



Baarle-Hertog

BIJLAGE BIJ DE BESLISSING VAN DE GEMEENTERAAD VAN 16 FEBRUARI 2023

Advies over het voorstel van omschrijving of aanduiding van de onderdelen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die volgens het schrijven van de provincie Antwerpen van 14 november 2022 niet langer geldig zouden zijn

1 Bedrijvigheid en verweving in de kernen

Het voorstel van de provincie Antwerpen bevat een aantal schrappingen met betrekking tot de thema's bedrijvigheid en verweving in kernen. Dit voorstel van schrappingen heeft hoofdzakelijk als bedoeling elke uitspraak met betrekking tot bijkomende ruimte aan bedrijvigheid uit het GRS te schrappen, in concreto met betrekking tot de realisatie van bijkomend bedrijventerrein te Baarle-Oost.

De gemeente kan hier niet mee akkoord gaan, omwille van het feit dat met betrekking tot de realisatie van deze visie, i.c. het realiseren van bedrijventerrein Baarle-oost, reeds een traject lopende is dat een hele historiek kent en hier reeds uitgebreide handelingen gesteld zijn. Het schrappen van de specifieke bepalingen uit het GRS doet afbreuk aan dit traject en zet de realisatie concreet op de helling, niettegenstaande er naar onze mening overeenstemming aanwezig is met de inhoud van het ontwerp provinciaal beleidsplan ruimte.

We begrepen uit toelichting dat de provincie deze inschatting niet zelf kon maken wegens gebrek aan informatie, dus zijn we geroepen dit in onderstaande zo goed mogelijk te duiden teneinde de voorgestelde schrappingen onderbouwd te herzien en de realisatie niet te verhinderen.

1.1 Toelichting: relevante historiek en planprocessen

REK – ruimtelijk economisch kaderplan

De ruimtelijke situatie in Baarle-Hertog en Baarle- Nassau is uniek in zijn soort. Baarle is één dorp dat op het grondgebied van twee gemeenten ligt, Baarle-Hertog en Baarle-Nassau, op complexe wijze verdeeld over Nederlands en Belgisch grondgebied. De verweven situatie in Baarle-Hertog en Baarle-Nassau is derhalve zeer bijzonder en betekent ook dat er op bestuurlijk en ambtelijk vlak wordt samengewerkt, overlegd en informatie uitgewisseld op nagenoeg alle terreinen van gemeentelijk beleid. Sinds 1998 is deze grensoverschrijdende intergemeentelijke samenwerking geformaliseerd in het Gemeenschappelijk Orgaan Baarle (GOB) met als doel de gemeenschappelijke belangen van de gemeenten te behartigen. Het werd hiervoor een bestuurlijke bevoegdheid toegekend. Door het GOB werd besloten tot het opstellen van een Ruimtelijk Economisch Kaderplan. Het eindrapport van dit Ruimtelijk Economisch Kaderplan dateert van januari 2002 en beschrijft de krachtlijnen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de verschillende ruimtelijke functies voor zowel Baarle-Hertog als Baarle-Nassau.

De visie met betrekking tot de realisatie van bijkomende ruimte voor bedrijvigheid betreft een grensoverschrijdende visie die reeds vanaf het grensoverschrijdende Ruimtelijk-Economisch Kaderplan op de agenda staat.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het GRS van de gemeente Baarle-Hertog werd op 10/07/2014 door de deputatie goedgekeurd. Daarin werd de visie tot ontwikkeling van bijkomend lokaal bedrijventerrein en het aanduiden van een prioritaire zoekzone daarvoor in het agrarisch gebied binnen de Oordeelenclave, tussen de Alphenseweg en de Oordeelstraat, aanleunend bij de aan te leggen rondweg.

“Het gaat om een locatie aansluitend bij de kern van Baarle en gebundeld bij het bestaande bedrijventerrein Baarle-Oost (grensoverschrijdend). De zone is gelegen langs de aan te leggen rondweg rondom Baarle. Op deze rondweg worden rotondes voorzien ter hoogte van de Alphenseweg en Nijhoven. Hierdoor zou het bedrijventerrein optimaal ontsloten kunnen worden, dan wel richting rotonde Alphenseweg, dan wel richting Kapelstraat-Nijhoven via een ontsluiting van het grensoverschrijdend bedrijventerrein.”

