

VLAAMSE REGERING

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN "HOLVEN", GELEGEN IN DE GEMEENTE BALEN, VAN DE PROVINCIE ANTWERPEN

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, RUIMTELIJKE ORDENING, WETENSCHAPPEN EN TECHNOLOGISCHE INNOVATIE

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, inzonderheid artikel 46, §§ 1 en 2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het koninklijk besluit van 28 juli 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Herentals-Balen en op het besluit van de Vlaamse Regering van 7 februari 1990 houdende vaststelling van een gedeelte van het gewestplan Herentals-Mol;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 10 juni 2003 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij besluiten van de Vlaamse regering van 29 augustus 2003, 24 oktober 2003 en 18 februari 2004;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

./.

Gelet op het ministerieel besluit van 16 oktober 2003 houdend advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Holven";

Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 5 juni 2003, houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Holven";

Gelet op de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, met name respectievelijk 18 augustus en 16 oktober 2003 en op de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen en bezwaarschriften;

Gelet op het advies van de Commissie voor de ruimtelijke ordening voor de provincie Antwerpen, gegeven op 19 december 2003;

Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 25 maart 2004, houdende definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Holven";

Overwegende dat het voormelde besluit van de provincieraad het advies van de Commissie voor de ruimtelijke ordening voor de provincie Antwerpen volgt;

Overwegende dat de provincieraad van Antwerpen de toepassing van rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden bij onteigening vraagt in voorvermeld besluit; dat deze toepassing verstrekkende en onmiddellijke gevolgen kan hebben voor de betrokken eigenaars; dat deze toepassing slechts zeer uitzonderlijk toegekend wordt bij omstandigheden waar verwerving in der minne mislukt is, de gewoonlijke onteigeningstermijnen geen oplossing bieden, en waarbij de betrokken percelen onmisbaar zijn voor de verdere uitvoering van het plan; dat de hoogdringendheid niet gemotiveerd wordt door een krappe timing in de uitvoering; dat er geen aanwijzingen zijn dat andere verwervingsmiddelen niet zouden volstaan; dat derhalve geen toepassing van rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden bij onteigening wordt gegeven;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Holven" voldoet aan de decretale vormvereisten van artikel 38 §1 van het decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999;

Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Holven" voorziet in de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein te Balen met 19 hectare, in een zuidelijke oppervlaktevergroting;

./.

Overwegende dat de uitwerking van het economisch knooppunt Balen en de afbakening van een regionaal bedrijventerrein economisch knooppunt Balen bevoegdheden betreffen van de provincie Antwerpen; dat het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Holven" kadert binnen de opties voor de ruimtelijke ontwikkeling van economisch knooppunt Balen, zoals onderbouwd in de motiveringsnota van 25 maart 2004;

Overwegende dat de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Holven een uitwerking is van het aanbodbeleid voor bijkomende bedrijventerrein in de economische knooppunten, conform de opties van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen; dat de voorgestelde uitbreiding aansluit bij het bestaande bedrijventerrein; dat de plaatselijke ontsluiting naar de secundaire weg II N18 in lopende projecten wordt verbeterd; dat, langsheen het kanaal Dessel-Kwaadmechelen ruimte wordt voorbehouden voor watergebonden bedrijvigheid; dat de inrichting beantwoordt aan de principes in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen; dat de stedenbouwkundige voorschriften een zuinig ruimtegebruik en kwalitatieve inrichting mogelijk maken; dat de stedenbouwkundige voorschriften zeer gedetailleerd zijn uitgewerkt, waardoor mogelijk flexibiliteit verloren gaat; dat in de motiveringsnota mogelijk een verkeerde versie van de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen;

B E S L U I T

Artikel 1. Het bijgaand provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Holven" van de provincie Antwerpen, bestaande uit een plan van de feitelijke en juridische toestand, een grafisch plan, onteigeningsplan en stedenbouwkundige voorschriften wordt goedgekeurd.

Art. 2. Het algemeen nut vordert de onteigening van de onroerende goederen aangegeven op het onteigeningsplan.

Art. 3. Aan de Intercommunale ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen cv wordt machtiging tot onteigening verleend.

