

Eindrapport Masterplanfase

Stedelijk project Oude Briel - Baasrode

Provincie Oost-Vlaanderen

Projectnummer – 04/006147 | Versie A | 12-01-2009





OPDRACHTGEVER

Provincie Oost-Vlaanderen
 Dienst 33- Ruimtelijke ordening
 Gouvernemenstraat 1
 9000 Gent

An Spitaels
 09-267 75 00
 09-267 75 99

PROJECTOMSCHRIJVING

Stedelijk project Oude Briel - Baasrode



OPDRACHTNEMER

ARCADIS Belgium nv
 Clara Snellingsstraat 27
 2100 Deurne

BTW BE 0426.682.709
 RPR ANTWERPEN

ING 320-0687053-72
 IBAN BE 38 3200 6870 5372
 BIC BBRUBEBB

Contactpersoon

Karel De Wilde

Telefoon

+32 3 328 06 35

Telefax

+32 3 360 83 01

E-mail

k.dewilde@arcadisbelgium.be

Website

www.arcadisbelgium.be

Revisie				
Versie	Datum	Opmerking		
A	12-01-2009	Eerste versie		
Opgesteld				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectmedewerker	Piet Kiekens		
IRV	Projectleider	Karel De Wilde		
Geverifieerd				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectleider	Karel De Wilde		
IRV	Directeur	Wouter Dernau		
Goedgekeurd door klant				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum

INHOUDSOPGAVE

DEEL 1 Beschrijving van de context.....	9
1 Situering	9
2 Planningscontext	11
2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	11
2.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen	12
2.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Dendermonde	12
2.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Buggenhout.....	13
2.5 Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Dendermonde	13
2.6 Streefbeeldstudie N17	15
2.7 Europese habitat- en vogelrichtlijngebieden.....	15
2.8 Sigmaphan	16
2.9 Andere studies of documenten	16
2.9.1 Studie Watergebonden Bedrijventerreinen (Agentschap Economie).....	16
2.9.2 Extended Gateway (VIL)	16
2.9.3 Brownfieldconvenanten	17
3 Juridische en andere context.....	19
DEEL 2 Inventarisatie.....	22
1 Doel.....	22
2 Werkwijze	22
3 Opbouw GIS-datalagen	23
3.1 GIS-laag "terreininventarisatie".....	23
3.2 GIS-laag "terreininventarisatie_perceel"	24
4 Oplijsting kaarten.....	25
5 Cijfergegevens	27
DEEL 3 Analyse van de bestaande toestand	28
1 Randen van het gebied	28
2 Bestaande lijninfrastructuur	29
2.1 Weg.....	29
2.1.1 Ontsluiting op macroniveau	29
2.1.2 Wegenis in het plangebied	30
2.1.3 Ontsluiting op mesoniveau	30
2.1.4 Ontsluiting op microniveau	32
2.1.5 Openbaar Vervoer	35
2.1.6 Fiets.....	36
2.2 Spoor.....	36
2.3 Water.....	37
2.4 Conclusies.....	38
2.4.1 Sterktes, zwaktes, potenties en bedreigingen	38
3 Bestaande economische structuur	39

3.1	Geclusterde bedrijven.....	39
3.2	Kavelgrootte	39
3.3	Terreinbezetting op de bedrijfskavels	39
3.4	Actieve bedrijven / handelszaken	40
3.5	Leegstand, braakliggende terreinen	42
3.6	Landbouwpercelen	43
3.7	Zonevreemde economische activiteiten	43
3.8	Conclusie.....	43
3.8.1	Sterktes, zwaktes, potenties en bedreigingen	44
4	Bestaande nederzettingsstructuur	45
4.1	Aanwezigheid woningen	45
4.2	Aanwezigheid zonevreemde woningen	45
4.3	Erfgoedwaarden en relictten.....	46
4.4	Conclusie.....	46
4.4.1	Sterktes, zwaktes, potenties en bedreigingen	47
5	Bestaande natuurlijke structuur	47
6	Toeristisch/recreatieve structuur	47
7	Beeldkwaliteit	48
7.1	Openbaar domein.....	48
7.2	Woon- en bedrijfskavels	48
7.2.1	Verwaarloosde gebouwen	48
7.2.2	Enkele markante beelden.....	48
7.3	Conclusie.....	49
7.3.1	Sterktes, zwaktes, potenties en bedreigingen	49
8	Riolering en ruimte voor water.....	54
8.1	Het hydrologisch systeem	54
8.2	De watertoetskaarten	54
8.3	Hergebruik, infiltreren en bufferen van hemelwater.....	55
8.4	Hergebruik.....	55
8.5	Buffering / Infiltratie / Vertraagde afvoer	57
8.5.1	Lokatiekeuze voor buffering / infiltratie / vertraagde afvoer	57
8.5.2	Begroting van het opgelegde buffervolume	57
9	Bodemverontreiniging.....	53
10	Aandachtspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied vanuit milieuoogpunt	50
10.1	Scoping van te beschouwen milieuaspecten op masterplanniveau.....	50
10.2	Mobiliteit	50
10.3	Verlies of wijziging menselijke functie.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
10.4	Bodem	53
10.5	Leefbaarheid (milieuzonering)	54
11	Kritische succes- en faalfactoren.....	60
DEEL 4	Mogelijke scenario's	61

1	Inleiding	61
1.1	Deelruimten (algemene beschrijving)	61
1.2	Indicatie milieuperimeters	58
1.2.1	Methodiek:	58
1.2.2	Conclusies	59
2	Scenario's	62
2.1	Scenario 1: Wonen aan de Schelde	63
2.2	Scenario 2: Trimodaal bedrijventerrein	67
2.3	Scenario 3: Bipool - Gemengd regionaal bedrijventerrein naast wonen aan de Schelde	71
2.4	Scenario 4: Verweving van clusters	75
2.5	Scenario 5: Regionaal recreatiedomein	78
DEEL 5	Weerhouden scenario	81
1	Bespreking van de verschillende standpunten	81
2	Visie voor ontwikkeling	82
2.1	Minimale transformatie: Activering van 2,65ha bedrijventerrein waarvan 0 m ² watergebonden	84
2.1.1	Knelpunt zonevreemde woningen	84
2.1.2	Knelpunt ontsluiting	85
2.1.3	Knelpunten intensiever ruimtegebruik / watergebondenheid	86
2.1.4	Knelpunt leefbaarheid	87
2.2	Gematigde transformatie: Activering van 10,30ha bedrijventerrein waarvan 3ha watergebonden	89
2.2.1	Knelpunt zonevreemde woningen	90
2.2.2	Knelpunt ontsluiting	91
2.2.3	Knelpunten intensiever ruimtegebruik / watergebondenheid	92
2.2.4	Knelpunt leefbaarheid	93
2.3	Maximale transformatie: Activering van 20,30ha bedrijventerrein waarvan 18,65ha watergebonden	94
2.3.1	Knelpunt zonevreemde woningen	95
2.3.2	Knelpunt ontsluiting	96
2.3.3	Knelpunten intensiever ruimtegebruik / watergebondenheid	97
2.3.4	Knelpunt leefbaarheid	98
2.4	Van minimaal naar maximaal	99
2.4.1	Ontsluiting:	99
2.4.2	Leefbaarheid	101
2.4.3	Zonevreemde woningen	102
3	Actieplan	103

LIJST DER FIGUREN

Figuur 1: de Ferrariskaart (1778)	10
Figuur 2: Vandermaelenkaart (1853)	10
Figuur 3: Topografische kaart	10
Figuur 4: Ruimtelijke visie op Vlaanderen (RSV)	11
Figuur 5: Elementen uit het PRS (eigen aanduidingen)	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Figuur 6: Raming woonbehoefte	14
Figuur 7: Taakstelling bedrijvigheid	14
Figuur 8: Taakstelling bijkomende bedrijvigheid	15
Figuur 9: Situering projectgebieden	16
Figuur 10: Extended Gateways: Logistieke strategie – Oost-Vlaanderen	17
Figuur 11: GIS-laag ‘terreininventarisatie’	22
Figuur 12: GIS-laag ‘terreininventarisatie_perceel’	23
Figuur 13: Ontsluiting op macroniveau (bron: Streefbeeldstudie N17)	29
Figuur 14: Wegeins in het plangebied	30
Figuur 15: Openbaar vervoer netwerk (bron: De Lijn)	35
Figuur 16: Fietsroutes	36
Figuur 17: Bevaarbare waterwegen in België	37
Figuur 18: Bevaarbaarheid Zeeschelde	37
Figuur 19: Deelruimten van het plangebied	61
Figuur 20: Indicatie milieuperimeter bestaande bedrijven	58
Figuur 21: Scenario 1 - Overzicht	63
Figuur 22: Scenario 2 - Overzicht	67
Figuur 23: Scenario 3 - Overzicht	71
Figuur 24: Scenario 4 - Overzicht	75
Figuur 25: Scenario 5 - Overzicht	78
Figuur 26: Minimale transformatie - Overzicht	84
Figuur 27: Minimale transformatie - Knelpunt ontsluiting	85
Figuur 28: Minimale transformatie - Knelpunten intensiever ruimtegebruik / watergebondenheid	86
Figuur 29: Minimale transformatie - Knelpunt leefbaarheid	87
Figuur 30: Gematigde transformatie - Overzicht	89
Figuur 31: Gematigde transformatie - Knelpunt zonevreemde woningen	90
Figuur 32: Gematigde transformatie - Knelpunt ontsluiting	91
Figuur 33: Gematigde transformatie - Knelpunten intensiever ruimtegebruik / watergebondenheid	92
Figuur 34: Gematigde transformatie - Knelpunt leefbaarheid	93
Figuur 35: Maximale transformatie - Overzicht	94
Figuur 36: Maximale transformatie - Knelpunt zonevreemde woningen	95
Figuur 37: Maximale transformatie - Knelpunt ontsluiting	96
Figuur 38: Maximale transformatie - Knelpunten intensiever ruimtegebruik / watergebondenheid	97
Figuur 39: Maximale transformatie - Knelpunt leefbaarheid	98

LIJST DER KAARTEN

Kaart 1: Stratenplan (021A).....	9
Kaart 2: Orthofoto (004A).....	9
Kaart 3: Topografische kaart (005A).....	9
Kaart 4: Natuur (007A).....	15
Kaart 5: Gewestplan (006A).....	19
Kaart 6: Water (008A).....	19
Kaart 7: Biologische waarderingskaart (009A).....	19
Kaart 8: Landschapsatlas - Beschermd erfgoed (010A).....	19
Kaart 9: Seveso-inrichtingen (011A).....	19
Kaart 10: OVAM-dossiers (016A).....	19
Kaart 11: Bouwaanvragen sinds 1990 (036A).....	19
Kaart 12: Milieuzonering (040A).....	19
Kaart 13: CADMAP toestand 01/01/2007 (013A).....	22
Kaart 14: Terreininventarisatie (041B).....	25
Kaart 15: Terreininventarisatie - Leegstand (042B).....	25
Kaart 16: Terreininventarisatie - Ongebruikte percelen (043B).....	25
Kaart 17: Terreininventarisatie - Andere activiteiten (044B).....	25
Kaart 18: Terreininventarisatie - Bezetting per perceel (045B).....	25
Kaart 19: Terreininventarisatie - Kavelgrootte (046B).....	25
Kaart 20: Terreininventarisatie - Beeldkwaliteit gebouwen (047B).....	25
Kaart 21: Terreininventarisatie - Verharding en onverharding (048B).....	25
Kaart 22: Terreininventarisatie - Bedrijvigheid binnen industriezone (gewestplan) (051A).....	26
Kaart 23: Terreininventarisatie - woningen binnen industriezone (gewestplan) (052A).....	26
Kaart 24: VLAO-gegevens – Gebruik en Gebruikers (053A).....	39
Kaart 25: VLAO-gegevens - conformiteit met gewestplanbestemming (055A).....	43

DEEL 1 Beschrijving van de context

1 Situering

Kaart 1: Stratenplan (021A)

Kaart 2: Orthofoto (004A)

Kaart 3: Topografische kaart (005A)

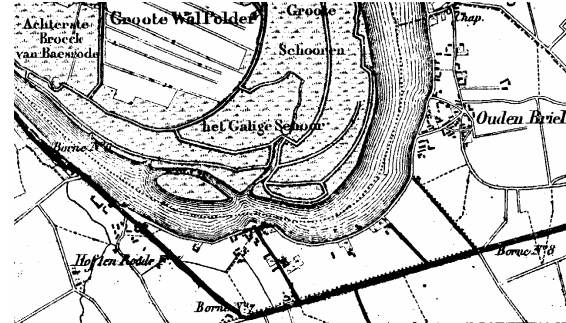
Het onderzoeksgebied betreft een historisch gegroeide gemengde zone. Bedrijvigheid en wonen liggen genepen tussen de Schelde en N17. De oude spoorlijn 52 Dendermonde-Puurs loopt parallel aan de N17 en vormt de zuidelijke grens van het eigenlijke plangebied. De gemeentegrens Dendermonde – Buggenhout vormt de oostelijke grens van het plangebied. De Brownfieldsite Alvat, op het grondgebied van Buggenhout, wordt als vanzelfsprekend wel meegenomen in het onderzoek. Verder naar het oosten bevindt zich de provinciegrens met Antwerpen (gemeente Sint-Amands). Het eigenlijke plangebied bevindt zich volledig op het grondgebied Dendermonde, deelgemeente Baasrode.

Het plangebied is ingekleurd als industriegebied op het gewestplan, maar bevat ook enkele (zonevreemde) woningclusters, de lintbebouwing langsheen de Fabriekstraat en de cluster langsheen de straat Briel in het bijzonder. In het westen van het plangebied ligt het recent ontwikkelde bedrijventerrein Steenkaaistraat. Het gebied ten westen van het plangebied vormt de overgang tot de dorpskern van Baasrode (lintbebouwing Driehuizen, wijk Hof ten Rode). Ten zuiden van de spoorlijn bevindt er zich lintbebouwing langsheen de Provinciale Baan – Mandekensstraat op de grens tussen Baasrode en Buggenhout. Ten oosten van het plangebied ligt ,net voorbij de Alvat-site, het Buggenhoutse gehucht Oud Briel.

Het plangebied in zijn geheel valt dus onder de noemer 'Briel'. Een blik op de de Ferrariskaart (1778) toont dat de morfologie van de woonclusters Baasrode, Ouden Briel en Nieuwen Briel (cluster langsheen de straat Briel) bewaard is gebleven. De Vandermaelenkaart (1853) laat zien hoe de hedendaagse ontsluitingsstructuur van het plangebied zijn oorsprong vindt in de 19^e eeuw.



Figuur 1: de Ferrariskaart (1778)



Figuur 2: Vandermaelenkaart (1853)



Figuur 3: Topografische kaart

Vanwege zijn strategische ligging – Briel bevond (en bevindt) zich op het punt waar de Schelde en de weg Dendermonde-Mechelen elkaar het dichtst naderden – groeide het vanaf de 16^e eeuw uit tot handelsknooppunt voor de ontsluiting van West Brabant, waarbij vooral de houthandel belangrijk was.¹ Het aanzicht van het gebied veranderde echter pas grondig vanaf het einde van de 19^e eeuw, met de vestiging van industrie en overslag. De huidige morfologie van het plangebied – een verstrengeling van woningen en bedrijven – is hiervan het resultaat.

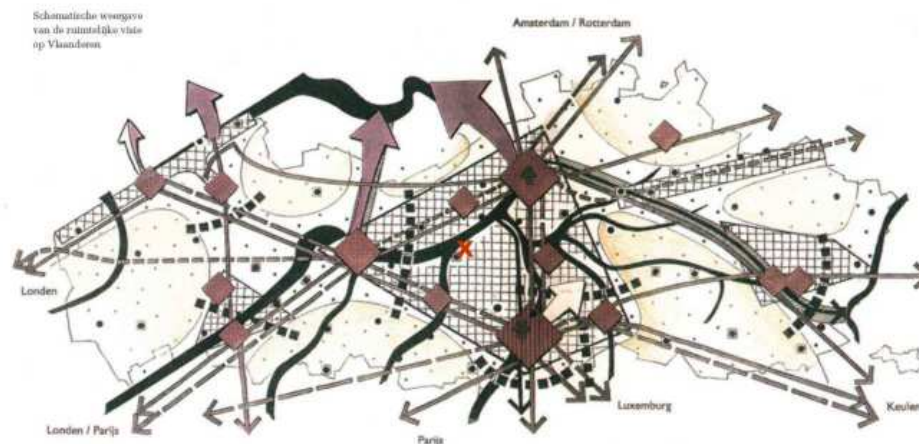
¹ Bron: Koninklijke Vereniging voor Natuur- en Stedenschoon vzw, www.knvs.be

2 Planningscontext

Onderstaande planningscontext is een verwerking en aanvulling van reeds eerder gemaakte planningscontexten in een aantal documenten die ons ter beschikking werden gesteld:

- Analysenota Oude Briel – Baasrode, september 2006, Provincie O-Vlaanderen
- Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Dendermonde

2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen



Figuur 4: Ruimtelijke visie op Vlaanderen (RSV)²

De stad Dendermonde bevindt zich centraal binnen het stedelijk netwerk van internationaal niveau "Vlaamse Ruit". De stad is geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied, wat tevens betekent dat Dendermonde een belangrijk knooppunt vormt binnen de gewenste economische structuur. De gemeente Buggenhout werd in het RSV niet geselecteerd als stedelijk gebied en maakt dus deel uit van het buitengebied. De gemeente werd tevens niet geselecteerd als economisch knooppunt.

Binnen de driehoek gevormd door de hoofdwegen E17–E40–E19 waarbinnen het projectgebied zich bevindt, zijn enkel de N16 via Temse en de A12 geselecteerd als primaire weg type I. Het projectgebied takt niet rechtstreeks aan op een hoofdweg of primaire weg. Vanaf de E17 kan het projectgebied bereikt worden via de N47 (afrit Lokeren) of de N41 (afrit Dendermonde). De N47 is echter slechts tot in Zele geselecteerd als primaire weg type II; de N41 is tot Dendermonde geselecteerd als primaire weg type II en is aldus op Vlaams niveau aangeduid als de verbinding tussen Dendermonde en de E17. Vanaf de E40 is op Vlaams niveau geen primaire ontsluiting naar het projectgebied voorzien. Wat betreft het spoorwegennet is de lijn Brussel-Dendermonde geselecteerd als hoofdspoorweg voor personenvervoer. De Schelde maakt ter hoogte van het projectgebied deel uit van het hoofdwaterwegennet.

² Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (gecoördineerde versie)*, Brussel, 2004, p.328.

2.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen

Taakstelling wonen voor de periode 1991-2007:

Dendermonde: 1819 woningen.

Buggenhout: 744 woningen.

Een nieuwe taakstelling is nog niet gekend. De taakstelling is richtinggevend alsook een minimumtaakstelling die kan overschreden worden indien de ruimtelijke potenties aanwezig zijn.

Taakstelling bedrijven: 58.26 ha bijkomende ruimte in de periode 1994-2007. Dit is eveneens een richtcijfer dat gerelateerd moet worden aan de lokale aanbodmogelijkheden.

De N17 (vanaf kruising met N47 tot provinciegrens) wordt als secundaire weg type II geselecteerd.

Er wordt gepleit voor het opnieuw in gebruik nemen van de spoorlijn dendermonde-Puurs.

De omgeving van Dendermonde wordt geselecteerd als gebied van primair toeristisch-recreatief belang waarin de opvang van nieuwe hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur gesteund wordt.

2.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Dendermonde

De stad Dendermonde beschikt over een definitief goedgekeurd ruimtelijk structuurplan (MB. 22/11/2000).

In het GRS worden een aantal deelruimten afgebakend. De kern van Baasrode evenals het industrieterrein Oude Briel worden gesitueerd binnen de deelruimte "Stedelijk gebied".

Voor de gewenste economische structuur van de stad stelt het GRS dat er een differentiatie moet zijn in de bedrijventerreinen en dat de terreinen tevens gefaseerd ontwikkeld moeten worden. Specifiek voor het bedrijventerrein van Baasrode wordt gesteld dat een optimalisering van dit terrein nodig is teneinde in de toekomst het regionale karakter te behouden en te versterken. Kleinhandel en KMO's moeten van deze site worden geweerd. De bedrijvigheid op dit terrein is bij voorkeur watergebonden. Om enerzijds een goede bereikbaarheid van het regionaal bedrijventerrein in Baasrode te garanderen en om anderzijds de Mandekensstraat te ontlasten, stelt de stad een ontubbeling van de Mandekensstraat voor (gebruik makend van de zone naast de spoorweg). Door deze nieuwe/verbeterde ontsluiting van het bedrijventerrein Oude Briel naar de N41, kan ook de kern van Baasrode zelf (N17) worden ontlast. Eveneens in het kader van een goede bereikbaarheid, dient een heropening van de spoorlijn 52, ten zuiden van het industrieterrein, mogelijk te blijven. Tot slot dient een groenbuffer rond het bedrijventerrein te worden aangelegd.

Wonen: 1668 nieuwe wooneenheden in het stedelijk gebied.

Zowel in het stedelijk gebied als in de kernen van het buitengebied wordt voorkeur gegeven aan het realiseren van nieuwe wooneenheden in leegstaande bedrijfspanden, het gebruik van onbebouwde percelen langs uitgeruste weg in woongebied en het aansnijden van nog niet bouwrijp gemaakte gronden in woongebied. Pas in laatste instantie kunnen woningen gerealiseerd worden in woonuitbreidingsgebieden of in de zogenaamde afwerkinggebieden.

2.4

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Buggenhout

De gemeente Buggenhout beschikt over een definitief goedgekeurd ruimtelijk structuurplan (beslissing BD 11/08/2005).

Volgende ruimtelijke concepten uit het GRS zijn relevant voor het projectgebied:

- Nieuwe bedrijvigheid aansluiten op de secundaire weg N17-Mandekensstraat;
- Uitbouwen van een ondersteunende recreatieve infrastructuur;
- Herbestemmen van de ALVAT-site naar park en recreatiefunctie gekoppeld aan een beperkte woonfunctie;

Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt ondermeer voorzien in een ecologische infrastructuur tussen de groene S van de Vondelbeek en de Scheldevallei. Deze verbinding wordt in de omgeving van de kern Oude Briel gesitueerd. Verder wordt gesteld dat de woonband, gericht op de N17 en aansluitend op de kern Baasrode, afgewerkt dient te worden. Dit echter enkel voor zover het gaat om een morfologische versterking van de woonband.

Binnen de gewenste recreatieve structuur van de gemeente wordt gesteld dat de Vervuilde site Alvat moet worden omgevormd tot een grotendeels recreatieve functie. Deze vervuilde site werd intussen door OVAM erkend als brownfield. Momenteel werkt de gemeente i.s.m. een brownfieldmanager een project uit voor de sanering en herbestemming van dit terrein.

Voor wat betreft de gewenste verkeers- en vervoersstructuur wordt gesteld dat de Provinciale Baan en in mindere mate ook de Mandekensstraat moet worden ingericht volgens het doortochtprincipe.

