



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

Startnota
Bijlage 3 - Locatieonderzoek



DEPARTEMENT
OMGEVING

Inhoud

1	Selectie potentiële locaties	4
2	Evaluatie op basis van 9 criteria.....	6
2.1	Beoordeling op basis van 3 uitsluitende criteria	6
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. Industrierterrein 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. Technologicampus 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

Startnota - Bijlage 3. Locatieonderzoek

Dit document is bijlage 3 bij de startnota voor het GRUP Forensisch Psychiatrisch Centrum voor langverblijf in Aalst (LFPC). Het omvat het locatieonderzoek dat door het planteam werd uitgevoerd 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 locatieonderzoeken 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 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 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.

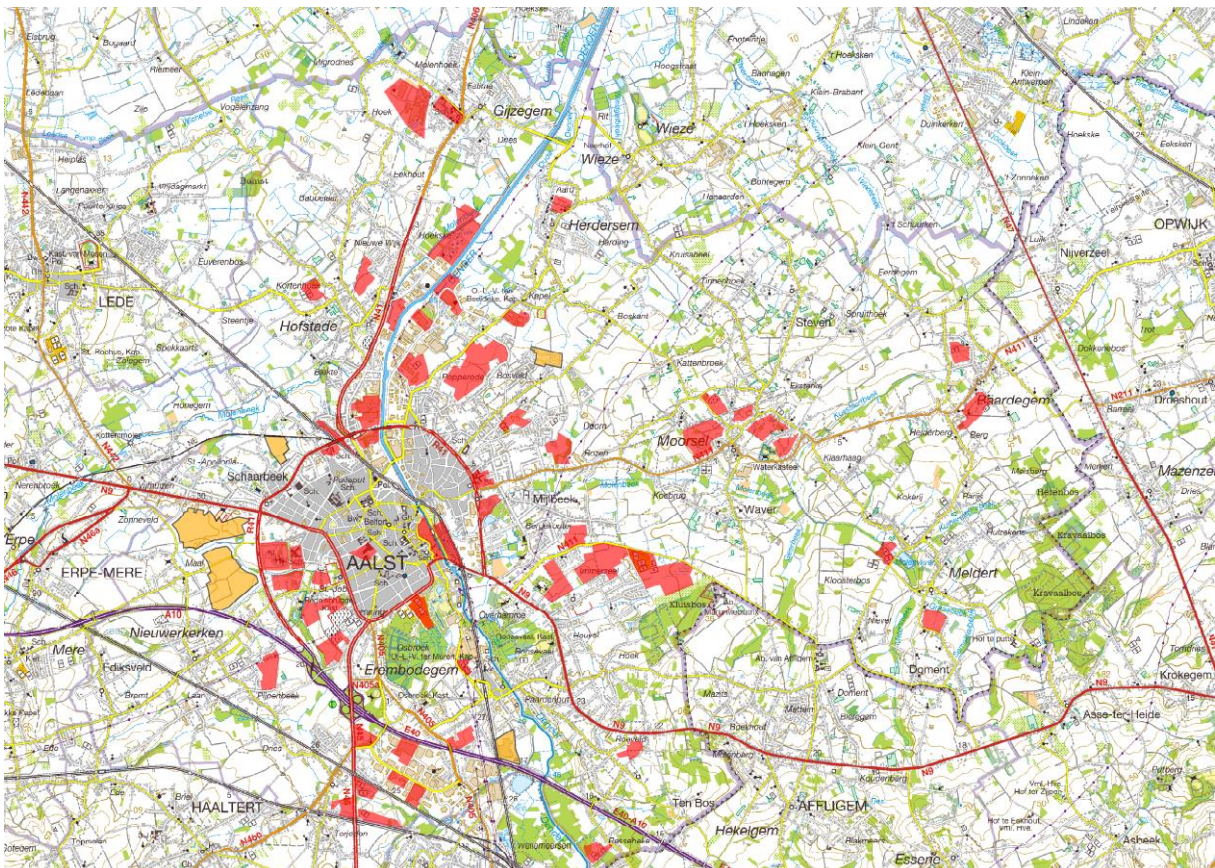
Om na te gaan of een locatie **groter is dan 4 hectare** en in aanmerking komt voor het locatieonderzoek wordt een onderscheid gemaakt tussen bebouwde en onbebouwde locaties:

- 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 bedrijfsperven 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 bedrijfspervel een terrein vormen van meer dan 4 ha, ontstaat er mogelijk ook een opportuniteit.

In totaal zijn 65 potentiële locaties gedetecteerd (49 + 16). Op onderstaande overzichtskaart 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 bedrijven of 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 onder meer 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 infrastructures voor wegen 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.

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 habitatrictlijngebieden 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, infrastructures of aanpalend natuurgebied maakt in een aantal gevallen het voorzien van 2 tegenovergestelde toegangen moeilijker, waardoor die locaties minder goed scoren op dit criterium.

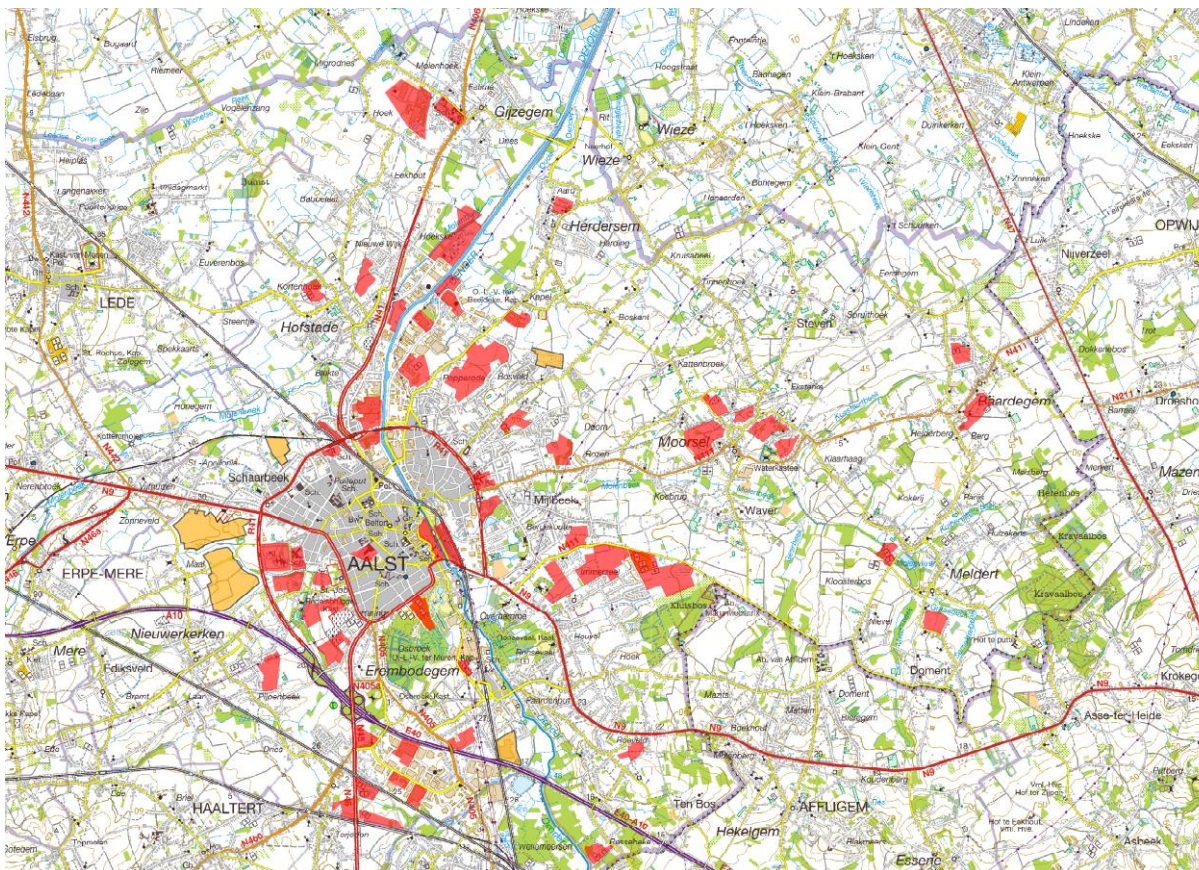
Op basis van deze 6 criteria zijn 35 potentiële locaties beoordeeld en met elkaar vergeleken. Uit dit onderzoek volgt dat 5 locaties goed of geschikt beoordeeld worden. Zij komen functioneel en ruimtelijk in aanmerking voor de ontwikkeling van een LFPC.

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 zijn alle 65 gebieden aangeduid.

De kaart hier onder geeft de kaart van het locatieonderzoek schematisch weer, met in geel gekleurd de locaties die beantwoorden aan de selectiecriteria en verder zullen worden onderzocht.



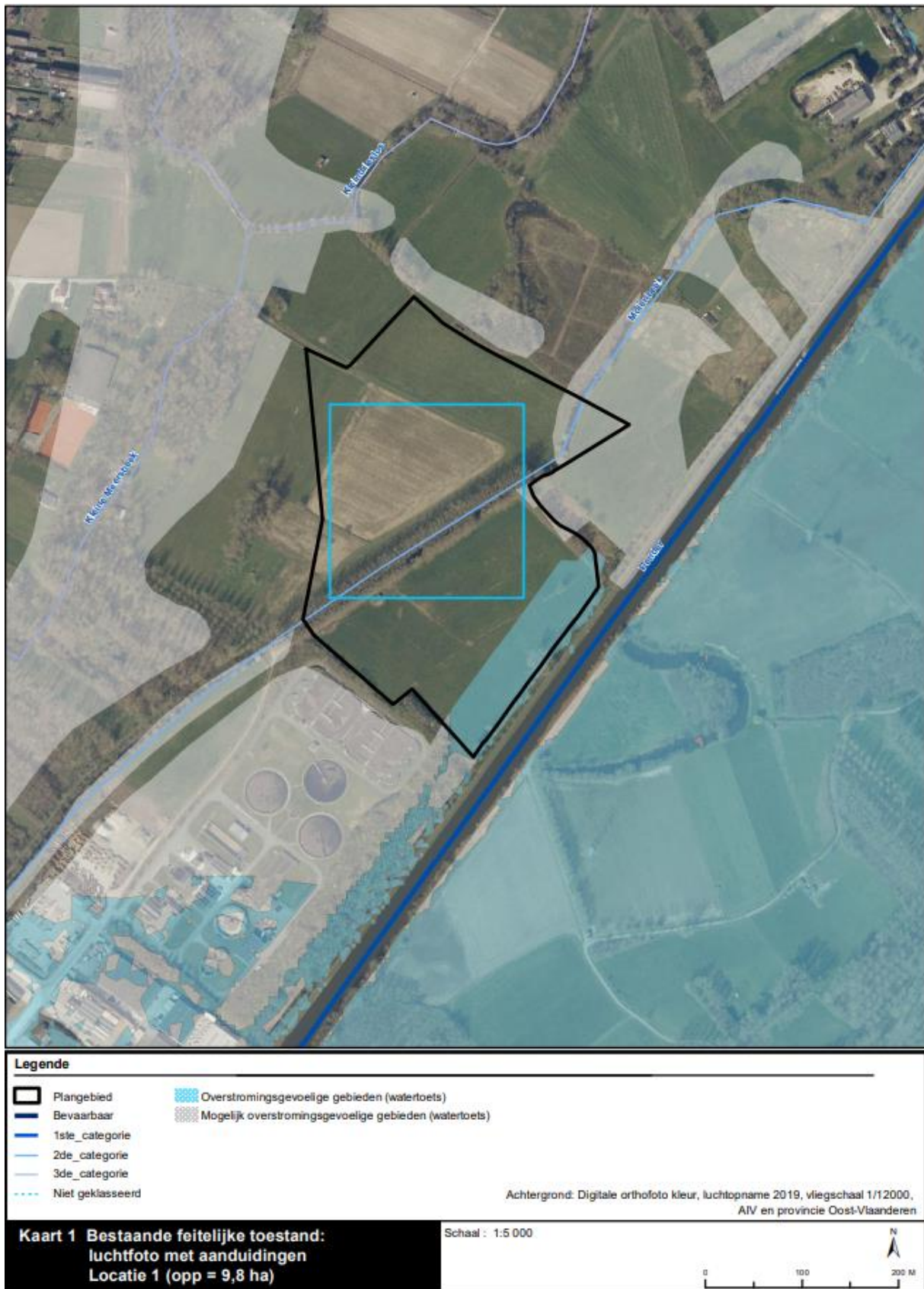
Topografische kaart met aanduiding van de 65 onderzochte locaties in het locatieonderzoek

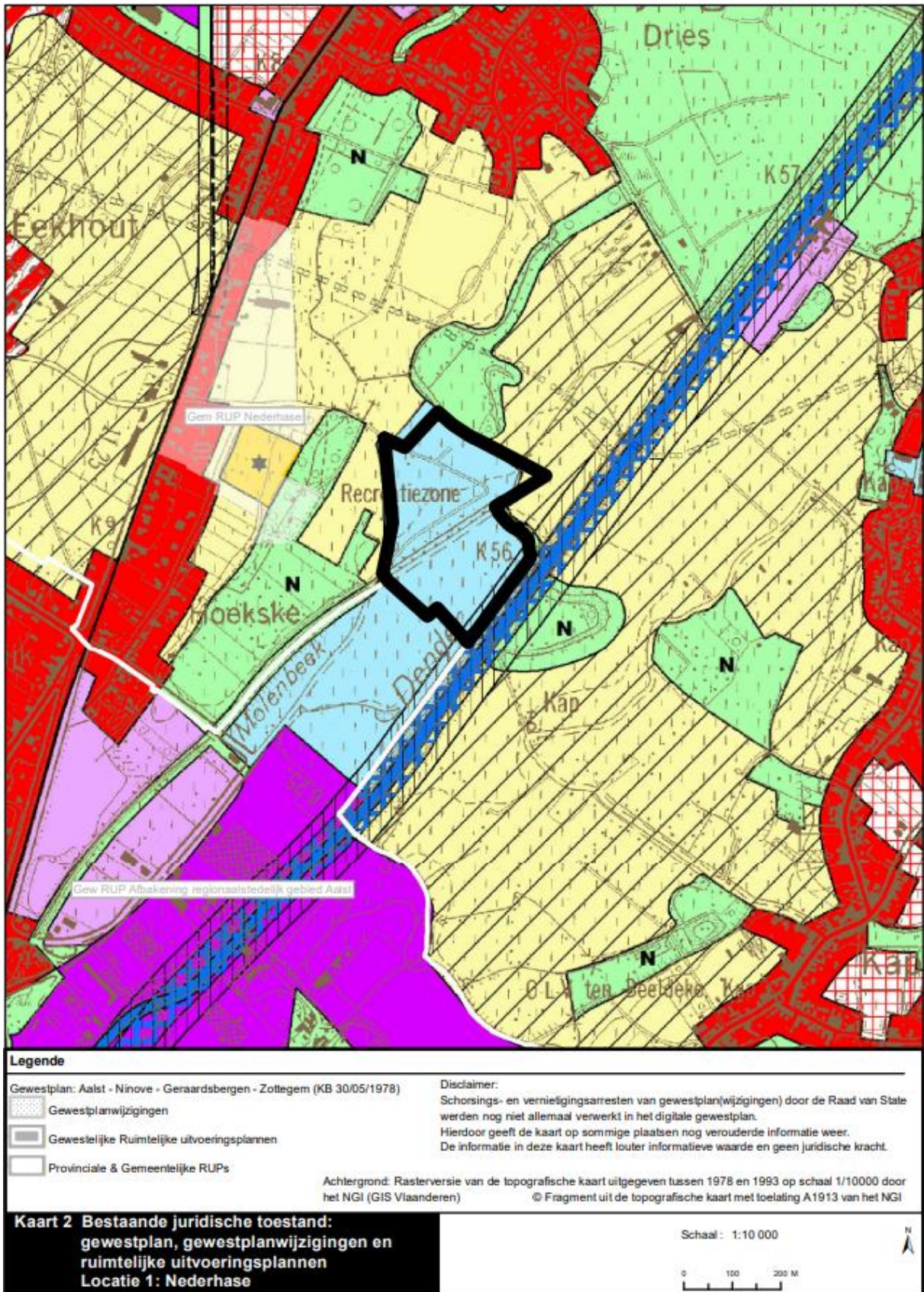
3 Overzichtsfiche van de afweging op basis van de 9 criteria (35 locaties)

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





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:	<p>Slecht:</p> <p>Er zijn geen aanwezige constructies of activiteiten op de site.</p> <p>De betrokken zone ligt grotendeels binnen de afbakeningsperimeter van het door de Vlaamse regering erkende natuurgebied Beneden-Dender (ministerieel besluit van 7/10/2008).</p> <p>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.</p> <p>Conclusie: Het maatschappelijk belang van de ontwikkeling als natuurreservaat is significant groter dan een ontwikkeling als LFPC.</p>
-------------------------	---

Afweging:

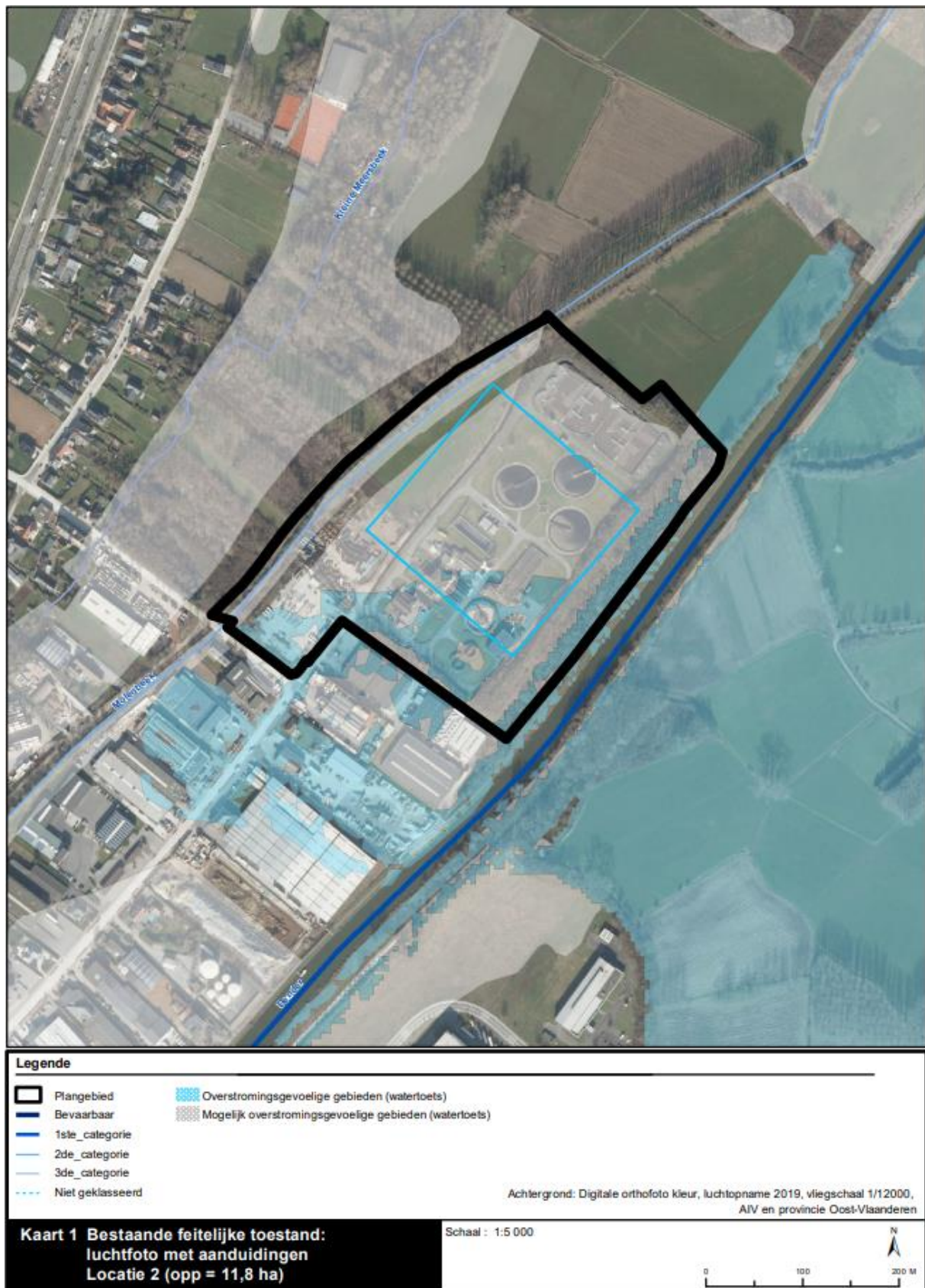
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Door de ligging in de vallei van de Dender en het maatschappelijk belang van de ontwikkeling als natuurreservaat komt de locatie niet in aanmerking.

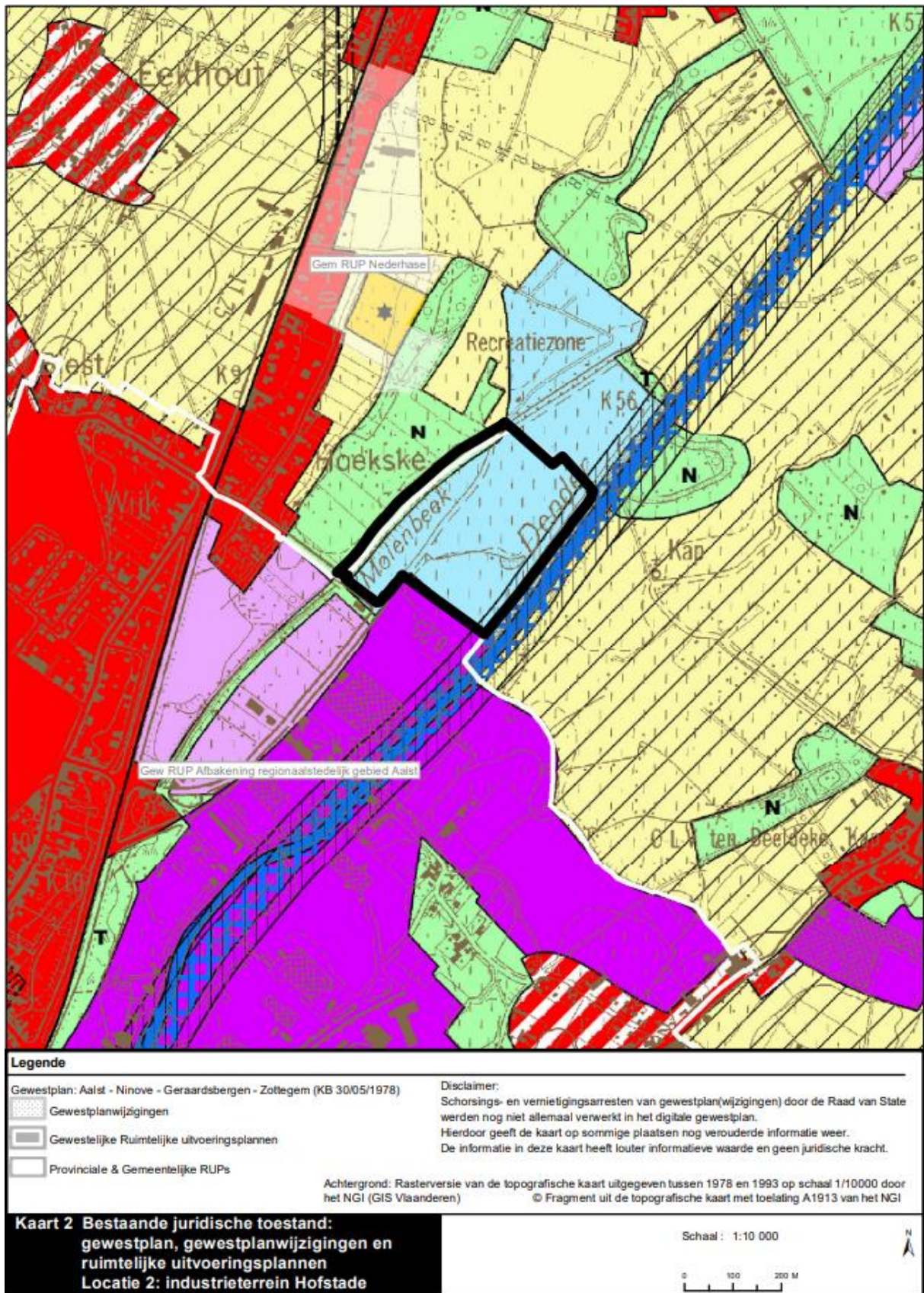
De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Relatief slecht:</i> <i>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.</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<i>Slecht:</i> <i>De site is gelegen in de Dendervallei en de omgeving heeft een zeer lage graad van bebouwing/constructies. Er bevinden zich biologisch waardevolle percelen in de nabije omgeving waarvan enkele bebost zijn en enkele tot natura 2000-gebieden behoren.</i>

	<i>Het terrein is gelegen buiten het regionaalstedelijk gebied.</i>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<p><i>Relatief slecht:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<p><i>Minder goed:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>De afstand tot de R41 bedraagt circa 4 km.</i></p>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<p><i>Relatief slecht:</i></p> <p><i>Een ontsluiting via Nederhase zal sowieso een verlenging van ca. 250m naast natuurgebied en in landbouwgebied vergen.</i></p> <p><i>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.</i></p>

3.2 Locatie 2. Industrierterrein Hofstade





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:	<p>Slecht:</p> <p>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".</p> <p>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.</p>
-------------------------	---

Afweging:

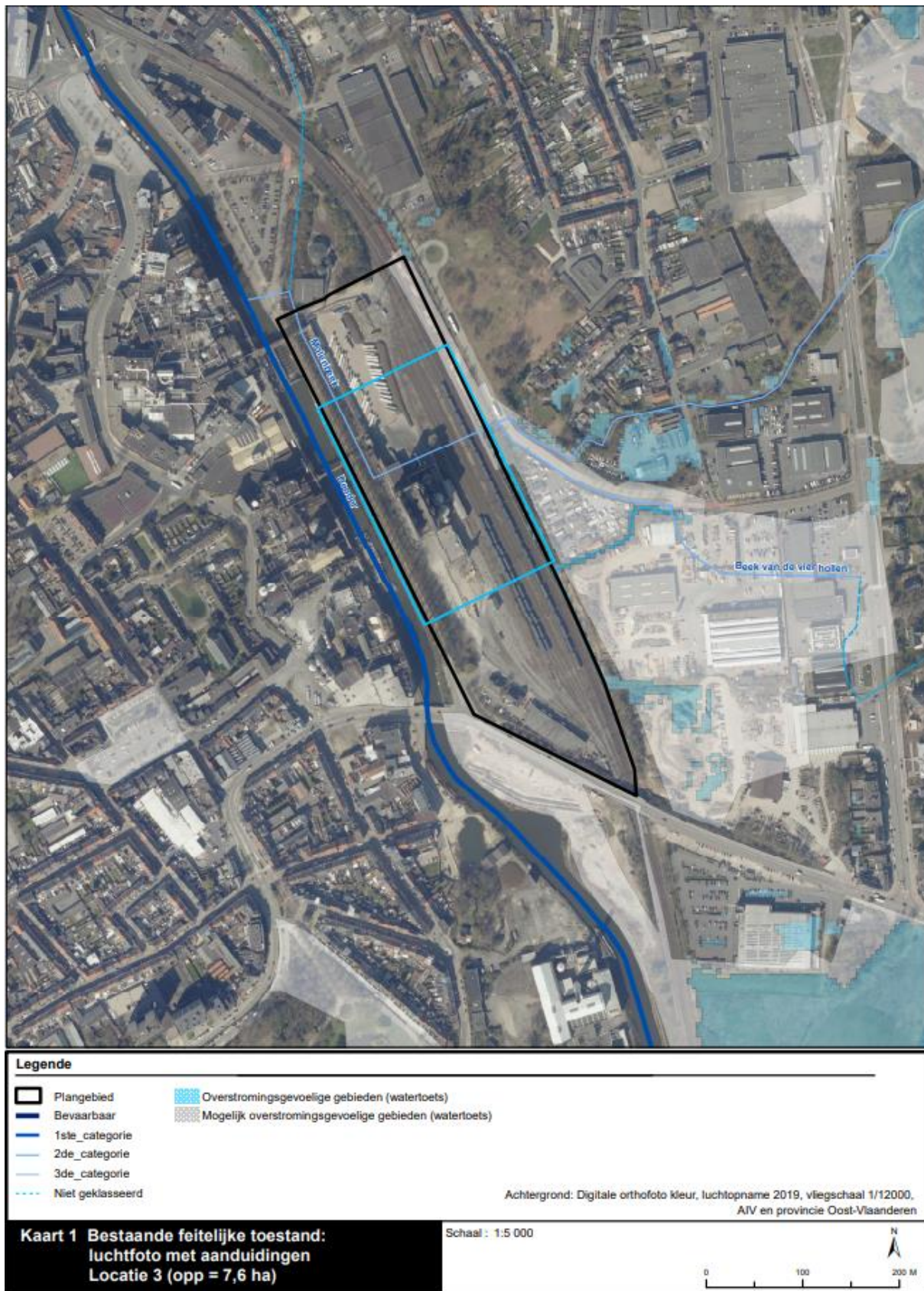
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Het verplaatsen van de aanwezige functies, RWZI en recyclagepark is niet haalbaar en de resterende oppervlakte is te klein.

