



BEDRIJVENTERREINEN

BELEIDSPLAN RUIMTE DEINZE

ONTWERP ONDERZOEKSRAPPORT

MEI 2026

COLOFON

College van burgemeester en schepenen

Rutger De Reu
Jan Vermeulen
Sofie D'hondt
Nathalie Lambrecht
Johan Cornelis
Marleen Vanlerberghe
Bart Van Thuyne
Bruno Dhaenens
Conny De Spiegelaere

Contact

Stad Deinze
Dienst stedenbouw en wonen
Brielstraat 2, 9800 Deinze
www.deinze.be
omgeving@deinze.be

Inhoudelijke uitwerking

OMGEVING
LANDSCAPE ARCHITECTURE · URBANISM

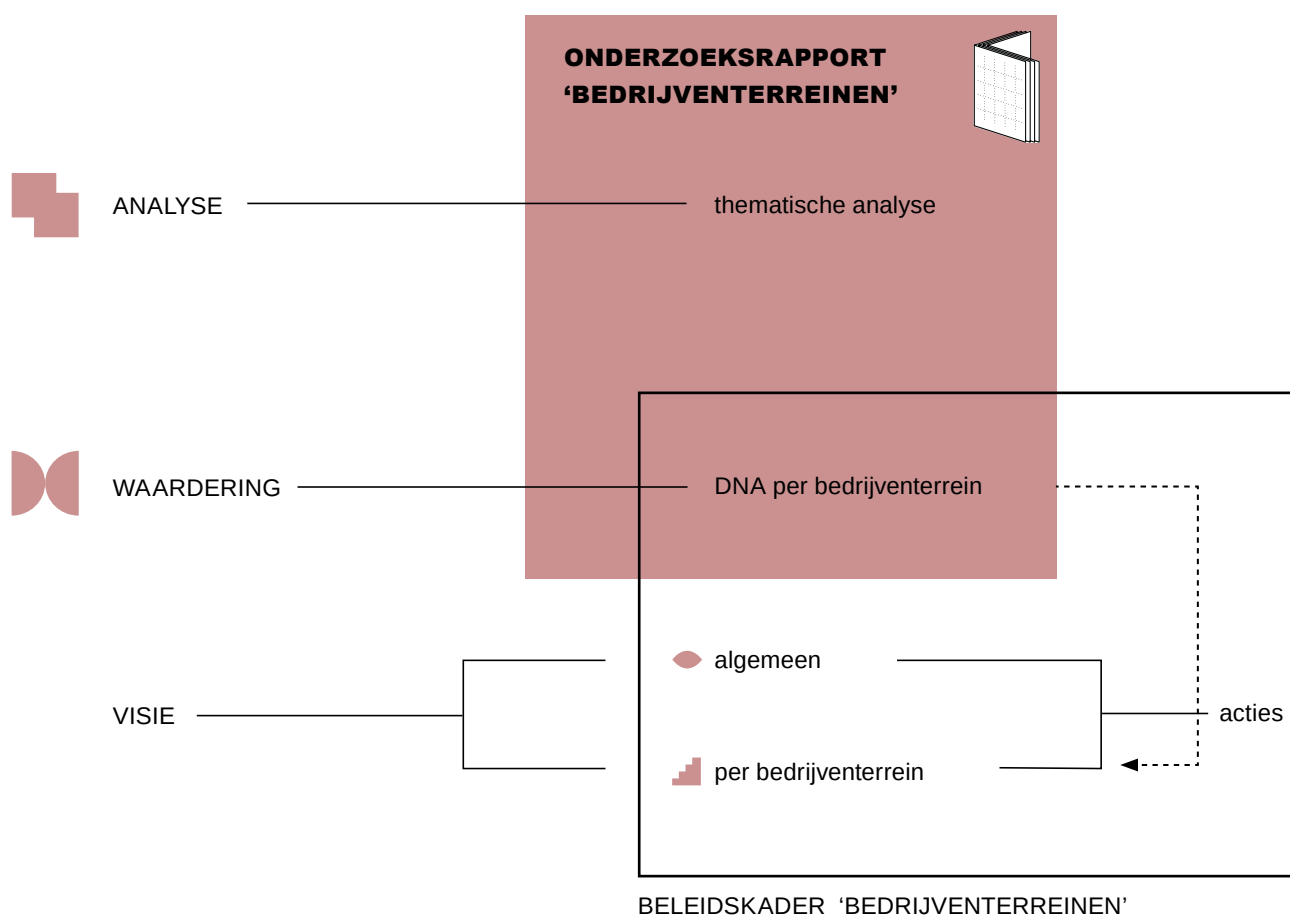
Versie

Onderzoeksrapport (O)

BEDRIJVENTERREINEN

BELEIDSPLAN RUIMTE DEINZE

LEESWIJZER

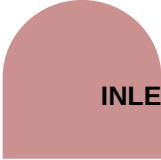


figuur 1 opbouw beleidskader en onderzoeksrapport 'bedrijventerreinen'

Voorliggend document is het onderzoeksrapport 'bedrijventerreinen'. Het voedt het beleidskader 'bedrijventerreinen'. Dit beleidskader is onderdeel van het beleidsplan ruimte Deinze.

Het onderzoeksrapport 'bedrijventerreinen' bestaat uit een inleidend hoofdstuk dat het kader en de methodologie van het onderzoek beschrijft. Een tweede deel bevat de analyse van de bedrijventerreinen. Dit deel wordt gevolgd door een waardering van de bedrijventerreinen waarbij het DNA wordt bepaald.

INHOUD



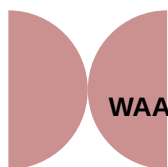
INLEIDING

1	KADER	10
2	METHODOLOGIE	12



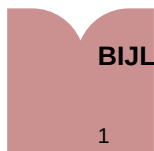
ANALYSE

1	JURIDISCH	18
2	MACRO RUIMTELIJK	26
3	MESO RUIMTELIJK	37



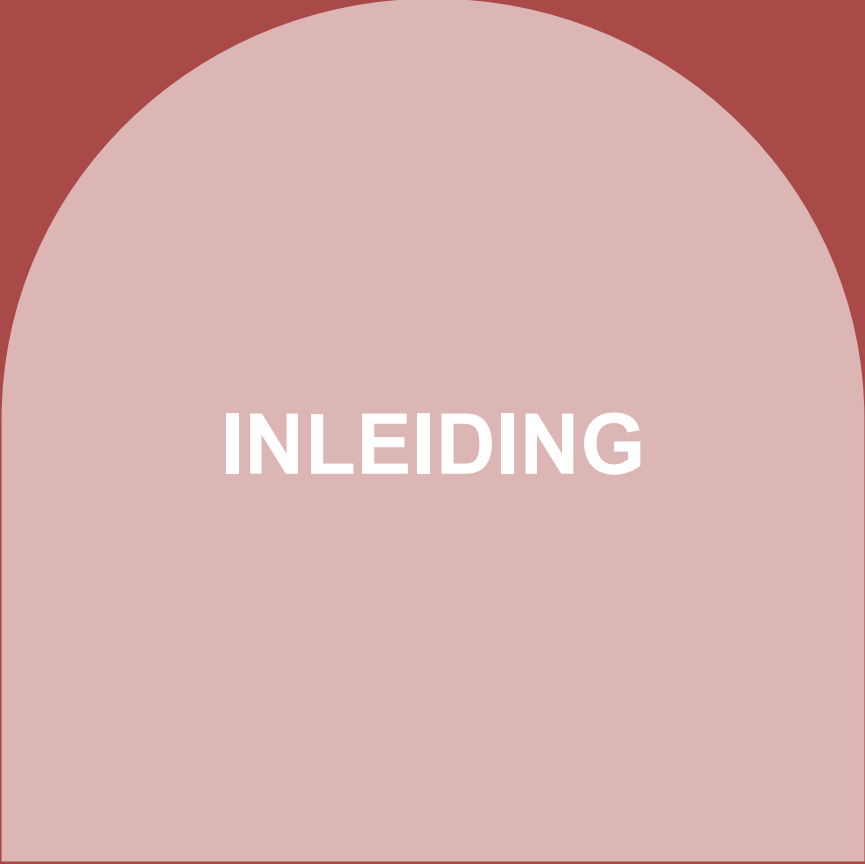
WAARDERING

1	VAARTLAAN-FILLIERSDREEF, VAART LINKEROEVER EN DOSSCHE	110
2	EUROPALAAN - INDUSTRIELAAN - DE TONNE	112
3	DE PRIJKELS	114
4	DRONGEN I	116
5	TER MOTE	118



BIJLAGEN

1	BESTEMMINGSPANNEN	122
2	BRONNEN	127
3	BEGRIPPENLIJST	128



INLEIDING

1 KADER

Een economisch gezonde en veerkrachtige stad zorgt voor welvaart en welzijn van de Deinzenaars. Dit betekent onder meer een mix van maakindustrie, handel, diensten, logistiek, bouw, zorg, vrijetijdseconomie, land- en tuinbouw, fruitteelt, ICT, creatieve economie, research and development. Al die economische activiteiten hebben ruimte nodig. Dit kan verweven met andere activiteiten in stads- en dorpskernen, op bedrijventerreinen en specifiek voor landbouw, groenten- en fruitteelt in de open agrarische ruimte. De resterende ruimte is schaars, waardoor wij doordacht moeten omspringen met de nog beschikbare ruimte enerzijds en moeten streven naar een verhoging van het ruimtelijke rendement op reeds ingenomen ruimte anderzijds.

Het beleidskader bedrijventerreinen focust zich op bedrijvigheid in de bedrijventerreinen. Er wordt gefocust op volgende bedrijventerreinen:

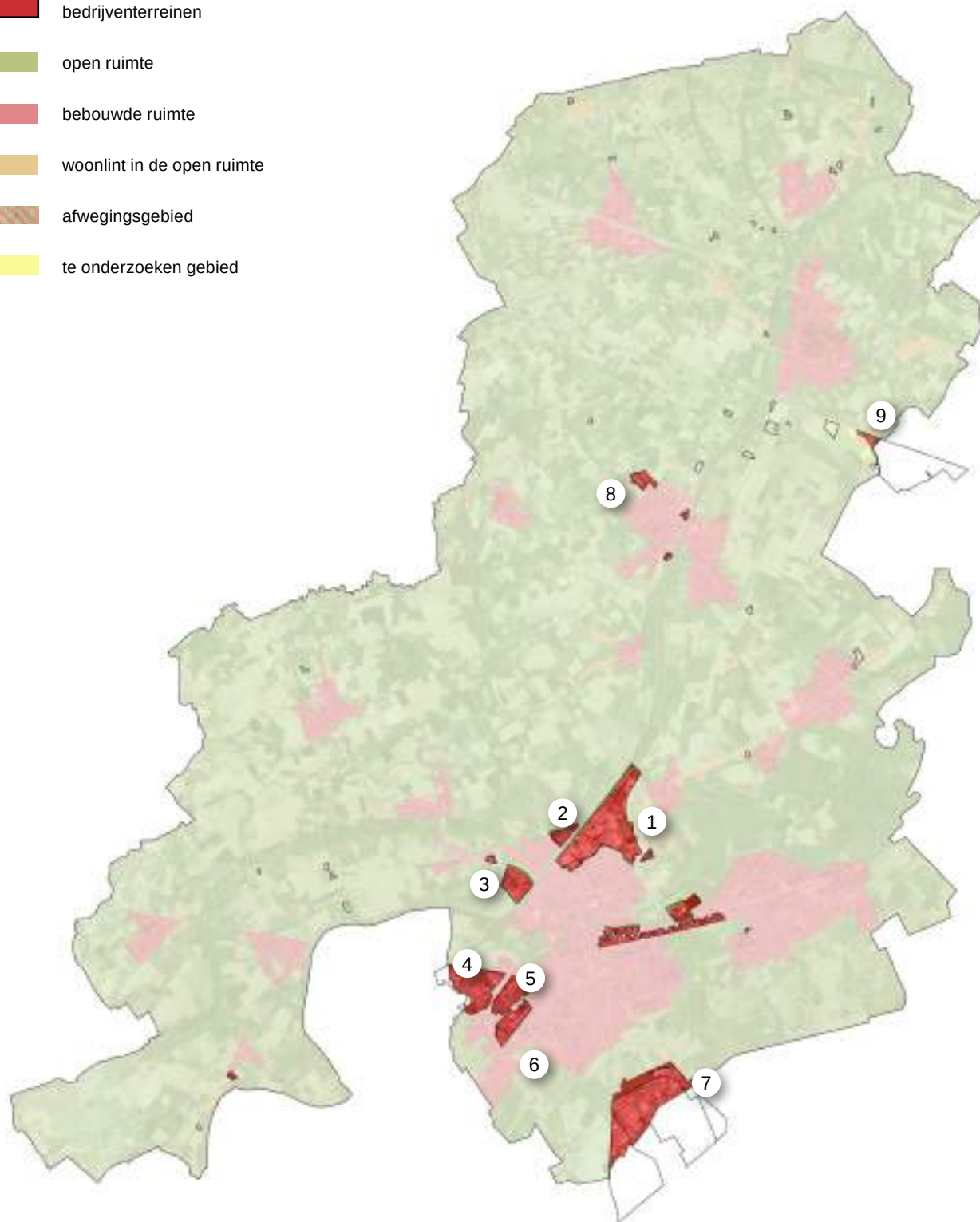
1. Vaartlaan-Filliersdreef
2. Vaart Linkeroever
3. Dossche
4. Europalaan
5. Industrielaan
6. De Tonne
7. De Prijkels
8. Ter Mote
9. Drongen I

Voorliggend onderzoeksrapport beschrijft de analyse van deze bedrijventerreinen die de basis vormt voor het beleidskader 'bedrijventerreinen'.

Bedrijven die verweven zitten of te verweven zijn met het stedelijke gebied en/of in de dorpen, worden behandeld in de beleidskaders 'stedelijke gebied' en 'dorpen'. Zo wordt de bedrijfs- en baanwinkelas aan N43 behandeld in het beleidskader 'stedelijke gebied'.

Solitaire (al dan niet zonevreemde en/of niet-verweefbare) bedrijven, gelegen in de open ruimte (volgens de kaart 'aanduiding bebouwde en open ruimte') worden behandeld in het beleidskader open ruimte.

-  bedrijven
-  bedrijventerreinen
-  open ruimte
-  bebouwde ruimte
-  woonlint in de open ruimte
-  afwegingsgebied
-  te onderzoeken gebied



kaart 1 situering bedrijventerreinen op kaart met aanduiding bebouwde en open ruimte Deinze

bron Agentschap Informatie Vlaanderen, 2022 + verwerking bebouwde en open ruimte Deinze door OMGEVING



2 METHODOLOGIE

INLEIDING

ANALYSE

1. JURIDISCH

collage geldende
bestemmingen

- gewestplan
- RUP's en BPA's
- PRUP afbakening kleinstedelijke gebied Deinze

2. RUIMTELIJK

MACRO

= op schaal van de gemeente

- situering
- kwantitatieve gegevens (bezettingsgraad, energie,...)

MESO

= zoom op bedrijvenzones

uitgebreide analyse:

1. Vaartlaan-Filliersdreef, Vaart Linkeroever, Dossche
2. Europalaan, Industrielaan, De Tonne



ONDERZOEKSRAPPORT BEDRIJVENTERREINEN



WAARDERING

- DNA kaarten per bedrijvenzone



ALGEMENE VISIE

- inzetten op **kwaliteitsthema's**
- **algemene acties**



VISIE PER BEDRIJVENTERREIN

- **thematische wensbeelden** per bedrijvenzone
- gebiedsspecifieke acties



BELEIDSKADER BEDRIJVENTERREINEN

In dit deel lichten wij toe welke methodologie is gebruikt voor het bepalen van het toekomstperspectief voor de bedrijventerreinen. Wij sommen op welk materiaal is opgemaakt om het onderzoek bevattelijk weer te geven. Hieraan gekoppeld formuleren wij de beoogde doelen van de verschillende kaarten en waar zij binnen de visieontwikkeling aanleiding toe geven.

Onderstaande twee bedrijventerzones zijn **uitgebreid onderzocht**:

- **Vaartlaan-Filliersdreef, Vaart Linkeroever, Dossche**
- **Europalaan, Industrielaan, De Tonne**

De Prijkels, Ter Mote en Drongen I zijn minder uitgebreid op mesoniveau geanalyseerd. Hiervoor is reeds een visie opgemaakt of op korte termijn zal nog een visie worden opgemaakt via een andere planningsprocedure. Wel is er een waarderingskaart voor deze bedrijventerreinen opgemaakt en wordt het inrichtingsplan voor De Prijkels toegelicht op basis van de verschillende kwaliteitsthema's (zie visie).

2.1 ANALYSE

2.1.1 JURIDISCH

De bestaande **bestemmingsplannen worden** getoond die de juridische context bepalen: het gewestplan, de bijzondere plannen van aanleg (BPA) en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP), waaronder ook het provinciaal RUP 'afbakening kleinstedelijke gebied Deinze (2011)'.

2.1.2 MACRO RUIMTELIJK

Op macroniveau worden de bedrijventerreinen ten opzichte van elkaar onderzocht, op schaal van Deinze.

situering

Een korte situering maakt duidelijk waar de verschillende bedrijventerreinen zich bevinden in Deinze. Dit is op basis van volgende bron:

- Vlaio, bedrijventerreinen OSLO, toestand 25/02/2022

kwantitatieve gegevens

De kwantitatieve gegevens geven volgende informatie weer over de bedrijventerreinen van Deinze:

- beschikbaarheid en bezettingsgraad bedrijventerreinen
- functies bedrijventerreinpercelen
- energie

Volgende bronnen worden gebruikt:

- Vlaio, bezettingstabel op provinciaal, gemeentelijk en terreinniveau, 2022
- Vlaio, bedrijventerreinen OSLO, toestand 25/02/2022
- Veneco, regioscan, eindrapport november 2020
- Provincie in cijfers.



2.1.3 MESO RUIMTELIJK

Op mesoniveau wordt er per bedrijvenzone ingezoomd en worden volgende elementen onderzocht.

situering

Een korte situering maakt duidelijk waar de bedrijvenzone zich bevindt in Deinze.

water

Volgende bronnen worden gebruikt:

- vlaamse hydrografische atlas
- grootschalig referentie bestand (GRB).

open ruimte

Volgende bronnen worden gebruikt:

- biologische waarderingskaart (BWK).

mobiliteit

Volgende bronnen worden gebruikt:

- traag wegennetwerk (stad Deinze)
- Strava
- wandel-en fietsroutes
- wegenregister
- busnetwerk De Lijn
- grootschalig referentie bestand (GRB).

bouwhoogtes

Volgende bronnen worden gebruikt:

- grootschalig referentie bestand (GRB)
- 3D GRB.

gebruik bedrijfspercelen

Volgende bronnen worden gebruikt:

- Vlaio, bedrijventerreinen OSLO, toestand 25/02/2022.

kwantitatieve infofiches

Volgende bronnen worden gebruikt:

- stad Deinze (2023), cijfers ondernemers Deinze
- Vlaio, bezettingstabel versie januari 2022
- orthofoto 2021
- biologische waarderingskaart (BWK) 2020
- GRB 2021.

2.2 WAARDERING

Op basis van de analyse worden voor de bedrijvenzones enerzijds de identiteitsbepalende elementen en sterktes beschreven. Anderzijds worden de identiteitsbedreigende elementen en zwaktes van de vijf grote bedrijventerreinen geïdentificeerd. Zij worden (indien mogelijk) grafisch verbeeld in een DNA-kaart.

2.3 ALGEMENE VISIE

De algemene visie houdt een verhoging van de kwaliteit in binnenin de bedrijventerreinen met aandacht voor de sociale, ruimtelijke en ecologische draagkracht en een multimodale ontsluiting.

De kwaliteit binnen elk bedrijventerrein wordt bepaald dankzij verschillende kwaliteitsthema's waarop kan worden ingezet. Per kwaliteitsthema wordt verduidelijkt welke richtlijnen kunnen bijdragen tot het verhogen van de kwaliteit en een duurzamer en efficiënter ruimtegebruik.

De onderzochte kwaliteitsthema's zijn:

- bebouwing en identiteit
- mobiliteit en ontsluiting
- landschap, ecologie en klimaat
- energie
- samenwerkingen en stimuli

Algemene acties worden aan de algemene visie gekoppeld en zijn van toepassing op alle bedrijventerreinen. Het kan gaan om zowel acties op lange termijn als op korte termijn.

De algemene visie is opgenomen in het beleidskader 'bedrijventerreinen'.

2.4 VISIE PER BEDRIJVENTERREIN

De algemene visie wordt op maat toegepast op twee bedrijventerzones met volgende bedrijventerreinen:

- Vaartlaan-Filliersdreef, Vaart Linkeroever, Dossche
- Europalaan, Industrielaan, De Tonne.

Elk bedrijventerrein heeft zijn eigen potentieel en identiteit. De bedrijventerzones zullen dan ook niet op een gelijke manier in de toekomst transformeren. Voor elk bedrijventerrein worden er thematische visiekaarten opgemaakt. Aan deze visiekaarten worden er locatiespecifieke acties gekoppeld. Zij worden voldoende concreet geformuleerd en gesitueerd zodat Deinze en/of andere stakeholders er verder mee aan de slag kunnen. Het kan gaan om acties zowel op lange als korte termijn.

De visie per bedrijventerrein is opgenomen in het beleidskader 'bedrijventerreinen'. Voor Drongen I, Ter Mote en De Prikels is er geen nieuwe visiekaart opgemaakt maar zijn wel enkele ontwikkelingsperspectieven voorgesteld per kwaliteitsthema.





ANALYSE

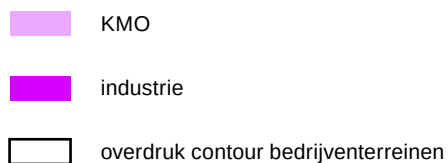
1 JURIDISCH

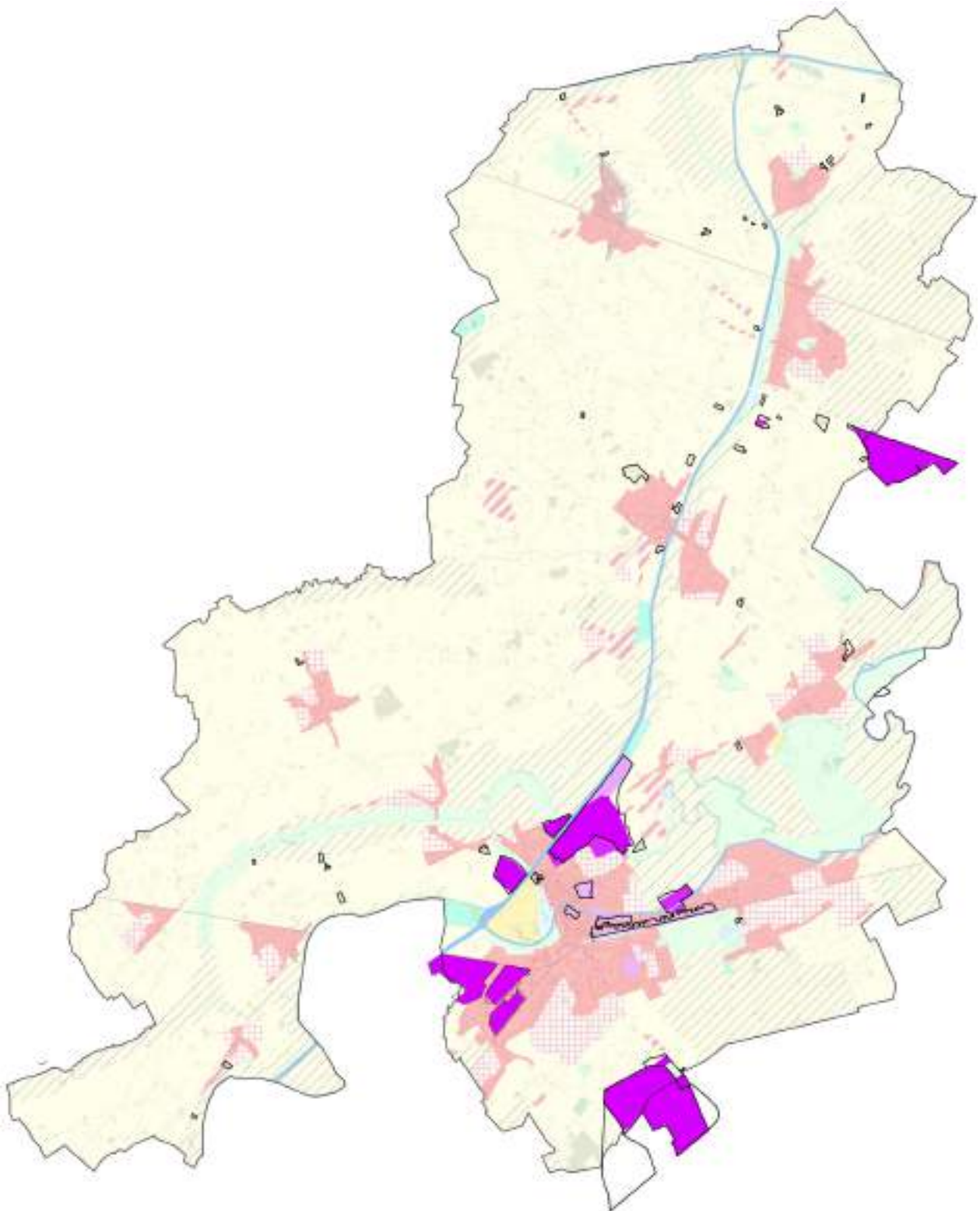
1.1 BESTEMMINGSPLANNEN

1.1.1 HET GEWESTPLAN

De grotere industriezones en KMO-zones staan aangeduid op het gewestplan. De KMO-zones zijn gebieden voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen (KMO).

Tientallen bedrijven zijn echter geheel of gedeeltelijk gelegen in een zone die niet overeenstemt met de bestemming op het gewestplan. Deze bedrijven zijn later ofwel opgenomen in een BPA of RUP ofwel zonevreemd.





kaart 2 aanduiding bedrijventerreinen op het gewestplan
bron GWP2002 v2014 Agentschap Informatie Vlaanderen

1.1.2 BPA'S EN RUP'S

Met de opmaak van het 'sectoraal BPA zonevrije bedrijven', het 'RUP zonevrije bedrijven' en nog enkele andere RUP's werden ontwikkelingsmogelijkheden uitgewerkt voor destijds zonevrije bedrijven. In het BPA en de RUP's zijn er bedrijven opgenomen die concrete uitbreidingswensen en -behoeften hadden, alsook bedrijven die werden geconfronteerd met problemen inzake milieuvergunningen.

Ook de omgekeerde transformatie vond plaats. Bestemde zones voor industrie of KMO in de stadskern Deinze, werden herbestemd naar woonzone. Een voorbeeld is BPA Ten Bosse.

Een overzicht van de BPA's en RUP's is terug te vinden in de bijlage.