Binnen de gewenste economische structuur wordt een lokaal bedrijventerrein voorzien in de buurt van het bestaande industrieterrein Genthof.

2.5

Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Dendermonde

In de synthese van de **gewenste ruimtelijke structuur** wordt gesteld:

“Voor het bedrijventerrein Briel wordt een verdere reconversie van de bestaande site ondersteund, met aandacht voor de uitbouw van watergebonden bedrijfsactiviteiten. De strikte begrenzing van het bedrijventerrein door de Schelde, de spoorlijn Dendermonde – Mechelen en de kern Baasrode laat geen uitbreiding van het bedrijventerrein toe.”³

In de **gewenste ruimtelijk economische structuur** wordt het volgende gesteld:

“Het bestaande industrieterrein Den Briel beschikt over potenties voor een hernieuwde economische ontwikkeling. Troeven voor dit terrein zijn de goede ontsluitingsmogelijkheden (N17, Schelde en eventueel ook de spoorweg). Een kwalitatieve transformatie van dit gebied met terreinen voor watergebonden bedrijven staat voorop.”⁴

en ook:

“Voor het industrieterrein Den Briel staat een kwalitatieve transformatie van de bestaande terreinen voorop. Daarbij wordt gestreefd naar een optimaal ruimtegebruik, zowel voor wat betreft de oppervlakte als de hoogte en het tijdsgebonden aspect. Gezien de ligging aan de Schelde moet gezocht worden naar een (gedeeltelijke) invulling met watergebonden bedrijvigheid. Er wordt geen uitbreiding van het industrieterrein voorzien.”⁵

³ Provincie Oost-Vlaanderen, *RUP Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Dendermonde – Toelichtingsnota*, Gent, 2007, p.88

⁴ Ibidem, p.95

⁵ Ibidem, p.97

In de **gewenste structuur verkeer en vervoer** wordt het bedrijventerrein als regionaal overslagcentrum als concept naar voor gebracht:

“De functie van de Schelde als transportas wordt benut door de specifieke watergebonden ontwikkeling van het bedrijventerrein Den Briel. Ook overige bedrijven in Dendermonde kunnen gebruik maken van de overslagfaciliteiten.”⁶

Over de **ontsluiting** wordt het volgende gesteld:

“In het oostelijk deel van het stedelijk gebied vervult de weg Hoogveld – Mandekensstraat de rol van ontsluitingsweg voor het vrachtverkeer van de regionale bedrijventerreinen Hoogveld en Den Briel. Voor de Mandekensstraat wordt momenteel, in het kader van het streefbeeld voor de N17, gezocht naar een alternatief tracé, zodat de leefbaarheid in de huidige Mandekensstraat kan verbeteren.”⁷

Er wordt gesteld dat de **taakstelling inzake wonen** zoals vermeld in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen voor de planperiode tot 2007 niet meer actueel is. Daarom werd een nieuwe raming van de behoefte inzake wonen opgesteld voor de periode 2007 – 2017. Volgens een open gezinsprognose zou er voor de periode 2007 – 2017 een behoefte gelden van 930 bijkomende woningen voor het stedelijk gebied.

RAMING WONINGBEHOEFTE 2007 – 2017	930
<i>aanbod aan reële bouw mogelijkheden:</i>	
• door het verminderen van de overtollige leegstand	48
• door het aansnijden van uitgeruste gronden en juridisch vastliggende kavels	358
<i>herbestemmen van functiearme en/of functieloze terreinen en gebouwen:</i>	80
<i>creëren van nieuwe bouw mogelijkheden op weloverwogen plaatsen:</i>	
• prioritair aan te snijden binnengebieden	248
• aan te snijden woonuitbreidingsgebieden	400
TOTAAL AANBOD TE REALISEREN	1.134

Figuur 5: Raming woonbehoefte⁸

Uit de vergelijking van het te realiseren aanbod en de vooropgestelde woningbehoefte blijkt dat de voorgestelde selectie ruimschoots volstaat om de behoefte op te vangen

De **taakstelling inzake bedrijvigheid** wordt geactualiseerd tot 58.12ha (bijkomende ruimte voor economische activiteiten)

	OPPERVLAKTE (ha)
Schrappen van lokale bedrijventerreinen	- 7,4
Herbestemmen en/of uitbreiden van verspreid gelegen lokaal ambachtelijke bedrijvigheid	5,0
Bijkomende lokale bedrijventerreinen	24,8
Herbestemmen en/of uitbreiden van verspreid gelegen regionaal functionerende, ambachtelijke bedrijvigheid	5,0
Voorzien van bijkomende regionale bedrijventerreinen	30,72
TOTALE TAAKSTELLING	58,12

Figuur 6: Taakstelling bedrijvigheid⁹

⁶ Ibidem, p.99

⁷ Ibidem, p.100

⁸ Ibidem, p.120

⁹ Ibidem, p.74

TAAKSTELLING BIJKOMENDE RUIMTE VOOR BEDRIJ- VIGHEID	58,12 ha
<i>ruimte voor lokale bedrijvigheid:</i>	
• schrappen van lokale bedrijventerreinen	- 7,4 ha
• herbestemmen en/of uitbreiden van verspreid gelegen, lokale bedrijven	5,0 ha
• voorzien van bijkomende lokale bedrijventerreinen of schrappen	24,8 ha
<i>ruimte voor regionale bedrijvigheid:</i>	
• herbestemmen en/of uitbreiden van verspreid gelegen, regionaal functionerende bedrijven	5,0 ha
• voorzien van bijkomende regionale bedrijventerreinen	37,0 ha
TOTAAL AANBOD TE REALISEREN	64,4 ha

Figuur 7: Taakstelling bijkomende bedrijvigheid

Om de taakstelling te halen moeten er bijkomende terreinen gerealiseerd worden.

2.6

Streefbeeldstudie N17

In opdracht van de provincie Oost-Vlaanderen wordt een streefbeeldstudie opgemaakt voor de N17 (Dendermonde-Willebroek), voor het deel dat door de provincie Oost-Vlaanderen wordt beheerd, namelijk vanaf Vlassenbroekbrug (N41) tot aan de provinciegrens Antwerpen, via Baasrode. Deze studie werd afgerond in november 2008 om vervolgens de resultaten van de studie samen met de wegennis over te dragen aan het Vlaams Gewest. Het streefbeeld zal in de provinciale auditcommissie van januari besproken worden.

In het PRS Oost-Vlaanderen wordt bij de selectie van de N17 als secundaire weg type II gesteld dat om redenen van leefbaarheid en een optimale ontsluiting van een regionaal bedrijventerrein een alternatief via Hoogveld (in plaats van Baasrode) moet overwogen worden. Het tracé Hoogveld – Mandekensstraat is onderdeel van de lokale wegennis, maar is in feite doorgroeid tot een regionale verzamel- en verbindingsweg. Het als secundaire weg geselecteerde tracé kan dus als volgt benoemd worden: N17 – Hoogveld – Mandekensstraat – N17.

In de streefbeeldstudie zijn een aantal varianten voor het wegvak Mandekensstraat – Provinciale Baan bekeken. Tussen het Hoogveld en de Provinciale baan wordt geopteerd voor de aanleg van een omleidingsweg ten noorden van de spoorweg, parallel met de Mandekensstraat. Hierdoor wordt niet alleen een betere ontsluiting voor het bedrijventerrein geboden, maar wordt tevens de verkeersleefbaarheid van de Mandekensstraat - doortocht Briel verbeterd. Belangrijk hierbij is dat de weginfrastructuur aan de noordzijde van de spoorweg komt te liggen. Hierdoor blijven de mogelijkheden om ooit de spoorlijn opnieuw te heropenen ruimtelijk open.

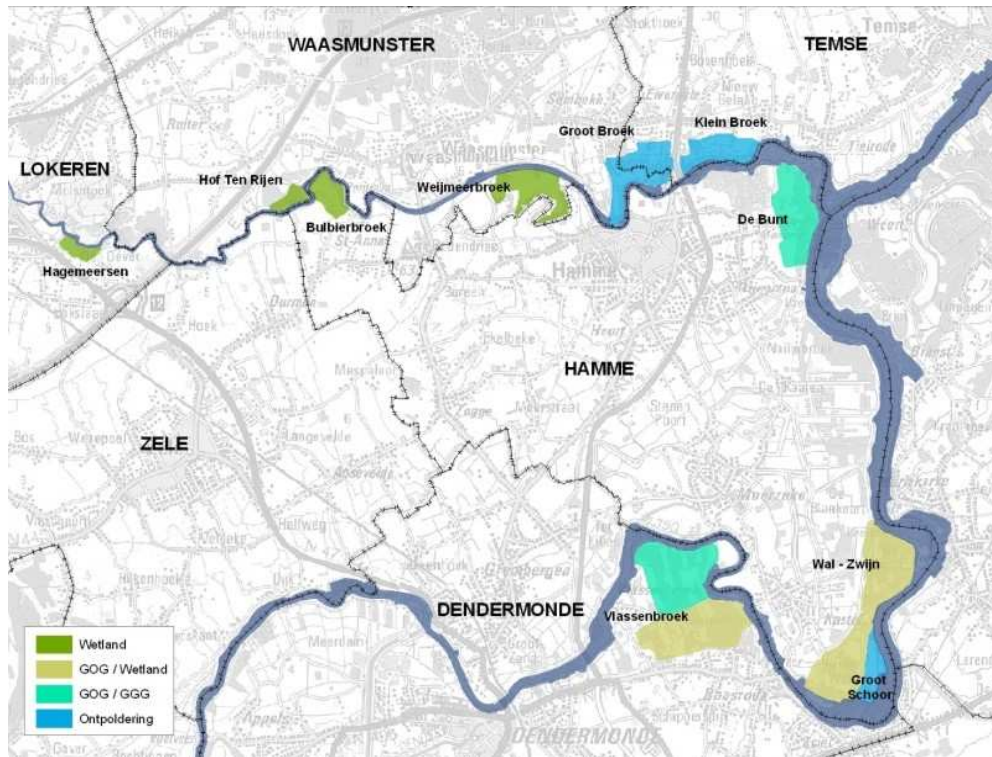
2.7

Europese habitat- en vogelrichtlijngebieden

Kaart 4: Natuur (007A)

Aan de binnenzijde van de Schelde-bocht bevindt zich de Grote Wal (op het grondgebied van de gemeente Hamme) die aangeduid is als habitatgebied. Een deel van de Grote Wal evenals de Schelde is geselecteerd als vogelrichtlijngebied. De grens van het vogelrichtlijngebied bevindt zich ter hoogte van de zuidelijke Schelde-oever. De Schelde werd vrij recent ook geselecteerd als habitatgebied.

2.8 Sigmoplan



Figuur 8: Situering projectgebieden¹⁰

In het kader van het geactualiseerd Sigmoplan zijn in de omgeving 2 projecten gepland. De Vlassenbroeksepolder en de Grote Wal worden ingericht als gecontroleerde overstromingsgebieden.

2.9 Andere studies of documenten

2.9.1 Studie Watergebonden Bedrijventerreinen (Agentschap Economie)

Deze studie is lopende. De eerste twee delen zijn afgerond. Het tweede deel van de studie bevat de behoefteeramingen per regio. De studie bekijkt 8 scenario's waarbij de parameters voor de raming variëren. Voor de regio Dendermonde wordt de behoefte in het maximale scenario geraamd op 5.78ha extra watergebonden bedrijventerrein.

Deze studie vertrekt van een raming van de toekomstige vraag en vermeldt zelf ook dat dit niet wil zeggen dat er op plaatsen waar geen vraag verwacht wordt er wel van overheidswege kan gestuurd worden uit strategisch belang.

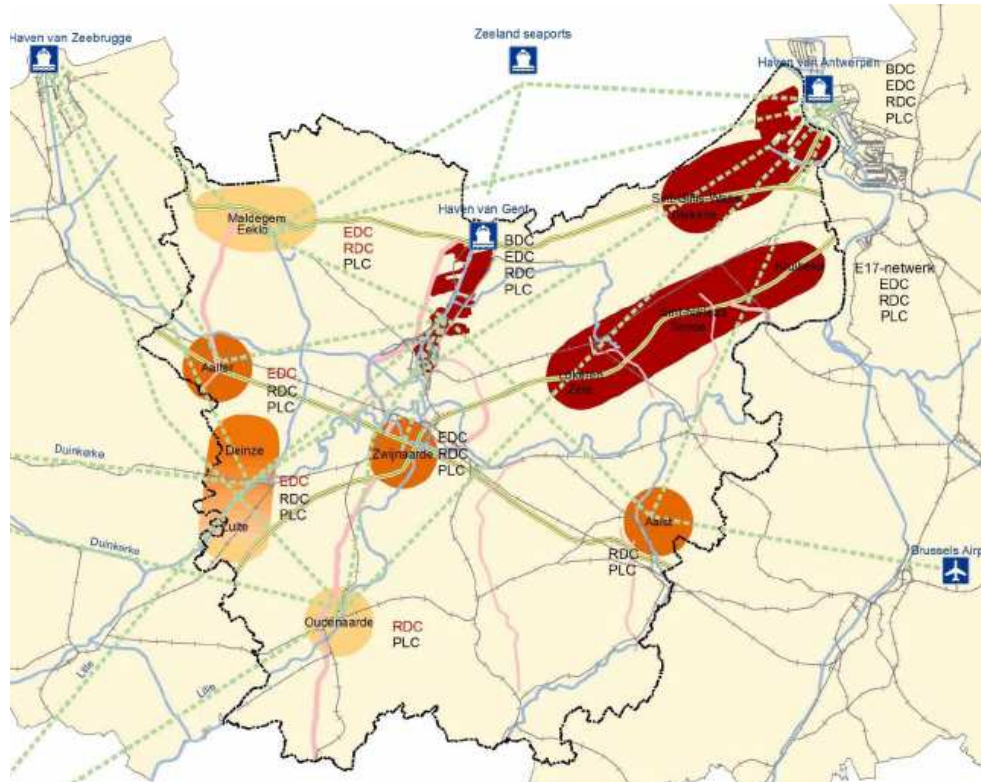
2.9.2 Extended Gateway (VIL)

“De term ‘extended gateways’ slaat op een uitbreiding van de toegevoegde waardeactiviteiten in de logistiek buiten de traditionele gateways door de vestiging van logistieke activiteiten op de hot spots die aanleiding geven tot de laagste totale logistieke kost. Het afbakenen van de logistieke hotspots met specifieke kenmerken heeft ook een gunstige invloed op het mobiliteitsbeleid wegens een

¹⁰ www.sigmoplan.be

betere spreiding van de logistieke activiteit over het achterlandnetwerk. Het ‘verlengen’ van onze gateways tot in het achterland zorgt voor een betere spreiding van de werkgelegenheid door creatie van toegevoegde waarde. Het concept van de Extended Gateway verzekert de verankering van de toegevoegde waardeactiviteiten in de logistieke hotspots van onze regio. ¹¹

In de deelstudie voor de provincie Oost-Vlaanderen werd het gebied niet geselecteerd als hotspot.



Figuur 9: Extended Gateways: Logistieke strategie – Oost-Vlaanderen¹²

2.9.3 Brownfieldconvenanten

De Vlaamse Regering wenst de herontwikkeling van verlaten bedrijventerreinen (zg. brownfields) te stimuleren en te faciliteren door het afsluiten van convenanten met projectontwikkelaars en investeerders.

Via zo'n convenant krijgen projectontwikkelaars en investeerders een aantal juridisch-administratieve en financiële voordelen bij de ontwikkeling van braakliggende en onderbenutte bedrijventerreinen.

De aanvraag voor de Alvatsite werd gegrond en ontvankelijk verklaard in het kader van de brownfieldontwikkeling. Met de partners achter deze dossiers zullen nu onderhandelingen worden aangeknoopt die in de loop van het najaar moeten leiden tot een brownfieldconvenant.

De werken en handelingen in het kader van een brownfieldproject dat het voorwerp uitmaakt van een convenant worden steeds beschouwd als werken, handelingen en wijzigingen in de zin van art.103 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Dit

¹¹ www.extendedgateway.be

¹² Vlaams Instituut voor de Logistiek, Presentatie 'Extended Gateway Vlaanderen' voor de MORA, juli 2008.

zijn werken, handelingen en wijzigingen van algemeen belang. Voor deze werken wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend door de Vlaamse Regering of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De provincie en gemeente kunnen wel als regisseur betrokken worden bij de onderhandelingen en de uitvoering van het convenant.

Eventuele onderhandelingen over voorwaarden die gekoppeld worden aan de toestemming tot ontwikkeling van een woongebied zullen in het kader van deze convenant moeten gebeuren.

3 Juridische en andere context

Kaart 5: Gewestplan (006A)

Kaart 6: Water (008A)

Kaart 7: Biologische waarderingskaart (009A)

Kaart 8: Landschapsatlas - Beschermd erfgoed (010A)

Kaart 9: Seveso-inrichtingen (011A)

Kaart 10: OVAM-dossiers (016A)

Kaart 11: Bouwaanvragen sinds 1990 (036A)

Kaart 12: Milieuzonering (040A)

Type Plan	Binnen het plangebied	Aangrenzend aan het plangebied
Gewestplan(nen)	Gewestplan nr. 10 Dendermonde (KB 07/11/1978).	Gewestplan nr. 10 Dendermonde (KB 07/11/1978).
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.	Geen.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde (28/04/2008).	Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde (28/04/2008).
Algemene plannen van aanleg	Geen.	Geen.
Bijzondere plannen van aanleg	Nr en Naam (xx/xx/xxxx).	
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Nr en Naam (xx/xx/xxxx).	
Verkavelingsvergunningen	Nr en Naam (xx/xx/xxxx).	
Ruilverkaveling / landinrichting / natuurinrichting	Geen.	Geen.
Beschermd monumenten, landschappen, stads- en dorpsgezichten	Monumenten: DO002231 (05/01/2004): Laad- en losgebouw van de voormalige fabrieken Vermynen; Vml. villa Theodoor Vermynen; Wijk Vermynen villa Helene; villa Germaine; villa Yvonne; villa Hortense; villa Suzanne; villa Marthe; villa Paula; villa Margot; personeelwoningen behorend tot huizenensemble nr 3-13 in fabriekswijk Vermynen; personeelwoningen behorend tot huizenrij nr 24-36 in fabriekswijk Vermynen; personeelwoning nr 19 in fabriekswijk Vermynen; Vml. concertzaal; Wijk Vermynen Plein; Vml. fabriekshal.	Dorpsgezicht: DO000849 Scheepswerven Van Praet (02/07/1993). Landschap: DO000722 Scheldeschorren bij Moerzeke (11/04/1984).

Type Plan	Binnen het plangebied	Aangrenzend aan het plangebied
Atlas van de relictten, ankerplaatsen (landschapsatlas)	R14001 Scheldevallei van Dendermonde tot Kruibeke; L13401 Schelde.	R14001 Scheldevallei van Dendermonde tot Kruibeke; L13401 Schelde; A14002 Vlassenbroekse polder en polder van Kastel, Mariekerke en Sint-Amands.
Vogelrichtlijngebieden	BE2301235 Durme en middenloop van de Schelde (BVR 23/06/1998).	BE2301235 Durme en middenloop van de Schelde (BVR 23/06/1998).
Habitatrichtlijngebieden	Geen.	BE2300006 Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent.
Gebieden van het duinendecreet	Geen.	Geen.
Ramsargebieden	Geen.	Geen.
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Geen.	GEN: De Vallei van de Boven Zeeschelde van de Dender- tot de Rupelmonding (BVR 31/10/2003).
Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse Wooncode: Bijzondere gebieden voor huisvesting (Nieuwe Briel 42004A12).	Natuur: VEN (De Vallei van de Boven Zeeschelde van de Dender- tot de Rupelmonding). Vlaamse Wooncode: Bijzondere gebieden voor huisvesting (Nieuwe Briel 42004A12).
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen.	Geen.
Bosreservaten	Geen.	Geen.
Biologische waarderingskaart (BWK)	Biologisch minder waardevol gebied; biologisch waardevol gebied; gebied met belangrijke faunistische waarde.	Biologisch zeer waardevol gebied; gebied met belangrijke faunistische waarde.
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen.	Geen.
Bevaarbare waterlopen	Zeeschelde (VHAG-code 2).	Zeeschelde (VHAG-code 2).
Onbevaarbare waterlopen Klasse	2 ^{de} categorie: Mostenbeek (VHAG-code 3136); Zwarte Beek (VHAG-code 3353). Niet geklasseerd: Zwartebeek (VHAG-code 14066 en 4005); Beek van den Briel (VHAG-code 14065).	2 ^{de} categorie: Mostenbeek (VHAG-code 3136); Zwarte Beek (VHAG-code 3353). 3 ^{de} categorie: Mostenbeek (VHAG-code 3136); Zwarte Beek (VHAG-code 3353). Niet geklasseerd: Zwartebeek (VHAG-code 14066 en 4005); Beek van den Briel (VHAG-code 14065).
Risicozones overstromingen	Ja.	Ja.
Recent overstroomd gebied (ROG)	Nee.	Nee.

Type Plan	Binnen het plangebied	Aangrenzend aan het plangebied
Van nature overstroombaar gebied (NOG)	Vanuit waterloop.	Vanuit waterloop.
Watertoets – schadelijk effect	Ja/Nee.	
Rooilijnen		
Spoorwegen	Lijn 52.	Lijn 52.
Gewestwegen	N17.	N17.
Voet- en buurtwegen		
Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk	Provinciaal Fietsnet; Bovenlokale functionele fietsroute.	Provinciaal Fietsnet; Bovenlokale functionele fietsroute.
Bouwvergunningen	N.v.t.	
Bouwmisdrijven	N.v.t.	
Milieuvergunningen	N.v.t.	
Seveso-inrichtingen	LD: Desbo Brandstoffen	Geen (binnen 2 km).

DEEL 2 Inventarisatie

1 Doel

Het doel van de inventarisatie is tweeledig:

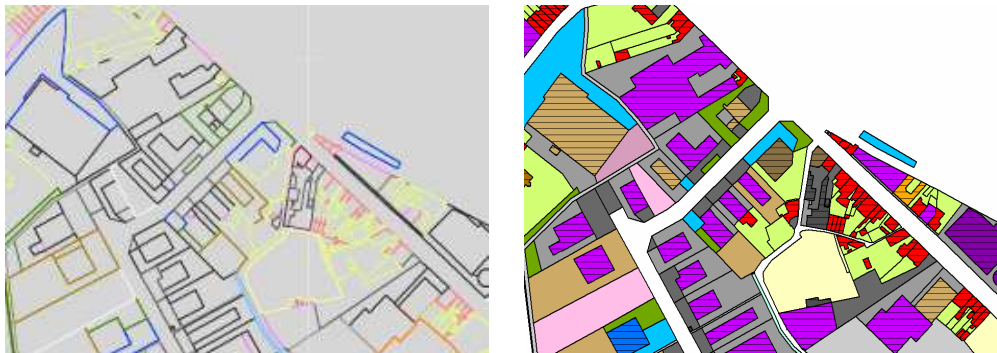
- inzicht verwerven in de algemene kenmerken van het plangebied
- doorvoeren van een aantal selecties om zicht te krijgen op specifieke kenmerken zoals terreinbezetting, leegstand en braakliggende percelen, situering zonevreemde woningen e.d.

