

p. 24: 3.3.6 Koningshooikt (uitbreidingszone Van Hool) De bedrijventerreinen in Koningshooikt hebben een eigen geschiedenis, gelinkt aan busbouwer Van Hool. Wanneer de toekomst van deze terreinen bekend is, komen deze in het vizier voor **intensivering**.

Het zuidelijk deel (ongeveer 29 hectare) is hoofdzakelijk in landbouwgebruik. De huidige situatie (faillissement en curator) heeft de kans dat de zuidelijke terreinen snel op de markt worden gebracht merkbaar doen toenemen. De ligging van de terreinen langs de N10, zonder de nodige voorzieningen in de buurt, zorgt ervoor dat **niet alle activiteiten geschikt zijn om hier te ontwikkelen**.

Een ontwikkeling **van grootschalige logistiek is niet wenselijk** vanuit het mobiliteitsoogpunt. De ontwikkeling van **veel kleine KMO's** (bv. KMO-parken) zou eveneens voor **veel mobiliteit** zorgen, en bovendien is het **voorzieningsniveau in Koningshooikt niet aangepast aan de noden van veel kleine bedrijven**.

De vraagraming en enquête toonden een nood aan ruimte voor grote bedrijven. De helikopteraanalyse toonde bovendien aan dat deze vraag zich slechts op termijn zal realiseren. We stellen daarom voor deze site te ontwikkelen voor gefaseerde uitgifte, gericht op **grote bedrijven met een aanvaardbaar mobiliteits- en hinderprofiel en uitgegeven met een langere tijdshorizon**, zodat de grote kavels nog beschikbaar zijn wanneer de vraag hiernaar zich voordoet. De termijn voor deze uitgifte is nog voorwerp van verder (markt)onderzoek in kader van de opmaak van het uitgifteplan voor dit terrein.

Het ontwerp onderzoek toont aan dat op deze site bijvoorbeeld **zes kavels van elk 3 ha (indicatief)** kunnen ontwikkeld worden voor grotere bedrijven, langs een **collectieve laad-en loszone**. Overige zones (twee keer 6ha (indicatief)) kunnen dan ofwel ingericht worden als groenblauwe buffer naar de woonomgeving, of kunnen kmo's (600m<sup>2</sup> - 2000m<sup>2</sup> (indicatief)) huisvesten eventueel gecombineerd met een bedrijfswoning. Dergelijke inrichting kan verder onderzocht worden bij de opmaak van een **masterplan of RUP voor de hele site**.

p. 26: 3.4.1 Voorzien van ruimte voor grote bedrijven op lange termijn

[...] Op de uitbreidingszone Van Hool voorzien we **ruimte voor grotere bedrijven met een beheersbare mobiliteitsimpact**, volgens het principe 'het juiste bedrijf op de juiste plaats'. Bedrijven die deel uitmaken van een cluster en bedrijven die de nabijheid van de stad of ontsluiting van de ringweg nodig hebben, kunnen hier niet op terecht. Dit terrein heeft met andere woorden een ander profiel dan het te ontwikkelen terrein (voor grotere bedrijven). Voor de nood aan bijkomend terrein stellen we dan ook voor om geen rekening te houden met de ruimte voor kleinere bedrijven, en uit te gaan van het feit dat slechts de helft van het huidig beschikbaar aanbod ook effectief zal ingenomen worden door bedrijven die deel uitmaken van de regionale vraag in en rond Lier. De andere helft zal ingevuld worden door externe investeringen (reshoring, circulaire economie,...).

#### p.48 Actie 4.7. Masterplan bedrijventerrein Koningshooikt

##### ie 4.7. Masterplan bedrijventerrein Koningshooikt

###### Omschrijving

De recente ontwikkelingen rond Van Hool zorgen ervoor dat de opmaak van een masterplan voor de hele site, gevolgd door een ruimtelijk uitvoeringsplan noodzakelijk is. Gezien de historiek van de plek, kunnen volgende principes, mits verder onderzoek, vooropgesteld worden:

- ☐ voorbehouden van het terrein voor **grotere productiebedrijven met een hoge tewerkstelling per hectare**;
- ☐ een **gepaste ontsluiting voor vrachtovervoer** zodat de kern van Koningshooikt niet belast wordt;
- ☐ ontwikkeling is gericht op bedrijven die **grote percelen (bv. meer dan 3ha)** nodig hebben;
- ☐ bij herontwikkeling krijgen bedrijven toegang langs een **gedeelde laad- en loskoer**, zodat de ruimte optimaal wordt benut;
- ☐ ten opzichte van de woningen wordt een minimale **buffer of overgangszone van 30 meter** voorzien;
- ☐ de helft van de buffer kan ook gebruikt worden voor **waterbeheer**, het overige deel is beplant met struiken en hoogstammige bomen.

#### Ruimtelijke aspecten

##### **Opmaak masterplan en ruimtelijk uitvoeringsplan.**

De economische bestemming van het terrein wordt in alle geval behouden.

#### Risico's

De gronden die niet meer nodig zijn voor de activiteiten van Van Hool kunnen relatief snel doorverkocht worden aan een ontwikkelaar.

#### Milderende maatregelen

Snelle en duidelijke communicatie vanuit de gemeente, de Provincie en de Vlaamse administratie dat deze terreinen enkel kunnen benut worden voor grotere productiebedrijven (3 à 5 ha per bedrijf), waarbij het vrachtovervoer op een aanvaardbare manier kan worden georganiseerd.

#### Status

Nog op te starten – na bekendmaking en goedkeuring van het beleidskader kunnen sommige delen al gebruikt worden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening