
Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hulshout

Aanduiding van onderdelen die niet langer geldig zijn

De opmaak van een Provinciaal Beleidsplan Ruimte volgt een aantal wettelijk vastgelegde stappen (een procedure). In die procedure wordt de mogelijkheid voorzien om ‘*onderdelen van gemeentelijke beleidskaders of gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen te omschrijven of aan te duiden die niet langer geldig zijn*’ (art. 2.1.8, §2, tweede lid VCRO; art. 215, §2, eerste lid decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving en art. 30 uitvoeringsbesluit).

Op 26 oktober 2023 besliste de provincieraad van Antwerpen om bij de definitieve vaststelling van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen in de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen (GRS'en) onderdelen te omschrijven die niet langer geldig zijn. Voor uw gemeente staan deze hier onder.

De provincie Antwerpen heeft er voor gekozen om enkele thema's te selecteren die aanleiding geven tot strijdigheid tussen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen. De ambitie binnen deze thema's verschilt namelijk sterk van het beleid dat werd neergeschreven in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA). Het gaat om volgende onderwerpen:

- Bedrijvigheid
- Verweving in kernen
- Detailhandel
- Huishoudenstransitie

Niet elk onderdeel uit het GRS die aanleiding geeft tot strijdigheid, is aangeduid. Dit omwille van volgende redenen:

- **Realisatie:** Onderdelen van het GRS die reeds uitgevoerd zijn middels vergunningen of uitvoeringsplannen.
- **Vervat in een planningsproces:** Onderdelen van het GRS die aanleiding geven tot een planningsinitiatief waarvan er reeds minstens een startnota van ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat en waarover de deputatie geen ongunstig advies heeft afgeleverd.
- **Formulering:** Onderdelen van het GRS die voorwaardelijk geformuleerd zijn, aangezien er niet van kan aangetoond worden dat zij ten allen tijde (kennelijk) onverenigbaar met het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen zijn.

Wat zijn de gevolgen van het aanduiden van onderdelen uit de GRS'en als niet meer geldig? Aangezien de onderdelen “niet meer geldig” worden verklaard, zullen deze onderdelen geen basis meer kunnen vormen voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Uw gemeente kan in dat geval ofwel een relevante passage uit de beleidskaders van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen als basis/grond gebruiken voor de opmaak van een gemeentelijk RUP

(art. 2.2.18§1, tweede lid VCRO) ofwel verder met andere, nog geldige onderdelen uit het GRS. Maakt uw gemeente toch een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op basis van een niet meer geldig verklaard onderdeel, dan zou de deputatie het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op basis daarvan kunnen schorsen (art. 2.2.23, §2, 1°/1 VCRO).

De provincie gaat graag verder in gesprek met de gemeenten om samen de mogelijkheden te bekijken binnen de randvoorwaarden van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen en het GRS.

De provincie Antwerpen wenst volgende onderdelen uit **het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Hulshout** aan te duiden die niet langer geldig zijn:

1. Richtinggevend gedeelte –IV. Ruimtelijke concepten, p. 91

Duidelijke grenzen stellen aan de regionale bedrijvigheid en kansen creëren voor lokale economische activiteiten

De buitengebiedgemeente Hulshout bestaat uit 2 duidelijk regionale polen van bedrijvigheid; namelijk: industriepark Groot Goor en La Corbeille. Het betreft een bovenlokale materie waarvoor in dit structuurplan enkel suggesties kunnen worden gedaan. Er wordt voorgesteld om aan de vermelde sites een duidelijke begrenzing te geven waarbij ruimtelijke, juridische en economische randvoorwaarden tegen elkaar worden afgewogen. ~~Voor Groot Goor wordt een lokaal-georiënteerde uitbreiding met een grootteorde van 5 ha voorzien; het bedrijventerrein zelf wordt op termijn geherprofileerd naar een lokaal profiel.~~ Het historisch-gegroeid regionaal bedrijf La Corbeille kan zich verder ontwikkelen binnen de gestelde gewestplangrenzen. De overige bedrijvenzones worden bestemd als lokale bedrijventerreinen met duidelijke begrenzing ten opzichte van de open ruimte. Verder wordt in dit structuurplan gewerkt aan een beleidskader voor de toetsing van verweefbare en zonevreemde economische activiteiten.