2 Werkwijze

Kaart 13: CADMAP toestand 01/01/2007 (013A)

Als basis werd voor de terreinplannen het digitale kadasterplan CADMAP¹³ toestand 01/1/2007 genomen. Het grondgebruik werd geverifieerd aan de hand van de middenschalige orthofoto's¹⁴ in kleur (opname 2006) van de provincie Oost-Vlaanderen en een terreinopname ter plaatse.

Het grondgebruik werd eerst ingetekend op het kadasterplan in AutoDesk Map 3D, waarna alles werd geconverteerd naar GIS (ArcGIS ArcView).



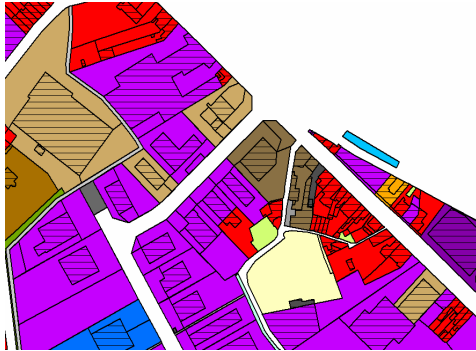
Figuur 10: GIS-laag 'terreininventarisatie'

Elk perceel werd ingedeeld volgens de categorieën 'gebouwen', 'onverhard terrein' en 'verhard terrein'. Daarna werd aan elk perceelsdeel het (grond)gebruik toegekend: woningen, winkels, bedrijven, ... voor gebouwen; parking, opslag, grasland, tuinen, ... voor de terreinen. Voor de gebouwen werd ook aangeduid of het gebouw al dan niet leegstaat en welke beeldkwaliteit het heeft (nieuw/vernieuwd, normaal, verwaarloosd). De op deze manier bekomen GIS-laag werd "terreininventarisatie" genoemd.

Omdat sommige latere bevragingen betrekking hebben op het volledige perceel en niet op elk perceelsdeel afzonderlijk werd van deze GIS-laag een afgeleide gemaakt: er werd een algemeen gebruik toegekend per perceel. Eerst werd gekeken naar alle percelen waarop gebouwen staan. Het grootste gebouw (*footprint*) was steeds bepalend voor het gebruik van het perceel. Voor de percelen zonder gebouwen werd het gebruik toegekend dat de meeste oppervlakte in beslag neemt. Deze nieuwe GIS-laag werd "terreininventarisatie_perceel" genoemd.

¹³ Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie – CADMAP, toestand 2007

¹⁴ VLM, AGIV, Provincie Oost-Vlaanderen – Digitale versie van Orthofoto's middenschalig kleur, opname 2006



Figuur 11: GIS-laag 'terreininventarisatie_perceel'

Aan de hand van beide GIS-lagen werden een reeks kaarten aangemaakt en bijhorende cijfergegevens gedistilleerd. Op kaart werd voor de volledigheid telkens de volledige inventarisatie weergegeven, terwijl de cijfers enkel betrekking hebben op het gedeelte van het gebied dat binnen de industriezone volgens het gewestplan valt.

3 Opbouw GIS-datalagen

3.1 GIS-laag "terreininventarisatie"

Deze laag bevat de perceelsdelen als polygoon met hun (grond)gebruik als attribuut. Alle velden van CADMAP zoals perceelsnummer en oppervlakte (in m²) werden behouden. Toegevoegde velden en attributen zijn beschreven in onderstaande tabel.

Veldnaam	Waarde	Info
PercOppM		De oppervlakte in m ² van het volledige perceel (zelf berekend en geverifieerd met waarde vanuit CADMAP).
OppM		De oppervlakte in m ² van het perceelsdeel.
Bebouwing	bebouwd onbebouwd, onverhard onbebouwd, verhard	Eerste indeling van het grondgebruik.
Functie	Voor de gebouwen: eengezinswoning meergezinswoning horeca horeca met wonen winkel winkel met wonen kantoorgebouw kantoren met wonen bedrijfshal	Gedetailleerde indeling van het grondgebruik.

Veldnaam	Waarde	Info
	technische installatie andere Voor de onverharde terreinen: akker bos buffergroen gemeenschapsvoorziening grasland onbekend park ruigte tuin water Voor de verharde terreinen: laden / lossen onbekend ongebruikt oprit opslag parking verharding algemeen	
Leeg	ja nee	Leegstand bij gebouwen (cellen bij terreinen zijn niet ingevuld).
Beeldkwal	nieuw / vernieuwd normaal verwaarloosd	Beeldkwaliteit van de gebouwen (cellen bij terreinen zijn niet ingevuld).
PercOppTot		De verhouding van het perceelsdeel t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel (in %, berekend a.h.v. de eerste twee velden beschreven in deze tabel).

3.2 GIS-laag “terreininventarisatie_perceel”

Deze laag bevat de volledige percelen als polygoon met hun voornaamste (grond)gebruik als attribuut. Alle velden van CADMAP zoals perceelsnummer en oppervlakte (in m²) werden behouden. Toegevoegde velden en attributen zijn beschreven in onderstaande tabel.

Veldnaam	Waarde	Info
Bebouwing	bebouwd onbebouwd, onverhard onbebouwd, verhard	Eerste indeling van het grondgebruik.
Functie	Voor de gebouwen: eengezinswoning	Gedetailleerde indeling van het grondgebruik. Functies die niet meer voorkomen zijn “park” en “laden / lossen”.

Veldnaam	Waarde	Info
	meergezinswoning horeca horeca met wonen winkel winkel met wonen kantoorgebouw kantoren met wonen bedrijfshal technische installatie andere Voor de onverharde terreinen: akker bos buffergroen gemeenschapsvoorziening grasland onbekend ruigte tuin water Voor de verharde terreinen: onbekend ongebruikt oprit opslag parking verharding algemeen	
Leeg	ja nee	Leegstand bij gebouwen (cellen bij terreinen zijn niet ingevuld).
Beeldkwal	nieuw / vernieuwd normaal verwaarloosd	Beeldkwaliteit van de gebouwen (cellen bij terreinen zijn niet ingevuld).

4 Oplijsting kaarten

Kaart 14: Terreininventarisatie (041B)

Kaart 15: Terreininventarisatie - Leegstand (042B)

Kaart 16: Terreininventarisatie - Ongebruikte percelen (043B)

Kaart 17: Terreininventarisatie - Andere activiteiten (044B)

Kaart 18: Terreininventarisatie - Bezetting per perceel (045B)

Kaart 19: Terreininventarisatie - Kavelgrootte (046B)

Kaart 20: Terreininventarisatie - Beeldkwaliteit gebouwen (047B)

Kaart 21: Terreininventarisatie - Verharding en onverharding (048B)

Kaart 22: Terreininventarisatie - Bedrijvigheid binnen industriezone (gewestplan) (051A)

Kaart 23: Terreininventarisatie - woningen binnen industriezone (gewestplan) (052A)

Kaart “Tereninventarisatie”: de terreininventarisatie van elk perceelsdeel (GIS-laag “terreininventarisatie”).

Kaart “Tereninventarisatie - leegstand”: van de GIS-laag “terreininventarisatie” werden enkel de leegstaande gebouwen getoond, van de GIS-laag “terreininventarisatie_perceel” werden enkel de percelen met leegstaande gebouwen getoond.

Kaart “Tereninventarisatie – ongebruikte percelen”: van de GIS-laag “terreininventarisatie_perceel” werden de ongebruikte percelen getoond (d.w.z. de percelen met leegstaande gebouwen, de ongebruikte onverharde terreinen en de ongebruikte verharde terreinen).

Kaart “Tereninventarisatie – andere activiteiten”: van de GIS-laag “terreininventarisatie_perceel” werden de percelen getoond die niet te maken hebben met bedrijvigheid. Voor de bebouwde percelen zijn dat alle percelen behalve die met code “kantoren met wonen”, “bedrijfshal” en “technische installatie”. Voor de onverharde percelen zijn dat alle percelen behalve die met code “buffergroen” en voor de verharde percelen zijn dat alle percelen behalve die met code “opslag”.

Kaart “Tereninventarisatie – bezetting per perceel”: voor deze kaart werden een aantal coderingen vanuit de GIS-laag “terreininventarisatie” samengevoegd, zijnde alle coderingen behalve de leegstaande gebouwen; code “ruigte”, “ongebruikt” en “onbekend” van de onverharde perceelsdelen; en code “ongebruikt” en “onbekend” van de verharde perceelsdelen. De oppervlakte van de overblijvende perceelsdelen werd opgeteld en uitgedrukt in percent t.o.v. de oppervlakte van het volledige perceel. De resulterende GIS-laag werd “terreininventarisatie_bezet” genoemd.

Kaart “Tereninventarisatie – kavelgrootte”: de originele GIS-laag met kadastrale percelen van CADMAP bevat ook de oppervlakte van de percelen. Deze oppervlakte werd gebruikt om de kavelgrootte weer te geven.

Kaart “Tereninventarisatie – beeldkwaliteit gebouwen”: bij de terreinopname werd aan elk gebouw de code “nieuw / vernieuwd”, “normaal” of “verwaarloosd” toegekend. Deze code werd verwerkt in de GIS-laag “terreininventarisatie”.

Kaart “Tereninventarisatie – verharding en onverharding”: op deze kaart werd de GIS-laag “terreininventarisatie” gebruikt om een onderscheid aan te duiden tussen verharde en onverharde perceelsdelen.

Kaart “Tereninventarisatie – bedrijvigheid binnen industriezone (gewestplan)”: van de GIS-laag “terreininventarisatie_perceel” werden de bebouwde percelen getoond met als code “kantoorgebouw”, “kantoren met wonen”, “bedrijfshal”, “technische installatie”, “winkel”, “winkel met wonen” en “andere”. Van de onbebouwde percelen werden voor de onverharde de percelen met code “buffergroen” en voor de verharde de percelen met code “opslag” weerhouden.

Kaart “Tereninventarisatie – woningen binnen industriezone (gewestplan)”: van de GIS-laag “terreininventarisatie” werden alle eengezinswoningen, meergezinswoningen en tuinen getoond.

5

Cijfergegevens

	Industriezone (gewestplan)		Ganse plangebied	
Algemeen				
Aantal percelen	309		740	
Opp. inventarisatie (m ²)	421794		661558	
Opp. gebouwen (m ²)	120547		165495	
Leegstand				
Aantal percelen	26	8.41%	57	7,70%
Opp percelen (m ²)	58351	13.83%	73796	11,15%
Opp gebouwen (m ²)	18998	15.76%	23606	14,26%
Ongebruikte percelen				
Opp percelen leegstand (m ²)	58351		73796	
Opp percelen onverhard (m ²)	15589		28940	
Opp percelen verhard (m ²)	3145		4059	
Totaal (m ²)	77085	18.28%	106795	16,14%
Andere activiteiten				
Opp percelen bebouwd (m ²)	75354		222161	
Opp percelen onverhard (m ²)	71238		134744	
Opp percelen verhard (m ²)	12710		19284	
Totaal (m ²)	159302	37.77%	376189	56,86%
Bezetting per perceel				
Gemiddeld 45%				
Kavelgrootte				
Kleinste perceel (m ²)	12		5	
Grootste perceel (m ²)	41618		41618	
Gemiddeld (m ²)	1544		894	
Woningen				
Aantal eengezinswoningen binnen industrie	136		463	
Aantal meergezinswoningen binnen industrie	2		7	
Aantal horeca-zaken met wonen binnen industrie	1		3	
Aantal winkels met wonen binnen industrie	2		3	

DEEL 3 Analyse van de bestaande toestand

1 Randen van het gebied

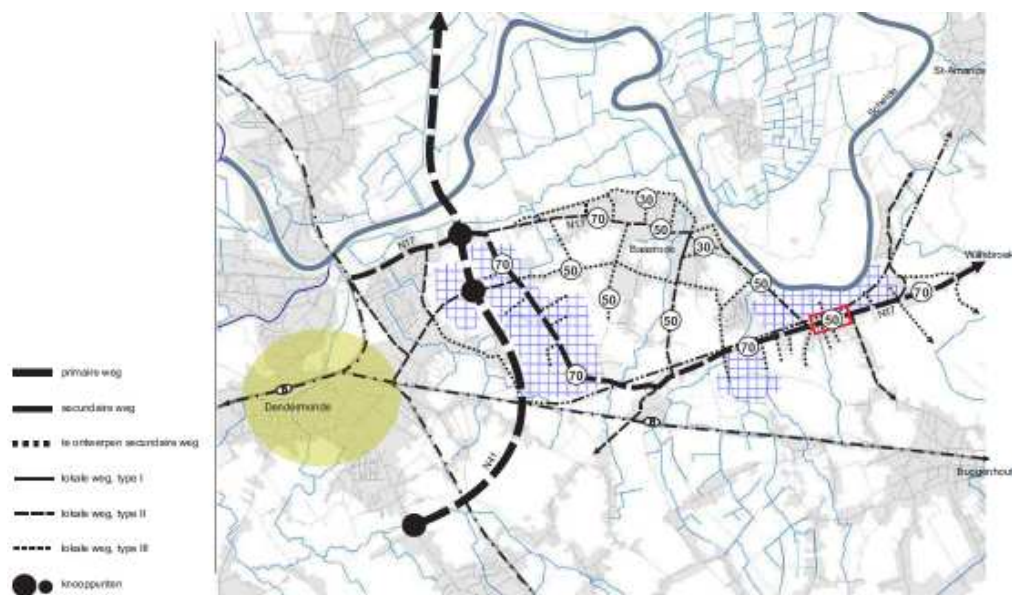
Ligging	Omschrijving	Foto
Noord	Het noorden van de het plangebied wordt gekenmerkt door een mix van bedrijven, zonevreemde woningen en braakliggende terreinen. De Schelde vormt ter hoogte van het plangebied de grens tussen de sterk bebouwde as Dendermonde – Sint-Amands en de schorren en polders op de linker oever (Hamme).	
Oost	Het oosten van het plangebied omvat de te saneren Alvat-site en het Buggenhoutse gehucht Ouden Briel langs de Schelde. De grens met de provincie Antwerpen (Klein Brabant) ligt even verderop.	
Zuid	Het zuiden van het plangebied wordt doorsneden door twee lijninfrastructuren: de oude spoorweg Dendermonde – Puurs en de Mandekensstraat – Provinciale Baan (N17). Deze laatste fungeert als structurerend element voor een woonzone op de grens Dendermonde - Buggenhout (wijk Briel).	
West	Het westen van het plangebied omvat het recent ingerichte bedrijventerrein Steenkaaistraat en een deel van de woonwijk Hof ten Rode. Baasrode en het bedrijventerrein Hoogveld vormen de overgang tot Dendermonde (de afbakening van het kleinstedelijk gebied Dendermonde omvat het plangebied grondgebied Dendermonde).	

2 Bestaande lijninfrastructuur

2.1 Weg

2.1.1 Ontsluiting op macroniveau

Het plangebied wordt ontsloten door de N17 Dendermonde – Willebroek. De N17 is geselecteerd als secundaire weg type II (Oost-Vlaanderen) en als secundaire weg type I (Antwerpen). Het deel van de N17 binnen het plangebied genaamd Fabriekstraat – Driehuizen (de ontsluiting van Baasrode richting Willebroek) en het deel van de N17 gelegen tussen Baasrode en het kruispunt Mechelsesteenweg - Hoogveld zijn echter als lokale weg geselecteerd. De secundaire weg type twee volgt het traject Mandekensstraat – Hoogveld.



Figuur 12: Ontsluiting op macroniveau (bron: Streefbeeldstudie N17)

2.1.2 Wegenis in het plangebied

De nummering gehanteerd in de figuur komt terug bij de bespreking van de ontsluiting op meso- en microniveau.



Figuur 13: Wegenis in het plangebied

2.1.3 Ontsluiting op mesoniveau

Naam	Foto
<p>1. N17 – Provinciale Baan</p> <p>De Provinciale Baan verzorgt de ontsluiting van het plangebied richting Willebroek – Mechelen. De weg is geselecteerd als secundaire weg type II, hoewel het brede profiel niet beantwoordt aan de functie van de weg. Het profiel genereert een eerder negatief snelheidsbeeld en creëert het karakter van een stroomweg. Er bevindt zich bebouwing (merendeel woningen) langsheen de gehele lengte van de weg binnen het plangebied.</p> <p>Profiel: 2x1</p>	

Naam	Foto
<p>2. N70 – Fabriekstraat / Driehuizen</p> <p>Het wegvak Fabriekstraat / Driehuizen verzorgt de ontsluiting van Baasrode richting Willebroek – Mechelen en is geselecteerd als lokale weg type II De Fabriekstraat is langs beide zijden bebouwd en geeft een vrij grauw straatbeeld. Een aantal bedrijfsgebouwen binnen het plangebied situeren zich langs de Scheldezijde van deze weg. De overzijde is verlint met woningen (merendeel). De verlinting zet zich door langsheen één zijde van Driehuizen – een hoge kademuur verhindert een relatie met de Schelde.</p> <p>Profiel: 2x1</p>	
<p>3. Mandekensstraat</p> <p>De Mandekensstraat is geselecteerd als secundaire weg type II. De weg is langs beide zijden bebouwd met afwisselend een aaneengesloten bebouwing tot open bebouwing (woningen / winkels).</p> <p>Profiel: 2x1 met aanliggende, verhoogde fietspaden en eenzijdig parkeren</p>	
<p>4. Brielstraat</p> <p>De Brielstraat is geselecteerd als lokale weg en ontsluit het gehucht Oude Briel (gemeente Buggenhout). De Alvat-site bevindt zich tussen deze weg en de Schelde – ten noorden van deze site wordt de weg omzoomd door woningen.</p> <p>Profiel: 2x1</p>	

2.1.4 Ontsluiting op microniveau

a) Aantakking op N17

Naam	Foto
<p>5. Theodoor Vermijlenstraat</p> <p>De Theodoor Vermijlenstraat is een brede straat met geasfalteerd wegdek (in matige staat). Binnen het plangebied zorgt de weg voor de ontsluiting van een bedrijf, enkele winkels en woningen (lintbebouwing).</p>	
<p>6. Steenkaaistraat</p> <p>De Steenkaaistraat ontsluit het gelijknamige bedrijventerrein, ontwikkeld door de intercommunale DDS. De brede geasfalteerde weg is in goede staat.</p>	
<p>7. Reihagenstraat</p> <p>De Reihagenstraat zorgt voor de ontsluiting van enkele woningen en bedrijven. De breedte van de weg en de toestand van het wegdek varieert langsheen de lengte.</p>	
<p>8. Briel</p> <p>Briel is een brede straat met gebetonneerd wegdek (in matige staat). De weg ontsluit een aantal bedrijven en (zonevreemde) woningen centraal in het plangebied.</p>	

Naam	Foto
<p>9. Oeverstraat</p> <p>De Oeverstraat is een tamelijk brede straat met geasfalteerd wegdek (in matige staat). De weg ontsluit enkele woningen, bedrijven en landbouwgronden.</p>	
<p>10. Kuitelgem</p> <p>Kuitelgem zorgt voor de ontsluiting van een cluster woningen ten zuiden van de Alvat-site (grens Dendermonde – Buggenhout). De smalle geasfalteerde weg is in goede staat.</p>	

b) Interne wegenis

Naam	Foto
<p>11. de Leksstraat / Hof Ten Rode / Meirgatstraat</p> <p>Deze drie straten zorgen binnen het plangebied voor de ontsluiting van een woonwijk (wijk Hof ten Rode). De toestand van het wegdek (beton/asfalt) is matig.</p>	

Naam	Foto
<p>12. Otto de Maeyerstraat (Buggenhout)</p> <p>De Otto de Maeyerstraat zorgt voor de ontsluiting van enkele woningen in het gehucht Oude Briel. De wegdek van de smalle straat is in matige staat.</p>	
<p>13. Scheldestraat (Buggenhout)</p> <p>De Scheldestraat is een smalle straat die enkele woningen in het gehucht Oude Briel ontsluit. De weg is bedekt met kiezel en ontvangt geen doorgaand verkeer.</p>	

2.1.5

Openbaar Vervoer

Volgende buslijnen hebben haltes aan het plangebied:

- Lijn 245: Brussel – Wemmel - Dendermonde
- Lijn 252: Dendermonde – Bornem – Puurs – Boom
- Lijn 253: Dendermonde – Oppuurs – Puurs - Boom
- Lijn 254: Dendermonde – Lippelo – Liezele – Puurs - Boom
- Lijn 257: Dendermonde – Bornem - Boom



Figuur 14: Openbaar vervoer netwerk (bron: De Lijn)

2.1.6 Fiets



Figuur 15: Fietsroutes

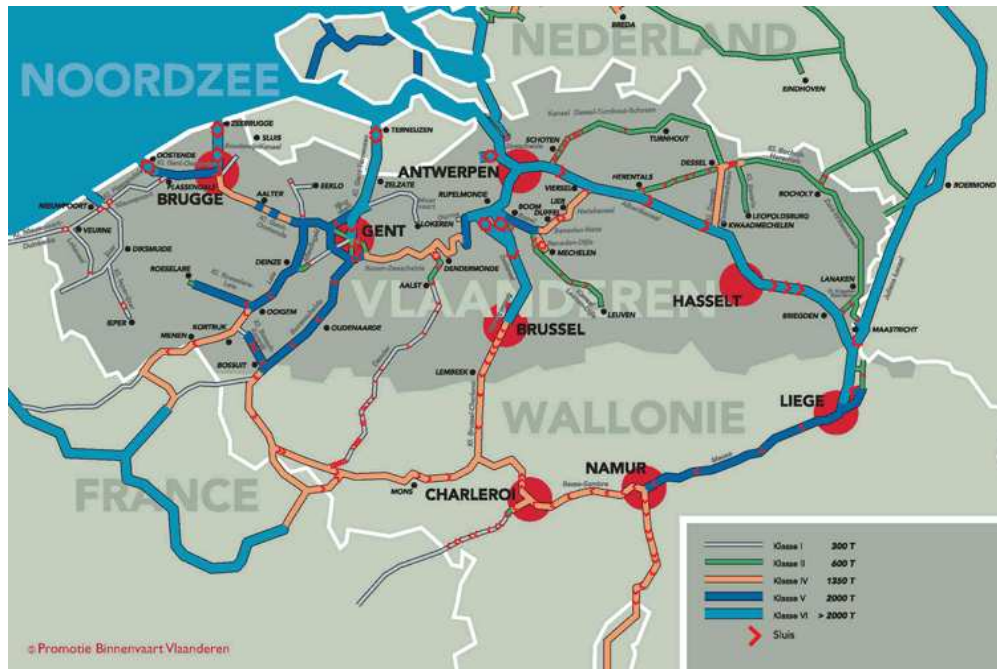
De kaart toont de fietsroutes die het plangebied doorkruisen. De volle rode lijnen maken deel uit van het Provinciaal Fietsnetwerk waarvan de groene bollen de knooppunten vormen. De oranje streepjeslijn geeft het bovenlokaal functionele fietsroutenetwerk aan. Bovendien doorkruist de recreatieve fietsroute ‘Ros Beiaard’ het plangebied langsheen de straten Briel en Driehuizen.