RUP Baarle Oost

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft op 14/10/2013 (ten tijde van de eindfase van de opmaak en het goedkeuringsproces van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) de opdracht aan IOK gegeven om een onderzoek te voeren naar de ontwikkelingsmogelijkheden van een bijkomend lokaal bedrijventerrein.

Dit RUP had tot doel bijkomende ruimte voor bedrijvigheid te creëren, enerzijds in functie van herlokalisatie van zonevreemde bedrijven, opvang van de endogene groei en anderzijds in functie van clustering van de vuurwerkopslag en de daarbij horende detailhandel. In het traject van dit eerste RUP werd het provinciebestuur nauw betrokken als adviesverlener (zowel in de officiële procedure als in het vooroverleg). De visie rond het uitdoven van de bestaande vuurwerkopslag in de kernen en herlokalisatie naar een ruimtelijk meer geschikte locatie werd daarbij ondersteund.

Het RUP werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 19/10/2017.

PRUP Rondweg (provincie Antwerpen)

We verwijzen in dat kader ook naar de afstemming met de realisatie van de Rondweg. Het betrokken PRUP Rondweg werd in februari 2015 definitief vastgesteld.

Vernietiging Raad van State d.d. 30/12/2020

Tegen de goedkeuring van het RUP werd in door buurtbewoners een procedure aangespannen bij de Raad van State teneinde de nietigverklaring van het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Hertog van 19 oktober 2017 tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Baarle Oost” te bekomen.

Bij arrest van 30 december 2020 heeft de Raad van State het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Baarle-Hertog van 19 oktober 2017 tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Baarle Oost’ effectief vernietigd. Deze vernietiging is gestoeld op het niet in aanmerking nemen van het woonuitbreidingsgebied aan de Alphenseweg en de daarbinnen goedgekeurde verkaveling bij het bepalen van een geschikte locatie voor de realisatie van een bijkomend bedrijventerrein.

Daarbij dient opgemerkt te worden de vernietiging door Raad van State louter betrekking heeft op het tekort in motivering van het locatieonderzoek. Het arrest stelt geenszins de behoefte voor bijkomende ruimte voor bedrijvigheid in vraag.

Vuurwerkproblematiek Baarle-Hertog

De vuurwerkopslag in de kern van Baarle veroorzaakt op dit moment gevaarlijke en buitensporig hinderlijke situaties. Omwille van de specifieke materie en de daarbij horende milieuwetgeving en veiligheidsvoorwaarden is bijkomende ruimte nodig voor herlokalisatie. De duur van de afgeleverde milieuvergunningen werd hier ook op afgestemd.

Door de vernietiging door Raad van State bevindt de gemeente zich in een soort van vacuüm waarbinnen op korte termijn geen gepaste oplossing geboden kan worden voor de gestelde problematiek.

RUP herziening Baarle Oost

Volgend op de vernietiging door de Raad van State besliste het College van burgemeester en schepenen op 22/03/2021 tot opmaak van een nieuw RUP voor de ontwikkeling van een lokaal bedrijventerrein in uitvoering van bindende bepaling nr. 7 van het GRS Baarle Hertog.

In het huidige planproces RUP ‘Herziening Baarle Oost’ werd de eerste fase ‘startnota’ afgerond. De eerste publieke raadpleging en adviesvraag liep van 7 februari 2022 t.e.m. 7 april 2022. Op 28 februari 2022 werd een participatiemoment georganiseerd. Het planteam is nu bezig met verwerking van de inspraakreacties en adviezen en de opmaak van een scopingsnota. In het kader van de raadplegingsronde werd door het provinciebestuur ook advies uitgebracht op 24/3/2022.

Naar aanleiding van het goedgekeurde RUP Baarle-Oost door de gemeenteraad op 19/10/2017 werden ook reeds handelingen gesteld op het terrein, zodat op de beoogde locatie voor realisatie van het bijkomende bedrijventerrein momenteel reeds grondposities in openbare handen zijn.