Het doorstreepte onderdeel is niet in overeenstemming met de bepalingen uit het beleidsplan ruimte van de provincie Antwerpen.

Als provincie willen we afstappen van het gratis aansnijden van open ruimte voor nieuwe ‘harde’ functies. Nieuwe economische ruimtevragen willen we maximaal voorzien binnen de bestaande goed gelegen ruimte. We willen de bestaande economische ruimte maximaal behouden, versterken en optimaliseren. Vanuit het uitgangspunt ‘behoud van ruimte, niet van plek’ zetten we maximaal in op het behouden van de bestaande capaciteit. In de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) staat de doelstelling geformuleerd om het bijkomend ruimtebeslag tegen 2040 naar 0 te herleiden. Als provincie Antwerpen zetten we mee onze schouders onder deze doelstelling. Dat wil zeggen dat voor elke bijkomende bebouwingsvraag nog kritischer zal moeten beoordeeld worden of het ruimtelijk te verantwoorden is om open ruimte aan te snijden. Dat betekent niet dat het aansnijden van bijkomende ruimte onmogelijk is, maar wel dat we hier zeer overwegend mee moeten omspringen en in veel gevallen een herbestemming naar open ruimte op een andere, slecht gelegen harde bestemming gevraagd zal worden.

Het PBRA sluit een bijkomend bedrijventerrein niet uit. De gemeente kan relevante passages uit de beleidskaders van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen als basis/grond gebruiken voor de opmaak van een gemeentelijk RUP (VCRO art.2.2.18§1).

Er zal per geval een afweging gemaakt moeten worden of een locatie goed dan wel slecht gelegen is. Bij het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden (stimuleren of ontmoedigen van bijkomend

economisch aanbod), gaan we altijd uit van de kenmerken van de ruimte en omgeving en de karakteristieken van de bedrijvigheid.

De provincie scheidt met vier voorwaarden (beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte, p. 45-46) een breed kader waarbinnen het aanvaardbaar is om nieuwe ruimte aan te snijden:

- wanneer dit een wezenlijke bijdrage levert tot de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein of
- wanneer een nieuwe locatie een slecht gelegen harde bestemming compenseert, om zo de doelstelling te halen om bijkomend ruimtebeslag in te perken of
- wanneer bijkomende ruimte nodig is om zich conform te stellen met wet- en regelgeving aangaande energie, milieu, veiligheid of gezondheid of
- wanneer het ruimte voor bestaande bedrijvigheid bestendigt.

In ieder geval is dit onderdeel zoals het nu staat in het GRS, door het gebrek aan nuance, strijdig met het PBRA.

2. Richtinggevend gedeelte –V. Gewenste ruimtelijke deelstructuren –5. Gewenste ruimtelijke economische structuur- 5.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven - 5.2.2 Bedrijventerrein , p. 129

Volgende bedrijventerreinen werden geselecteerd:

– Groot Goor: ~~lokaal bedrijventerrein als nabestemming~~

Het doorstreepte onderdeel is niet in overeenstemming met de bepalingen uit het beleidsplan ruimte van de provincie Antwerpen.

In het beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte' – Bedrijvigheid, p. 45-46 staat namelijk dat we maximaal inzetten op het behouden van de bestaande (economische) capaciteit. Op goed gelegen locaties zetten we in op hoger rendement, optimalisatie en herstructurering. Hoewel behoud en herstructurering prioritair zijn, wordt herbesteding van nieuwe ruimte niet volledig uitgesloten. Bestemmen van open ruimte naar bedrijvigheid kan maar wanneer

- dit een wezenlijke bijdrage levert tot de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein of
- een nieuwe locatie een slecht gelegen harde bestemming compenseert, om zo de doelstelling te halen om bijkomend ruimtebeslag in te perken of
- bijkomende ruimte nodig is om zich conform te stellen met wet- en regelgeving aangaande energie, milieu, veiligheid of gezondheid of
- het ruimte voor bestaande bedrijvigheid bestendigt.