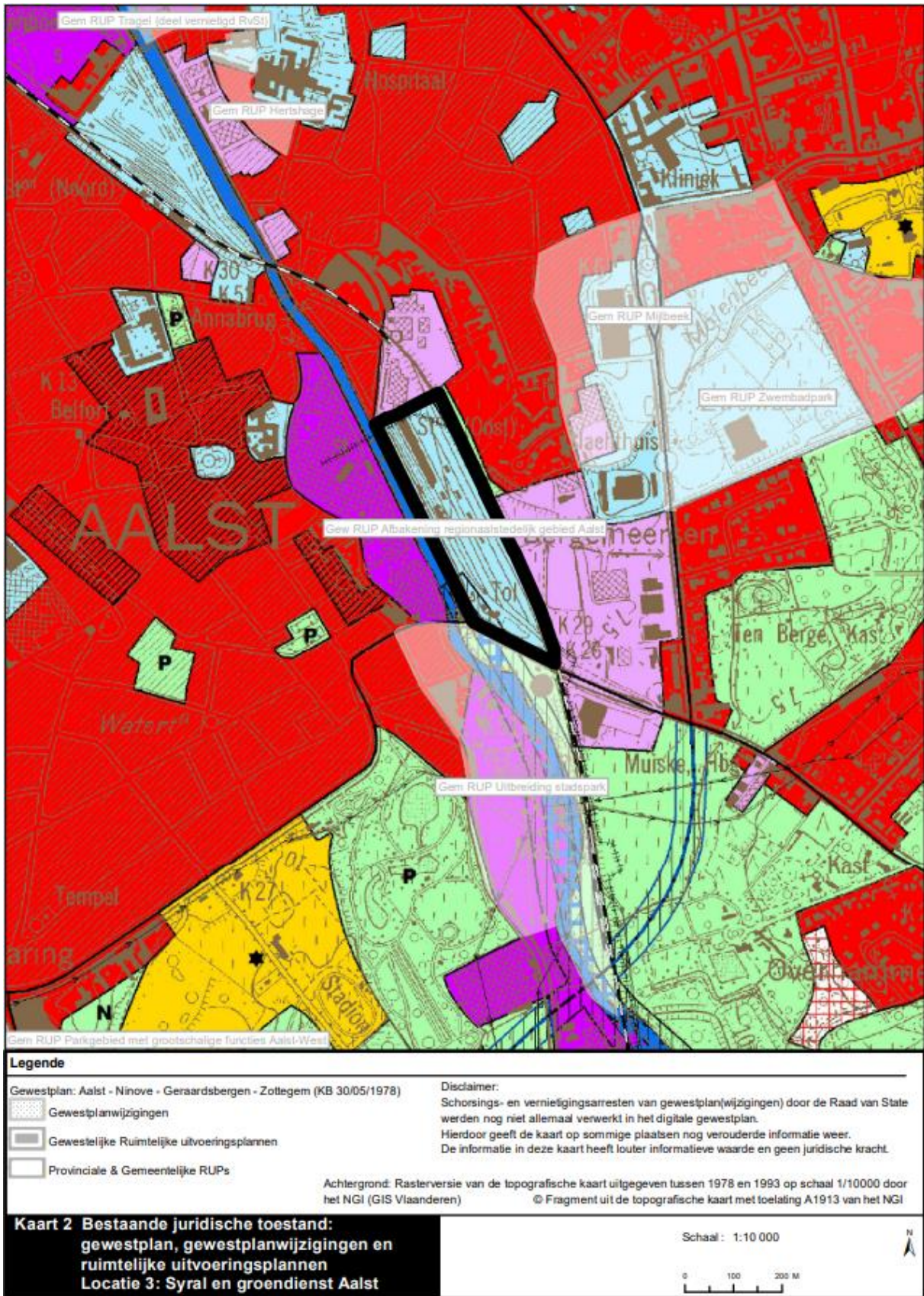
De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Minder goed:</i> <i>het gebied is voor een deel ingenomen door RWZI en recyclagepark.</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<i>Relatief slecht:</i> <i>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.</i> <i>Het terrein is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<i>Relatief slecht:</i>

	<i>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.</i>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<i>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.</i>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<i>Relatief slecht: 1 zijde OK, 2de moet worden aangelegd</i>

3.3 Locatie 3. Syral en groendienst Aalst





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:	<p>Slecht:</p> <p>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.</p>
-------------------------	---

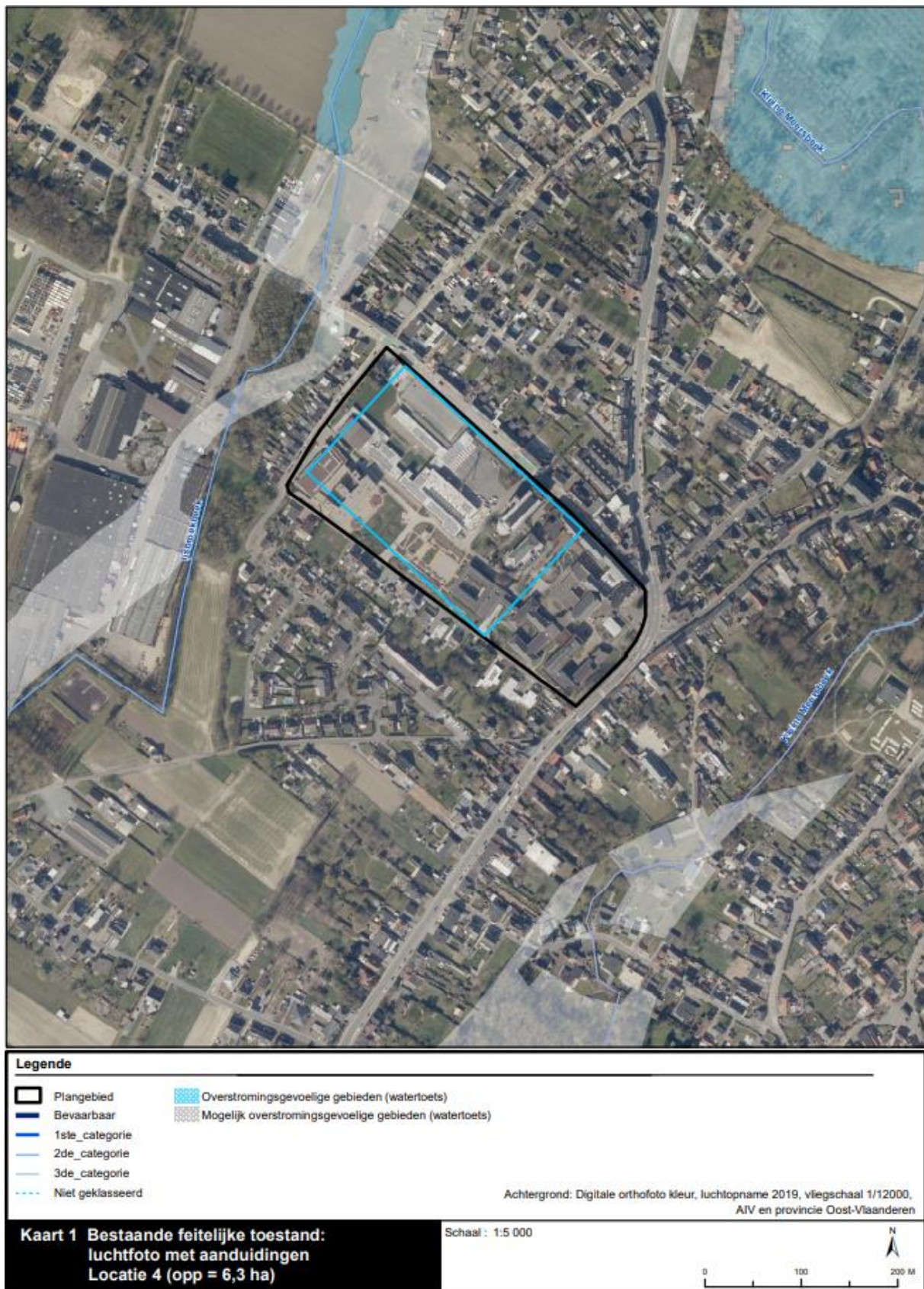
Afweging:

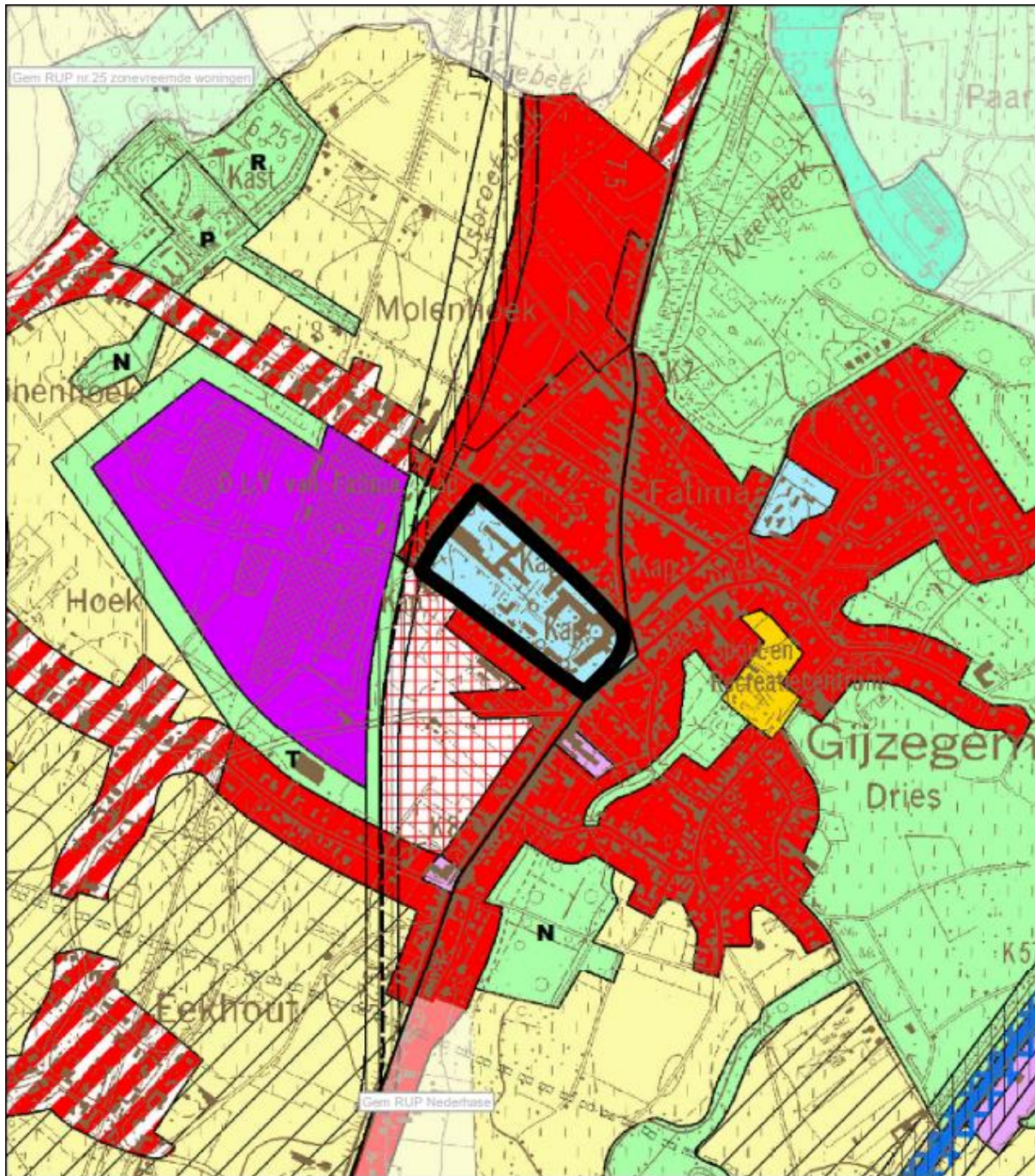
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn en de resterende oppervlakte is te klein.

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

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Goed</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<i>Goed</i> <i>Het terrein is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<i>Goed:</i> <i>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.</i> <i>De dichtstbijzijnde bushalte (buslijn 212 en 214) ligt vlakbij.</i>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<i>Goed: de N9 ligt vlakbij.</i>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<i>Goed</i>

3.4 Locatie 4. School en woonzorgcentrum 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 4: School en woonzorgcentrum Gijzegem



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:	<p>Slecht:</p> <p>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.</p>
-------------------------	---

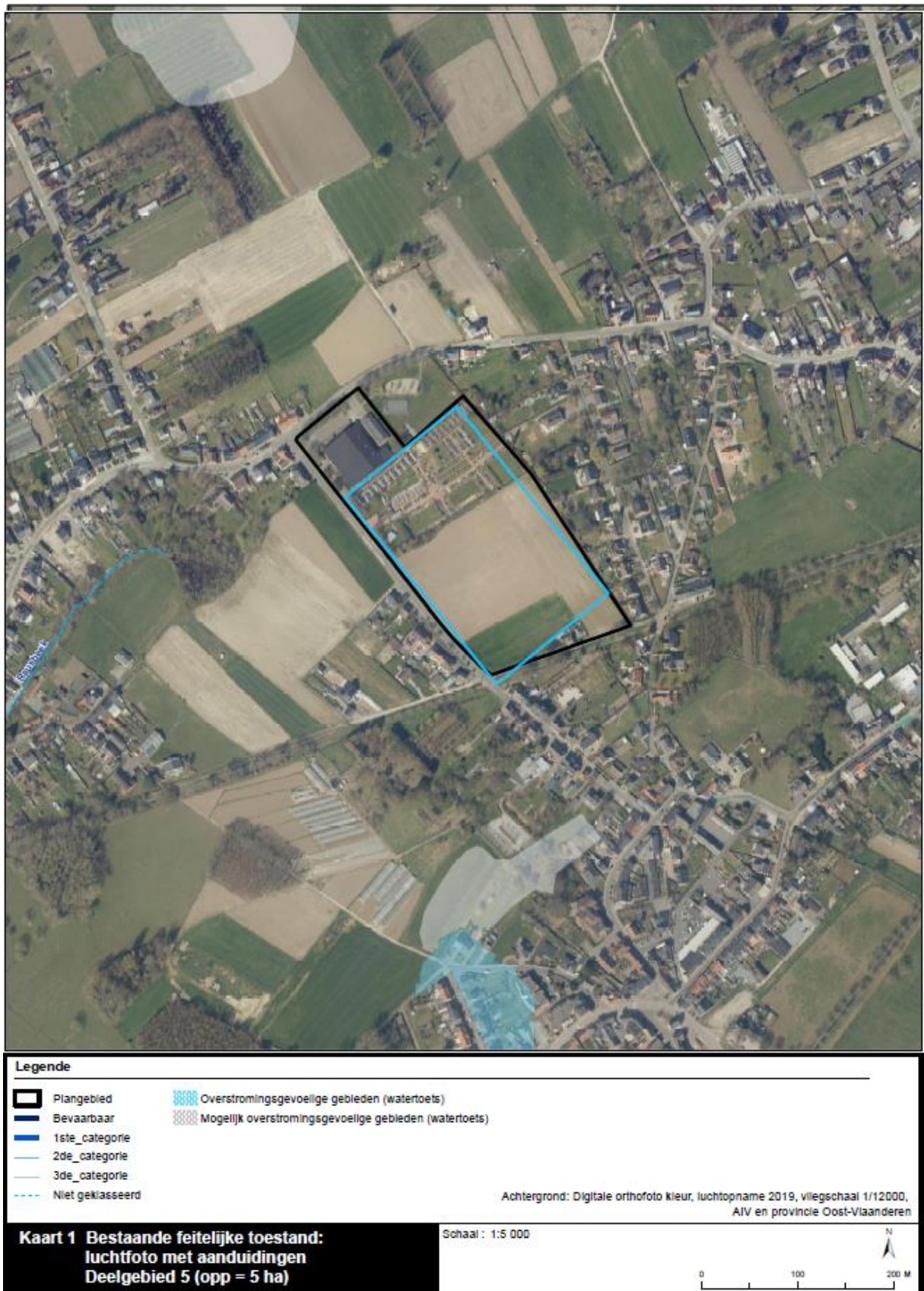
Afweging:

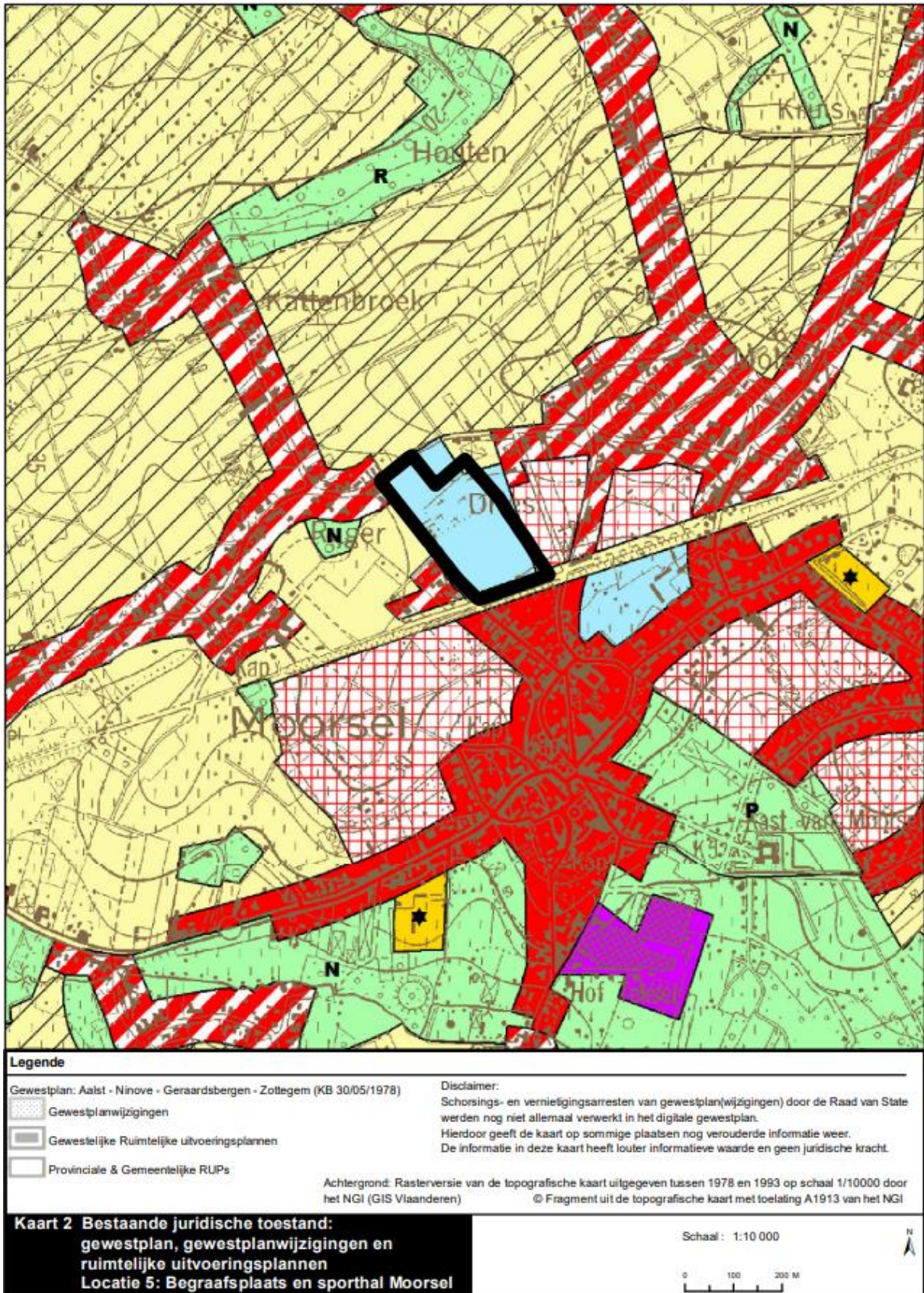
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Een hervestiging van de school en het woonzorgcentrum zijn niet aan de orde, waardoor er te weinig kansen zijn dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

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

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Goed</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<i>Goed</i> <i>Het terrein is gelegen buiten het regionaalstedelijk gebied.</i>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<i>Relatief slecht:</i> <i>Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 5,2km. Met de fiets op 18 minuten, bus op 22 minuten.</i> <i>De dichtstbijzijnde bushalte op 5 mintuten (buslijn 53 en 57).</i>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<i>Minder goed:</i> <i>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.</i>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<i>Goed</i>

3.5 Locatie 5. Begraafplaats en sporthal Moorsel





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:	<p>Slecht:</p> <p>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.</p> <p>Het verplaatsen van de begraafplaats is geen optie. De maatschappelijk waarde ervan is minstens evenwaardig aan de ontwikkeling van een LFPC.</p> <p>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.</p>
-------------------------	--

Afweging:

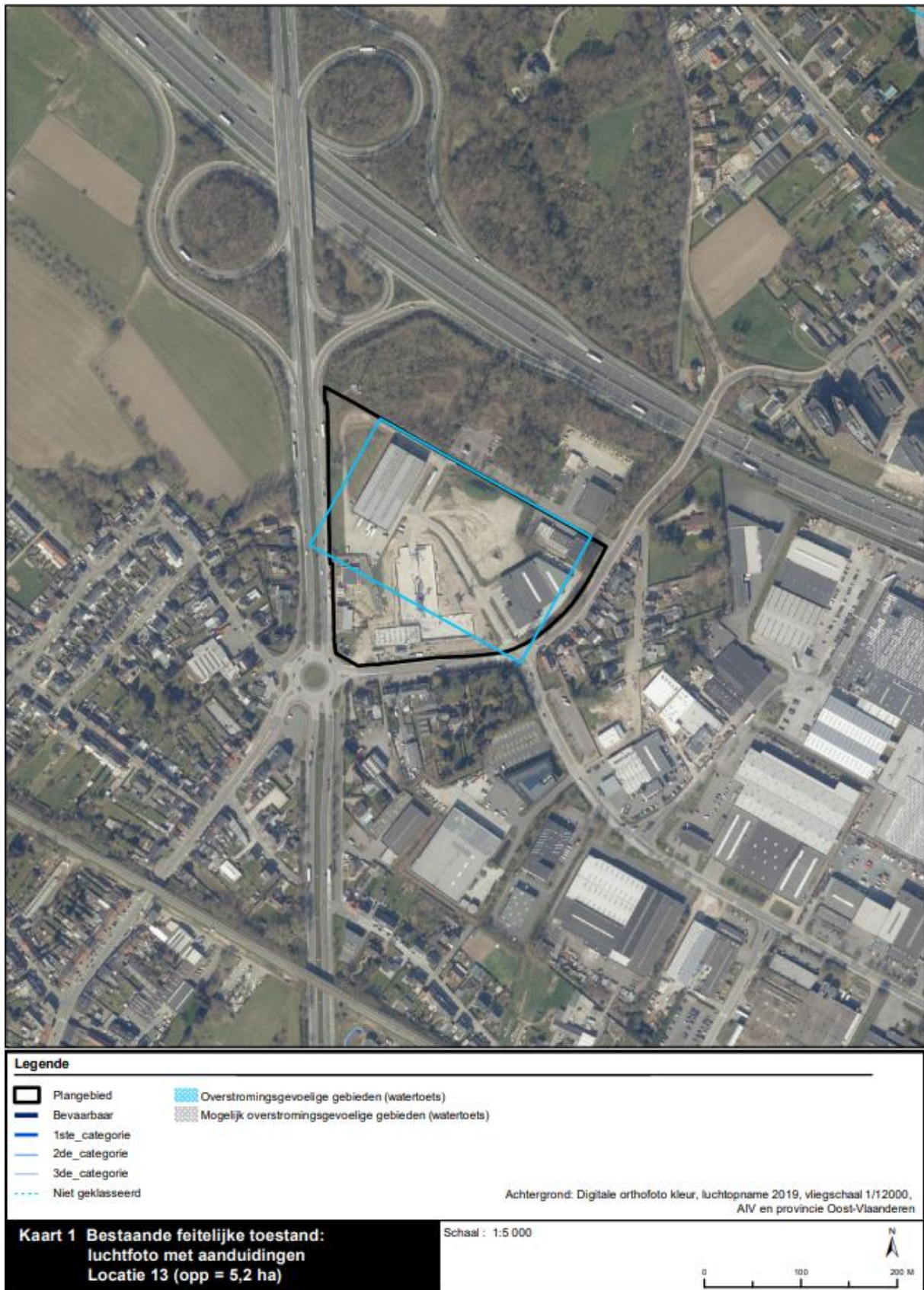
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Het verplaatsen van de begraafplaats is geen optie en de resterende ruimte is te klein.

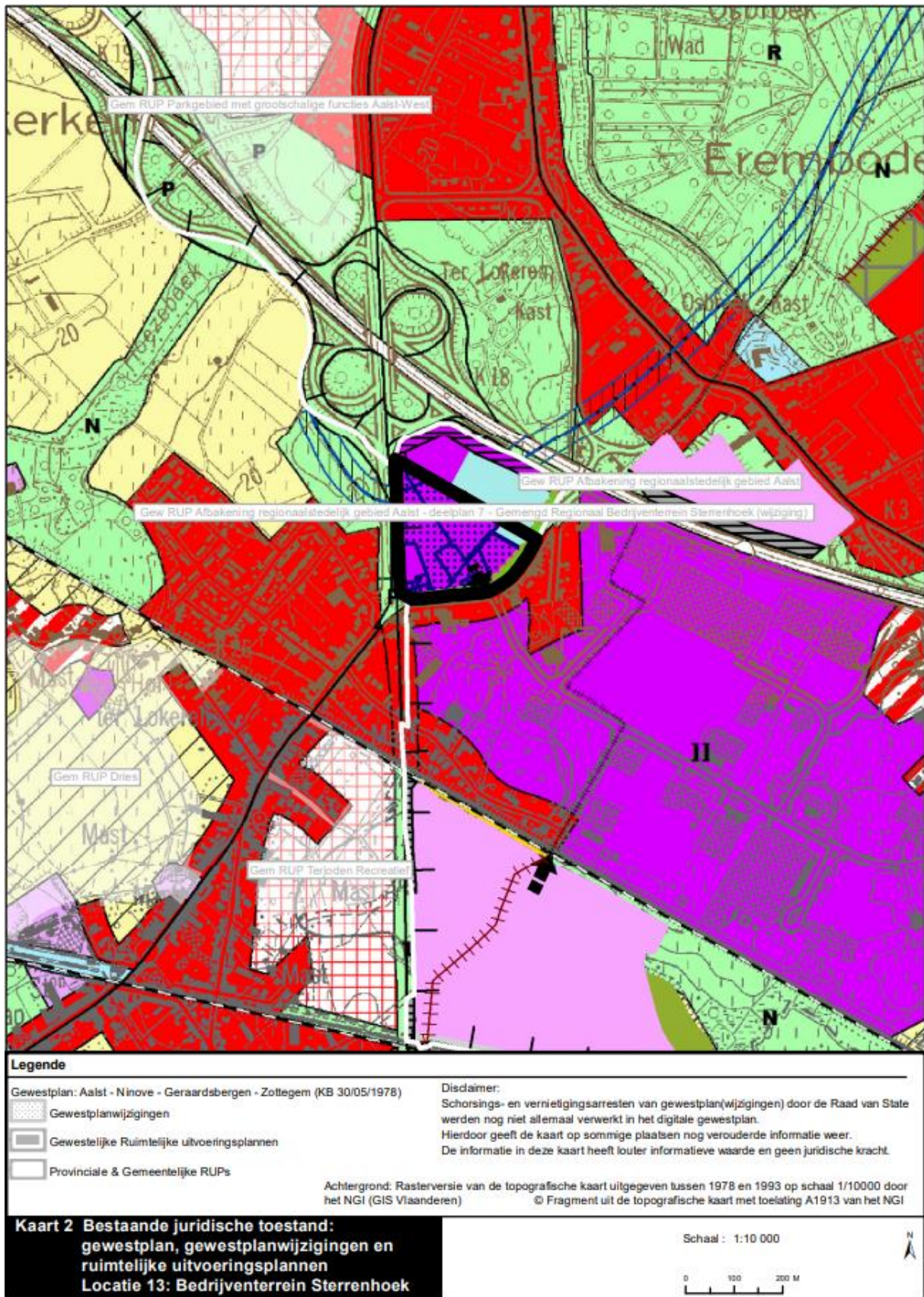
De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Minder goed: Voor een deel is het gebied in landbouwgebruik.</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<i>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. Het terrein is gelegen buiten het regionaalstedelijk gebied.</i>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<i>Slecht:</i>

	<p>Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 4,6km. Met de fiets op 14 minuten, bus op 23 minuten.</p> <p>De dichtstbijzijnde bushalte (buslijn 41) ligt op 8 minuten te voet.</p>
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	<p>Relatief slecht:</p> <p>Circa 3,3 km tot de R41 via de N411 en de Rijgerstraat. De Rijgerstraat wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing.</p>
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	Goed

3.6 Locatie 13. Bedrijventerrein Sterrenhoek





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:	Slecht: Het terrein is ingenomen door recent gevestigde bedrijfsgebouwen en door de wegenpost van AWW, die uitbreidingsplannen heeft . De maatschappelijke waarde van de bestaande functies is minstens even groot is dan de ontwikkeling als LFPC en herlocalisatie is te moeilijk.
-------------------------	--

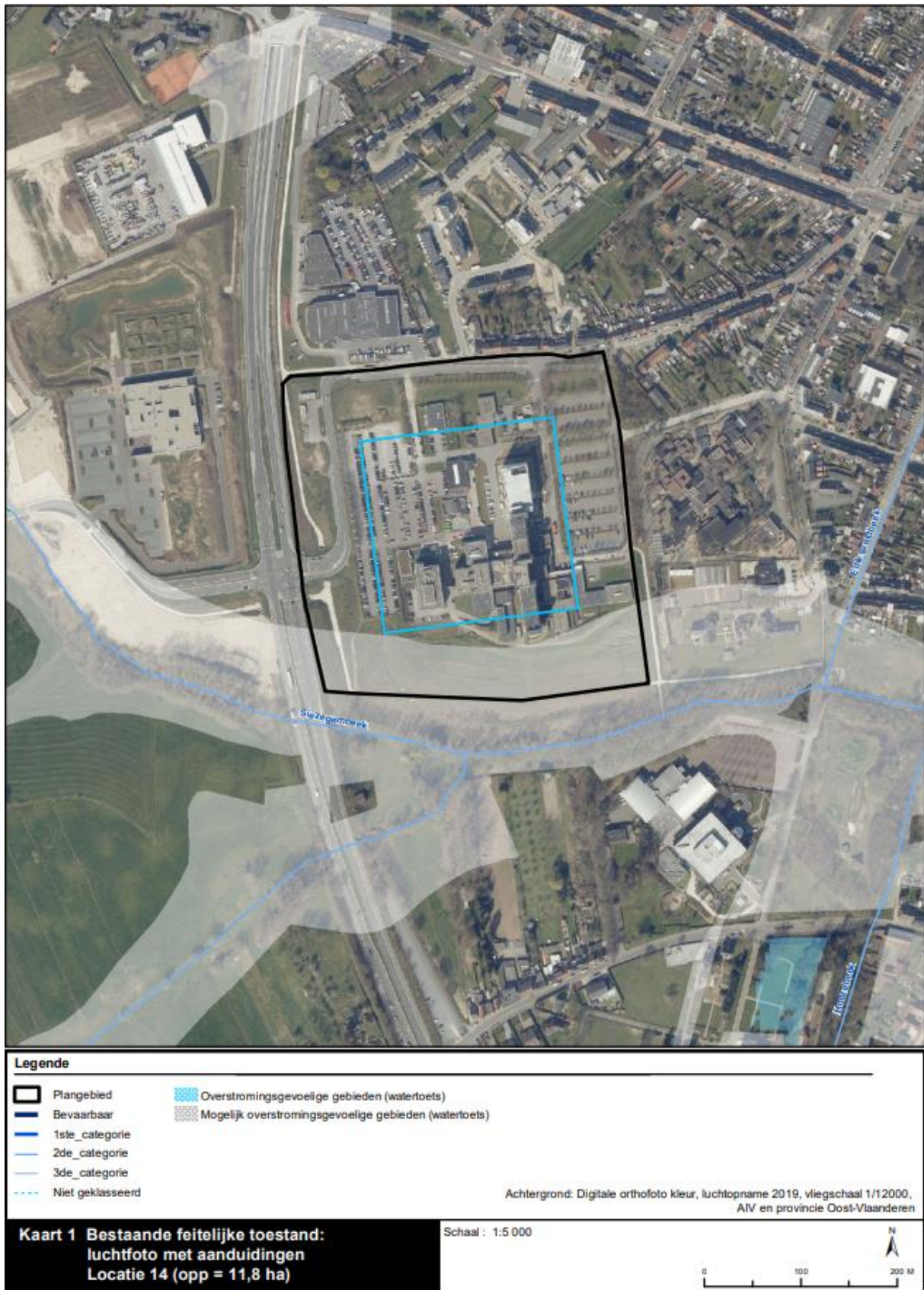
Afweging:

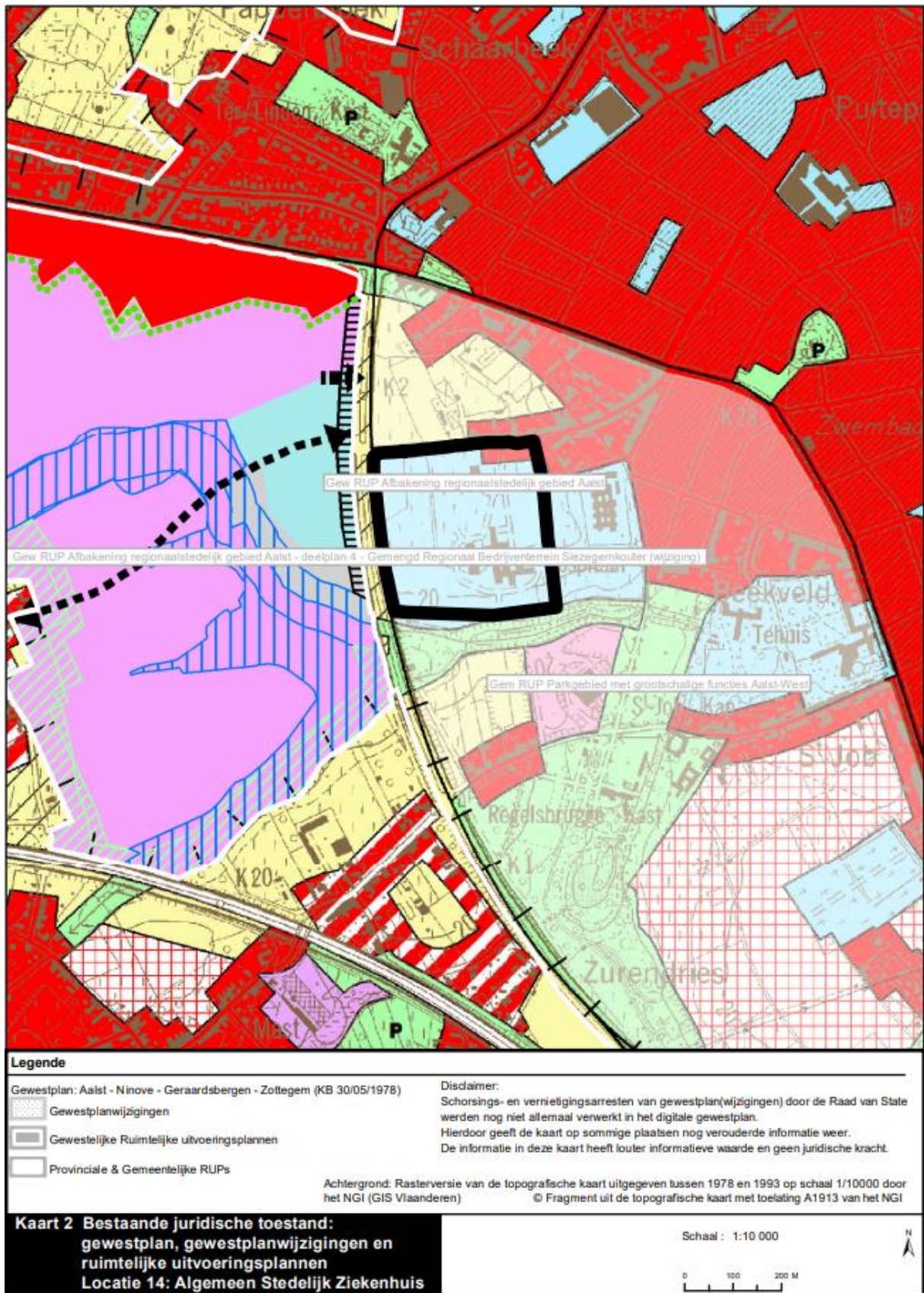
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

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


<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Goed</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<i>Goed</i> <i>Het terrein is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<i>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.</i> <i>De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 3 minuten te voet.</i>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<i>Goed:</i> <i>N45 en oprit E40 liggen vlakbij.</i>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<i>Goed</i>

3.7 Locatie 14. Algemeen Stedelijk Ziekenhuis





Uitsluitende criteria

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

Kwalitatieve criteria

<p>Uitvoerbaarheid:</p>	<p>Slecht:</p> <p>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.</p> <p>De resterende niet gebruikte oppervlakte bedraagt slechts 1,5 ha en deze is reeds deels ingenomen door nieuwe wegen die aansluit op het nieuwe kruispunt van het ASZ met de R41. tankstation. Er resteert centraal 2,5 ha aan niet bebouwde bedrijfspercelen.</p>
--------------------------------	--

Afweging:

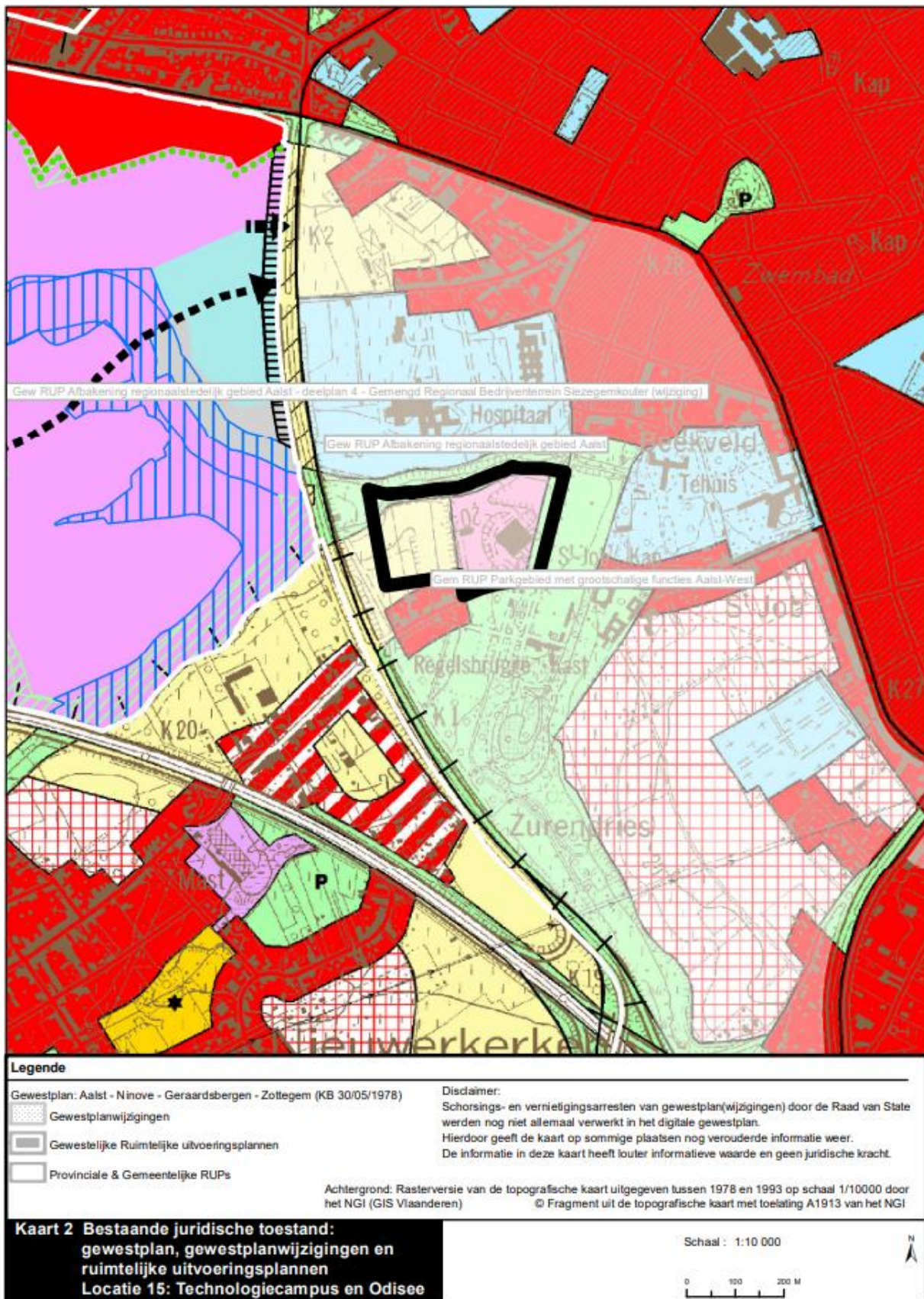
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Het verplaatsen van het ziekenhuis is geen optie en de resterende ruimte is te klein.