Sectoraal BPA Zonevrije Bedrijven

1. Deelplan Hoste
2. Deelplan Rolvaplant
3. Deelplan Degezelle
4. Deelplan De Vlieger
5. Deelplan Vandecasteele
6. Deelplan Claeys
7. Deelplan Bettens
8. Deelplan Arnou
9. Deelplan Interplastics
10. Deelplan Marbrino
11. Deelplan Moens
12. Deelplan Morti
13. Fase 1

RUP Zonevrije Bedrijven

14. Fase 1 - Deel 7 - Saba
15. Fase 2
16. Fase 3
17. Fase 4

18. RUP Historisch gegroeid bedrijven Deba NV te Nevele

19. RUP lokaal bedrijventerrein

20. RUP Vaardeken

21. RUP Vosselarekouter Gedeeltelijke herziening

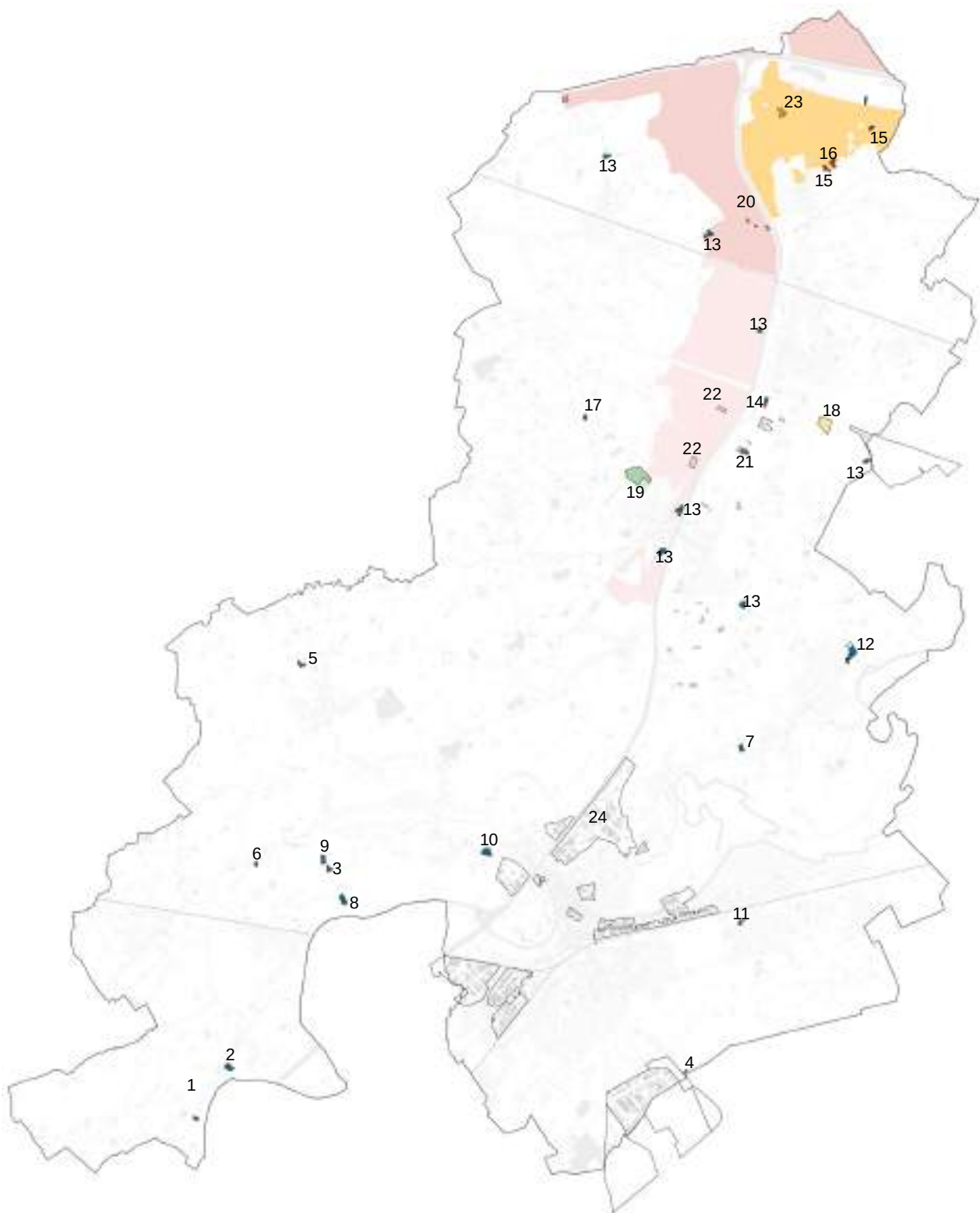
22. RUP Oossekerouter

23. RUP Veldestraat - Heilige Geeststraat

24. BPA Ten Bosse

0 2 4 km





kaart 3 aanduiding BPA's en RUP's, opgemaakt voor bedrijventerreinen
bron DSI, 2022

1.1.3 PRUP 'AFBAKENING KLEINSTEDELIJKE GEBIED DEINZE' (2011)

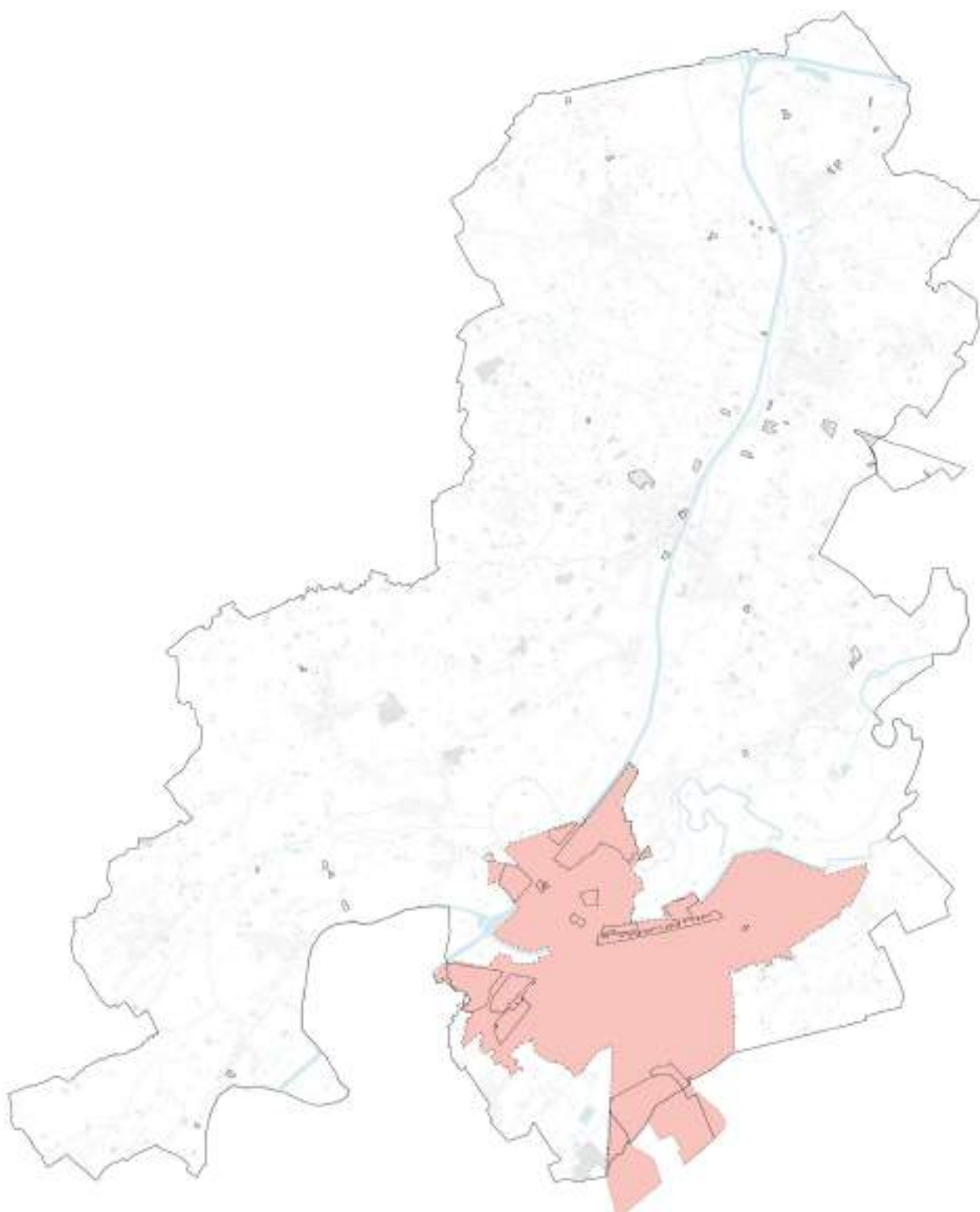
Voor het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Oost-Vlaanderen zijn de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden, de regionale bedrijventerreinen en de economische knooppunten afgebakend.

Deinze is geselecteerd als **structuurondersteunend kleinstedelijke gebied**.

Het doel van het afbakenen van stedelijke gebieden is tweeledig: enerzijds wordt aangegeven waar een beleid van groei en verdichting wordt gevoerd en anderzijds worden gebieden aangeduid die moeten worden gevrijwaard van stedelijke ontwikkelingen. De afbakingslijn markeert dus de grens tussen het 'stedelijke gebied' en het 'buitengebied'. Deze grenslijn heeft een beleidsmatige betekenis, waaraan voorschriften en acties zijn verbonden.

 kleinstedelijke gebied Deinze





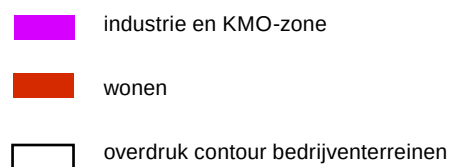
kaart 4 PRUP "afbakening kleinstedelijke gebiede Deinze"

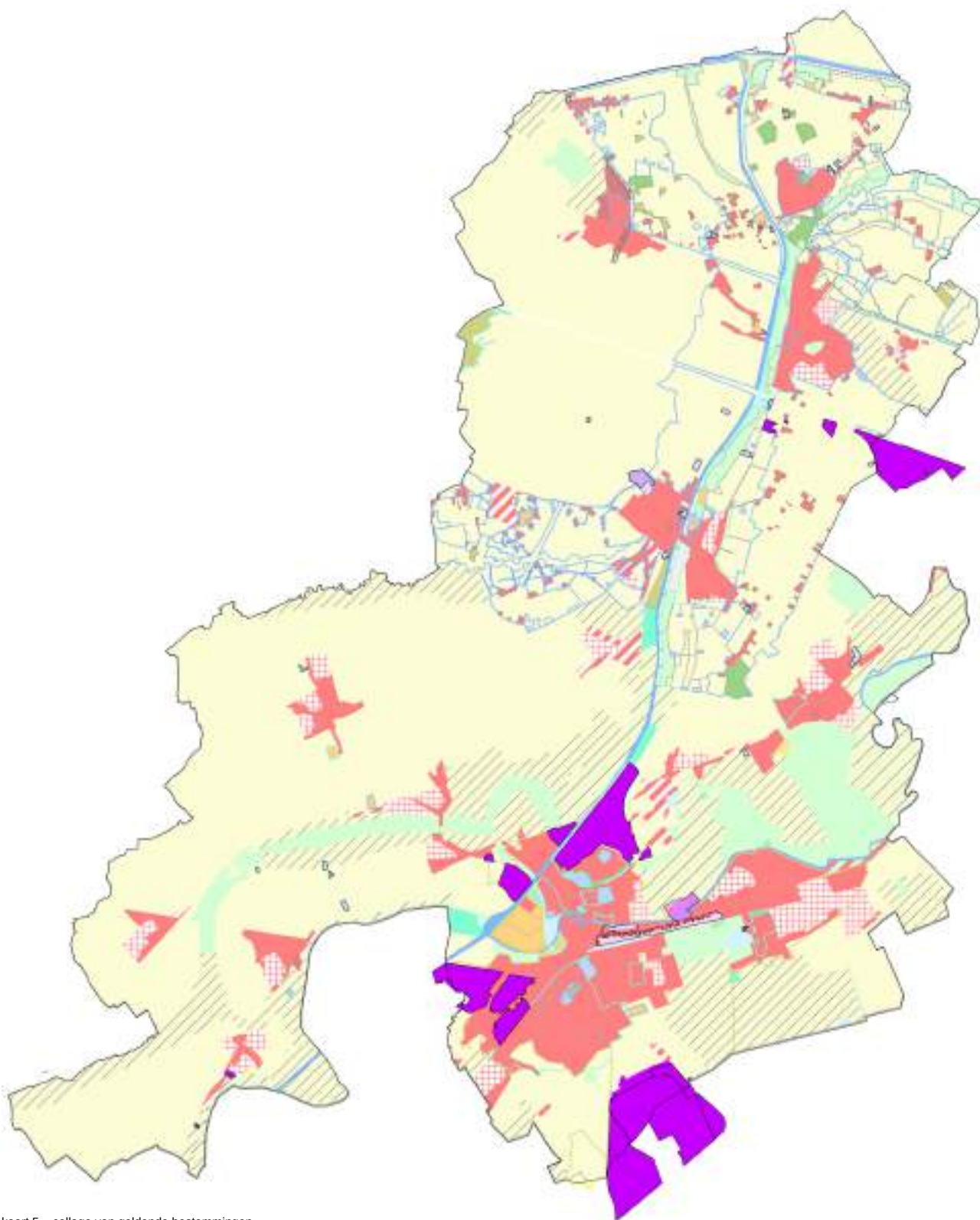
bron DSI, 2022

1.1.4 COLLAGE VAN GELDENDE BESTEMMINGEN

De collage van geldende bestemmingen toont alle legale bedrijventerreinen. Deze bedrijventerreinen zijn gelegen binnen een zone met de functie KMO, industrie of wonen. Deze kaart toont geen zonevreemde bedrijven.

In de praktijk zijn er echter wel nog zonevreemde bedrijven aanwezig in de open ruimte.





kaart 5 collage van geldende bestemmingen

bron GWP2002 v2014 Agentschap Informatie Vlaanderen, en DSI, 2022

2 MACRO RUIMTELIJK

2.1 SITUERING

Het Vlaams Agentschap voor Innovatie en Ondernemen duidt 46 bedrijventerreinen aan op grondgebied van Deinze. Het zijn allemaal bedrijventerreinen die een paarse bestemming hebben en bijgevolg legaal zijn. Zonevrije bedrijven zijn niet weergegeven op deze kaart.

Van al deze bedrijventerreinen zijn er elf beheerd door een agent. Er is sprake van een beheerd bedrijventerrein indien er een digitale beheerder ³, juridische handhaver ⁴ of een aanspreekpunt is.

Er zijn vandaag geen 'te ontwikkelen percelen' ⁵ of percelen 'in ontwikkeling' ⁶.

1 SPBA zvb = sectoraal BPA zonevrije bedrijven

2 RUP zvb = RUP zonevrije bedrijven

3 Een digitale beheerder is een beheerder van de digitale informatie over het bedrijventerrein.

4 Een juridische handhaver is de verantwoordelijke voor alle juridische beslissingen van het bedrijventerrein. Dit omvat onder andere de controle op de verkoopvoorwaarden bij doorverkoop.

5 Een 'te ontwikkelen perceel' bevindt zich in de periode tussen de definitieve bestemming van een bedrijventerrein in planning en de start van de grondverwerving.

6 Een perceel 'in ontwikkeling' bevindt zich in de periode tussen de start van de grondverwerving tot de oplevering van de nutsvoorzieningen en infrastructuur.

 beheerde bedrijvenzones

 overige bedrijventerreinen

 businesscenter

 recyclagepark

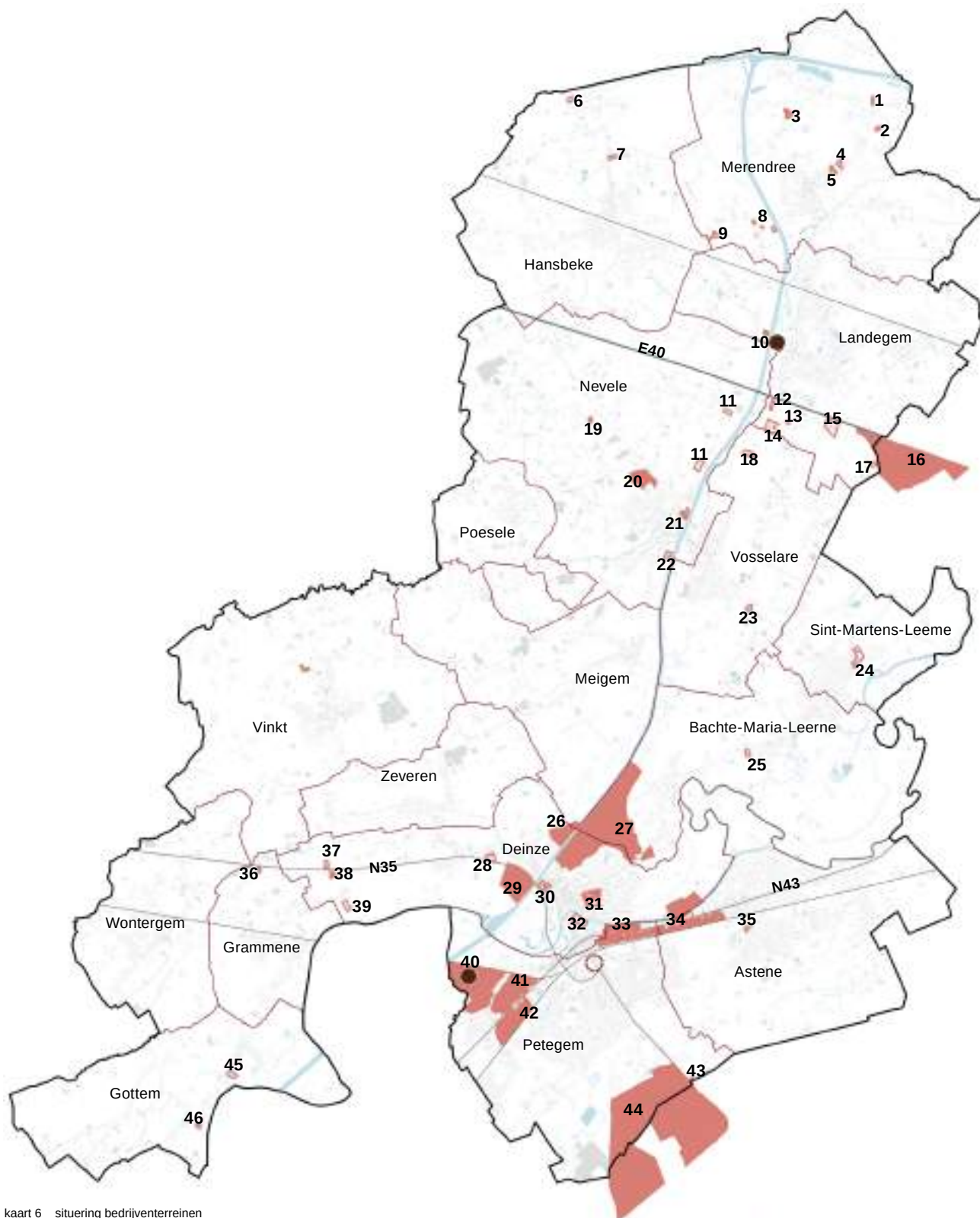
0 2 4 km



46 bedrijventerreinen

onderstept = beheerd bedrijventerrein

1. SPBA zvb ¹ Nevele / Baete garage
2. RUP zvb ² Deinze / Lambrecht meubelrestaurateur
3. Veldestraat - H. Geeststraat
4. RUP zvb fase 3 / Sint-Joris
5. RUP zvb / Verbiest metaalbewerking
6. Vaardeken
7. SBPA zvb Nevele / Wille garage
8. Vaardeken
9. SBPA zvb Nevele / Van Gansbeke
10. SBPA zvb Nevele / Van Tornhout
11. Ossekouter
12. SBPA zvb Nevele / Saba garage
13. Moerstraat
14. Vosselarestreet
15. Historisch gegroeide bedrijven Deba en Nevelland
16. E40 Drongen
17. SBPA zvb Nevele / Huysmans carrosserie
18. Landegenstraat
19. RUP zvb 4e reeks / Garage Hertoge
20. RUP Ter Mote
21. SBPA zvb Nevele / Vital & zoon confiserie
22. SBPA zvb Nevele / Van Maldegem bouwmaterialen
23. SBPA zvb Nevele / Roland cartonnages nv
24. Morti
25. SBPA zvb Deinze / Bettens
26. Vaart Linkeroever
27. Vaartlaan-Filliersdreef
28. SBPA zvb Deinze / Dp Marbrino
29. Dossche
30. Brielmeersen
31. Karel Picquelaan
32. Tolpoortstraat
33. Gentsesteenweg
34. Astene-Gentsesteenweg
35. SBPA zvb Deinze / Moens
36. SBPA zvb Deinze / Claeys
37. SBPA zvb Deinze / Interplastics - Lievervr.
38. SPBA zvb Deinze / Degezelle
39. Arnou
40. Europalaan
41. Industrielaan
42. De Tonne
43. SBPA zvb Deinze / De Vlieger
44. De Prijckels
45. SBPA zvb Deinze / Rolvaplast
46. SBPA zvb Deinze / Hoste



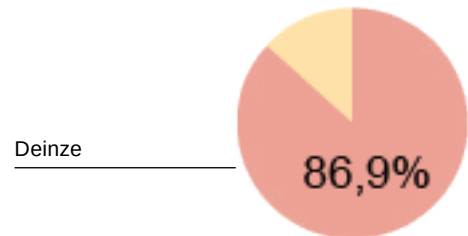
kaart 6 situering bedrijventerreinen

bron Agentschap Informatie Vlaanderen, 2022

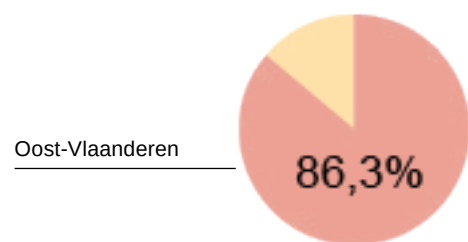
2.2 BESCHIKBAARHEID EN BEZETTINGSGRAAD BEDRIJVENTERREINEN

De kaart geeft de **onbebouwde, de bebouwde percelen**⁷ en de **aangeboden bedrijventerreinpercelen**⁸ weer.

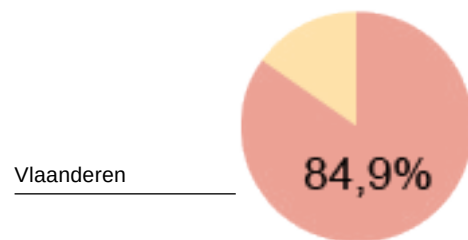
De taartdiagrammen geven een overzicht van de **bezettingsgraad per bedrijventerrein**⁹. Zij tonen aan dat er slechts weinig beschikbare percelen aanwezig zijn. De bezettingsgraad omvat het geheel van infrastructuur, de bebouwde percelen en de onbebouwde gronden, die in gebruik zijn door een bedrijf, in verhouding tot de totale oppervlakte van het bedrijventerrein. Een bezettingsgraad geeft dus niet aan of de ruimte efficiënt wordt gebruikt.



figuur 2 bezettingsgraad bedrijventerreinen Deinze



figuur 3 bezettingsgraad bedrijventerreinen Oost-Vlaanderen



figuur 4 bezettingsgraad bedrijventerreinen Vlaanderen



$$\text{bezettingsgraad} = \frac{\text{infrastructuur + bebouwde percelen + onbebouwde gronden die in gebruik zijn door bedrijf}}{\text{totale oppervlakte bedrijventerrein}} \times 100$$



= % niet-bezet bedrijventerrein



beheerde bedrijvenzones



overige bedrijventerreinen



onbebouwde percelen



aangeboden bedrijventerreinpercelen

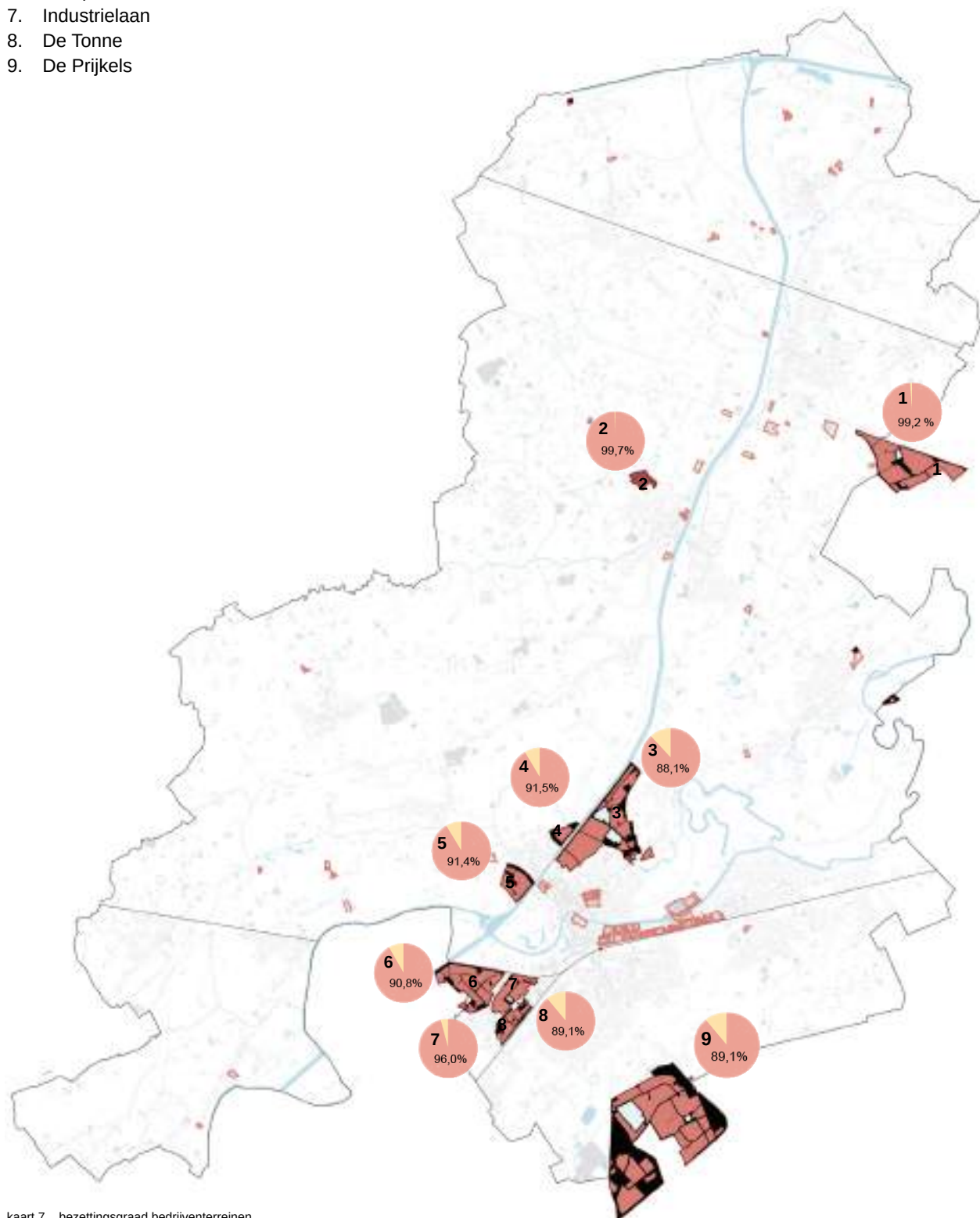


⁷ Een bebouwd perceel is een perceel met een corresponderend hoofdgebouw, een bijgebouw met een eigen adres of een kunstwerk uit het GRB, bijvoorbeeld een fabriekspand, een kantoorgebouw, huizen, boogloods enz.

⁸ Een aangeboden bedrijventerreinperceel is een bebouwd of onbebouwd bedrijventerreinperceel dat actief wordt aangeboden, met andere woorden een perceel dat te koop of te huur staat.

⁹ Bron: data van het Agentschap Innoveren & Ondernemen, aangevuld met gegevens van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen, gemeentebesturen en intercommunales, geraadpleegd via <https://www.vlaio.be/nl/vlaio-netwerk/lokale-besturen/lokaal-bedrijfshuisvestingsbeleid-en-advies/data-over-bedrijven-en>

1. Drongen I
2. Ter Mote
3. Vaartlaan-Filliersdreef
4. Vaart Linkeroever
5. Dossche
6. Europalaan
7. Industrielaan
8. De Tonne
9. De Prijkels



kaart 7 bezettingsgraad bedrijventerreinen

bron Agentschap Informatie Vlaanderen, 2022



2.3 FUNCTIES

BEDRIJVENTERREINPERCELEN

De kaart geeft de functies van de bedrijventerreinpercelen¹⁰ weer. Volgende functies worden onderscheiden.

■ **braakliggende grond of bos:**

braakliggende grond: perceel dat geen functie vervult en niet wordt onderhouden. Een braakliggend stuk grond dat langdurig niet wordt onderhouden, zal evolueren naar bos.

bos: perceel waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen. Voorbeelden zijn houtproductie, landschapselement en recreatie.

■ **economie:** perceel ingericht voor economische activiteiten, complementaire of bedrijfsondersteunende activiteiten. Voorbeelden zijn productiehal, magazijn, toonzaal, opslag in openlucht, parking op bedrijfsground, containerterminal, productie van elektriciteit (kerncentrale, thermische centrale, windmolens,...), breekwerven, enz.

■ **gemeenschapdienst:** perceel ingericht ten dienste van de gemeenschap. Op deze percelen staat ten minste één gebouw waar een adres is aan gekoppeld. Volgende zijn mogelijke gemeenschapdiensten:

- educatieve diensten (bv. scholen, opleidingscentra, rijkschool, ...)
- veiligheidsdiensten (bv. brandweerkazerne, militaire functies, politiekantoor...)
- gezondheid en verzorging (bv. ziekenhuis, rusthuis, woonzorgcentra...)
- religieuze diensten (bv. kerkgebouwen, moskee,...)
- andere diensten (bv. autokeuring, crematorium, recyclagepark met adres, waterzuivering..).

■ **infrastructuur en voorzieningen:** perceel ingericht als collectieve voorziening van het bedrijventerrein of van het algemeen nut. Volgende voorbeelden zijn mogelijk:

- transportnetwerk (wegen, waterwegen, openbare parking, tankstation,...)
- overslaginfrastructuur
- energiedistributie (bv. elektriciteitscabine, telecommunicatie-, HS-mast, HS-station), water- en rioleringsinstallaties (bv. drukstation, watertoren, -zuiveringsinstallatie)
- afvalverzameling en -sortering zonder adres (afvalverzamelpunt)
- andere voorzieningen (bv. collectieve parking of groenbuffer).