Bovendien moeten we ook op de bedrijventerreinen voldoende waakzaam blijven voor de noden van specifieke ruimtevragers zoals het vrijwaren van grote kavels voor grootschalige ruimtevragers. Dit zijn bijvoorbeeld bedrijven met een grote ruimtevraag, watergebonden bedrijvigheid, bedrijven die nood hebben aan specifieke vestigingsmilieus, zoals de haven, het spoor, ...

Het PBRA maakt geen onderscheid tussen onder andere lokaal en niet-lokaal, maar tussen verweefbare en niet verweefbare bedrijven.

In principe is alle bedrijvigheid verweefbaar, zolang ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt (op vlak van milieu, mobiliteit, gezondheid, ...). Dat zal voor de ene omgeving anders zijn dan de andere. Ook valt er moeilijk een schaal of type bedrijvigheid op te plakken, aangezien de impact steeds anders is (beleidskader 'Levendige kernen', p. 42). In het GRS wordt nu voorgesteld om het bedrijventerrein om te zetten naar een lokaal bedrijventerrein voor lokale kleinschalige, laagdynamische KMO's. Dit is strijdig met het PBRA.

Als we bedrijventerreinen maximaal willen vrijwaren voor bedrijven die niet verweefbaar zijn met een woonfunctie, dan worden er best geen bijkomende beperkingen opgelegd aan de type bedrijvigheid op een bedrijventerrein. Uiteraard gaan we bij het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden (stimuleren of ontmoedigen van bijkomend economisch aanbod), altijd uit van de kenmerken van de ruimte en omgeving (mobiliteit, draagkracht,...) en de karakteristieken van de bedrijvigheid (activiteit, energievraag, ...).

3. Richtinggevend gedeelte –V. Gewenste ruimtelijke deelstructuren –5. Gewenste ruimtelijke economische structuur- 5.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven - 5.2.2 Bedrijventerrein , p. 129

Ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande bedrijventerreinen

Groot Goor

- De bestaande bedrijvenzone kan verder ontwikkeld en opgevuld worden op een duurzame en ruimtelijk-kwalitatieve manier. ~~D.w.z. dat in de toekomst zo veel mogelijk moet worden gestreefd naar het aantrekken van eerder lokale of kleinschalige, laagdynamische KMO's in plaats van grootschalige, hoogdynamische en duidelijk regionaal georiënteerde bedrijvigheid. Grote, regionale bedrijven horen immers thuis op goed bereikbare plaatsen in economische knooppunten, stedelijke gebieden en het netwerk Albert-kanaal. De bedrijvenzone Groot Goor is langs de weg te slecht bereikbaar om door te groeien als regionaal bedrijventerrein voor de bestaande grootschalige bedrijvigheid moet een overgangsregeling worden uitgewerkt, zodat de bedrijven zich binnen randvoorwaarden verder kunnen ontwikkelen op het bedrijventerrein gezien haar economisch belang voor de gemeente. Vandaar dat het vrijwaren van een gemengd lokaal-regionaal profiel als ontwikkelingsperspectief wordt voorgesteld of nog de 'grote jongens' mogen blijven, maar er mogen er geen nieuwe grootschalige, hoogdynamische activiteiten bijkomen. Dit kan op het terrein worden gerealiseerd via een herpercelering van de nog vrije/vrijkomende kavels in kleinere eenheden (max. 5000m²) én het opstellen van een limitatieve lijst van (in de toekomst) toelaatbare bedrijfsactiviteiten op basis van verkeers- en vervoersdynamiek, milieuhinder,....~~

Het doorstreepte onderdeel is niet in overeenstemming met de bepalingen uit het beleidsplan ruimte van de provincie Antwerpen.