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


<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Goed</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<i>Goed</i> <i>Het terrein is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<i>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.</i> <i>De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 2 minuten te voet.</i>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<i>Goed:</i> <i>via R41</i>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<i>Goed</i>

3.8 Locatie 15. Technologicampus en Odisee





Uitsluitende criteria

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

Kwalitatieve criteria

<p>Uitvoerbaarheid:</p>	<p>Slecht:</p> <p>De site wordt voor het overgrote deel ingenomen door de gebouwen en parkeerterreinen van de Technologicampus 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.</p>
--------------------------------	--

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.

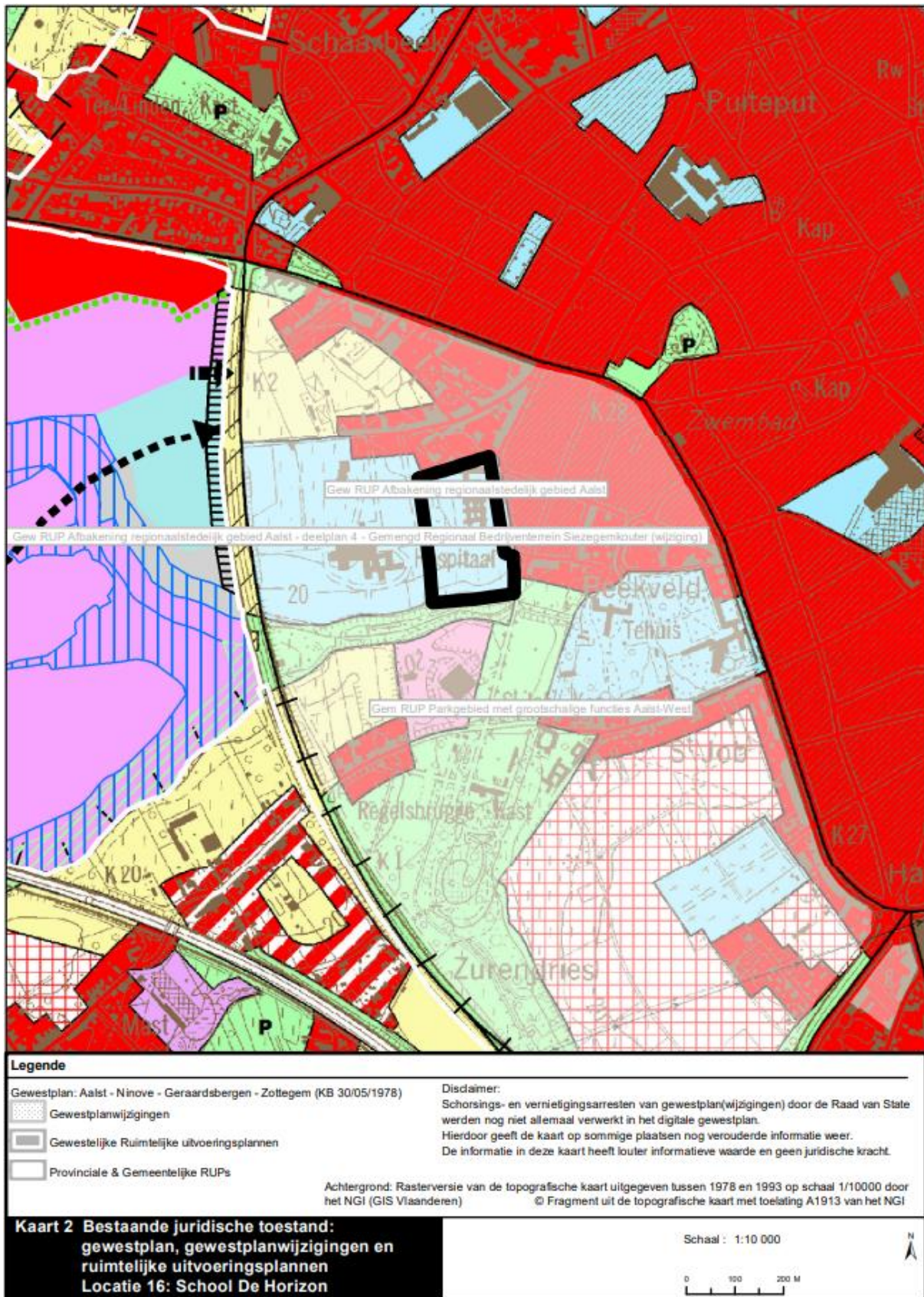
De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

<p><i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i></p>	<p><i>Goed</i></p>
<p><i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i></p>	<p><i>Goed</i></p> <p><i>Het terrein is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i></p>

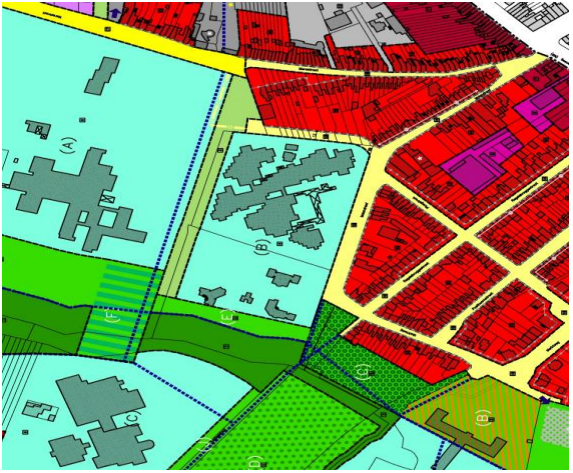
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	<p><i>Minder goed: Het dichtstbijzijnde station (Aalst – 6 treinen per uur) is gelegen op 2,3 km. Te voet op 28 minuten, met de fiets op 8 minuten, bus op 14 minuten.</i></p> <p><i>De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 2 minuten te voet.</i></p>
Algemene bereikbaarheid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

3.9 Locatie 16. School De Horizon





Uitsluitende criteria

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

Kwalitatieve criteria

<p>Uitvoerbaarheid:</p>	<p>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.</p>
--------------------------------	--

Afweging:

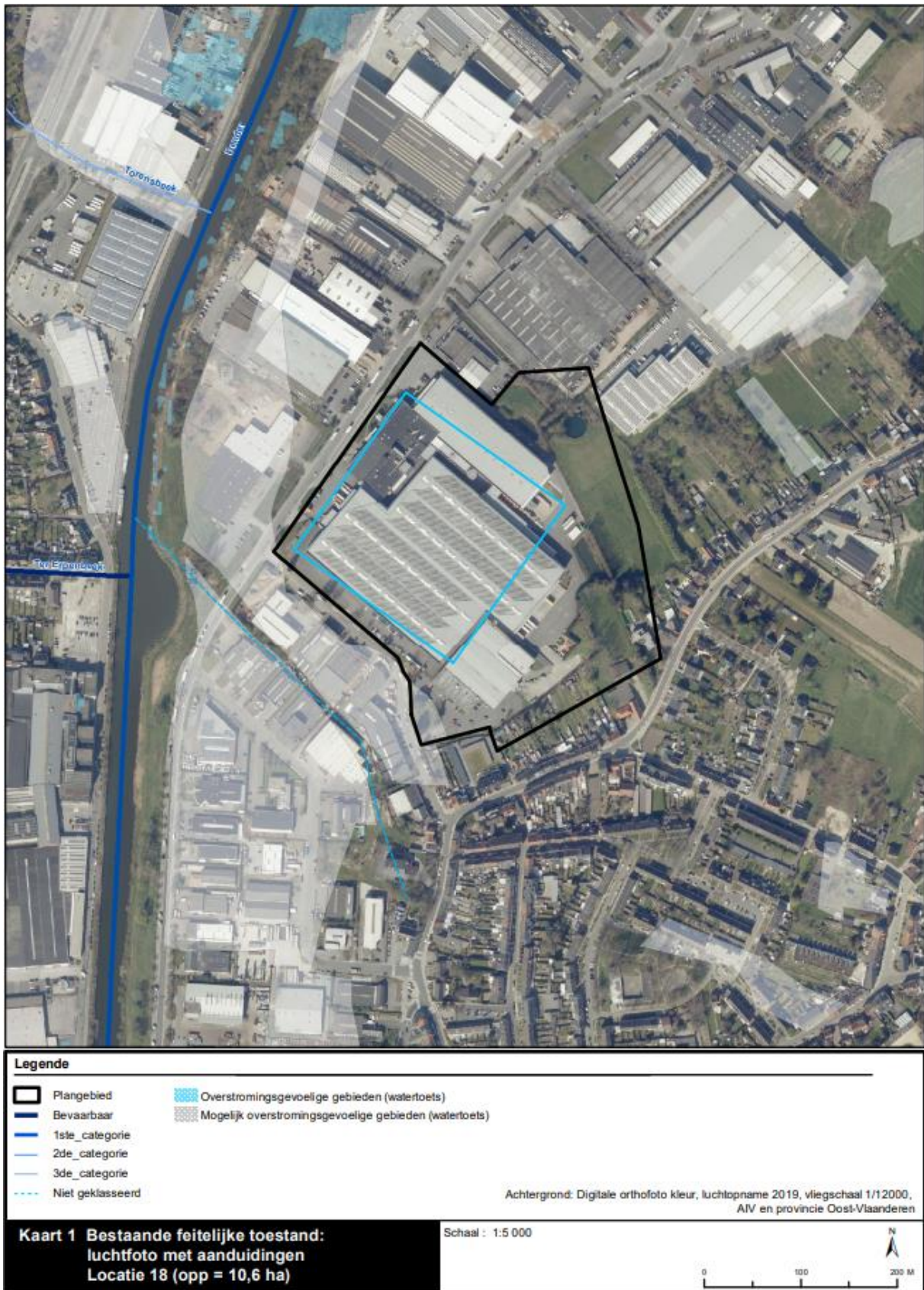
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Het verplaatsen van de school en het dagcentrum zijn geen optie en de ruimte bij het verplaatsen van één ervan is te klein. Er zijn bijgevolg te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

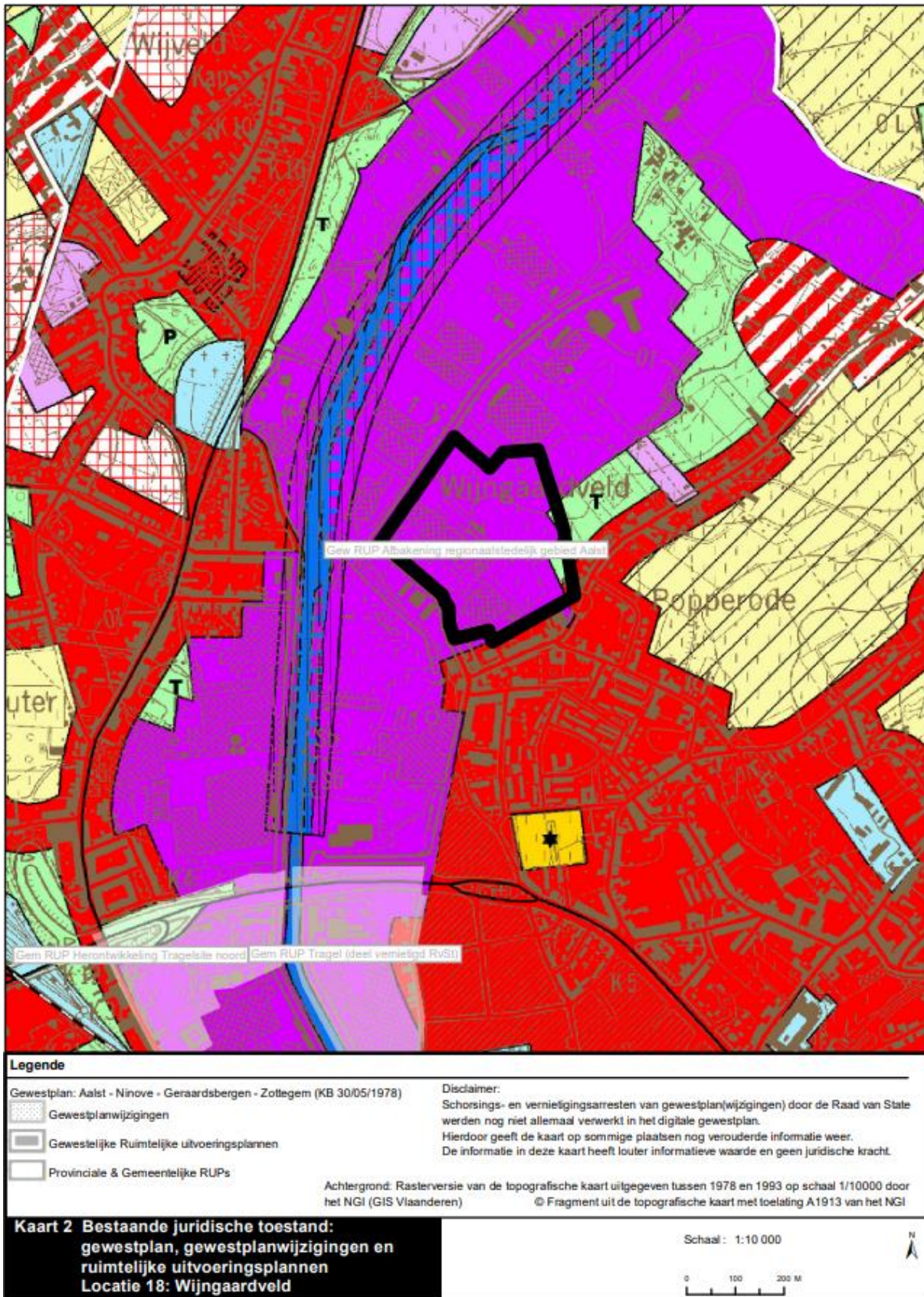
De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging hier onder ter informatie vermeld.

<p><i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i></p>	<p><i>Goed</i></p>
--	--------------------

Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	<i>Goed</i> <i>Het terrein is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i>
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	<i>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.</i> <i>De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 2 minuten te voet.</i>
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	<i>Goed:</i> <i>Via R41</i>
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)	<i>Goed</i>

3.10 Locatie 18 Wijngaardveld





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:	<p>Slecht:</p> <p>Het terrein is bebouwd door een actief bedrijf dat bevestigd heeft dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden.</p> <p>Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.</p>
-------------------------	---

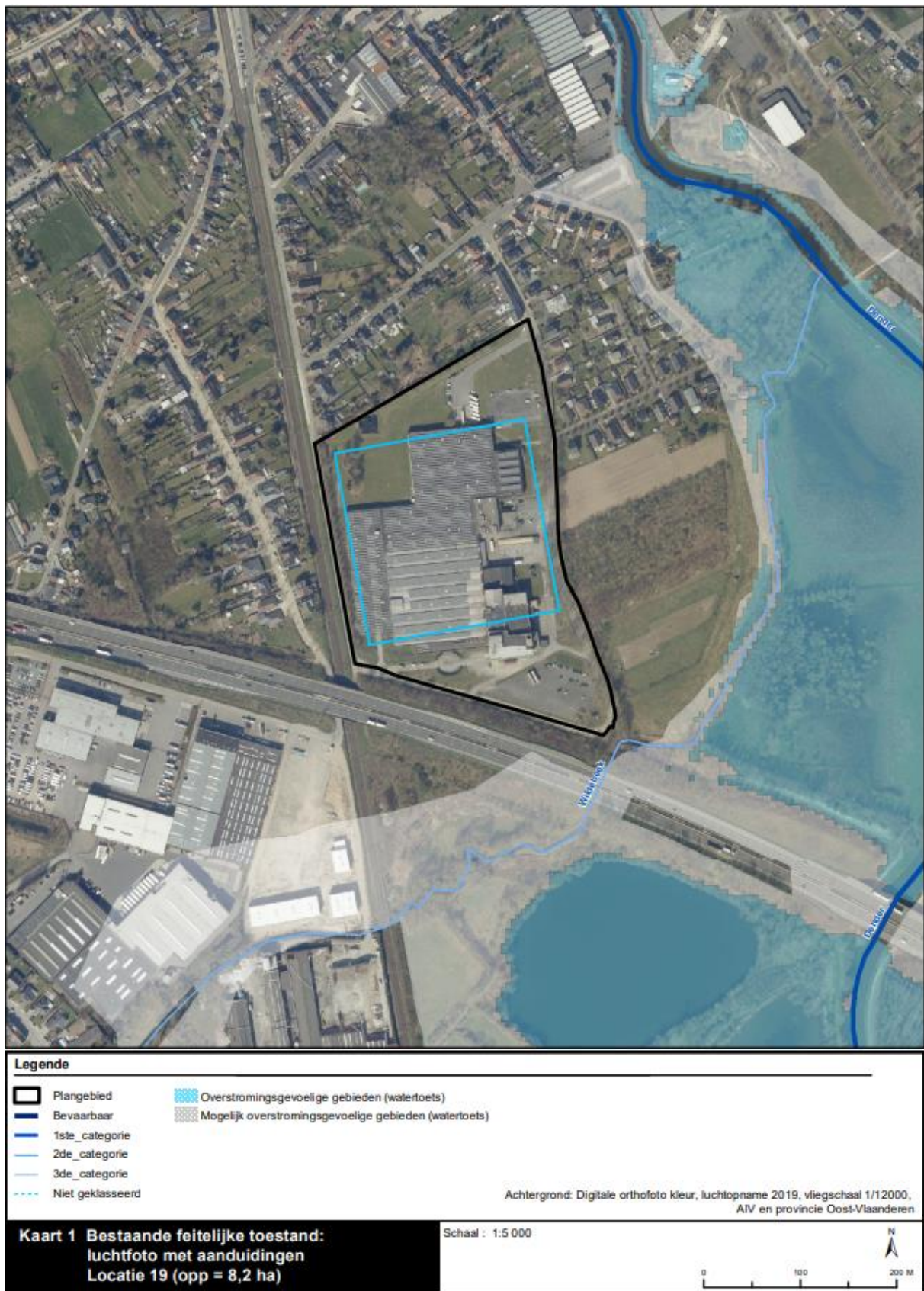
Afweging:

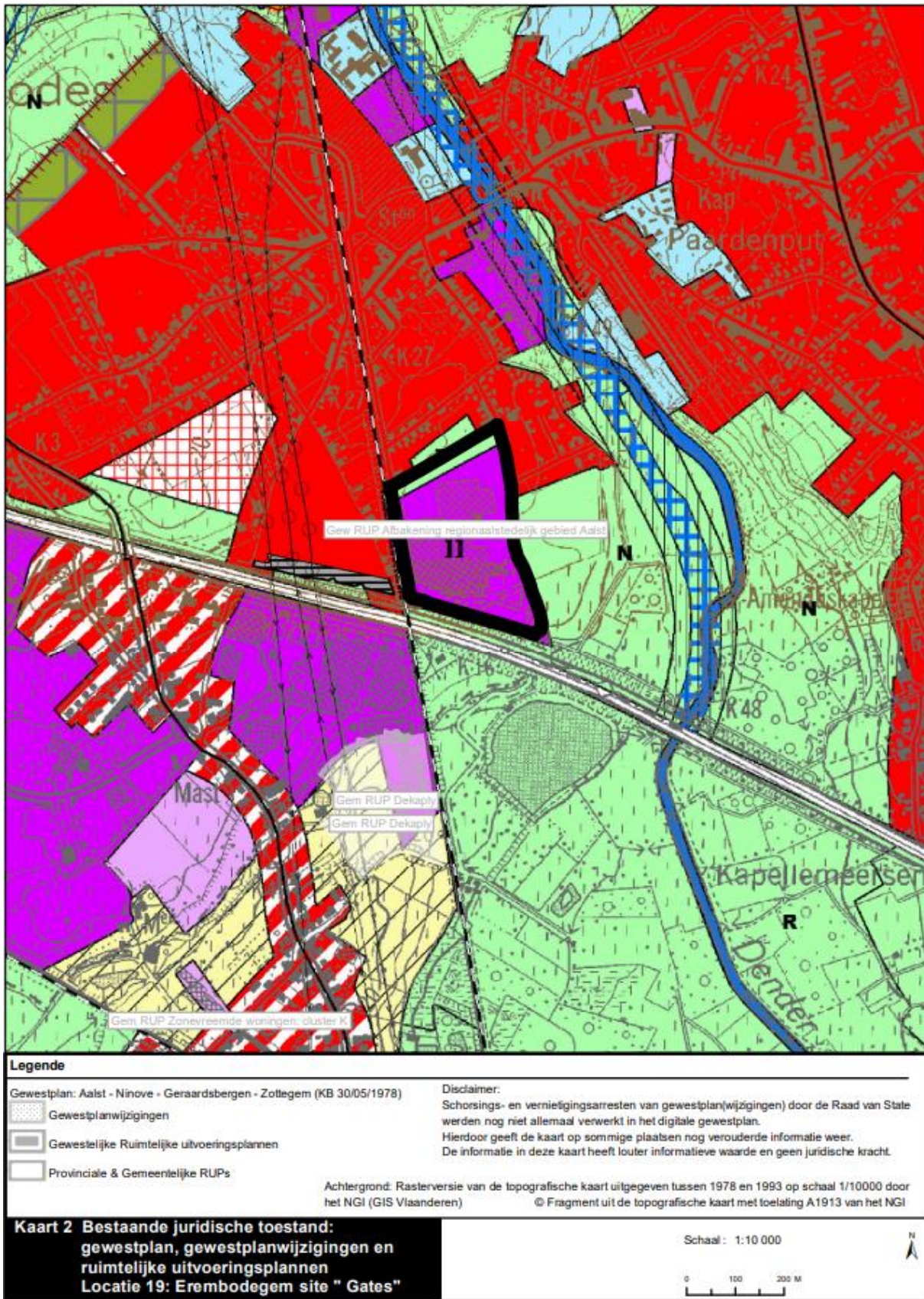
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

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


<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Goed</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<p><i>Goed:</i></p> <p><i>Omgeven door bedrijfsgebouwen.</i></p> <p><i>Het terrein is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i></p>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<p><i>Minder goed:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 2 minuten te voet.</i></p>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<p><i>Goed:</i></p> <p><i>Circa 1 km tot R41</i></p>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<i>Goed</i>

3.11 Locatie 19 Erembodegem site "Gates"





Uitsluitende criteria

<p>Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen</p>	<p>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.)</p> 
<p>Minimum 4 ha</p>	<p>OK: 8,2 ha</p>
<p>Vorm (150 x 250 of 200 x 200)</p>	<p>OK</p>

Kwalitatieve criteria

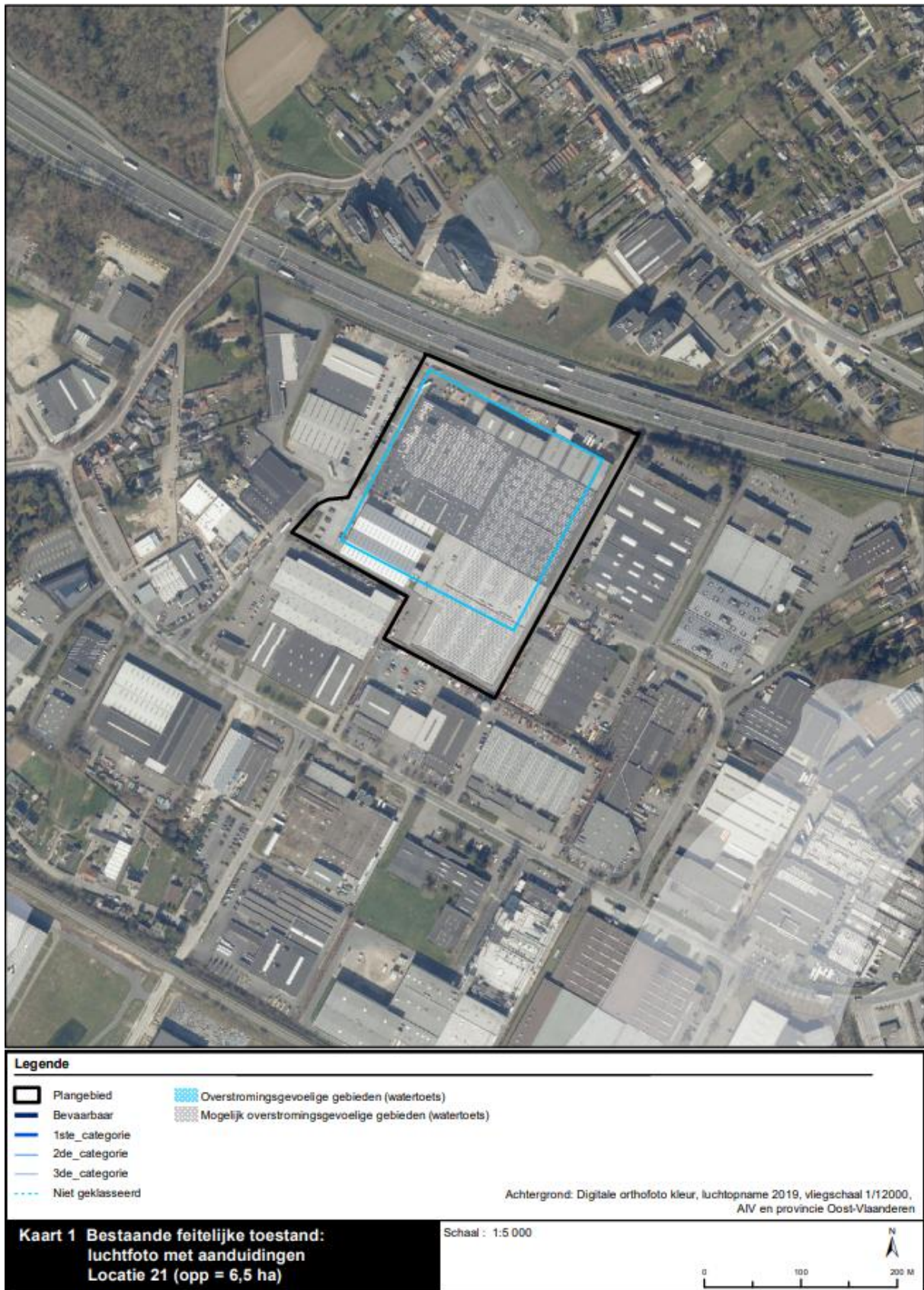
<p>Uitvoerbaarheid:</p>	<p>Goed: De site wordt quasi volledig ingenomen door bedrijfsgebouwen, maar staat grotendeels leeg en te huur/te koop. Een deel wordt momenteel verhuurd. Volgens het masterplan Erembodegem dat in 2020 werd goedgekeurd door de gemeenteraad is een minder mobiliteitsintensieve invulling dan gemengd regionaal bedrijventerrein gewenst. De eigenaar zoekt naar een nieuwe invulling.</p>
<p>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</p>	<p>Goed: Het gebied is grotendeels bebouwd of verhard in functie van de bedrijfsactiviteiten. <i>Het terrein is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i></p>
<p>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale</p>	<p>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</p>

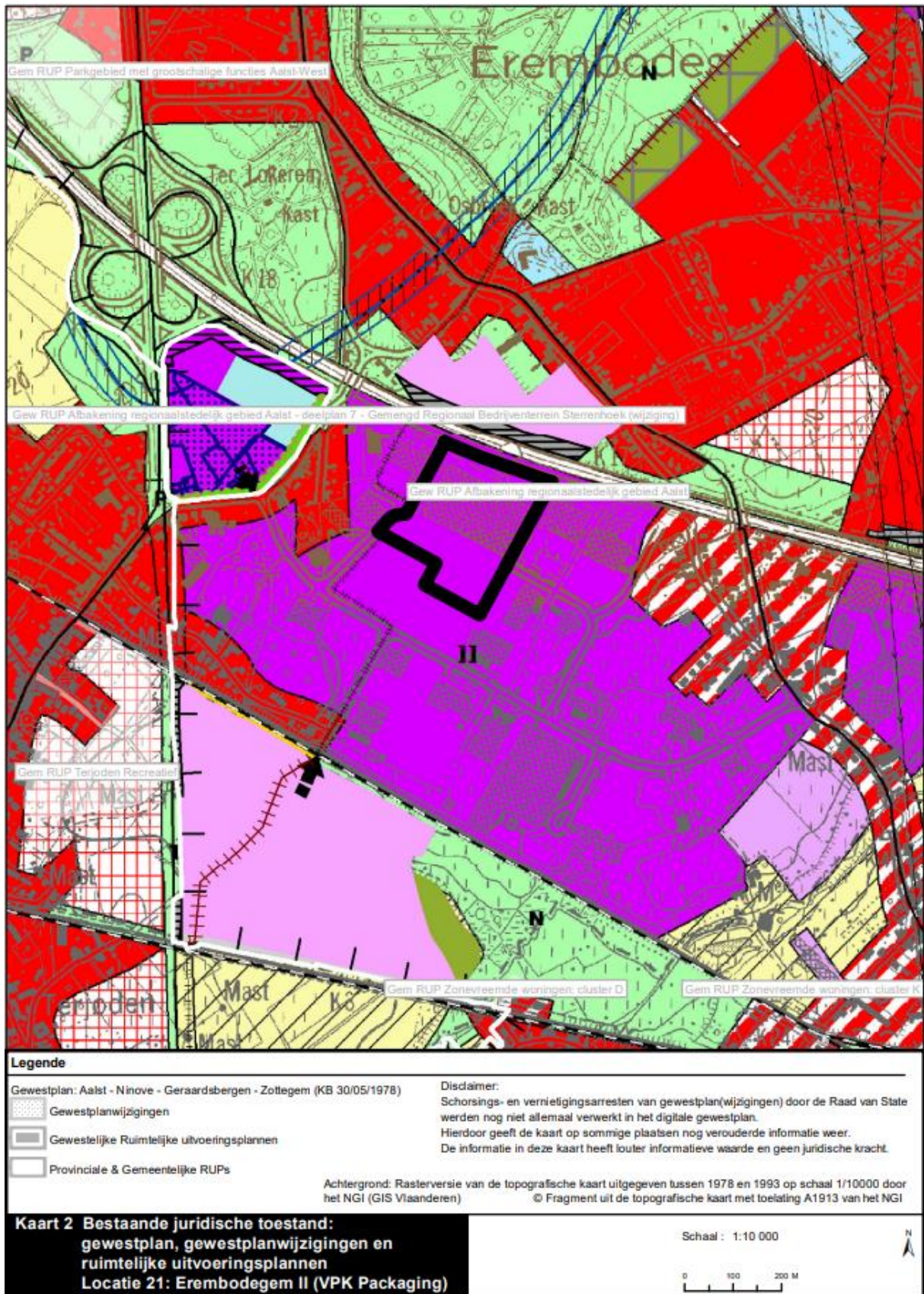
beschermingszones aaneengesloten landbouwgebieden	of	aanwezig en in het noorden wordt het terrein gescheiden van residentiële bebouwing door beplanting. De in het BPA voorziene buffer is niet volledig aangelegd en deels in gebruik als parking en waterzuivering. In het oosten van het gebied bevindt zich 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)





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:	<p>Slecht:</p> <p>Het terrein is bebouwd door een actief bedrijf dat bevestigd heeft dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden.</p> <p>Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.</p>
-------------------------	---