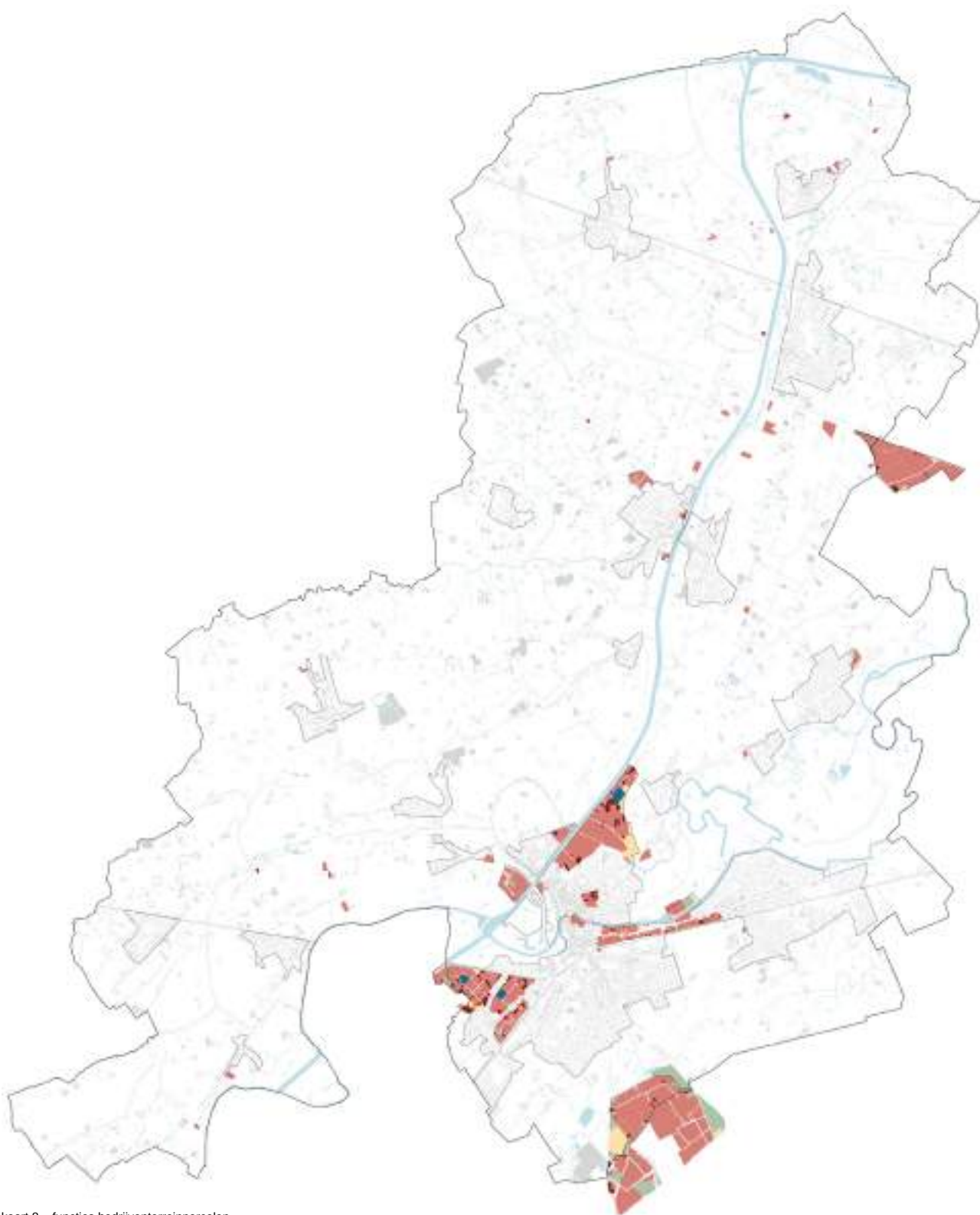
■ **landbouw:** perceel ingericht voor actieve landbouw. Voorbeelden zijn een boerderij, stallen, serres, boomkwekerij, gewassen, grasveld, fruitteelt, enz.

■ **recreatie:** perceel ingericht voor alle vormen van vrijetijdsbesteding. Voorbeelden zijn een park, discotheek, museum, lokaal van een jeugdbeweging, sportaccommodaties, karting, enz.

■ **wonen:** perceel ingericht voor wonen. Voorbeelden zijn woonhuizen, appartementen, tuinen enz.



¹⁰ Een bedrijventerreinperceel is een ruimtelijke eenheid (= een gebied of één enkel volume ruimte, afgebakend voor een bepaald doel) binnen een bedrijventerrein met eenzelfde gebruik, functie of eigenaar.



kaart 8 functies bedrijventerreinpercelen

bron Agentschap Informatie Vlaanderen, 2022



2.4 ENERGIE

De kaart rechts geeft weer waar in Deinze reeds zonne-energie wordt geproduceerd.

 beheerde bedrijventerreinen

fotovoltaïsche panelen (kW):

 0.0-0.8 kW

 0.8-1.6 kW

 1.6-2.4 kW

 2.4-3.2 kW

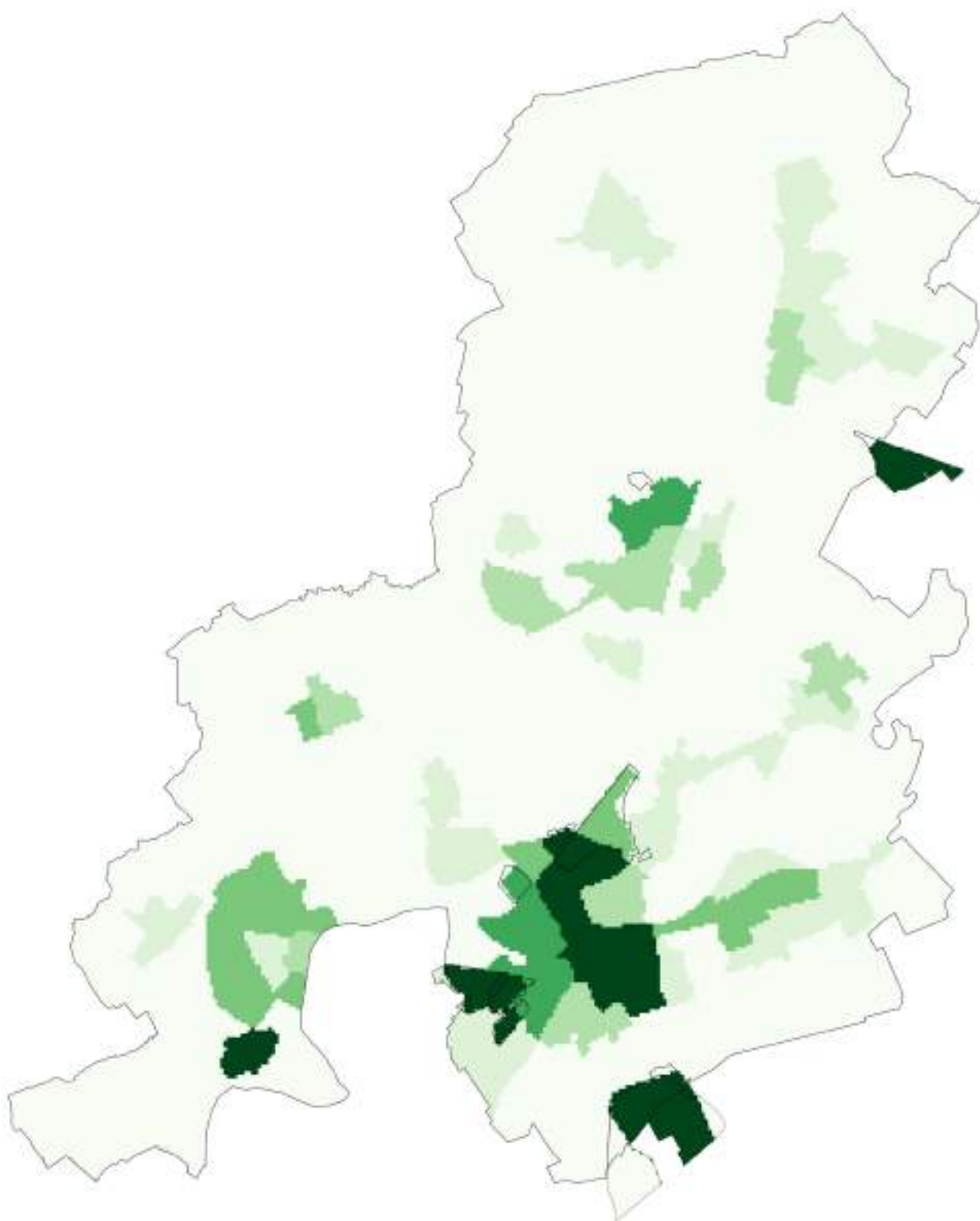
 3.2-4.0 kW

 4.0-4.8 kW

 4.8-51.1 kW

0 2 4 km





kaart 9 energie

bron Regioscan Veneco

2.5 MOBILITEIT

Hoofdwegen

De grootste invalswegen die Deinze kruisen en relevant zijn voor een of meerdere bedrijventerreinen, zijn E40, N35, N43 en N437. Ten zuiden van Deinze, grenzend aan De Prijkels is er de autosnelweg E17.

Fietssnelwegen

Er zijn vier fietssnelwegen, mits enkele ontbrekende verbindingen, die Deinze kruisen:

- F7: Gent - Kortrijk
- F37: Ieper - Deinze
- F371: Deinze - Komen
- F422: Deinze - Eeklo

Bedrijventerreinen die goed bereikbaar zijn via een fietssnelweg zijn:

- Vaartlaan-Filliersdreef
- Vaart Linkeroever
- Dossche
- Europalaan
- Industrielaan
- De Tonne
- Astene-Gentsesteenweg.

Kanaal

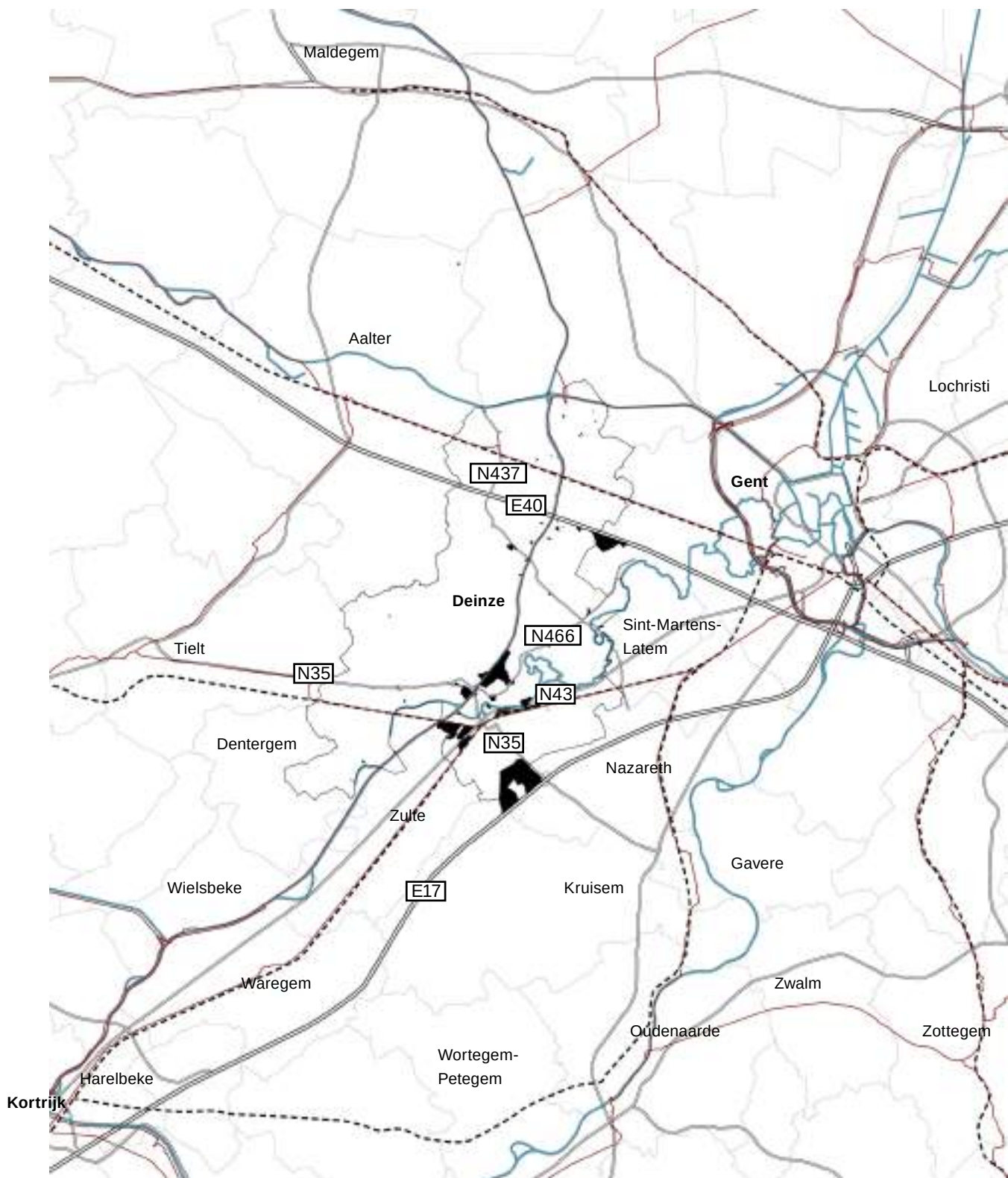
Bedrijventerreinen die potentieel hebben voor watergebonden bedrijvigheid dankzij kades aan Schipdonkkanaal, zijn:

- Dossche
- Vaartlaan-Filliersdreef.

Spoor

Bedrijventerreinen Vaartlaan-Filliersdreef, Vaart Linkeroever, Dossche, Europalaan, Industrielaan en De Tonne bevinden zich het dichtste bij het station van Deinze, variërend van een afstand van minimaal 1,5 km tot maximaal 3 km.

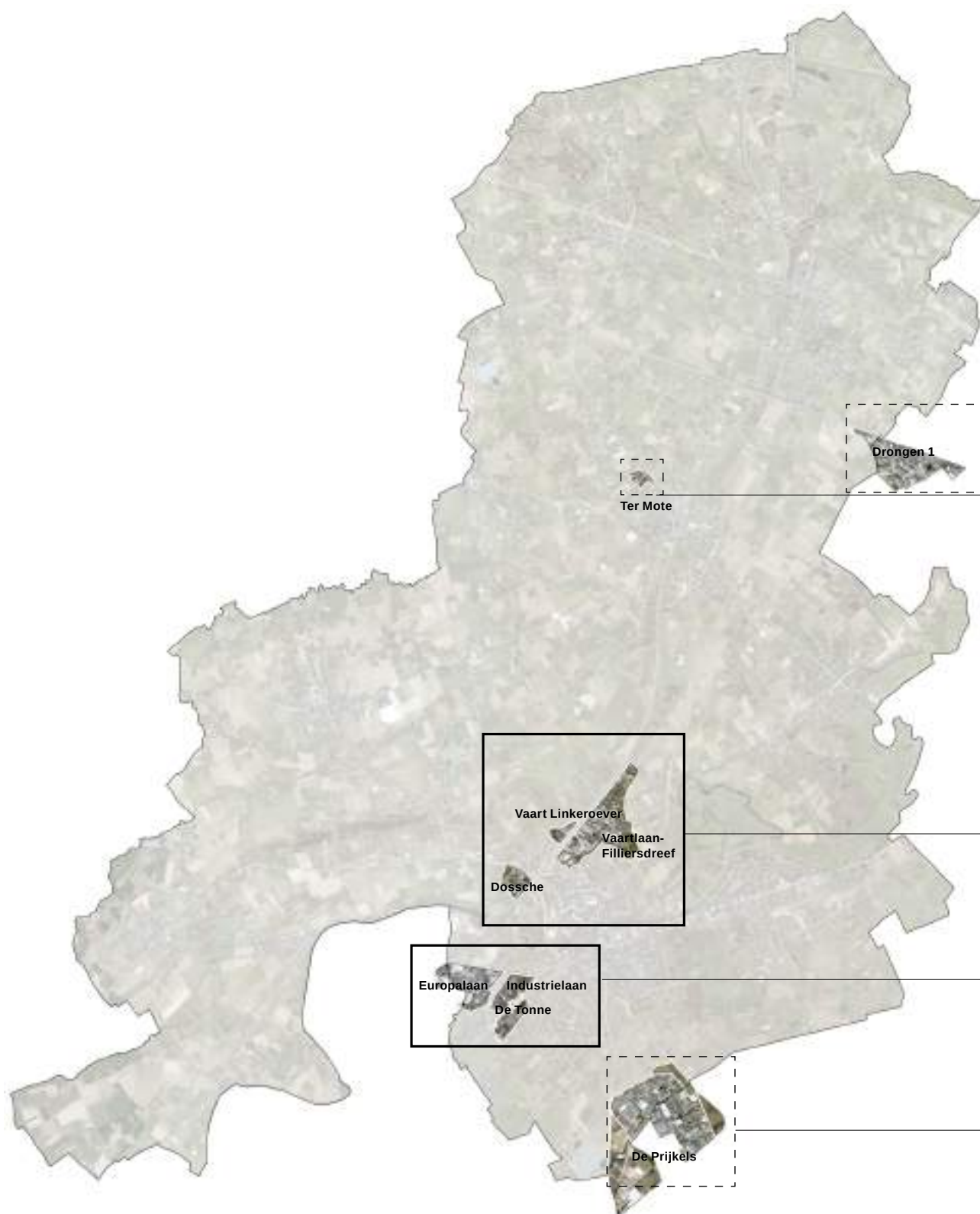




kaart 10 mobiliteit

bron Agentschap Informatie Vlaanderen, 2022, Fietssnelwegen 2022, DeLijn 2022





kaart 11 situering bedrijventerreinen

bron Orthofoto 2022

3 MESO RUIMTELIJK

Deinze beschikt met inbegrip van het aangrenzende bedrijventerrein op grondgebied Nazareth over ongeveer 300 ha bedrijventerreinen. **De belangrijkste zijn:**

- **Dossche / Vaart Linkeroever / Vaartlaan-Filliersdreef** aan het Schipdonkkanaal met een oppervlakte van 97 ha
- **Europalaan / Industrielaan / De Tonne** met een oppervlakte van 63 ha
- **De Prijkels met** 113 ha nabij E17
- lokaal bedrijventerrein Ter Mote met 5,7 ha
- **Drongen I** met 60 ha dat zich grotendeels in Gent bevindt en slechts een klein deel op grondgebied Deinze.

Van deze bedrijventerreinen zijn de volgende **uitgebreid onderzocht:**

- **Vaartlaan-Filliersdreef, Vaart Linkeroever, Dossche**
- **Europalaan, Industrielaan, De Tonne.**

De Prijkels, Ter Mote en Drongen I zijn **minder uitgebreid op mesoniveau geanalyseerd.**

Tussen Petegem - Deinze - Astene situeert zich nog ongeveer 25 ha bedrijfsgebied langs N43, verspreid over een viertal locaties. Dit gebied wordt bestudeerd in het beleidskader 'stedelijke gebied'.

1. THEMATISCH ONDERZOEK

Na een situering worden de twee bedrijventerzones geanalyseerd per thema:

- historische evolutie
- water
- open ruimte
- mobiliteit
- gebruik bedrijfspercelen
- functies
- bouwhoogtes

Drongen I = 60 ha

Ter Mote = 5,7 ha

Dossche, Vaart Linkeroever en Vaartlaan-Filliersdreef = 97 ha

Europalaan, Industrielaan en De Tonne = 63 ha

De Prijkels = 113 ha

0 2 4 km



2. INFOFICHES

Na het thematische onderzoek volgen de infofiches per bedrijventerrein. Deze fiches geven de belangrijkste cijfers weer met betrekking tot bezettingsgraad, verhardingsgraad, landgebruik, grootte van percelen en grootte van gebouwen. Er zijn ook beknopte fiches opgemaakt voor De Prijkels, Ter Mote en Drongen I.

Bezetting

De cijfers omtrent het aantal ondernemers per bedrijventerrein zijn afkomstig van een database van de stad Deinze. Daarnaast zijn de data omtrent de bezetting van een bedrijventerrein gehaald uit een database van Vlaamse Agentschap Innoveren en Ondernemen (Vlaio). De bezettingstabel (versie januari 2022) van Vlaio geeft een overzicht in categorieën van het gebruik op de bedrijventerreinen zoals het gekend is bij het Agentschap Innoveren en Ondernemen aangevuld met gegevens van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappijen, gemeentebesturen en intercommunales.

Hierbij een duiding bij de gebruikte categorieën en termen:

- bezettingsgraad =
$$\frac{\text{infrastructuur + bebouwde percelen + onbebouwde gronden die wel in gebruik zijn door bedrijf}}{\text{totale oppervlakte bedrijventerrein}} \times 100$$
- infrastructuur: alle infrastructuur binnenin de contour van het bedrijventerrein (zoals transportnetwerken (wegen), energiedistributie en groenbuffers)
- afwijkende functie: alle bebouwde bedrijventerreinpercelen die in gebruik zijn met een niet-economische functie (zoals bedrijventerreinpercelen die worden gebruikt als woning, landbouwbedrijf, recreatie of gemeenschapsvoorzieningen)
- tijdelijk niet realiseerbaar: alle onbebouwde bedrijventerreinpercelen die niet zijn aangeboden en niet worden gebruikt voor een economische functie en die niet zijn gelegen binnen een ontwikkelbare bedrijvenzone met status 'in ontwikkeling'. Volgende redenen zijn mogelijk dat het bedrijventerrein tijdelijk niet realiseerbaar is.
 - De percelen worden gebruikt voor een andere functie (landbouwgrond, tuin, park, enz.)
 - De percelen hebben beperkingen: waterproblematiek, te saneren, juridische procedure, bevrozing door eigenaar of door overheid, fysisch niet realiseerbaar, enz.
 - Er is niet geweten waarom de percelen niet in gebruik zijn.

Verharding

De verharding is ingetekend op basis van een orthofoto uit 2021. Het geeft een ruw beeld van de zones binnen het bedrijventerrein die zijn verhard. De verhardingsgraad geeft een percentage weer van deze grote verharde zones (straten, verharde percelen en gebouwen). **Kleinere verharde stukken zoals opritten zijn niet mee gerekend. Vermoedelijk is de verhardingsgraad in realiteit dus hoger dan het weergegeven getal.**

Landgebruik

De data omtrent het landgebruik is afkomstig van de biologische waarderingskaart uit 2020. Uit deze data zijn de bosrijke gebieden (hoogstamboomgaard, ruigte, populierenaanplant, loofhoutaanplant, houtwal, houtkant en bomenrij), akkers, graslanden en park gedetecteerd.

Perceelgroottes

De percelen zijn overgenomen uit het Grootschalig Referentie Bestand (GRB) van 2021. De percelen werden opgedeeld volgens volgende vier categorieën:

- extra large (XL): groter dan 20.000 m²
- large (L): 10.000 tot 20.000 m²
- medium (M): 5.000 tot 10.000 m²
- small (S): 0 tot 5.000 m².

Gebouwgroottes

De gebouwen zijn overgenomen uit het Grootschalig Referentie Bestand (GRB) van 2021. De gebouwen werden opgedeeld volgens volgende vier categorieën:

- extra large (XL): groter dan 5.000 m²
- large (L): 2.500 tot 5.000 m²
- medium (M): 500 tot 2.500 m²
- small (S): 0 tot 500 m².

3.1 VAARTLAAN-FILLIERSDREEF, VAART LINKEROEVEER EN DOSSCHE

3.1.1 SITUERING





kaart 12 luchtfoto 2022

bron Orthofoto 2022

3.1.2 HISTORISCHE EVOLUTIE

Vaartlaan-FILLIERSDREEF

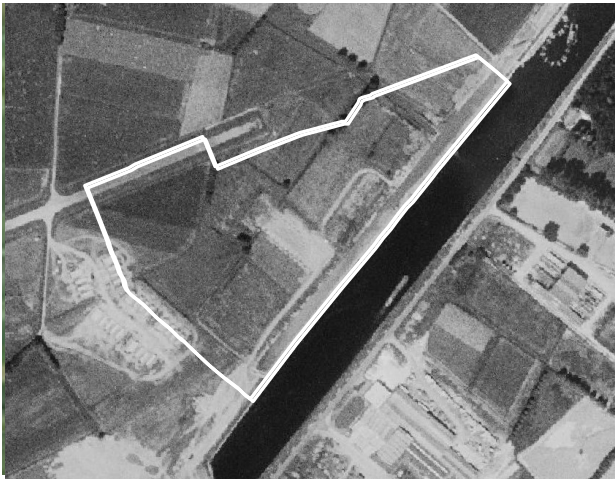


1971



1979-1990

Vaart Linkeroever



1971



1979-1990

DOSSCHE



1971



1979-1990

kaart 13 evolutie bedrijventerreinen op basis van luchtfoto's
bron geopunt



2000



2021



2000



2022



2000



2022

3.1.3 WATER

De Leie en het Schipdonkkanaal (of Afleidingskanaal van de Leie) werden geselecteerd als hoofdwaterwegen. Het zijn internationale waterwegen met een belangrijke vervoersfunctie die bijzondere potenties bieden voor regionale bedrijvigheid.

Het Schipdonkkanaal (1E1), Zeverenbeek en de Oude Leie (4E1) behoren tot de bovenlokale ecologische infrastructuur.

Rond de Kaandelbeek is een overstromingsgevoelige zone.



1 Kaandelbeek



2 Vaart Rechteroever

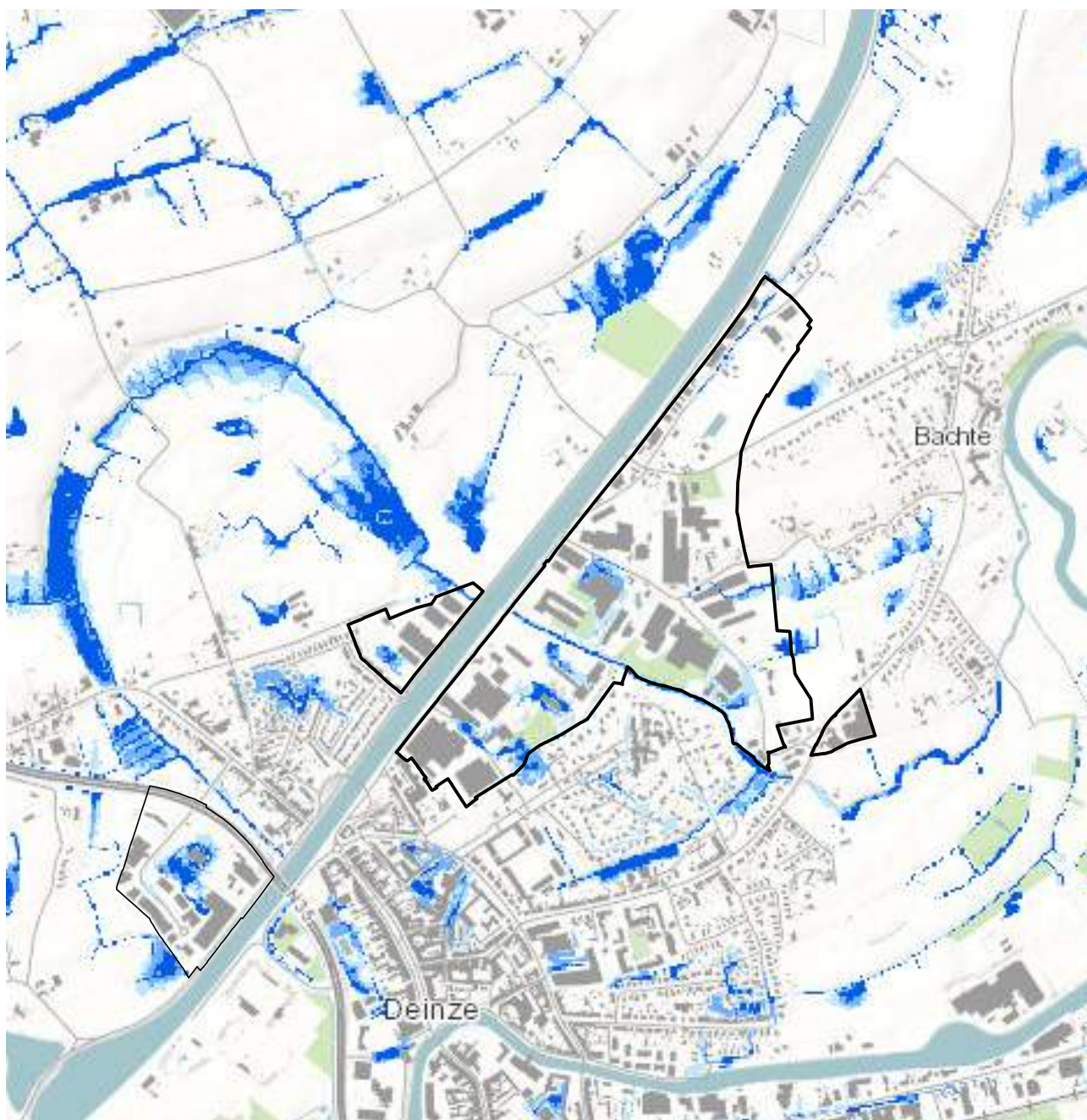


kaart 14 Vlaamse hydrografische atlas
bron Vlaamse Milieumaatschappij, 2017

- water
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig
- bedrijven

Overstroombaar gebied ten gevolge van hevige buien - huidig klimaat

Deze kaart toont de gebieden waar er een overstromingsgevaar is vandaag ten gevolge van hevige regenbuien voor drie verschillende scenario's (kleine kans, middelgrote kans, grote kans), rekening houdend met klimaatverandering.