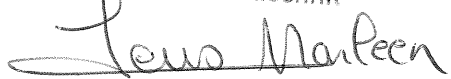
Brussel,

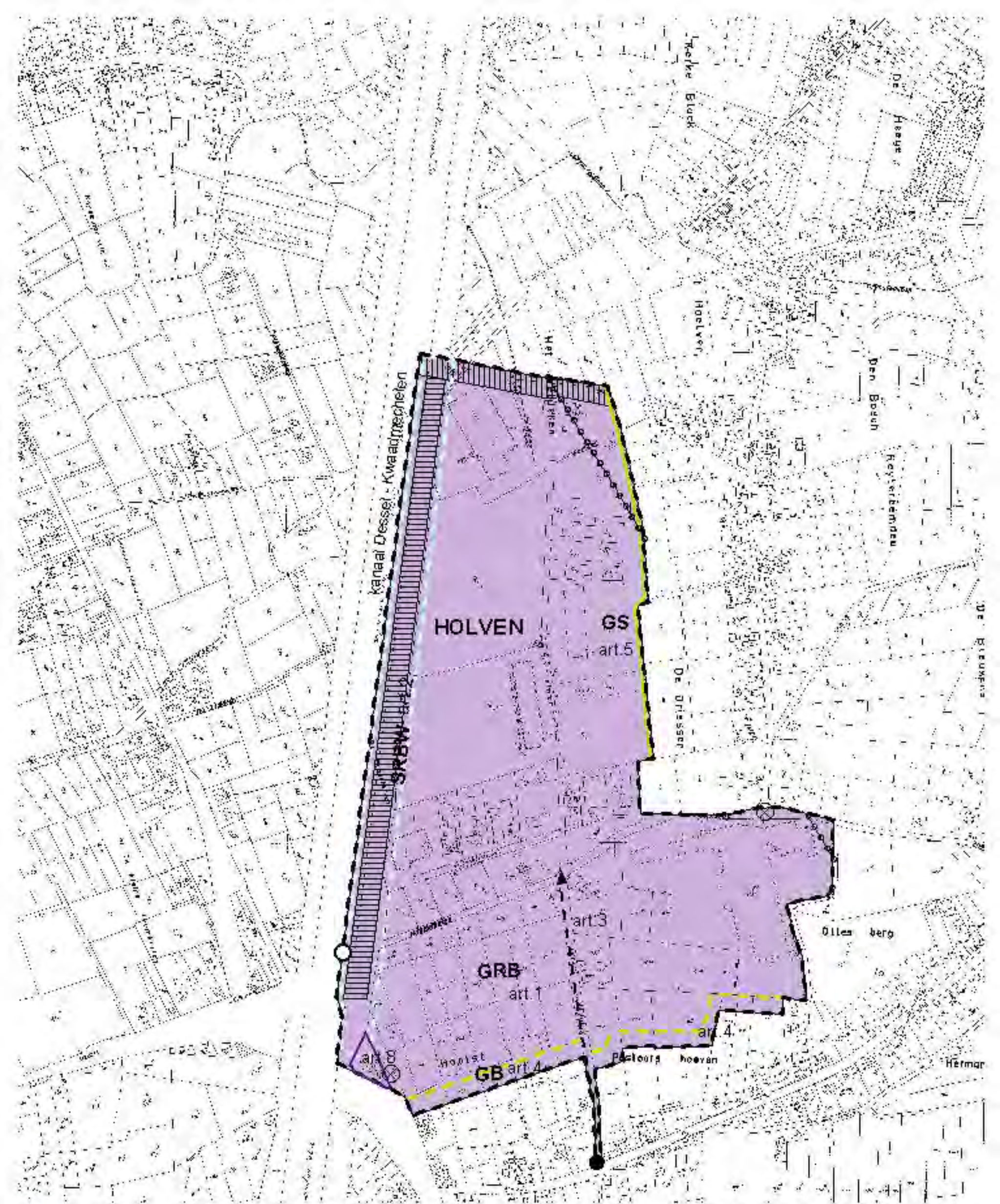
7 JUN 2004

De Vlaamse minister van Financiën en begroting, ruimtelijke ordening,
wetenschappen en technologische innovatie




Dirk VAN MECHELEN

Voor aansluitend afschrift


Leus Marleen
assistent



lege side	● →	ontsluiting en interne wegen
— — — — —	⊗	weerstand
■	▨	reservatie-einde bestaande gebied (art.6)
■	⋯	aan te leggen zijden keerswegen
○	⊙	bestaande looppaansluitingen (art.7)
■	▭	zone met recht van voorkeerp (art.8)
■		
■		
■		

PRUP Holven		
grafisch plan		
kaart III/III	25/03/04	1/7 500
		
GRUP/PRUP Holven		



PRUP Holven

stedenbouwkundige voorschriften

25 maart 2004



Colofon

Opdrachtgever: Provincie Antwerpen

Project: PRUP regionaal bedrijventerrein Holven

Opdrachthouder: Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK)
Antwerpseweg 1, 2440 Geel tel: 014/58 09 91 – fax: 014/58 97 22

Projectteam: **IOK** plangroep

Datum: 25 maart 2004

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gezien en definitief vastgesteld door de Provincieraad van de Provincie Antwerpen

In zitting van...../...../.....

