

Verslag bestuursorgaan Econa vzw 3 juni 2026, 18u Raadzaal gemeentehuis NAZARETH

Aanwezig: Joachim Commeene (bedrijvenvereniging De Prijkels vzw - voorzitter), Mathias Sarrazin (Spar De Eik Eke - ondervoorzitter), Viviane De Preester (schepen lokale economie Nazareth), Christiaan Crucke (bedrijvenzone Eke), Heleen Veys (POM Oost-Vlaanderen), Geert Wulpeput (bestuurder Baby's corner - Unizo Nazareth-Eke), Thomas Van Ongeval (burgemeester), Wim Pynaert (VOKA), Willy Kempeneer, Frederic Declercq (Plant manager Gondella), Ann Dessen (Wegmarkeringen De Groote - bedrijvenzone De Prijkels), Eveline Goossens (coördinator vzw Econa verslag).

Verontschuldigd: Serge Vergeylen (Fiduciaire S. Vergeylen & partners bvba), Bernard Rossel (bedrijvenzone Sluis), Johan Michels (Adviseur Ondernemersvereniging en Regioverantwoordelijke Vlaamse Ardennen, Leiestreek en Meetjesland), Benjamin Clinck (bestuurder Nazareth Cars BV).

1. Goedkeuring verslag bestuursorgaan 25.03.2026

Geen opmerkingen

2. Toelichting herontwikkeling voormalige Makro-site door Dirk De Roose – LCV Real Estate

Dirk De Roose van LCV Real Estate gaf een toelichting bij de stand van zaken van de herontwikkeling van de voormalige Makro-site in Eke.

De site maakt deel uit van de voormalige Metro-group, die bestaat uit 11 sites, waarvan vijf Metro-groothandels en zes voormalige Makro-sites. De vastgoedgroep wordt volgens de toelichting voor één derde aangehouden door Colruyt Group Real Estate en voor twee derde door Willy Naessens. Het uitgangspunt is de brownfield herontwikkeling.

De site heeft een oppervlakte van ongeveer 12,3 hectare, goed voor ongeveer 20% van de totale bedrijvenzone. De huidige site is voor 88,9% verhard. Het masterplan zet sterk in op ontharding en een duurzamere inrichting. In de nieuwe toestand wordt uitgegaan van 50% verharding, 20% onverharde ruimte, 10% waterdoorlatende verharding en 20% groendaken.

Het masterplan voorziet een gemengde invulling waarbij verschillende activiteiten worden gecombineerd en ruimtelijk gebundeld. Er worden verschillende zones en bouwvelden voorzien voor KMO, Build to Suit, KMO met opslag, nevenfuncties en kantoor/kantoorachtige functies. Daarnaast worden onder meer een doe-het-zelfzaak, McDonald's, opslag en een tankstation in het programma opgenomen.

De KMO-ontwikkeling werd tijdens de toelichting omschreven als een soort "co-housing voor bedrijven", waarbij verschillende ondernemingen binnen een efficiënt en gedeeld ruimtelijk concept kunnen worden samengebracht. Door functies te combineren en gebouwen deels in de hoogte te ontwikkelen, wil men de beschikbare ruimte efficiënter benutten zonder een evenredige toename van de mobiliteit.

Ook de relatie met de omliggende woningen vormt een aandachtspunt. Langs de woningen wordt een groenzone voorzien die onder meer als visuele buffer moet fungeren.

Mobiliteit is een belangrijk onderdeel van de verdere ontwikkeling. Er wordt ingezet op een spreiding van verkeersstromen en een onderscheid tussen hard en zacht verkeer. De Heirweg zou enkel voor zacht verkeer worden gebruikt en niet voor zwaar verkeer. Parkeren wordt zoveel mogelijk onder, in of boven de gebouwen georganiseerd. Volgens de toelichting zou ongeveer 50 à 60% van de wagens op deze manier worden opgevangen. Als indicatie van de toekomstige schaal werd gesproken over ongeveer 1.300 parkeerplaatsen

en 500 werknemers. Deze cijfers maken deel uit van de mondelinge toelichting en zijn niet opgenomen in de presentatie.

Bij de invulling van de nevenfuncties moet ook rekening worden gehouden met de momenten waarop deze activiteiten plaatsvinden. Zo kan een functie die vooral in het weekend bezoekers aantrekt een andere mobiliteits- en parkeerimpact hebben dan een klassieke KMO-activiteit. Tijdens de toelichting werd aangegeven dat de ontwikkeling niet-kernverstrend moet zijn, met als richtinggevend uitgangspunt ongeveer 80% bedrijfsactiviteiten en 20% nevenfuncties zoals retail en leisure. Voor een individuele nevenfunctie werd een maximale oppervlakte van ongeveer 5.000 m² vermeld.

De bestaande McDonald's wordt in het masterplan opgenomen. Ook het bestaande tankstation maakt deel uit van het programma en zou evolueren naar een locatie met elektrische laadinfrastructuur.

De duurzaamheidsambitie wordt verder ingevuld door onder meer groendaken en zonnepanelen, waterdoorlatende verharding en bijkomende ruimte voor groen en water. Het masterplan voorziet hierdoor een duidelijke verschuiving van een bijna volledig verharde site naar een meer groene en waterrobuuste inrichting.

Tijdens de toelichting werd ook ingegaan op de mogelijkheid van een tijdelijke heropening van de bestaande gebouwen. Er zijn nog actieve socio-economische vergunningen, al dan niet in combinatie met een vervallen milieuvergunning. Binnen de bestaande vergunning en bestemming wordt onderzocht of een tijdelijke retail invulling mogelijk is. Het uitgangspunt daarbij is om te vermijden dat de site gedurende de verdere ontwikkeling een zogenaamde "spooksite" blijft. De presentatie bevat hiervoor een afzonderlijke toelichting over de mogelijke heropening en vermeldt de bestaande oppervlaktes van onder meer non-food, food, logistiek, restaurant, drive-in en tuin.