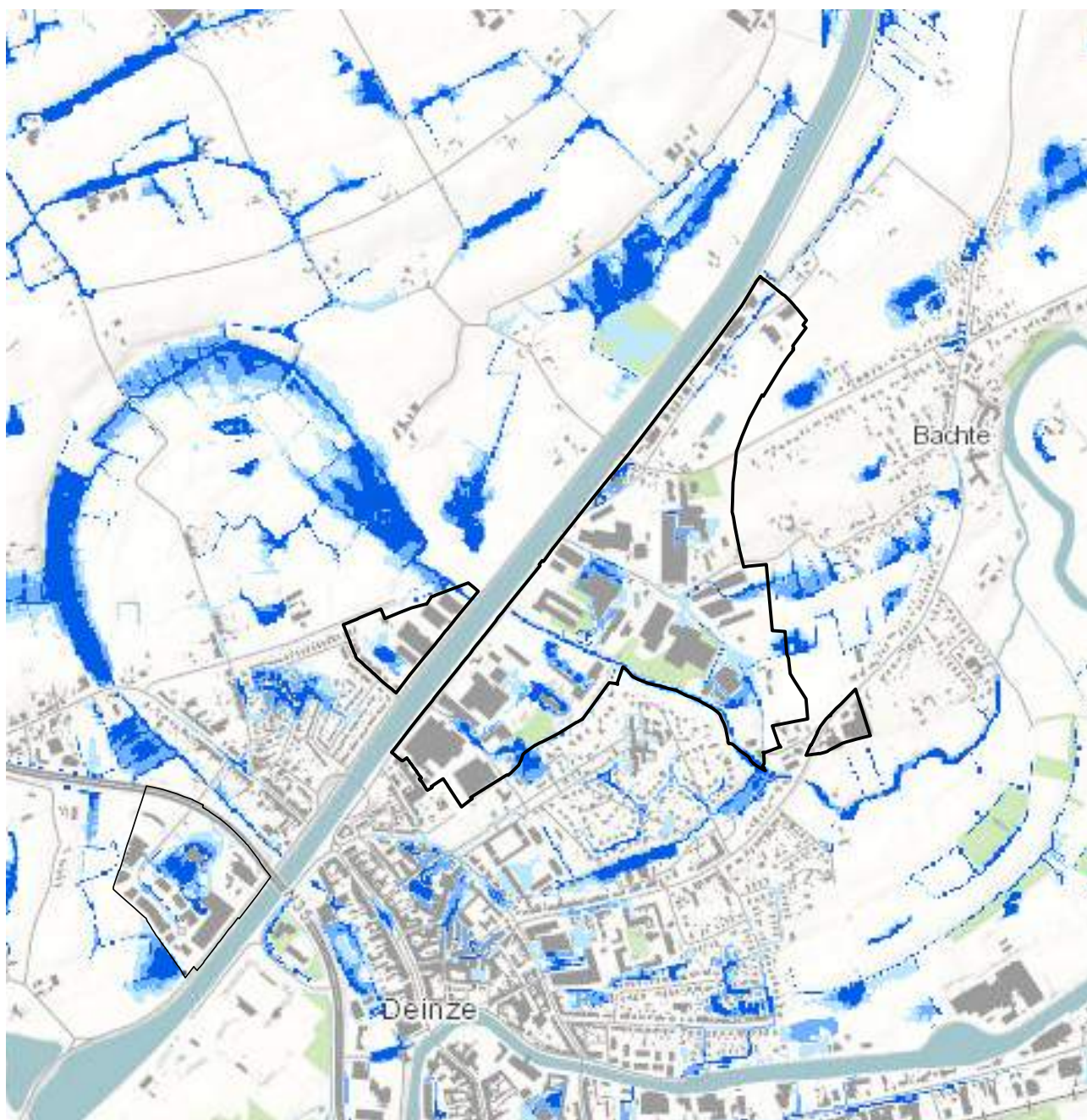


kaart 15 overstroombaar gebied huidig klimaat
bron Waterinfo, 2023

- grote kans
- middelgrote kans
- kleine kans

Overstroombaar gebied ten gevolge van hevige buien - toekomstig klimaat

Deze kaart toont de gebieden waar er een overstromingsgevaar is in de toekomst ten gevolge van hevige regenbuien voor drie verschillende scenario's (kleine kans, middelgrote kans, grote kans), rekening houdend met klimaatverandering.

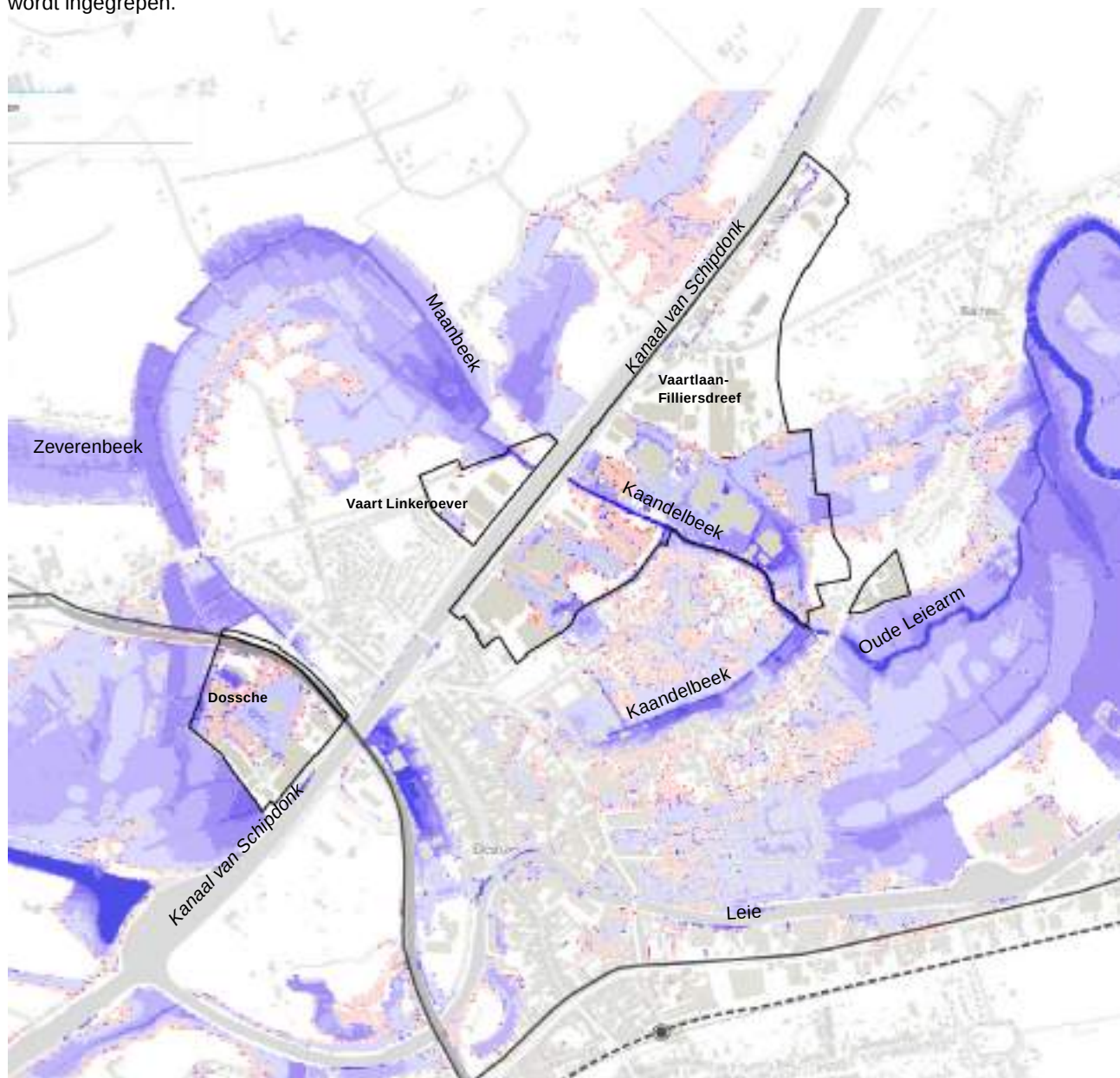


kaart 16 overstroombaar gebied toekomstig klimaat
bron Waterinfo, 2023

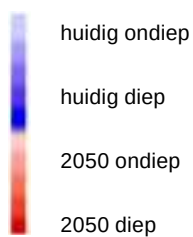
- grote kans
- middelgrote kans
- kleine kans

Aangroei overstroombaar gebied 2050

Deze kaart toont de urgentie van de overstromingsproblematiek. Het mogelijk overstroombaar gebied zal in de toekomst groter worden indien er niet wordt ingegrepen.



kaart 17 aangroei overstroombaar gebied 2050
bron Vlaamse MilieuMaatschappij, 2022

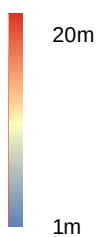


Reliëf

Deze kaart geeft de hoogteverschillen weer. Het water zal altijd afstromen naar lager gelegen (blauw aangeduide) gebieden.

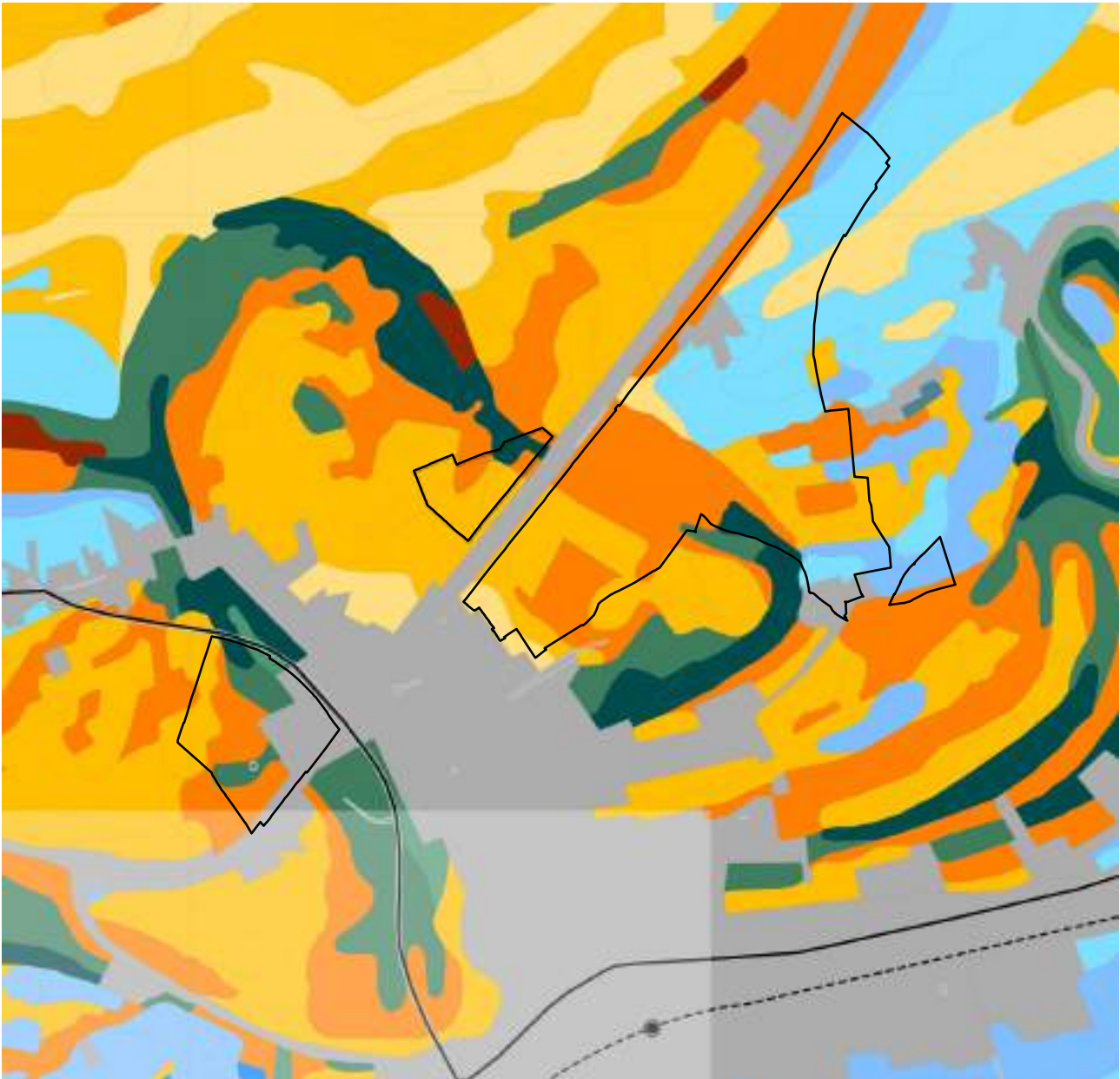


kaart 18 hoogtekaart
bron DTM-Model Vlaanderen, 2018



Bodemkaart

De bodemsoort bepaalt mee of het water al dan niet kan infiltreren in de bodem. Water infiltreert gemakkelijker in zand(leem) bodems dan in moeilijk doorlaatbare kleibodems.



kaart 19 bodemkaart
bron Databank Ondergrond Vlaanderen

	antropogeen		droog zand antropogeen		vochtige klei
	nat zand		nat zandleem		natte klei
	vochtig zand		vochtig zandleem		natte zware klei
	droog zand		droge zandleem		veen

3.1.4 OPEN RUIMTE

De relictzone¹¹ 'Vallei van de Zeverenbeek, Oude Mandelbeek en Mandelbeek (R 34004)' kruist de bedrijventerreinen Vaart Linkeroever en Vaartlaan-Filliersdreef. Deze twee bedrijventerreinen worden omgeven door habitatrichtlijngebied en VEN gebied ¹². Ten noorden van Vaart Linkeroever bevindt zich een open landbouwgebied met een hoge landbouwwaardering. Aan de overkant van het bedrijventerrein Dossche bevindt zich het sport- en recreatiedomein de Brielmeersen.

11 Relictzones zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- of lijnrelicten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de connectiviteit tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering.

12 Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) is een selectie van de waardevolste en gevoeligste natuurgebieden in Vlaanderen. Het VEN vormt met zijn grote aaneengesloten gebieden de ruggengraat van de natuurlijke structuur in Vlaanderen. Gebieden errond en ertussen, onderdeel van de Natuurverwevings- en Natuurverbindingsgebieden, zorgen voor een buffer tegen nadelige invloeden. (Bron van de definitie: natuurenbos.vlaanderen.be)



1 Kaandelbeek



2 Vaart Linkeroever



kaart 20 open ruimte
bron Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, 2020

	bos		VEN-gebied
	park		habitatrichtlijngebied
	graslanden		agrarisches gebied met landschappelijke waarde (vallei-of brongebieden)
	akker		relictzone

3.1.5 MOBILITEIT

Ontsluitingsmogelijkheden bedrijventerreinen

- Hoofdwegennet: via lokale wegenis en N35 naar E40 /E17
- Waterweg: mogelijk te ontsluiten via het water - watergebonden bedrijvigheid
- Spoor: geen ontsluiting via het spoor

Ontsluitingsmogelijkheden voor werknemers

Fiets

Dankzij de fietssnelweg F422 (Deinze - Eeklo) die langsheen Vaartlaan-Filliersdreef loopt en de nabije fietssnelwegen F7 (Gent - Kortrijk), F37 (Ieper - Deinze) en F371 (Deinze - Komen) zijn deze bedrijventerreinen goed bereikbaar met de fiets.

Bus

Er zijn zes buslijnen die een halte hebben op wandelbare afstand van de bedrijventerreinen Vaart Linkeroever, Vaartlaan-Filliersdreef en Dossche.

Vanuit de nabij gelegen gemeenten Tielt, Gent, Lochristi, Beervelde, Kruisem, Oudenaarde, Aalter en Maldegem zijn deze drie bedrijventerreinen bereikbaar via één rechtstreekse buslijn.

Lijn	Naamlijn
73	Deinze - Tielt
77	Deinze - Gent - Lochristi - Beervelde
83	Deinze - Kruisem - Oudenaarde
86	Deinze - Nevele - Bellem Moerstraat
87	Deinze - Aalter - Maldegem markt
833	Deinze - Drongen - Gent St. Pieters



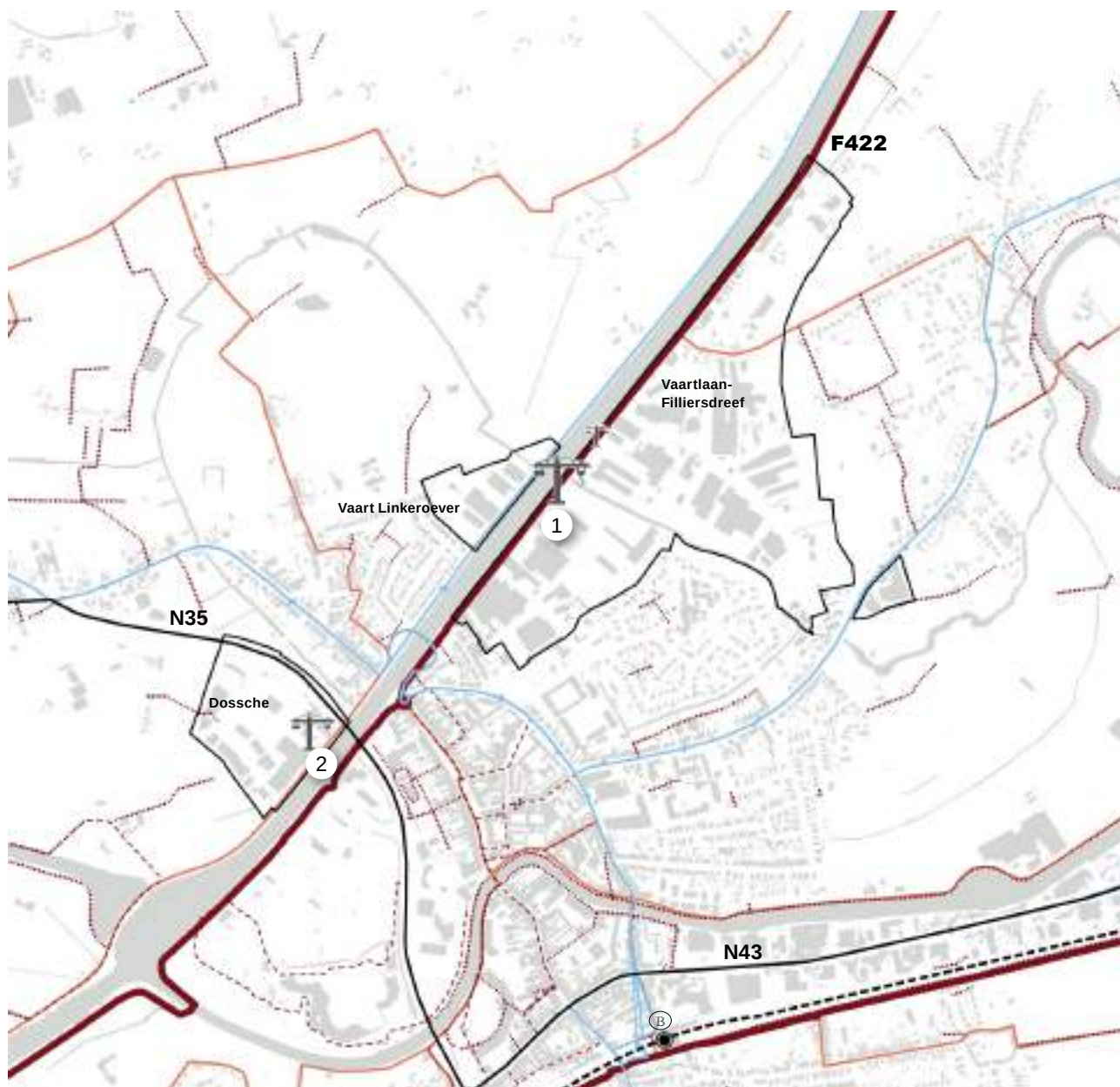
1

Laaddek Vaart Rechtoever



2

Laaddek Vaart Linkeroever



kaart 21 ontsluitingsmogelijkheden

bron Agentschap Informatie Vlaanderen 2022, Fietssnelwegen 2022, De Lijn 2024

- | | |
|----------------|--------------------|
| — — — spoorweg | — — — fietsnetwerk |
| — N-weg | ... trage weg |
| — buslijn | — — — wandelroute |
| — fietssnelweg | |

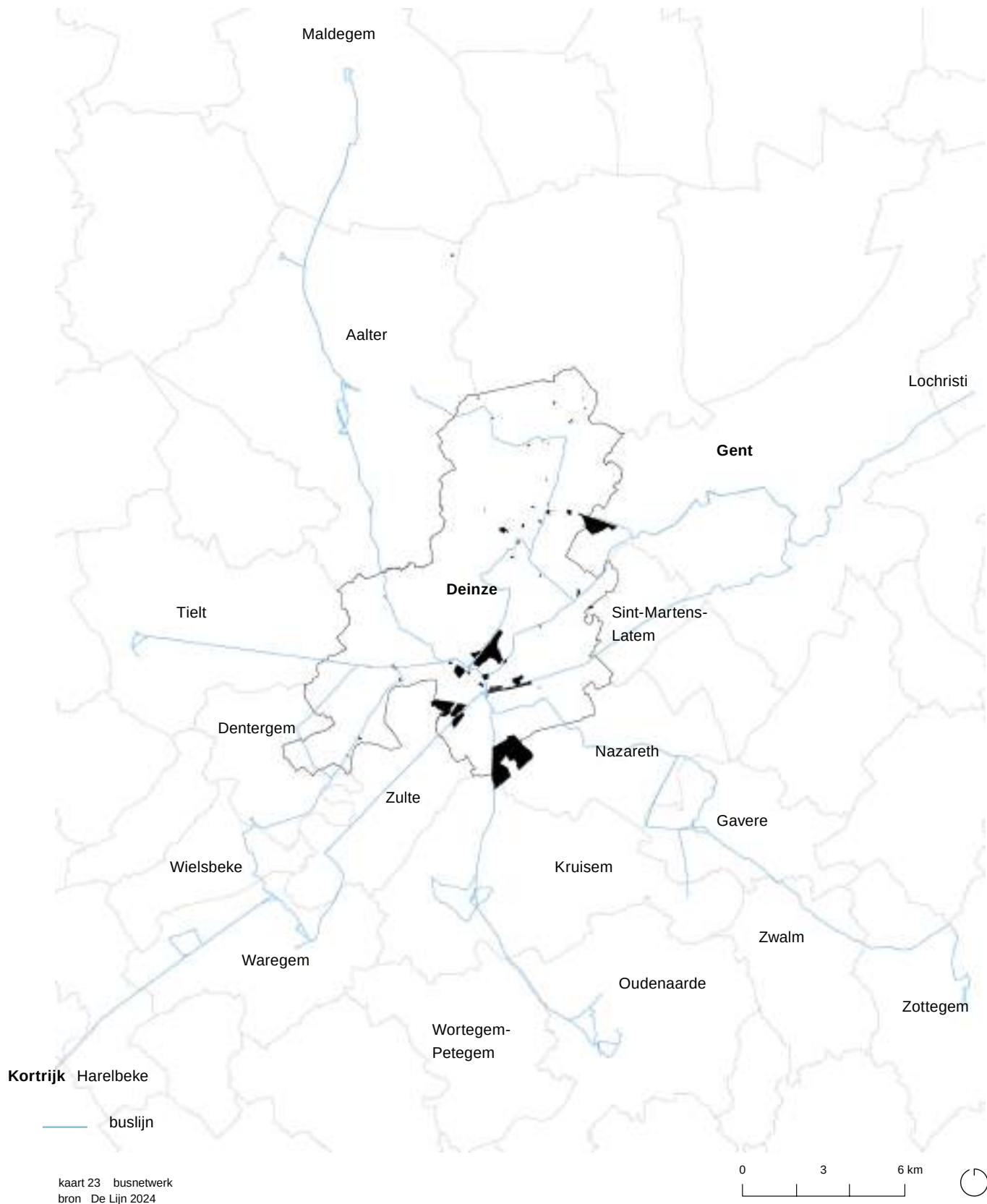
Fietsgebruik



kaart 22 gebruik fietsnetwerk
bron Strava Heatmap, 2022



Buslijnen



3.1.6 GEBRUIK BEDRIJFSPERCELEN



kaart 24 gebruik bedrijfsparcels
bron Bedrijventerreinen OSLO, 2022

	economie		wonen
	gemeenschapdienst		infrastructuur en voorzieningen
	landbouw		braakliggende grond / bos
	recreatie		

3.1.7 FUNCTIES



kaart 25 functies
bron Google 2022

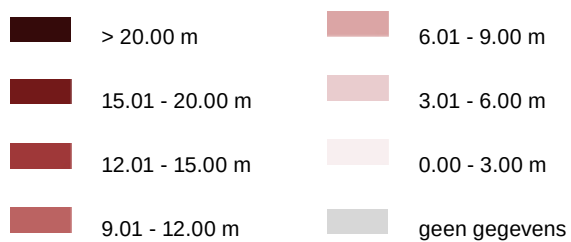
	voeding / drank		industriële apparatuur		auto-activiteiten
	meubilair (groothandel en retail)		beschutte werkplaats		textiel
	recyclagepark		IT / consultancy / boekhouding/ research		transport
	bouw		huishoudtoestellen		gemeenschapdienst
			wooneenheid		



3.1.8 BOUWHOOGTES



kaart 26 bouwhoogtes
bron 3D GRB, 2021





BEZETTING

TOTAAL AANTAL ONDERNEMERS: 195

AANTAL ONDERNEMERS PER HA: 2,56

bron cijfers uit VKBO, 2026

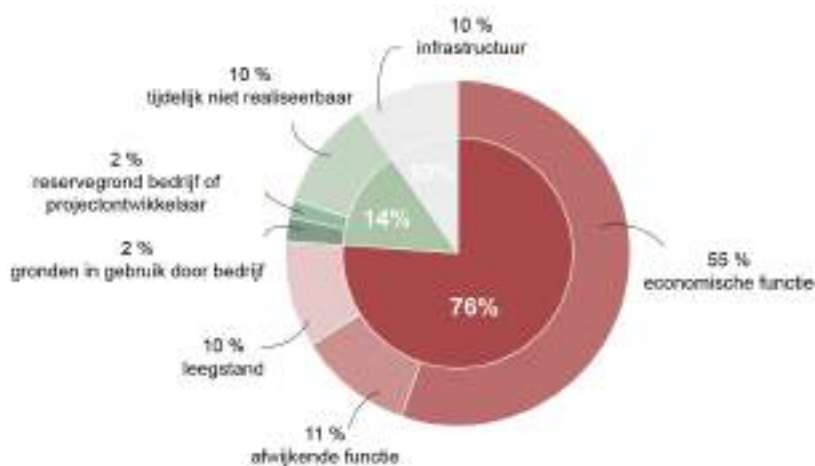
BEZETTINGSGRAAD: 88,1%

-  bebouwde percelen: 58,17 ha / 76%
-  onbebouwde percelen: 10,75 ha / 14%
-  infrastructuur: 7,32 ha / 10%

BEBOUWINGSGRAAD: 23,9%

opp. alle gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) = 18,24 ha

-  bedrijfsgelateerde gebouwen = 17,53 ha
-  (niet-bedrijfsgelateerde) woningen = 0,71 ha



bron Vlaio, bezettingstabel versie januari 2022

VERHARDING

verhardingsgraad: 49,66 ha / 65%

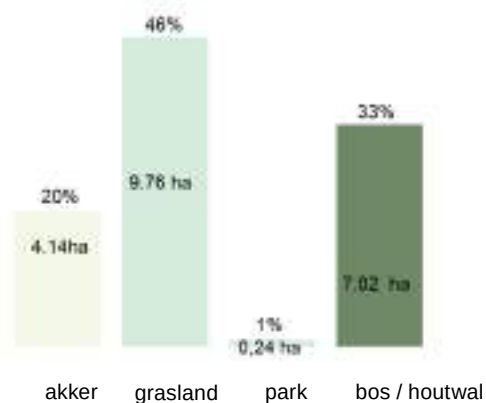
-  onbebouwd, verhard oppervlak
-  bebouwd oppervlak

bron intekening in GIS op basis van een orthofoto 2021



LANDGEBRUIK

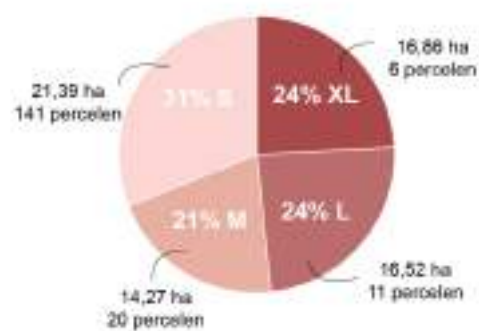
21.16 ha landgebruik



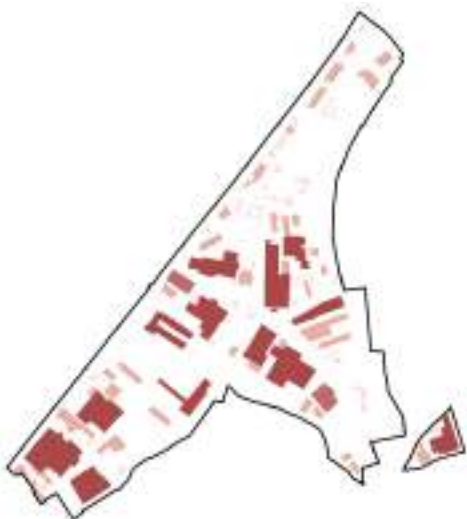
bron BWK 2020



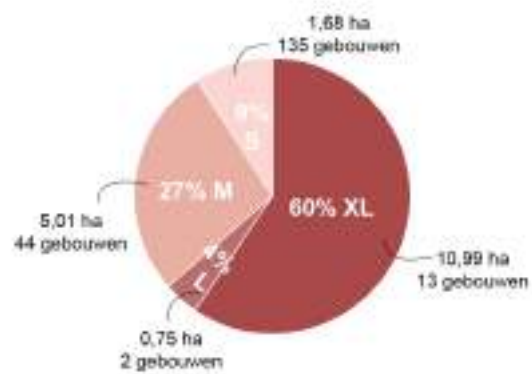
PERCEELGROOTTES



bron GRB 2021



GEBOUWGROOTTES



bron GRB 2021





VAART LINKEROEVER



BEZETTING

TOTAAL AANTAL ONDERNEMERS: 9

AANTAL ONDERNEMERS PER HA: 1,42

bron cijfers uit VKBO, 2026

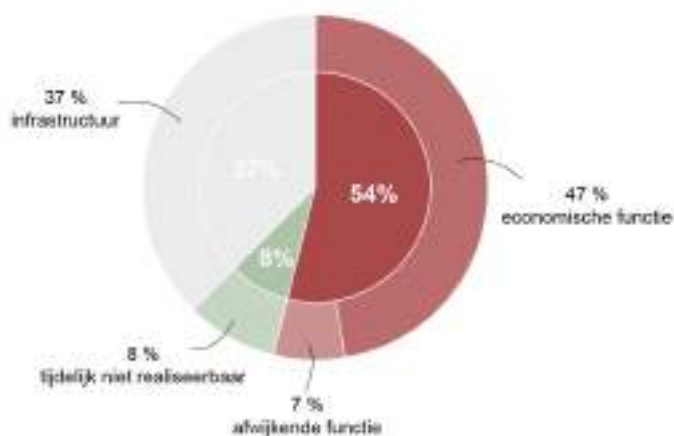
BEZETTINGSGRAAD: 91,5%

- bebouwde percelen: 3,44 ha / 54%
- onbebouwde percelen: 0,54 ha / 8%
- infrastructuur: 2,38 ha / 37%