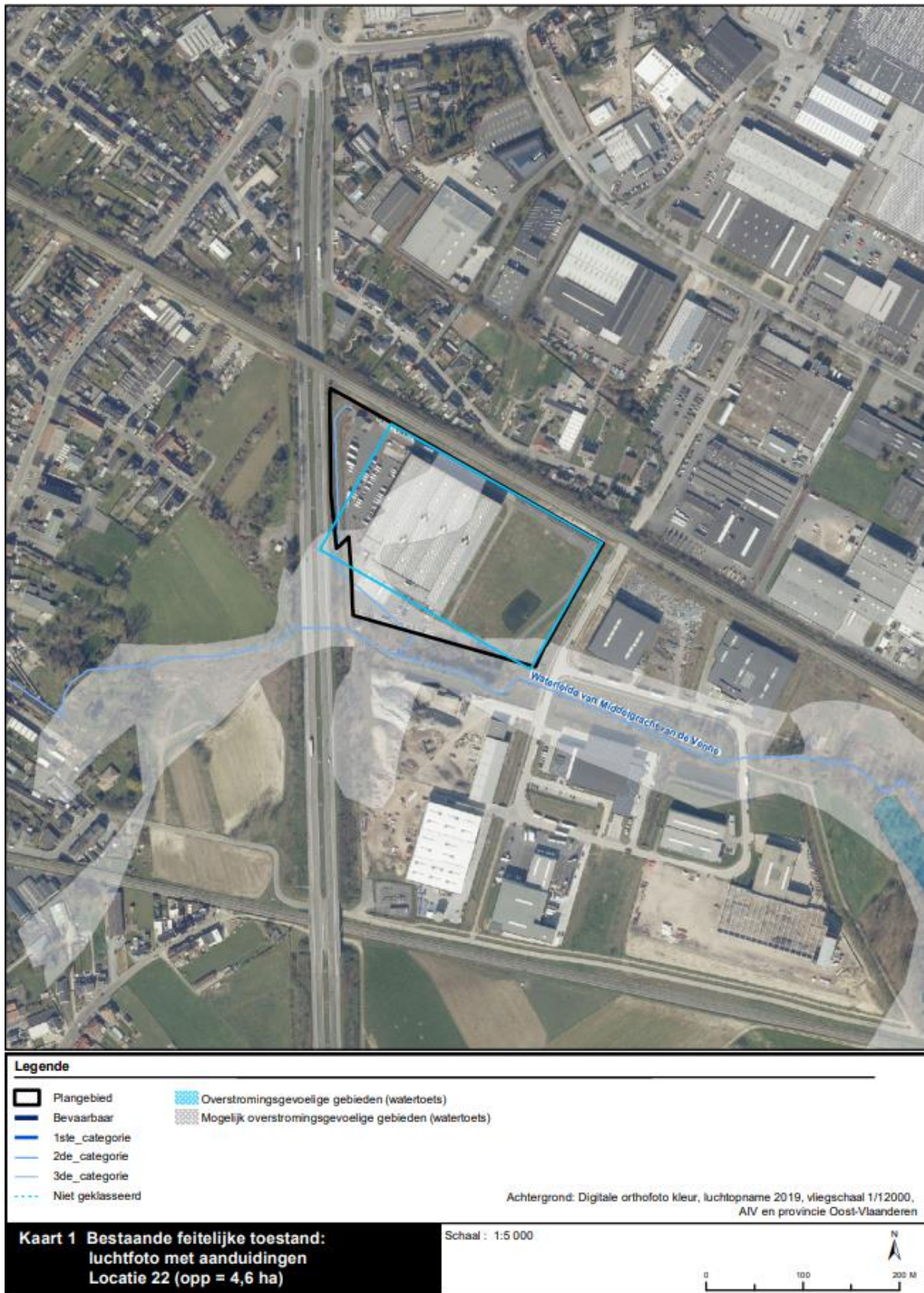
Afweging:

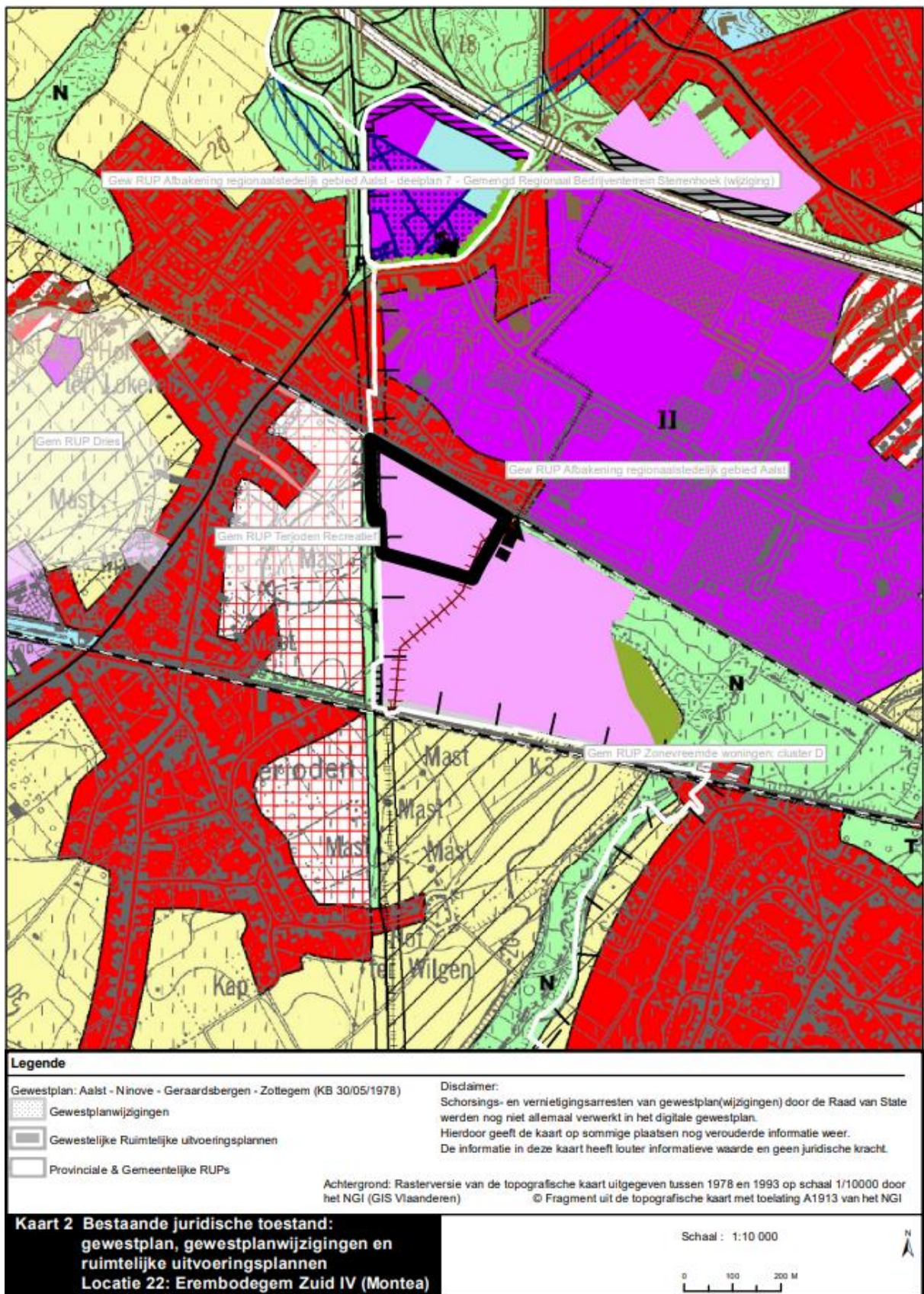
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

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

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Goed</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<p><i>Goed:</i></p> <p><i>Omgeven door bedrijfsgebouwen en in het noorden grenzend aan de E40.</i></p> <p><i>Het terrein is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i></p>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<p><i>Minder goed:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 7 minuten te voet, op 600m.</i></p>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<p><i>Goed:</i></p> <p><i>Via N45 op 700m</i></p>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<i>Goed</i>

3.13 Locatie 22. Erembodegem ZUID IV (Montea)





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:	<p>Slecht:</p> <p>Het terrein is bebouwd door een actief bedrijf dat bevestigd heeft dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden.</p> <p>Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.</p>
-------------------------	---

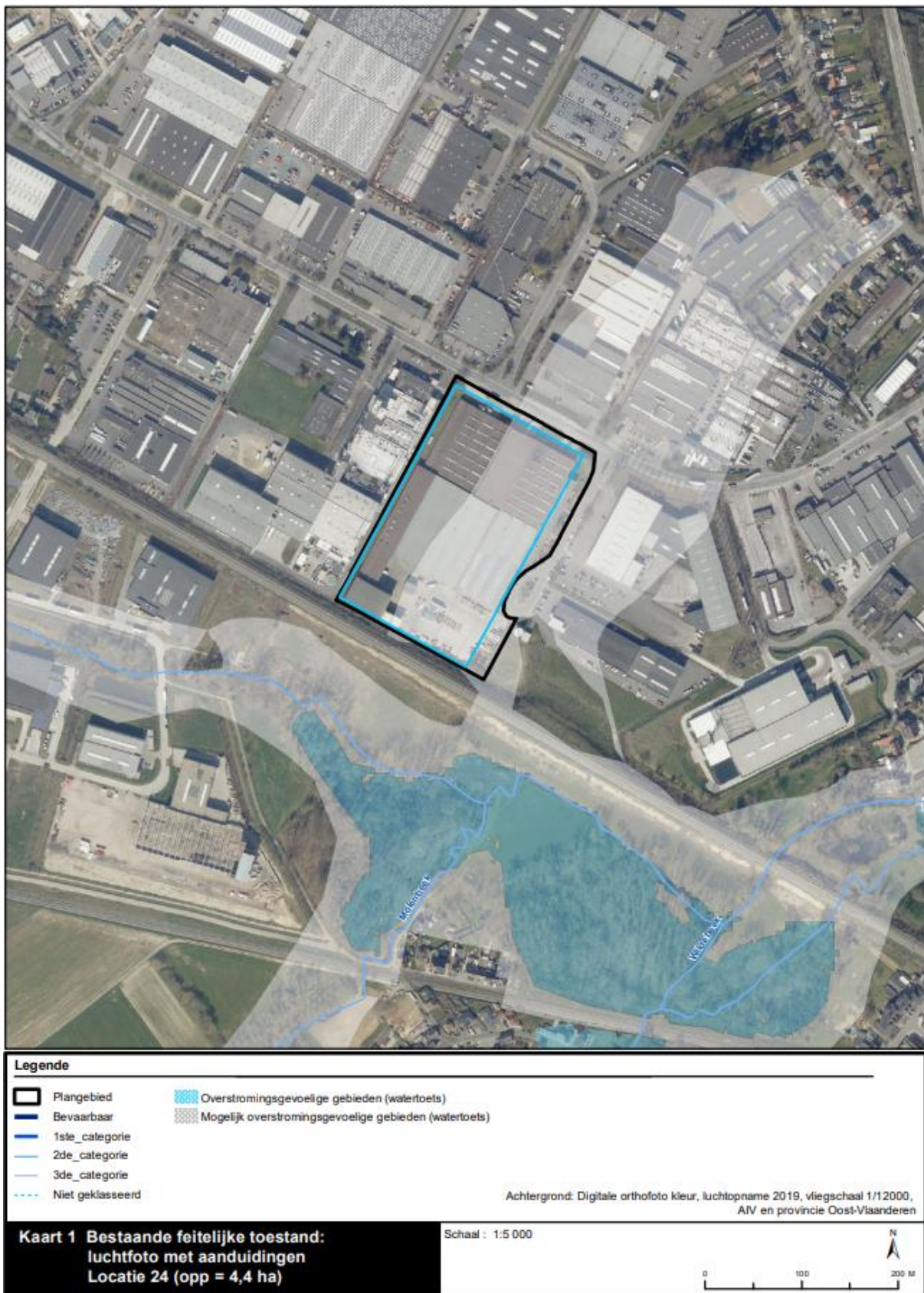
Afweging:

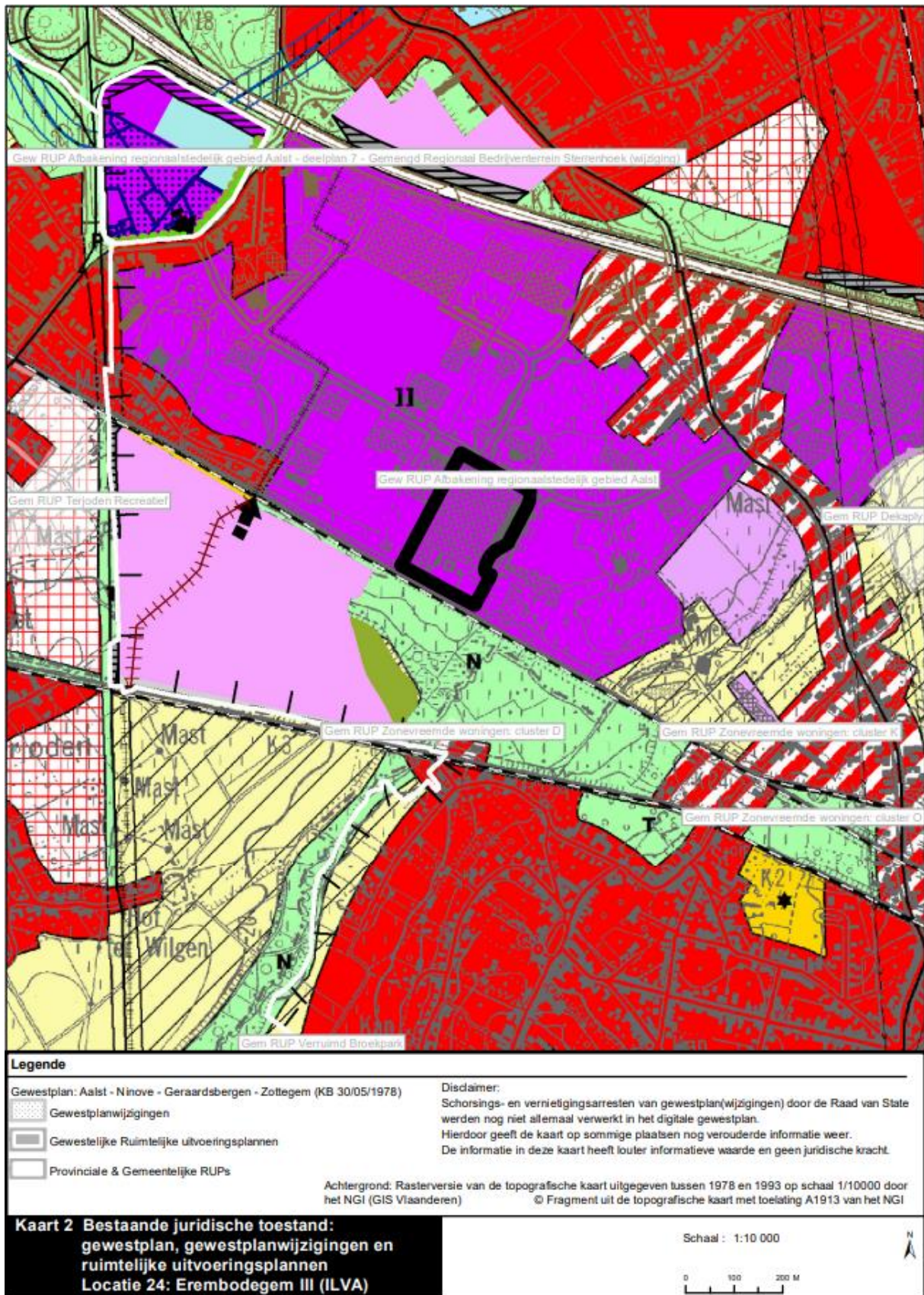
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

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

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Goed</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<p><i>Goed:</i></p> <p><i>Omgeven door bedrijfsgebouwen grenzend aan een spoorlijn en de N4511.</i></p> <p><i>Het terrein is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i></p>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<p><i>Relatief slecht:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 10 minuten te voet, op 850m.</i></p>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<p><i>Goed:</i></p> <p><i>Via N45 op 700m</i></p>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<i>Goed</i>

3.14 Locatie 24. Ereembodegem III (ILVA)





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:	<p>Slecht:</p> <p>Het terrein is bebouwd door een actief bedrijf dat bevestigd heeft dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden.</p> <p>Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.</p>
-------------------------	---

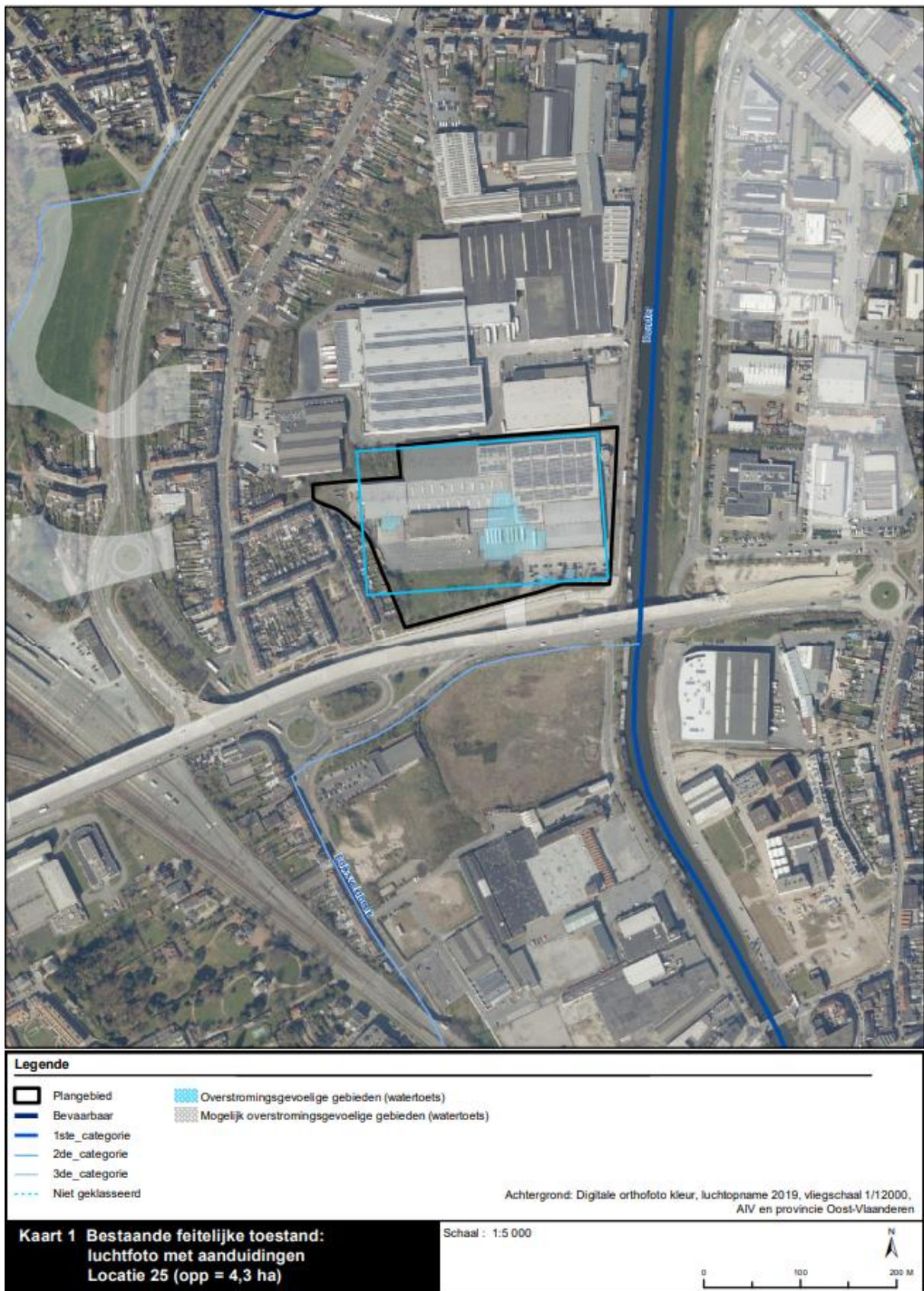
Afweging:

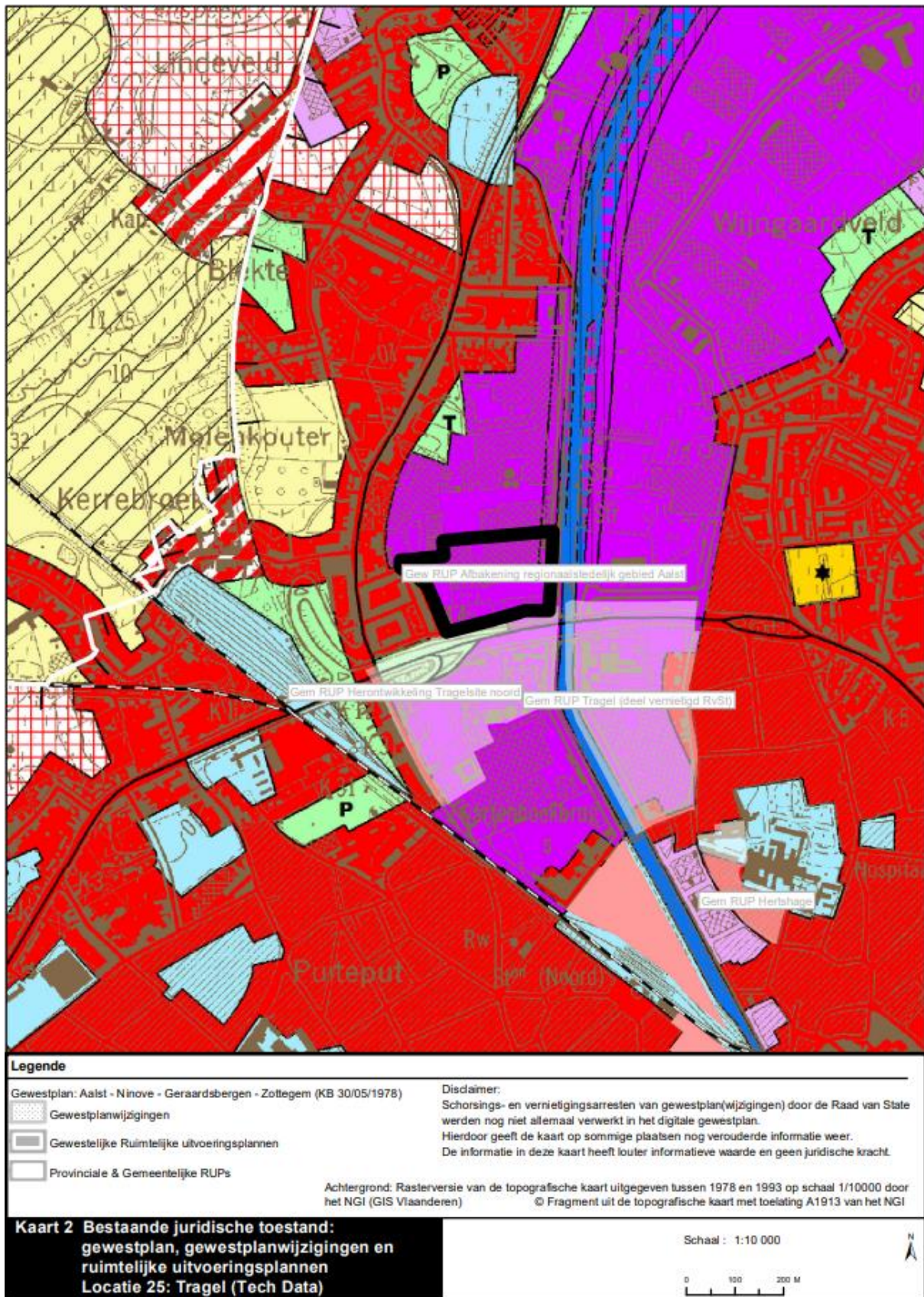
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

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

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Goed</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<p><i>Goed:</i></p> <p><i>Omgeven door bedrijfsgebouwen. In het zuiden grenst de site aan de spoorlijn. Ten zuiden hiervan ligt een natuurgebied.</i></p> <p><i>Het terrein is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i></p>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<p><i>Goed:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>De dichtstbijzijnde bushalte ligt vlakbij.</i></p>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<p><i>Goed:</i></p> <p><i>via N405 of N45 (1,6 km)</i></p>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<i>Goed</i>

3.15 Locatie 25. Tragel (Tech Data)





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:	<p>Slecht:</p> <p>Het terrein is bebouwd door een actief bedrijf dat bevestigd heeft dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden.</p> <p>Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.</p>
-------------------------	---

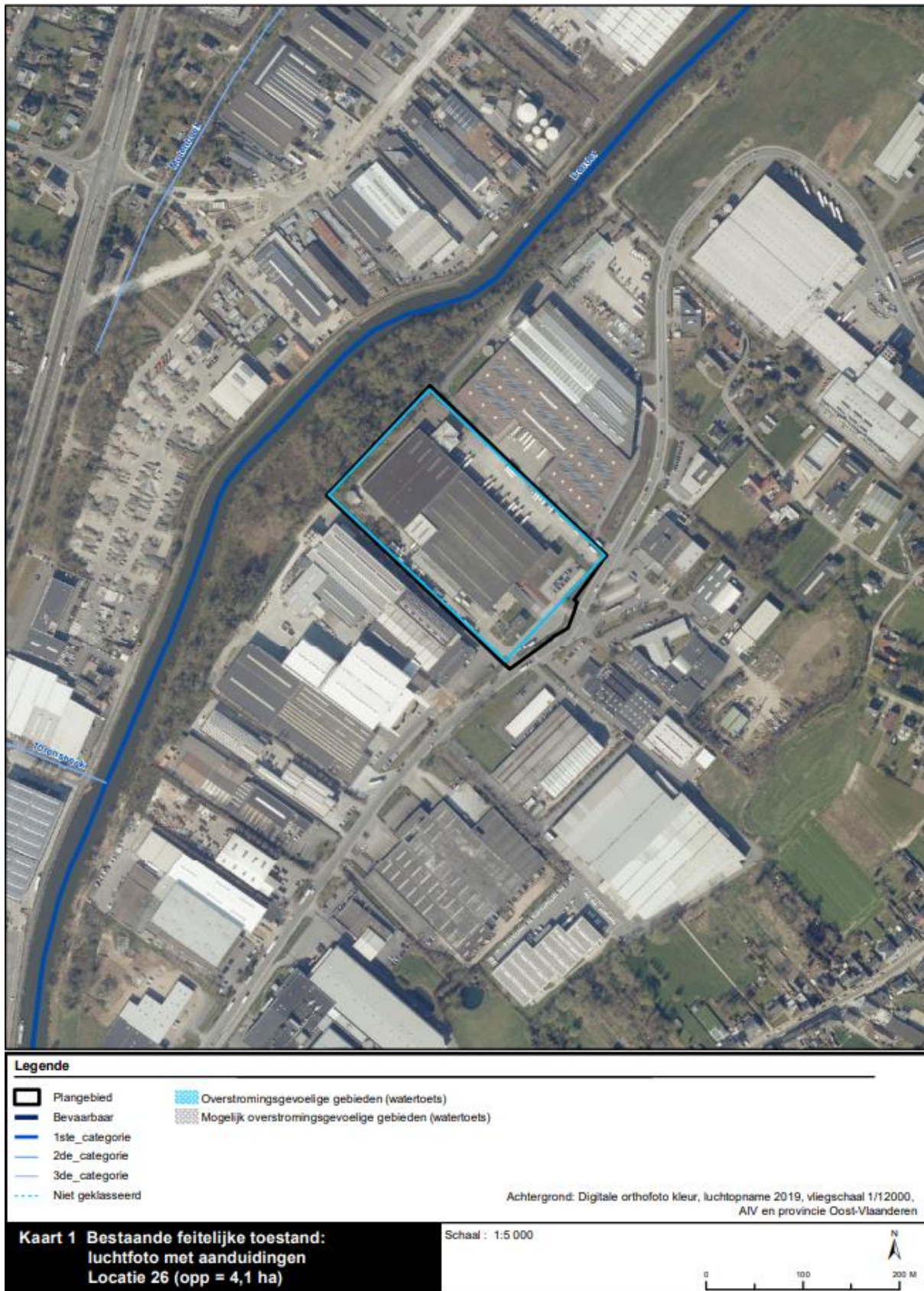
Afweging:

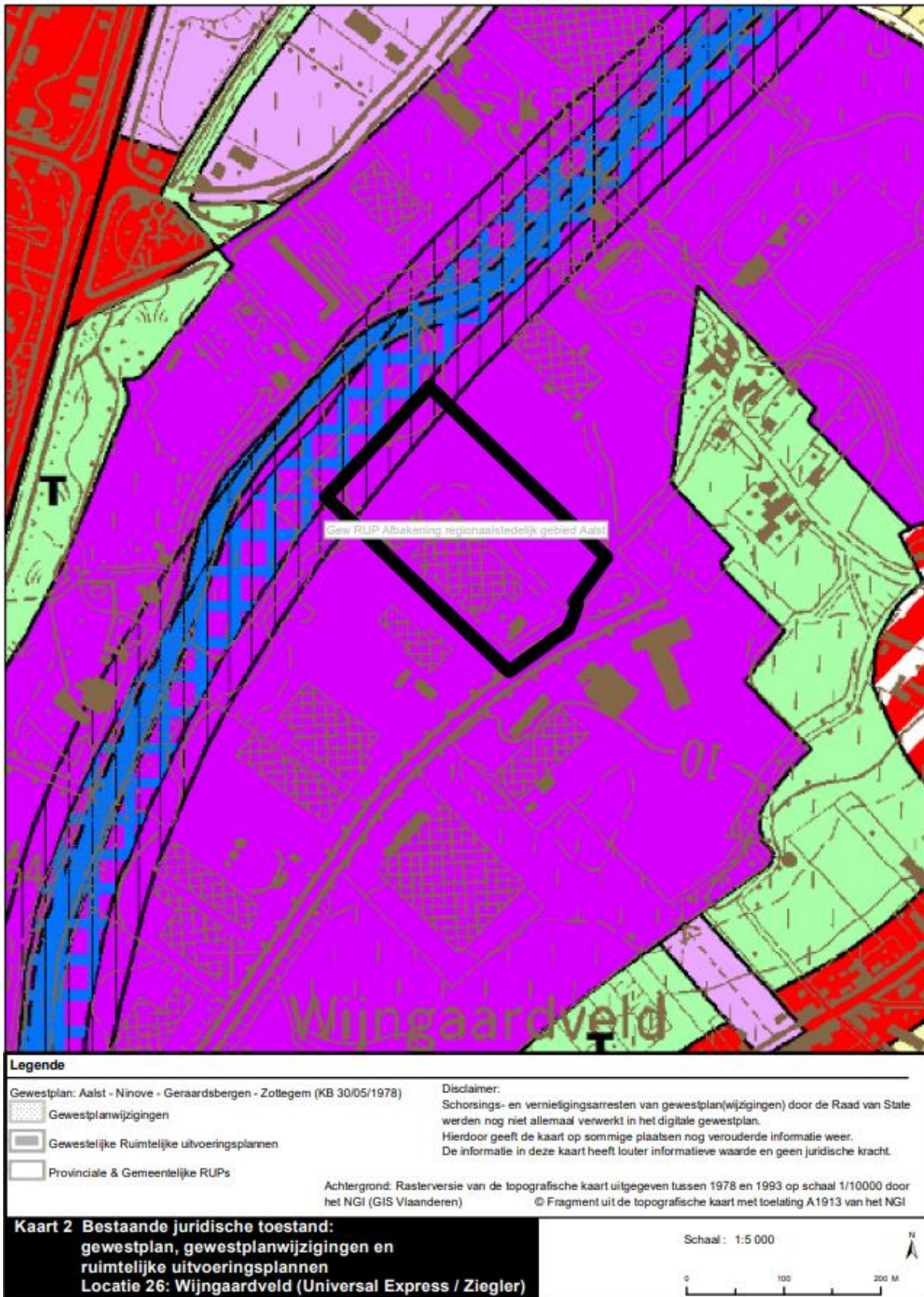
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

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

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Goed</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<p><i>Goed:</i></p> <p><i>Omgeven door bedrijfsgebouwen. In het oosten loopt de Dender. Ten zuiden van het gebied ligt de R41.</i></p> <p><i>Het terrein is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i></p>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<p><i>Goed:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>De dichtstbijzijnde bushalte ligt vlakbij.</i></p>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<p><i>Goed:</i></p> <p><i>via R41</i></p>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<i>Goed</i>

3.16 Locatie 26. Wijngaardveld (Universal Express/ Ziegler)





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:	<p>Slecht:</p> <p>Het terrein is bebouwd door een actief bedrijf dat bevestigd heeft dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden.</p> <p>Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.</p>
-------------------------	---

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.