1.2 Advies

De gemeente staat er op, gezien de historiek, de reeds gestelde handelingen uit het verleden en het lopende traject, dat de mogelijkheid tot het realiseren van het bijkomende bedrijventerrein behouden blijft. De voorgestelde schrappingen inzake het thema 'bedrijvigheid' mogen het lopende planningsproces voor de opmaak van het RUP 'herziening Baarle Oost' niet hypothekeren.

De provincie verwijst bij de voorstellen tot schrapping naar het ontwerp beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte'. Op p.45-46 lezen we dat behoud en herstructurering van de bestaande economische ruimte prioritair zijn, maar dat herbestemming van nieuwe ruimte niet volledig uitgesloten wordt. De gemeente vindt het alvast waardevol dat op die manier de mogelijkheid voor het ontwikkelen van bijkomende ruimte voor bedrijvigheid behouden blijft.

Hier worden in het ontwerp beleidskader evenwel randvoorwaarden aan gekoppeld, nl. dat herbestemmen van open ruimte naar bedrijvigheid maar kan wanneer:

- dit een wezenlijke bijdrage levert tot de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein of
- een nieuwe locatie een slecht gelegen ruimtebeslag compenseert, om zo de doelstelling te halen om bijkomend ruimtebeslag in te perken of
- bijkomende ruimte nodig is om zich conform te stellen naar de energie- en milieuwetgeving.

Dit betekent dat een grondige oefening aan initiatieven tot herbestemmingen ten grondslag moet liggen. Uit het voorstel tot schrappingen blijkt dat de provincie hierbij zelf nog niet toetste of het voorgenomene in overeenstemming is met deze randvoorwaarden.

De gemeente is echter van mening dat het behoud van de mogelijkheid tot realisatie van bijkomende ruimte voor bedrijvigheid in overeenstemming is met het ontwerp provinciaal beleidsplan. We gaan er vanuit dat deze voorwaarden niet bedoeld zijn om bijkomende economische ruimte die noodzakelijk is om oplossingen te kunnen voorzien op basis van een doordachte visievorming met de betrekking tot herstructurering en ontwikkeling van economische ruimte binnen de gemeente in de weg te staan.

Het reeds doorlopen traject toont dat de gemeente heel sterk inzet op herstructurering. Het RUP wordt opgemaakt als sluitstuk voor specifieke problematieken inzake ruimte voor bedrijvigheid in Baarle-Hertog. Er is effectief ruimte nodig voor herlokalisatie van specifieke activiteiten die momenteel problematisch dan wel zonevreemd gelegen zijn en niet (langer) verweefbaar zijn in de kern. Het gaat om uitbreidings- en herlokalisatiebehoeften van bestaande bedrijven waaronder economische activiteiten met verweefbaarheidsproblemen. In het bijzonder stippen we de behoefte aan ruimte voor vuurwerkopslag en -handel aan die dermate zwaar op de kern van Baarle-Hertog weegt dat jaarlijks straten afgesloten moeten worden om de overlast enigszins te beheersen. Daarnaast is er ook de noodzaak tot herlokalisatie van de gemeentelijke werkplaatsen waarvoor de huisvesting ontoereikend wordt en waar situering in school- en gemeentehuisomgeving een behoud met uitbreiding in de weg staat. Er wordt dan nog geen rekening gehouden met eventuele behoeften van bedrijven die geen verweefbare plek in de kern kunnen vinden, zoals vooropgesteld wordt in het ontwerp provinciaal beleidsplan ruimte Antwerpen. Verweving in de kern kan immers gestimuleerd maar niet afgedwongen worden.

Hierdoor kan gemotiveerd worden dat het bijkomend bedrijventerrein in bijzondere mate zal bijdragen aan een herstructurering van economische niet-verweefbare activiteiten, dat hiermee slecht gelegen ruimtebeslag gecompenseerd wordt en dat de herlokalisatie van vuurwerkactiviteiten (uiteraard te bekijken als specifieke ruimtevragers) vooropgesteld wordt om een bijzondere en specifieke hinderproblematiek voor de kern van Baarle-Hertog op te lossen. Enkel hierdoor kan hier voor de toekomst een ruimtelijk kwalitatieve oplossing voorzien worden op een hiervoor geschikte locatie. Er wordt met andere woorden niet onbezonnen overgegaan tot het herbestemmen van de open ruimte in Baarle-Hertog.

1.3 Detailadvies schrappingen

1.3.1 Schrapping 1 m.b.t. “bijkomend lokaal bedrijventerrein”

1. Deel 2 Richtinggevend deel – II Visie op de ruimtelijke ontwikkeling – 2 speerpunten voor het ruimtelijk beleid – bedrijvigheid op maar van een landelijke gemeente – p 72

~~Uitgangspunt is uiteraard de bundeling van bedrijvigheid op lokale bedrijventerreinen.~~ Voor deze terreinen gelden volgende krachtlijnen:

- ontwikkelen van bedrijvigheid op schaal van de gemeente;
- ontwikkelen van bedrijvigheid die rekening houdt met de aard van de gemeente;
- afwegen van functies en activiteiten op het vlak van de lokale werkgelegenheid;
- oog voor complementariteit inzake producten en diensten;
- efficiënt en duurzaam ruimtegebruik;
- behalen van een optimale beeldkwaliteit, intern en ten aanzien van de omgeving.

~~Voor de ontwikkeling van bijkomend lokaal bedrijventerrein wordt daarbij uitgegaan van een grensoverschrijdende ruimtelijke bundeling en afstemming.~~

De gemeente kan niet akkoord gaan met deze schrappingen.

De eerste zin kan ook van toepassing zijn op bestaande bedrijventerreinen.

De tweede zin voorziet in de mogelijkheid tot bijkomende ruimte voor bedrijvigheid die noodzakelijk is in Baarle-Hertog zoals hierboven aangetoond. De gemeente kan dus niet akkoord gaan met de voorgestelde schrapping van de mogelijkheid tot realisatie van bijkomende ruimte voor bedrijvigheid.

1.3.2 Schrapping 2 m.b.t. “bijkomend lokaal bedrijventerrein”

2. Deel 2 Richtinggevend deel – 3. Aanzet vanuit het REK: globale gewenste ruimtelijke structuur – p 74

~~Om de behoeften aan bijkomende bedrijventerreinen te kunnen invullen, dient een nieuw lokaal bedrijventerrein te worden gerealiseerd. De wensen, noden en problemen van de lokale bedrijven zijn vergelijkbaar in Baarle-Hertog en Baarle-Nassau waardoor logischerwijze werk wordt gemaakt van een grensoverschrijdend bedrijventerrein zodat er een eenheid en ruimtelijke samenhang wordt gecreëerd. Aansluiting bij een bestaand bedrijventerrein, goede ontsluiting en koppeling aan de kern van Baarle zijn daarbij eisen. De ontsluiting van lokale bedrijventerreinen kan niet meer via het centrum gebeuren. Er wordt een nauwe aansluiting op de rondweg nagestreefd. Uit de locatiestudies blijkt een nieuw gemengd lokaal grensoverschrijdend bedrijventerrein enkel te kunnen worden gelokaliseerd aansluitend bij het bedrijventerrein Baarle-Oost.~~

De tekstdelen waarin de provincie hier schrappingen voorstelt, betreffen een weergave van inhoud van het grensoverschrijdende Ruimtelijk Economisch Kaderplan dat de gemeenten Baarle-Hertog en Baarle-Nassau in 2002 finaliseerden. In dit hoofdstuk in het GRS werden de hoofdlijnen die vanuit dit plan doorstroonden naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan toegelicht. Het betreft dus in feite een schrapping in een informatieve tekst. Het lijkt daarom niet zinvol deze schrapping door te voeren.

In ieder geval kan de gemeente niet akkoord gaan met schrapping van de mogelijkheid tot realisatie van bijkomende ruimte voor bedrijvigheid.

1.3.3 Schrapping 3 m.b.t. “bijkomend lokaal bedrijventerrein”

3. Deel 2 Richtinggevend deel – III Gewenste ruimtelijke structuur – deelruimten – Kern Baarle -p
78

Aansluitend op het bedrijventerrein Baarle-oost en afgestemd op de mogelijkheden tot een toekomstige ontsluiting via de gewenste rondweg wordt een zoekzone voor een bijkomend lokaal bedrijventerrein aangeduid ter hoogte van de Oordeelenclave, tussen de Alphenseweg en de Oordeelstraat. Deze locatie is optimaal gelegen tussen de kern van Baarle en de gewenste rondweg waarlangs de ontsluiting van het bedrijventerrein gerealiseerd kan worden.