BEBOUWINGSGRAAD: 21,6%

opp. alle gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) = 1,37 ha

- bedrijfsgerelateerde gebouwen = 1,32 ha
- (niet-bedrijfsgerelateerde) woningen = 0,05 ha



bron Vlaio, bezettingstabel versie januari 2022

VERHARDING

verhardingsgraad: 4,65 ha / 73%

- onbebouwd, verhard oppervlak
- bebouwd oppervlak

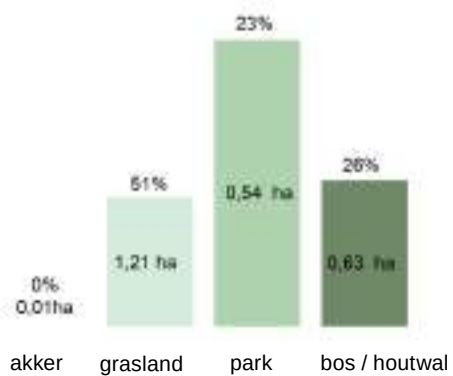
bron intekening in GIS op basis van een orthofoto 2021





LANDGEBRUIK

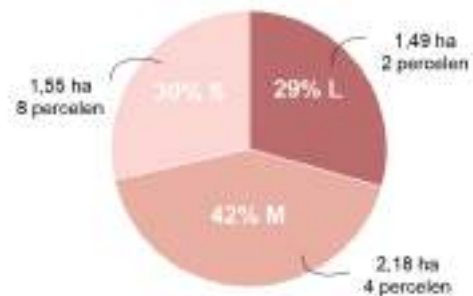
2.39 ha landgebruik



bron: BWK 2020



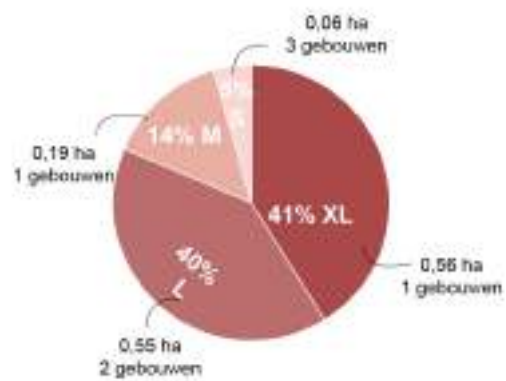
PERCEELGROOTTES



bron: GRB 2021



GEBOUWGROOTTES



bron: GRB 2021



BEZETTING

TOTAAL AANTAL ONDERNEMERS: 65
AANTAL ONDERNEMERS PER HA: 4,19

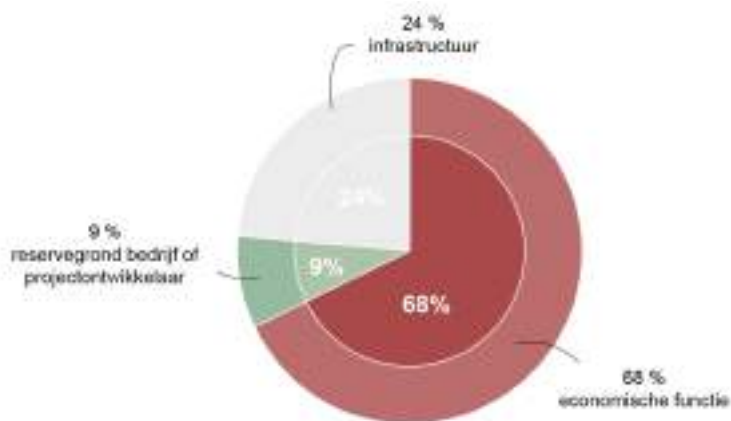
bron cijfers uit VKBO, 2026

BEZETTINGSGRAAD: 91.4%

- bebouwde percelen: 10,54 ha / 68%
- onbebouwde percelen: 1,33 ha / 9%
- infrastructuur: 3,66 ha / 24%

BEBOUWINGSGRAAD: 21,3%

- opp. alle gebouwen = 3,3 ha (allemaal bedrijfsgerelateerd)



bron Vlaio, bezettingstabel versie januari 2022

VERHARDING

verhardingsgraad: 9,56 ha / 62%

- onbebouwd, verhard oppervlak
- bebouwd oppervlak

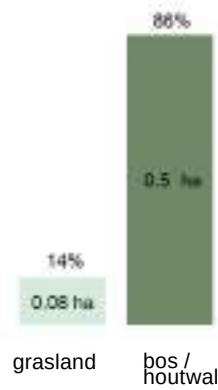


bron intekening in GIS op basis van een orthofoto 2021



LANDGEBRUIK

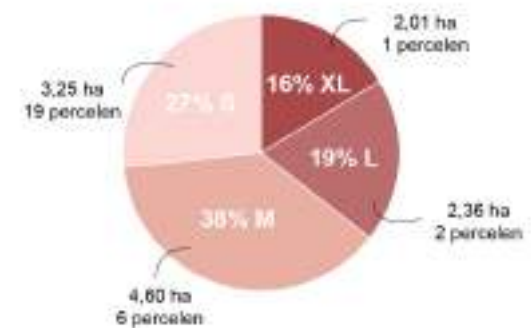
0,58 ha landgebruik



bron BWK 2020



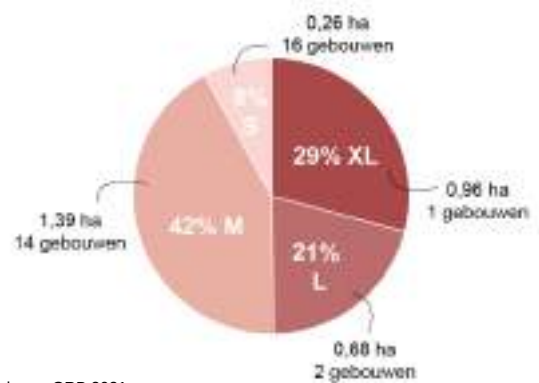
PERCEELGROOTTES



bron GRB 2021



GEBOUWGROOTTES



bron GRB 2021



3.2 EUROPALAAN - INDUSTRIELAAN - DE TONNE

3.2.1 SITUERING



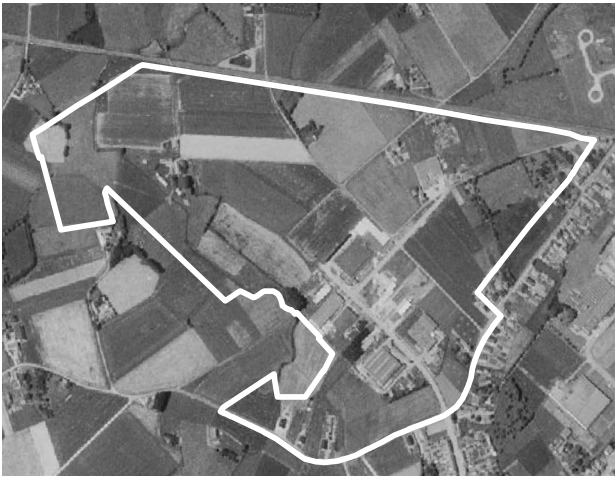


kaart 27 luchtfoto 2022

bron Orthofoto 2022

3.2.2 HISTORISCHE EVOLUTIE

EUROPALAAN

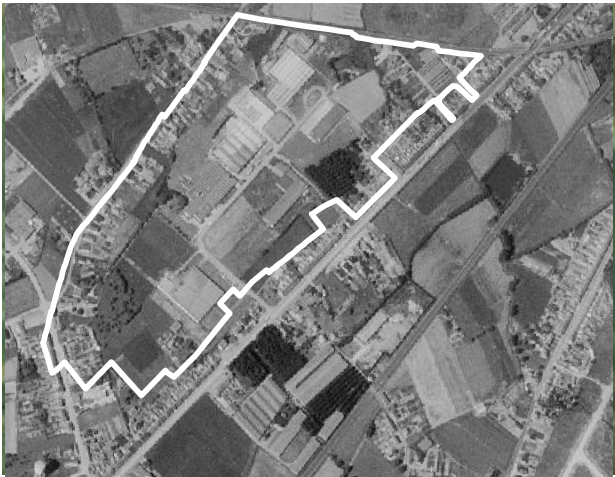


1971



1979-1990

INDUSTRIELAAN

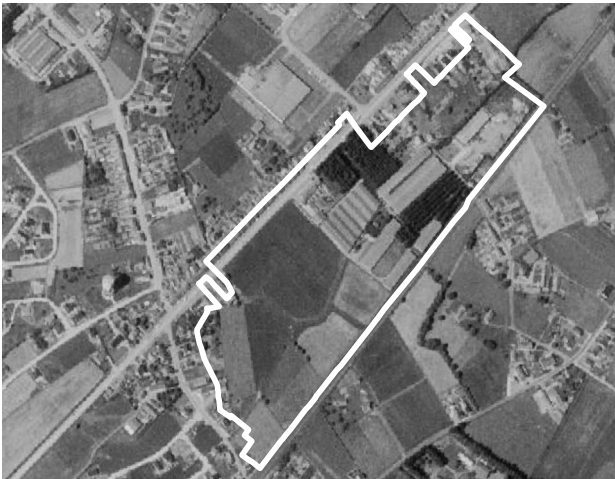


1971



1979-1990

DE TONNE



1971



1979-1990

kaart 28 evolutie van bedrijventerreinen op basis van luchtfoto's
bron geopunt



2000



2021



2000



2022



2000



2022

3.2.3 WATER

De Leie en het Schipdonkkanaal zijn geselecteerd als hoofdwaterwegen. Het zijn internationale waterwegen met een belangrijke vervoersfunctie die bijzondere potenties bieden voor regionale bedrijvigheid. Oliefabriek Vandamme, gelegen in het bedrijventerrein Europalaan, grenst aan de Leie. Daarnaast behoren het Schipdonkkanaal (1E1) en de Leie (4E1) tot de bovenlokale ecologische infrastructuur.

De Tichelbeek (ten oosten van de gemeentegrens) kruist bedrijventerrein Europalaan en de Kattebeek doorsnijdt Industrielaan. Rond deze twee beken is een mogelijk overstromingsgevoelige zone.



1 Tichelbeek



2 Vaart Rechteroever (oliefabriek Vandamme)

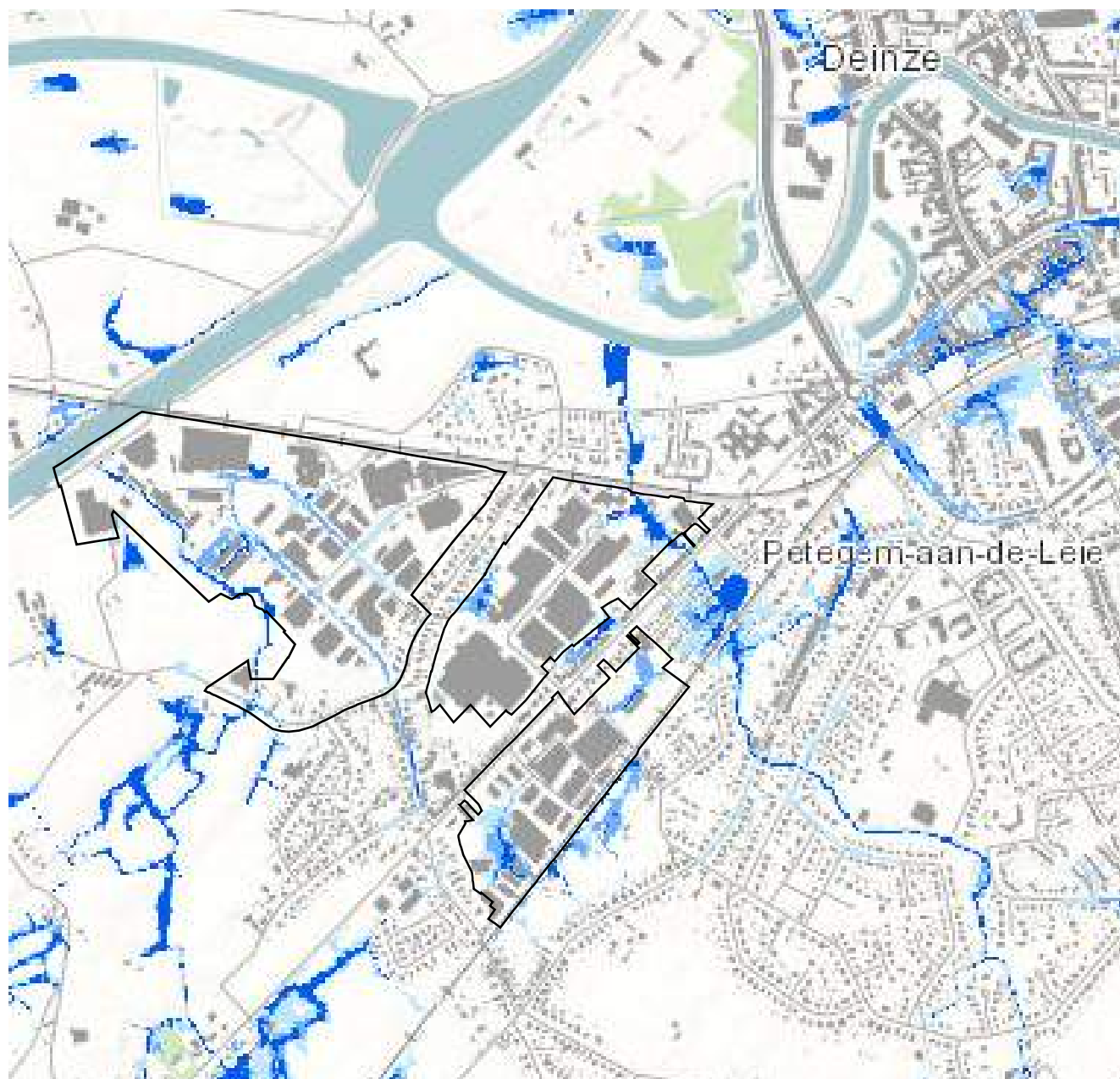


kaart 29 Vlaamse hydrografische atlas
bron Vlaamse Milieumaatschappij, 2017



Overstroombaar gebied ten gevolge van hevige buien - huidig klimaat

Deze kaart toont de gebieden waar er vandaag een overstromingsgevaar is ten gevolge van hevige regenbuien voor drie verschillende scenario's (kleine kans, middelgrote kans, grote kans), rekening houdend met klimaatverandering.

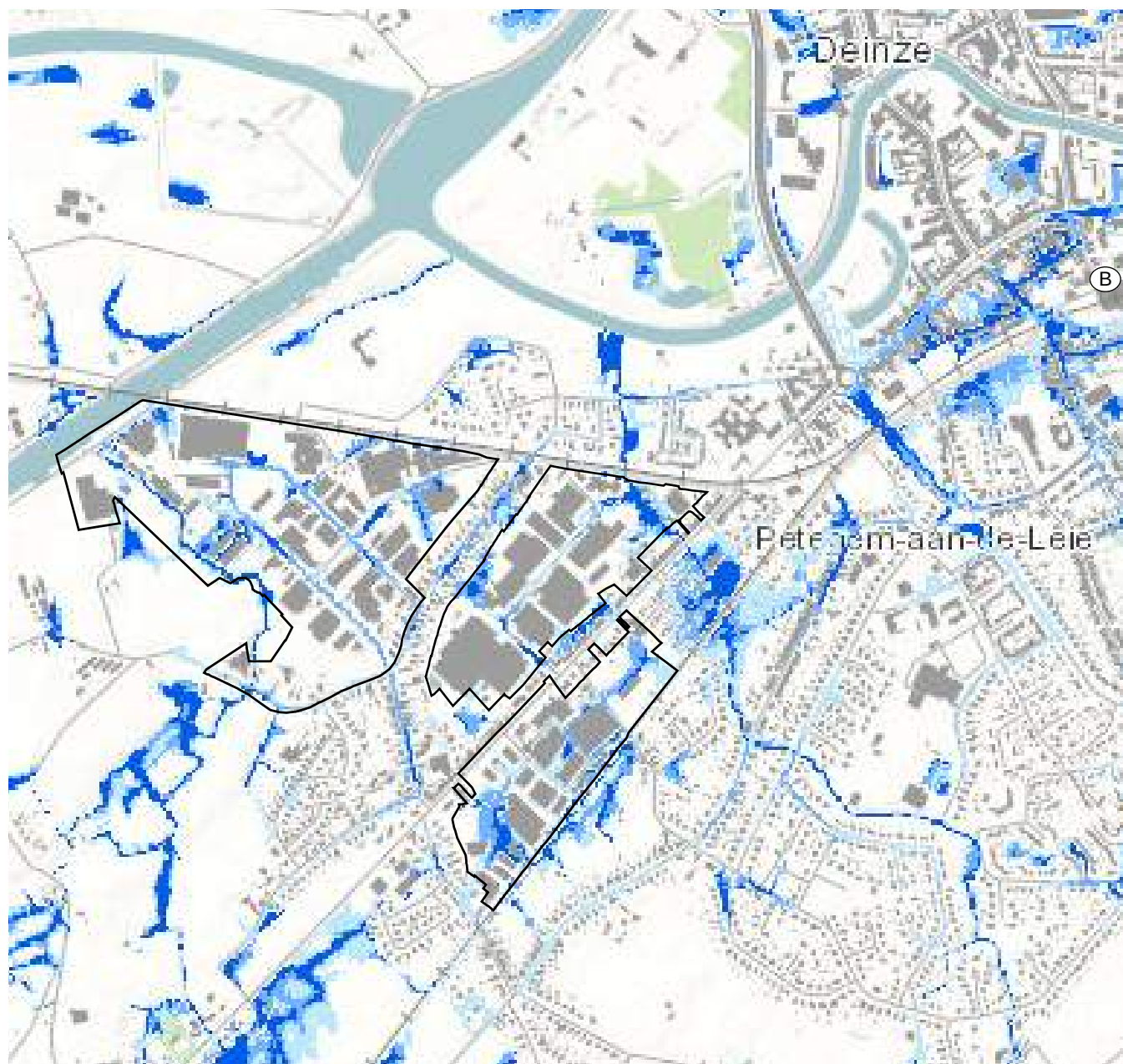


kaart 30 overstroombaar gebied huidig klimaat
bron Waterinfo, 2023

- grote kans
- middelgrote kans
- kleine kans

Overstroombaar gebied ten gevolge van hevige buien - toekomstig klimaat

Deze kaart toont de gebieden waar er in de toekomst een overstromingsgevaar is ten gevolge van hevige regenbuien voor drie verschillende scenario's (kleine kans, middelgrote kans, grote kans), rekening houdend met klimaatverandering.

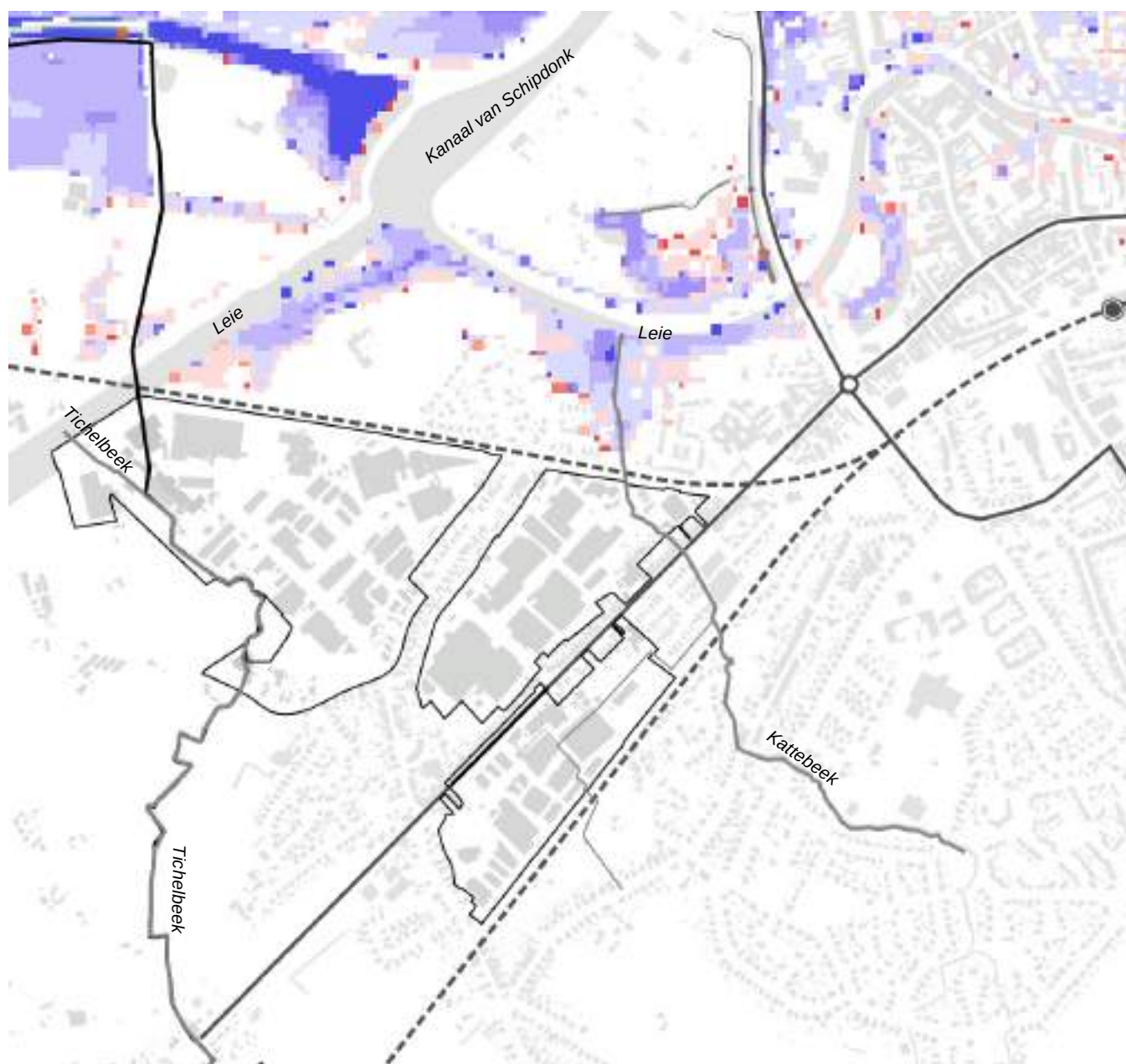


kaart 31 overstroombaar gebied toekomstig klimaat
bron Waterinfo, 2023

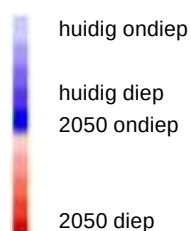
- grote kans
- middelgrote kans
- kleine kans

Aangroei overstroombaar gebied vanuit waterlopen 2050

Deze kaart toont de gebieden waar er een overstromingsgevaar is vanuit de waterlopen. Dit werd berekend met waterloopmodellen, rekening houdend met de klimaatverandering. De Tichelbeek en de Kattebeek kennen geen aangroei in overstroombaar gebied.



kaart 32 aangroei overstroombaar gebied 2050
bron Vlaamse MilieuMaatschappij, 2023

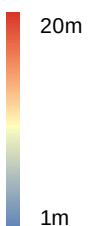


Reliëf

De reliëfkaart toont dat de hoogteverschillen in de bedrijventerreinen beperkt zijn. Enkel de spoorwegen zijn duidelijk verhoogd.

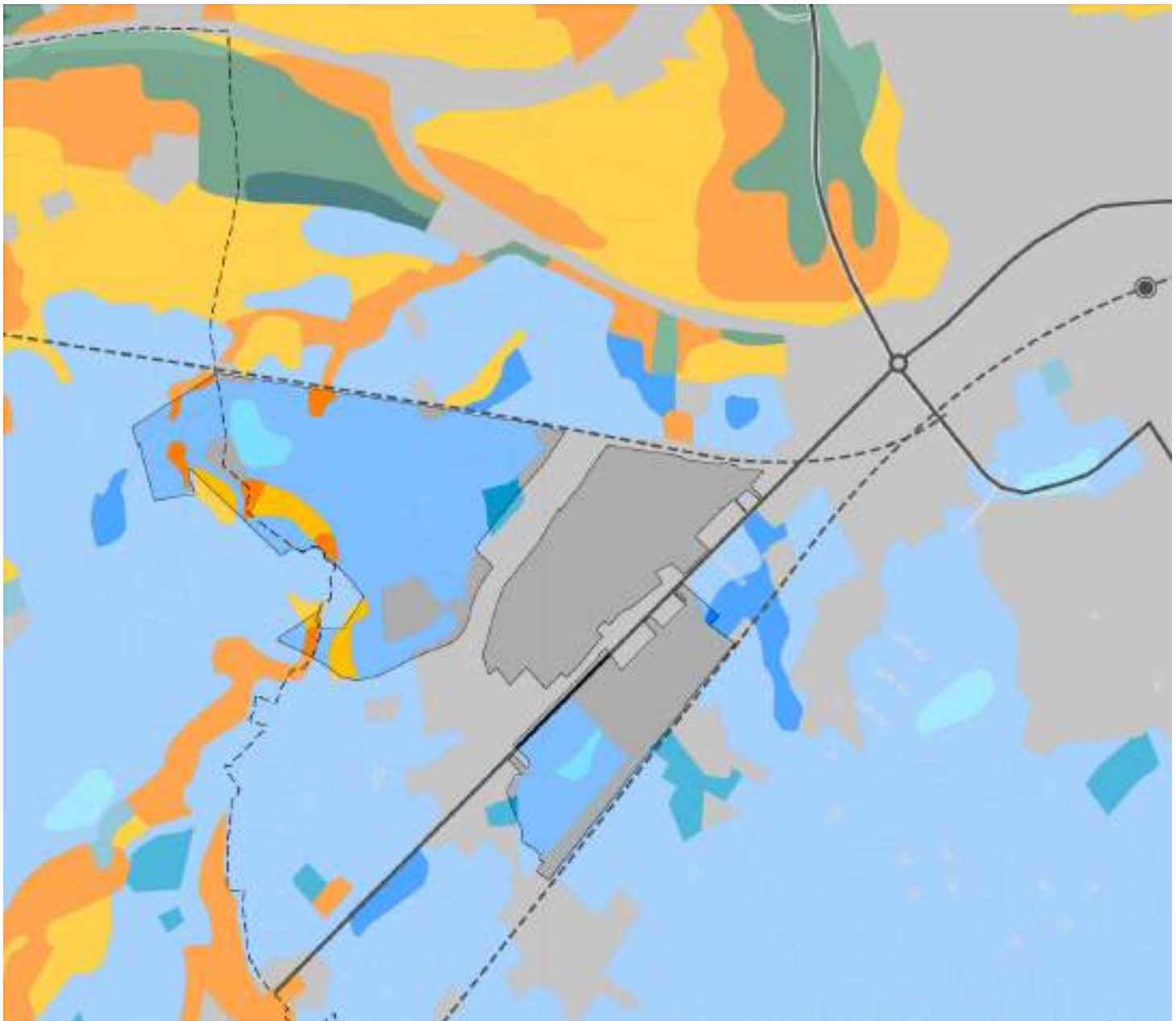


kaart 33 hoogtekaart
bron DTM-Model Vlaanderen, 2018



Bodemkaart

Onderstaande kaart toont de bodemsoort die mee bepaalt of het water al dan niet kan infiltreren in de bodem. In Europalaan en in het westelijk deel van De Tonne is een vochtige zandbodem, overigens zijn dit bewerkte gronden (antropogeen).



kaart 34 Bodemkaart
bron Agenschap Informatie Vlaanderen, 2022

	antropogeen		vochtig zand antropogeen		vochtige klei
	nat zand		droog zand antropogeen		natte klei
	vochtig zand		nat zandleem		natte zware klei
	droog zand		vochtig zandleem		

3.2.4 OPEN RUIMTE

Europalaan wordt omgeven in het westen door een open landschap en in het noorden door het recreatiedomein de Brielmeersen. Industrielaan en De Tonne zijn ingebed in het stedelijke gebied.