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Goed</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<i>Goed:</i> <i>Omgeven door bedrijfsgebouwen. In het noorden loopt de Dender.</i> <i>Het terrein is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<i>Goed:</i> <i>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.</i> <i>De dichtstbijzijnde bushalte ligt vlakbij.</i>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<i>Goed:</i> <i>Via Wijngaardveld en Victor Bocquéstraat circa 1,5 tot aan de R41</i>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<i>Minder goed: te bekijken of een tweede ontsluiting mogelijk is</i>

3.17 Locatie 34. Affligemdreef (NV Hof Somergem)



Legende

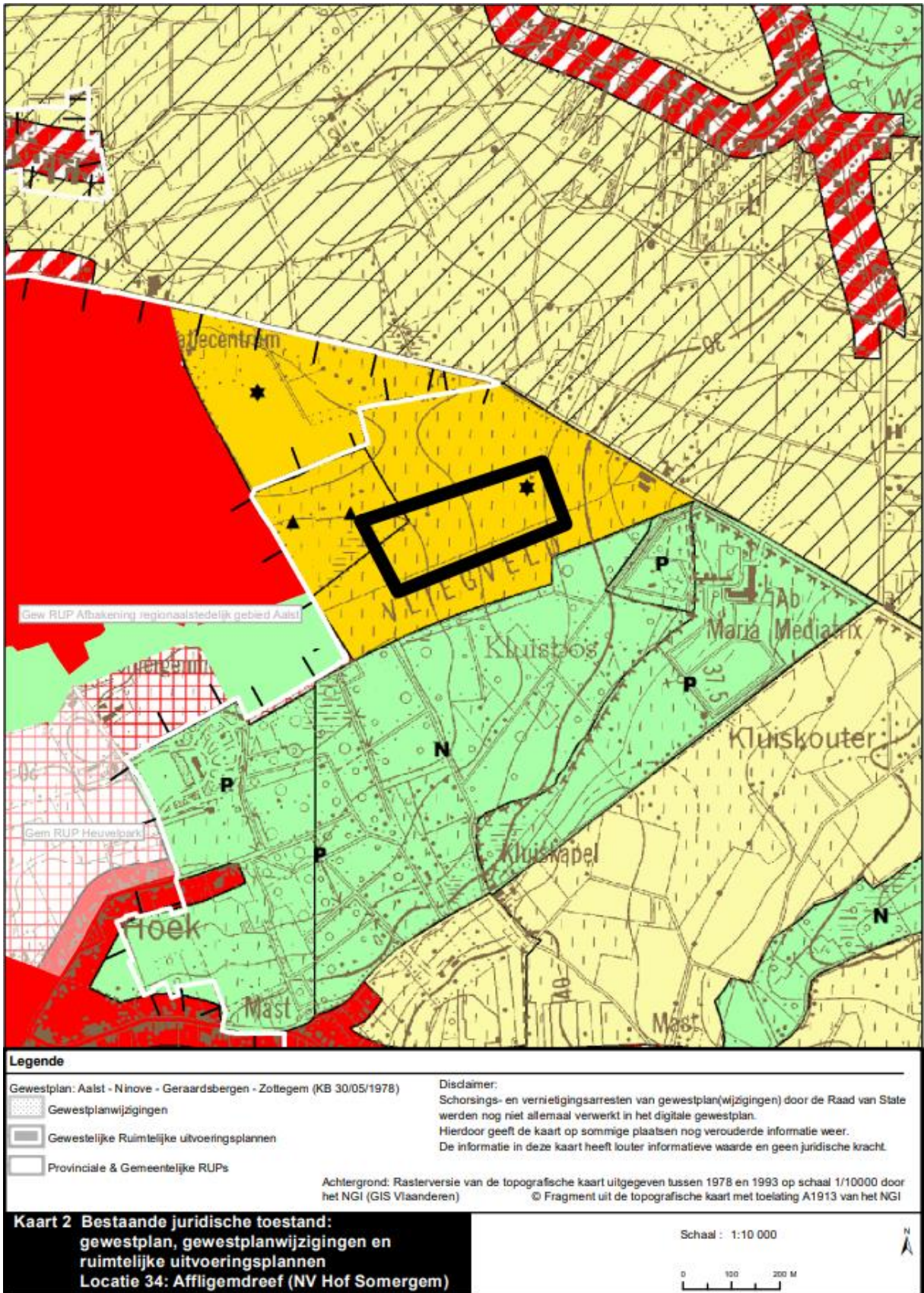
-  Plangebied
-  Bevaarbaar
-  1ste_categorie
-  2de_categorie
-  3de_categorie
-  Niet geklasseerd
-  Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)
-  Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)

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

**Kaart 1 Bestaande feitelijke toestand:
luchtfoto met aanduidingen
Locatie 34 (opp = 5,8 ha)**

Schaal : 1:5 000





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:	<p>Slecht:</p> <p>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.</p>
-------------------------	---

Afweging:

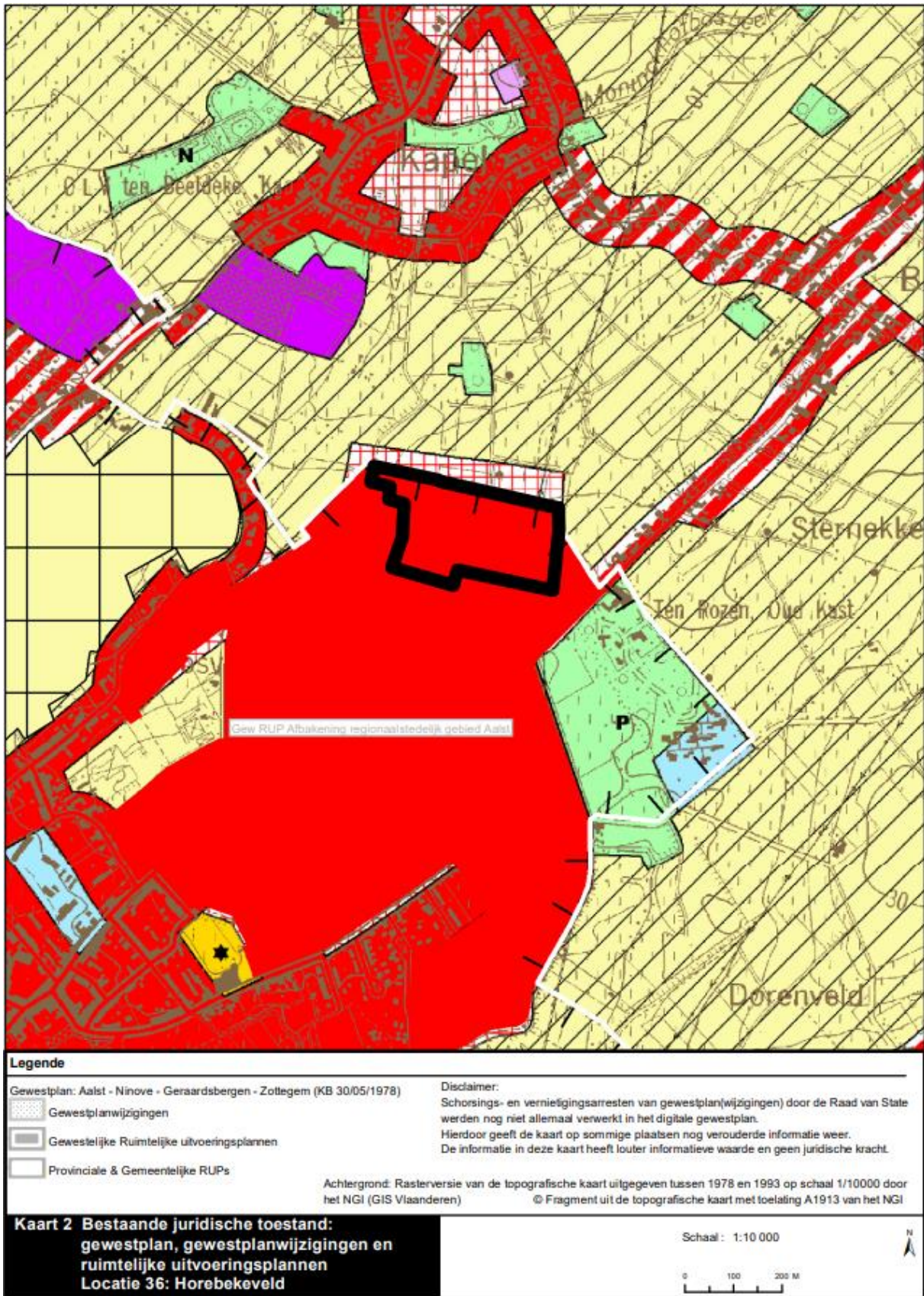
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

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

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Minder goed: voor een deel in gebruik als paardenpistes.</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<p><i>Relatief slecht:</i></p> <p><i>In het noorden van het gebied liggen de golfterreinen van 'De Kluisen'. Ten zuiden van het gebied ligt het Kluisbos, hetgeen een natuurgebied is volgens het gewestplan en opgenomen binnen de Natura2000-gebieden.</i></p> <p><i>In het gebied en zijn omgeving is de bebouwingsgraad zeer laag.</i></p> <p><i>Het terrein is gelegen buiten het regionaalstedelijk gebied.</i></p>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<p><i>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.</i></p> <p><i>De dichtstbijzijnde bushalte ligt op 1,1 km en circa 15 minuten wandelen.</i></p>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<p><i>Relatief slecht:</i></p> <p><i>Circa 3 km langsheen de Affligemdreef tot aan de R41.</i></p>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<i>Goed</i>

3.18 Locatie 36. Horebekeveld





Uitsluitende criteria

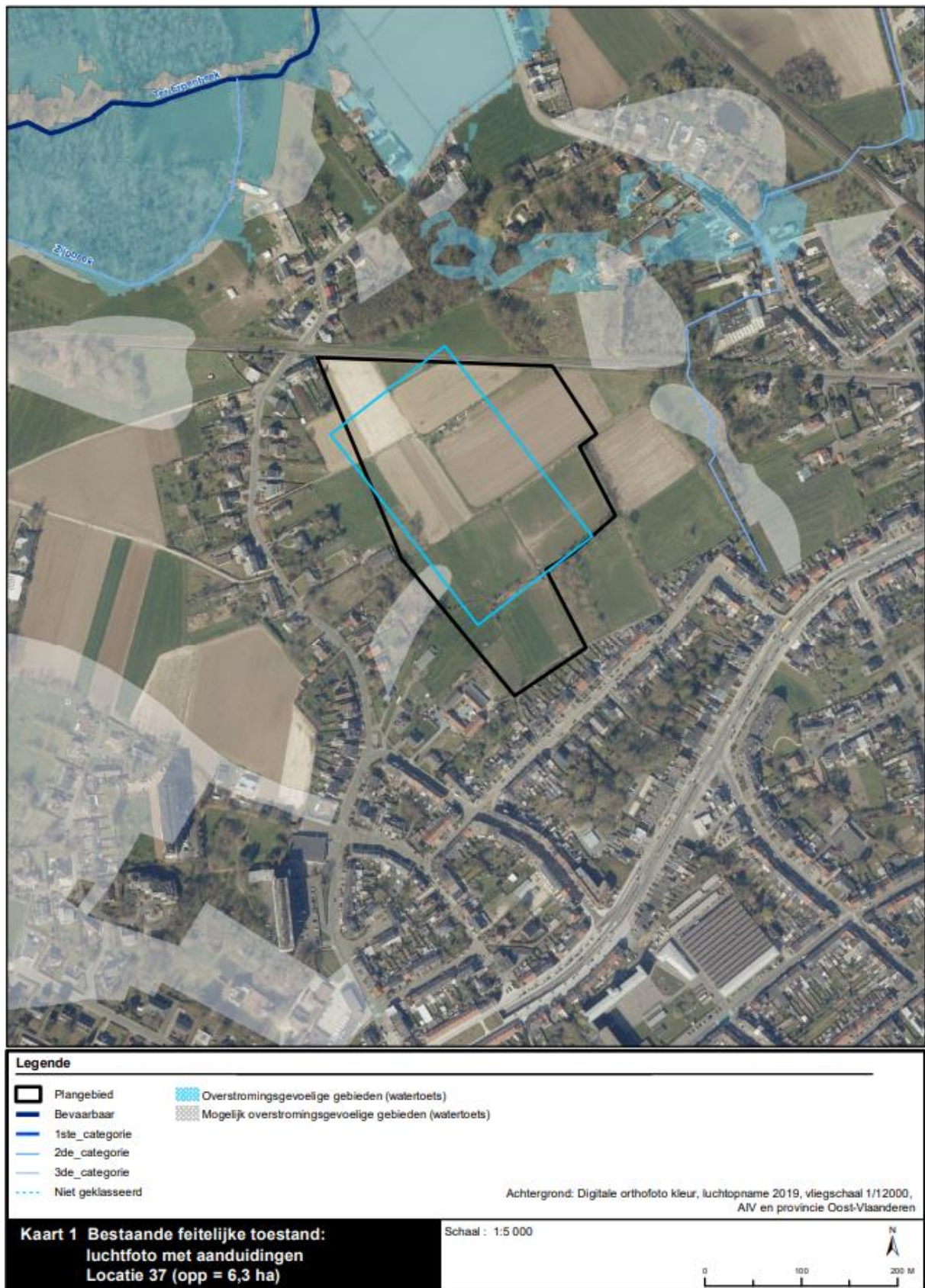
Gelegen binnen een harde bestemming volgens de geldende bestemmingsplannen	OK Gelegen in stedelijk woongebied volgens Gewestelijk RUP (zie kaart 2)
Minimum 4 ha	OK: 6,3 ha
Vorm (150 x 250 of 200 x 200)	OK

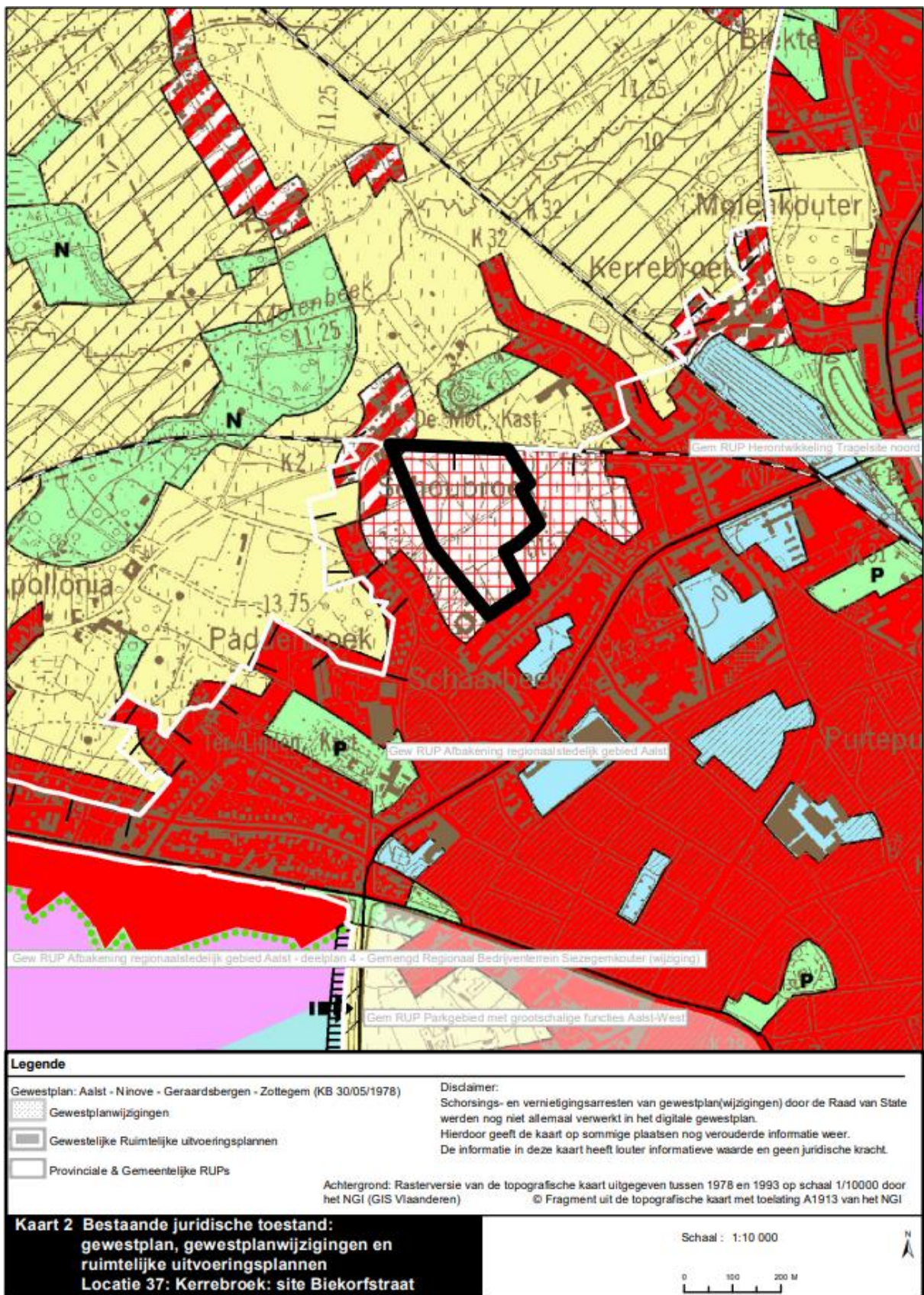
Kwalitatieve criteria

Uitvoerbaarheid:	Goed: Er zijn geen aanwezige gebouwen. De wegenis voor een woonwijk is wel al aanwezig sedert meer dan 30 jaar maar werd nooit ontwikkeld. Het gebied werd recent verkocht. 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. Het terrein is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.
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 landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gebied heeft vandaag de kenmerken van een onbebouwd gebied op de overgang van het stedelijk gebied met het omringende open landbouwgebied. De schaal van een mogelijk LFPC contrasteert met de kleinschaligheid van de omgeving. 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





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

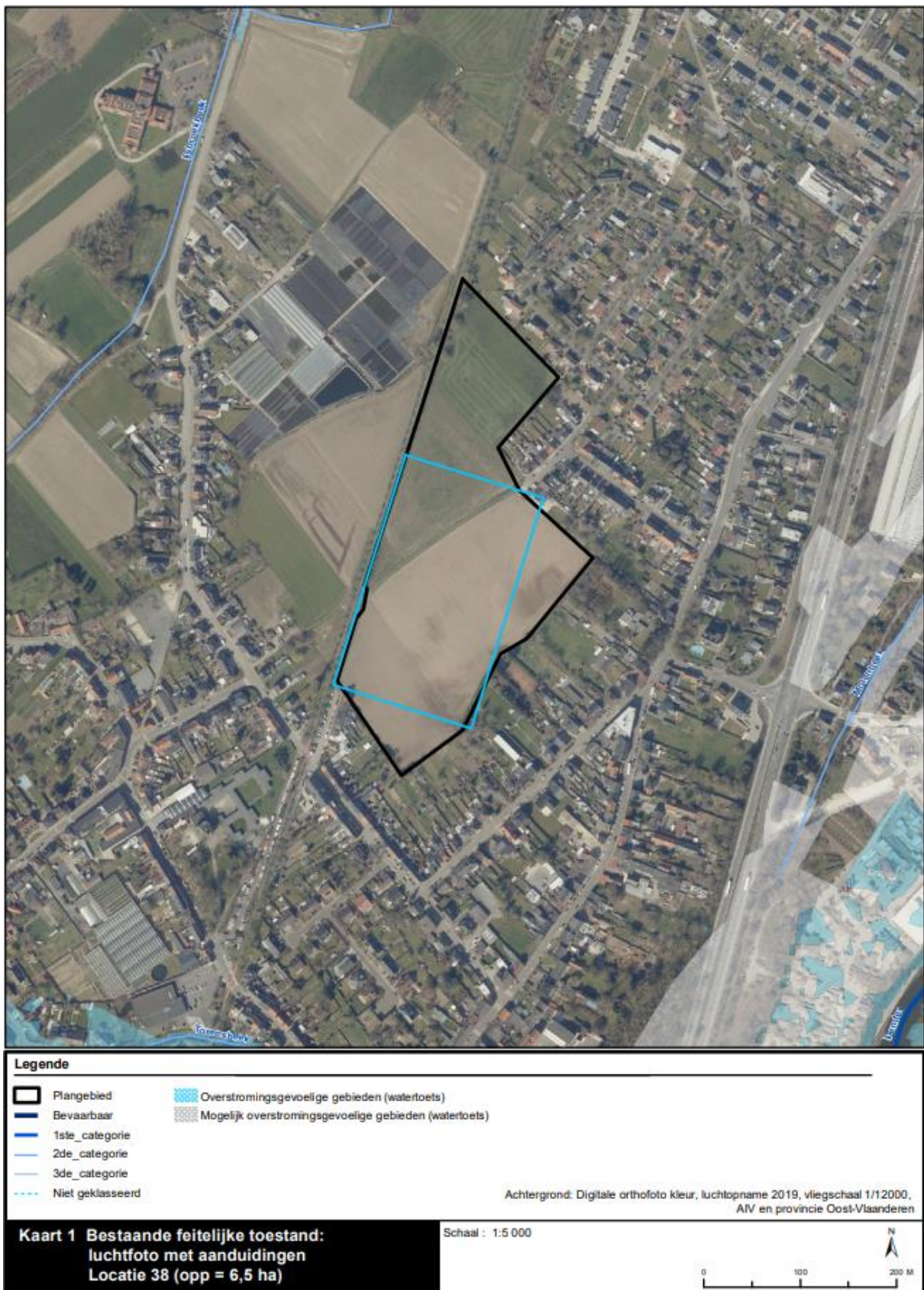
Uitvoerbaarheid:	Goed: Er zijn geen aanwezige gebouwen of constructies en er zijn geen concrete plannen voor bebouwing. Het gebied is hoofdzakelijk in landbouwgebruik en er zijn verschillende eigenaars. Dat is een aandachtspunt voor de realisatiemogelijkheden.
Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	Minder goed: het gebied is onbebouwd, maar is wel gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Aalst.
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 mogelijks 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 aansluiting op het hogere wegennet	Minder goed: Via R41. Circa 1km doorheen dicht bebouwde woonstraten.
Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2	Minder goed: Beide ontsluitingen moeten worden aangelegd. Er zijn geen voor de hand liggende ontsluitingsmogelijkheden en de mogelijke toegangen lopen via woonstraten. Er zijn slechts enkele smalle toegangen tot het gebied

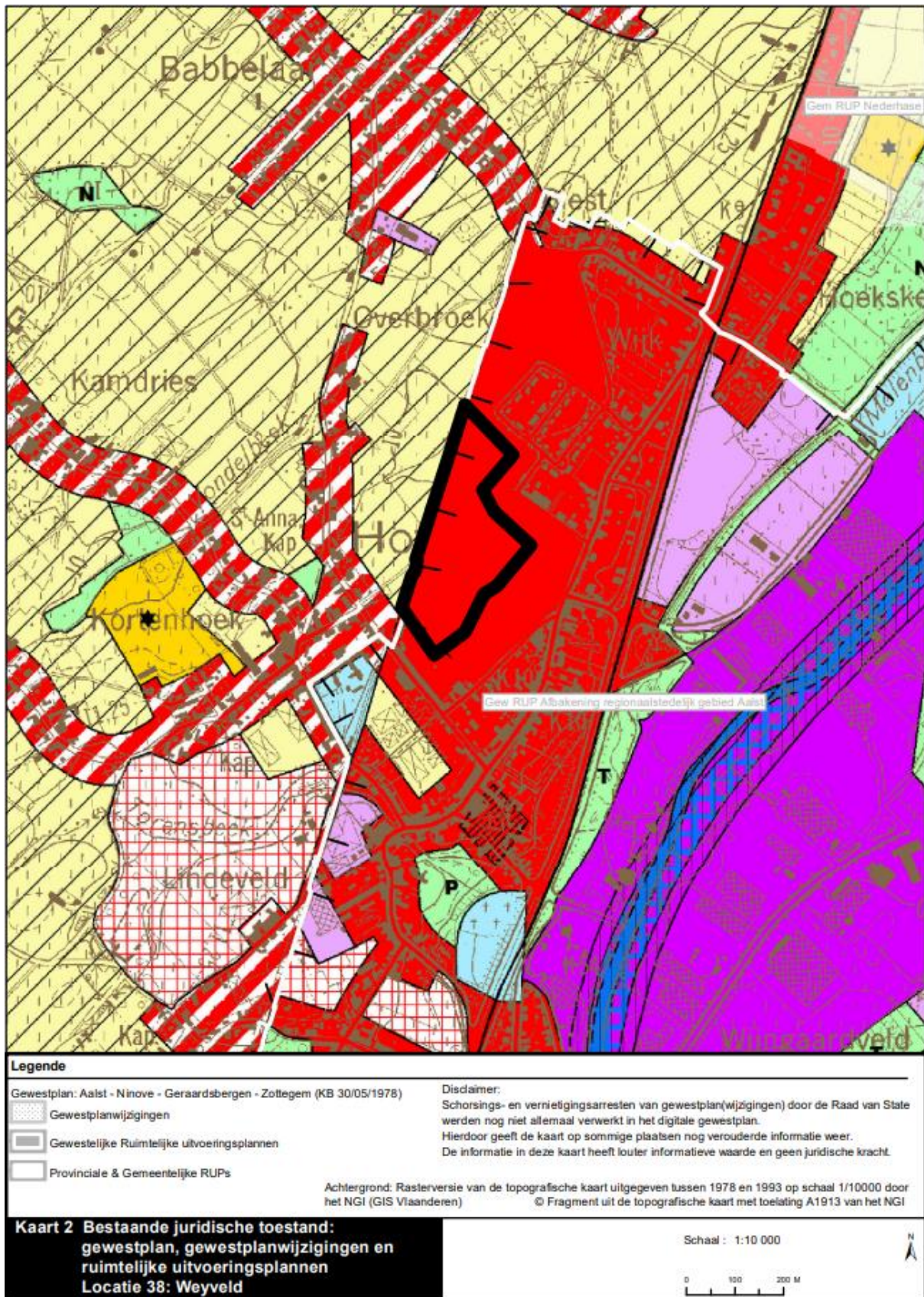
tegenovergestelde zijden)	aanwezig, waardoor de ontsluiting langs 2 zijden verder onderzocht moet worden.
---------------------------	---

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





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:	<p>Slecht:</p> <p>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.</p>
-------------------------	---

Afweging:

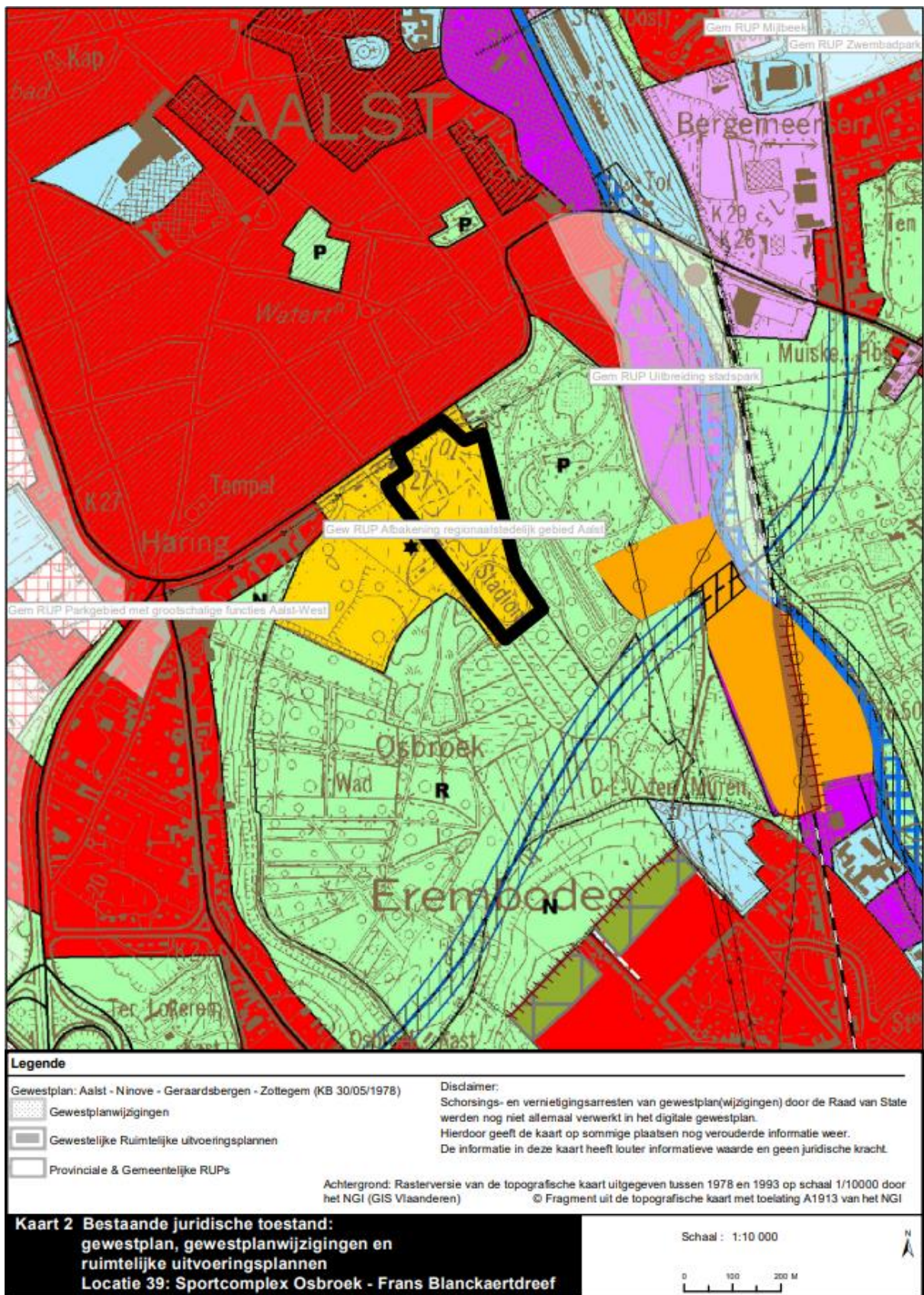
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er is een zeer concreet project gepland dat bovendien nodig is om het sociaal bindend objectief te behalen. Er zijn bijgevolg te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

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

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<p>Minder goed:</p> <p>Het gebied is onbebouwd en gelegen binnen de afbakeningslijn van het Regionaalstedelijk Gebied volgens het GRUP.</p>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<p>Minder goed:</p> <p>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.</p>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<p>Minder goed:</p> <p>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).</p>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<p>Minder goed:</p> <p>Via de N41 (een gewestweg) en voor een deel door woonstraten is de R41 bereikbaar op circa 6 minuten (2,8 km).</p>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<p>Goed</p>

3.21 Locatie 39 Sportcomplex Osbroek – Frans Blanckaertdreef





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:	<p>Slecht:</p> <p>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.</p>
-------------------------	---

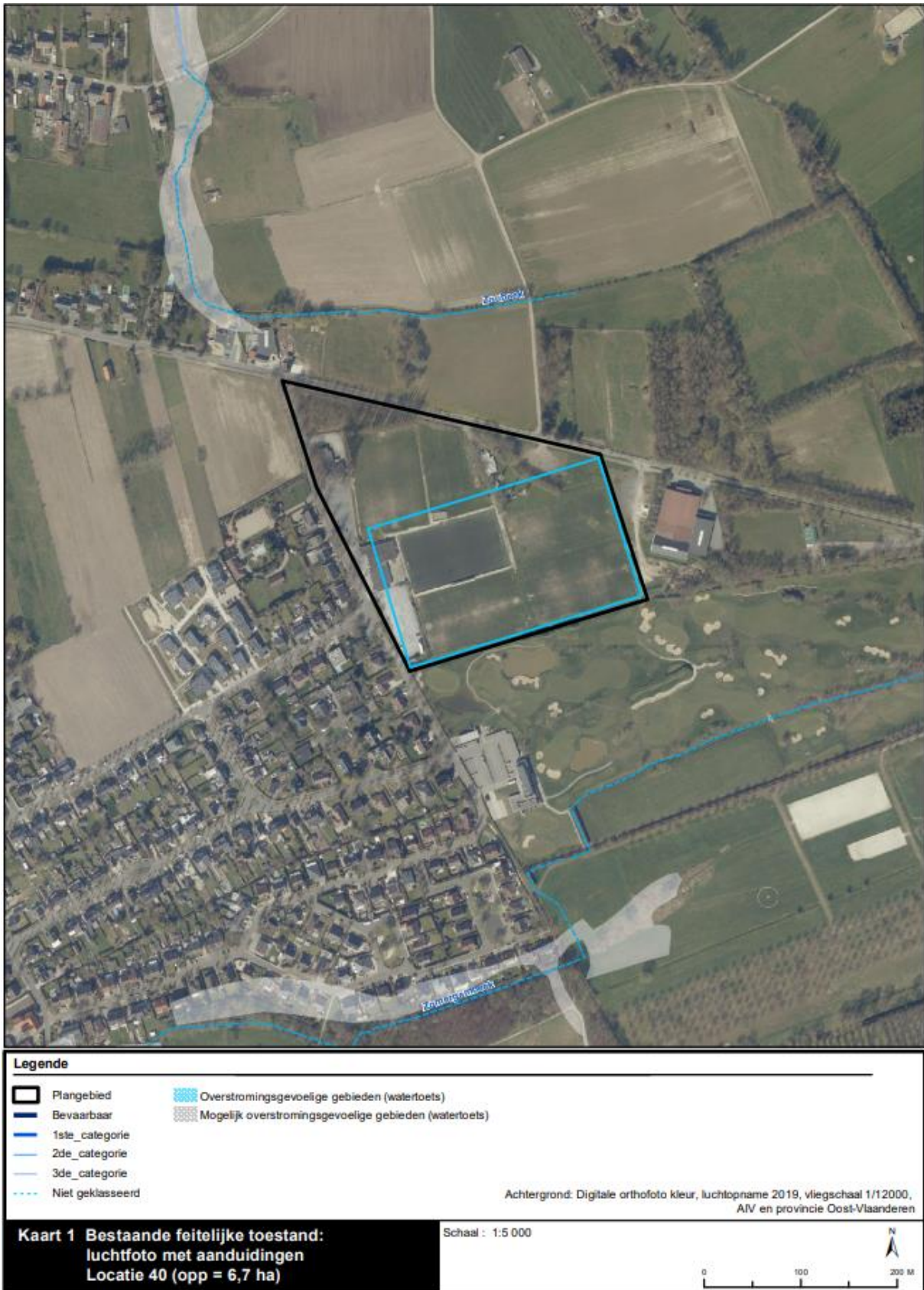
Afweging:

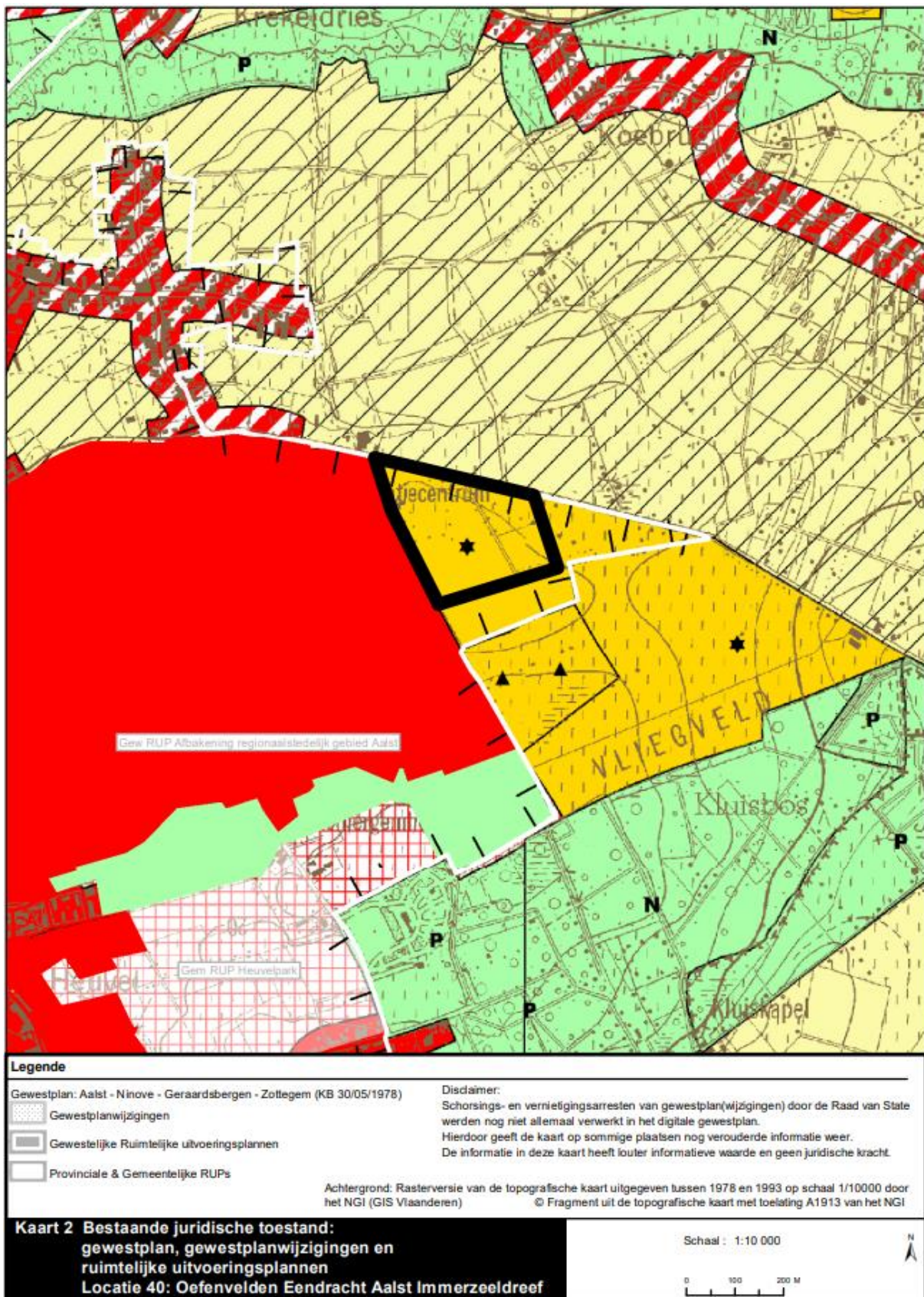
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