In het beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte' – Bedrijvigheid, p. 45-46 staat namelijk dat we maximaal inzetten op het behouden van de bestaande (economische) capaciteit. Op goed gelegen locaties zetten we in op hoger rendement, optimalisatie en herstructurering. Hoewel behoud en herstructurering prioritair zijn, wordt herbestemming van nieuwe ruimte niet volledig uitgesloten. Bestemmen van open ruimte naar bedrijvigheid kan maar wanneer

- dit een wezenlijke bijdrage levert tot de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein of
- een nieuwe locatie een slecht gelegen harde bestemming compenseert, om zo de doelstelling te halen om bijkomend ruimtebeslag in te perken of

- bijkomende ruimte nodig is om zich conform te stellen met wet- en regelgeving aangaande energie, milieu, veiligheid of gezondheid of
- het ruimte voor bestaande bedrijvigheid bestendigt.

Bovendien moeten we ook op de bedrijventerreinen voldoende waakzaam blijven voor de noden van specifieke ruimtevragers zoals het vrijwaren van grote kavels voor grootschalige ruimtevragers. Dit zijn bijvoorbeeld bedrijven met een grote ruimtevraag, watergebonden bedrijvigheid, bedrijven die nood hebben aan specifieke vestigingsmilieus, zoals de haven, het spoor, ...

Het PBRA maakt geen onderscheid tussen onder andere lokaal en niet-lokaal, maar tussen verweefbare en niet verweefbare bedrijven.

In principe is alle bedrijvigheid verweefbaar, zolang ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt (op vlak van milieu, mobiliteit, gezondheid, ...). Dat zal voor de ene omgeving anders zijn dan de andere. Ook valt er moeilijk een schaal of type bedrijvigheid op te plakken, aangezien de impact steeds anders is (beleidskader 'Levendige kernen', p. 42). In het GRS wordt nu voorgesteld om het bedrijventerrein om te zetten naar een lokaal bedrijventerrein voor lokale kleinschalige, laagdynamische KMO's. Dit is strijdig met het PBRA.

Als we bedrijventerreinen maximaal willen vrijwaren voor bedrijven die niet verweefbaar zijn met een woonfunctie, dan worden er best geen bijkomende beperkingen opgelegd aan de type bedrijvigheid op een bedrijventerrein. Uiteraard gaan we bij het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden (stimuleren of ontmoedigen van bijkomend economisch aanbod), altijd uit van de kenmerken van de ruimte en omgeving (mobiliteit, draagkracht,...) en de karakteristieken van de bedrijvigheid (activiteit, energievraag, ...).

4. Richtinggevend gedeelte –V. Gewenste ruimtelijke deelstructuren –5. Gewenste ruimtelijke economische structuur- 5.2 Beleidscategorieën en ontwikkelingsperspectieven - 5.2.2 Bedrijventerrein , p. 130

Ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande bedrijventerreinen

Groot Goor

~~-Ten zuiden van de bestaande bedrijvenzone Groot Goor is er nog ruimte vrij voor de ontwikkeling van een nieuw lokaal bedrijventerrein om de geraamde lokale economische groei op te vangen alsook eventuele herlokalisatiebehoeften van niet-verweefbare of zonevreemde bedrijven (dus minstens 5 ha). De oppervlakte die kan worden aangesneden hangt echter af van de ruimte die beschikbaar is op het bestaande bedrijventerrein (zie hoger). De oppervlakte van de vrijliggende bedrijfsgronden op Groot Goor, moet worden afgetrokken van de behoefte voor deze uitbreiding van de bestaande bedrijvenzone. Op het nieuwe/bestaande bedrijventerrein dient dan a rato van de herlokalisatiebehoefte ruimte te worden weerhouden die exclusief bestemd is voor herlokalisatie van bestaande bedrijven. In functie van een optimale ontsluiting kan dit lokaal bedrijventerrein het best ontwikkeld worden langs de Kerkstraat vanaf de zuidelijke grens van de bestaande bedrijvenzone.~~

Het doorstreepte onderdeel is niet in overeenstemming met de bepalingen uit het beleidsplan ruimte van de provincie Antwerpen.