2.2 Spoor

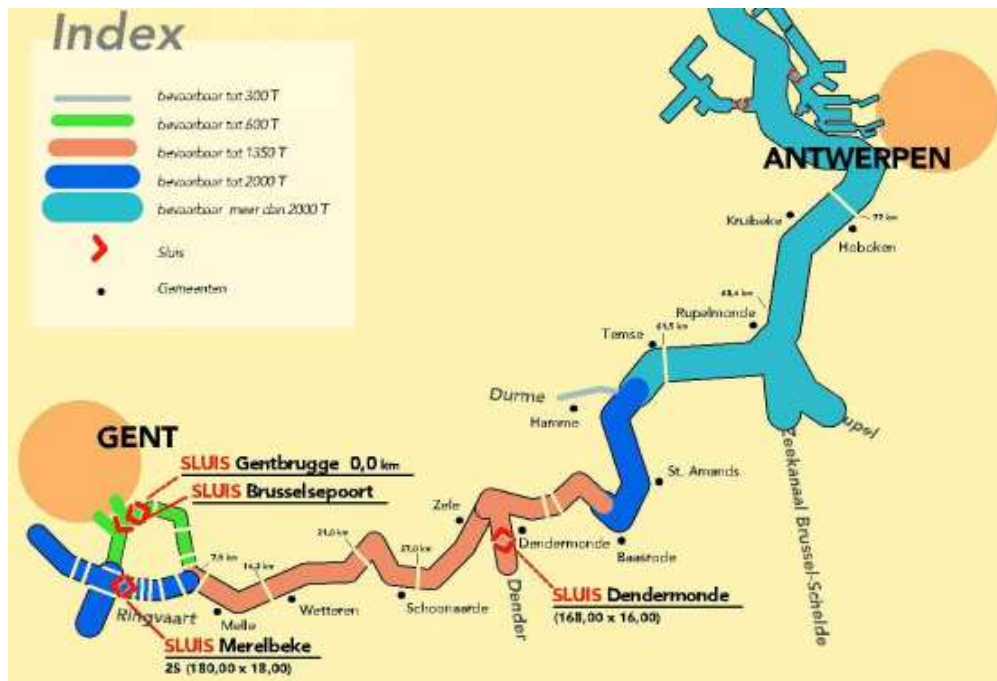
Het zuiden van het plangebied wordt doorkruist door de spoorlijn 52 Dendermonde – Puurs. De spoorlijn wordt heden ten dage enkel gebruikt door een toeristentreintje. De vereniging die deze spoorlijn uitbaat is gevestigd in het station Baasrode Noord (aan de kruising met de Fabriekstraat). In het gewestplan vormt deze spoorlijn de grens tussen de woon- en de industriezone.

2.3

Water



Figuur 16: Bevaarbare waterwegen in België



Figuur 17: Bevaarbaarheid Zeeschelde

De Schelde, die ten noorden van het plangebied stroomt, kan voor de ontsluiting van het plangebied zorgen via binnenschepen. Richting Antwerpen is de rivier bevaarbaar voor schepen klasse V (tot 2000 ton), richting Dendermonde-Gent voor schepen klasse IV (tot 1350 ton).

2.4 Conclusies

De ontsluiting via de weg van het plangebied is een knelpunt voor toekomstige ontwikkeling:

- De ontsluiting op mesoniveau van de bedrijven gelegen in het plangebied genereert leefbaarheidsproblemen voor de bewoning langsheen de Mandekensstraat – Provinciale Baan en de Fabrieksstraat.
- De ontsluiting op microniveau van de bedrijven genereert leefbaarheidsproblemen voor de woonclusters langsheen de Fabriekstraat, Briel, en Hof Ten Rode (ontsluiting ADEC Sport)
- De profielen en de bestrating van een aantal wegen in het plangebied is inadequaar.
- De ontsluiting van het plangebied naar de N17 gebeurt langs verschillende kleine kruispunten op korte afstand van elkaar

Het plangebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

De voorzieningen voor fietsers binnen het plangebied zijn ondermaats.

De ligging aan de Schelde biedt potentieel voor de ontsluiting van bedrijven via het water.

2.4.1 Sterktes, zwaktes, potenties en bedreigingen

Sterktes	Zwaktes
De strategische ligging van het plangebied tussen water (Schelde) en weg (N17)	<ul style="list-style-type: none"> - Er dienen nog ingrijpende infrastructurele maatregelen uitgevoerd te worden om de bereikbaarheid te verbeteren: herinrichting Mandekensstraat – N17 (streefbeeldstudie – verbeteren van de leefbaarheid / alternatief tracé), de aanleg van kaaimuren. - De interne ontsluiting is verouderd (structuur, leesbaarheid, bestrating, ...)
Potenties	Bedreigingen
De mogelijk vlotte bereikbaarheid via weg en water: watergebonden activiteiten kunnen worden uitgebreid.	De huidige kavelindeling (versnippering) bemoeilijkt een mogelijke reorganisatie van de interne ontsluiting.

3 Bestaande economische structuur

3.1 Geclusterde bedrijven

Binnen het studiegebied zijn er 6 bedrijvencusters te onderscheiden:

- Cluster 1: ADEC Sport. Deze winkel wordt ontsloten via de Reihagenstraat en Hof Ten Rode (woonwijk).
- Cluster 2: Bedrijventerrein Steenkaaistraat (recent ontwikkeld door de intercommunale DDS). Dit terrein wordt ontsloten via de gelijknamige straat die leidt naar de Fabrieksstraat. Sommige bedrijven worden ontsloten via de Theodoor Vermijlenstraat.
- Cluster 3: Bedrijven die rechtstreeks ontsluiten via de Fabrieksstraat. Ten westen van de Fabrieksstraat wordt deze cluster benoemd als 'Jacky-site'. Er bevindt zich ook een wooncluster langsheen de Fabrikstraat
- Cluster 4: Bedrijven die ontsloten worden via Briel. Deze cluster omvat o.a. de brandstoffenhandel Desbo. Er bevindt zich ook een wooncluster langsheen Briel.
- Cluster 5: Bedrijven die ontsloten worden via de Oeverstraat. Er bevinden zich enkele woningen ten westen van deze cluster.
- Cluster 6: ALVAT-site. Deze site zal na sanering een nieuwe bestemming krijgen.

3.2 Kavelgrootte

Enkele kengetallen:


- De gemiddelde kavelgrootte bedraagt 1544 m²
- De kleinste kavel heeft een oppervlakte van 12 m²
- De grootste kavel heeft een oppervlakte van 41618 m²


3.3 Terreinbezetting op de bedrijfskavels

Kaart 24: VLAO-gegevens – Gebruik en Gebruikers (053A)

Deze kaart toont het gebruik van de percelen in het gebied zoals gecodeerd door het VLOA. De gebruikers zijn opgelijst in de tabel. De kaart toont weinig volledige leegstand. Enkele achterliggende percelen worden aangeduid als niet realiseerbaar. Ook op deze kaart is de sterk verweven aanwezigheid van 'gebouwen met afwijkend gebruik' (wonen dus) duidelijk.

3.4 Actieve bedrijven / handelszaken

Ligging	Naam	Omschrijving
Cluster 1	ADEC Sport	Constructiebedrijf van sport- en turntoestellen
	Lorré Joris	Groenwerken
	Van Gucht Alfons	?
Cluster 2 	Algemene Bouwonderneming Louis Meersman	Appartementenbouw / dakwerken
	Alpas	Algemene aannemer - industriële schilderwerken
	Art De Vivre	Meubelhandel (reservegrond)
	Ami 4	Supermarkt - Groothandel van voeding en niet-voeding (vleeswaren en productie)
	Artifresh	Productie van onder andere diepgevroren vleeswaren, groenten, fruit
	Buggenhoutse Dakwerken	Dakwerken
	Carlos Koffie	Koffiebranderij
	Dakwerken Feyaerts Nico	Dakbedekking
	Groenvoorziening Vekemans	Groenvoorziening (magazijn)
	Groenvoorziening Vekemans	Groenvoorziening (reservegrond)
	Grondwerken De Kinder	Grondwerken (magazijn)
	IT1	Computeradviesbureau Informatieverwerking – Software netwerken
	Jeralin	Handel in escargots
	L.E. Cars	Garage, carrosserie, motor tuning, auto's, vrachtwagens, bestelwagens
	L.E. System	Koeling - airco - warmtepomp
Nancy's Work Wear	Handel werkkledij	

Ligging	Naam	Omschrijving
	Paintatelier	Herspuiten van motoren
	Proshirt	Bedrukken van kledij
	Van Praet Louis	Schrijnwerkerij
	Van Wemmel	Groothandel in motorvoertuigen, handel in nieuwe en gebruikte kampeervoertuigen, het gewone onderhoud van auto's, het slepen ervan en de hulpverlening bij pech onderweg
	VDV Lubricants	Smeermiddelen voor de glasindustrie
	Veyt Marc	Onderhoudswerken (Magazijn)
	Vinck	Onderhoudswerken (machines)
	Vitamex productie-eenheid	Ontwikkeleen en produceren van kernen voor de veevoederindustrie
	Warrot G. & Zoon	Verzamel, verwerken en storten van huishoudelijk afval, industrieel afval en landbouwafval
Cluster 3 	B.A.V.	Zuiveren van afvalwaters uit de vedingssector
	Borms	Tuincentrum
	Christian Salvesen	Logistieke dienstverlening : opslag en transport
	Christian Salvesen Belgium	Logistieke dienstverlening : opslag en transport
	Kender Thijssen Solutions	Verkoop en onderhoud van computersystemen en netwerken
	Utopia	?
	Van Gucht Bart	?
	Van Praet-Dansaert	Fabrikatie van stalen kabels / verdeling hijs- en hefwerktuigen
Cluster 4	Brandstoffen De Saert	Brandstofleverancier
	Desbo Brandstoffen	Handel in brandstoffen
	Hulpiau	Aankoop en verkoop van dierenhuiden (voornamelijk runderhuiden)

Ligging	Naam	Omschrijving
	Inverco	Centrale verwarming / Sanitair
	Patrikaso	Industriële projecten
	Van Schoor-Van Kerckhoven	Aannemer
Cluster 5 	Agro Waasland	Meststoffen en (zaai)granen
	Lambers-Seghers	Productie van veevoeders
	De Nieuwe Kwaliteit	Productie van veevoeders
	Inve Europe	Productie van vitamines en mineralen mengels bestemd voor veevoeding
	Premix Inve Belgie	Productie van vitamines en mineralen mengels bestemd voor veevoeding

3.5 Leegstand, braakliggende terreinen

Kaart 16: Terreininventarisatie - Ongebruikte percelen (043B)

Op basis van de Vlaio gegevens:

Ligging	Naam	Omschrijving
Cluster 3	Kantoorgebouw langs Fabriekstraat (terrein B.A.V.)	Leegstaand
	Gebouw op hoek Briel-Fabriekstraat	Leegstaand
	Bedrijfshal langsheen spoorwegberm tussen de Fabrieksstraat en Briel	Leegstaand
	Aantal woningen langsheen Fabriekstraat	Leegstaand
Cluster 4	Gebouw op hoek Briel – spoorwegberm	Leegstaand
	Aantal woningen langs Briel	Leegstaand
	Aantal percelen langs Briel	Braakliggend
Cluster 5	Bedrijfshal/woning en perceel langsheen spoorwegberm tussen Briel en de Oeverstraat	Leegstaand / braakliggend

Ligging	Naam	Omschrijving
Cluster 6	Alvat-site	Leegstaand / braakliggend

3.6 Landbouwpercelen

Ligging	Omschrijving
Beekvallei Zwarte Beek	Enkele akkers en weilanden.
Gebied tussen het bedrijventerrein Steenkaaistraat en de percelen langs de Fabriekstraat	Enkele akkers
Gebied tussen het kerkhof en de Alvat-site	Enkele akkers.

3.7 Zonevreemde economische activiteiten

Kaart 5: Gewestplan (006A)

Kaart 25: VLAO-gegevens - conformiteit met gewestplanbestemming (055A)

Kaart 9: Seveso-inrichtingen (011A)

Het gebied is, op het gewestplan, aangeduid als industriegebied. Er is geen bijkomende aanduiding I of II voor vervuulende of milieubelastende industrieën.

*De **industriegebieden** zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.*

Een deel van de bedrijvigheid binnen het plangebied strookt niet met deze definitie indien wordt aangenomen dat een industrieel bedrijf een productie-eenheid moet bevatten. Groothandels werden bij het opmaken van de kaart dus beschouwd als zonevreemd. Hierbij kan de volgende bedenking geplaatst worden: hoewel de functie van het bedrijf Desbo (brandstoffenhandel) niet strookt met de inkleuring volgens het gewestplan, heeft het gezien zijn Seveso-status toch zijn bestaansrecht binnen het gebied.

3.8 Conclusie

Kaart 15: Terreininventarisatie - Leegstand (042B)

- Ongeveer 16 % van de oppervlakte van het plangebied (18 % van de zone ingekleurd als industriegebied in het gewestplan) bevat een leegstaand gebouw of wordt niet benut. Deze percelen liggen verspreid over de industriezone / het plangebied.

- De clusters zijn moeilijk leesbaar voor iemand die zich in het plangebied bevindt. De bedrijventypes in elke cluster vertonen echter wel een zekere samenhang (cfr. cluster 2, cluster 4, cluster 5)

3.8.1 Sterktes, zwaktes, potenties en bedreigingen

Sterktes	Zwaktes
Bedrijventerrein Steenkaaistraat ten volle ontwikkeld	<ul style="list-style-type: none"> - Inefficiënt ruimtegebruik - Onlogische kavelstructuur (ontsluiting kavels tussen bedrijventerrein Steenkaaistraat en Fabriekstraat, ...) - Verspreide kleine kavels - Lage graad van watergebondenheid
Potenties	Bedreigingen
Er wordt een aanzienlijke oppervlakte van het plangebied (16%, ongeveer 10 ha) niet benut heden ten dage.	<ul style="list-style-type: none"> - De niet-benutte percelen zijn erg gefragmenteerd - Zonevreemdheid van woningen

4 Bestaande nederzettingsstructuur

4.1 Aanwezigheid woningen

Binnen het plangebied bevinden zich 3 zones met niet-zonevreemde woningen:

- De lintbebouwing langsheen de Mandekensstraat – Provinciale Baan;
- De wijk Hof ten Rode in het westen van het plangebied.
- De lintbebouwing langsheen Driehuizen (Baasrode)
- Het gehucht Ouden Briel (Buggenhout)

4.2 Aanwezigheid zonevreemde woningen

Kaart 23: Terreininventarisatie - woningen binnen industriezone (gewestplan) (052A)

Binnen het plangebied zijn er twee grote clusters van zonevreemde woningen te onderscheiden:

Ligging	Omschrijving	Foto
Fabriekstraat	De woningen situeren zich in hoofdzaak langs de westzijde van de Fabriekstraat (lintbebouwing), hoewel er zich ook een tiental woningen bevinden aan de Jacky-site. Enkele woningen zijn leegstaand.	
Briel	De woningen situeren zich langsheen Briel (straat haaks op de Schelde). De woningen zijn verweven met de bedrijfsgebouwen. Er is een conflict tussen de woonfunctie en de bedrijvigheid (brandstoffenhandel Desbo).	

Hiernaast liggen er nog enkele zonevreemde woningen verspreid over het plangebied:

- Lintbebouwing aan de noordzijde van de Theodoor Vermijenstraat tussen de kruispunten met de Fabriekstraat en Hof Ten Rode (straat). Deze woningen zijn beschermd.
- Enkele verspreide woningen rondom de bedrijvenzone Steenkaaistraat;
- Enkele woningen ten noordoosten van de Alvat-site

- Enkele woningen gelegen tussen Briel en de Oeverstraat;



- Enkele woningen langs de Oeverstraat;



4.3

Erfgoedwaarden en relictten

Kaart 8: Landschapsatlas - Beschermd erfgoed (010A)

In het noordwesten van het plangebied (langsheen de Theodoor Vermijlenstraat) bevinden er zich enkele beschermde gebouwen.



4.4

Conclusie

- De problematiek van zonevreemde woningen is één van de kritische factoren bij de uitwerking van scenario's voor het plangebied. De problematiek van woningen in relatie en in combinatie met bedrijvigheid vraagt om een grondig onderbouwde afweging.
- 46% van de percelen binnen de zone ingekleurd als industriegebied in het gewestplan zijn woonpercelen.

4.4.1 Sterktes, zwaktes, potenties en bedreigingen

Sterktes	Zwaktes
De locatie van de niet-zonevreemde woningclusters langs de Schelde (het gehucht Ouden Briel en de bebouwing langs Driehuizen)	<ul style="list-style-type: none"> - De zonevreemdheid van de woningen - De locatie van de zonevreemde woningen temidden een bedrijventone
Potenties	Bedreigingen
De reconversie van de Alvat-site tot woongebied biedt potenties voor de herlokalisatie van de bewoners van de zonevreemde woningen.	<ul style="list-style-type: none"> - Bijna de helft van de percelen binnen de zone ingekleurd als industriegebied in het gewestplan bevatten woningen. Dit bemoeilijkt een eventuele volledige reconversie tot bedrijventone van deze zone. - De effecten op de leefbaarheid van een mogelijke herwaardering van het bedrijventone.

5 Bestaande natuurlijke structuur

Kaart 4: Natuur (007A)

De Schelde in zijn geheel werd geselecteerd als habitatgebied, evenals de Grote Wal aan de overzijde van de Schelde (Kastel, grondgebied Hamme) Een deel van de Grote Wal evenals de Schelde is geselecteerd als vogelrichtlijnggebied - de grens van het vogelrichtlijnggebied bevindt zich ter hoogte van de zuidelijke Schelde-oever.

De milieuaspecten worden verder behandeld in punt 10.

6 Toeristisch/recreatieve structuur

De Schelde heeft verschillende toeristisch-recreatieve potenties. Deze situeren zich onder andere op het vlak van waterrecreatie. Langs de Schelde liggen jachthavens, verschillende locaties voor waterski en een aantal waterplassen. Ter hoogte van het studiegebied zijn echter geen voorzieningen aanwezig.

In bepaalde weekends is een cafetaria toegankelijk in de toren van Voedingsbedrijf Seghers.

7 Beeldkwaliteit

7.1 Openbaar domein

De beeldkwaliteit van het openbaar domein in het plangebied is over het algemeen ondermaats. De Mandekensstraat – Provinciale Baan heeft nog steeds het wegbeeld van een steenweg – de doortocht van de secundaire weg dient herbekeken te worden (aanpassingen in het kader van de streefbeeldstudie). Het wegbeeld van de Fabriekstraat past niet bij de functie die de weg hoort te vervullen (lokale weg type II). De beeldkwaliteit van de interne wegen is afhankelijk van het respectievelijke profiel, maar is over het algemeen rommelig.

De verschillende wegen in het gebied werden reeds behandeld in het hoofdstuk ‘Bestaande lijninfrastructuur’.

7.2 Woon- en bedrijfskavels




7.2.1 Verwaarloosde gebouwen

Kaart 20: Terreininventarisatie - Beeldkwaliteit gebouwen (047B)

De verwaarloosde gebouwen liggen verspreid over het plangebied.

7.2.2 Enkele markante beelden

Gebouwen	
	<p>Zowel de Mandekensstraat – Provinciale Baan als de Fabrieksstraat zijn omlind met gebouwen (‘typische’ doortochten). De Fabrieksstraat is markant door de juxtapositie van arbeiderswoningen en grootschalige bedrijfskavels.</p>
	<p>Ten westen van de Fabrieksstraat liggen in het plangebied verschillende woningen verspreid tussen de bedrijfsgebouwen, variërend van (vroegere) patronaats- tot arbeiderswoningen. Vele van deze zonzvroomde woningen worden nog goed onderhouden.</p>

	<p>Indien het bedrijventerrein Steenkaaistraat buiten beschouwing gelaten wordt, zijn de bedrijfsgebouwen in het gebied over het algemeen al enkele decennia oud. Recentelijk zijn er enkele historische panden gerenoveerd, zoals het afgebeelde pand op de Jacky-site.</p>
<p>Terreinen</p>	
	<p><i>'Brownfields'</i></p> <p>Tussen de clusters in het plangebied die effectief benut worden bevinden er zich niet-benutte terreinen – de Alvat-site is hiervan het beste voorbeeld. Deze stroken stralen negatief af op de woon- en bedrijvenclusters.</p>
	<p><i>Relatie met het water</i></p> <p>Heden ten dage wordt de Schelde onvoldoende benut, niet alleen als mogelijke vervoersdrager, maar ook als bevorderend element voor de algemene beeldkwaliteit van het plangebied.</p>

7.3 Conclusie

Het plangebied heeft een aantal troeven (locatie, potentieel hoge beeldkwaliteit) die echter overschaduwd worden door de 'verouderde' aanblik van het geheel.

7.3.1 Sterktes, zwaktes, potenties en bedreigingen

Sterktes	Zwaktes
De oude panden (bedrijven zowel als woningen) dragen bij tot het karakter van het plangebied	<ul style="list-style-type: none"> - De staat van sommige panden - Het conflict wonen – bedrijvigheid - De aanwezigheid van een brownfield - Slechte staat openbaar domein
Potenties	Bedreigingen
De locatie langs de Schelde (potentie als sterk beeld)	Verder gefragmenteerd ontwikkelen

8 Aandachtspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied vanuit milieuoogpunt

8.1 Scoping van te beschouwen milieuaspecten op masterplanniveau

De milieuaspecten die beschouwd moeten worden in de fase van het masterplan, zijn deze die bijdragen tot de uiteindelijke besluitvorming over het plan, i.e. die toelaten een keuze te maken m.b.t. de doelstelling van het plan en de ruimtelijke inrichting en invulling van een plangebied. Het zijn dus ruimtelijke aspecten of effectgroepen die bijdragen aan deze keuze. Hierbij is het van belang de methodiek en diepgang van de milieubeoordeling af te stemmen op de doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan.

Vermits het een masterplanniveau betreft waarvoor een gebiedsgerichte milieubeoordeling dient te gebeuren, zijn de in project-m.e.r. gebruikelijke technieken bruikbaar mits vereenvoudiging en het gebruiken van hypothesen, het formuleren van aandachtspunten en randvoorwaarden.