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

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<p>Goed:</p> <p><i>Er bevinden zich sportterreinen in het gebied.</i></p>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<p>Relatief slecht:</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Het terrein is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied</i></p>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<p>Goed:</p> <p><i>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.</i></p>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<p>Goed:</p> <p><i>Ontsluiting op de N9 op slechts 100m afstand.</i></p>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<p>Goed</p>

3.22 Locatie 40. Oefenvelden Eendracht Aalst Immerzeeldreef





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:	<p>Slecht:</p> <p>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.</p>
-------------------------	---

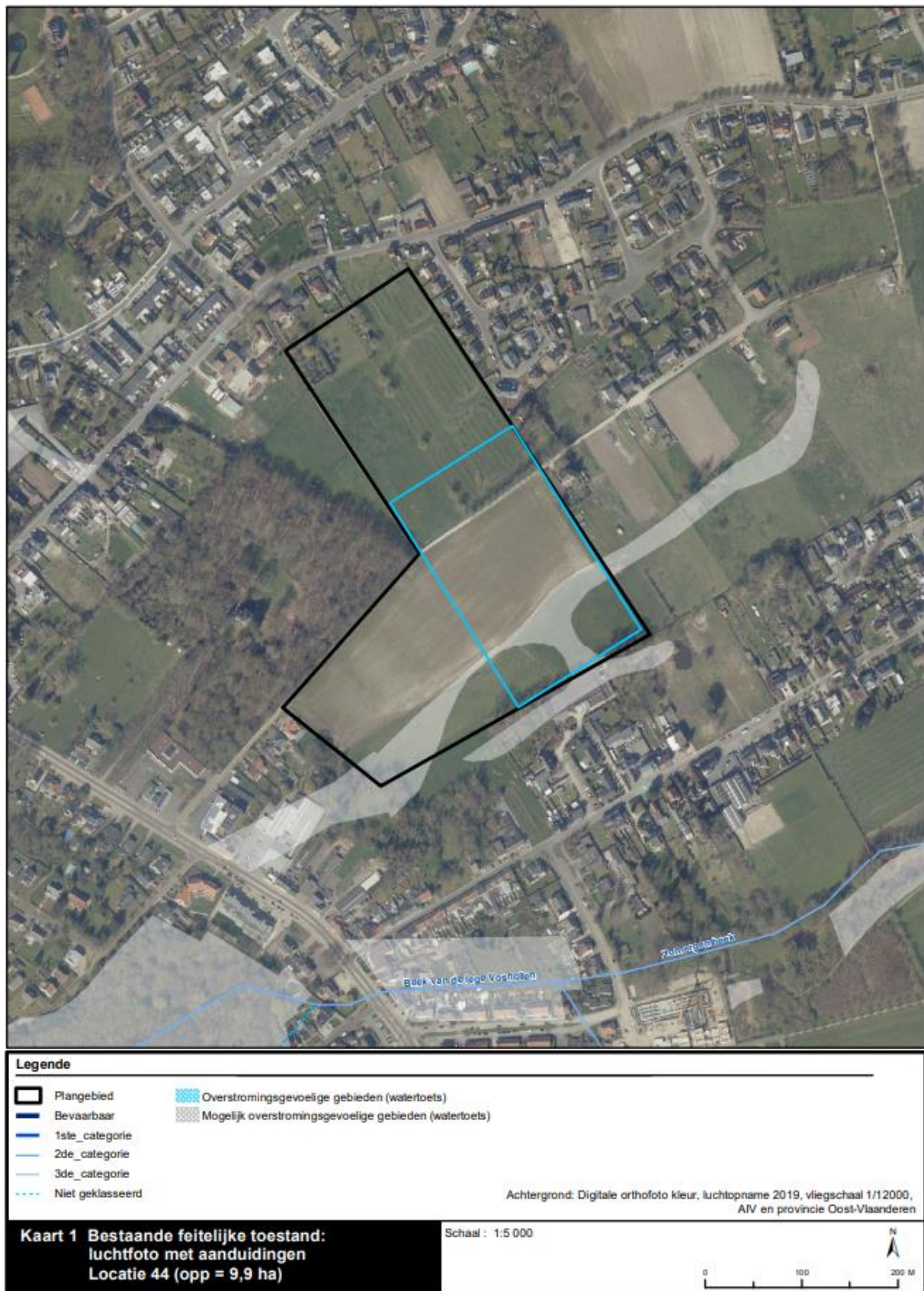
Afweging:

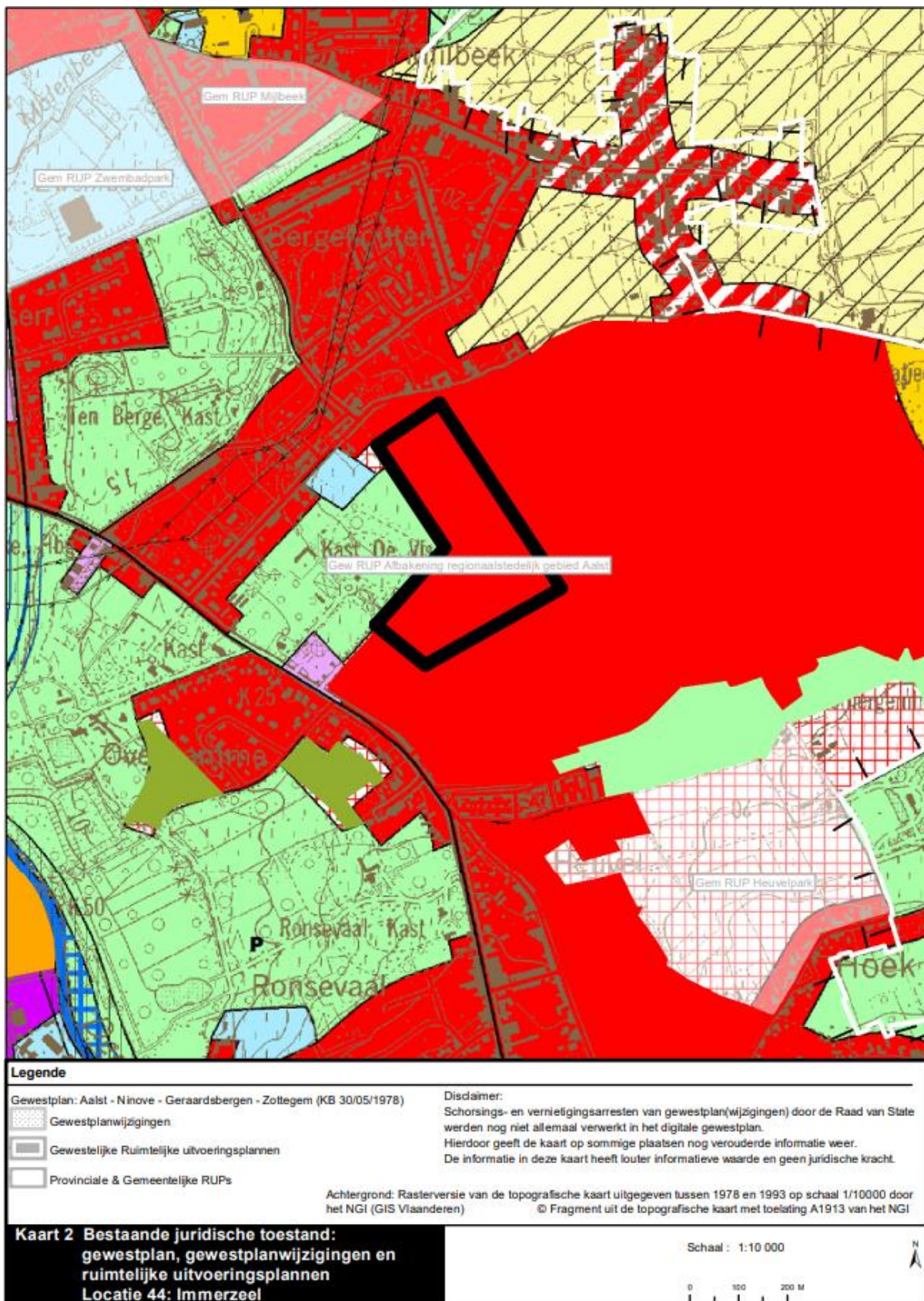
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

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

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<p>Minder goed:</p> <p>Er bevinden zich sportterreinen in het gebied.</p>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<p>Relatief slecht:</p> <p>Het gebied grenst aan andere recreatieve functies zoals het golfterrein 'De Kluisen' 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.</p> <p>Het gebied is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</p>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<p>Minder goed:</p> <p>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.</p>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<p>Minder goed:</p> <p>Ontsluiting via Affligemdreef of Immerzeeldreef en N9. Circa 2 km tot de R41.</p>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	Goed

3.23 Locatie 44. Immerzeel





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:	<p>Slecht:</p> <p>Er zijn geen aanwezige gebouwen of constructies en de site is in eigendom van één eigenaar. 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.</p> <p>De plannen voor de woonontwikkeling zijn bijgevolg zeer concreet en voorzien geen ruimte voor de ontwikkeling van een LFPC.</p>
-------------------------	---

Afweging:

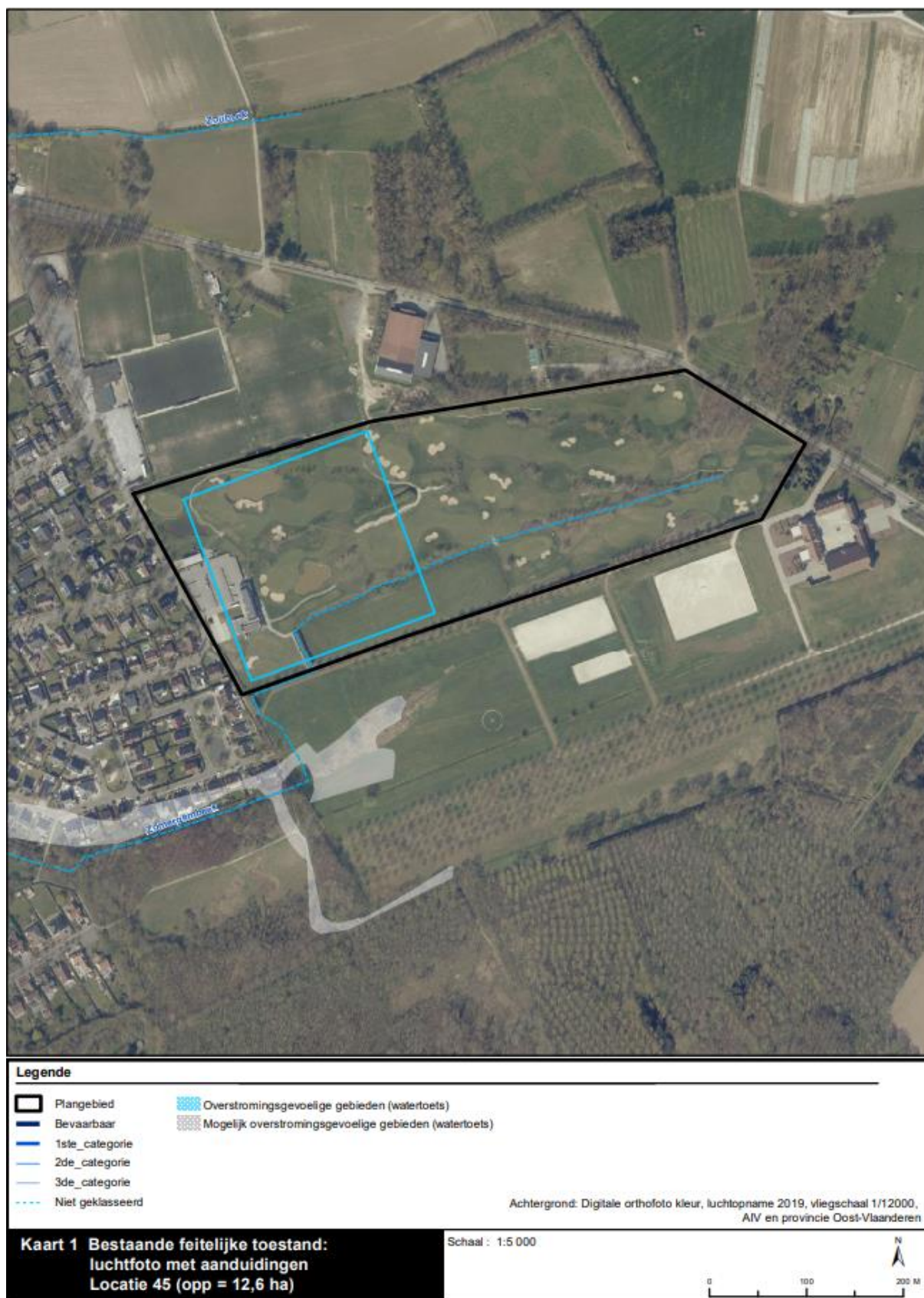
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er is een zeer concreet project voor woonontwikkeling gepland. Er zijn bijgevolg te weinig kansen dat er voldoende oppervlakte beschikbaar zal zijn.

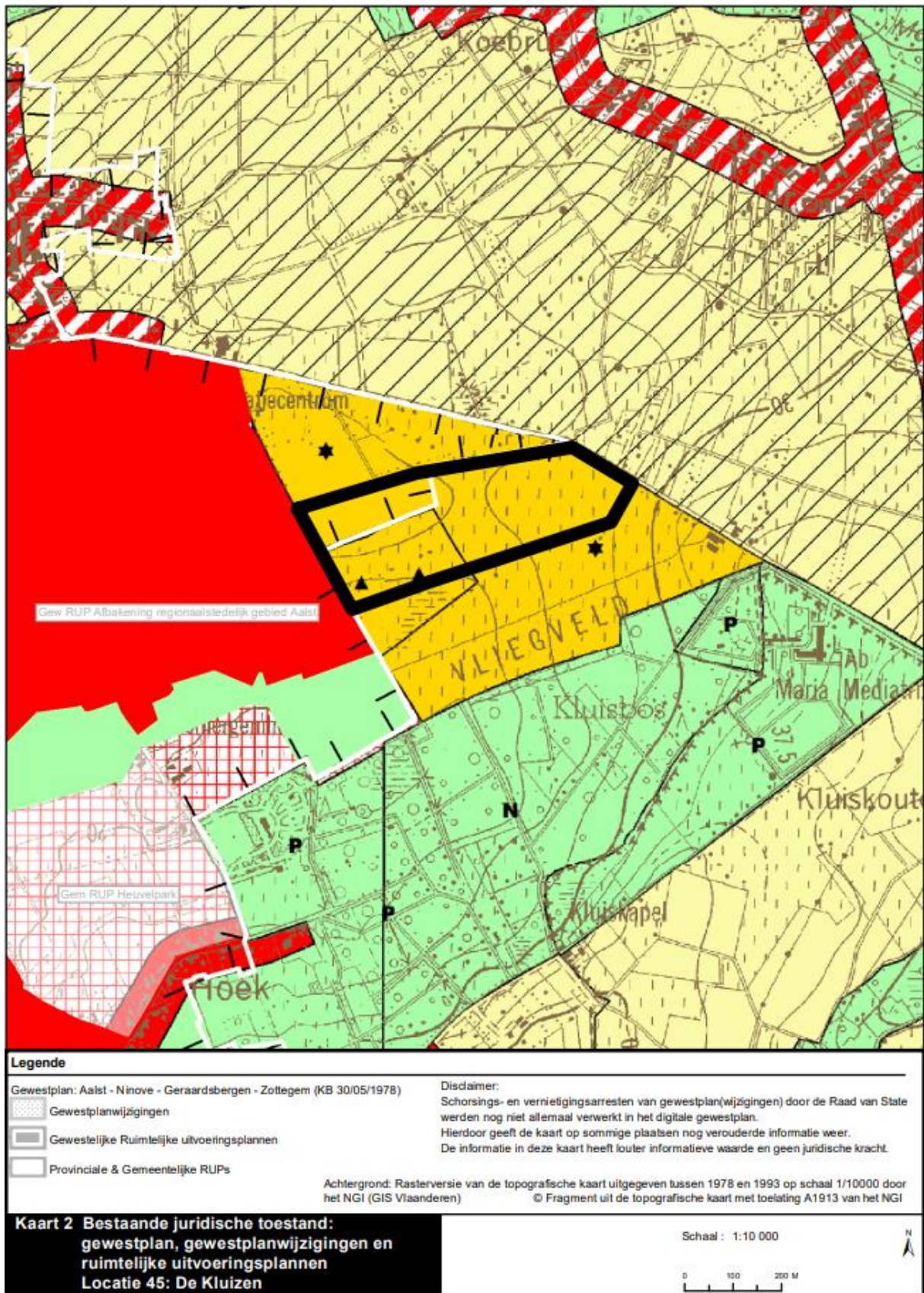
De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging ter informatie hier onder vermeld.

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Minder goed:</i> <i>Het gebied is onbebouwd, maar wel bebouwbaar en gelegen binnen de afbakeningslijn van het Regionaalstedelijk Gebied volgens het GRUP.</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<i>Goed:</i> <i>Het gebied is grotendeels omgeven door bebouwing of een te bebouwen zone. In het westen van het gebied bevinden zich enkele beboste percelen.</i> <i>Het gebied is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<i>Minder goed:</i> <i>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.</i>

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

3.24 Locatie 45. De Kluizen





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:	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.
-------------------------	--

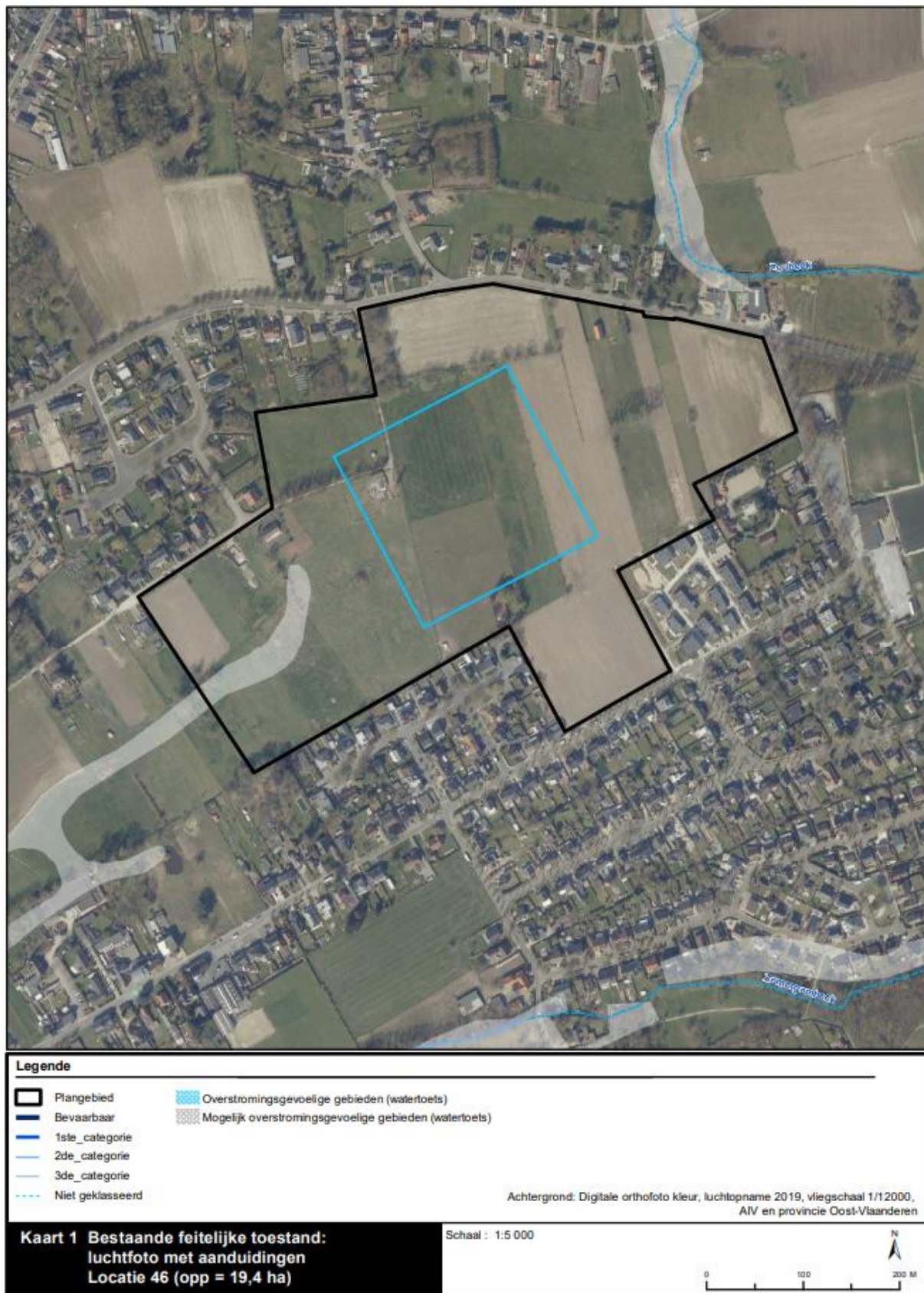
Afweging:

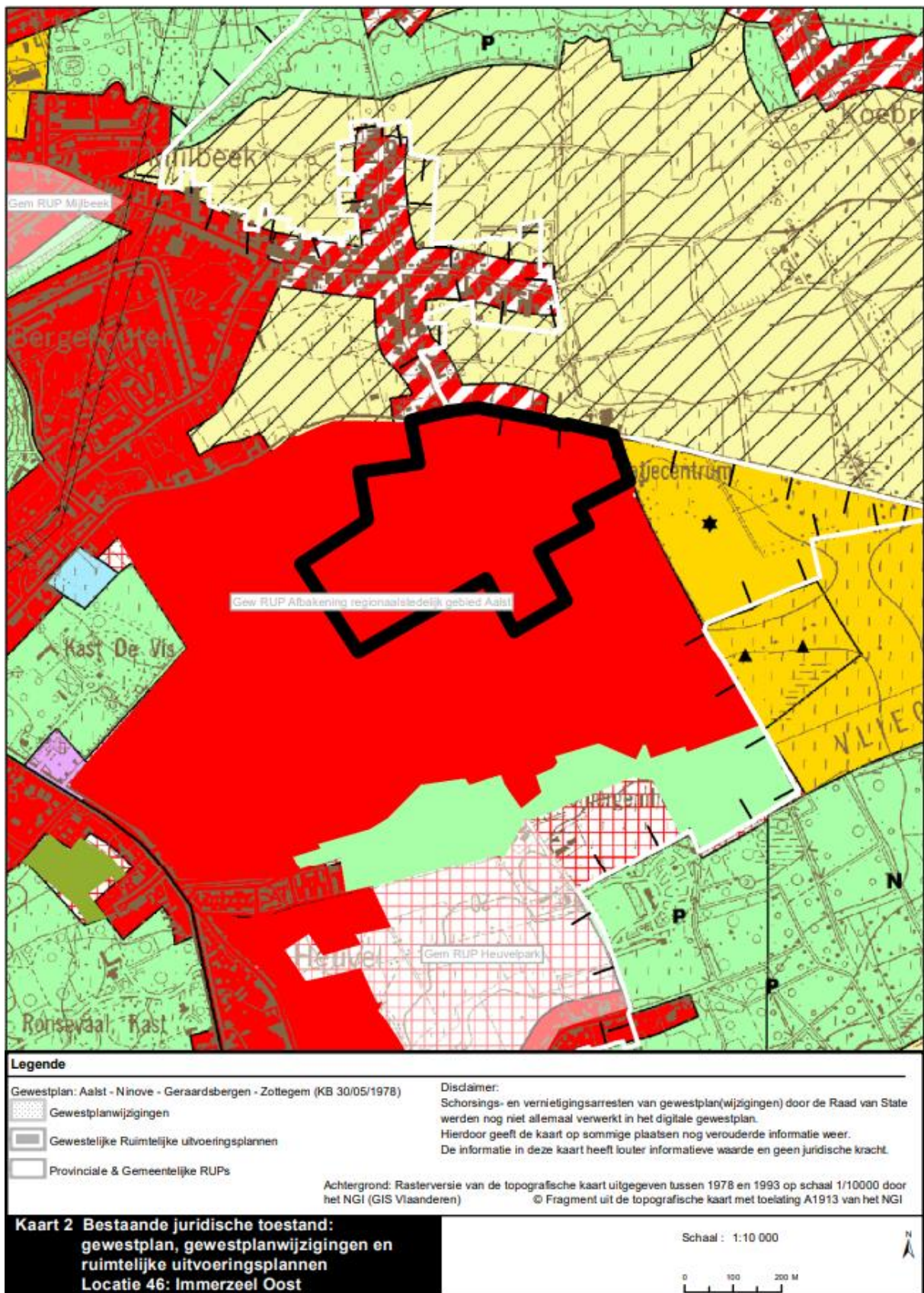
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

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

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Minder goed:</i> <i>Voor een groot deel aangelegd als golfterrein.</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<i>Relatief slecht:</i> <i>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 Affligendreef die het scheidt van een groot aaneengesloten landbouwgebied.</i> <i>Het gebied is deels gelegen binnen en deels buiten het regionaalstedelijk gebied</i>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<i>Minder goed:</i> <i>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).</i>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<i>Minder goed:</i> <i>Ontsluiting via Immerzeeldreef (een dicht bebouwde straat) en N9 op circa 2,5 km tot R41.</i>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<i>Goed</i>

3.25 Locatie 46. Immerzeel Oost





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:	Slecht: Er zijn geen aanwezige gebouwen of constructies en de site is in eigendom van één eigenaar. 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:

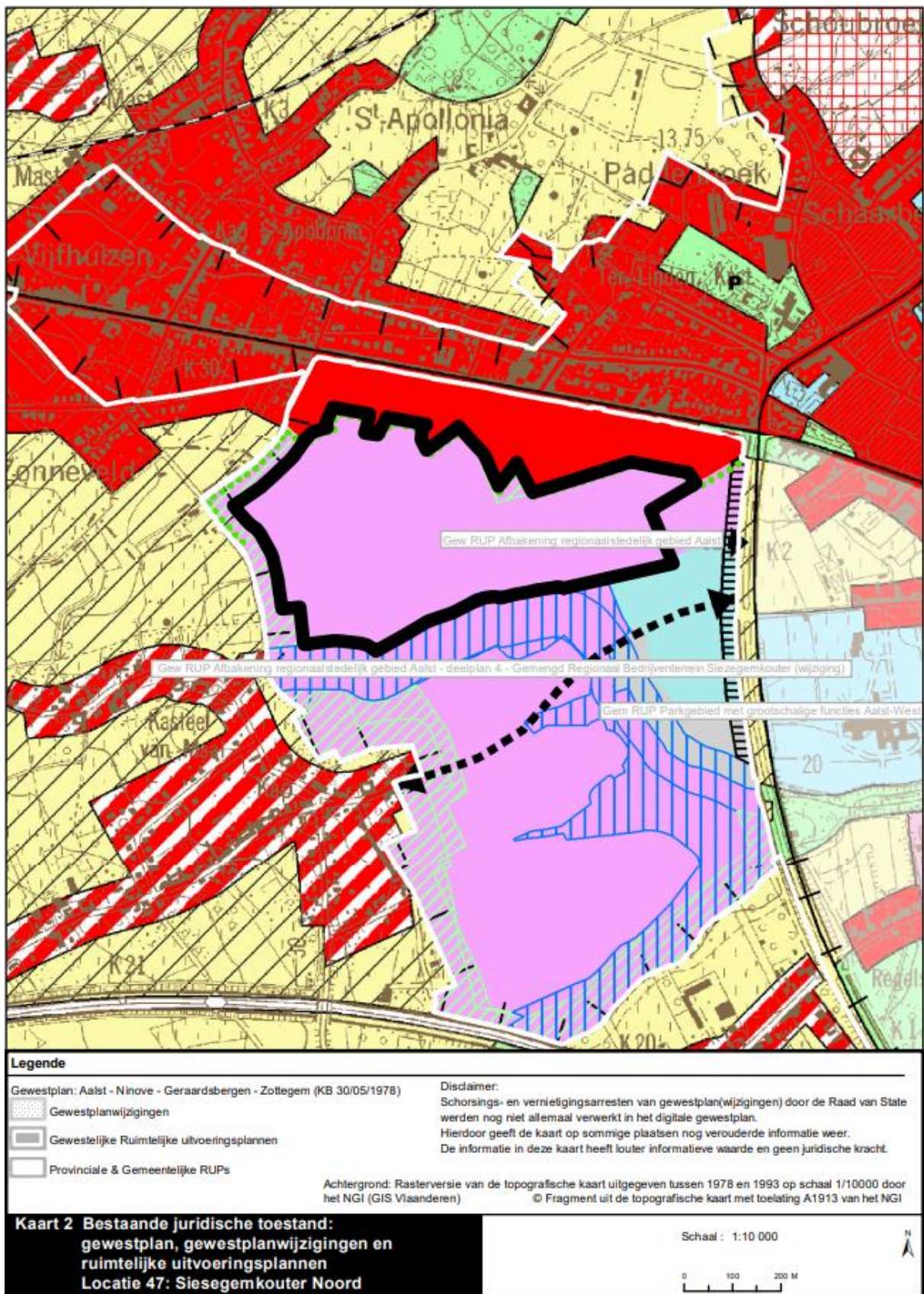
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er is een zeer concreet project voor woonontwikkeling gepland. Er zijn bijgevolg te weinig kansen dat er voldoende oppervlakte beschikbaar zal zijn.