Wat de ruimtelijke bestemming betreft, werd toegelicht dat de site volgens het Gewestplan gelegen is in een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. De voorgestelde nevenfuncties, waaronder retail en leisure, moeten dan ook worden getoetst aan de geldende bestemming en het toepasselijke vergunningenkader. De verdere juridische en ruimtelijke haalbaarheid van deze functies vormt een belangrijk aandachtspunt in het vervolgtraject.

Ook de huidige toestand van de site werd aangehaald. De leegstand brengt onder meer problemen met zich mee zoals raveparty's, vandalisme en andere vormen van overlast. Een actieve en kwalitatieve herontwikkeling moet ervoor zorgen dat de site opnieuw een duurzame economische invulling krijgt.

Er werd verder toegelicht dat de gemeente samen met de hogere overheid en andere betrokken partners wil komen tot een gezamenlijke visie. Stedenbouwkundige aspecten worden afgestemd met de hogere overheid, terwijl voor mobiliteit ook het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) betrokken is. Daarnaast vormen waterbeheer en het energetische aspect belangrijke aandachtspunten.

De eerder afgesloten intentieverklaring rond de gezamenlijke ontwikkeling van een visie is een politieke beslissing geweest. De administratie heeft hierover advies verstrekt. De intentieverklaring houdt geen vergunning in en vormt geen voorafname op de uiteindelijke vergunningsprocedure.

De verdere ontwikkeling bevindt zich nog in een voorbereidend stadium. De definitieve en uitvoerbare vergunning wordt volgens de toelichting op een termijn van ongeveer drie tot vijf jaar verwacht. In de verdere uitwerking zullen onder meer de precieze invulling van de nevenfuncties, de mobiliteitsimpact, de parkeerbehoefte, de waterhuishouding, de ruimtelijke inpassing en de verenigbaarheid met de geldende bestemming verder moeten worden onderzocht.

Tot slot werd aangegeven dat **communicatie en participatie** een belangrijk onderdeel van het verdere traject zullen vormen. Voor Econa is het de bedoeling om op basis van de verdere visievorming een standpunt of advies over de voorgestelde ontwikkeling te kunnen formuleren.



3. Formulering advies South Point Business Park: visie Ekenomie vzw

Econa bespreekt het project South Point aan de Heirweg en evalueert het projectvoornemen vanuit het lokale economische en ruimtelijke kader. De toelichting gaat onder meer in op de ruimtelijke inpassing, mobiliteit, waterhuishouding en de toekomstige ontwikkeling van de omgeving. Het project wordt gekaderd binnen het bestaande RUP en de beleidskeuzes voor de ontwikkeling van de bedrijvenzone.

Tijdens de bespreking worden vooral vragen en aandachtspunten geformuleerd rond de **mobiliteitsimpact en de waterproblematiek**. Verschillende bestuursleden vragen om de mobiliteit niet uitsluitend op projectniveau te bekijken, maar ook rekening te houden met de bredere omgeving en de toekomstige ontwikkeling van de voormalige Makro-site. Daarnaast wordt gevraagd om voldoende duidelijkheid te bieden over de waterhuishouding en het sanitair afvalwater.

Burgemeester benadrukt dat de mobiliteitsproblematiek in de omgeving breder moet worden bekeken. Hij wijst op de verschillende belangrijke verkeersassen in de omgeving, waaronder de N43, N60 en E17, en op de onzekerheid rond toekomstige openbaarvervoersverbindingen. Hij geeft aan dat de bestaande mobiliteitsinfrastructuur reeds onder druk staat en dat de bijkomende ontwikkelingen in hun geheel moeten worden bekeken.

Schepen Viviane De Preester wijst erop dat het voorliggende dossier van South Point geen rekening houdt met de toekomstige ontwikkeling van de Makro-site. Zij pleit ervoor om de mobiliteitsimpact van beide ontwikkelingen in een bredere, gezamenlijke studie te bekijken. Vanuit de gemeente wil men daarom druk blijven uitoefenen om de studie te verbreden. Tegelijk wordt vastgesteld dat beide dossiers momenteel aan een verschillend tempo verlopen.

ADVIES ECONA

*Na bespreking verleent Econa een **positief advies** over het project South Point met aandacht voor een correcte onderbouwing van de waterhuishouding, de verdere afstemming met AWW inzake de mobiliteitsimpact en de inpassing van het project binnen een bredere mobiliteitsvisie en de toekomstige ontwikkeling van de Makro-site.*

4. Lentedrink praktisch

Alle voorbereidingen zijn getroffen.

Er zijn 2 ondernemers buiten Nazareth-De Pinte die graag willen deelnemen; akkoord mits betaling 25 EUR (facturatie).

Home Thaleia en Het Groenhuis vragen om een infostand te mogen voorzien tijdens de lentedrink. De organisatie wil graag hun werking toelichten en folders verdelen.

Dit kan maar niet in de thematiek van artificiële intelligentie.

Volgend bestuursorgaan zal een thema voor een volgend netwerkmoment worden besproken. Ook de vraag wordt bekeken of deze momenten blijvend gratis worden georganiseerd.

5. Varia

- Boekhoudkundig verslag niet ontvangen
- Deinze jobcafé stavaza en ondersteuning aangeboden door Werken Leie en Schelde → doorverwijzen naar organisator Deinze Industrie.

Volgend bestuursorgaan woensdag 2 september – 18:00 – Raadzaal gemeentehuis Nazareth.