De Provinciegriffier

D. Toelen

De Voorzitter

G. Van den Bogaert

Voor eensluidende kopie

De Planoloog

L. Janssens

Gezien en goedgekeurd door de Vlaamse regering op/...../.....

ALGEMENE BEPALINGEN

Algemene voorschriften met betrekking tot de inrichting

Er wordt door de ontwikkelaar-beheerder een inrichtingsplan opgemaakt alvorens de eerste stedenbouwkundige vergunning verleend wordt. In dit inrichtingsplan wordt o.m. de precieze ligging en inrichting vastgelegd van:

- de wegenis en aansluitpunten van de wegenis
- de buffer
- de gemeenschappelijke voorzieningen
- het gemengd regionaal bedrijventerrein
- de zone met voorrang voor watergebonden activiteiten
- de kadefaciliteiten

Het inrichtingsplan wordt ter advies voorgelegd aan de brandweer.

Algemene voorschriften met betrekking tot het beheer

Alvorens de eerste stedenbouwkundige vergunning verleend wordt, aanvullend bij de stedenbouwkundige voorschriften een beheersovereenkomst opgemaakt, overeenkomstig de hiernavolgende bepalingen:

- De beheersovereenkomst wordt opgemaakt tussen het Provinciebestuur Antwerpen, het gemeentebestuur van Balen, de ontwikkelaar – beheerder.
- In de beheersovereenkomst worden de taken verdeeld onder de verschillende leden.
- In de beheersovereenkomst worden o.m. volgende aspecten geregeld:
 - De oprichting van een beheerscomité
 - De betrokkenheid van de bedrijven bij het beheer
 - De aanleg en het onderhoud van de interne wegenis en laanbeplanting
 - De aanleg en het onderhoud van de gemeenschappelijke parkeervoorzieningen en fietsvoorzieningen
 - De aanleg en het onderhoud van alle systemen voor gemeenschappelijk waterbeheer in het bedrijventerrein zoals grachten, waterpartijen en –bekkens, eventuele leidingen, pompen en toezichtapparatuur.
 - De aanleg en het onderhoud van de buffers
 - Er worden afspraken gemaakt m.b.t. toelaatbare mobiliteitsprofielen van bedrijven, in overeenstemming met het bereikbaarheidsprofiel.
 - De uitgiftepolitiek van de gronden
 - Aspecten van zuinig ruimtegebruik

Algemene voorschriften met betrekking tot de onteigening

Gelijktijdig met dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt er door de beherende instantie een onteigeningsplan opgemaakt.

Algemene voorschriften met betrekking tot de ontsluiting

De wegontsluiting van het bedrijventerrein gaat via het aansluitpunt Puttestraat-Hoolst en via de insteekweg Puttestraat. De ontsluiting over het water gebeurt via het kanaal Dessel-Kwaadmechelen.

Algemene voorschriften m.b.t. het mobiliteitsprofiel en het bereikbaarheidsprofiel

De bedrijven moeten aantonen dat hun mobiliteitsprofiel past binnen het bereikbaarheidsprofiel van de locatie. Het bereikbaarheidsprofiel laat geen sterk verkeersgenererende bedrijven toe.

Bedrijven tonen dit aan op basis van gegevens over:

- Aantal werknemers

- Woonplaats werknemers
- Werkuren
- Auto- en vrachtwagengebruik tijdens de werkuren
- Maatregelen van het bedrijf om duurzame vormen van vervoer (bijv. fietsgebruik of collectief vervoer) aan te moedigen

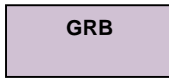
In de beheersovereenkomst worden hierover concrete afspraken gemaakt.