In het beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte' – Bedrijvigheid, p. 45-46 staat namelijk dat we maximaal inzetten op het behouden van de bestaande (economische) capaciteit. Op goed gelegen locaties zetten we in op hoger rendement, optimalisatie en herstructurering. Hoewel

behoud en herstructurering prioritair zijn, wordt herbestemming van nieuwe ruimte niet volledig uitgesloten. Bestemmen van open ruimte naar bedrijvigheid kan maar wanneer

- dit een wezenlijke bijdrage levert tot de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein of
- een nieuwe locatie een slecht gelegen harde bestemming compenseert, om zo de doelstelling te halen om bijkomend ruimtebeslag in te perken of
- bijkomende ruimte nodig is om zich conform te stellen met wet- en regelgeving aangaande energie, milieu, veiligheid of gezondheid of
- het ruimte voor bestaande bedrijvigheid bestendigt.

Bovendien moeten we ook op de bedrijventerreinen voldoende waakzaam blijven voor de noden van specifieke ruimtevragers zoals het vrijwaren van grote kavels voor grootschalige ruimtevragers. Dit zijn bijvoorbeeld bedrijven met een grote ruimtevraag, watergebonden bedrijvigheid, bedrijven die nood hebben aan specifieke vestigingsmilieus, zoals de haven, het spoor, ...

Het PBRA maakt geen onderscheid tussen onder andere lokaal en niet-lokaal, maar tussen verweefbare en niet verweefbare bedrijven.

In principe is alle bedrijvigheid verweefbaar, zolang ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt (op vlak van milieu, mobiliteit, gezondheid, ...). Dat zal voor de ene omgeving anders zijn dan de andere. Ook valt er moeilijk een schaal of type bedrijvigheid op te plakken, aangezien de impact steeds anders is (beleidskader 'Levendige kernen', p. 42). In het GRS wordt nu voorgesteld om het bedrijventerrein om te zetten naar een lokaal bedrijventerrein voor lokale kleinschalige, laagdynamische KMO's. Dit is strijdig met het PBRA.

Als we bedrijventerreinen maximaal willen vrijwaren voor bedrijven die niet verweefbaar zijn met een woonfunctie, dan worden er best geen bijkomende beperkingen opgelegd aan de type bedrijvigheid op een bedrijventerrein. Uiteraard gaan we bij het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden (stimuleren of ontmoedigen van bijkomend economisch aanbod), altijd uit van de kenmerken van de ruimte en omgeving (mobiliteit, draagkracht,...) en de karakteristieken van de bedrijvigheid (activiteit, energievraag, ...).

5. Richtinggevend gedeelte –VI. Visie op de deelruimten –1. Visie op deelruimte Hulshout - Eindeken , p. 149

Herprofilering van het industriepark Groot Goor en omgeving

Het grootschalige, gemeentegrensoverschrijdende industriepark Groot Goor wordt aangeduid als een gemengd bedrijventerrein ~~met nabestemming lokaal bedrijventerrein.~~

~~D.w.z. dat de aanwezige grootschalige, eerder regionale bedrijven kunnen bestendig blijven, maar dat in de toekomst zoveel mogelijk wordt gestreefd naar het aantrekken van eerder lokale of kleinschalige, laagdynamische KMO's. Wanneer regionale activiteiten worden stopgezet, kunnen enkel lokale activiteiten in de plaats komen, waarbij vervoersintensieve bedrijvigheid en commerciële functies zoals baanwinkels worden uitgesloten.~~

Tegen de grens met Westerlo is binnen dit industriepark het containerpark met de gemeentelijke werkplaatsen gelegen. Deze moeten eventueel de kans krijgen om uit te breiden door aankoop van terreinen van stopgezette activiteiten.