(...)

De bedrijventerreinen zijn bestemd voor KMO's met een eerder lokale binding, maar zullen ook ruimte bieden voor grootschalige kleinhandel die niet verweefbaar is binnen het dorpscentrum. Op het bijkomend lokaal bedrijventerrein kan ook onderzocht worden of het bedrijventerrein ruimte kan bieden aan een gemeenschappelijke opslagfunctie ten dienste van de vuurwerkverkoop in Baarle-Hertog. Op die manier zou opslag van vuurwerk uit het centrum van Baarle gehaald kunnen worden.

De provincie motiveert deze schrapping vanuit de visie dat bedrijventerreinen voorzien dienen te worden voor bedrijvigheid die niet combineerbaar is met wonen. Om bedrijventerreinen maximaal te vrijwaren voor die bedrijven wenst men niet langer bijkomende beperkingen op te leggen aan het type bedrijvigheid op bedrijventerreinen.

De gemeente kan zich onder voorwaarde in deze visie vinden, maar evenwel niet akkoord gaan met de schrapping van de volledige eerste paragraaf. Hier kan een schrapping van het woord 'lokaal' volstaan. Er wordt bovendien in voorwaardelijke wijs gesproken omdat het voor de gemeente belangrijk is dat lokaal afgewogen mag worden wat verweefbaar is in de kern en wat niet. Zo moeten de vuurwerkactiviteiten en andere die momenteel niet langer verenigbaar zijn met het functioneren in de kern van Baarle, begrepen kunnen worden als niet-verweefbare activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein.

Om die reden moet ook de ontwikkeling van bijkomend lokaal bedrijventerrein behouden kunnen blijven. In ieder geval kan de gemeente niet akkoord gaan met schrapping van de mogelijkheid tot realisatie van bijkomende ruimte voor bedrijvigheid. De vooropgestelde locatie wordt daarbij momenteel nog steeds onderschreven.

1.3.4 Schraping 7 m.b.t. “bijkomend lokaal bedrijventerrein”

7. Deel 2 Richtinggevend deel – 5 gewenste ruimtelijke – economische structuur –p 103-105

Bijkomend lokaal bedrijventerrein

Baarle-Hertog werd in het RSPA aangeduid als bedrijfsondersteunend hoofddorp waar een bijkomend lokaal bedrijventerrein kan worden gerealiseerd. Om aan de ruimtevraag met betrekking tot lokale bedrijvigheid te kunnen voldoen is het huidige aanbod aan mogelijke bedrijfslocaties niet toereikend. Binnen de gewenste ruimtelijke economische structuur wordt dan ook voorzien in de ontwikkeling van een bijkomend lokaal bedrijventerrein.

De behoefte aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid werd reeds vastgesteld bij opmaak van het REK. Daarom werd bij opmaak van het REK al gezocht naar een geschikte locatie voor een bijkomend grensoverschrijdend bedrijventerrein op een goed ontsloten locatie bij de kern van Baarle. Vestiging van bedrijven op het voormalige terrein van de bronwaterfabriek (Limfa) werd niet gewenst geacht gezien de centrale ligging in de kern. De meest voor de hand liggende locatie voor de opvang van behoefte aan bijkomend bedrijventerrein werd gesitueerd in het noordoosten aansluitend op de kern van Baarle. Deze locatie is met name interessant omwille van de bereikbaarheid via de aan te leggen rondweg terwijl de koppeling met de kern van Baarle tevens behouden blijft.

Bij opmaak van het GRS werd het vizier echter opnieuw opengetrokken en mogelijke locaties bekeken:

– Limfa

Het voormalige bedrijventerrein Limfa, met de op Belgisch grondgebied er op aansluitende woongebieden (Hoogbraak – Limfa), worden geprogrammeerd voor woonontwikkeling. Het gaat tevens om een locatie in het centrum van Baarle waarvoor geen ontsluiting op de gewenste rondweg voorzien kan worden. Ook de andere bestemmingen in de kern van Baarle, zijn hoofdzakelijk ingevuld door de bedoelde hoofdfunctie of worden hiervoor minstens op termijn geprogrammeerd.