Effecten die via eenvoudige maatregelen te beperken of tot niet-significantie niveau te brengen zijn, worden in deze fase niet (diepgaand) onderzocht en zijn niet sturend voor de verdere planvorming of –ontwikkeling. Effecten die zich enkel tijdelijk voordoen tijdens de aanlegfase van de infrastructuur en toekomstige gebouwen spelen niet mee op masterplanniveau en wegen in sterk mindere mate op het planniveau dan permanente effecten tijdens exploitatie of door aanwezigheid.

De effecten die worden bestudeerd op (master)planniveau moeten voldoende lokaal zijn opdat ze ruimtelijk onderscheidend kunnen zijn, dit wil zeggen voldoende differentiërend om bij te dragen aan de besluitvorming en mogelijke optimalisatie van het plan (lees doorwerking in het ruimtelijk uitvoeringsplan). In de milieubeoordeling van het masterplan (en bijhorend abstractieniveau) moet immers worden vermeden om zinloze en overvullige beschrijvingen te voorzien die niet bijdragen tot het eindresultaat.

Hieronder wordt aan de hand van een scoping aangegeven welke sleutelaspecten dienen onderzocht te worden in het kader van de opmaak van het Masterplan. Hierbij ligt de nadruk op de sleutelaspecten die sturend zijn voor het verder onderzoek en de verdere planvorming. Het sturend karakter heeft te maken met de mate waarin deze onderzoekselementen impact hebben op verschillende ontwikkelings-/inrichtingsconcepten, haalbaarheid, fasering, ontwikkelbare oppervlakte, etc.

Aanvullend is in onderstaande tabel ook reeds een eerste inschatting gegeven van de effectgroepen die in een latere fase nader te onderzoeken zijn in het plan-MER voor het RUP. We willen hierbij evenwel benadrukken dat het om een eerste inschatting gaat die zal worden bijgesteld naarmate de doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan concreter worden.

Sleutelaspecten die bij de opmaak van het masterplan Oude Briel momenteel beschouwd worden als sturend zijn:

- Mobiliteit: plandoelstellingen dienen afgestemd op (geplande) capaciteit ontsluitingswegen. Knelpunten op vlak van verkeersveiligheid kunnen meegenomen worden. Het aspect mobiliteit kan aldus sturend werken voor mogelijke plandoelstellingen, de configuratie van de ontsluiting en eventueel fasering van het plan;
- Water: kwalitatieve beoordeling van manier waarop waterproblematiek (afvalwater, hemelwater) in zijn globaliteit het best aangepakt wordt. Mogelijk sturend voor ontwikkelbare oppervlakte en configuratie;

- Bodem: verontreinigingstoestand na te gaan. Mogelijk sturend voor fasering.
- Natuur: aandacht voor nabijheid SBZ. Sturend voor de configuratie.

	Relevant voor milieubeoordeling in fase Masterplan	Toelichting	Relevant voor milieubeoordeling in fase RUP/MER	Toelichting
Ruimtebeslag				
Verlies ecotopen	Nee	Nagenoeg geen percelen met ecologische waarde gelegen binnen het masterplangebied (zie kaart 9).	Ja	Na te gaan wat (ecologisch) kan op de te behouden openruimtezones
Verlies/aantasting erfgoedwaarden en landschappelijke kenmerken	Ja	Beschermde monumenten in de Vermijlenstraat. Bekijken hoe industrieel/bouwkundig erfgoed een plaats kan krijgen in het plan	Ja	(Landschappelijke) functie van erfgoed in het plangebied en omgeving
Verlies en/of wijziging menselijke functies	Nee	Wijziging functies is intrinsiek kenmerk van het planopzet. Vanuit de milieubeoordeling wordt dit niet meegenomen. Vanuit ruimtelijk oogpunt zal in dit rapport wel aangegeven worden welke verschuiving tussen functies plaatsgrijpt.	Ja	Balans woonfunctie, verlies industrie
Netwerkeffecten				
Wijziging ecologische verbindingen	Nee	Plangebied vormt geen onderdeel van een ecologische structuur. Niet relevant	Nee	Niet relevant
Wijziging ruimtelijke relaties/samenhang	Ja	Op basis van de bespreking van de functionele structuren (economische structuur, nederzettingenstructuur, recreatieve structuur...) zijn de ruimtelijke relaties tussen deze functies hoger reeds nader bekeken. Vanuit hiaten worden verder in dit rapport kritische factoren aangehaald die meegenomen worden bij de uittekening	Ja	Wijzigingen in ruimtelijke samenhang zullen beschreven worden. Hierbij wordt nagegaan in welke mate invulling wordt gegeven aan bestaande hiaten en in welke mate bestaande functionele relaties behouden blijven.

		<p>van het masterplan.</p> <p>Daar deze oefening reeds gebeurd vanuit de ruimtelijke invalshoek, wordt deze effectgroep hier onder de milieubeoordeling niet meer afzonderlijk opgenomen.</p>		
Mobiliteit	Ja	<p>Wat kan gezien huidige situatie en knelpunten of te verwachten ontwikkelingen op het vlak van mobiliteit?</p> <p>Wat zijn mogelijk randvoorwaarden en aandachtspunten vanuit mobiliteit</p>	Ja	<p>Verkeersgenererend effect van het plan in beeld te brengen + te toetsen aan de (geplande) (rest)capaciteit van de ontvangende wegen.</p>
Verstoring				
Bodem	Ja	<p>Aanwezige bodemverontreiniging kan mogelijk gevolgen hebben voor de (fasering van de) ruimtelijke invulling van het plangebied.</p>	Ja	<p>Verspreiding van eventuele bodemverontreiniging moet tegengegaan worden.</p>
Hydrologie	Ja	<p>Principes van integraal waterbeheer mee te nemen bij opmaak masterplan. (opvang en afvoer hemelwater, afvalwater) – niet alles door te schuiven naar individueel (bedrijfs)niveau – te bekijken welke maatregelen mogelijk/wenselijk/ nodig zijn op planniveau – in zover dit een ruimtelijke weerslag heeft is het belangrijk hiermee reeds rekening te houden van bij de opmaak van het masterplan.</p>	Ja	<p>Systeem van afvoer/buffering hemelwater dient nader uitgewerkt.</p> <p>Te bekijken in welke mate het plan ervoor kan zorgen dat de afvoer van hemelwater gebeurt volgens de principes van integraal waterbeheer.</p> <p>Vrijwaring waterkwaliteit</p>
Lucht	ja	<p>Funcities in de omgeving stellen mogelijk randvoorwaarden aan nieuw te creëren funcities in het kader van te verwachten hinder (geluid, lucht, stof).</p>	Ja	<p>Effecten van het plan op de luchtkwaliteit en hinder door stof te bekijken</p>
Geluid	ja		Ja	<p>Effecten van geluid door activiteiten en verkeersgeneratie te bekijken</p>
Licht/straling	Nee	Niet relevant op masterplanniveau	Ja	<p>Voornamelijk van belang o.v.v. lichthinder naar het nabijgelegen SBZ-gebied</p>
Visuele verstoring	Ja	<p>Aandacht voor beeldkwaliteit – inpassing van het plangebied in de omgeving.</p>	Ja	<p>Aandacht voor de ruimtelijke samenhang van het plangebied en de omgeving –</p>

				beeldkwaliteit
--	--	--	--	----------------

Voor de verschillende sleutelaspecten wordt hierna vanuit de analyse van de bestaande toestand en eventuele geplande ontwikkelingen of beleidsdoelstellingen nagegaan, welke randvoorwaarden of aandachtspunten meegenomen dienen te worden bij de intekening van het masterplan.

8.2 Mobiliteit

Voor de N17 wordt een visie opgesteld. In de streefbeeldstudie wordt specifiek over het bedrijventerrein Briel het volgende gezegd:

“Om de economische ontwikkelingen in dit gebied verder mogelijk te maken is er behoefte aan een betrouwbaar wegennet. Om die reden wordt voorzien in de aanleg van een nieuwe weg, parallel met de spoorlijn, aansluitend op de N41. Het bedrijventerrein van Briel (deel aan de Schelde) heeft een wat geïsoleerde ligging en vraagt een betere toegang vanuit de Provinciale Baan. Tevens wordt aangestuurd op een meer multimodale ontsluiting van het gebied. Overslag met het water. Wat het spoor betreft lijkt het terrein te klein te zijn voor een rendabele ontsluiting via het spoor.”¹⁵

Bij de opmaak van het plan moet er op toegezien worden dat de ontwikkelingen in het plangebied op mobiliteitsvlak te rijmen zijn met de situatie zoals beoogd in de streefbeeldstudie.

8.3 Bodem

Toepassing van het bodemsaneringsdecreet en VLAREBO zorgt er enerzijds voor dat er geen nieuwe bodemverontreiniging ontstaat via aan te voeren gronden en dat bestaande verontreiniging niet verspreid wordt anderzijds.

Bij de overdracht van gronden is altijd een bodemattest vereist, ook als het geen risicogrond betreft. Voor het verwerven van gronden op verdachte terreinen is bovendien een oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk. Verdachte terreinen zijn gronden waarop een risicoactiviteit plaats heeft of plaats gehad heeft. Indien uit het onderzoek blijkt dat de bodem verontreinigd is, dan is een beschrijvend bodemonderzoek vereist. Dit beschrijvend bodemonderzoek zal aangeven of bodemsaneringswerken nodig zijn.

Indien er momenteel geen verspreidingsrisico bestaat, maar handelingen gepland zijn die er voor zorgen dat er wel een verspreidingsrisico ontstaat, dan geldt eveneens de saneringsplicht.

Waar grondverzet gebeurt of waar terreinen genivelleerd worden, zal een onderzoek voor grondverzet nodig zijn.

Indien uitgravingen gebeuren op verontreinigde locaties, dan moet de uitgegraven bodem verwerkt worden. Verontreinigde bodem kan eventueel hergebruikt worden als bodem, op voorwaarde dat de bodem voldoet aan de kwaliteitseisen overeenkomstig de bestemming waar de bodems gestort worden. Bodemvreemd materiaal (bv. stortmateriaal) kan niet als bodem gebruikt worden.

8.3.1 Bodemverontreiniging

Kaart 10: OVAM-dossiers (016A)

¹⁵ Vectris, Streefbeeldstudie voor de secundaire weg Dendermonde-Willebroek (tot provinciegrens - N17-Hoogveld-Mandekensstraat-N17 (secundaire weg) / provincieweg doorheen Baasrode (lokale parallelweg) - Eindrapport, Leuven, 2006, p.53

De kaart toont de locaties in het plangebied waarvoor een oriënterend bodemonderzoek, een beschrijvend bodemonderzoek en/of een bodemsaneringsproject zijn opgestart.

Voor de kern van het te herstructureren gebied toont deze kaart dat er geen belangrijke verontreiniging te verwachten is. Er zijn een aantal oriënterende onderzoeken gebeurd zonder dat er verder gevolg aan gegeven werd in de zin van een beschrijvend onderzoek of saneringsproject.

8.4 Ruimte voor water

8.4.1 Het hydrologisch systeem

Oude Briel – Baasrode ligt op de rechteroever ter hoogte van een buitenbocht van de **Schelde**, op ongeveer 5 kilometer ten oosten van Dendermonde. De Schelde, die het plangebied aan de noordzijde begrenst, is hier een bevaarbare waterloop. Doorheen het plangebied stromen twee waterlopen van 2^e categorie (die dus onder de bevoegdheid van de Provincie Oost-Vlaanderen vallen): de **Mostenbeek** centraal in het plangebied en de **Zwarte beek** in het westen van het plangebied. Beide voeren water af vanuit het zuiden. De Mostenbeek stroomt ter hoogte van het plangebied rechtstreeks naar de Schelde. De Zwarte beek buigt ter hoogte van het plangebied af naar het westen, om daar uit te monden in de Grote beek en vervolgens in de Schelde. In het plangebied zelf ontspringen een drietal niet-geklasseerde waterlopen, die in het plangebied uitmonden in de Zwarte beek. Eén ervan wordt de **Beek van den Briel** genoemd. Ter hoogte van het plangebied zijn de waterlopen ingebuisd.

8.4.2 De watertoetskaarten

Alle watertoetskaarten werden geraadpleegd:

- de winterbedkaart
- de kaart met overstromingsgevoelige gebieden
- de kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden
- de kaart met infiltratiegevoelige bodems
- de hellingenkaart
- de kaart met erosiegevoelige gebieden.

De meest relevante watertoetskaarten voor het studiegebied worden besproken.

De vaargeul van de Schelde is ingekleurd op de **winterbedkaart**.

Uit de kaart met **overstromingsgevoelige gebieden** kan worden afgeleid dat nagenoeg het volledige plangebied is ingekleurd als niet overstromingsgevoelig. De laatste 300 meter van de Zwarte beek in het plangebied wordt de waterloop omgeven door een zone die is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Deze zone maakt deel uit van een groter effectief overstromingsgebied te Baasrode, vóór de monding van de Zwarte beek in de Grote beek. Geen van deze zones is echter aangeduid als risicogebied voor overstromingen of als recent overstroomd gebied (ROG-2005).

De kaart met de **gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming** werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Voor de watertoets, die onder meer van belang is voor het evalueren van geplande bouwwerken, gaat de aandacht in de eerste plaats uit naar de ondiepe grondwaterstroming. Deze stroming kan worden beïnvloed of

verstoord door ondergrondse constructies: tunnels, schachten, kelders, ondergrondse garages, damwanden, kwelschermen en dergelijke. Voor dergelijke constructies zijn meestal ook uitgravingen nodig, en vaak gaat de aanleg of de instandhouding ervan ook gepaard met het onttrekken van grondwater door drainering, tijdelijke bemaling of permanente bemaling.

In het plangebied komen zones voor die zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming (type 1), met name in een strook langs de Schelde. De breedte van de strook varieert ongeveer tussen 100 m en 200 m. Ook langs de Zwarte beek is een smallere zone afgebakend die zeer gevoelig is voor grondwaterstroming. Alles samen betreft het een aanzienlijke oppervlakte van het studiegebied. Wanneer in deze zone ondergrondse constructies gebouwd worden met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m, dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Het resterende, meer zuidelijk gelegen deel van het plangebied is ingekleurd als matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). Indien in dit deel een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

De kaart met **infiltratiegevoelige gebieden** toont een gelijkaardige zonering als de kaart met de grondwaterstromings-gevoeligheid. De bodems in de strook in het noorden grenzend aan de Schelde zijn niet infiltratiegevoelig. Dit wil zeggen dat ze niet geschikt zijn voor infiltratie. De reden voor hun ongeschiktheid voor infiltratie ligt in het feit dat ze ofwel bebouwd zijn (de noordelijke strook van het plangebied is op de bodemkaart ingetekend als 'bebouwde zone' (OB)), ofwel een hoge grondwatertafel hebben. De ligging van infiltratiegevoelige gebieden is een belangrijke randvoorwaarde om in rekening te brengen bij het plannen van eventuele buffer- of infiltratievoorzieningen wanneer de totale verharde oppervlakte van het studiegebied toeneemt tengevolge van extra bebouwing. Op basis van de combinatie van de bodemkaart en de kaart met infiltratiegevoelige gebieden blijkt dat de aanleg van buffer- of infiltratievoorzieningen het meest aangewezen is ter hoogte van de nog onverharde zones in het westen (ten zuiden van Hof ten Rode) of in het oosten van het plangebied (strook groen naast het kerkhof).

8.4.3

Hergebruik, infiltreren en bufferen van hemelwater

Bouwvergunningaanvragen zullen moeten voldoen aan de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het uitgangspunt is tweeledig:

- Hemelwater en afvalwater moeten worden gescheiden;
- Hemelwater dat terechtkomt op ondoorlatende oppervlakken (daken en wegen) en daardoor niet kan infiltreren in de bodem moet maximaal nuttig worden toegepast (= hergebruik), elders geïnfilterd of gebufferd worden (= vertraagde afvoer).

Bij de uiteindelijke ontwikkeling van de bedrijvzone zal elk deelplan waarvoor een bouwvergunningaanvraag wordt ingediend, moeten voldoen aan de verordening. Om dit mogelijk te maken, dient de globale inrichting van de bedrijvzone hiermee rekening te houden.

8.4.4

Hergebruik

Inleiding

Hergebruikmogelijkheden.

In de eerste plaats verplicht de stedenbouwkundige verordening bij bouwen of herbouwen het hergebruik van hemelwater voor het sanitair (toiletspoeling) en voor de reiniging van gebouwen. In een bedrijvzone zijn er bijkomende mogelijkheden tot waterhergebruik. Hoewel in deze fase van

het project nog geen kennis beschikbaar is over het type bedrijven, kan verwacht worden dat er mogelijkheden zullen zijn voor hergebruik van hemelwater als proceswater.

Hemelwatervoorzieningen.

Minimale hemelwaterputvolumes worden opgelegd door de steden-bouwkundige verordening afhankelijk van de dakoppervlakte van het gebouw. Door louter te voldoen aan de verordening bestaat de kans dat de hemelwatervoorziening ondergedimensioneerd is (waterbehoefte groter dan aanbod), waardoor toch leidingwater zal gebruikt worden voor laagwaardige toepassingen. Daarom is het belangrijk dat de inrichting van de bedrijvenzone op de waterbehoefte wordt afgestemd, zodat voldoende hemelwater kan opgevangen worden ter hoogte van de verbruikers.

Kwaliteit

In functie van hergebruik dient het afstromend hemelwater aan een aantal kwaliteitseisen te voldoen. De kwaliteit wordt hier in belangrijke mate bepaald door de type dakbedekking; zo hebben klassieke gebakken kleidakpannen nagenoeg geen vervuilingspotentieel, terwijl zinken afvoergoten een hoog vervuilingspotentieel hebben t.g.v. uitloging (Vlario, 2005). Schiettecatte & Cattoor (2004) stellen dat voor gebruik van hemelwater het aan te raden is om enkel hemelwater afkomstig van de daken te benutten en niet van andere verharde oppervlakten omwille van potentiële risico's op verontreiniging. Daarom wordt voor het hemelwater afkomstig van de wegen enkel buffering en infiltratie voorzien en geen hergebruik.

Om hygiënische redenen is het hergebruik van hemelwater in de sanitaire voorzieningen beperkt tot het doorspoelen van de toiletten (Schiettecatte & Cattoor, 2004). Verder kan hemelwater ook hergebruikt worden voor het reinigen van gebouwen. Hiervoor moet in totaal maximaal 120 l water per persoon per dag worden voorzien (VMM, 2004).

Kwantiteit (Waterbalans tussen regenwaterbeschikbaarheid en waterhergebruik)

Regenwaterbeschikbaarheid.

Voor het berekenen van de regenwaterbeschikbaarheid mag, rekeninghoudend met het kwaliteitsaspect, enkel uitgegaan worden van de dakoppervlakte. In deze fase van het project is er geen kennis van de bedrijfsgebouwen, laat staan van de dakoppervlakte. Daarom worden volgende richtwaarden gegeven per eenheid van oppervlakte. Indien meer gedetailleerde gegevens beschikbaar zijn, kunnen deze richtwaarden benut worden om de regenwater-beschikbaarheid te begroten. De gemiddelde neerslag in België bedraagt ongeveer 780 mm (= l/m²) zodat theoretisch gemiddeld 0,78 m³/m² hemelwater beschikbaar is. Door verdamping zit hierop een verlies welke afhankelijk is van de dakhelling en het gebruikte dakbedekkingsmateriaal. Gemiddeld over verschillende type daken bedraagt de afvloeiingscoëfficiënt ongeveer 0.80. Dit betekent dat nog 0,62 m³/m² overblijft.

Waterhergebruik.

Het hemelwaterverbruik zal gelijk zijn aan de som van de gewenste hoeveelheid water dat beschikbaar dient te zijn als proceswater en de hoeveelheid water nodig voor toiletspoeling en de reiniging van gebouwen. Rekening houdend met de gestelde kwaliteitseisen zal het volume regenwater dat gewenst is voor hergebruik relatief beperkt zijn. Er dient dan ook in hoofdzaak aandacht te gaan naar infiltratie en buffering. Dit betekent echter niet dat hergebruik mag worden verwaarloosd. Hergebruik is, waar technisch en economisch mogelijk, verplicht om te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en moet vermijden dat drinkwater wordt gebruikt voor laagwaardige toepassingen zoals toiletspoeling of het reinigen van gebouwen of vrachtwagens.

Waterbalans.

Wanneer duidelijk is welke bedrijven zich willen vestigen, dient zo snel mogelijk een waterbalans te worden opgemaakt. In een globale waterbalans wordt enerzijds het waterverbruik en anderzijds

de beschikbaarheid van hemelwater (o.b.v. de dakoppervlakte) opgenomen. Het betreft een waterbalans op jaarbasis. In het ideale geval wordt een dekkingsgraad bereikt van ongeveer 90 %. Dit betekent dat 90 % van de tijd aan de waterbehoefte kan voldaan worden door hergebruik van hemelwater. De resterende 10 % (piekverbruiken, langdurige droogte) wordt opgevangen door alternatieve bronnen (grondwater, leidingwater of kanaalwater). Wanneer gestreefd wordt naar een dekkingsgraad van 100 % lopen de investerings- en onderhoudskosten vaak sterk op.

8.4.5 Buffering / Infiltratie / Vertraagde afvoer

8.4.5.1 Lokatiekeuze voor buffering / infiltratie / vertraagde afvoer

De meeste bodems in het studiegebied zijn op de Bodemkaart van België ingekleurd als bebouwde zone (OB). Volgens de terreininventarisatie van verharding/onverharding klopt dit echter niet helemaal. De enige grote onbebouwde zone volgens de Bodemkaart van België bevindt zich in het zuidwesten van het studiegebied ter hoogte van Hof ten Rode. Hier bestaan de bodems uit licht zandleem (P) of lemig zand (S), die matig droog (c) tot matig nat (d) zijn. Een kleinere blok met onverharde bodems bevindt zich in het oosten van het studiegebied.

8.4.5.2 Begroting van het opgelegde buffervolume.

Om het buffervolume van de infiltratievoorziening te begroten, zijn er verschillende werkwijzen. Voor de berekening wordt uitgegaan van een maximalistische benadering:

- Er is geen kennis omtrent het potentieel hergebruik, zodat dit niet in mindering wordt gebracht (= geen hergebruik).

De gewestelijke verordening stelt als voorwaarde voor een infiltratievoorziening: 300 l per 20 m² referentieoppervlak. Om te vermijden dat buffering hoofdzakelijk in de diepte zou worden gerealiseerd, stelt de verordening ook dat de oppervlakte van de infiltratievoorziening minimaal 2 m² per begonnen 100 m² referentieoppervlakte van de verharding dient te bedragen.

8.5 Verlies erfgoedwaarden en landschappelijke kenmerken

Recent is in het masterplangebied oude industriële bebouwing als monument beschermd. Het betreft de industriële panden aan de Vermijlenstraat.

Bij de opmaak van het plan moet gekeken worden op welke manier deze gebouwen een plaats kunnen krijgen in het plan.

8.6 Verstoring Natuur

De inkleuring van het plangebied op zich legt vermoedelijk geen hypotheek op de natuurwaarden en het halen van de gealloceerde instandhoudingsdoelstellingen voor het SBZ-gebied aan de overzijde van de Schelde.