~~Om aan de behoefte van het hoofddorp type II aan lokaal bedrijventerrein te kunnen voldoen wordt tussen het bedrijventerrein Groot Goor en de kern langs de Industrieweg een site van 5 ha aangeduid. Hier kunnen langs een centrale insteekweg bedrijfskavels van een gemiddelde grootte van 3000 m² worden voorzien. Indien door onderzoek aangetoond wordt dat vrijliggende gronden op Groot Goor kunnen gebruikt worden voor lokale bedrijvigheid, dan zal de oppervlakte van het te creëren nieuwe lokale bedrijventerrein evenredig verkleind worden.~~

De bedrijvensite Groot Goor (inclusief de uitbreiding) moet in haar totaliteit gebufferd worden ten opzichte van de omgeving (met uitzondering van het deel palend aan het Westelse bedrijventerrein Heultje). Hierdoor wordt een duidelijke grens gesteld aan het bedrijventerrein en een landschappelijke en ruimtelijke inpassing verkregen.

De doorstreepte onderdelen zijn niet in overeenstemming met de bepalingen uit het beleidsplan ruimte van de provincie Antwerpen.

In het beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte' – Bedrijvigheid, p. 45-46 staat namelijk dat we maximaal inzetten op het behouden van de bestaande (economische) capaciteit. Op goed gelegen locaties zetten we in op hoger rendement, optimalisatie en herstructurering. Hoewel behoud en herstructurering prioritair zijn, wordt herbestemming van nieuwe ruimte niet volledig uitgesloten. Bestemmen van open ruimte naar bedrijvigheid kan maar wanneer

- dit een wezenlijke bijdrage levert tot de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein of
- een nieuwe locatie een slecht gelegen harde bestemming compenseert, om zo de doelstelling te halen om bijkomend ruimtebeslag in te perken of
- bijkomende ruimte nodig is om zich conform te stellen met wet- en regelgeving aangaande energie, milieu, veiligheid of gezondheid of
- het ruimte voor bestaande bedrijvigheid bestendig.

Bovendien moeten we ook op de bedrijventerreinen voldoende waakzaam blijven voor de noden van specifieke ruimtevragers zoals het vrijwaren van grote kavels voor grootschalige ruimtevragers. Dit zijn bijvoorbeeld bedrijven met een grote ruimtevraag, watergebonden bedrijvigheid, bedrijven die nood hebben aan specifieke vestigingsmilieus, zoals de haven, het spoor, ...

Het PBRA maakt geen onderscheid tussen onder andere lokaal en niet-lokaal, maar tussen verweefbare en niet verweefbare bedrijven.

In principe is alle bedrijvigheid verweefbaar, zolang ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt (op vlak van milieu, mobiliteit, gezondheid, ...). Dat zal voor de ene omgeving anders zijn dan de andere. Ook valt er moeilijk een schaal of type bedrijvigheid op te plakken, aangezien de impact steeds anders is (beleidskader 'Levendige kernen', p. 42). In het GRS wordt nu voorgesteld om het bedrijventerrein om te zetten naar een lokaal bedrijventerrein voor lokale kleinschalige, laagdynamische KMO's. Dit is strijdig met het PBRA.

Als we bedrijventerreinen maximaal willen vrijwaren voor bedrijven die niet verweefbaar zijn met een woonfunctie, dan worden er best geen bijkomende beperkingen opgelegd aan de type bedrijvigheid op een bedrijventerrein. Uiteraard gaan we bij het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden (stimuleren of ontmoedigen van bijkomend economisch aanbod), altijd uit van de kenmerken van de ruimte en omgeving (mobiliteit, draagkracht,...) en de karakteristieken van de bedrijvigheid (activiteit, energievraag, ...).

6. Richtinggevend gedeelte –VIII. Toetskader zonevremde infrastructuur - 2 Sectorale uitwerking: zonevremde woningen – 2.2 ontwikkelingsperspectieven, p. 158

Algemeen geldende ontwikkelingsperspectieven

Woningen die aansluiten op de kern = omvorming tot woonzone

Behoorlijk vergunde woningen die direct aansluiten op de kernbebouwing kunnen worden omgevormd tot woonzone voor zover ze geen nadelige beperkingen inzake afstands- en andere milieuwetgevingregels met zich meebrengen ten aanzien van de structuurbepalende hoofdfuncties (bv. landbouw) van de omgeving. Het betreft hier voornamelijk gewestplanverfijningen. Tijdens de opmaak van de gewestplannen werden deze woningen als het ware 'over het hoofd gezien'. De woningen kunnen verbouwd, uitgebreid of herbouwd worden conform de plaatselijke toestand of de stedenbouwkundige voorschriften die geldig zijn op het ruimtelijk geheel waar deze woningen deel van uitmaken. Woningen die aan de kern gelegen zijn maar een structurele begrenzing van de kern tegenwerken worden niet meegenomen in de woonzone (bv. één geïsoleerde woning aan de overkant van een weg waarbij de weg een duidelijke begrenzing voorziet tussen de kern en de open ruimte).