– Uitbreiding bedrijventerrein Wiekenweg

Het bedrijventerrein Wiekenweg is volledig ingevuld. De inrichting van het bedrijventerrein laat op het eerste zicht geen logische uitbreiding toe. Een uitbreiding op Belgisch grondgebied zou waarschijnlijk ook niet toereikend zijn in oppervlakte. Ontsluiting is voor het bestaande bedrijventerrein een probleem en ook richting Rondweg niet evident. Het betrokken agrarisch gebied is bovendien aangeduid als HAG.

– Uitbreiding bedrijventerrein Baarle-oost

Bedrijventerrein Baarle-oost is volledig ingevuld. Het kan echter op Belgisch grondgebied ‘uitgebreid’ worden in noordelijke richting, aan de overzijde de Oordeelstraat. Het agrarisch gebied ten noorden van Oordeelstraat biedt hiervoor voldoende oppervlakte. Het betrokken gebied maakt tevens deel uit van HAG, maar is goed te ontsluiten richting rondweg.

Er blijkt dus geen alternatief buiten agrarisch gebied voorhanden. Gezien alle agrarische gebieden rondom Baarle aangeduid werden als HAG dient in elk geval gezocht te worden binnen dergelijk herbevestigd agrarisch gebied. Mogelijke gebieden met voldoende ruimteaanbod binnen het open vizier zijn dan verder:

– omgeving Tommel. De omgeving Tommel ligt op een moeilijk te ontsluiten locatie in het westelijke deel van de kern.

– omgeving Gierlestraat. De omgeving Gierlestraat ligt op de zuidoostelijke rand van de kern. Ontsluiting richting Turnhoutseweg is niet uit te sluiten.

Echter zijn wel nog steeds dezelfde criteria van belang:

- ontsluiting op korte afstand tot de gewenste rondweg
- bundeling bij een bestaand bedrijventerrein en/of aansluiting op kernfuncties
- grensoverschrijdende ontwikkeling

Indien deze criteria in acht genomen worden dan leidt de analyse opnieuw tot een voorkeur voor de noordelijke ‘uitbreiding’ van bedrijventerrein Baarle-oost. Vanuit het REK bestaat hierover bovendien consensus binnen de beide gemeenten, zodat grensoverschrijdende ingrepen ook effectief kans van slagen hebben. Op basis van deze onderbouwing wordt de aanduiding van de meest geschikte locatie voor het bijkomend grensoverschrijdend bedrijventerrein daarom weerhouden, zoals reeds voorgesteld in het REK.

In het GRS wordt dit nu verfijnd voor het grondgebied van Baarle-Hertog door het aanduiden van de prioritaire zoekzone voor bijkomend lokaal bedrijventerrein in het agrarisch gebied binnen de Oordeelenclave, tussen de Alphenseweg en de Oordeelstraat, aanleunend bij de aan te leggen rondweg. Het gaat om een locatie aansluitend bij de kern van Baarle en gebundeld bij het bestaande bedrijventerrein Baarle- Oost (grensoverschrijdend). De zone is gelegen langsheen de aan te leggen rondweg rondom Baarle. Op deze rondweg worden rotondes voorzien ter hoogte van de Alphenseweg en Nijhoven. Hierdoor zou het bedrijventerrein optimaal ontsloten kunnen worden, dan wel richting rotonde Alphenseweg, dan wel richting Kapelstraat-Nijhoven via een ontsluiting van het grensoverschrijdend bedrijventerrein. Nochtans zijn er verschillende argumenten om de definitieve locatiekeuze pas te laten geschieden in de uitvoeringsfase, gezien in de uitvoeringsfase preciezere en de op dat moment meest recente detailinformatie gekend zal zijn waardoor de afweging nauwkeuriger kan gebeuren. Met name onderzoek naar niet-ruimtelijke haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten kan nog bepalend zijn. Om die reden wordt in het GRS wel een prioritaire zoekzone aangeduid, maar zal de uiteindelijke locatiekeuze gebeuren in de uitvoeringsfase.