1 open landschap doorsneden door de Tichelbeek



2 bos en kleinschalige landbouw in De Tonne



kaart 35 open ruimte
bron Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek, 2020

- bos
- park
- grasland
- akker

3.2.5 MOBILITEIT

Ontsluitingsmogelijkheden bedrijventerreinen:

Hoofdwegennet

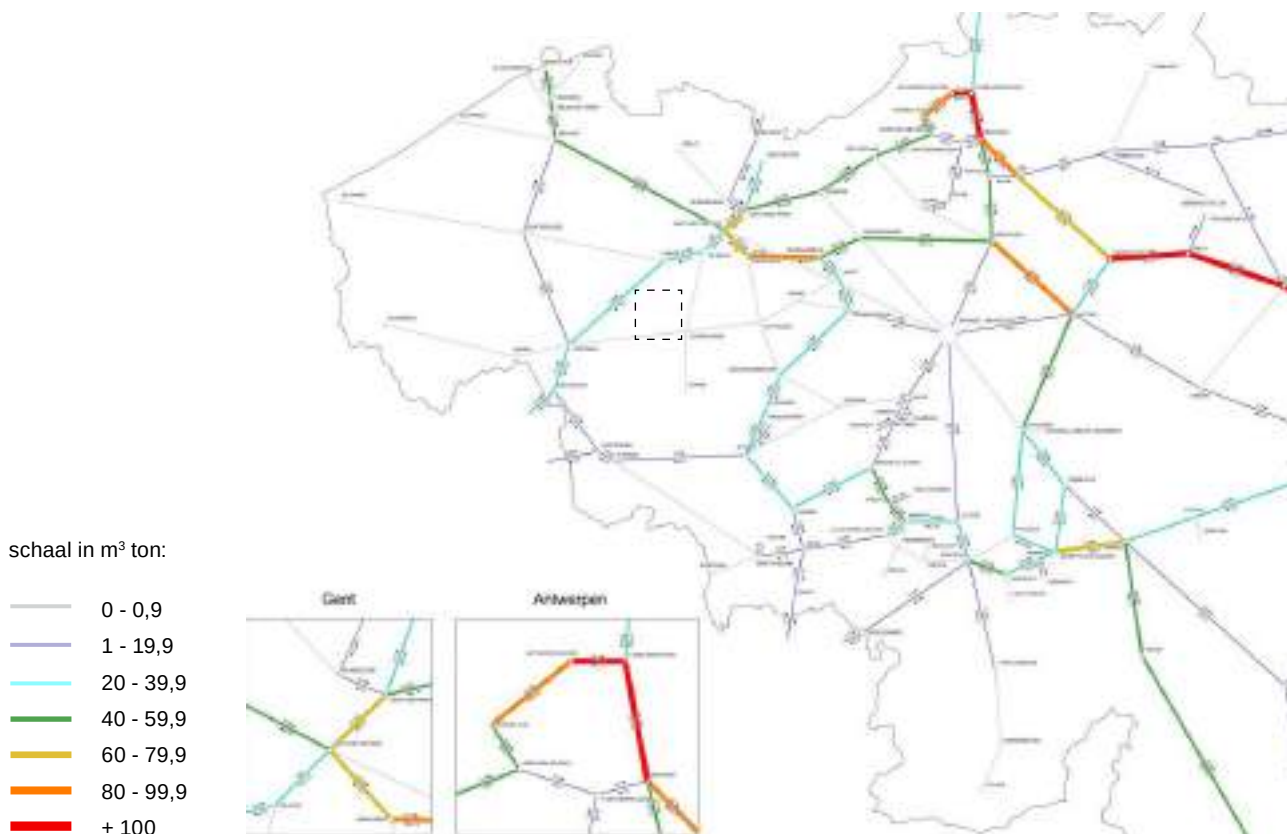
- Het bedrijventerrein Europalaan wordt ontsloten via N43 - Kortrijksesteenweg en vervolgens via lokale wegenis Europalaan en Molenstraat. Molenstraat is een woonstraat waar vandaag veel zwaar verkeer passeert.
- Bedrijven langs Industrielaan takken rechtstreeks via Industrielaan aan op N43 - Kortrijksesteenweg.
- Ook het bedrijventerrein De Tonne is rechtstreeks ontsloten via N43 - Kortrijksesteenweg. De fietstunnel aan Tonnestraat laat geen gemotoriseerd verkeer toe. Hierdoor ontstaat er geen sluipverkeer doorheen Oostkouter.

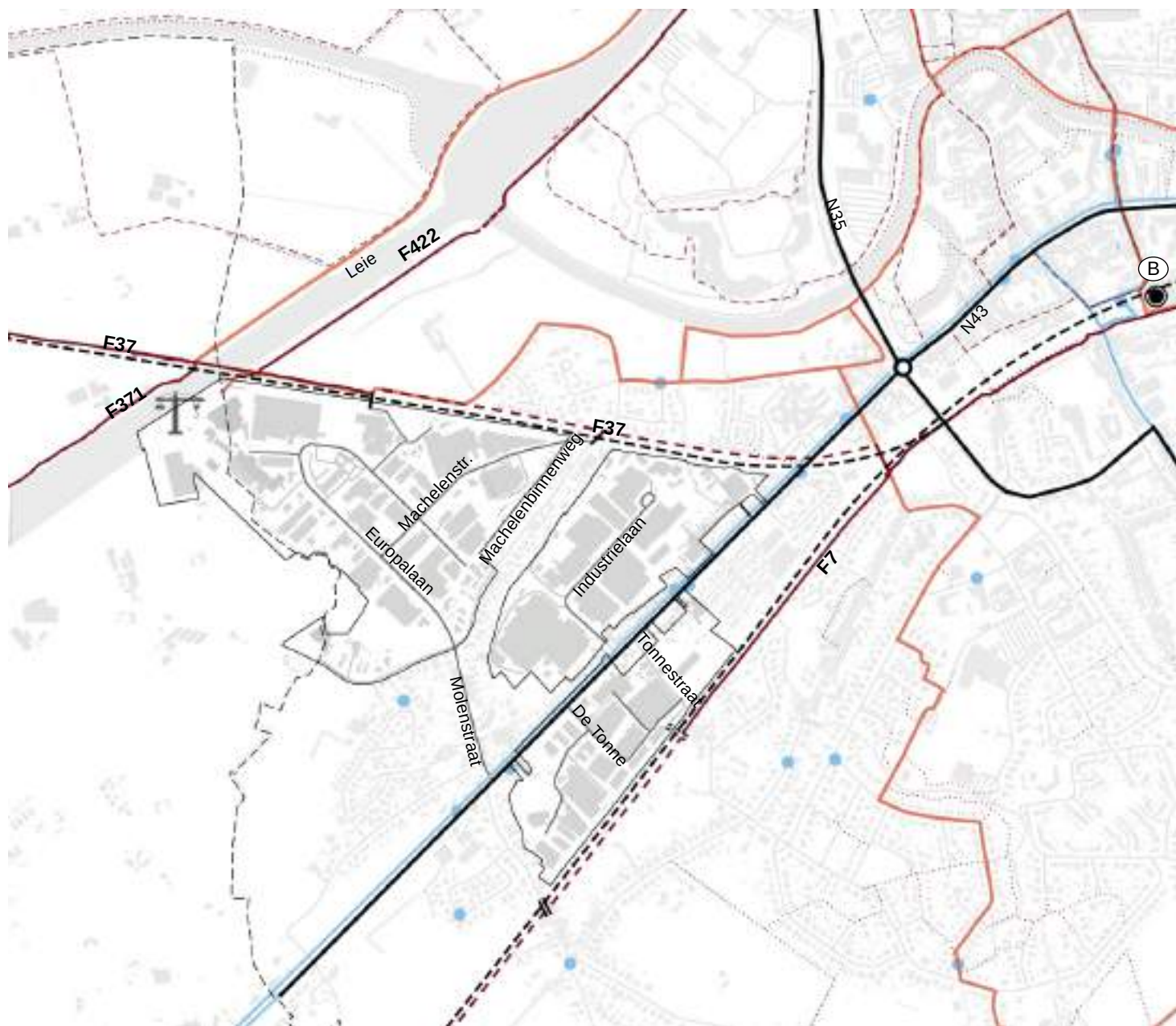
Spoor

- Spoorlijn Gent - De Panne grenst aan Europalaan en Industrielaan (verhoogde spoorberm).
- Spoorlijn Antwerpen - Gent - Kortrijk grenst aan De Tonne (gelijkvloerse spoorweg). Deze spoorweglijn werd geselecteerd als onderdeel van het net van de (inter)nationale verbindingen en de verbindingen van Vlaams Niveau.
- Er is geen infrastructuur voor goederentransport aanwezig. De spoorlijn Gent-Kortrijk vervoert gemiddeld 20-39,9 m³ ton per dag goederen. De andere spoorlijn Gent - De Panne die de bedrijvenzone passeert, wordt niet of nauwelijks gebruikt voor goederentransport.

Water

- Europalaan grenst aan het Schipdonkkanaal.





kaart 37 ontsluitingsmogelijkheden

bron Agentschap Informatie Vlaanderen, 2022, Fietssnelwegen 2022, De Lijn 2024

----- gemeentegrens	— hoofdontsluiting bedrijventerrein	== spoorwegovergang	— fietsbrug
— contour bedrijventerrein	— buslijn	= = fietstunnel	— fietsnetwerk
--- spoorweg	● bushalte (ook van flexbus)	— fietssnelweg	 trage weg
— N-weg	— doorgang onder verhoogde spoorberm	— (nog) niet-toegankelijk deel van fietssnelweg	--- wandelroute



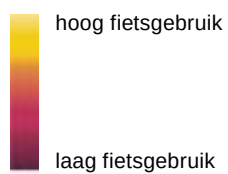
Ontsluitingsmogelijkheden voor werknemers

Fiets

Dankzij de fietssnelwegen F7 (Gent - Kortrijk) en F37 (Ieper - Deinze) die langsheen De Tonne, Europalaan en Industrielaan lopen en de nabije fietssnelwegen F422 (Deinze - Eeklo) en F371 (Deinze - Komen) zijn deze bedrijven goed bereikbaar met de fiets.



kaart 38 gebruik fietsnetwerk
bron Strava Heatmap, 2022



Bus

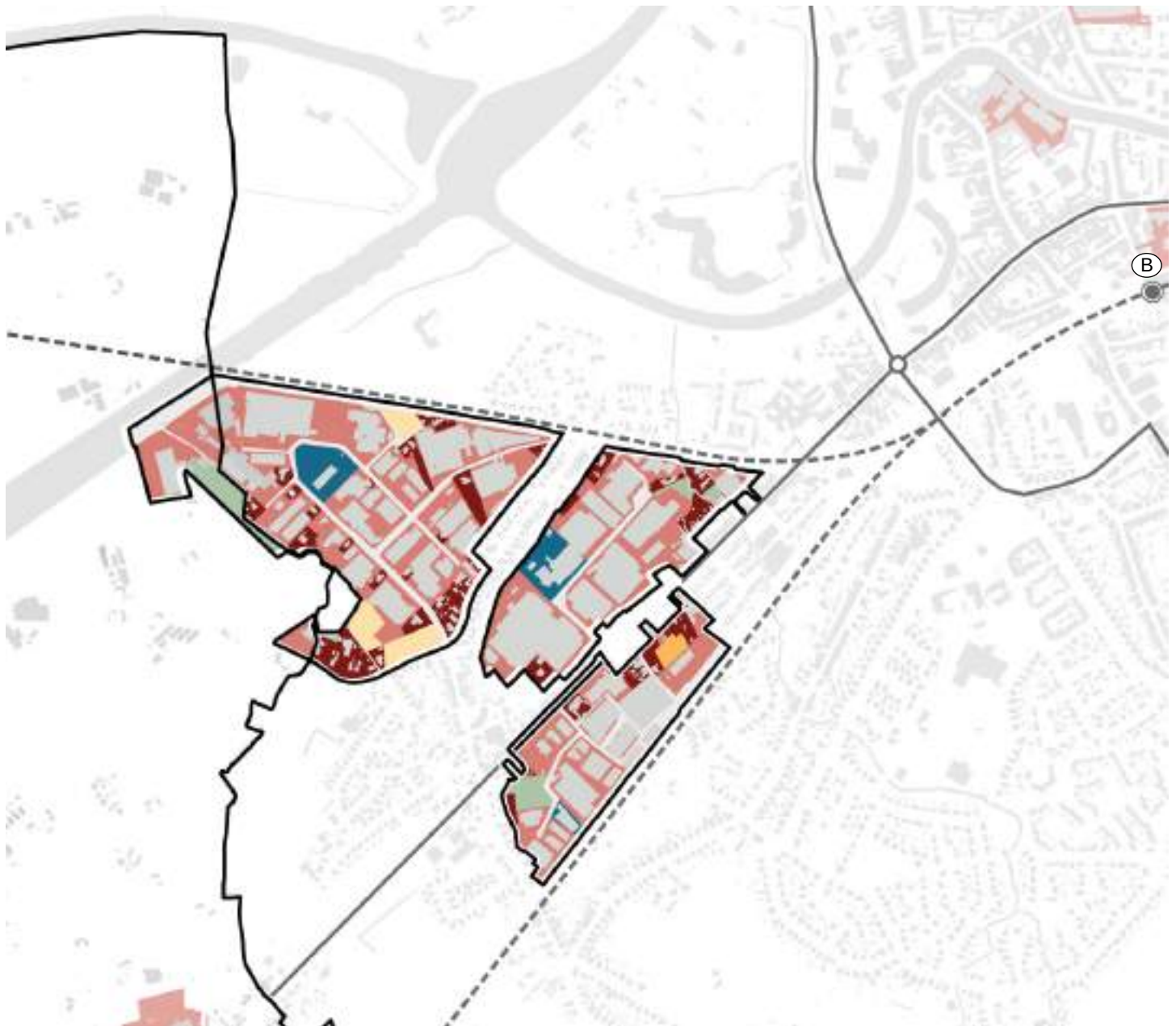
Er is één buslijn die een halte heeft op wandelbare afstand van de bedrijventerreinen Europalaan, Industrielaan en De Tonne. Buslijn 75 verbindt Deinze met de gemeenten Zulte, Waregem, Harelbeke en Kortrijk.

De afstand van de bushalte tot de drie bedrijventerreinen zijn de volgende:

- Europalaan op min 500 m - max 1,1 km
- Industrielaan op min 50 m - max 750 m
- De Tonne op min 50 m - max 550 m.



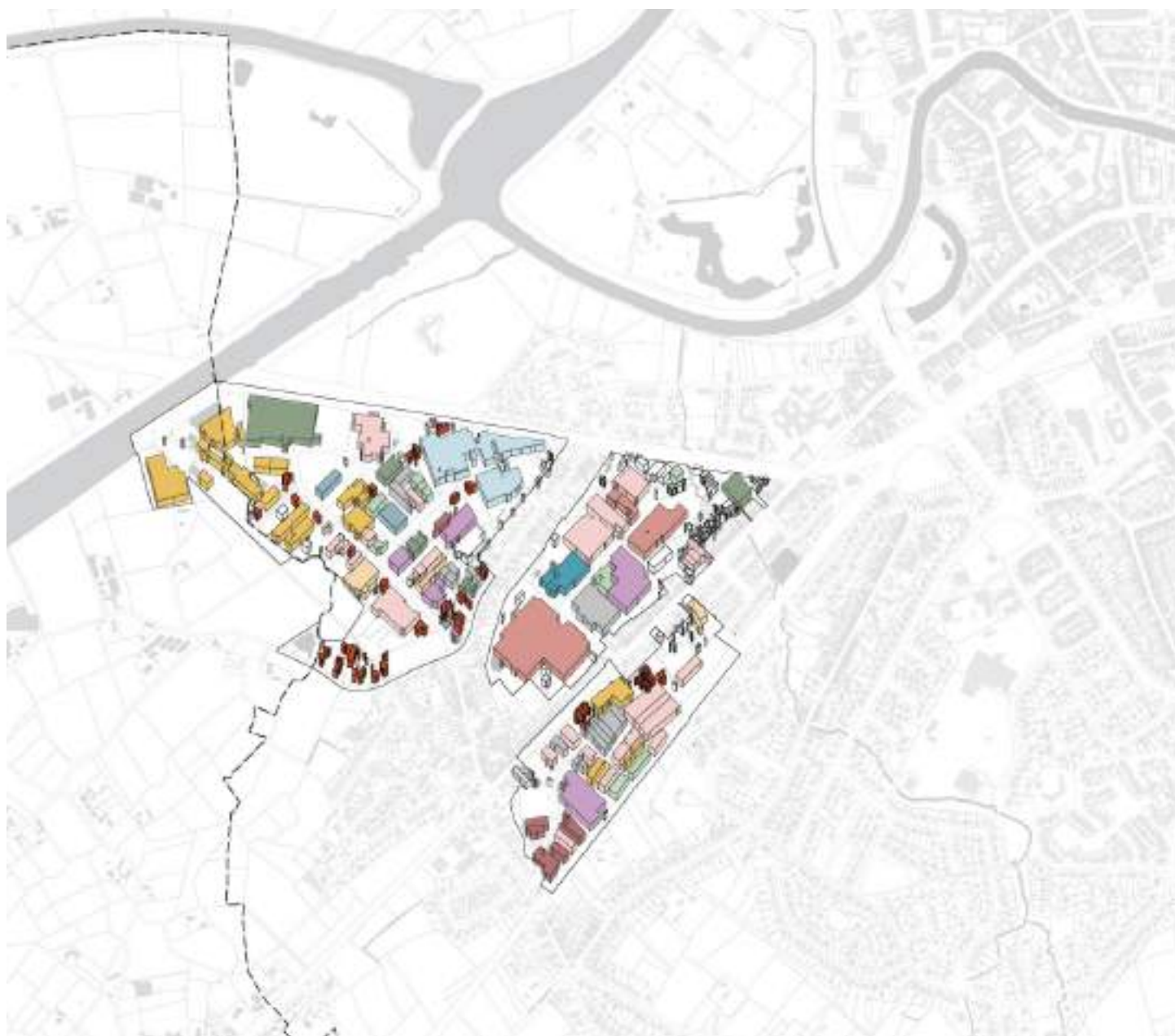
3.2.6 GEBRUIK BEDRIJFSPERCELEN



kaart 40 gebruik bedrijfsperven
bron Bedrijventerreinen OSLO, 2022

	economie		recreatie		braakliggende grond / bos
	gemeenschapsdienst		wonen		
	landbouw		infrastructuur en voorzieningen		

3.2.7 FUNCTIES



kaart 41 functies

bron Google maps 2022

	voeding / drank		industriële apparatuur		auto-activiteiten
	meubilair (groothandel en retail)		beschutte werkplaats		textiel
	recyclagepark		IT / consultancy / boekhouding/ research		transport
	bouw		huishoudtoestellen		gemeenschapsdienst
			wooneenheid		



3.2.8 BOUWHOOGTES



kaart 42 bouwhoogtes
bron 3D GRB, 2021

	> 20.00 m		9.01 - 12.00 m		0.00 - 3.00m
	15.01 - 20.00 m		6.01 - 9.00 m		geen gegevens
	12.01 - 15.00 m		3.01 - 6.00m		



BEZETTING

TOTAAL AANTAL ONDERNEMERS: 103

AANTAL ONDERNEMERS PER HA: 2,70

bron cijfers uit VKBO, 2026

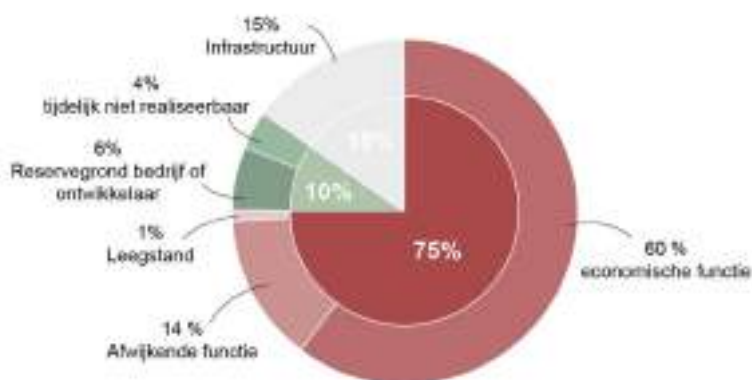
BEZETTINGSGRAAD: 90,1%

- bebouwde percelen: 28,88 ha / 75%
- onbebouwde percelen: 3,35 ha / 10%
- infrastructuur: 5,89 ha / 15%

BEBOUWINGSGRAAD: 32,1%

opp. alle gebouwen = 12,24 ha

- bedrijfsgerelateerde gebouwen = 11,68 ha
- (niet-bedrijfsgerelateerde) woningen = 0,56 ha



bron Vlaio, bezettingstabel versie januari 2022

VERHARDING

verhardingsgraad: 25,29 ha / 66%

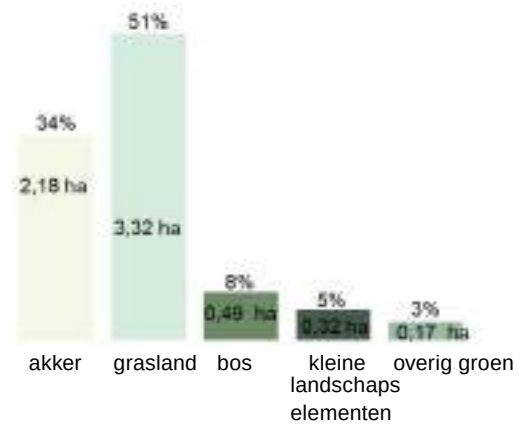
- onbebouwd, verhard oppervlak
- bebouwd oppervlak

bron intekening in GIS op basis van een orthofoto 2021



LANDGEBRUIK

6,48 ha landgebruik



bron BWK 2020

PERCEELGROOTTES

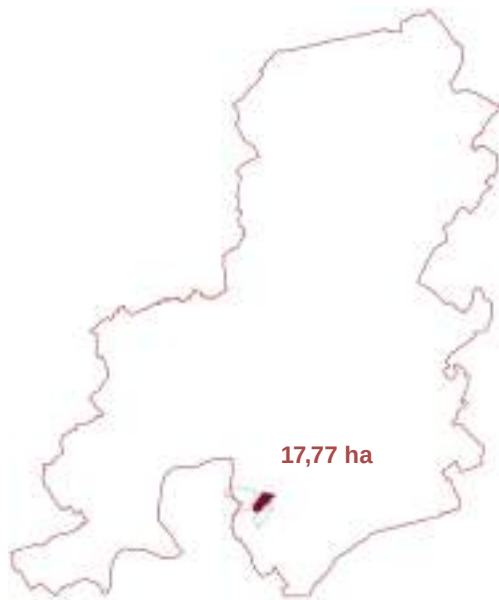


bron GRB 2021

GEBOUWGROOTTES



bron GRB 2021



BEZETTING

TOTAAL AANTAL ONDERNEMERS: 43
AANTAL ONDERNEMERS PER HA: 2,42

bron cijfers uit VKBO, 2026

BEZETTINGSGRAAD: 96.0%

- bebouwde percelen: 15,7 ha / 88%
- onbebouwde percelen: 1,03 ha / 6%
- infrastructuur: 1,03 ha / 6%

BEBOUWINGSGRAAD: 46,9%

opp. alle gebouwen = 8,34 ha

- bedrijfsgerelateerde gebouwen = 8,28ha
- (niet-bedrijfsgerelateerde) woningen = 0,06 ha



bron Vlaio, bezettingstabel versie januari 2022

VERHARDING

verhardingsgraad: 49,66 ha / **65%**

- onbebouwd, verhard oppervlak
- bebouwd oppervlak

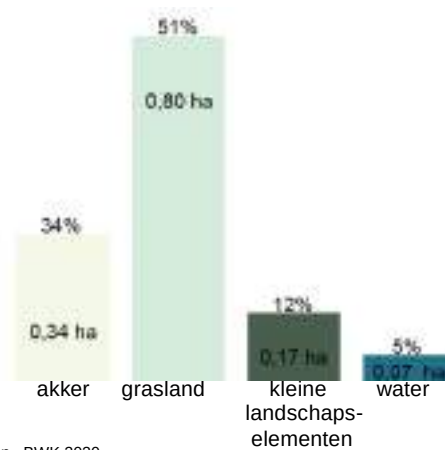


bron intekening in GIS op basis van een orthofoto 2021



LANDGEBUIK

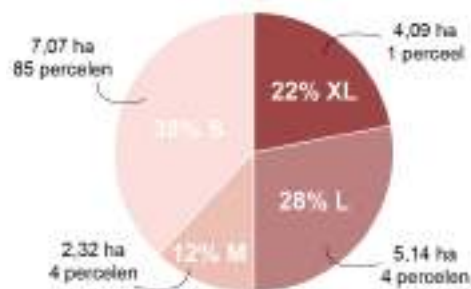
1,38 ha landgebuik



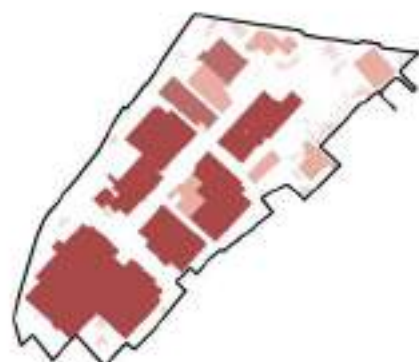
bron BWK 2020



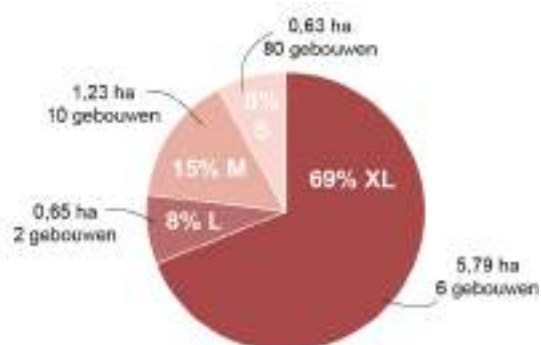
PERCEELGROOTTES



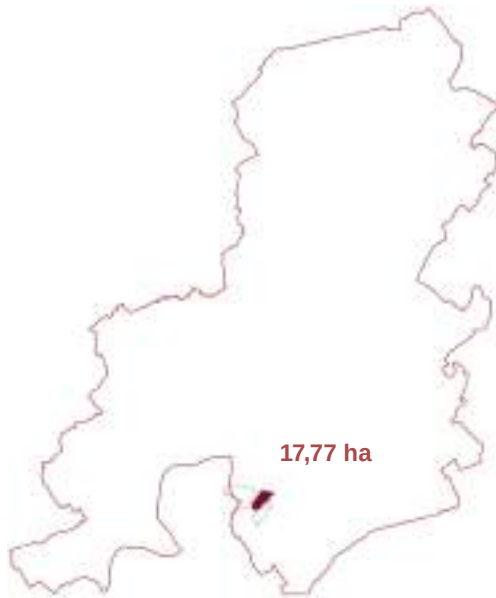
bron GRB 2021



GEBOUWGROOTTES



bron GRB 2021



BEZETTING

TOTAAL AANTAL ONDERNEMERS: 12
AANTAL ONDERNEMERS PER HA: 0,83

bron cijfers uit VKBO, 2026

BEZETTINGSGRAAD: 96.0%

- bebouwde percelen: 15,7 ha / 88%
- onbebouwde percelen: 1,03 ha / 6%
- infrastructuur: 1,03 ha / 6%

BEBOUWINGSGRAAD: 46,9%

opp. alle gebouwen = 8,34 ha

- bedrijfsgerelateerde gebouwen = 8,28ha
- (niet-bedrijfsgerelateerde) woningen = 0,06 ha



bron Vlaio, bezettingstabel versie januari 2022

VERHARDING

verhardingsgraad: 49,66 ha / **65%**

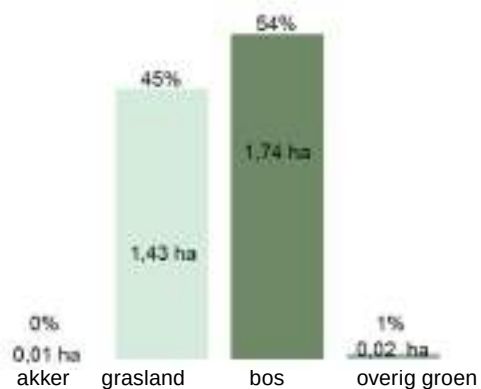
- onbebouwd, verhard oppervlak
- bebouwd oppervlak

bron intekening in GIS op basis van een orthofoto 2021

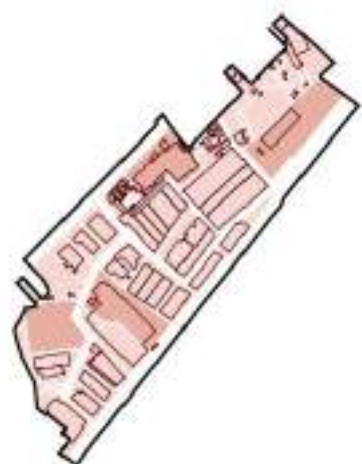


LANDGEBUIK

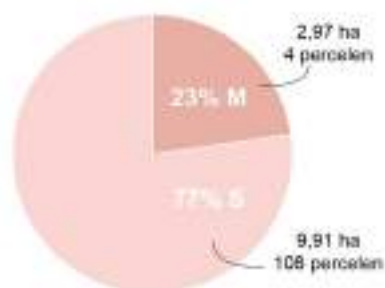
3,2 ha landgebuik



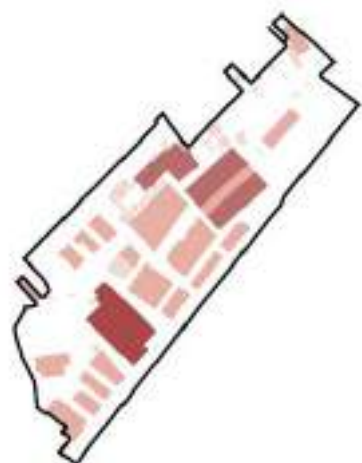
bron BWK 2020



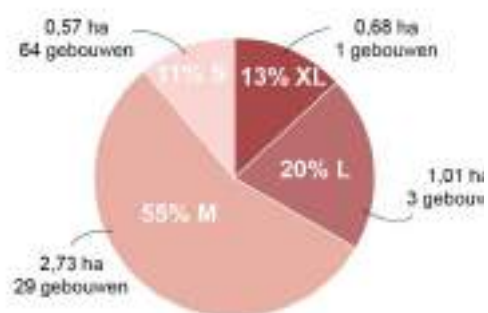
PERCEELGROOTTES



bron GRB 2021



GEBOUWGROOTTES



bron GRB 2021

3.3 DE PRIJKELS

3.3.1 SITUERING





kaart 43 luchtfoto 2022

bron Orthofoto 2022

3.3.2 HISTORIEK

Het bedrijventerrein De Prijkels is gelegen op het grondgebied van de gemeenten Deinze, Nazareth en Kruisem.

In 2011 werd het PRUP 'afbakening kleinstedelijke gebied Deinze' goedgekeurd, dat een deelplan 'De Prijkels' omvat waarin de klijtlijnen voor een uitbreiding van het bedrijventerrein De Prijkels werden vastgelegd. Het bestaande bedrijventerrein was ongeveer 100 hectare groot en met de uitbreiding wordt dit 95 ha groter.