Bij het opstellen van de voorschriften voor de invulling van het gebied moet er over gewaakt worden (plan-MER-fase) dat concrete functies die het halen van de instandhoudingsdoelstellingen in gevaar kunnen brengen, uitgesloten worden. Hierbij zullen vermoedelijk de effectgroepen licht en geluid van belang zijn.

8.7 Leefbaarheid (milieuzonering)

8.7.1 Indicatie milieuperimeters

Kaart 12: Milieuzonering (040A)



Figuur 18: Indicatie milieuperimeter bestaande bedrijven

De problematiek van de zonevreemde woningen is één van de kritische succes- en faalfactoren bij de uitwerking van de herstructurering. De problematiek van woningen in relatie tot bedrijvigheid is uiteraard niet nieuw en vergt een grondige en onderbouwde afweging. Om dergelijke afweging op te bouwen bestaat geen vaste geijkte methodiek. De methodiek die hieronder wordt beschreven werd reeds meermaals toegepast bij studies voor (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen.

8.7.2 Methodiek:

(Bron: inrichtingsvoorstellen voor de zoekzone regionaal bedrijventerrein Zwartenhoek –Ham, juli 2006)

Een goede milieuhygiënische kwaliteit kan worden gerealiseerd door een juiste afstemming van de situering van bedrijven en milieugevoelige functies (zoals woningen). Om dit te bereiken kunnen globaal gezien twee wegen worden bewandeld:

- beïnvloeding door middel van ruimtelijke ordening;
- het nemen van maatregelen op het milieuhygiënische vlak.

De ruimtelijke ordening fungeert daarbij als het beleidskader en vormt een "grove zeef", waarbij getracht wordt de juiste functie op de juiste plaats te situeren. Bij de ruimtelijke ordening zijn het aanhouden van afstand tussen bron en gevoelig object (zonering) en functietoedeling de belangrijkste middelen.

Milieuhygiënische maatregelen zorgen er vervolgens voor dat, zonodig, voor de inrichting maatregelen worden getroffen ter voorkoming of beperking van hinder in het omliggende gebied.

De werkwijze is gebaseerd op de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, publicatie Nr. 9 uit 1999).

Voor de onderscheiden bedrijfstypen, gerangschikt volgens de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-lijst) van het CBS, zijn per bedrijfstype voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

Daarbij wordt opgemerkt dat bij het opstellen van de lijst de volgende uitgangspunten zijn gekozen:

- het betreft "gemiddelde" nieuwe bedrijven met voor nieuwe bedrijven gangbare voorzieningen binnen het gedefinieerde bedrijfstype;
- het referentiegebied betreft woningen in een rustige woonwijk met weinig verkeer;
- de opgenomen afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning.

De in de lijst aangegeven afstanden zijn indicatief. Voor wat betreft de milieucategorieën zijn "afstanden" bepaald ten aanzien van geur, stof, geluid en gevaar.

Als basis gebruikt deze methodiek een lijst van bedrijfstypen.

Daarnaast moet er rekening mee gehouden worden dat deze afstanden indicatief zijn, het is geen norm waar niet van kan afgeweken worden. Terreinspecifieke kenmerken moeten in acht genomen worden. Voor elk bedrijf worden de verschillende afstanden opgenomen in een lijst. De grootse afstand weegt door en vormt de norm voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object.

Voor de bedrijven die in de onmiddellijke omgeving gelegen zijn van de zonevreemde woningen, is op basis van de aard van de activiteit bepaald wat de grootste afstand is die gehanteerd moet worden t.o.v. milieugevoelige functies.

8.7.3

Conclusies

De kaart toont het voor de hand liggende nog eens duidelijk aan: zonder buffering is de zone in principe onbewoonbaar.

Ook de woonstrook langs de N17 en het habitatgebied aan de overzijde van de Schelde ondervinden hinder van de bedrijfsactiviteiten door de afwezigheid van bufferende maatregelen.

Deze beoordeling geeft enkel een zicht op de directe hinder van het bedrijf. Het vrachtverkeer is een aspect dat in deze afweging niet aan bod komt. Zeker voor wooncluster Briel vormt het vrachtverkeer nog een bijkomende belasting.

9 Kritische succes- en faalfactoren

De volgende factoren kunnen uit de analyse onthouden worden als zijnde kritisch voor het al dan niet slagen van de verschillende herstructureringsopties:

- De aanwezigheid van **zonevreemde woningen** – de verwevenheid van wonen en industrie, zonder de aanwezigheid van buffers;
- Niet-intensief **ruimtegebruik en watergebondenheid**:
 - De verspreiding van niet benutte percelen over het plangebied: de intensiteit van het ruimtegebruik (ingebruikname lege percelen of percelen met andere invulling)
 - De kleinschalige perceelsstructuur;
 - De lage graad van watergebondenheid
- De **ontsluitingsstructuur**;
- De **leefbaarheid** van de omgeving;
 - Buffering
 - De algemene beeldkwaliteit
- De randvoorwaarden vanuit **vogel- en habitatrichtlijngebieden** (de Schelde: instandhoudingsrichtlijnen – milderende maatregelen).

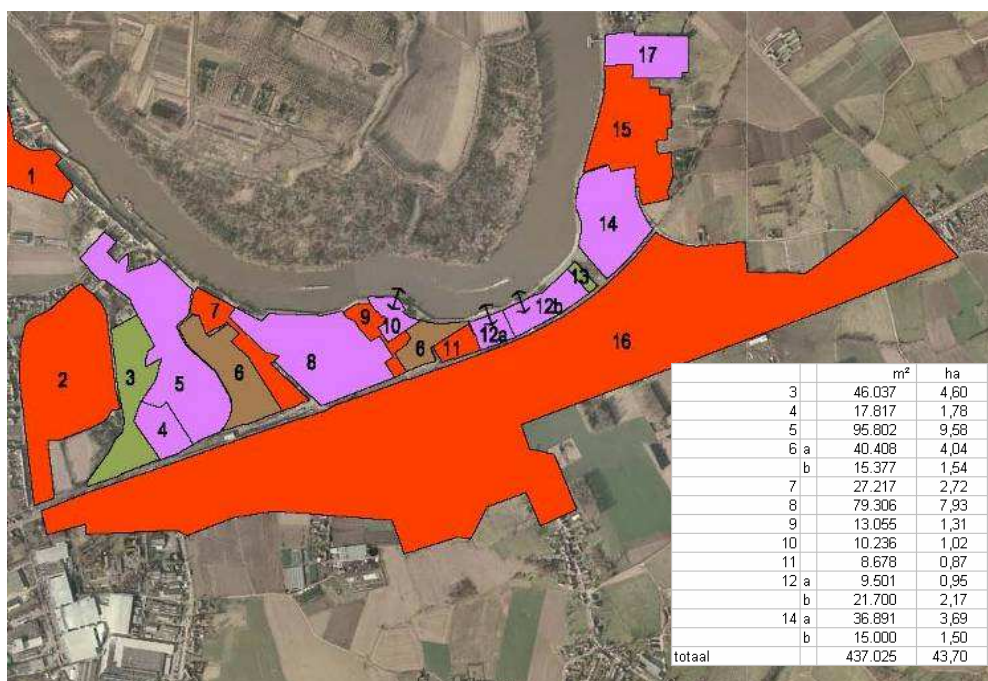
DEEL 4 Mogelijke scenario's

1 Inleiding

Vooraleer enkele scenario's voor de toekomstige ontwikkeling van het plangebied worden besproken, wordt er een algemene beschrijving gegeven van het gebied door het onder te verdelen in deelruimten. Een aanduiding van afstandscontouren duidt de voornaamste problematiek in het gebied: de complexe verwevenheid van wonen en bedrijvigheid.

1.1 Deelruimten (algemene beschrijving)

Het gebied kan ingedeeld worden in een aantal deelruimten aan de hand van de functie en de aanwezige ruimtelijke dragers of structurerende elementen.



Figuur 19: Deelruimten van het plangebied

1.	Baasrode	10.	brandstoffenhandel
2.	woonwijk	11.	woondomein
3.	beekvallei Zwarte Beek	12a.	overslagzone betonfabriek
4.	Adec Sport	12b.	Leievoeders / INVE
5.	bedrijventerrein Steenkaaistraat (DDS)	13.	kerkhof
6.	ongestructureerd gebied	14.	ALVAT
7.	wooncluster Fabriekstraat	15.	gehucht Oude Briel
8.	bedrijvencluster Jacky-site	16.	bebouwing N17
9.	wooncluster Briel	17.	Leievoeders

2

Scenario's

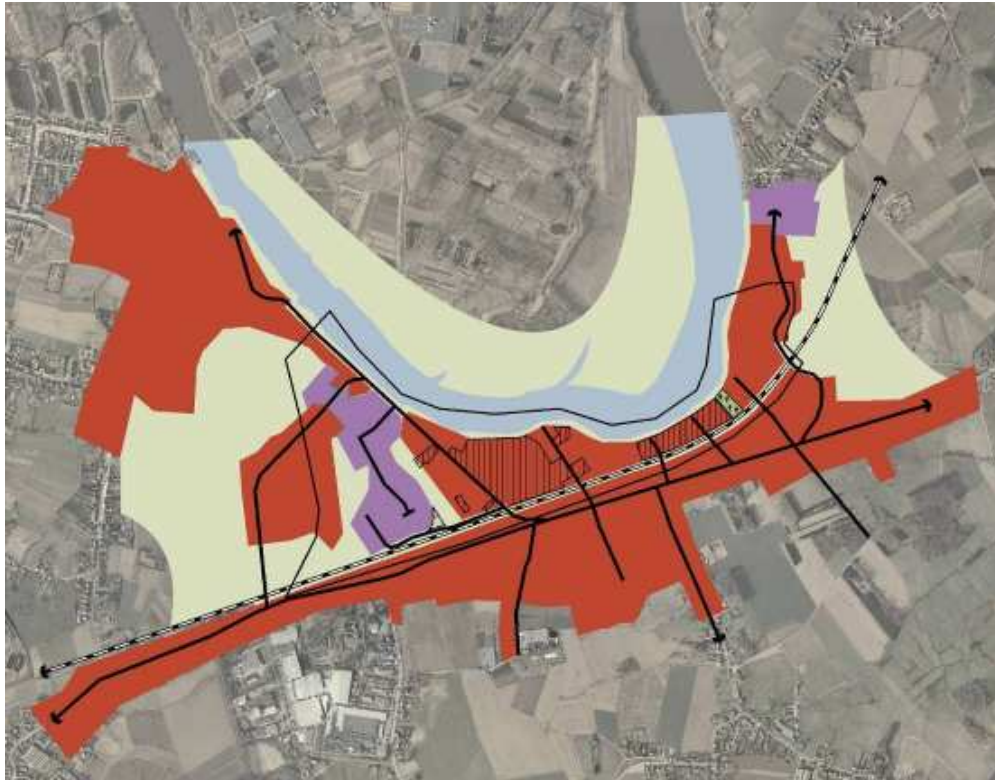
In dit hoofdstuk wordt er een ruwe schets gemaakt van vijf mogelijke toekomstscenario's voor het plangebied:

- Scenario 1: *Wonen aan de Schelde*
- Scenario 2: *Trimodaal bedrijventerrein*
- Scenario 3: *Bipool - Gemengd regionaal bedrijventerrein naast wonen aan de Schelde*
- Scenario 4: *Verweving van clusters*
- Scenario 5: *Regionaal recreatiedomein*

Per scenario worden de randvoorwaarden (*sine qua non*), de te ondernemen acties (op korte termijn en lange termijn), en de gevolgen van deze acties geschetst. De haalbaarheid wordt geduid aan de hand van SWOT-analyses (financieel, juridisch/planologisch, economisch, omgeving, technisch/procesmatig)

2.1

Scenario 1: Wonen aan de Schelde



Figuur 20: Scenario 1 - Overzicht

Randvoorwaarden:

- De bedrijven in het gebied verdwijnen op korte of lange termijn:
 - Bedrijvencluster Jacky;
 - Seghers/INVE;
 - Brandstoffenhandel Desbo;
 - Overslag voor betoncentrale;
 - Bedrijven langs de Fabriekstraat.
- Randvoorwaarden vanuit het SBZ (passende beoordeling en m.e.r.).

Acties:

- Lange termijn: nieuwe aanvragen (bouwvergunning of milieuvergunning) voor bedrijfsgebonden activiteiten worden geweigerd. Laatste vervaljaar: 2026.
- Korte termijn: bedrijven worden geherlokaliseerd of onteigend.
- Een buffer wordt ingericht tussen het terrein Steenkaaistraat en de woningen langsheen de Fabriekstraat.
- De ALVAT-site wordt ingevuld met woningen.

Gevolgen:

- Watergebonden bedrijvigheid verdwijnt.

Haalbaarheid:

Financieel	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Stijging grondwaarde maakt ontwikkeling rendabel • Geen grote infrastructuurwerken noodzakelijk • Weinig onrendabel gebruik van gronden (groenbuffers) 	<ul style="list-style-type: none"> • Verregaande (en dus dure) sanering is noodzakelijk indien vervuiling aanwezig is. • Hoge dichtheid is ruimtelijk niet aangewezen • Lopende milieuvergunningen tot 2026
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Wonen aan het water met zicht op natuur kan in hoog marktsegment • ALVAT-site kan worden ingevuld met wonen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodemvervuiling • Indien realisatie op korte termijn beoogd wordt kan de waarde van bedrijfsgebouwen of het bedrijf op zich een hogere verwervingskost betekenen.
Juridisch/planologisch	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Mogelijk bij eender welk traject en inrichtingsprincipe voor de N17 (streefbeeldstudie) 	<ul style="list-style-type: none"> • Visies in vroegere planprocessen gingen in de richting van watergebonden bedrijvigheid. • Er is reeds voldoende woonaanbod voor de taakstelling én de behoefteeraming.
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • ALVAT-site kan worden ingevuld met wonen 	<ul style="list-style-type: none"> • Studie Extended Gateway • Visies en taakstellingen RSV, PRS, GRS • Bezwaarschriften bedrijven; motivering

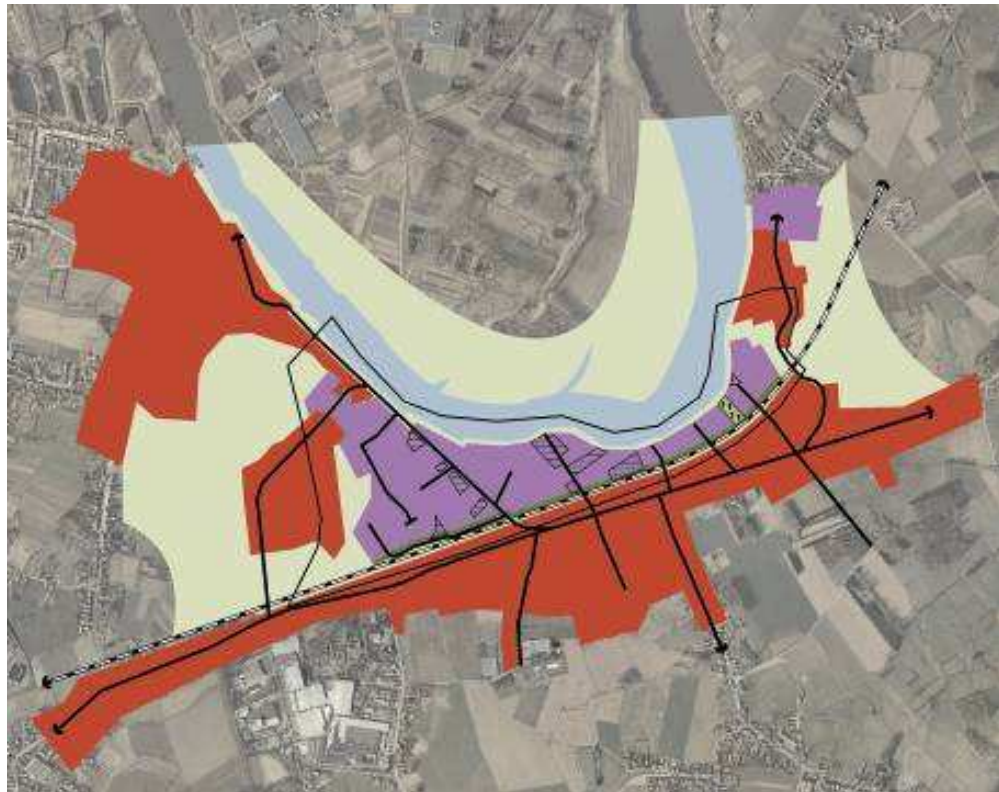
Economisch	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Project of proces is financieel zelfonderhoudend. 	<ul style="list-style-type: none"> • Het verlies aan watergebonden bedrijvigheid moet bekeken worden in functie van het totale aanbod in de provincie • Verlies van arbeidsplaatsen • Herlokaliseren van de bedrijven is niet mogelijk binnen het gebied • Spoorlijn kan enkel als toeristische infrastructuur behouden blijven.
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Hoogwaardiger gebruik gronden 	<ul style="list-style-type: none"> • De vraag naar woningen moet voldoende hoog zijn in de regio. • Er bestaat een risico op vastlopen van het proces omdat bedrijven niet willen vertrekken. • Tekort aan watergebonden locaties in de regio.

Omgeving	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Conflict tussen wonen en bedrijvigheid wordt opgelost. Verbetering voor de huidige bewoners in het gebied en langsheen de N17. • Milderende maatregelen moeten waarschijnlijk minder zwaar zijn door de minder belastende functie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Een woongebied van deze schaal zonder stedelijke voorzieningen is ondenkbaar. Deze zijn echter niet aanwezig in de onmiddellijke omgeving. • De uitbouw van een stedelijke kern in dit gebied, zonder directe link met Dendermonde is echter ook niet aangewezen.
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Milderende maatregelen kunnen gemakkelijk opgelegd en uitgevoerd worden door de volledige herontwikkeling van het gebied. • Spoorlijn kan ontwikkeld als recreatieve structuur. • Scheldeboord kan ontsloten worden voor recreatief gebruik. 	<ul style="list-style-type: none"> • (Te) zware randvoorwaarden vanuit habitatrichtlijngebieden.

Technisch/procesmatig	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Geen zware infrastructuurwerken noodzakelijk. 	
Potenties	Bedreigingen
	<ul style="list-style-type: none"> • Te zware grondvervuiling • Brandstoffenhandel Desbo • Timing keuze Streefbeeld N17

2.2

Scenario 2: Trimodaal bedrijventerrein



Figuur 21: Scenario 2 - Overzicht

Randvoorwaarden:

- Streefbeeld N17: een goede ontsluiting naar Hoogveld, E17 en A12 is noodzakelijk.
- Randvoorwaarden vanuit het SBZ (passende beoordeling en m.e.r.)
- De woningen in het gebied verdwijnen op korte of lange termijn:
 - 50-tal woningen langs de Fabriekstraat
 - 50-tal woningen van cluster Briel
 - 1 villadomein
 - 1 woning Alvatsite

Acties:

- Lange termijn: bestaand voorkoopprecht W&Z gebruiken om verkrotting te voorkomen
- Korte termijn: onteigening woningen.
- Jacky-site omvormen naar watergebonden terrein.
- Buffer aanleggen tussen bedrijven en woningen langs N17
- ALVAT-site kan ingevuld met te herhuisvesten bewoners of ingevuld met bedrijven. Toelating tot invulling met wonen kan bvb de herhuisvesting als voorwaarde meekrijgen.
- Spoorweg heropenen als goederenlijn

Gevolgen:

- Aanleg ontsluitingsinfrastructuur
- Uitbreiding watergebonden bedrijvigheid legt zwaardere last op habitatgebieden.
- Historisch gemengde ontwikkeling langs Fabriekstraat verdwijnt.

Haalbaarheid:

Financieel	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Weinig onrendabel gebruik van gronden (groenbuffers) • Sanering minder zwaar (indien er vervuiling aanwezig is) 	<ul style="list-style-type: none"> • Daling grondwaarde maakt ontwikkeling onrendabel • Hoge verwervingskost woningen t.o.v. lage terreinwinst • Grote infrastructuurwerken noodzakelijk (buffer, kade, ontsluiting, parallelweg, nieuwe spoorweginfrastructuur,...). • Oppervlakte aan bedrijventerrein is te klein voor bedrijven die een tri-modale ontsluiting gebruiken of nodig hebben. • De aanleg van een buffer langs het wonen aan de N17 is onontbeerlijk, dit betekend terreininname en een belangrijke kost.
Potenties	Bedreigingen
	<ul style="list-style-type: none"> • Beschikbare terreinen worden te klein door terreininname van milderende maatregelen. • Neerwaartse spiraal: geen interesse, woningen worden niet opgekocht, verdere leegstand en verkrotting.

Juridisch/planologisch	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> Bestaande planningstoestand wordt bevestigd. 	
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> Wegwerken grijze zone inzake vergunbaarheid milieuvergunningen 	<ul style="list-style-type: none"> Bezwaarschriften bewoners langs N17
Economisch	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> Rechtszekerheid inzake vergunbaarheid milieuvergunningen. Er wordt 10.4ha bedrijventerrein geactiveerd 	<ul style="list-style-type: none"> Lage effectieve winst aan watergebonden bedrijvigheid Versnipperde terreinwinst
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> Intensivering gebruik gronden. De aanwezigheid van de drie ontsluitingsmogelijkheden, weg-water-spoor, wordt geactiveerd. Een regionaal overslagcentrum kan gerealiseerd worden. 	<ul style="list-style-type: none"> De vraag naar watergebonden locaties in de regio moet voldoende hoog zijn.

Omgeving	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Conflict tussen wonen en bedrijvigheid wordt opgelost. 	<ul style="list-style-type: none"> • Het terrein sluit niet aan op een ontsluitingsweg type 1. De ontwikkeling van bedrijvigheid of overslag die het vrachtvervoer over de weg in grote mate verhoogt is in die zin niet wenselijk / haalbaar. • Recreatief medegebruik van de Scheldeboord is niet wenselijk.
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Het omvormen naar woonfunctie van de Alvat-site en het herlokaliseren van bewoners naar de Alvat-site kan overwogen worden 	<ul style="list-style-type: none"> • Te zware randvoorwaarden vanuit habitatrictlijngebieden. De Schelde is zowel vogelrichtlijngebied, als habitatrictlijngebied. In het kader van de instandhoudingsrichtlijnen kunnen vanuit de milieueffecten zware milderende maatregelen noodzakelijk blijken.
Technisch/procesmatig	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Lager risico op bodemsanering. • De huidige bestemming en voor een groot deel de huidige invulling blijft behouden. 	
Potenties	Bedreigingen
	<ul style="list-style-type: none"> • Aanleg ontsluitingsinfrastructuur. • Aanleg buffer. • Aanleg kade. • Timing keuze Streefbeeld N17.