Het bijkomende bedrijventerrein is bestemd voor KMO's met een eerder lokale binding. Er zal, net zoals van toepassing op het bestaande bedrijventerrein Baarle-Oost, ook ruimte geboden worden voor de vestiging van handelszaken. Met dien verstande dat het handelszaken betreft die volumineuze niet-dagdagelijkse goederen verhandelen, die geen ruimte vinden binnen het commercieel centrum of een mobiliteitsprofiel hebben dat niet past in het commercieel centrum.

Er kan ook onderzocht worden of het bedrijventerrein ruimte kan bieden aan een gemeenschappelijke opslagfunctie ten dienste van de vuurwerkverkoop in Baarle-Hertog. Op die manier zou opslag van vuurwerk uit het centrum van Baarle gehaald kunnen worden.

Het bedrijventerrein wordt ingericht als een samenhangend geheel, waarbij minstens volgende voorzieningen zo veel mogelijk gemeenschappelijk worden voorzien: openbare weg- en nutsinfrastructuur, gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen en buffering. Het bedrijventerrein dient verder ruimtelijk kwalitatief en geïntegreerd uitgewerkt te worden met in acht name van volgende principes:

- efficiënt ruimtegebruik
- maximalisatie van gemeenschappelijke voorzieningen
- duurzaamheidsaspecten
- optimale ontsluiting

De gemeente kan niet akkoord gaan met een globale schrapping van dit onderdeel uit het GRS.

Zoals hierboven toegelicht moet de ontwikkeling van bijkomend lokaal bedrijventerrein behouden kunnen blijven. In ieder geval kan de gemeente niet akkoord gaan met schrapping van de mogelijkheid tot realisatie van bijkomende ruimte voor bedrijvigheid. De vooropgestelde locatie wordt daarbij momenteel ook nog steeds onderschreven.

Waar detailschrappingen tegemoet kunnen komen aan de wens van de provincie tot het wegnemen van bijkomende beperkingen op het type bedrijvigheid dat zich op bedrijventerreinen kan vestigen, kan dit overwogen worden. De gemeente vraagt in dat geval een nauwgezette afstemming om het voorstel met betrekking tot de schrappingen in onderling overleg te kunnen bekijken.

1.3.5 Schrapping 8 m.b.t. “bijkomend lokaal bedrijventerrein”

8. Deel 3 Bindend deel – 3.1 gebiedsgerichte acties en maatregelen –p 123

De gemeente reserveert een zoekzone in het herbevestigd agrarisch gebied tussen Alphenseweg en Oordeelstraat voor de realisatie van bijkomend bedrijventerrein. De gemeente zal verder onderzoek uitvoeren naar bijkomend bedrijventerrein en daaropvolgend de noodzakelijke maatregelen nemen voor de realisatie ervan.

De gemeente kan niet akkoord gaan met deze schrapping van de mogelijkheid tot realisatie van bijkomende ruimte voor bedrijvigheid, zoals hierboven omstandig gemotiveerd.

1.3.6 Schrapping 6 m.b.t. “lokale bedrijventerreinen optimaliseren”

6. Deel 2 Richtinggevend deel – 5 gewenste ruimtelijke – economische structuur –p 103

De maximum toegelaten bedrijfsoppervlakte wordt beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving. Er wordt op termijn gestreefd naar een intensieve invulling van het terrein. Vrijkomende of onbebouwde percelen kunnen herverkaveld worden in kleinere eenheden, tenzij door de bestaande perceelsindeling en -configuratie een rationele herverkaveling of verdichting niet mogelijk is.

– Nieuwe toegelaten activiteiten zijn KMO's met een eerder lokale binding. Bij nieuwe invulling dient steeds het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgewogen te worden ten opzichte van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie en het bedrijventerrein.

Bedrijfsactiviteiten met een mobiliteitsprofiel dat de verkeersleefbaarheid van de omgeving ondermijnt moeten worden geweerd. Op de bestaande bedrijventerreinen kunnen ook mogelijkheden voorzien worden voor handelsactiviteiten, met name voor de bestaande kleinhandel en kleinhandel die nog niet aanwezig is in Baarle-Hertog. De kleinhandel is enkel toegelaten voor zover deze omwille van de te verhandelen volumineuze goederen niet concurrentieel is met de kleinhandel in het centrum en het vinden van een alternatieve locatie binnen het centrum onmogelijk is. De hindergraad dient te worden afgewogen ten opzichte van de tolerantiegraad van de omgeving. Voor de omgeving hinderlijke bedrijven die teveel lawaai, water-, bodem- of luchtvervuiling, of onaangename geuren en stof veroorzaken, worden geweerd of maatregelen worden opgelegd.