Algemene voorschriften met betrekking tot de waterbuffering

Betreffende de lozing van oppervlaktewater dienen de geloosde debieten en de lozingsfrequenties zodanig te worden beperkt dat zij geen wateroverlast, schade of kwaliteitsverlies in de waterloop veroorzaken. Het oppervlaktewater afkomstig van verharde oppervlakken moet in eerste instantie zoveel mogelijk herbruikt worden. Het resterende gedeelte van het hemelwater moet worden geïnfiltreerd of gebufferd. Slechts een beperkte hoeveelheid mag worden afgevoerd. Het maximaal toegelaten lozingsdebiet op oppervlaktewater bedraagt 5 liter per seconde en per hectare aangesloten verharde oppervlakte voor een bui met een terugkeerperiode van 2 jaar.

Per hectare verharde oppervlakte die afwatert op oppervlaktewater, dient een buffering van oppervlaktewater en/of hemelwater voorzien te worden met een minimum capaciteit van 200m³.

Art. 1 Gemengd regionaal bedrijventerrein



Het gemengd regionaal bedrijventerrein is bestemd voor de inplanting van economische activiteiten met een regionale reikwijdte en een aangepast mobiliteitsprofiel, waarbij een differentiatie aan economische activiteiten wordt vooropgesteld.

De precieze inrichting gebeurt in het inrichtingsplan, rekening houdend met onderstaande voorschriften.

1.1 Bestemmingsvoorschriften

hoofdactiviteiten

De zone dient ingericht te worden als een regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter, waardoor het enkel kan ontwikkeld en beheerd worden hetzij door de overheid, of hetzij onder toezicht van de overheid. Het mobiliteitsprofiel van de bedrijven moet afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie. Concreet wil dit zeggen dat bedrijven die door de aard van hun activiteiten sterk verkeersgenererend zijn niet aanmerking komen.

De zone is bestemd voor de vestiging van bedrijven met volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, verwerking en recyclage van goederen
- Bouwnijverheid
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

Volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel of commerciële functies
- Autonome kantoren
- Inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn in hoeveelheden die gelijk zijn aan of groter zijn dan de in bijlage I, delen 1 en 2, kolom 3, van de SEVESO II-richtlijn (samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999) vermelde hoeveelheid.
- Activiteiten die sterk verkeersgenererend zijn.

nevenactiviteiten

Bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen, inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein, zijn toegestaan.

Kantoren, verkoopruimten en beperkte toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben. De toonzalen en verkoopruimten mogen maximum 20% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau zij worden ingericht.

Per bedrijfsvestiging is één bedrijfswoning voor conciërge of directie toegelaten op voorwaarde dat de bedrijfswoning fysisch geïncorporeerd wordt in het complex van bedrijfsgebouwen. De maximum toegelaten grondoppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt 150m². Bovendien is het volume van de woning beperkt tot 1.000m³. De woning kan niet los van het bedrijf bestaan.

1.1.1 Bestaande bedrijvigheid

De stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van aanvragen tot het verkrijgen van een vergunning met betrekking tot bestaande bedrijfsgebouwen en infrastructuur voor buitenactiviteiten, voor zover de aanvraag betrekking heeft op:

- het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit
- het verbouwen van niet-verkrotte gebouwen of infrastructuur binnen het bestaande bouwvolume
- het uitbreiden van een bedrijfsgebouw of infrastructuur als deze uitbreiding het noodzakelijk gevolg is van een voorwaarde opgelegd door de wetgeving ter bescherming van het leefmilieu, de volksgezondheid, de flora, de diergezondheid of het dierenwelzijn
- het voortzetten van de uitbating
- het veranderen van de uitbating zonder vermeerdering in oppervlakte of volume
- het uitbaten in een gebouw of op een infrastructuur waarvoor bij toepassing van dit voorschrift definitief een stedenbouwkundige vergunning voor instandhouding, onderhoud, ver- of herbouwen of uitbreiden van het gebouw of infrastructuur is verleend

Bij wijzigingen van gebruik of herbouwen dienen de bestemmingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan steeds nageleefd te worden.

1.2 Inrichtingsvoorschriften

1.2.1 Algemeen

Terreinbezetting

Het bedrijventerrein dient optimaal benut te worden in functie van de bedrijfsdoeleinden. De aanvrager dient op zijn perceel bedrijfsgebouwen en/of infrastructuur voor buitenactiviteiten op te richten die minstens drie vierde van de bebouwbare oppervlakte van het terrein moeten beslaan.

De infrastructuur voor buitenactiviteiten omvat onder meer verharding ten behoeve van op- en afritten, de aanleg van parkeervoorzieningen, het stapelen in open lucht en interne ontsluiting. Het stapelen in de open lucht moet uit het zicht van het openbaar domein worden onttrokken.

De gezamenlijke breedte van de op- en afritten is beperkt tot ca. 40% van de perceelsbreedte.