Bovenstaand onderdeel is niet in overeenstemming met de bepalingen uit het beleidsplan ruimte van de provincie Antwerpen.

In het beleidskader 'Levendige kernen' – Huishoudenstransitie, p. 51 staat namelijk dat we het wonen buiten de kernen niet stimuleren en het liefst afremmen. Voor verouderde en vervallen woningen zonder erfgoedwaarde, die zich bevinden op slecht gelegen locaties buiten de kernen, is de ruimtelijke visie om deze beter af te breken.

In het beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte – Op zoek naar systemen om slecht gelegen activiteiten te verplaatsen of te ruilen, p. 32 staat namelijk dat we menselijke activiteiten van buiten naar binnen de dorps- en stadskernen willen begeleiden om de versnippering en de dagelijks bijkomende bebouwing terug te dringen. We willen dat een bijkomend aanbod aan harde bestemmingen – als deze niet onder de voorwaarden vallen zoals opgenomen in dit beleidskader – geneutraliseerd wordt met slecht gelegen of overbodig juridisch aanbod, voor zover aanwezig op het grondgebied van de plannende overheid.

In het beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte – Op zoek naar systemen om slecht gelegen activiteiten te verplaatsen of te ruilen, p. 34 staat namelijk dat nieuwe woningen zonder koppeling aan de activiteiten buiten de kernen vermeden moeten worden en deze remmen we het liefst af. Door zonevreemde woningen dezelfde rechten te geven als woningen in bestemming woongebied, wordt er bijkomend juridisch aanbod voor wonen gecreëerd. Dit geeft aanleiding tot een verdere versnippering en werkt een kernversterkend beleid tegen.

7. Bindend gedeelte –3. Selectie van beleidscategorieën- 3.5 Ruimtelijk – economische structuur , p. 174

17. selectie van bedrijventerreinen

– Groot Goor: ~~lokaal bedrijventerrein als nabestemming~~

Het doorstreepte onderdeel is niet in overeenstemming met de bepalingen uit het beleidsplan ruimte van de provincie Antwerpen.

In het beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte' – Bedrijvigheid, p. 45-46 staat namelijk dat we maximaal inzetten op het behouden van de bestaande (economische) capaciteit. Op goed gelegen locaties zetten we in op hoger rendement, optimalisatie en herstructurering. Hoewel behoud en herstructurering prioritair zijn, wordt herbestemming van nieuwe ruimte niet volledig uitgesloten. Bestemmen van open ruimte naar bedrijvigheid kan maar wanneer

- dit een wezenlijke bijdrage levert tot de herstructurering van het bestaande bedrijventerrein of
- een nieuwe locatie een slecht gelegen harde bestemming compenseert, om zo de doelstelling te halen om bijkomend ruimtebeslag in te perken of
- bijkomende ruimte nodig is om zich conform te stellen met wet- en regelgeving aangaande energie, milieu, veiligheid of gezondheid of
- het ruimte voor bestaande bedrijvigheid bestendigt.

Bovendien moeten we ook op de bedrijventerreinen voldoende waakzaam blijven voor de noden van specifieke ruimtevragers zoals het vrijwaren van grote kavels voor grootschalige ruimtevragers. Dit zijn bijvoorbeeld bedrijven met een grote ruimtevraag, watergebonden bedrijvigheid, bedrijven die nood hebben aan specifieke vestigingsmilieus, zoals de haven, het spoor, ...

Het PBRA maakt geen onderscheid tussen onder andere lokaal en niet-lokaal, maar tussen verweefbare en niet verweefbare bedrijven.