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

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

3.26 Locatie 47. Siesegemkouter Noord





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

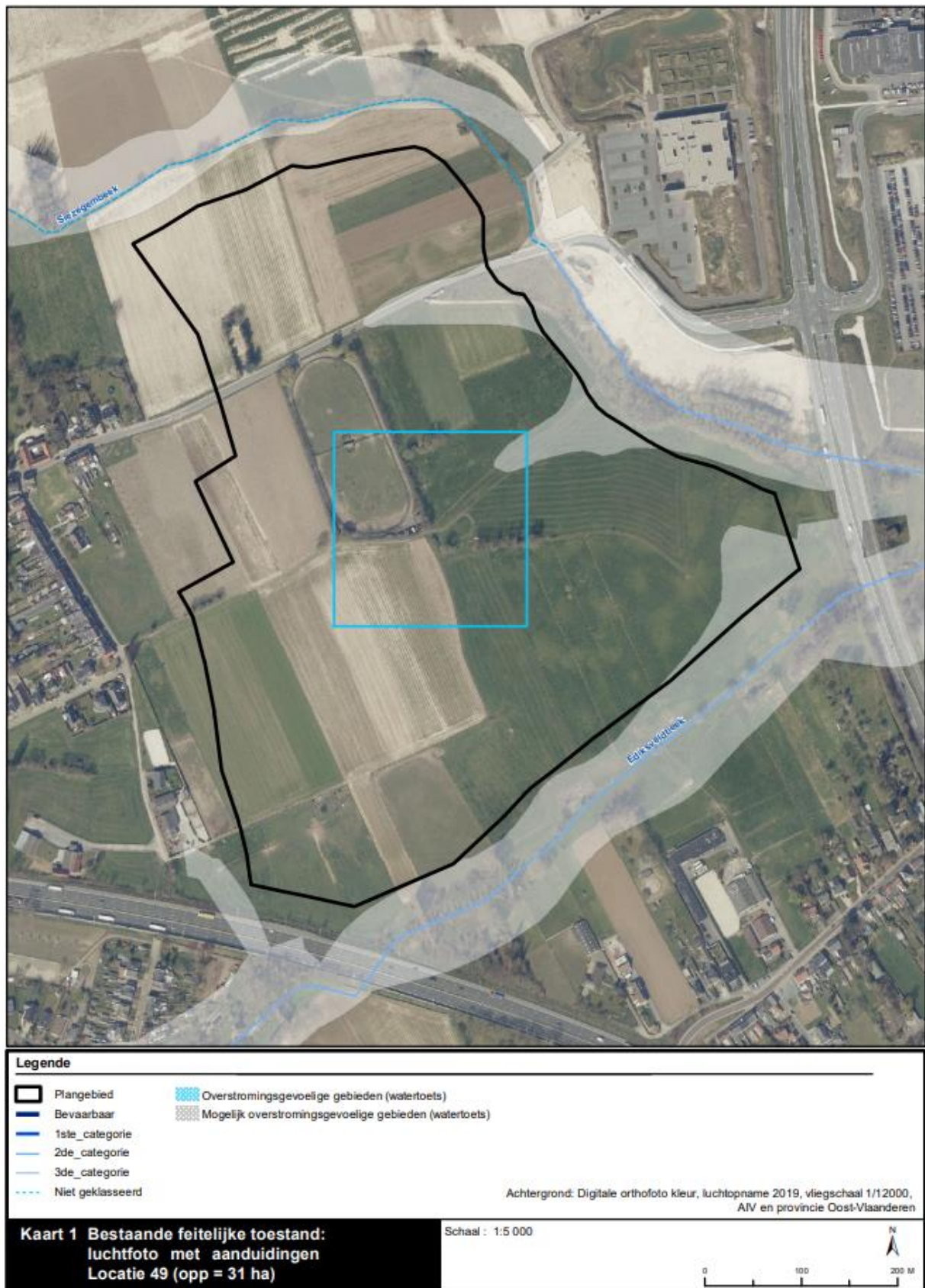
Uitvoerbaarheid:	<p>Goed:</p> <p>Voor de invulling van het volledige gebied is er een inrichtingsplan met project-MER opgemaakt en goedgekeurd.</p> <p>De vergunningsaanvraag voor de infrastructuurwerken (wegenis, bufferbekkens, groenaanleg,...) is lopende.</p>  <p>Een inpassing zou ruimtelijk mogelijk 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.</p> <p>Bij het verdere onderzoek is een afweging tussen ontwikkeling als regionaal bedrijventerrein of LFPC noodzakelijk. De ontwikkeling van de bedrijvensite gebeurt door het stedelijk ontwikkelingsbedrijf van de stad Aalst (AgSa) en bevindt zich reeds in een ver stadium. Zo is er reeds een bestaande SWO (samenwerkingsovereenkomst) tussen AgSa en eigenaars-ontwikkelaars. Dit past in de fase van het bekomen van omgevingsvergunningen voor de ontwikkeling.</p>
Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	<p>Goed:</p> <p>Het gebied is onbebouwd, maar wel bebouwbaar binnen het Regionaalstedelijk Gebied volgens het GRUP. De infrastructuur voor het bedrijventerrein is reeds in fase van aanleg.</p>

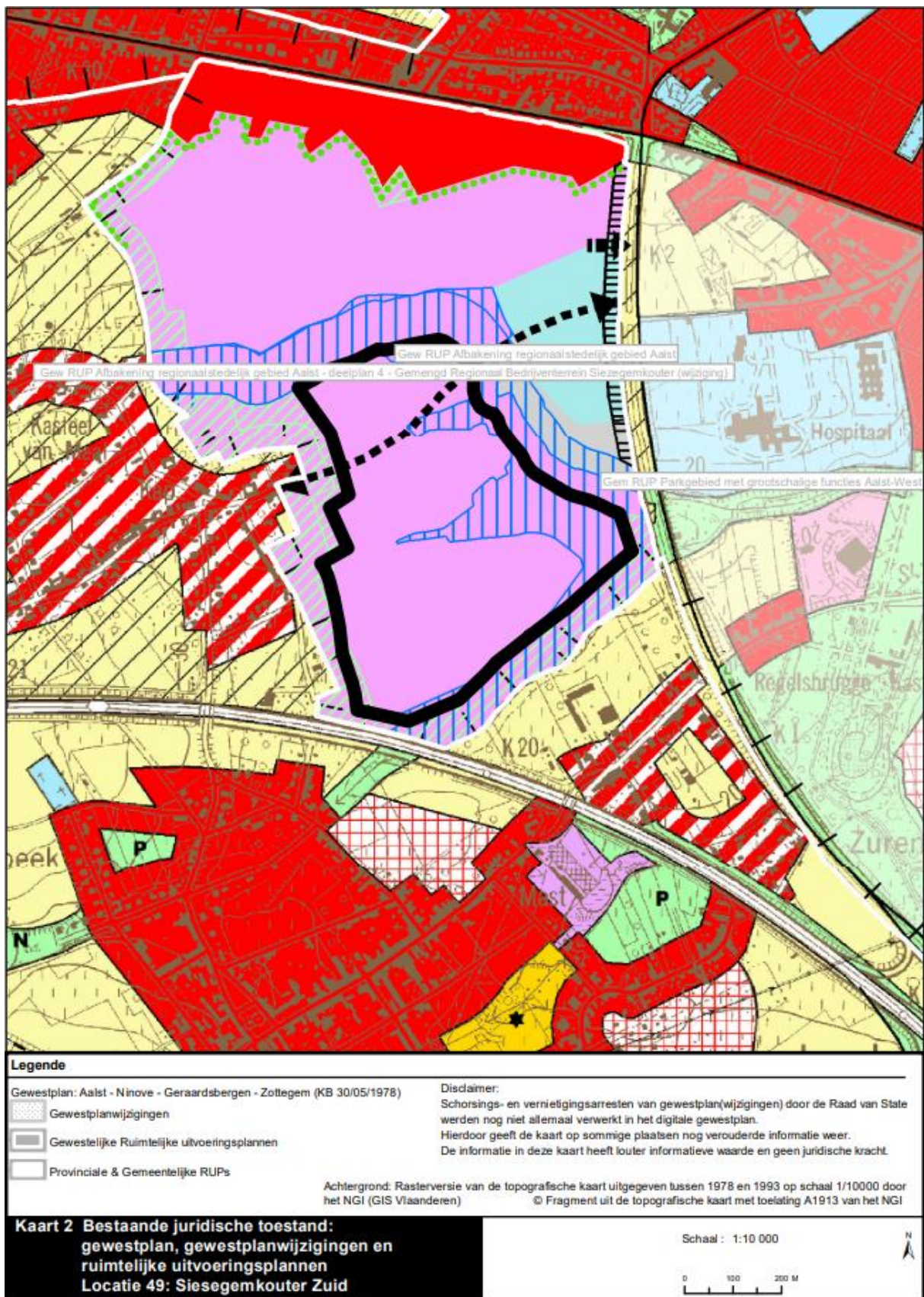
<p>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</p>	<p>Goed:</p> <p>De site zal in de toekomst als deel van het volledig te ontwikkelen bedrijventerrein aansluiten bij de bestaande bebouwing en het stedelijk weefsel van Aalst. In het zuiden van het gebied voorziet het GRUP ook gemengd regionaal bedrijventerrein.</p> <p>De schaal van een eventueel LFPC sluit aan bij de schaal van het bedrijventerrein (in ontwikkeling) en het crematorium.</p>
<p>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</p>	<p>Minder goed:</p> <p>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.</p> <p>Uiteraard zal naar de toekomst moeten bekeken worden hoe optimalere OV-verbindingen te voorzien van en naar dit bedrijventerrein.</p>
<p>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</p>	<p>Goed:</p> <p>via R41 op 250m.</p>
<p>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</p>	<p>Goed</p>

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





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

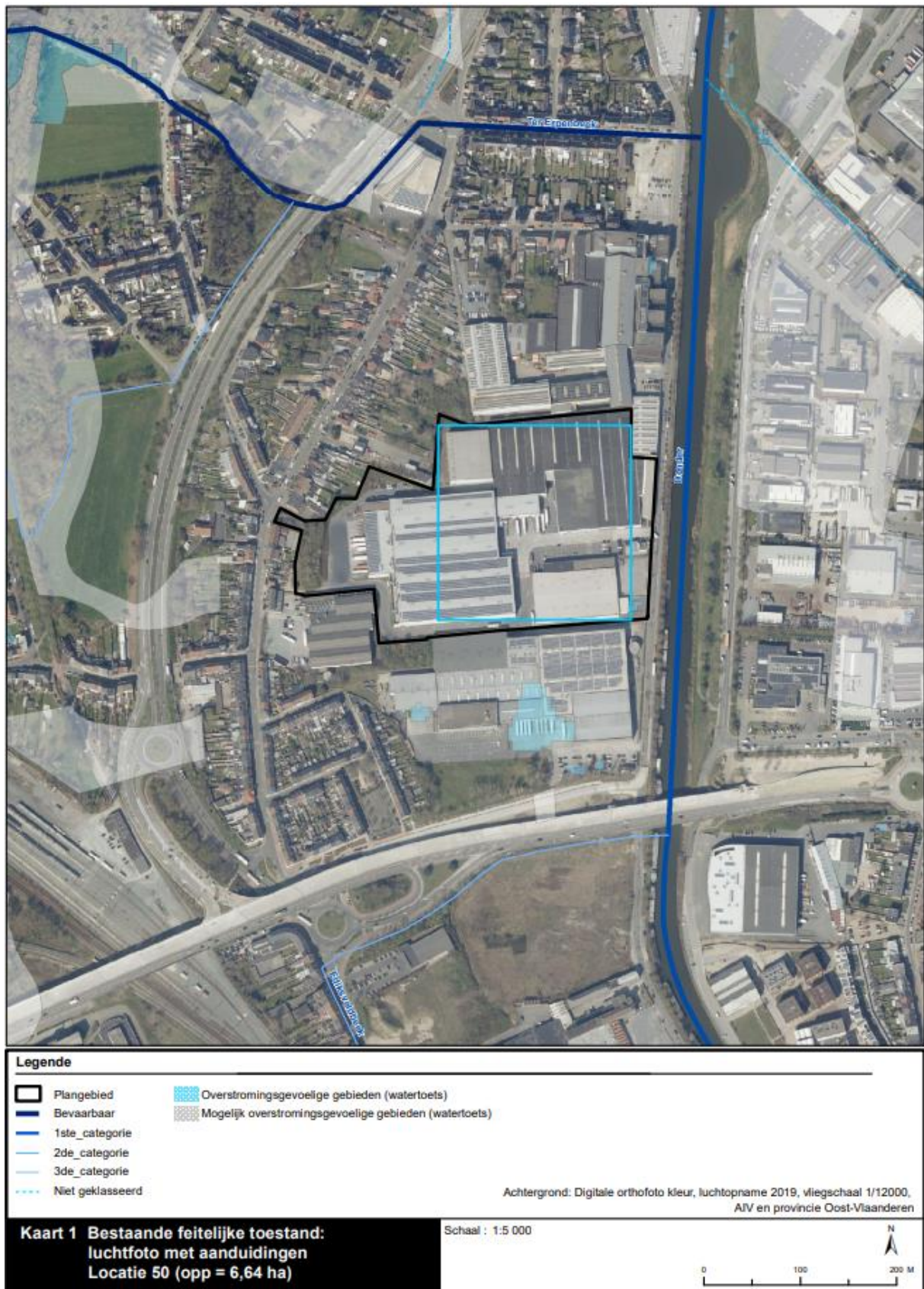
Uitvoerbaarheid:	<p>Goed:</p> <p>Voor de invulling van het volledige gebied is er een inrichtingsplan met project-MER opgemaakt en goedgekeurd.</p>  <p>Om een LFPC te kunnen inpassen op de site is een aanpassing van het goedgekeurde inrichtingsplan vereist. De inpassing in de voorgestelde inrichting is een aandachtspunt.</p> <p>De timing van de ontwikkeling als bedrijventerrein is 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.</p> <p>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.</p>
Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	<p>Goed:</p> <p>Het gebied is onbebouwd, maar wel bebouwbaar binnen het Regionaalstedelijk Gebied volgens het GRUP.</p>

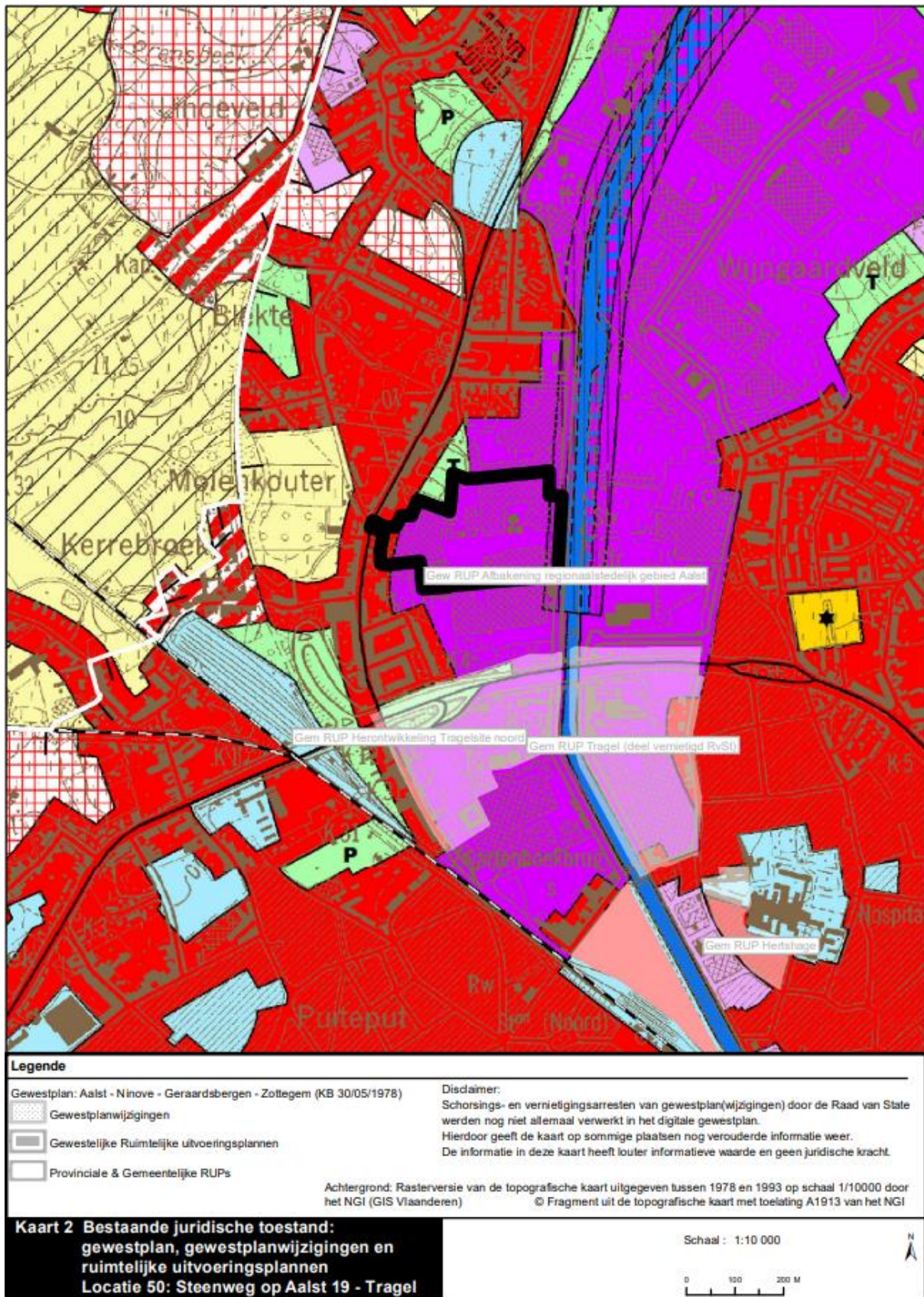
<p>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</p>	<p>Goed:</p> <p>De site zal in de toekomst als deel van het volledig te ontwikkelen bedrijventerrein aansluiten bij de bestaande bebouwing en het stedelijk weefsel van Aalst.</p> <p>In het noorden van het gebied voorziet het GRUP ook gemengd regionaal bedrijventerrein.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Een ontwikkeling in het zuidelijke deel van de Siesegemkouter, mogelijks voor de ontwikkeling van het noordelijk deel getuigt van weinig zuinig ruimtegebruik.</p>
<p>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</p>	<p>Minder goed:</p> <p>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.</p> <p>Uiteraard zal naar de toekomst moeten bekeken worden hoe optimalere OV-verbindingen te voorzien van en naar dit bedrijventerrein.</p>
<p>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</p>	<p>Goed: via R41 op 250m.</p>
<p>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</p>	<p>Goed</p>

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





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:	<p>Slecht:</p> <p>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.</p>
-------------------------	---

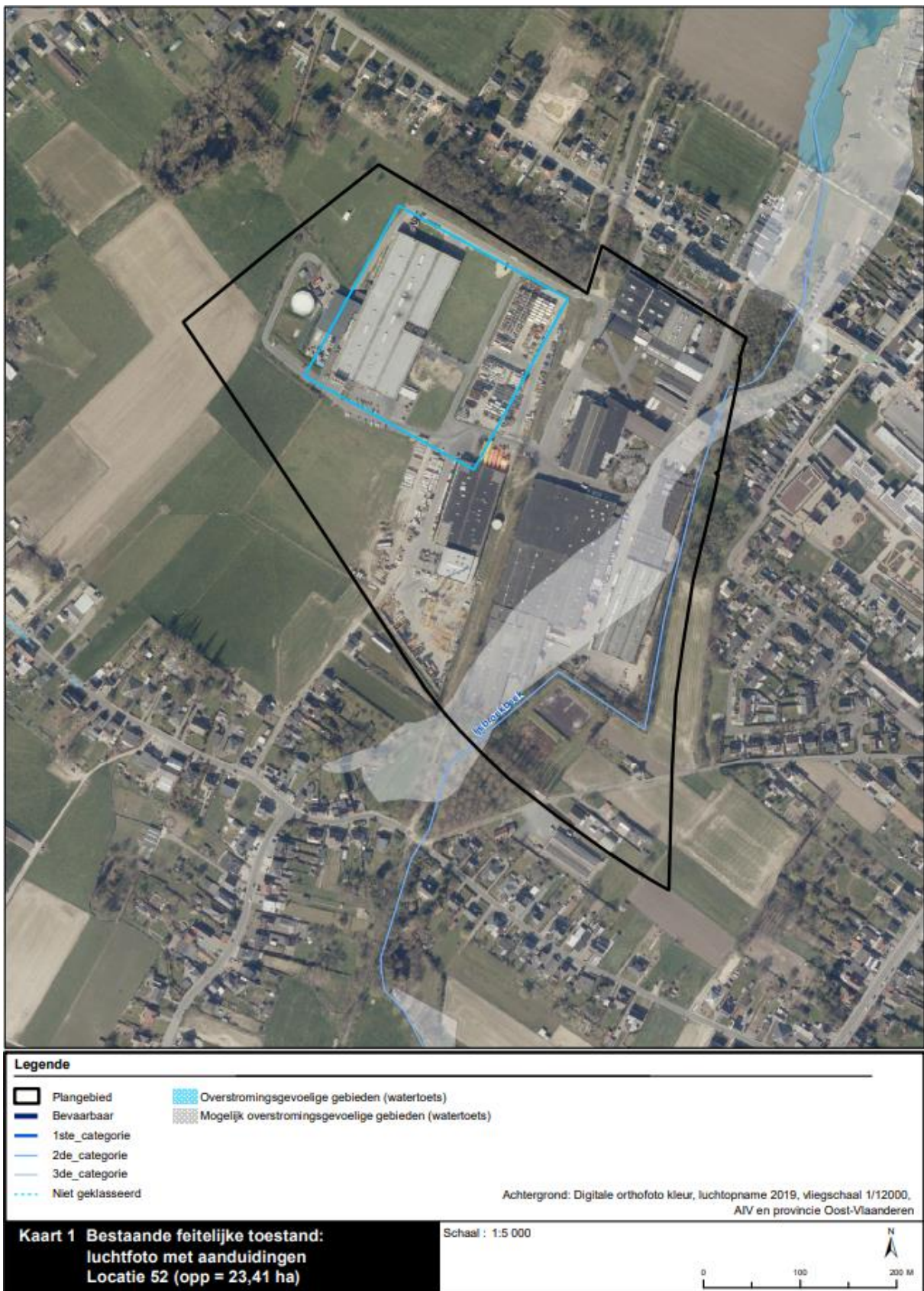
Afweging:

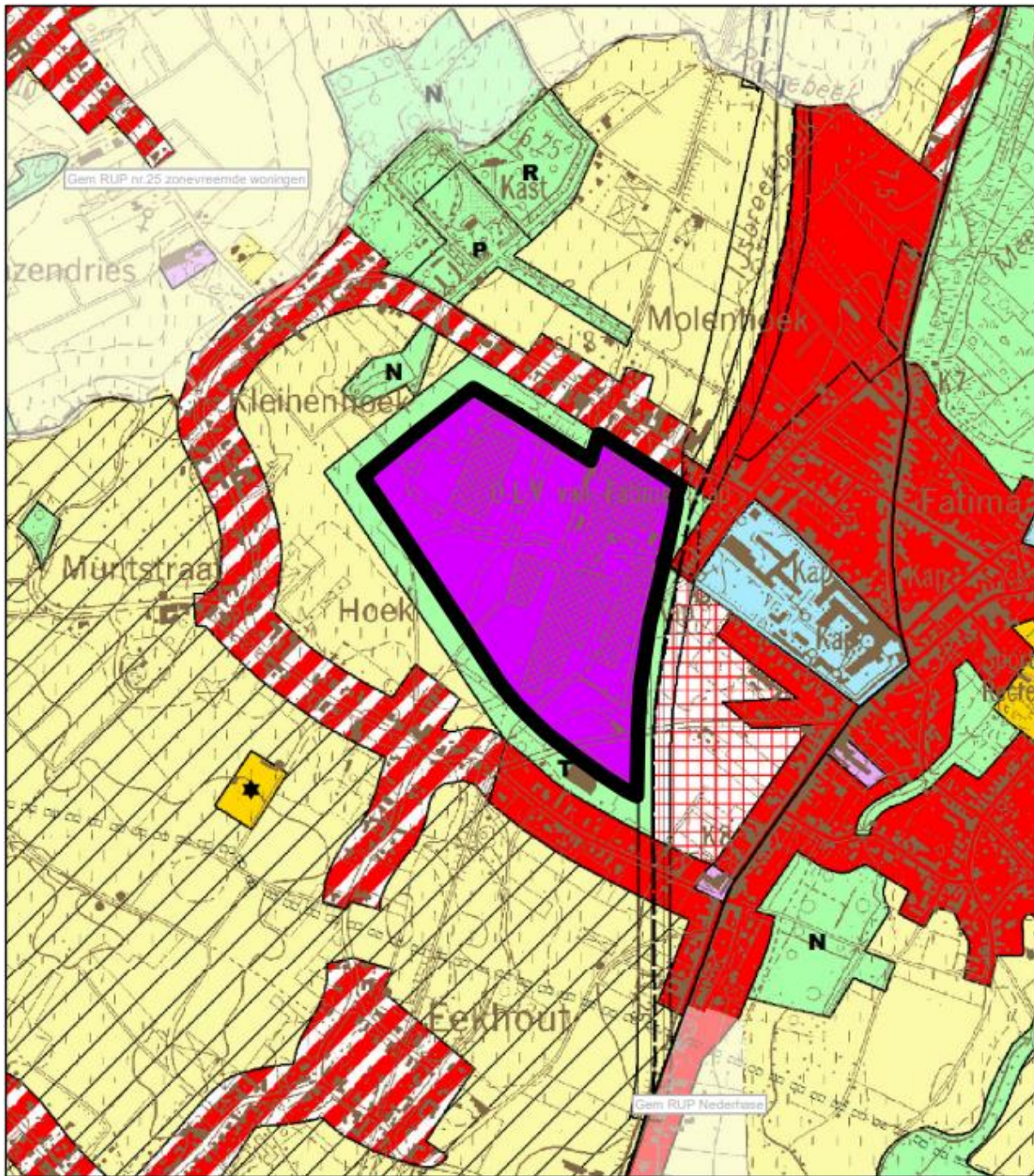
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

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

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Goed</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<i>Goed:</i> <i>Omgeven door bedrijfsgebouwen.</i> <i>Het gebied is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<i>Goed:</i> <i>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.</i> <i>De dichtstbijzijnde bushalte ligt vlakbij.</i>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<i>Goed:</i>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<i>Goed</i>

3.29 Locatie 52. Bedrijventerrein Gijzegem





Legende

<p>Gewestplan: Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem (KB 30/05/1978)</p> <ul style="list-style-type: none"> Gewestplanwijzigingen Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen Provinciale & Gemeentelijke RUPs 	<p>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.</p> <p>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</p>
---	--

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

Schaal: 1:10 000

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:	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:

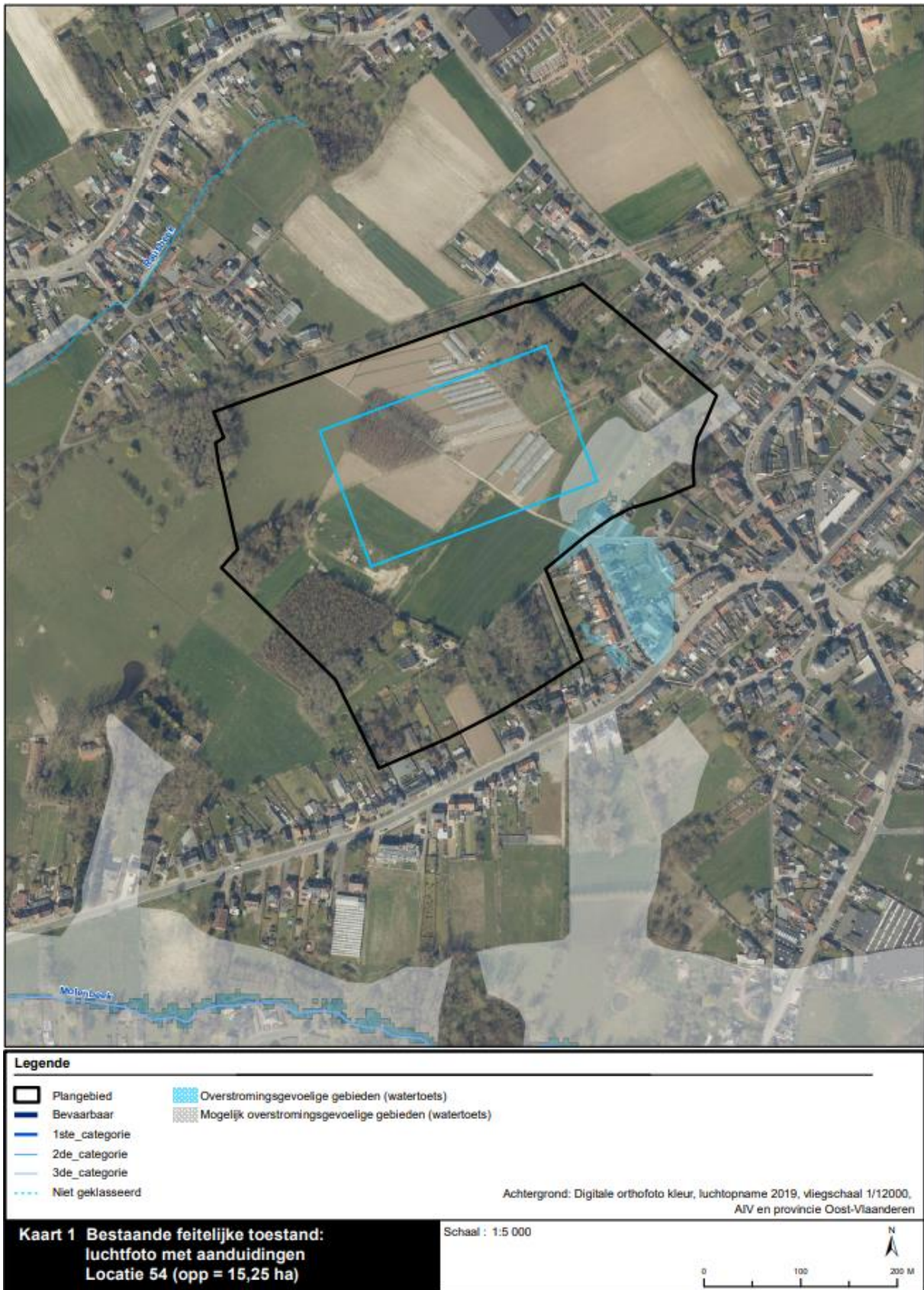
Op basis van de bovenstaande criteria wordt de locatie niet geschikt geacht. Er zijn te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.

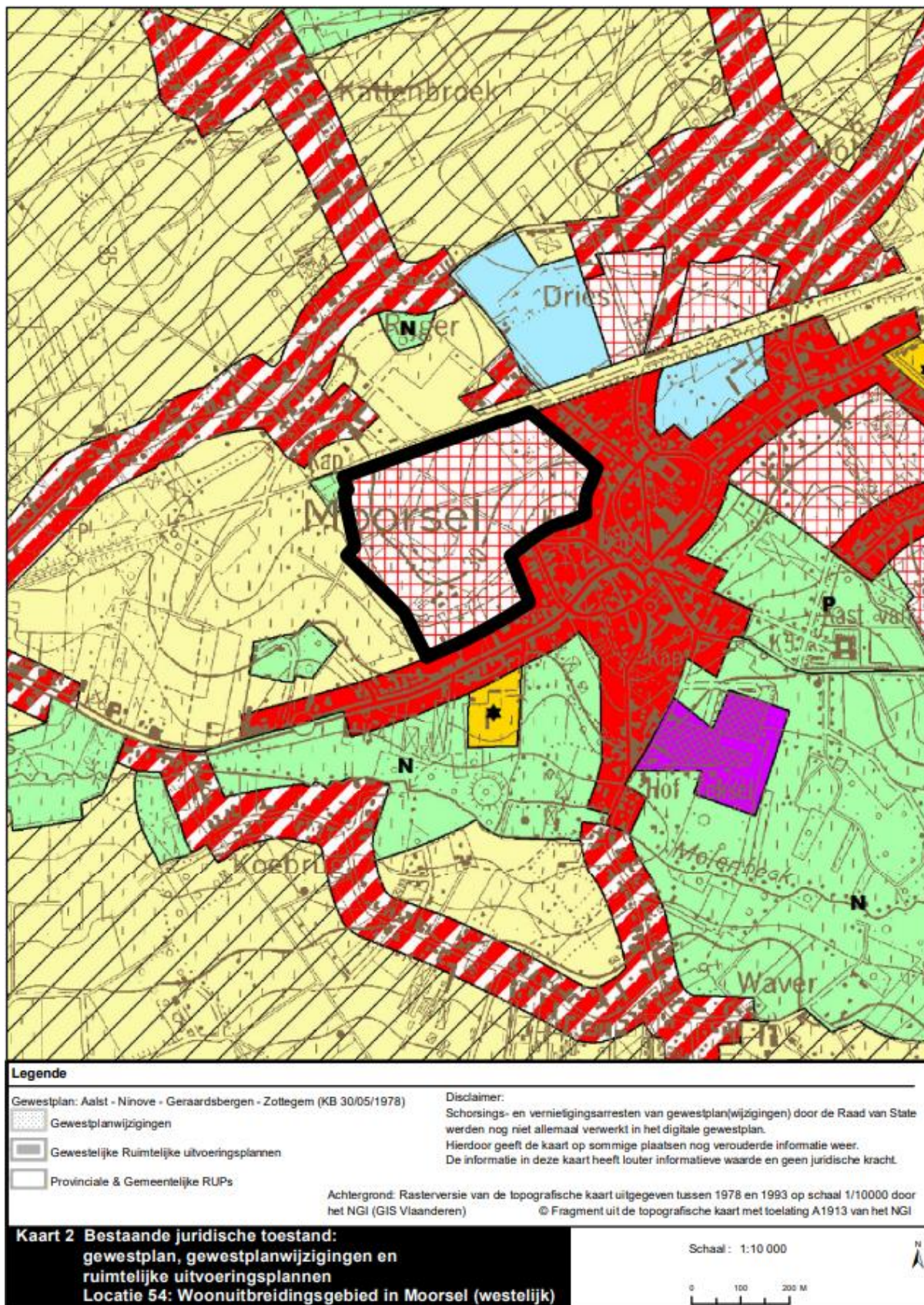
De overige criteria worden voor de volledigheid van de afweging ter informatie hier onder vermeld.