In 2012 werd er een inrichtingsstudie opgemaakt voor De Prijkels door Grontmij (vandaag gekend onder de naam 'Sweco'). In deze studie werd er veel aandacht besteed aan de ontsluiting, de landschappelijke uitwerking en de beeldkwaliteit. Vervolgens werden in 2015 verschillende inrichtingsplannen voor de deelzones van De Prijkels uitgewerkt, in nauw overleg met de drie gemeentebesturen, de provincie en AWV.

Sinds 2017 realiseert VENECO, gefaseerd, de transformatie en uitbreiding van het bedrijventerrein De Prijkels. In de zomer van 2018 nam het eerste bedrijf zijn intrek in de uitbreidingszone van De Prijkels. Voor 'de Poort', de toegangszone en bijgevolg het visitekaartje van het bedrijventerrein, werd een wedstrijd uitgeschreven voor het ontwerp en de ontwikkeling ervan. Veneco koos voor het ontwerp van DELVA landscape Architecture & Urbanisms, KAAAN Architecten en DENC-studio en voor de ontwikkeling voor de tandem Alheembouw-Steenoven.

In de loop van 2024 starten de werkzaamheden. Als alles volgens plan verloopt, zullen de eerste bedrijven hun intrek kunnen nemen in 'De Poort' in 2027.



kaart 44 grafisch plan, onderdeel van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening kleinstedelijke gebied Deinze' (2011)

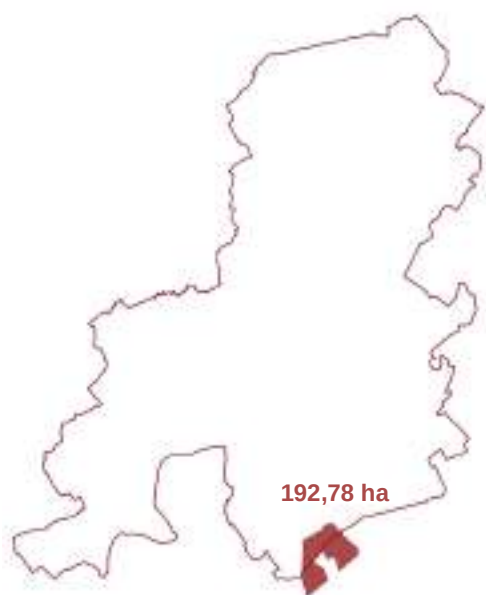
bron provincie Oost-Vlaanderen



3.3.3 INFOFICHE



DE PRIJKELS



BEZETTING

TOTAAL AANTAL ONDERNEMERS: 450

AANTAL ONDERNEMERS PER HA: 2,33

bron: stad Deinze, cijfers ondernemers Deinze, 2026

BEZETTINGSGRAAD: 83,8%

bebouwde percelen: 123,48 ha / 64,1%

onbebouwde percelen: 41,72 ha / 22%

infrastructuur: 38,18 ha / 20%

BEBOUWINGSGRAAD: 25,7%

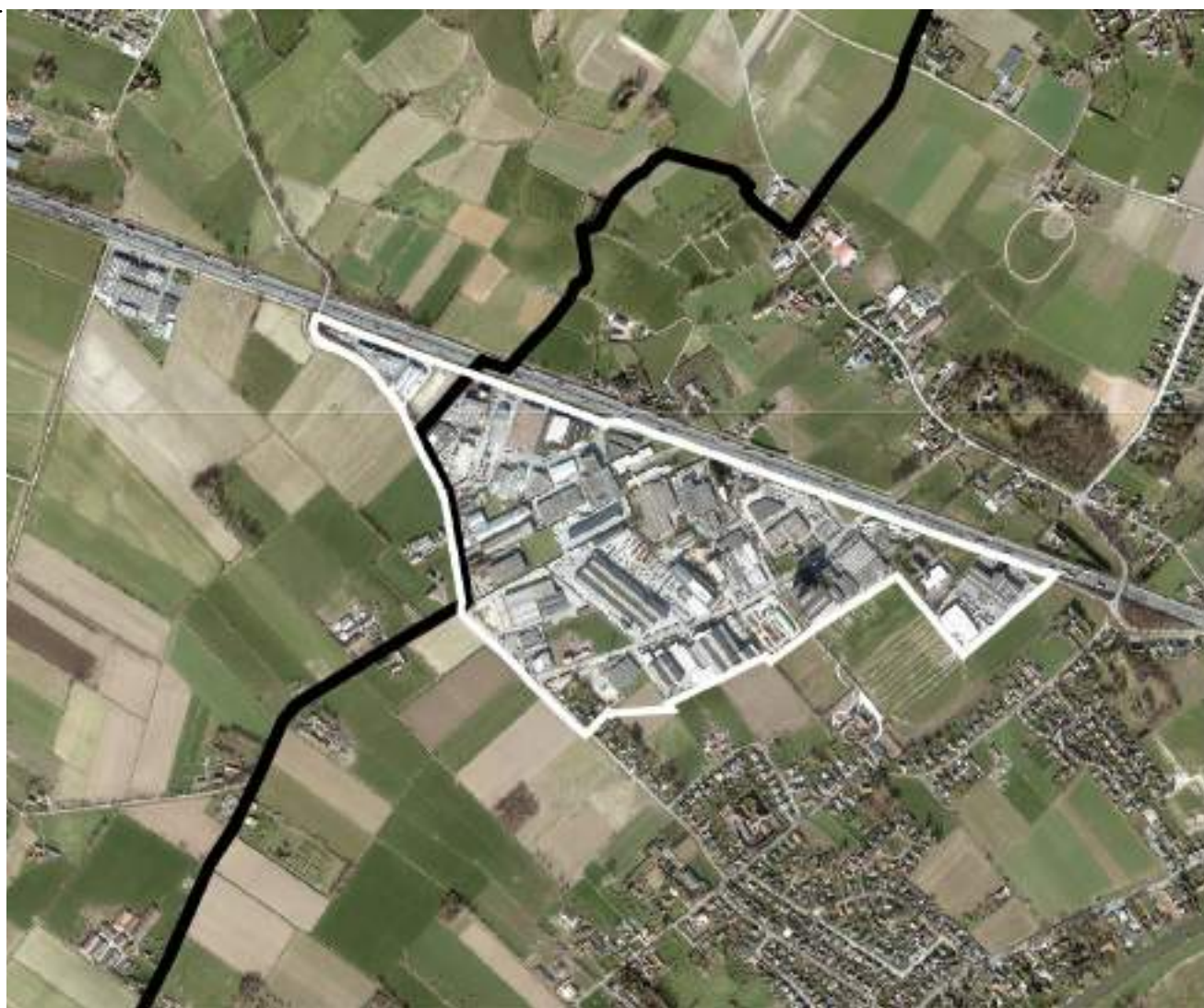
opp. alle gebouwen = 49,6 ha

bron: stad Deinze, cijfers ondernemers Deinze, 2023

3.4 DRONGEN I

3.4.1 SITUERING





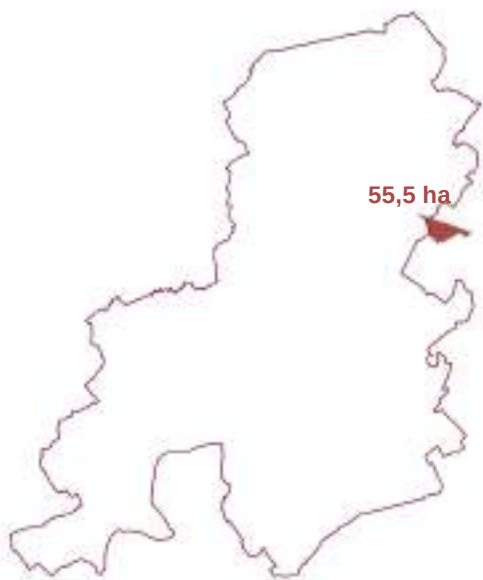
kaart 45 luchtfoto 2022

bron Orthofoto 2022

3.4.2 INFOFICHE



DRONGEN I



BEZETTING

TOTAAL AANTAL ONDERNEMERS: 300

AANTAL ONDERNEMERS PER HA: 5,41

bron cijfers uit VKBO, 2026

BEZETTINGSGRAAD: 99,2%

bebouwde percelen: 46,63 ha / 84%

onbebouwde percelen: 3,70 ha / 7%

infrastructuur: 5,14 ha / 9%

BEBOUWINGSGRAAD: 33,0%

opp. alle gebouwen = 18,53 ha

bron Vlaio, bezettingstabel versie januari 2022, 2023

3.5 TER MOTE

3.5.1 SITUERING





kaart 46 luchtfoto 2022

bron Orthofoto 2022

3.5.2 INFOFICHE



TER MOTE



BEZETTING

TOTAAL AANTAL ONDERNEMERS: 59

AANTAL ONDERNEMERS PER HA: 10,63

bron cijfers uit VKBO, 2026

BEZETTINGSGRAAD: 99,7%

bebouwde percelen: 4,4 ha / 77 %

onbebouwde percelen: 0,02 ha / 0%

infrastructuur: 1,32 ha / 23%

BEBOUWINGSGRAAD: 31,2%

opp. alle gebouwen = 1,78 ha

bron Vlaio, bezettingstabel versie januari 2022, 2023



WAARDERING

1	VAARTLAAN-FILLIERSDREEF, VAART LINKEROEVER EN DOSSCHE	110
2	EUROPALAAN - INDUSTRIELAAN - DE TONNE	112
3	DE PRIJKELS	114
4	DRONGEN I	116
5	TER MOTE	118

1 VAARTLAAN-FILLIERSDREEF, VAART LINKEROEVER EN DOSSCHE

LANDSCHAP / ECOLOGIE / KLIMAAT

- ⊕ De bedrijventerreinen liggen aan het Schipdonkkanaal.
- ⊕ De bedrijventerreinen liggen in de nabijheid van waardevolle natuur en worden dooraderd met kleine landschapselementen (relictzone).
- ⊖ Er is een verlies aan kleine landschapselementen.
- ⊖ Er is te weinig ruimte voor Kaandelbeek, een overstromingsgevoelige zone.
- ⊖ De bedrijventerreinen hebben veel verharding.
- ⊖ Landschappelijke buffers ontbreken.

MOBILITEIT / ONTSLUITING

- ⊕ De bedrijventerreinen liggen nabij de stadskern.
- ⊕ Het station ligt op fietsafstand (+/- 2km) (10 minuten fietsen of klein half uur wandelen).
- ⊕ ⊖ De bedrijventerreinen liggen aan Schipdonkkanaal, maar op vandaag is watergebonden transport beperkt in verhouding tot het aantal bedrijven.
- ⊕ Er is een kade aan Vaartlaan-Filliersdreef.
- ⊕ ⊖ Er is een kade aan Dossche, vandaag enkel gebruikt als wachtkade en occasioneel om grote bouwmaterialen over te slaan, een interne ontsluiting van de kade ontbreekt en er is nood aan activering.
- ⊖ Vaartlaan-Filliersdreef is niet optimaal ontsluitbaar voor gemotoriseerd verkeer, ontsluiting verloopt voornamelijk via N466 en N35, die een aantal dorpskernen passeren.
- ⊕ ⊖ De bedrijventerreinen zijn ontsloten door een fietssnelweg die langs het kanaal loopt, maar dit creëert een conflictsituatie met de kade.
- ⊕ ⊖ Filliersdreef wordt gebruikt als shortcut naar de stadskern, maar bevat geen kwalitatieve fietsinfrastructuur.

IDENTITEIT / CLUSTERS / BEBOUWING

- ⊕ Er zijn XL- en L-percelen aanwezig op terrein Vaartlaan-Filliersdreef. Grotere bedrijven kunnen zich hier dus nog vestigen.
- ⊕ Er zijn nog enkele onbebouwde percelen in het bedrijventerrein aanwezig, die kunnen worden geactiveerd.
- ⊖ Er is geen intensief en doordacht ruimtegebruik.
- ⊖ Percelen zijn ingevuld met zonevreemde functies zoals wonen.
- ⊖ Er is een lage beeldkwaliteit. Er is geen zicht naar kade en/of naar stadskern.
- ⊖ Er is weinig sprake van collectiviteit.
- ⊖ Er is druk op versnippering aanwezig.

ENERGIE

- ⊕ Sommige bedrijven hebben zonnepanelen.
- ⊖ Er is een beperkte toepassing van duurzame energie-opwekking: geen windturbines, geen energiehub, geen collectief warmtenet, enz.

 waardevol groen

 water

 effectief overstromingsgebied

 mogelijk overstromingsgebied



L en XL bedrijfsgebouwen



S en M bedrijfsgebouwen



woningen



L en XL bedrijfsparcels



ontbrekende visuele relatie



fietssnelweg



functionele fietsroute



spoorweg



station



kade



kaart 47 DNA-kaart bedrijvenzone Vaartlaan-Filliersdreef, Vaart Linkeroever en Dossche
 bron luchtfoto 2021, GRB 2021 en BWK 2020

2 EUROPALAAN - INDUSTRIELAAN - DE TONNE

LANDSCHAP / ECOLOGIE / KLIMAAT

- ⊕ De Tichelbeek kruist bedrijventerrein Europalaan en de Kattebeek doorsnijdt bedrijventerrein Industrielaan.
- ⊕ De Tonnebeek doorkruist bedrijventerrein De Tonne.
- ⊖ Rond deze twee beken zijn er 'mogelijk overstromingsgevoelige zones'.
- ⊖ De Kattebeek zorgt voor een volledige fysieke barrière tussen bedrijventerrein Industrielaan en een oostelijke uitloper van dit bedrijventerrein.
- ⊖ De Tonnebeek zorgt voor een fysieke barrière tussen het grootste deel van het bedrijventerrein en de uitloper ten noorden van de Tonnebeek en ten oosten van Tonnestraat.
- ⊖ Er zijn enkele gebieden binnenin de bedrijventerreinen waar er overstromingsgevaar is ten gevolge van hevige regenbuien.

MOBILITEIT / ONTSluitING

- ⊕ De stadskern ligt nabij, het station bevindt zich op fietsafstand (+/- 1,5km - 3,5km) van de bedrijventerreinen.
- ⊕ De bedrijventerreinen zijn ontsloten door twee fietssnelwegen: F37 en F7, een gedeelte van F37 tussen Leiemeersstraat en N43 is nog niet gerealiseerd.
- ⊕ ⊖ De bedrijventerreinen worden ontsloten door (slechts) één buslijn (nr. 75 : Deinze - Zulte - Waregem - Harelbeke - Kortrijk).
- ⊕ Het bedrijventerrein Europalaan ligt voor een klein gedeelte aan het Schipdonkkanaal.
- ⊕ De bedrijventerreinen Industrielaan en Europalaan zijn rechtstreeks ontsluitbaar via N43-Kortrijksesteenweg.
- ⊖ Het bedrijventerrein Europalaan wordt ontsloten via

lokale wegenis Molenstraat en Machelenbinnenweg. In deze woonstraten passeert vandaag veel zwaar verkeer.

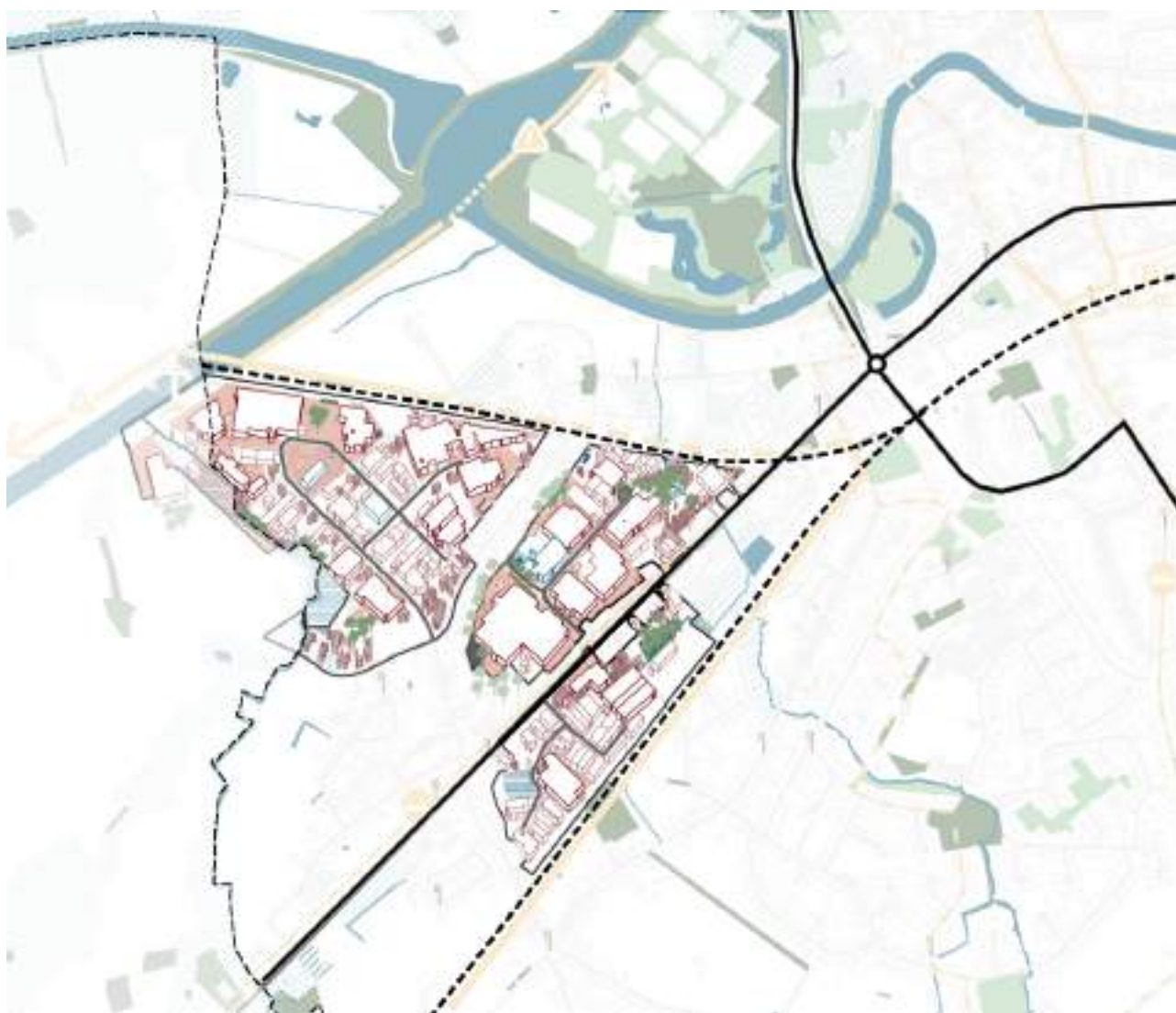
IDENTITEIT / CLUSTERS / BEBOUWING

- ⊕ Het bedrijventerrein Industrielaan bevat een grotere korrel, de XL- en L-percelen zijn hier het meest voorkomend en het bedrijventerrein bestaat voornamelijk uit XL-gebouwen. Grotere bedrijven kunnen zich hier dus nog vestigen.
- ⊖ Het bedrijventerrein Industrielaan is helemaal ingesloten door woningen, waarvan een deel (zoals zeepcentrale) ook slecht is ontsloten.
- ⊖ Er zijn nog enkele losstaande bedrijfswoningen aanwezig in de bedrijventerreinen, voornamelijk in bedrijventerrein Europalaan.
- ⊖ Zonevrije functies zijn aanwezig in de bedrijventerreinen:
 - vijf zonevrije woningen in Industrielaan ter hoogte van een aftakking van Kortrijksesteenweg
 - een aantal zonevrije woningen ter hoogte van Tonnestraat
- ⊖ ⊕ Er is een variërende beeldkwaliteit: gaande van bedrijven met een uitnodigende gevel tot blinde gevels met een lage beeldkwaliteit.

ENERGIE

- ⊕ Sommige bedrijven hebben zonnepanelen.
- ⊖ Er is een beperkte toepassing van duurzame energieopwekking: geen windturbines, geen energie-hubs, geen collectief warmtenet, enz.

	waardevol groen		L en XL bedrijfsgebouwen		fietssnelweg
	water		S en M bedrijfsgebouwen		functionele fietsroute
	effectief overstromingsgebied		woningen		buslijn
	mogelijk overstromingsgebied		L en XL bedrijfspcelen		spoorweg
					station



kaart 48 DNA-kaart bedrijvenzone Europalaan, Industrielaan en De Tonne

bron luchtfoto 2021, GRB 2021 en BWK 2020

3 DE PRIJKELS

Het beeld rechts toont een DNA-kaart van het bedrijventerrein op basis van de toestand uit 2021. De Prijkels is nog in transformatie. Het onderstaande inrichtingsplan toont het gewenste finale raamwerk. Het plan deelt het bedrijventerrein op in vijf deelzones:

1. De Poort vormt de toegang tot het bedrijventerrein waar bedrijven met een ondersteunende functie zich kunnen vestigen (kantoorachtigen).
2. De Lob is bestemd voor lokale en regionale bedrijven.
3. Het regionale bedrijventerrein omvat de grootste uitbreiding en strekt zich uit over het grondgebied van Nazareth, Deinze en Kruisem.
4. Het lokale bedrijventerrein paalt aan de N35 en is 5 hectare groot.
5. De bufferzone fungeert als een visuele en akoestische afscherming ten opzichte van de bestaande bebouwing.

(Zie nummers op kaart hiernaast.)



kaart 49 inrichtingsplan De Prijkels met aanduiding deelzones (2015)

bron Veneco



kaart 50 DNA-kaart bedrijventerrein De Pijkels

bron luchtfoto 2021, GRB 2026 en BWK 2020

	aanwezige groenzones in het bedrijventerrein		water		XL en L bedrijfspercelen
	akker		L en XL bedrijfsgebouwen		recreatieve fietsroute
	grasland		S en M bedrijfsgebouwen		gemeentegrens
	bomen		woningen		

4 DRONGEN I

Het bedrijventerrein Drongen I is gelegen op het grondgebied van Gent en voor een klein gedeelte, namelijk 2,7 hectare, op het grondgebied van Deinze. Het bedrijventerrein wordt **steeds in totaliteit bekeken** over de gemeentegrens heen. Hieronder wordt de DNA-kaart van Drongen I toegelicht, waarop zijn sterke en zwakkere eigenschappen zijn aangeduid.

LANDSCHAP / ECOLOGIE / KLIMAAT

- Het bedrijventerrein kent een hoge verhardingsgraad en mist groen. De hittestress op het bedrijventerrein is hoog.
- + – De Merebeek doorsnijdt het bedrijventerrein en geeft, tezamen met enkele bestaande grachten, een blauw karakter aan het terrein. De beek krijgt slechts beperkte ruimte en wordt ook voor een klein deel ingebuisd. Ze zorgt voor een fysieke barrière tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van het bedrijventerrein.
- Er zijn enkele gebieden binnen Drongen I waar er overstromingsgevaar is ten gevolge van hevige regenbuien, wegens onder andere de hoge verhardingsgraad en de beperkte ruimte voor de Merebeek.
- + – Wegens de decentrale ligging veroorzaakt Drongen I beperkt hinder voor de woonkernen. Er zijn bomenrijen aanwezig tussen bepaalde delen van het bedrijventerrein en haar omgeving: ter hoogte van de Landegemstraat en de Moerstraat en voor een deel als barrière naar de E40. Een groene bufferzone is er echter nog niet rondom het gehele terrein en kan dus nog worden versterkt.

MOBILITEIT / ONTSluitING

- + Het bedrijventerrein is goed ontsloten voor gemotoriseerd verkeer met zijn ligging aan de internationale autosnelweg E40.
- Het bestaande op- en afrittencomplex van E40 met de N466 te Drongen-Baarle voldoet vandaag niet meer aan de huidige normen, zowel op vlak van afwikkelingskwaliteit en verkeersveiligheid als van normen op vlak van knooptypologie. Het gevolg is dat vandaag het vrachtverkeer van en naar het bedrijventerrein hun weg zoekt via omgevende woonstraten als sluiproute.
- Het bedrijventerrein ligt in het buitengebied, op 10 km afstand van zowel de stadskern van Deinze als van Gent.
- + Er is een buslijn '839' die de verbinding maakt tussen het bedrijventerrein Drongen en het Sint-Pietersstation.

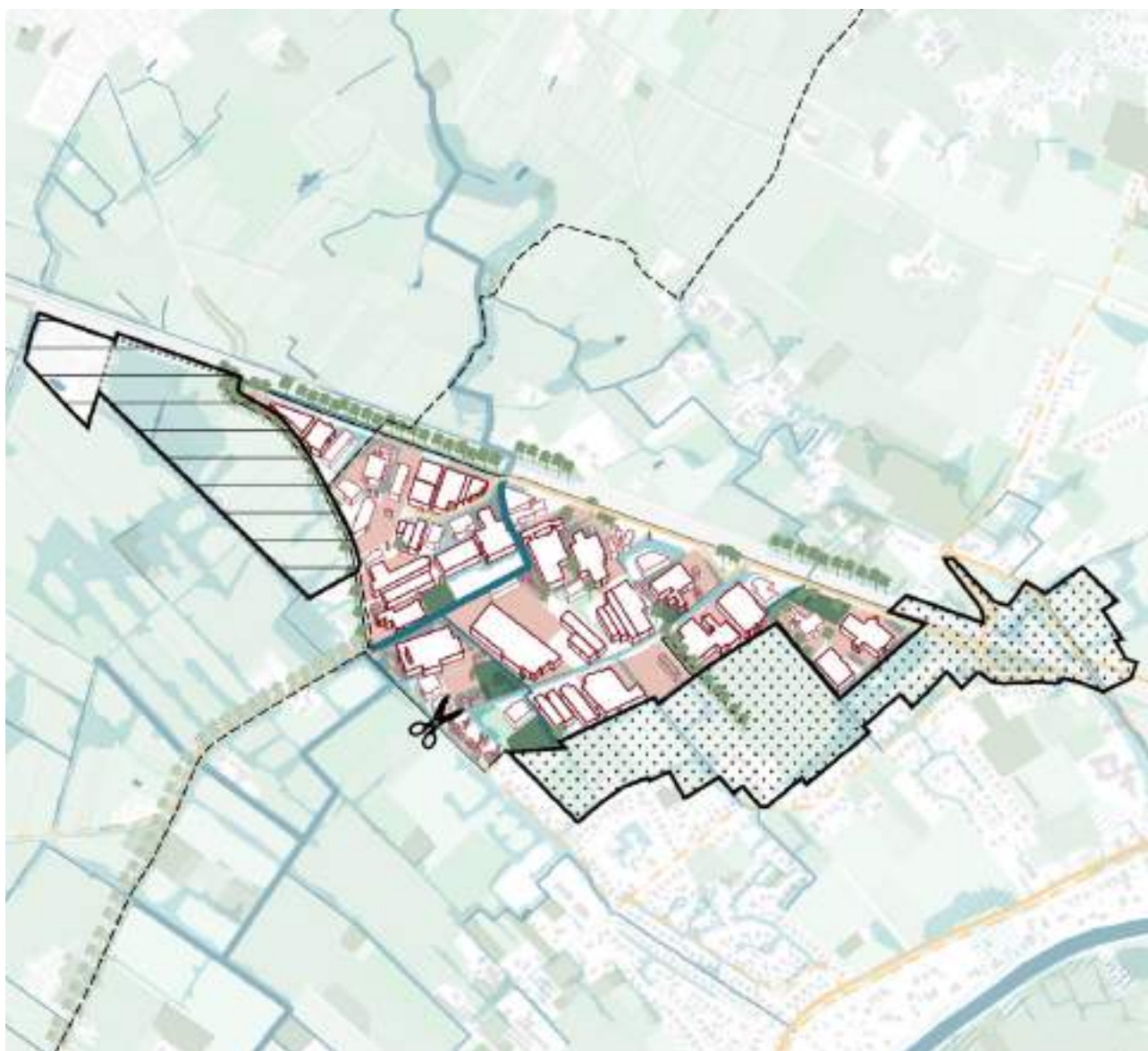
- + Er lopen functionele fietsroutes rondom het bedrijventerrein.
- Er zijn geen stations in de nabije omgeving. Het dichtstbijzijnde station is station Landegem op 4 km afstand van het bedrijventerrein. Het station wordt enkel door een beperkt aantal L-treinen bediend, die de verbinding maken tussen Mechelen - Dendermonde - Gent Sint-Pieters - Landegem - Brugge. Station Gent Sint-Pieters bevindt zich op 10,5 km afstand van het bedrijventerrein.
- Wegens zijn ligging is enkel goederentransport via wegen mogelijk, en niet via water of spoor.
- Het bedrijventerrein wordt intern ontsloten via de straten: Industriepark-Drongen, Landegemstraat, Moerstraat en Boeiebos. Deze wegen bieden echter geen toegang tot alle bedrijven, waardoor talrijke kleinere private wegen noodzakelijk zijn om de percelen te bereiken. Het ontbreken van een duidelijk gestructureerd en hiërarchisch intern wegnnet leidt tot een versnipperde verkeersstructuur en een verrommelde ruimtelijke uitstraling.
- + Er is reeds een knip aanwezig voor gemotoriseerd verkeer ter hoogte van Moerstraat waar het woonlint start. Hierdoor wordt bedrijfsverkeer door deze woonstraat vermeden.

IDENTITEIT / BEBOUWING

- + Het bedrijventerrein bestaat voor een groot deel uit een grotere korrel. XL- en L-percelen zijn hier veelvoorkomend. Grotere bedrijven kunnen zich hier dus nog vestigen. Daarnaast is er ook ruimte voor een aantal M-bedrijfsgebouwen.
- Er zijn nog enkele zonevrije woningen aanwezig, één losstaande woning in Moerstraat en één woning in Industriepark-Drongen. Daarnaast bevinden zich vier woningen, gesitueerd in het woonlint aan de Moerstraat, binnen de bestemming 'industriegebied'.
- Er is een lage beeldkwaliteit wegens een hoge verhardingsgraad, talrijke blinde gevels en een ongestructureerde inplanting van de gebouwen met een grote hoeveelheid aan korte interne private wegen.