In principe is alle bedrijvigheid verweefbaar, zolang ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt (op vlak van milieu, mobiliteit, gezondheid, ...). Dat zal voor de ene omgeving anders zijn dan de andere. Ook valt er moeilijk een schaal of type bedrijvigheid op te plakken, aangezien de impact steeds anders is (beleidskader 'Levendige kernen', p. 42). In het GRS wordt nu voorgesteld om het bedrijventerrein om te zetten naar een lokaal bedrijventerrein voor lokale kleinschalige, laagdynamische KMO's. Dit is strijdig met het PBRA.

Als we bedrijventerreinen maximaal willen vrijwaren voor bedrijven die niet verweefbaar zijn met een woonfunctie, dan worden er best geen bijkomende beperkingen opgelegd aan de type bedrijvigheid op een bedrijventerrein. Uiteraard gaan we bij het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden (stimuleren of ontmoedigen van bijkomend economisch aanbod), altijd uit van de kenmerken van de ruimte en omgeving (mobiliteit, draagkracht,...) en de karakteristieken van de bedrijvigheid (activiteit, energievraag, ...).

8. Bindend gedeelte –4 Acties en maatregelen – 4.2 gebiedsgerichte RUP's , p. 176

25. De gemeente maakt een RUP op voor het lokale bedrijventerreinen Groot Goor nadat een studie met de inventarisatie van de vrijliggende gronden is gebeurd.

Daarin zullende volgende doelstellingen in acht worden genomen:

- Verfijnen van de ruwe gewestplanzoning om op basis van planologische toetsing een afstemming te vinden tussen de huidige kadastrale indeling en de bestemming.
- ~~Waken over het lokale profiel van de bedrijventerreinen door een maximale perceelsgrootte vast te leggen bij nieuwe invulling, een samenvoegingsverbod voor kavels op te leggen en een lijst van toegelaten activiteiten op te stellen.~~

Het doorstreepte onderdeel is niet in overeenstemming met de bepalingen uit het beleidsplan ruimte van de provincie Antwerpen.

Op p. 46 van het beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte' - Bedrijvigheid staat dat we in de kern inzetten op verweefbare bedrijvigheid waardoor we de bedrijventerreinen maximaal kunnen vrijwaren voor bedrijvigheid die niet of moeilijk combineerbaar is met wonen.

Bovendien moeten we ook op de bedrijventerreinen voldoende waakzaam blijven voor de noden van specifieke ruimtevragers zoals het vrijwaren van grote kavels voor grootschalige ruimtevragers. Dit zijn bijvoorbeeld bedrijven met een grote ruimtevraag, watergebonden bedrijvigheid, bedrijven die nood hebben aan specifieke vestigingsmilieus, zoals de haven, het spoor, ...

Het PBRA maakt geen onderscheid tussen onder andere lokaal en niet-lokaal, maar tussen verweefbare en niet verweefbare bedrijven.

In principe is alle bedrijvigheid verweefbaar, zolang ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt (op vlak van milieu, mobiliteit, gezondheid, ...). Dat zal voor de ene omgeving anders zijn dan de andere. Ook valt er moeilijk een schaal of type bedrijvigheid op te plakken, aangezien de impact steeds anders is (beleidskader 'Levendige kernen', p. 42). In het GRS wordt nu voorgesteld om het bedrijventerrein om te zetten naar een lokaal bedrijventerrein voor lokale kleinschalige, laagdynamische KMO's. Dit is strijdig met het PBRA.

Als we bedrijventerreinen maximaal willen vrijwaren voor bedrijven die niet verweefbaar zijn met een woonfunctie, dan worden er best geen bijkomende beperkingen opgelegd aan de type bedrijvigheid op een bedrijventerrein. Uiteraard gaan we bij het bepalen van de ontwikkelingsmogelijkheden (stimuleren of ontmoedigen van bijkomend economisch aanbod), altijd uit van de kenmerken van de ruimte en omgeving (mobiliteit, draagkracht,...) en de karakteristieken van de bedrijvigheid (activiteit, energievraag, ...).