Omwille van brandveiligheid kunnen eveneens een aantal bedrijfstypes worden geweerd.

– Aanvullend kunnen er vanuit ruimtelijke inpassing en kwaliteitsbewaking normen opgelegd worden aan de uiterlijke verschijningsvorm van de bedrijven met name: bouwhoogte, inplanting van de gebouwen, bouwvrije zones, materiaalkeuze, buffering.

– De eventuele bedrijfswoning moet geïntegreerd worden in de bedrijfsgebouwen.

– Voor bestaande, vergunde bedrijven kunnen afwijkingsregels voorzien worden.

De gemeente maakt geen fundamenteel bezwaar tegen deze aanduiding.

De provincie motiveert deze vanuit de visie dat bedrijventerreinen voorzien dienen te worden voor bedrijvigheid die niet combineerbaar is met wonen. Om bedrijventerreinen maximaal te vrijwaren voor die bedrijven wenst men niet langer bijkomende beperkingen op te leggen aan het type bedrijvigheid op bedrijventerreinen.

De gemeente kan zich onder voorwaarde in deze visie vinden, voorzover lokaal en op maat afgewogen mag worden wat verweefbaar is in de kern en wat niet. Zo moeten de vuurwerkactiviteiten en andere die momenteel niet langer verenigbaar zijn met het functioneren in de kern van Baarle, begrepen kunnen worden als niet-verweefbare activiteiten die thuishoren op een bedrijventerrein.

2 Huishoudenstransitie

2.1 Detailadvies schrappingen

2.1.1 Schrapping 4

4. Deel 2 Richtinggevend deel – 3.2.3 Ontwikkelingsperspectieven voor andere dan agrarische functies –p 92

Wonen

~~De functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouwencomplex naar wonen kan toegelaten worden voor zover het maximum 1 woongelegenheid betreft~~

De gemeente wijst met betrekking tot deze schrapping naar het uitvoeringsbesluit zonevreemde functiewijzigingen waarin dergelijke functiewijziging toelaatbaar gemaakt werd, evenwel bij uitzondering en mits voldaan is aan een aantal randvoorwaarden. Schrapping van deze bepaling wijzigt niets aan deze regelgeving.

2.1.2 Schrapping 5

5. Deel 2 Richtinggevend deel – 4 gewenste nederzettingsstructuur –p 95

Logische bestemmingszones voor wonen: enkele correcties

Hier en daar kan vastgesteld worden dat in de kern Baarle de bestaande agrarische bestemming achterhaald is en niet langer de bestaande toestand weerspiegelt. Het westelijke deel van de omgeving Hoogbraak heeft momenteel een bestemming agrarisch gebied. Naast de bestaande agrarische bedrijfsvestiging omvat deze kleine agrarische zone met name woningen en complementaire of verweven andere activiteiten.

Op termijn kan het gewenst zijn de bestemming hieraan aan te passen. Hierop aansluitend werd op het bestemmingsplan Dorpen in Baarle-Nassau ook de bestemming bedrijf voorzien. Eventuele nadelige gevolgen voor het bestaande agrarische bedrijf zijn hierin echter grensstellend.

In het zuidoosten van de kern Baarle zijn de huidige bestemmingen langsheen Gierlestraat niet in overeenstemming met de bestaande toestand. De bestaande woonbebouwing strekt zich uit langsheen Gierlestraat, is gelegen in woongebied, in goedgekeurde niet-vervallen verkaveling in agrarisch gebied en in woongebied met landelijk karakter. Zonder hierbij aanleiding te geven tot ongewenste verdichting is het wenselijk deze bestemmingen in de omgeving te herbekijken en opnieuw logisch vast te leggen voor de toekomst.

De gemeente verwijst in verband met deze aanduiding naar het RUP Randzones zoals definitief vastgesteld bij gemeenteraadsbeslissing op 16/5/2019 en dat raadpleegbaar is via DSI.