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<i>Minder goed:</i> <i>Het gebied is deels bebouwd en deels onbebouwd.</i>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<i>Minder goed:</i> <i>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.</i> <i>Het gebied is gelegen buiten het regionaalstedelijk gebied.</i>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<i>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.</i>

	<i>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.</i>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<i>Relatief slecht: Via N41 en N406 op 1 km doorheen het centrum van Gijzegem en in totaal circa 6 km tot aan de R41.</i>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<i>Goed</i>

3.30 Locatie 54. Woonuitbreidingsgebied in Moorsel (westelijk)





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 gelegen in een gebied waarvoor de bestaande beleidsvisies het behoud als open ruimte vooropstellen. <i>Het gebied is gelegen buiten het regionaalstedelijk gebied.</i>
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 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

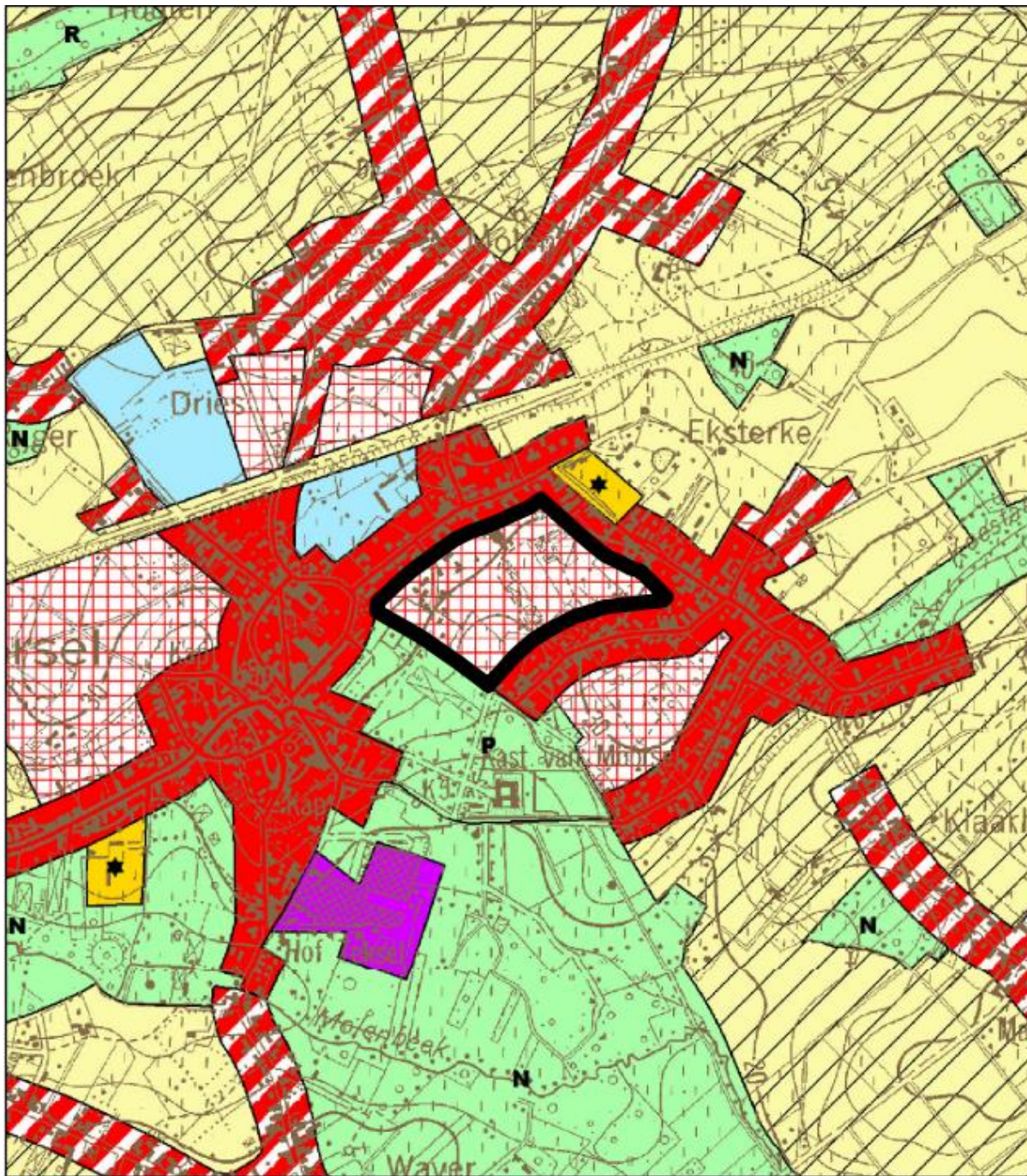
- Plangebied
- Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)
- Bevaarbaar
- Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)
- 1ste_categorie
- 2de_categorie
- 3de_categorie
- Niet geklasseerd

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

**Kaart 1 Bestaande feitelijke toestand:
luchtfoto met aanduidingen
Locatie 55 (opp = 8,53 ha)**

Schaal : 1:5 000





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



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

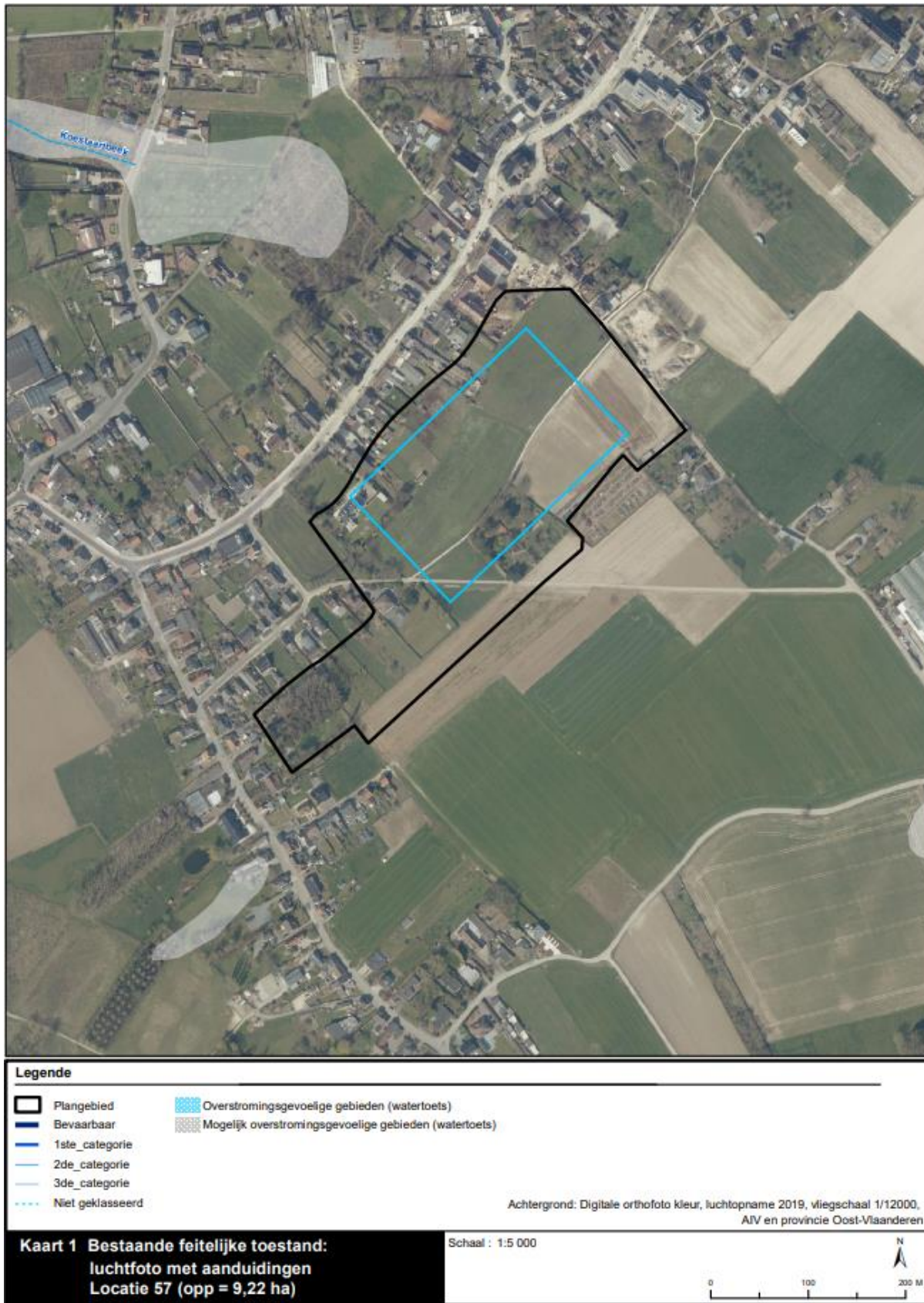
Uitvoerbaarheid:	<p>Relatief slecht:</p> <p>In het gebied zijn verschillende eigenaars. Om een LFPC te plaatsen zouden verschillende tuinen, maar ook enkele woningen/ bedrijven onteigend moeten worden.</p> <p>Het WUG werd volgens de woningbouwprogrammatie van het GRS geselecteerd als “niet te ontwikkelen” (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.</p> <p>Het open houden en dus niet bebouwen van de site heeft een significant grotere maatschappelijke waarde dan het voorzien van een LFPC.</p>
Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	<p>Relatief slecht:</p> <p>Het gebied is hoofdzakelijk in landbouwgebruik en deels bebost. Er bevinden zich een aantal woningen en bedrijfsgebouwen in het gebied. Het gebied is gelegen in een gebied waarvoor de bestaande beleidsvisies het behoud als open ruimte vooropstellen.</p> <p>Het gebied is gelegen buiten het regionaalstedelijk gebied.</p>
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	<p>Relatief slecht:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	Minder goed:

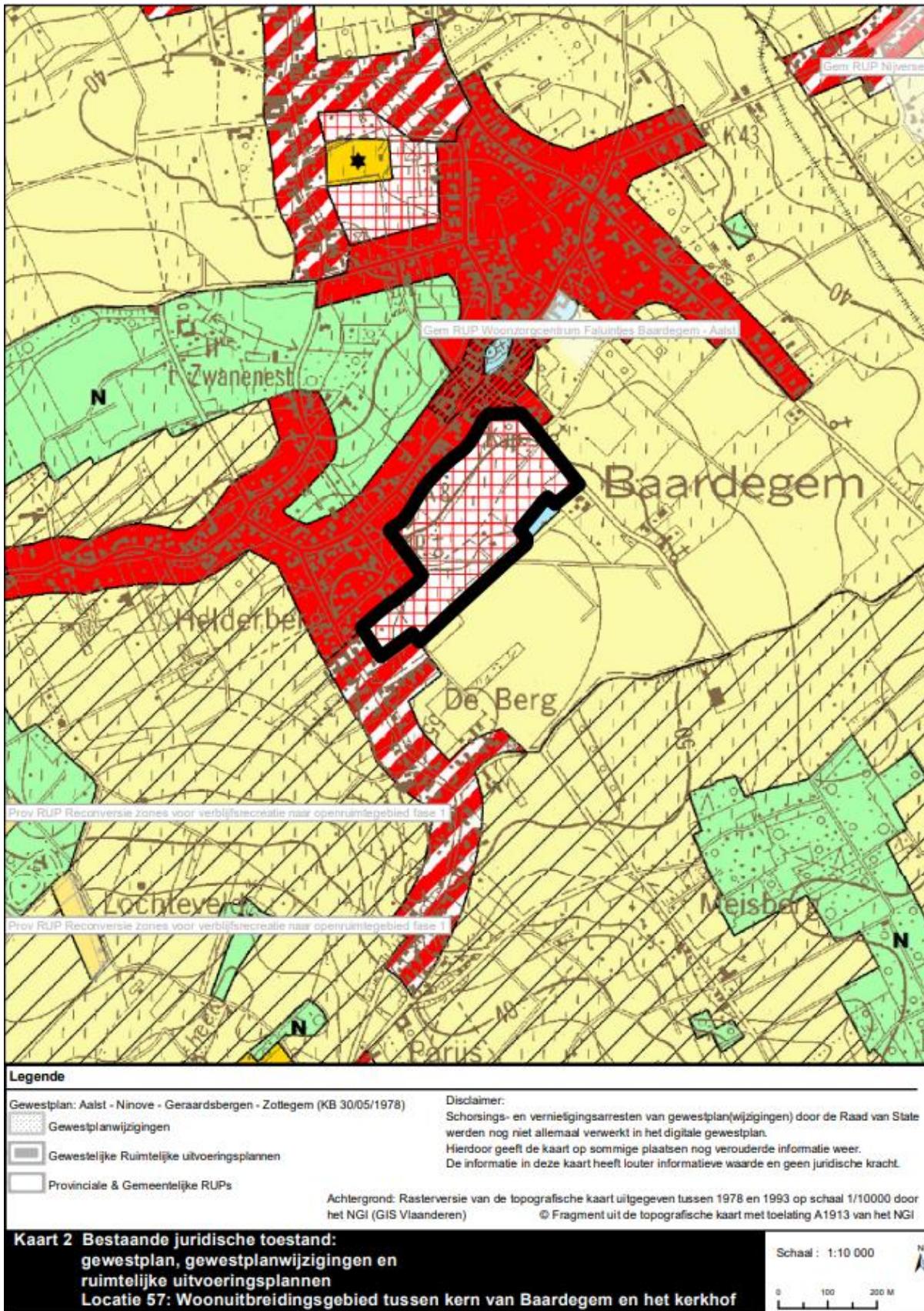
	<p>Opwijk station is bereikbaar op circa 16 minuten met de bus (traject te voet naar de bushaltes inbegrepen). Met de fiets bedraagt de afstand circa 6,9 km en de tijd 21 minuten.</p> <p>Aalst station is bereikbaar op circa 27 minuten met de bus (traject te voet naar de bushaltes inbegrepen). Met de fiets bedraagt de afstand circa 6,4 km en de tijd 21 minuten.</p>
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	<p>Relatief slecht:</p> <p>Circa 6 km van de R41 langsheen de N411, een gewestweg met 2x1 rijvakken, langsheen residentiële bebouwing en doorheen het centrum van Moorsel.</p>
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





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

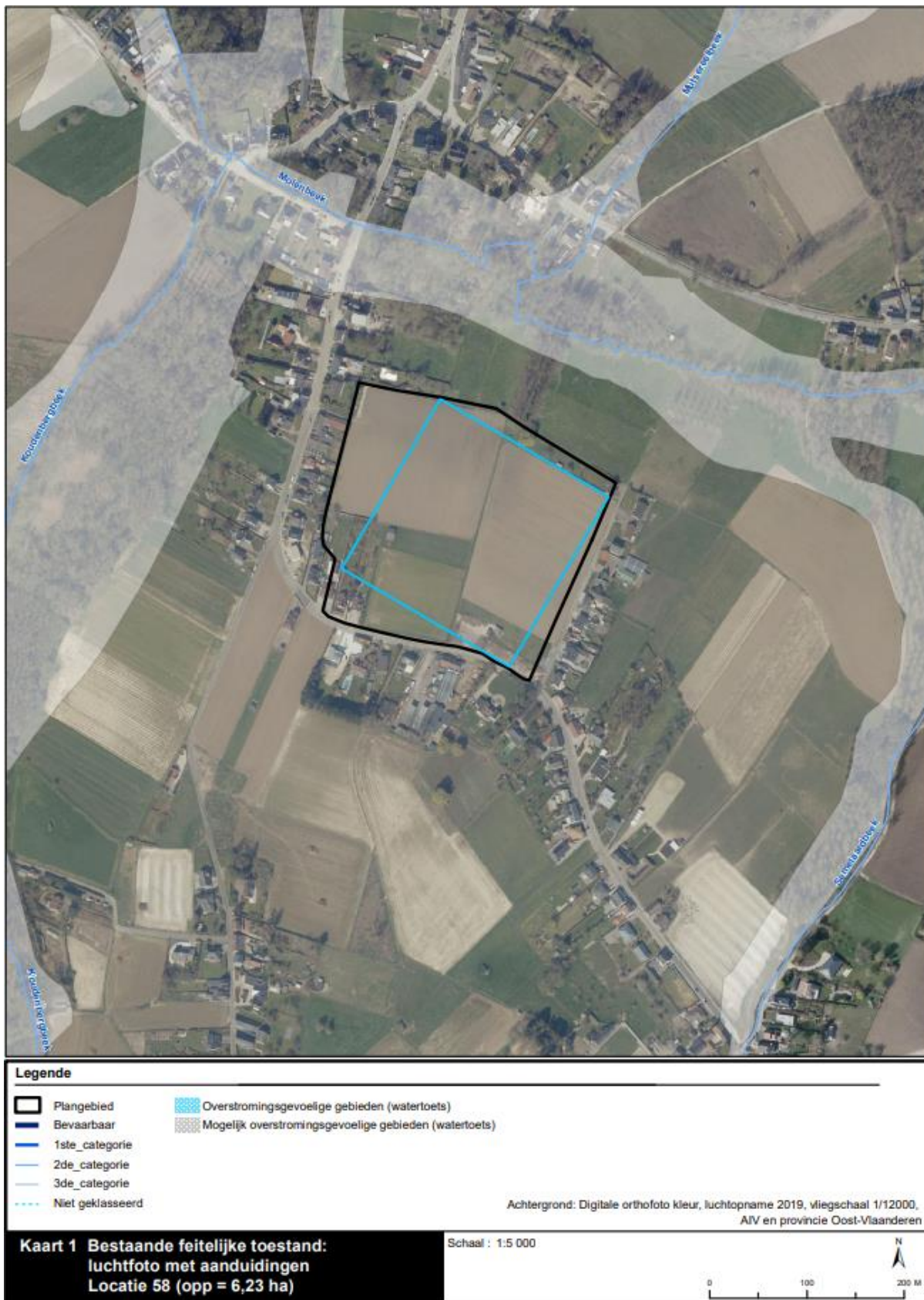
Uitvoerbaarheid:	<p>Relatief slecht:</p> <p>Het WUG werd volgens de woningbouwprogrammatie van het GRS geselecteerd als “niet te ontwikkelen” (zijn als WUG dus niet weerhouden als een reservegebied). Ook in de woonbehoeftestudie die in opdracht van de stad Aalst in 2015 werd opgemaakt is het WUG in de 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.</p> <p>Het open houden en dus niet bebouwen van de site heeft een significant grotere maatschappelijke waarde dan het voorzien van een LFPC.</p>
Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag	<p>Relatief slecht:</p> <p>het gebied is hoofdzakelijk in landbouwgebruik. Wel loopt er dwars door het gebied een fietspad en er staat een woning in. De locatie is gelegen in een gebied waarvoor de bestaande beleidsvisies het behoud als open ruimte vooropstellen.</p> <p><i>Het gebied is gelegen buiten het regionaalstedelijk gebied.</i></p>
Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden	<p>Relatief slecht:</p> <p>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.</p> <p>In het noorden sluit de locatie aan op residentiële bebouwing en ten zuidoosten van het gebied bevindt zich het kerkhof van Baardgem. De schaal van een LFPC is veel groter dan de kern van Moorsel.</p>
Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)	Relatief slecht:

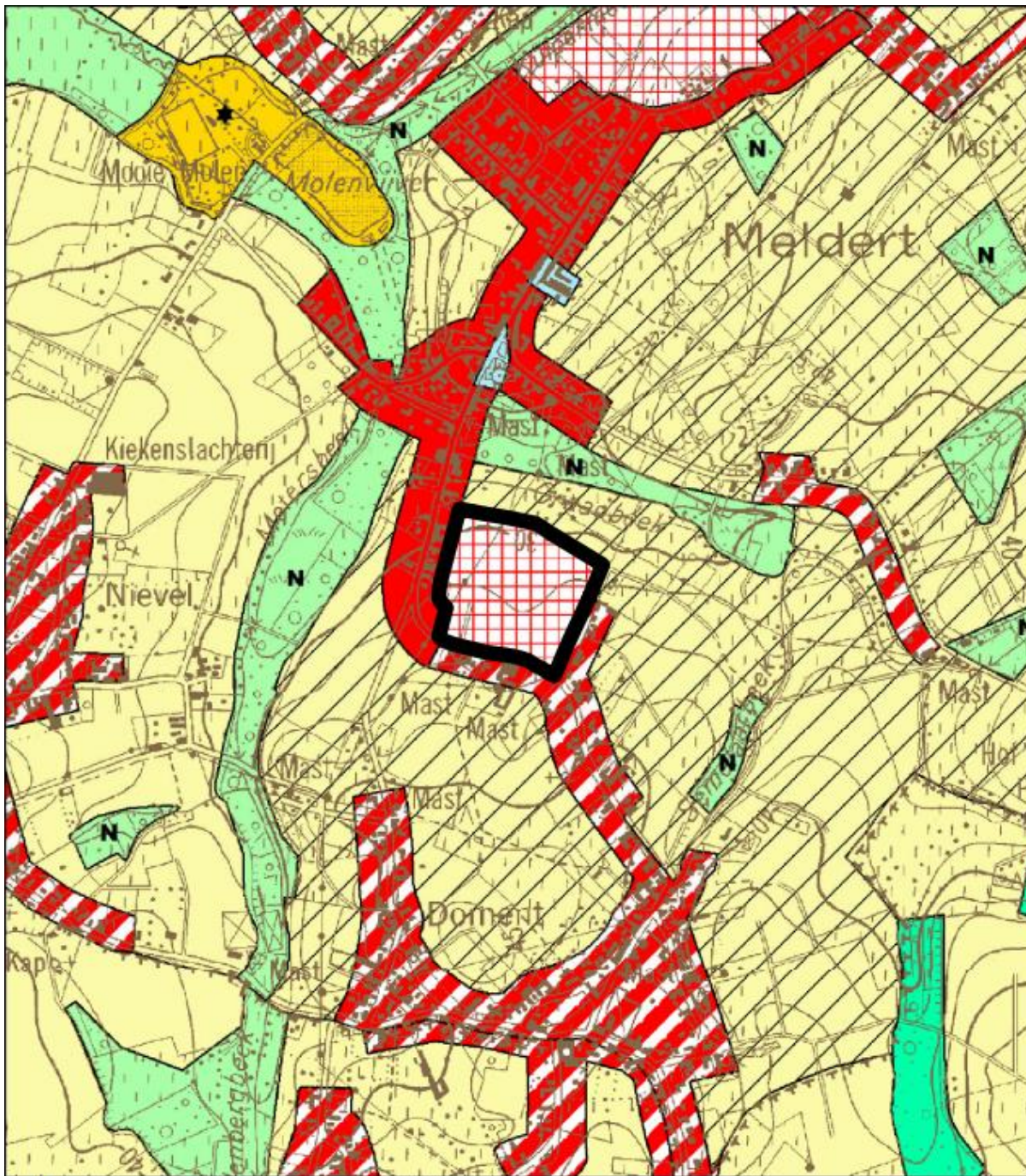
	<p>Station Aalst is bereikbaar op 23 minuten met de bus. Bushalte op 2 minuten.</p> <p>Station Opwijk is bereikbaar op 14 minuten met de bus, maar is minder goed bediend dan het station Aalst.</p>
Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet	<p>Relatief slecht:</p> <p>Circa 6,7 km tot de R41 langsheen de N411 (een straat gekenmerkt door residentiële bebouwing).</p>
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 vernielingsarresten 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



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

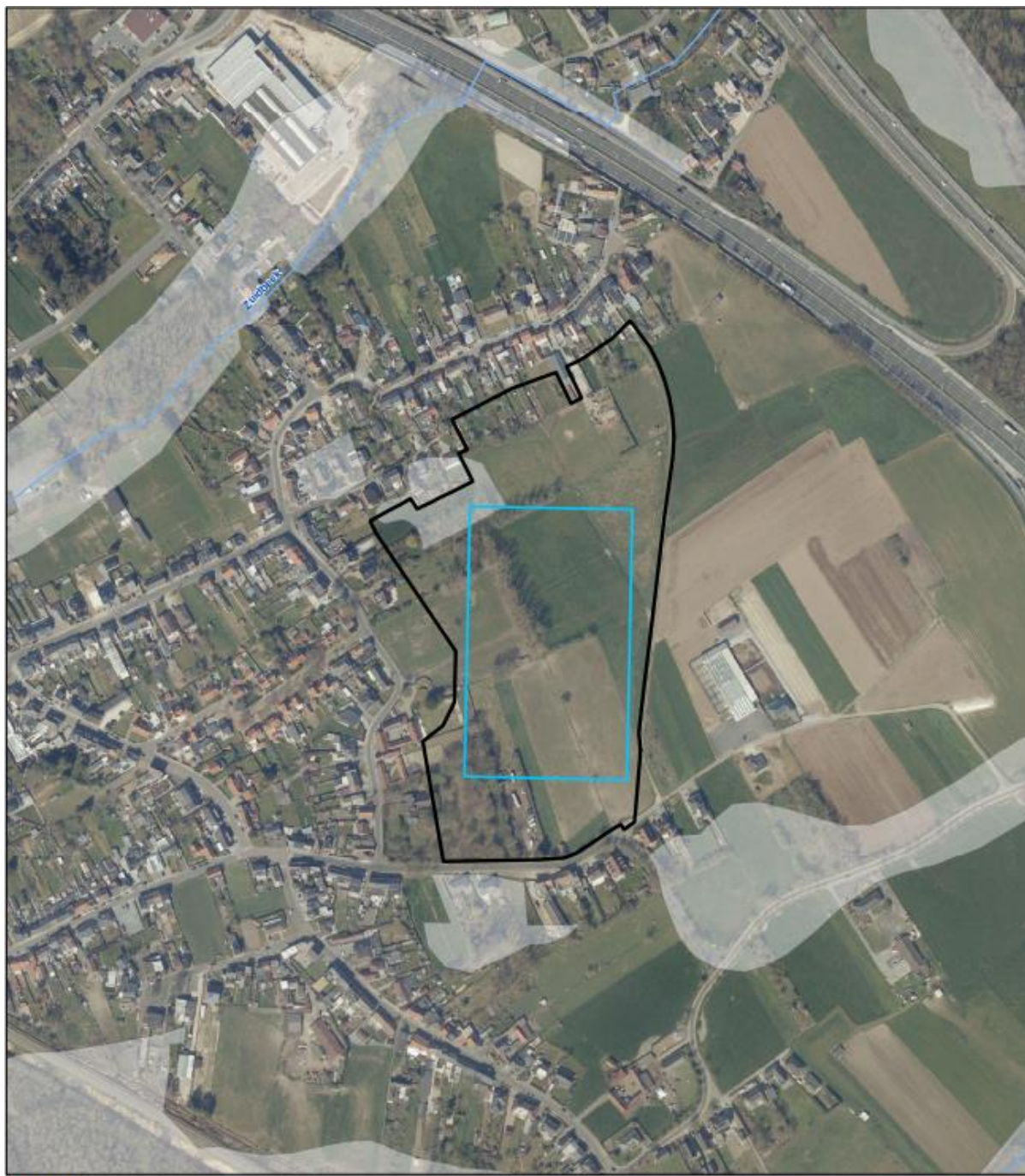
Uitvoerbaarheid:	Relatief slecht: Het WUG werd volgens de woningbouwprogrammatie van het GRS geselecteerd als “niet te ontwikkelen” (zijn als WUG dus niet weerhouden als een reservegebied). Ook in de woonbehoeftestudie die in opdracht van de stad Aalst in 2015 werd opgemaakt is het WUG in de prioriteitsbepaling 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 gelegen in een gebied waarvoor de bestaande beleidsvisies het behoud als open ruimte vooropstellen. <i>Het gebied is gelegen buiten het regionaalstedelijk gebied.</i>
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



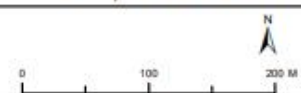
Legende

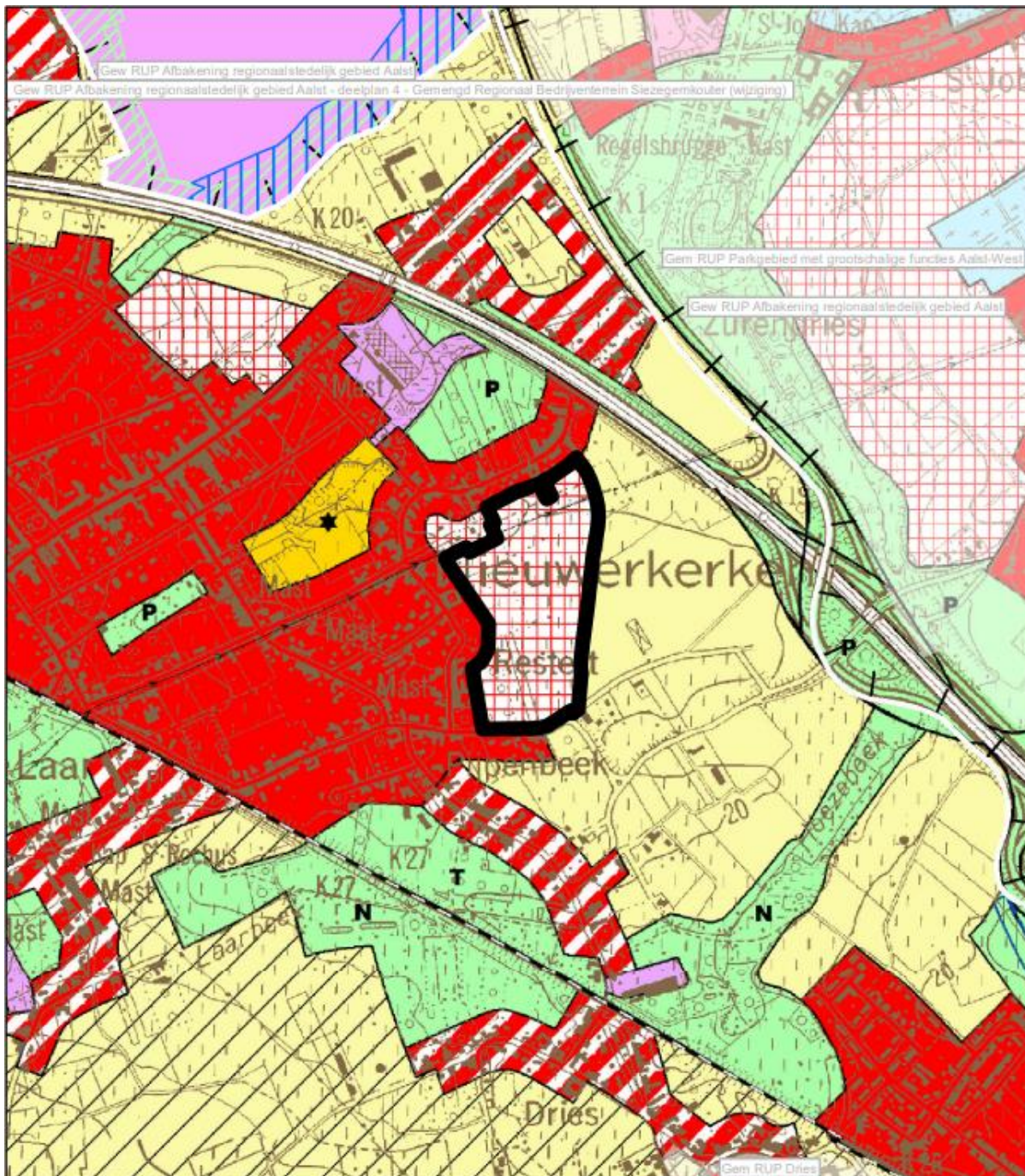
- | | |
|--|---|
|  Plangebied |  Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets) |
|  Bevaarbaar |  Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (watertoets) |
|  1ste_categorie | |
|  2de_categorie | |
|  3de_categorie | |
|  Niet geklasseerd | |

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

**Kaart 1 Bestaande feitelijke toestand:
luchtfoto met aanduidingen
Locatie 60 (opp = 8,97 ha)**

Schaal : 1:5 000





Legende

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

-  Gewestplanwijzigingen
-  Gewestelijke Ruimtelijke uitvoeringsplannen
-  Provinciale & Gemeentelijke RUPs

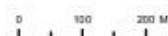
Disclaimer:

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



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:	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 gelegen in een gebied waarvoor de bestaande beleidsvisies het behoud als open ruimte vooropstellen. <i>Het gebied is gelegen buiten het regionaalstedelijk gebied.</i>
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 Hoestraat en Hoekouterdreef (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

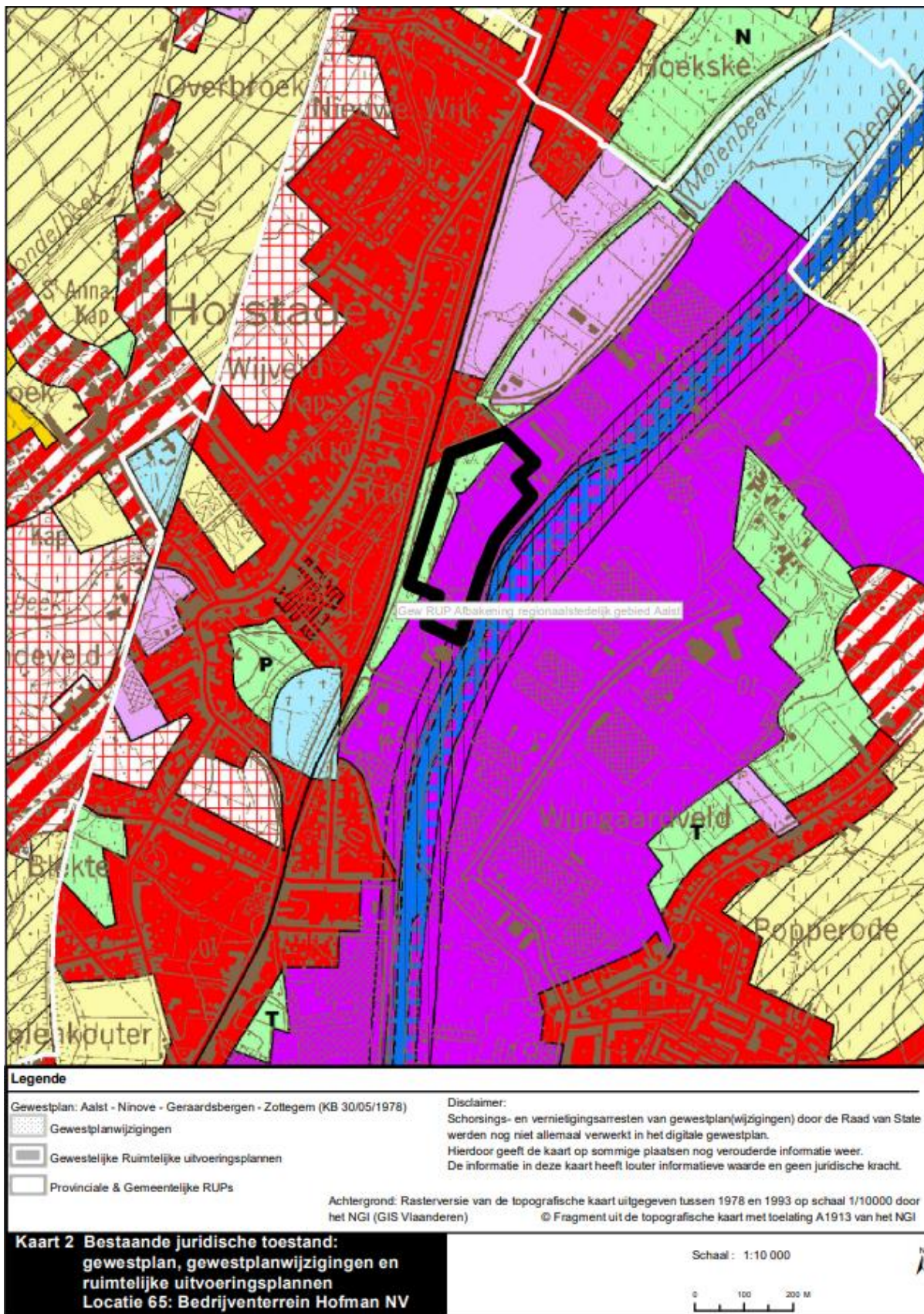
- Plangebied
- Overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)
- Bevaarbaar
- Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (watertoets)
- 1ste_categorie
- 2de_categorie
- 3de_categorie
- Niet geklasseerd

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

**Kaart 1 Bestaande feitelijke toestand:
luchtfoto met aanduidingen
Locatie 65 (opp = 5,40 ha)**

Schaal : 1:5 000





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:	<p>Slecht:</p> <p>Het aanwezige bedrijf is een actief bedrijf dat bevestigd heeft dat de activiteiten op deze locatie zullen verder gezet worden.</p> <p>Er zijn dus te weinig kansen dat de site op korte termijn beschikbaar zal zijn.</p>
-------------------------	--

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.

<i>Situering binnen al dan niet bestaand ruimtebeslag</i>	<p><i>Goed:</i></p> <p><i>grotendeels in gebruik door loodsen en buiten opslag.</i></p>
<i>Situering binnen een al dan niet (overwegend) bebouwde omgeving en/ of nabij speciale beschermingszones of aaneengesloten landbouwgebieden</i>	<p><i>Goed:</i></p> <p><i>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. Het gebied is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied.</i></p>
<i>Bereikbaar met het openbaar vervoer (OV)</i>	<p><i>Minder goed:</i></p> <p><i>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.</i></p>
<i>Algemene bereikbaarheid en aansluiting op het hogere wegennet</i>	<p><i>Goed:</i></p> <p><i>2,5 km tot R41 langsheen de N41.</i></p>
<i>Ontsluiting van het terrein (bij voorkeur langs 2 tegenovergestelde zijden)</i>	<p><i>Goed</i></p>