ENERGIE

- + Sommige bedrijven hebben zonnepanelen.
- Er is een beperkte toepassing van duurzame energieopwekking: geen windturbines, geen energie-hubs, geen collectief warmtenet, enz.



kaart 51 DNA-kaart bedrijventerrein Drongen I
bron luchtfoto 2021, GRB 2026 en BWK 2020

	aanwezige groenzone in het bedrijventerrein		mogelijk overstromingsgebied		recreatieve fietsroute
	akker		L of XL bedrijfsgebouw		buslijn
	grasland		S of M bedrijfsgebouw		knip in straat
	boom		woning		gemeentegrens
	water		XL of L bedrijfsperceel		
			zoekzone uitbreidingszone Drongen		
			zoekzone uitbreidingszone Gent (ontwerp GRUP Herinrichting Complex E40 Drongen)		

5 TER MOTE

Het bedrijventerrein Ter Mote is gelegen in Nevele. Het bedrijventerrein dateert uit de jaren 1990, maar werd pas na de jaren 2009 verder geconcretiseerd en ontwikkeld. Hieronder wordt de DNA-kaart van Ter Mote toegelicht met zijn sterke en zwakkere eigenschappen.

LANDSCHAP / ECOLOGIE / KLIMAAT

- Het bedrijventerrein ligt aan de rand van de dorpskern Nevele en doorsnijdt de open ruimte.
- + Binnen het terrein zorgen groenstroken met bomen langs de wegen voor een groener uitzicht.
- + Rondom het bedrijventerrein ligt een grachtenstructuur en stroomt het Vlietje. Dankzij de omringende groenbuffer krijgt het blauwe karakter van het gebied een groene context.
- Ter hoogte van de ontsluitingsweg bevindt zich een zone die pluviaal overstromingsgevoelig is (kleine kans). Rondom de bedrijven, ter hoogte van de waterstructuur, is zowel een pluviale als fluviale overstromingsgevoelige zone aanwezig.
- +/- De weg die werd aangelegd voor Ter Mote in 2023 verhelpt een mobiliteitsprobleem, maar zorgt wel voor een bijkomende versnippering van de open ruimte.

MOBILITEIT / ONTSluitING

- + Omwille van het zware verkeer dat door de dorpskern van Nevele rijdt, werd in 2023 een bijkomende weg aangelegd vanuit het zuidwesten om het bedrijventerrein te ontsluiten. De nieuwe weg verbindt het bedrijventerrein met de Vierboomstraat (N437) en heeft tot doel het zwaar doorgaande verkeer uit de dorpskern te weren.
- +/- Het bedrijventerrein ligt aan de rand van de dorpskern Nevele en biedt lokale tewerkstelling. Binnen de ruimere regionale structuur heeft dit terrein echter een relatief decentrale ligging. De afstand tot grotere stedelijke kernen bedraagt ongeveer 9 km fietsen tot de stadskern van Deinze en circa 15 km tot het stadscentrum van Gent.
- +/- Buslijn 834, met halte Nevele Vlierboomstraat in de Graaf van Hoornestraat, bevindt zich op ongeveer tien minuten wandelafstand van het terrein. Deze lijn verbindt het station Gent-Sint-Pieters met Lotenhulle. Buiten deze verbinding zijn er geen bijkomende buslijnen of openbaarvervoersconnecties in de directe omgeving van het terrein aanwezig.
- + De verbindende straten zoals omleidingsweg Ter Mote, Biebuyckstraat en Graaf Van Hoornestraat hebben een gescheiden fietspad. Deze maken aansluiting op regionale fietsroutes.

- Er zijn geen stations in de nabije omgeving. Het dichtstbijzijnde station is station Landegem op 5 km afstand van het bedrijventerrein. Het station wordt enkel door een beperkt aantal L-treinen bediend, die de verbinding maken tussen Mechelen - Dendermonde - Gent Sint-Pieters - Landegem - Brugge.
- Wegens zijn ligging is enkel goederentransport via wegen mogelijk, en niet via het water of het spoor.

IDENTITEIT / BEBOUWING

- + Het bedrijventerrein Ter Mote bestaat volledig uit small-percelen en biedt ruimte aan kleine en middelgrote ondernemingen.
- + Het betreft een compact bedrijventerrein met een duidelijke, gestructureerde lay-out, bebouwing met raamopeningen en een overwegend groene inrichting.
- De meerderheid van de bedrijven bestaat uit vrijstaande viergevelgebouwen, wat betekent dat het terrein momenteel niet maximaal ruimtelijk wordt geïntensiveerd.

ENERGIE

- + De meeste bedrijven hebben zonnepanelen.
- Er is een beperkte toepassing van duurzame energieopwekking: geen windturbines, geen energie-hubs, geen collectief warmtenet, enz.



kaart 52 DNA-kaart bedrijventerrein Ter Mote

	aanwezige groenzones in het bedrijventerrein		mogelijk overstromingsgebied		gemeentegrens
	akker		L en XL bedrijfsgebouwen		
	grasland		S en M bedrijfsgebouwen		
	bomen		S bedrijfspcelen		
	water		recreatieve fietsroute		
			geplande ontsluitingsweg		



BIJLAGEN

1	BESTEMMINGSPANNEN	122
2	BRONNEN	127
3	BEGRIPPENLIJST	128

1 BESTEMMINGSPANNEN

RUP Zonevrije Bedrijven



kaart 53 RUP zonevrije bedrijven fase 1 - deel 7 - Saba



kaart 54 RUP zonevrije bedrijven fase 2



kaart 55 RUP zonevrije bedrijven fase 2



kaart 56 RUP zonevrije bedrijven fase 2



kaart 57 RUP zonevrije bedrijven fase 3



kaart 58 RUP zonevrije bedrijven fase 4

RUP Vaardeken



kaart 59 RUP Vaardeken - Vangansbeke



kaart 60 RUP Vaardeken - bakkerij Bouckaert

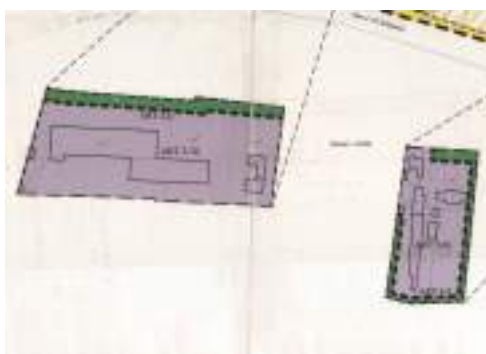


kaart 62 RUP Vaardeken - Voeders Lannoo - Martens nv



kaart 61 RUP Vaardeken - Haesaert

RUP Ossekouter



kaart 63 RUP Ossenkouter

RUP lokaal bedrijventerrein



kaart 64 RUP lokaal bedrijventerrein

RUP Vosselarekouter Gedeeltelijke herziening



kaart 65 RUP Vosselarekouter Gedeeltelijke herziening

RUP Veldestraat - Heilige Geeststraat



kaart 66 RUP Veldestraat - Heilige Geeststraat

RUP Historisch gegroeid bedrijven Deba NV te Nevele



kaart 67 RUP Historisch gegroeid bedrijven Deba NV te Nevele

Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven



kaart 68 SBPA zvb deelplan Arnou



kaart 71 SBPA zvb deelplan Bettens



kaart 74 SBPA deelplan Claey



kaart 69 SBPA deelplan De Vlieger



kaart 72 SBPA svb deelplan Degezelle



kaart 75 SBPA zvb deelplan Interplastics



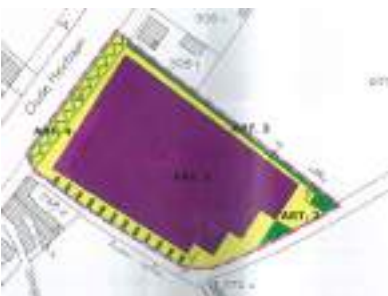
kaart 70 SBPA zvb deelplan Marbrino



kaart 73 SBPA zvb deelplan Moens



kaart 76 SBPA zvb deelplan Morti



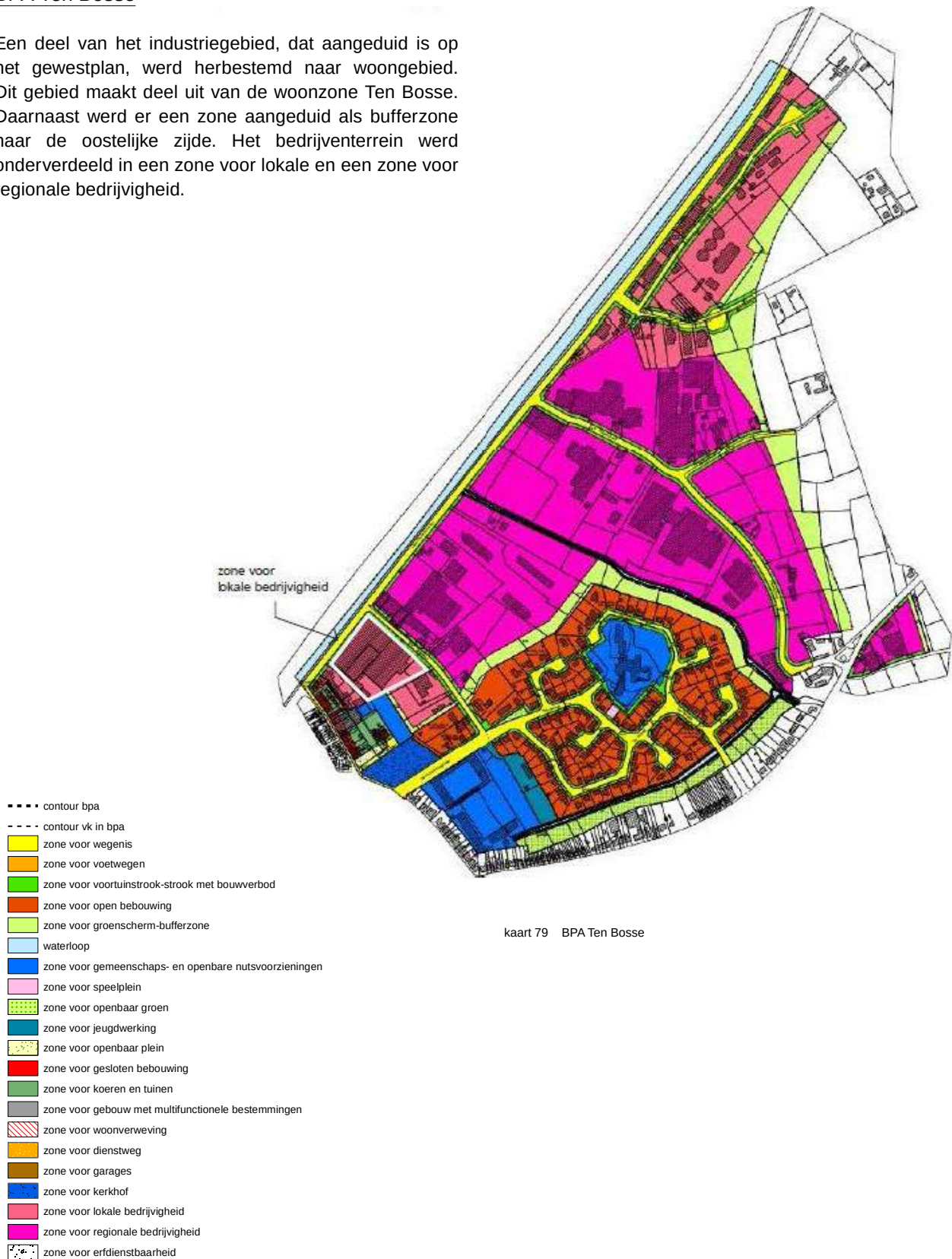
kaart 77 SBPA zvb deelplan Rolvoplast



kaart 78 SBPA zvb deelplan Vandecastelle

BPA Ten Bosse

Een deel van het industriegebied, dat aangeduid is op het gewestplan, werd herbestemd naar woongebied. Dit gebied maakt deel uit van de woonzone Ten Bosse. Daarnaast werd er een zone aangeduid als bufferzone naar de oostelijke zijde. Het bedrijventerrein werd onderverdeeld in een zone voor lokale en een zone voor regionale bedrijvigheid.



2 BRONNEN

Volgende bronnen zijn gebruikt en liggen aan de basis voor het onderzoek:

- Agentschap Informatie Vlaanderen (2022), GRB
- Agentschap Informatie Vlaanderen (2022, wegenregister
- Agentschap Informatie Vlaanderen (opname 2018), digitaal hoogtemodel (1 m resolutie)
- Agentschap Informatie Vlaanderen (opname 2018), landbouwgebruikspcelen ALV`Agentschap voor Natuur en Bos (2017), speciale beschermingszones in Vlaanderen
- Agentschap voor Natuur en Bos (2020), VEN en IVON
- Agentschap Onroerend Erfgoed (2020), aanduidingsobjecten (1:1.000)
- Agentschap Onroerend Erfgoed (2001), landschapsatlas (1:10.000)
- Deinze (2023), cijfers ondernemers in Deinze
- De Lijn (2024), buslijnen
- Departement Omgeving (2016), bodemkaart van het Vlaams gewest (1:20.000)
- Infrabel
- Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (toestand 2020), biologische waarderingskaart (1:3.000)
- Nationaal Geografisch Instituut (1991-2005), topografische kaart (1:10.000, raster, kleur)
- Orthofoto (2022)
- Regioscan Veneco
- Google Streetview.
- Toerisme Vlaanderen (2018), fietsknooppuntennetwerk
- Toerisme Vlaanderen (2019), wandelknooppuntennetwerk
- Vlaamse Milieumaatschappij (2017), Vlaamse hydrografische atlas (1:5.000)
- Vlaamse Milieumaatschappij (2013), geografische indeling van watersystemen (1:10.000)
- Vlaamse Milieumaatschappij (2017), watertoets (1:10.000)
- Vlaio

3 BEGRIPPENLIJST

Actieve mobiliteit

Met actieve mobiliteit worden voetgangers en fietsers bedoeld, vermits voetgangers en fietsers ervoor kiezen om zich, op eigen kracht, actief te verplaatsen.

Afwegingsgebied

Een afwegingsgebied geeft aan dat op deze plek een evenwicht moet worden gezocht tussen een kernversterkende ontwikkeling en een kwalitatieve open ruimte. De openruimte waarden moeten worden gerespecteerd. De ontwikkeling moet zich beperken tot een minimale footprint, de nodige aandacht hebben voor water en groen en een maatschappelijke meerwaarde creëren.

Basisbereikbaarheid

Basisbereikbaarheid staat voor het kunnen bereiken van belangrijke maatschappelijke functies op basis van een vraaggericht systeem en met een optimale inzet van middelen. Zij zal worden gerealiseerd door een samenspel en integratie van initiatieven uit verschillende beleidsdomeinen en verschillende actoren.

Basisvoorziening

Een basisvoorziening is een voorziening die nodig is om het dagelijks leven te organiseren en deel te nemen aan de maatschappij. Voorbeelden zijn een kleuter- en basisschool, kinderopvang, huisarts, apotheek, voedingswinkel en (publieke) ontmoetingsruimtes binnen en buiten.

Bebouwd perceel

Een bebouwd perceel is een perceel met een corresponderend hoofdgebouw, een bijgebouw met een eigen adres of een kunstwerk uit het Grootchalig Referentie Bestand (GRB), bijvoorbeeld een fabriekspand, een kantoorgebouw, huizen, boogloods, enz.

Bebouwde ruimte

Bebouwde ruimte staat voor de samenhangende ontwikkelde gebieden waar bebouwing primeert onder de vorm van een bepaalde concentratie en dichtheid. Hier vinden tal van menselijke activiteiten plaats met het daarmee gepaard gaande verkeer, lawaai, bebouwing, enz. Ook onverharde gronden die er onmiddellijk bij aansluiten zoals bijvoorbeeld tuinen, worden hier meegenomen.

Bedrijventerreinperceel

Een bedrijventerreinperceel is een ruimtelijke eenheid (= een gebied of één enkel volume ruimte, afgebakend voor een bepaald doel) binnen een bedrijventerrein met eenzelfde gebruik, functie of eigenaar.

Bedrijfsverzamelgebouw

Een bedrijfsverzamelgebouw is een complex waar meerdere bedrijven in zijn gevestigd. In een bedrijfsverzamelgebouw kunnen ruimtes worden gedeeld zoals bijvoorbeeld een parkeergarage, een kantine, een berging, enz.

Bezettingsgraad

De bezettingsgraad van een bedrijventerrein omvat het geheel van infrastructuur, de bebouwde percelen en de onbebouwde gronden, die in gebruik zijn door een bedrijf, in verhouding tot de totale oppervlakte van het bedrijventerrein.

Binnengebied

Een binnengebied bestaat uit de al dan niet gesloten, al dan niet bebouwde binnenkant van een bouwblok. Groene binnengebieden fungeren als ecologische kamers binnen het woonweefsel.

Biodiversiteit

Biodiversiteit is de graad van verscheidenheid aan levensvormen in een ecosysteem en meer algemeen in het leven op aarde.

Braakliggende grond

Een braakliggende grond is een grond die als ze langdurig niet wordt onderhouden, zal evolueren naar functie 'bos'.

Collectief vervoer

Collectief vervoer is het geheel van publiek toegankelijke vervoervormen met een gemeenschappelijke vervoerorganisatie. Het bestaat enerzijds uit de (bestaande en toekomstige) vaste infrastructuur van het railnetwerk: spoorwegen, metro- en tramsporen en vrije busbanen. Anderzijds bestaat het uit gemeenschappelijk vervoer zonder vaste infrastructuur zoals buslijnen, belbussen, taxi's, deelauto's en -fietsen, vervoer door vrijwilligers, enz.

DNA

Het beschrijft de eigenheid en de identiteitsbepalende elementen van een bepaalde plek waardoor deze zich onderscheidt van andere plekken.

Eengezinswoning

Een eengezinswoning is een woning, bewoond door leden van één huishouden. Het is een grondgebonden woning. Dit betekent dat het op de begane grond staat en dat er zich geen woningen boven (of onder) bevinden. Een eengezinswoning kan vrijstaand of halfopen zijn of zich in een rij van woningen bevinden.

Energieneutraliteit

Energieneutraliteit betekent dat het verbruik van energie en de hoeveelheid (duurzaam geproduceerde) energie die wordt opgewekt, in balans is.

Gebouwgroottes bedrijven

De gebouwen op de bedrijventerreinen zijn overgenomen uit het Grootchalig Referentie Bestand (GRB) van 2021. De gebouwen werden opgedeeld volgens volgende vier categorieën:

- extra large (XL): groter dan 5.000 m²
- large (L): 2.500 tot 5.000 m²
- medium (M): 500 tot 2.500 m²
- small (S): 0 tot 500 m².

Groenblauwe dooradering / groenblauw netwerk

Met groenblauwe dooradering / groenblauw netwerk wordt een fijnmazig netwerk van groene massa en water door open en bebouwde ruimte bedoeld. Het bestaat onder meer uit open rivier- en beekvalleien, groene massa's zoals parken en (speel)bossen, lijnelementen zoals bomenrijen, houtkanten of bermen, wateroppervlakten zoals vijvers, poelen en bekkens, en aan gebouwen gekoppeld groen zoals tuinen.

Hybridisering van de ruimtevraag

Hybridisering van de ruimtevraag betekent dat er geen strikte scheiding is in het type ruimtevraag in termen van type vastgoed. Een productent van apparatuur voor satellietcommunicatie kan een ruimtevraag hebben naar zowel kantoorfunctie (voor zijn management en overhead), als opslag, als productieruimte, als ruimte voor onderzoek en ontwikkeling. Dit is een hybride ruimtevrager. De hybridisering van de ruimtevraag wordt verwacht zich verder te zetten door een toename in verweefbaarheid van (maak)activiteiten, en het stijgend aandeel kantoorjobs in secundaire sectoren (R&D, design, marketing,...) en de invloed van nieuwe (productie)technologieën zoals additieve manufacturing.

Infrastructuur

Alle materiële voorzieningen die het vervoer van mensen, goederen en informatie mogelijk maken, zoals (spoor-) wegen, kanalen, pijpleidingen, aanlegsteigers, enz.

Binnen het beleidskader 'bedrijventerreinen' gaat het hierbij over alle infrastructuur binnenin de contour van het bedrijventerrein (zoals transportnetwerken (wegen), energiedistributie en groenbuffers).

Kernversterking

Kernversterking betekent het bekomen van meer woon- en leefkwaliteit in een stads- of dorpskern. Kernversterkende projecten kunnen bijvoorbeeld inzetten op herbestemming van beeldbepalend patrimonium, nieuwe invullingen voor leegstaande plekken, hoger of ondergronds bouwen, bundelen en verweven van diverse functies, integratie van nieuwe compacte of gestapelde woontypologieën, versterking van groenblauwe netwerken, toevoeging van trage wegen, enz.

Kernwinkelgebied

Een kernwinkelgebied is een afgebakend gebied binnen een stads- of dorpskern voor het behoud van bestaande of de vestiging van nieuwe detailhandelsvestigingen.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is de aanpassing van natuurlijke en menselijke systemen aan de huidige en de te verwachten gevolgen van klimaatverandering.

Klimaatmitigatie

Klimaatmitigatie is het tegengaan of het beperken van klimaatverandering door het reduceren van de broeikasgasuitstoot.

Knooppuntwaarde

Knooppuntwaarde is de mate waarin een plek is geïntegreerd in het systeem van collectief vervoer voor personen. Zij bepaalt, samen met het voorzieningsniveau, de ontwikkelingsmogelijkheden van een stads- of dorpskern of plek zoals de streefwaarden voor ruimtelijk rendement, het type en de mix van activiteiten of de afstand van ontwikkelingen tot het vervoerknooppunt. De knooppuntwaarde wordt onder meer bepaald door de transportmodus (trein, metro, tram, bus, enz.), de frequentie van het vervoeraanbod, de vervoercapaciteit, aansluitings- en (multimodale) overstapmogelijkheden en aansluiting op fiets- en wandelnetwerken. Hoe makkelijker en directer iemand zich vanuit een plek naar andere plekken kan verplaatsen, hoe hoger de knooppuntwaarde.

Landgebruik

‘Landgebruik’ verwijst naar het daadwerkelijke gebruik van de grond voor welbepaalde menselijke activiteiten (huisvesting, industrie, diensten, recreatie, enz.), teelten (akkerbouw, grasteelt, enz.) of natuurlijke begroeiing (bos, struikgewas, enz.).

De data omtrent het landgebruik is afkomstig van de biologische waarderingskaart uit 2020. Uit deze data zijn de bosrijke gebieden (hoogstamboomgaard, ruigte, populierenaanplant, loofhoutaanplant, houtwal, houtkant en bomenrij), akkers, graslanden en park gedetecteerd.

Landschap

Het landschap is een deel van het grondgebied zoals dat door de menselijke bevolking wordt waargenomen en waarvan het karakter wordt bepaald door natuurlijke en / of menselijke factoren en de wisselwerking daartussen.

Leefkwaliteit

Leefkwaliteit drukt de mate uit waarin huidige en toekomstige gebruikers een positieve beleving en perceptie hebben van hun leefomgeving. Zij kan zowel betrekking hebben op objectief vaststelbare als subjectieve componenten die (potentiële) gebruikers naar voren brengen in een planningsproces. Het gaat daarbij om fysieke, sociale, culturele, economische en milieukekenmerken van die omgeving en bevat verschillende ruimtelijke thema's die een aanzienlijke meerwaarde genereren om op een bepaalde plek te wonen, werken, ontspannen, enz.

Meergezinswoning

Een meergezinswoning is een woning die zich bevindt in een gebouw waar meerdere huishoudens wonen. Dit betekent dat er zich boven en / of onder de woongelegenheden van een huishouden andere woongelegenheden bevinden van andere huishoudens. Een meergezinswoning kan gelijk zijn aan appartementen, gestapelde woningen (bijvoorbeeld duplex of triplex), studio's, kamers, assistentiewoningen en kamers in een woonzorgcentrum.

Multimodale ontsluiting

Een plek kent een multimodale ontsluiting wanneer ze bereikbaar is door verschillende transportmiddelen: te voet, per fiets, met verschillende vormen van collectief vervoer en met individueel gemotoriseerd transport.

Modal shift

Modal shift is de verschuiving van transport- en vervoerswijzen weg van de auto of vrachtwagen, richting duurzamere alternatieven zoals fietsen, openbaar vervoer, treinen of binnenvaart. Het doel is de maatschappelijke en milieu-impact (CO₂-uitstoot, files, fijnstof) te verkleinen.

Open ruimte

De open ruimte wordt beschouwd als een aanduiding van het geheel van robuust samenhangende gebieden waar de onbebouwde ruimte primeert. Het is bijgevolg niet zo dat er geen bebouwing in kan voorkomen.

Perceelgroottes bedrijventerreinperceel

De percelen zijn overgenomen uit het Grootschalig Referentie Bestand (GRB) van 2021. De percelen werden opgedeeld volgens volgende vier categorieën:

- extra large (XL): groter dan 20.000 m²
- large (L): 10.000 tot 20.000 m²
- medium (M): 5.000 tot 10.000 m²
- small (S): 0 tot 5.000 m².

Relictzone

Relictzones zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- of lijnrelicten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de connectiviteit tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering.

Ruimtebeslag

Ruimtebeslag is het deel van de ruimte dat ingenomen wordt door onze nederzettingen – dus dienend voor huisvesting, industrie, handel, diensten, transport, land- en tuinbouwinfrastructuur, zoals stallen en serres. Tuinen maken hier ook deel van uit. In tegenstelling tot de definitie van Vlaanderen worden parken in dit Beleidsplan Ruimte Deinze niet beschouwd als ruimtebeslag.

Ruimtelijk rendement

Ruimtelijk rendement is de mate waarin een oppervlakte ruimtebeslag wordt gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Een verhoging van het ruimtelijk rendement ontstaat wanneer meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte worden georganiseerd.

Trage verbinding / traag wegnnet

Een trage verbinding is een weg / zone waar het autoverkeer ofwel afwezig is ofwel ongeschikt aan 'zachte' verplaatsingen. Een traag wegnnet is een geheel van trage wegen.

Stads- of dorpskern

Een stads- of dorpskern is een ruimtelijk samenhangend geheel van woongelegenheden, werkplekken en basisvoorzieningen rond een centrum. Stads- of dorpskernen zijn meestal historisch gegroeid, zijn erg uiteenlopend qua maatvoering (van gehuchten tot zeer goed uitgeruste stads- en dorpskernen) en nemen afhankelijk van hun grootte, ligging en functies een specifieke rol binnen het groter netwerk van stads- en dorpskernen in. Er is daarbij een enorme diversiteit aan mate van voorzieningen en ontsluiting van stads- en dorpskernen.

Verdichting

Verdichting betekent in het beleidsplan ruimte Deinze een verhoging van het aantal wooneenheden, op een bepaalde oppervlakte, ten opzichte van de huidige toestand op het terrein of de situatie na afwerking van reeds goedgekeurde vergunningen.

Verharding

Een verharding is een oppervlakte waarvan de aard en / of toestand van het bodemoppervlak gewijzigd is door het aanbrengen van artificiële, (semi-) ondoorlaatbare materialen waardoor essentiële ecosysteefuncties van de bodem verloren gaan (woningen, wegen, andere constructies, enz.).

De verharding op de DNA-fiches van de bedrijventerreinen is ingetekend op basis van een orthofoto uit 2021. Het geeft een ruw beeld van de zones binnen het bedrijventerrein die zijn verhard. De verhardingsgraad geeft een percentage weer van deze grote verharde zones (straten, verharde percelen en gebouwen). Kleinere verharde stukken zoals opritten zijn niet mee gerekend. Vermoedelijk is de verhardingsgraad in realiteit dus hoger dan het weergegeven getal.

(Functie)verweving

(Functie)verweving betekent het ruimtelijk samengaan van verschillende functies zodat een meerwaarde ontstaat voor de betrokken functies. Functies verweven gaat gepaard met het stapelen of nevenschikken van ruimtes. Hierdoor nemen zij minder ruimte in dan wanneer zij afzonderlijk worden gerealiseerd. Voorbeelden zijn wonen boven winkels, wonen in samenhang met diensten, enz. Daarnaast kan er door een multifunctioneel of gedeeld gebruik - al dan niet tijdelijk - van een bepaalde ruimte of gebouw worden ingezet op functieverweving.

Voorzieningenniveau

Het voorzieningenniveau is de hoeveelheid (aantal die voorkomt) en mix (verscheidenheid aan types) aan voorzieningen op wandel- en fietsafstand van een plek.

Woonkern

Een woonkern is een ruimtelijk samenhangend geheel van woongelegenheden, werkplekken en basisvoorzieningen rond een centrum. Woonkernen zijn meestal historisch gegroeid, zijn erg uiteenlopend qua maatvoering (van gehuchten tot zeer goed uitgeruste woonkernen) en nemen afhankelijk van hun grootte, ligging en functies een specifieke rol binnen het groter netwerk van woonkernen in. Er is daarbij een enorme diversiteit aan mate van voorzieningen en ontsluiting van woonkernen.

Zonevreemd

Een woning, bedrijf of monument is zonevreemd als het volgens het geldende plan niet in de juiste bestemming ligt.

15-minutenstad

De 15-minutenstad houdt in dat bewoners op 15 minuten wandelen of fietsen alle essentiële functies vinden: winkels, kantoren, scholen, gezondheidszorg, sport, cultuur en ontspanning.