2.3

Scenario 3: Bipool - Gemengd regionaal bedrijventerrein naast wonen aan de Schelde

Figuur 22: Scenario 3 - Overzicht

Randvoorwaarden:

- Streefbeeld N17 i.f.v. ontsluiting
- Bedrijven die verdwijnen op korte of lange termijn:
 - Deel bedrijvencluster Jacky
 - Seghers/INVE
 - Brandstoffenhandel Desbo
 - Overslag betoncentrale kan op regionaal overslagcentrum.
- Woningen die verdwijnen op korte of lange termijn:
 - 50-tal woningen langs de Fabriekstraat

Acties:

- Fabriekstraat
 - Lange termijn: bestaand voorkooprecht W&Z gebruiken om verkrotting te voorkomen
 - Korte termijn: onteigening woningen.
 - .Aanleg ontsluitingsinfrastructuur.
- Briel
 - ALVAT-site kan ingevuld worden met te herhuisvesten bewoners van de Fabriekstraat. Toelating tot invulling met wonen kan bijvoorbeeld de herhuisvesting als

voorwaarde meekrijgen.

- Spoorweg omvormen naar recreatie: fiets, huidige toeristische spoorlijn
- Deel Jacky-cluster wordt omgevormd naar buffer. De bedrijven die hier door getroffen worden kunnen geherhuisvest worden langs de Fabrieksstraat.
- Korte termijn: onderhandelingen/gesprekken starten
- Lange termijn: geen nieuwe milieuvergunning voor de bedrijven.

Gevolgen:

- Watergebonden bedrijvigheid beperkt tot Jacky-site.
- Historisch gemengde ontwikkeling langs Fabriekstraat verdwijnt.

Haalbaarheid:

Financieel	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Weinig onrendabel gebruik van gronden (groenbuffers) • winst door woonontwikkeling kan dienen voor opkopen woningen Fabriekstraat, inrichten buffer en herhuisvesting bedrijven 	<ul style="list-style-type: none"> • Gronden zijn in eigendom van de bedrijven zelf.
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Grondwaarde stijgt voor de huidige eigenaars van de terreinen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodemvervuiling.

Juridisch/planologisch	
Sterktes	Zwaktes
	<ul style="list-style-type: none"> • Wijziging strookt niet volledig met voorgaande planningsprocessen. • Er is reeds voldoende woonaanbod voor de taakstelling én de behoefteeraming.
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Wegwerken grijze zone inzake vergunbaarheid milieuvergunningen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bezwaarschriften bedrijven; motivering.
Economisch	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Herlokaliseren niet-watergebonden bedrijven is deels mogelijk door activering zone 6 aan de Fabriekstraat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Verlies aan watergebonden bedrijvigheid, Seghers/INVE en de brandstoffenhandel verdwijnen. • Het verlies aan watergebonden percelen moet bekeken worden in functie van het totale aanbod in de provincie • Spoorlijn kan enkel als toeristische infrastructuur behouden blijven • Gevestigde watergebonden bedrijven hebben geen alternatieve locatie in de omgeving
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Hoogwaardiger gebruik gronden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vastlopen van het proces omdat bedrijven niet willen vertrekken. • Tekort aan watergebonden locaties in de regio.

Omgeving	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Conflict tussen wonen en bedrijvigheid wordt opgelost door uiteenrafeling functies en aanleg buffer. • Bewoners van panden aan de Fabriekstraat kunnen geherlokaliseerd worden in de nieuwe woongebieden 	<ul style="list-style-type: none"> • De ontsluiting van het gebied is onvoldoende.
Potenties	Bedreigingen
	<ul style="list-style-type: none"> • Te zware randvoorwaarden vanuit habitatrictlijngebieden. De Schelde is zowel vogelrichtlijngebied, als habitatrictlijngebied. In het kader van de instandhoudingsrichtlijnen kunnen vanuit de milieueffecten zware milderende maatregelen noodzakelijk blijken.
Technisch/procesmatig	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Minder zware infrastructuurwerken nodig. 	
Potenties	Bedreigingen
	<ul style="list-style-type: none"> • Aanleg ontsluitingsinfrastructuur. • Aanleg buffer. • De aanwezigheid van de brandstoffenhandel. • Timing keuze Streefbeeld N17.

2.4 Scenario 4: Verweyving van clusters



Figuur 23: Scenario 4 - Overzicht

Randvoorwaarden:

- Streefbeeld N17 i.f.v. ontsluiting
- Bedrijven die verdwijnen op korte of lange termijn:
 - Deel bedrijvencuster Jacky
 - Brandstoffenhandel
- Woningen die verdwijnen op korte of lange termijn:
 - 50-tal woningen langs de Fabriekstraat

Acties:

- Lange termijn: bestaand voorkooprecht W&Z gebruiken om verkrotting te voorkomen
- Korte termijn: onteigening woningen.
- ALVAT-site kan ingevuld met te herhuisvesten bewoners. Toelating tot invulling met wonen kan bijvoorbeeld de herhuisvesting als voorwaarde meekrijgen.
- Aanleg ontsluitingsinfrastructuur
- Deel Jacky-cluster wordt omgevormd tot buffer. De bedrijven die hierdoor getroffen

worden kunnen geherhuisvest worden langs de Fabriekstraat.

Gevolgen:

- Watergebonden bedrijvigheid kan blijven bestaan.
- Historisch gemengde ontwikkeling langs Fabriekstraat verdwijnt.
- De wooncluster Briel wordt bestendig en krijgt betere leefomgeving.

Haalbaarheid:

Financieel	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande situatie wordt bestendig waardoor er weinig zware ingrepen nodig zijn. 	<ul style="list-style-type: none"> • veel oppervlakte nodig voor groenbuffers.
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Break-even of winst mogelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodemvervuiling.
Juridisch/planologisch	
Sterktes	Zwaktes
	<ul style="list-style-type: none"> • Wijziging strookt niet volledig met voorgaande planningsprocessen. • Er is reeds voldoende woonaanbod voor de taakstelling én de behoefteeraming.
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Wegwerken grijze zone inzake vergunbaarheid milieuvergunningen 	
Economisch	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Herlokalisieren niet-watergebonden bedrijven Jacky-site is deels mogelijk door activering zone 6 aan de Fabriekstraat. • Herlokalisieren Desbo-brandstoffen naar ALVAT is mogelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Spoorlijn kan enkel als toeristische infrastructuur behouden blijven
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Hoogwaardiger gebruik gronden. • Meer bedrijvigheid met betere buffering en dus meer zekerheid. 	

Omgeving	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Conflict tussen wonen en bedrijvigheid wordt opgelost door uiteenrafeling functies en aanleg buffer. • Bewoners van panden aan de Fabriekstraat kunnen geherlokaliseerd worden in de nieuwe woongebieden 	<ul style="list-style-type: none"> • De ontsluiting van het gebied is onvoldoende.
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Uiteenrafelen van de functies door aanleg buffers 	<ul style="list-style-type: none"> • Te zware randvoorwaarden vanuit habitatrictlijngebieden. De Schelde is zowel vogelrichtlijngebied, als habitatrictlijngebied. In het kader van de instandhoudingsrichtlijnen kunnen vanuit de milieueffecten zware milderende maatregelen noodzakelijk blijken.
Technisch/procesmatig	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Minder zware infrastructuurwerken nodig. 	
Potenties	Bedreigingen
	<ul style="list-style-type: none"> • Aanleg ontsluitingsinfrastructuur. • Aanleg buffer. • Vastlopen van het proces omdat bedrijven op sleutelposities niet willen vertrekken. • Timing keuze Streefbeeld N17.

2.5

Scenario 5: Regionaal recreatiedomein



Figuur 24: Scenario 5 - Overzicht

Randvoorwaarden:

- Streefbeeld N17 i.f.v. ontsluiting
- De bedrijven in het gebied verdwijnen op korte of lange termijn:
 - Bedrijvencluster Jacky
 - Leievoeders/INVE
 - Brandstoffenhandel
 - Betoncentrale kan lossen op regionaal overslagcentrum.
- De woningen in het gebied verdwijnen op korte of lange termijn:
 - 50-tal woningen langs de Fabriekstraat
 - 50-tal woningen cluster Briel
 - 1 villadomein
 - 1 woning Alvatsite

Acties:

- Lange termijn: aankopen wat vrij komt.
- Korte termijn: onteigening woningen en bedrijven, eventueel i.f.v. samenwerking met private ontwikkelaar.
- Aanleg ontsluitingsinfrastructuur

Gevolgen:

- Watergebonden bedrijvigheid verdwijnt.
- Historisch gemengde ontwikkeling langs Fabriekstraat verdwijnt.
- Woonfunctie verdwijnt.

Haalbaarheid:

Financieel	
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none"> • Duidelijke en eenvoudige berekening mogelijk. • Zekerheid over winst/verlies 	<ul style="list-style-type: none"> • Waarde recreatiegrond.
Potenties	Bedreigingen
	<ul style="list-style-type: none"> • Bodemvervuiling.
Juridisch/planologisch	
Sterktes	Zwaktes
	<ul style="list-style-type: none"> • Wijziging strookt niet met voorgaande planningsprocessen.
Potenties	Bedreigingen
	<ul style="list-style-type: none"> • Bezwaarschriften van bewoners en van bedrijven.

Economisch	
Sterktes	Zwaktes
	<ul style="list-style-type: none"> • Verlies aan watergebonden bedrijvigheid, Seghers-INVE en de brandstoffenhandel verdwijnen. • Het verlies aan watergebonden percelen moet bekeken worden in functie van het totale aanbod in de provincie • Spoorlijn kan enkel als toeristische infrastructuur behouden blijven • Gevestigde watergebonden bedrijven hebben geen alternatieve locatie in de omgeving
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • creatie werkgelegenheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Vastlopen van het proces omdat bedrijven niet willen vertrekken. • Tekort aan watergebonden locaties in de regio.
Omgeving	
Sterktes	Zwaktes
	<ul style="list-style-type: none"> • De ontsluiting van het gebied is onvoldoende
Potenties	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • Natuurlijk ingericht watergebonden recreatiepark. 	
Technisch/procesmatig	
Sterktes	Zwaktes
	<ul style="list-style-type: none"> • Geëngageerde trekkende instantie noodzakelijk
Potenties	Bedreigingen
	<ul style="list-style-type: none"> • Geen interesse • Timing keuze Streefbeeld N17

DEEL 5 Weerhouden scenario

De haalbaarheid van de scenario's werd kort geschetst in het vorige deel. Dit hield de eerste fase van het maken van een keuze in: het nagaan van alle mogelijkheden. In dit deel wordt de tweede fase geduid: het maken van een selectie om vervolgens de mogelijkheden uit te werken om deze geselecteerde visie te bereiken. Deze selectie is gebaseerd op het draagvlak die ze heeft bij de verschillende actoren die nodig zijn om het plan te realiseren.

1 Bespreking van de verschillende standpunten

Er werd aan de gemeenten en de provincie gevraagd om te antwoorden op een aantal vragen die sturend zijn in de keuze tussen de scenario's. De resultaten worden kort besproken.

Dendermonde:

Het college wenst zijn pijlen te richten op de uitbouw van (watergebonden) regionale bedrijvigheid omdat de behoefte aan bijkomend woonaanbod binnen stedelijk gebied ruimschoots wordt ingevuld door de ontwikkeling van het RUP Elsbos en het RUP Vlietberg. Dit stemt overigens ook overeen met de visie in het huidige gemeentelijke structuurplan. Onteigeningen wenst het college niet a priori uit te sluiten maar drukt er wel op dat het niet kan gaan over doorgedreven grootschalige acties. Het verwerven van cruciaal gelegen percelen of geïsoleerde onleefbare woningen kan overwogen worden.

Het college beklemtoont dat het bieden van een alternatief voor de huidige ontsluiting van bedrijvensites door woonwijken een prioriteit dient te zijn.

Het college verkiest een herindienststelling van de spoorweg voor personen- en/of goederenvervoer boven het gebruik van de spoorwegbedding voor de verlegging van de N17.

Buggenhout:

De sanering van de Alvat-site is het belangrijkste aandachtspunt voor de gemeente Buggenhout. De gemeente heeft een duidelijke voorkeur voor een wooninvulling eventueel aangevuld met recreatieve voorzieningen.

Provincie:

De sanering van de Alvatsite krijgt de hoogste prioriteit. De beeldkwaliteit en de ontsluiting van het gebied zijn de andere belangrijke op te lossen knelpunten. De provincie gaat voluit voor watergebonden bedrijvigheid, eventueel aangevuld met leefbaar wonen. Onteigenen van woningen kan maar moet door een andere instantie gedaan worden, het onteigenen van bedrijven wordt negatief beoordeeld tenzij het gaat over bedrijven die niet in industriegebied thuishoren of niet watergebonden zijn.

Het verleggen van de N17 is een belangrijke actie, de huidige spoorwegzone komt hier voor in aanmerking.

2 Visie voor ontwikkeling

De SWOT-analyses voor de verschillende scenario's en de resultaten van de bevraging bij de betrokken overheden maken het mogelijk om de scenario's per criterium te rangschikken in functie van wenselijkheid. De cijfers in onderstaande tabel mogen niet geïnterpreteerd worden als scores, de tabel is een hulpmiddel om de afweging tussen de scenario's te veruiterlijken:

Rangschikking scenario's per criterium	Scenario 1: Wonen aan de Schelde	Scenario 2: Trimodaal bedrijventerrein	Scenario 3: Bipool	Scenario 4: Verweving van clusters	Scenario 5: Regionaal recreatiedomein
Financieel	1	4	2	3	5
Juridisch / Planologisch	5	1	3	2	4
Economisch	3	1	2	4	5
Omgeving	2	5	3	4	1
Technisch / Procesmatig	4	2	3	1	5
Voorkeur Provincie	4	1	2	3	5
Voorkeur Dendermonde	4	2	3	1	5
Voorkeur Buggenhout	1	5	4	3	2
Totaal	24	21	22	21	32

Scenario 5 is duidelijk niet te weerhouden. De andere scenario's leunen vrij dicht tegen elkaar aan. Volgende randvoorwaarden spelen een doorslaggevende rol bij het ontwikkelen van een visie op het plangebied:

- Het gebied is te klein om te werken met clusters. Te veel oppervlakte zou verloren gaan aan buffering zonder een sluitende oplossing te bieden. Er kan niet voldoende buffering voorzien worden om alle hinder weg te nemen. De woonkwaliteit zou verbeteren maar onvoldoende.
- Het gebied werd als historisch gegroeid bedrijventerrein opgenomen in het kleinstedelijk gebied Dendermonde. Voor deze invulling heeft het gebied voldoende draagkracht. Indien een herbestemming naar wonen zou doorgevoerd worden, betekend de opname in het stedelijk gebied echter dat er een hoge dichtheid moet gehaald worden. De afstand tot het kerngebied van Dendermonde is van dien aard dat er een aantal centrumfuncties zouden moeten geïntegreerd worden om een leefbare buurt te creëren. Nieuwe centrumfuncties zouden concurreren met de kern van Baasrode en die van Dendermonde. Wat de functie wonen betreft moet dus eerder aansluiting gezocht worden met de omgeving. Dit betekent landelijk wonen in lage dichtheden. Het concentreren van woonontwikkeling in een kleiner deelgebied kan verder onderzocht worden.

In het licht van het bovenstaande en de voorgaande planningsprocessen wordt geopteerd om **de huidige invulling met bedrijvigheid te behouden en te versterken**. Vertrekkend vanuit de huidige verwevenheid kan op lange termijn het gebied getransformeerd worden in een performant watergebonden bedrijventerrein met overslagmogelijkheden naar het spoor. Een verfijning van de gewenste bedrijfsactiviteiten en een verbetering van de ruimtelijke structuur zijn hierbij aangewezen.

Volgende kritische knelpunten werden weerhouden uit de analyse en worden hier nog even herhaald omdat deze in elk scenario en dus ook in het voorkeursscenario een oplossing moeten krijgen:

- De aanwezigheid van **zonevreemde woningen** – de verwevenheid van wonen en industrie, zonder de aanwezigheid van buffers;
- Niet-intensief **ruimtegebruik en watergebondenheid**:
 - De verspreiding van niet benutte percelen over het plangebied: de intensiteit van het ruimtegebruik (ingebruikname lege percelen of percelen met andere invulling)
 - De kleinschalige perceelsstructuur;
 - De lage graad van watergebondenheid
- De **ontsluitingsstructuur**;
- De **leefbaarheid** van de omgeving;
 - Buffering
 - De algemene beeldkwaliteit
- De randvoorwaarden vanuit **vogel- en habitatrictlijngebieden** (de Schelde: instandhoudingsrichtlijnen – milderende maatregelen).

Aan de hand van de verbetering van elk van deze punten kunnen in wat volgt worden eerst 3 mogelijke transformaties besproken worden. Het verschil tussen de transformaties bestaat uit de mate waarin de huidige situatie getransformeerd wordt, van minimaal naar maximaal. Indien het de ambitie is om het gebied geleidelijk aan om te vormen tot een hoogwaardige watergebonden industriezone, kunnen de eerste twee transformaties beschouwd worden als tussenstadia in het veranderingsproces van de huidige toestand naar de toekomstige. In dat geval moeten de ingrepen afgestemd worden op de gewenste toestand op lange termijn (maximale transformatie). Dit proces wordt na de bespreking van de 3 transformaties getoond.

In de behandeling van het knelpunt ontsluiting wordt voorlopig uitgegaan van een streefbeeld voor de N17 dat het huidige tracé van de wegen gebruikt. Er blijven voorlopig drie mogelijkheden open voor het toekomstige tracé, de impact van deze mogelijkheden op het voorkeursscenario van deze studie wordt in een apart punt behandeld.

2.1 Minimale transformatie: Activering van 2,65ha bedrijventerrein waarvan 0 m² watergebonden.



Figuur 25: Minimale transformatie - Overzicht

De paars ingekleurde percelen kunnen ontwikkeld worden door de aanleg van nieuwe ontsluitingswegen. Briel en Oeverstraat worden heraangelegd. De aanleg van een leefbaarheidsbuffer tussen bedrijvigheid en wonen is noodzakelijk. Deze wordt hier figuratief weergegeven op de spoorwegzone. Bij heringebruikname van het spoor zal een geluidbuffer richting wonen ook noodzakelijk zijn.

2.1.1 Knelpunt zonevreemde woningen

De zonevreemde woningen in het gebied blijven. Het beleid van de stad Dendermonde bepaalt verder hoe dit knelpunt behandeld wordt.

Acties:

- RUP zonevreemde woningen

(Te bepalen door Stad Dendermonde)

2.1.2 Knelpunt ontsluiting



Figuur 26: Minimale transformatie - Knelpunt ontsluiting

Acties:

- Heraanleg Oeverstraat
- Heraanleg Briel
- Aanleg nieuwe ontsluiting Adec Sport en achterliggende terreinen Fabriekstraat.

Het probleem van de vele aansluitingen op de N17 op korte afstand van elkaar wordt hier niet verbeterd.

Impact van een verlegging van de N17:



Tracé spoorweg vanaf Fabriekstraat:

Weinig of geen impact indien er voldoende plaats is naast de spoorweg voor het profiel van de N17 én een ventweg.



Tracé spoorweg vanaf Oeverstraat:

De breedte van het spoorwegtracé is niet overal voldoende om én spoor én N17 aan te leggen. Indien er geen ventweg voorzien wordt, ontsluiten een deel van de bedrijven rechtstreeks op de N17. De strook bedrijventerrein die ingenomen wordt door infrastructuur wordt te groot ten opzichte van het overgebleven bruikbaar terrein.

2.1.3 Knelpunten intensiever ruimtegebruik / watergebondenheid



Figuur 27: Minimale transformatie - Knelpunten intensiever ruimtegebruik / watergebondenheid

Acties:

- Overleg DDS, POM, ...
- Activering van 2,65 ha bedrijventerrein.

Er worden geen extra kades aangelegd en geen extra watergebonden terreinen gecreëerd.

2.1.4 Knelpunt leefbaarheid



Figuur 28: Minimale transformatie - Knelpunt leefbaarheid

De woningen langs de N17 zitten gekneld tussen de drukke verkeersas en de bedrijvigheid. Een degelijke leefbaarheidsbuffer tussen bedrijvigheid en wonen is onontbeerlijk.

De spoorweg tussen de woningen en bedrijvigheid dient momenteel enkel voor toeristische ritten. De intensiteit van gebruik is zeer laag. De huidige activiteit op het spoor heeft wel zijn toeristische waarde.

Indien de spoorwegen niet de intentie hebben om deze spoorweg terug in gebruik te nemen voor personen- of goederenvervoer lijkt het aangewezen om deze strook te gebruiken om een degelijke buffering naar het wonen te realiseren. Het aanleggen van een buffer op de bedrijfspercelen zelf, al of niet betaald door de bedrijven, maakt de terreinen een stuk kleiner en verlaagt zo de bruikbaarheid ervan.

Het openhouden van de optie om in de toekomst deze lijn opnieuw te gebruiken voor goederenvervoer wordt echter belangrijker geacht. Ook indien de NMBS hier geen interesse voor heeft, kunnen andere spelers op de markt vervoersdiensten via het spoor aanbieden aan bedrijven.

De schema's op de volgende pagina tonen de mogelijkheden voor het aanleggen van een buffer. Keuze en detaillering zal tijdens het realisatieproces moeten gebeuren. De opties zullen ook besproken worden in de plan-MER.

Er kunnen drie verstoringsbronnen onderscheiden worden: overslag aan de kade (1), werkzaamheden op het bedrijfsterrein (2) en de trein (3).



Mogelijkheid 1:

Buffer wordt voorzien aan de kade, dicht bij bron 1. Bronnen 2 en 3 blijven het wonen verstoren. Dit kan aan de hand van een wand, al of niet onderdeel van het bedrijfsgebouw of een bufferwal (niet erg realistisch)



Mogelijkheid 2: bufferwand wordt voorzien op de perceelsgrens van de bedrijven. Bronnen 1 en 2 worden gebufferd, de trein (bron 3) blijft hinder vormen voor het wonen.



Mogelijkheid 3: Bufferwand wordt voorzien op de perceelsgrenzen van de woningen. De drie bronnen worden gebufferd. Dit weerspiegelt de ideale situatie.



Mogelijkheid 4: Variant mogelijkheid 2, een bufferwal wordt aangelegd op bedrijfsterrein. Het grote nadeel is het terreinverlies. De spoorweg blijft hinder veroorzaken.



Mogelijkheid 5: de bufferwal wordt op het spoortracé aangelegd.

Acties:

- Overleg met NMBS.
- Verplichting aanleg buffer tussen bedrijvigheid en woningen opnemen in RUP. Het RUP kan wel opening laten voor de verschillende mogelijke oplossingen.

2.2

Gematigde transformatie: Activering van 10,30ha bedrijventerrein waarvan 3ha watergebonden.



Figuur 29: Gematigde transformatie - Overzicht

De paars ingekleurde percelen kunnen ontwikkeld worden door de aanleg van nieuwe ontsluitingswegen en het verdwijnen van woningen. Briel wordt heraanlegd en afgeleid naar de Fariiekstraat. Oeverstraat worden heraangelegd. De aanleg van een leefbaarheidsbuffer tussen bedrijvigheid en wonen is noodzakelijk. Deze wordt hier figuratief weergegeven op de spoorwegzone. Bij heringebruikname van het spoor zal een geluidbuffer richting wonen ook noodzakelijk zijn.

2.2.1

Knelpunt zonevreemde woningen



Figuur 30: Gematigde transformatie - Knelpunt zonevreemde woningen

Acties:

- Verwerving van een 50-tal woningen: Op lange termijn kan dit aan de hand van een voorkooprecht. Om nieuw watergebonden terrein te creëren ten oosten van de straat Briel is het ook noodzakelijk de tussenliggende bedrijfspercelen te verwerven.
- RUP zonevreemde woningen: De problematische aanwezigheid van enkele andere clusters in het gebied moet wel nog een andere oplossing krijgen. (*Te bepalen door Stad Dendermonde*)

2.2.2 Knelpunt ontsluiting



Figuur 31: Gematigde transformatie - Knelpunt ontsluiting

Acties:

- Heraanleg Oeverstraat met aantakking voor ontsluiting terreinen Macharis
- Heraanleg en doorknippen Briel met ontsluiting naar Fabrikstraat.
- Aanleg nieuwe ontsluiting Adec Sport.
- Heraanleg Fabrikstraat.

Kruispunt Fabrikstraat - Mandekensstraat blijft een moeilijk punt.

Impact van een verlegging van de N17:



Tracé spoorweg vanaf Fabrikstraat:

Weinig of geen impact indien er voldoende plaats is naast de spoorweg voor het profiel van de N17 én een ventweg.



Tracé spoorweg vanaf Oeverstraat:

De breedte van het spoorwegtracé is niet overal voldoende om én spoor én N17 aan te leggen. Indien er geen ventweg voorzien wordt, ontsluiten een deel van de bedrijven rechtstreeks op de N17. De strook bedrijventerrein die ingenomen wordt door infrastructuur wordt te groot ten opzichte van het overgebleven bruikbaar terrein.

2.2.3

Knelpunten intensiever ruimtegebruik / watergebondenheid



Figuur 32: Gematigde transformatie - Knelpunten intensiever ruimtegebruik / watergebondenheid

Acties:

- Activering van 10,65ha bedrijventerrein waarvan 3ha watergebonden met 75m nieuwe kade. De nieuwe percelen langs de Fabrieksstraat zijn ongeveer 250m diep. Deze diepte is niet ideaal. (normaal 170 à 200m)

2.2.4

Knelpunt leefbaarheid



Figuur 33: Gematigde transformatie - Knelpunt leefbaarheid

Zie minimaal scenario.

2.3

Maximale transformatie: Activering van 20,30ha bedrijventerrein waarvan 18,65ha watergebonden.



Figuur 34: Maximale transformatie - Overzicht

De paars ingekleurde percelen kunnen ontwikkeld worden door de aanleg van nieuwe ontsluitingswegen en het verdwijnen van woningen. De huidige niet-watergebonden bedrijven op de terreinen van de voormalige Jacky-cluster verdwijnen in functie van watergebonden activiteiten. Door de Fabriekstraat te verleggen worden de watergebonden percelen voldoende groot om nieuwe kades rendabel te exploiteren. Een ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein wordt parallel aan de spoorweg aangelegd, hierop takken Briel en Oeverstraat aan. Het volledige bedrijventerrein ontsluit op de verlegde Fabriekstraat die op zijn beurt ontsluit op de N17. De aanleg van een leefbaarheidsbuffer tussen bedrijvigheid en wonen is noodzakelijk. Deze wordt hier figuratief weergegeven op de spoorwegzone. Bij heringebruikname van het spoor zal een geluidbuffer richting wonen ook noodzakelijk zijn.

2.3.1

Knelpunt zonevreemde woningen



Figuur 35: Maximale transformatie - Knelpunt zonevreemde woningen

Acties:

- Verwerving van alle woningen. (ca 100): Op lange termijn kan dit aan de hand van een voorkooprecht.
- Herverkaveling: Om nieuw watergebonden terrein te creëren is het ook noodzakelijk om de huidige bedrijfspercelen op korte of lange termijn te verwerven of de eigenaars te betrekken in een herverkavelingsproject.

2.3.2

Knelpunt ontsluiting



Figuur 36: Maximale transformatie - Knelpunt ontsluiting

Acties:

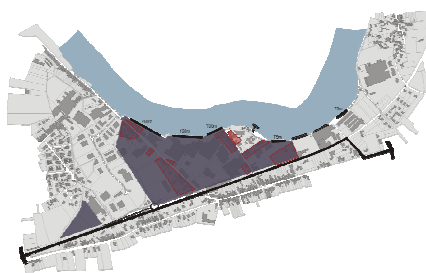
- Heraanleg en verlegging traject Fabriekstraat met nieuwe aansluiting op N17.
- Nieuwe gebiedsontsluiting in huidige spoorwegstrook met aansluiting op Fabriekstraat.

De impact van een verlegging van de N17:



Tracé spoorweg vanaf Fabriekstraat:

Weinig of geen impact.



Tracé spoorweg vanaf Oeverstraat:

Bundel spoorweg-N17-ventweg neemt te veel ruimte in beslag en is waarschijnlijk een te hoge kost ten opzichte van hetgeen overschiet aan bedrijventerrein.

2.3.3

Knelpunten intensiever ruimtegebruik / watergebondenheid



Figuur 37: Maximale transformatie - Knelpunten intensiever ruimtegebruik / watergebondenheid

Acties:

- Activering van 20,30 ha bedrijventerrein, waarvan 18,65ha watergebonden met 600m nieuwe kades.

Om voldoende overslag te realiseren is het noodzakelijk om het paars gebied op de tekening, met uitzondering van de driehoek in het westen, volledig watergebonden in te vullen. (4 grote percelen).

De zone net ten westen van de straat Briel komt, als geheel, in aanmerking voor een regionaal overslagcentrum. De oppervlakte van het terrein, 15,65ha is voldoende voor een gemiddelde overslagcapaciteit van 812.000ton/j. Om het vereiste rendement van 6% te halen kan men tot 230m kade aanleggen aan 20.000€/m.

2.3.4

Knelpunt leefbaarheid



Figuur 38: Maximale transformatie - Knelpunt leefbaarheid

Zie minimaal scenario.

2.4 Van minimaal naar maximaal

Van de bovenstaande scenario's kan het tweede beschouwd worden als een tussenstadium tussen het minimale en het maximale scenario. In dit hoofdstuk wordt geschetst hoe er kan geëvolueerd worden naar het maximale scenario dat de eindtoestand weerspiegelt.

2.4.1 Ontsluiting:



Overstraat, Briel en Reihagenstraat kunnen heraanlegd worden op korte termijn.

De ontsluiting van enkele achterliggende terreinen richting vernieuwde Reihagenstraat vergt waarschijnlijk de aankoop van een strook particulier terrein. Dit kan door de eigenaar(s) van de te ontsluiten terreinen onderhandeld worden. Ook de aanleg kan ten laste van de eigenaars.



De aanleg van een weg parallel aan de N17 die het volledige bedrijventerrein ontsluit op de Fabriekstraat moet onderzocht worden:

1. Mogelijkheid om de spoorweg te gebruiken: overleg met de NMBS.
2. Op privaat domein: overleg met de eigenaars in het gebied moet uitwijzen of er delen zijn die op korte termijn kunnen aangelegd worden.

In functie van de tweede mogelijkheid kan in het RUP een reservatiestrook opgenomen worden.



Een omleiding van de Fabriekstraat kan onderzocht worden in functie van de mogelijkheid tot het vergroten van watergebonden terrein op lange termijn. Deze omleiding moet afgestemd worden met het streefbeeld voor de N17.

In het RUP kan een reservatiestrook voorzien worden.

2.4.2

Voorkeurstracé N17:



Een verlegging van het huidige tracé, naar een tracé dat de spoorweg volgt, lijkt aangewezen vanaf de huidige Fabriekstraat richting Hoogveld. Ten oosten van de Fabriekstraat zou de bundeling van het spoor, de N17, een bufferwand en de, o.i., noodzakelijke ventweg, te veel van de beschikbare oppervlakte innemen. De overblijvende diepte van de terreinen en de overblijvende oppervlakte zullen in dat geval ongeschikt worden voor watergebonden bedrijvigheid. Ten westen van de Fabrieksstraat is extra ruimte beschikbaar door de huidige rangeerstroken.

Het schema werkt zowel mét als zonder verlegging van de Fabriekstraat.

2.4.3

Leefbaarheid

Indien er gekeken wordt naar de gewestplanbestemmingen zijn er twee conflicten te beschouwen:

1. bedrijvigheid – woningen binnen het industriegebied
2. bedrijvigheid – woningen in woongebied

Binnen het gebied zijn bedrijven en woningen zodanig met elkaar verweven dat zonder grootschalige ingrepen geen verbetering van de huidige situatie mogelijk is.

Ten opzichte van het wonen buiten het industriegebied zijn er wel mogelijkheden om de situatie te verbeteren met behoud van de huidige bestemmingen.



Een eerste mogelijkheid is het aanleggen van een bufferwal op het huidige spoorwegtracé. Overleg met de NMBS zal snel uitwijzen of dit een mogelijkheid is.

Indien een akkoord kan bekomen worden, kan de aanleg op korte termijn gerealiseerd worden. De bestaande bedrijven kunnen de aanleg mee financieren omdat zij de buffer niet meer op eigen terrein moeten aanleggen (zoals voorzien in de gewestplanbestemming).

Een bufferwal wordt in eerste instantie niet weerhouden omdat een mogelijke heringebruikname van het spoor belangrijker wordt geacht, een bufferwand tussen spoor en woningen (op spoorwegterrein) is wel een valabele optie.



De tweede mogelijkheid is de aanleg van buffers op eigen terrein. Er kan best per bedrijf bekeken worden wat de meest effectieve buffering is voor de bestaande of geplande activiteiten. De buffer zal in verschillende fasen gerealiseerd worden. De timing is afhankelijk van concrete bouwaanvragen.

In het RUP kan gekozen worden voor een symbolische aanduiding van een buffer. Dan dient het voorschrift duidelijke aanwijzingen te geven over de functie die de buffer moet vervullen. De breedte en aanleg moet dan op projectniveau beoordeeld worden in functie van de effectiviteit. Het milderen van de hinder zal een aandachtspunt zijn in de plan-MER, hierin zullen verschillende alternatieven onderzocht worden. De bevindingen uit de plan-MER zullen de voorschriften van het RUP sturen.

2.4.4 Zonevreemde woningen

Er kan op verschillende wijzen omgegaan worden met de zonevreemde woningen in het gebied:

- bestemming wijzigen in wonen
- voorkooprecht vestigen
- actief strategisch gelegen woningen opkopen
- onteigenen

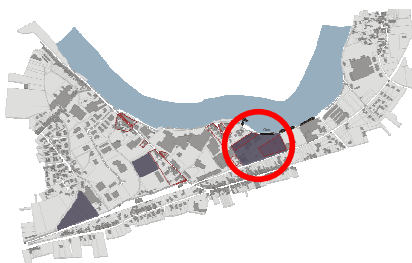
De eerste mogelijkheid maakt industriële activiteit in het gebied onmogelijk. Het verkrijgen van een milieuvergunning zou onmogelijk worden.

De volgende drie mogelijkheden hebben allen op lange termijn hetzelfde resultaat. De tijdspanne waarin het resultaat behaald wordt is verschillend.

Naargelang welke woonclusters verdwijnen zijn er andere mogelijkheden voor extra bedrijvigheid en intensiever grondgebruik. Deze worden hieronder getoond.



Indien geen woningen worden verworven is de mogelijke terreinactivering: 2.65ha



Indien de cluster van 3 grote villa's wordt verworven is de mogelijke terreinactivering: 5.65ha



Indien de cluster fabriekstraat wordt verworven is de mogelijke terreinactivering: 10.30ha



Het verwerven van de cluster Briel genereert zeer weinig effectieve terreinwinst. Er ontstaat wel de mogelijkheid om 18.65ha naar watergebonden terrein om te vormen.

3 Actieplan

Om de hierboven geschetste evolutie voor het plangebied te kunnen waarmaken zijn een hele reeks aan acties en actoren noodzakelijk. In het actieplan worden eerst de probleemstelling en de doelstellingen op korte en lange termijn nogmaals aangehaald om vervolgens de noodzakelijke acties op te lijsten. De volgorde in de lijst geeft aan wat de sequentie in tijd zou kunnen zijn maar is niet de enige mogelijkheid, acties kunnen ook niet uitgevoerd worden, in een andere volgorde plaatsvinden of simultaan verlopen.

Actieplan voor de herwaardering van de site Baasrode - Briel

Probleemstelling	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De leefbaarheid van de omgeving is ondermaats; <ul style="list-style-type: none"> – Buffering is niet aanwezig – De algemene beeldkwaliteit is slecht ▪ De aanwezigheid van zonevreemde woningen in het gebied – de verwevenheid van wonen en industrie, zonder de aanwezigheid van buffers – is problematisch; ▪ De ontsluitingsstructuur is niet aangepast aan bedrijvigheid; een onduidelijke structuur van doodlopende straatjes met een inrichting in matige staat sluit op meerdere punten aan op de ontsluitingsweg N17. ▪ Niet-intensief ruimtegebruik en ondermaats gebruik van de watergebondenheid: <ul style="list-style-type: none"> – De verspreiding van niet benutte percelen over het plangebied: de intensiteit van het ruimtegebruik is laag (lege percelen of percelen met andere invulling) – kleinschalige perceelsstructuur; – lage graad van watergebondenheid 		
Doelstelling	<p>Uitbouwen van een performant watergebonden bedrijventerrein:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Op korte termijn</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verbeteren van de leefbaarheid van de omgeving – Verhogen van de uitstraling en aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein. – Verbeteren van de ontsluitingstructuur via de weg. </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Op lange termijn</p> <ul style="list-style-type: none"> – Meer watergebonden overslag realiseren – Efficiëntere benutting van de beschikbare oppervlakte. – Verbeteren van de ontsluiting via het water. – Woonfunctie in het gebied zelf, verdwijnt. </td> </tr> </table>	<p>Op korte termijn</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verbeteren van de leefbaarheid van de omgeving – Verhogen van de uitstraling en aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein. – Verbeteren van de ontsluitingstructuur via de weg. 	<p>Op lange termijn</p> <ul style="list-style-type: none"> – Meer watergebonden overslag realiseren – Efficiëntere benutting van de beschikbare oppervlakte. – Verbeteren van de ontsluiting via het water. – Woonfunctie in het gebied zelf, verdwijnt.
<p>Op korte termijn</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verbeteren van de leefbaarheid van de omgeving – Verhogen van de uitstraling en aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein. – Verbeteren van de ontsluitingstructuur via de weg. 	<p>Op lange termijn</p> <ul style="list-style-type: none"> – Meer watergebonden overslag realiseren – Efficiëntere benutting van de beschikbare oppervlakte. – Verbeteren van de ontsluiting via het water. – Woonfunctie in het gebied zelf, verdwijnt. 		
Uitgangspunt	<p>De zone is reeds volledig bestemd als industriegebied. Een herstructurering waarbij woon- of bedrijfspercelen onteigend worden om na infrastructuurwerken, afbraakwerken e.d. terug als industriegrond op de markt gebracht te worden is onmogelijk rendabel te maken. Woningen in het gebied zullen dus enkel verdwijnen indien, door een opwaardering van het gebied als bedrijventerrein, de attractiviteit van de locatie zodanig verbetert, dat het opkopen van woningen door bedrijven of ontwikkelaars (publiek of privaat) interessant wordt. Het installeren van een voorkooprecht voor een publieke ontwikkelaar kan een hefboom zijn om stelselmatig de woongebouwen op te kopen en af te breken.</p>		

Acties	Actoren	Timing
Voorafgaand overleg		
Formele vraag tot zekerheid toekomstige inrichting N17 / voorstellen formuleren vanuit plangebied. Indien er geen zekerheid is kan enkel verder gewerkt worden met het minimale scenario.		
Overleg NMBS in functie van aanleg ontsluiting en bufferwand langsheen het spoorwegtracé (in combinatie met de aanleg van het langeafstandsfietsroute Dendermonde – Puurs (Project Fietspaden Lange Afstand van de provincie). In functie van de uitkomst van deze gesprekken kan: <ul style="list-style-type: none"> – de bufferwand mee opgenomen worden in de heraanleg openbaar domein of zal een verplichting tot aanleg op eigen terrein opgenomen moeten worden in het RUP. – een nieuwe parallelweg mee opgenomen worden in de heraanleg openbaar domein of moet een reservatiestrook opgenomen worden in het RUP. 		
Vastleggen ruimtelijke uitgangspunten	Provincie O-VI	KT
Opstellen RUP bedrijventerrein Oude Briel		
<ul style="list-style-type: none"> <li style="text-align: center;">Uitwerken locatie en inrichtingsprincipes buffers <li style="text-align: center;">Uitwerken principes ontsluitingsstructuur <li style="text-align: center;">Uitwerken beheersmaatregelen <li style="text-align: center;">Uitwerken bestemmingen <li style="text-align: center;">Uitwerken voorkeerplicht: in functie van het gekozen lange termijn perspectief. <li style="text-align: center;">Uitwerken handhavingsmaatregelen <li style="text-align: center;">Uitwerken waterhuishouding 		
Uitvoeren plan-MER volgens integratiespoor		
Opstellen RUP zonevreemde woningen: in functie van het gekozen lange termijn perspectief kan i.pl.v. het voorkeerplicht ook een bevestiging van de bestaande woonfunctie uitgewerkt worden. Deze optie wordt in eerste instantie niet weerhouden.	Gemeente	?

Opzetten projectstructuur / bepalen trekker, partners		KT
Minimaal scenario:		
Provincie - Gemeente		
Gematigd scenario:		
Provincie – Gemeente – Bedrijven – publieke ontwikkelaar(s)		
Maximaal scenario:		
Provincie – Gemeente – Bedrijven – publieke ontwikkelaar(s)		
Uitwerken planeconomische analyse / Exploitiemodel		
Uitwerken financiering		
Actief opvolgen verkoop strategisch gelegen woningen. Verwerving van de woningen kan leiden tot een betere onderhandelingspositie bij de ontwikkeling/activering van de onbebouwde percelen.		
Uitwerken communicatiestrategie naar de omwonenden		

Heraanleg openbaar domein:		KT
In functie van de in het vorig proces tot stand gekomen projectstructuur en bijhorende schaal van de maatregelen kunnen binnen de opgestelde ruimtelijke randvoorwaarden de technische studies voor de herinrichting van het openbaar domein aangevat worden.		
<p style="text-align: center;">Verfijnen en optimaliseren inrichtingsschets</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bepalen breedte openbaar domein met inbegrip van de ligging van de fietspaden, grachten, toeritten brandweer,.... - Detaillering inrichting buffer - Opmaak groundbalans: wat wordt afgegraven, wat wordt verwerkt op het terrein, ... - Opmaak beplantingsplan openbaar domein - ... 		
Minimaal scenario		
<p style="text-align: center;">Haalbaarheid ontsluiting achterliggende percelen.</p> <p style="text-align: center;">Uitwerken profiel Reihagenstraat</p> <p style="text-align: center;">Uitwerken profiel Briel</p> <p style="text-align: center;">Uitwerken profiel Oeverstraat</p>		
Gematigd scenario:		
<p style="text-align: center;">Bepalen welke stukken van de parallelweg op korte termijn haalbaar zijn.</p>		
<p style="text-align: center;">Overleg eigenaars percelen ten noorden van spoorweg.</p>		
Maximaal scenario:		
<p style="text-align: center;">Haalbaarheidstudie verleggen Fabriekstraat</p>		
<p style="text-align: center;">Afstemming inrichtingsschets met mobiliteitsplan</p>		
<p style="text-align: center;">Afstemmen inrichtingsschets met N17</p>		
<p style="text-align: center;">Uitwerken/aanpassen signalisatieplan</p>		
<p style="text-align: center;">Uitwerken bouwaanvragen</p>		
<p style="text-align: center;">Opmaak ontwerpdossiers + bestekken</p> wegenis + riolering + bufferbekkens en openbaar groen + eventueel gemeenschappelijke voorzieningen, grondverzet.		
<p style="text-align: center;">Opmaak rooilijnplannen / onteigeningsplannen</p>		

Uitwerken subsidiedossiers		
In functie van de in het vorig proces tot stand gekomen uitwerking, voor inrichting van het openbaar domein, kan het subsidiedossier opgesteld worden.		
Uitwerken subsidiedossier voor de principiële subsidie voor de aanleg van het bedrijventerrein		
Uitwerken herinrichtingsplan		
Uitwerken uitgifteplan		
Onderhandeling nieuw ontsloten percelen: CO2-neutraliteit in ruil voor subsidiëring aanleg.	Gemeente/eigenaars gronden.	
Uitwerken beheersplan		
Afsluiten Mobiliteitsconvenant Module 14 (Aanleg of herinrichting van ontsluitingsinfrastructuur voor tewerkstellings-, winkel- en/of dienstenzones van bovenlokaal belang)		
Uitwerken subsidiedossier rioleringswerken		
Opzetten parkmanagementstructuur		
Uitwerken structuur parkmanagement met bestaande en toekomstige bedrijven		

Hoofdkantoren ARCADIS Belgium	Bijkantoren ARCADIS Belgium	www.arcadisbelgium.be
Deurne-Antwerpen Clara Snellingsstraat 27 B-2100 Deurne-Antwerpen T +32 3 360 83 00 F +32 3 360 83 01	Berchem-Antwerpen Roderveldlaan 3 B-2600 Berchem T +32 3 328 62 86 F +32 3 328 62 87	Kortrijk Sint-Jorisstraat 21 B-8500 Kortrijk T +32 56 24 99 20 F +32 56 24 99 21
Gent Kortrijksesteenweg 302 B-9000 Gent T +32 9 242 44 44 F +32 9 242 44 45	Bastogne Rue Thier De Luzéry 6 B-6600 Bastogne T +32 61 21 38 85 F +32 61 21 52 28	Leuven Fonteinstraat 1/a B-3000 Leuven T +32 16 63 95 00 F +32 16 63 95 01
Hasselt Kempische steenweg 301 B-3500 Hasselt T +32 11 28 88 00 F +32 11 28 88 01	Diest Vroentestraat 2 B-3290 Diest (Schaffen) T +32 13 35 55 70 F +32 13 55 69 48	Luik Rue des Guillemins 26, 2de verd. 4000 Luik T +32 4 349 56 00 F +32 4 349 56 10
	Charleroi 119, Avenue de Philippeville 6001 CHARLEROI T.. +32 71 298 900 F. +32 71 298 901	Oostende Archimedesstraat 7 B-8400 Oostende T +32 59 27 38 00 F +32 59 27 39 00
	Haaltert Bruulstraat 35 9450 Haaltert T. +32 53 83 04 80 F.+32 53 83 59 54	