Perceelsgrootte

De perceelsoppervlakte per bedrijf mag maximaal 20.000m² bedragen en moet minimaal 5000 m² bedragen. Uitzonderingen hierop zijn toegestaan voor bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen of voor een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen.

De percelen dienen dermate te worden ingericht dat latere uitbreiding van de bedrijfsgebouwen op het perceel mogelijk blijft, indien daartoe de behoefte zou bestaan.

Bouwvrije stroken

Om een duurzaam en zuinig ruimtegebruik te garanderen moet aaneengesloten gebouwd worden. Vrijstaande bebouwing wordt uitzonderlijk toegelaten als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van de aard van de activiteiten van het bedrijf, of op basis van verplichtingen vanuit een andere regelgeving.

Ten opzichte van de perceelsgrenzen dient een bouwvrije afstand te worden gerespecteerd van hetzij minimum 4 m, hetzij 0 m in het geval van gekoppelde of aaneengesloten bebouwing. Tussen de voorgevel en de rooilijn wordt een bouwvrije strook of groenstrook van minimum 5m en maximum 20m voorzien.

Bij de inrichting van de bouwvrije stroken dient rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid voor hulpdiensten. In geval van gekoppelde bebouwing dient het advies van de brandweer ingewonnen te worden.

Bouwhoogte

De hoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt minimum 7m voor de kroonlijsthoogte en maximum 12m voor de totale bouwhoogte.

Voor bijzondere constructies mag een hogere hoogte gehanteerd worden, voor zover ze niet meer dan 10% van de bedrijfsoppervlakte innemen.

Waar de zone voor regionale bedrijvigheid paalt aan de achtertuinen van woningen, gescheiden door een zone voor buffer, i.c. de zuidelijke en oostelijke rand, dient de bouwhoogte alleszins begrepen te zijn binnen een hoek van 45° op de uiterste zuidelijke en oostelijke grens van het gebied voor groenbuffer.

Dakvorm

De dakvorm van de gebouwen is vrij voor zover de bouwhoogte gerespecteerd wordt.

Materiaalgebruik, architectonische kwaliteit en beeldkwaliteit

De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning moet aantonen dat de aanvraag aan volgende principes voldoet:

- Gebouwen en constructies krijgen steeds een verzorgde en aantrekkelijke architectuur.
- Bij de materiaalkeuze staat een integratie van kleur en materiaal in de omgeving en afstemming ten opzichte met andere gebouwen voorop. Per bouwgroep wordt gestreefd naar het gebruik van één dominant esthetisch verantwoord en duurzaam materiaal.

Afsluitingen

Enkel afsluitingen, die bestaan uit levende hagen en/of draadafsluitingen, al dan niet begroeid met klimplanten, van maximaal 2,60m zijn toegelaten.

Parkeren

Er kunnen gemeenschappelijke parkings voorzien worden voor een groep van bedrijven. Individueel per bedrijf mogen maximum 10 parkeerplaatsen, aansluitend bij het bedrijfsgebouw voorzien worden. Afwijkingen hiervan zijn toegestaan op gemotiveerde basis. Deze motieven hebben betrekking op verplichtingen vanuit andere regelgeving, vanuit de aard van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten, en vanuit een gefaseerde oprichting van bedrijfsgebouwen.

Afwatering

De afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel

Het hemelwater moet maximaal opgevangen worden in functie van hergebruik. Hemelwater dat niet hergebruikt kan worden, moet in eerste instantie kunnen infiltreren in de bodem. In het andere geval wordt het hemelwater indien mogelijk afgeleid naar het oppervlaktewater en in het laatste geval naar het hiertoe bestemde rioleringsstelsel.

Alle (bedrijfs-) afvalwater en water afkomstig van de parkeerplaatsen voor vrachtwagens en wasplaatsen, wordt volgens de geldende milieuwetgeving afgevoerd naar de openbare riolering die aansluit op de waterzuivering.

Per ha verharde oppervlakte die aangesloten is op het oppervlaktewater, dient minimaal 200 m³ buffercapaciteit voorzien te worden, hetzij individueel per bedrijf, hetzij gemeenschappelijk in overleg met de beheerder. Het maximaal toegelaten lozingsdebiet op oppervlaktewater bedraagt 5 liter per seconde en per hectare aangesloten verharde oppervlakte voor een bui met een terugkeerperiode van 2 jaar.

Verhardingen

De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.

In het aanvraagdossier moet door de aanvrager worden aangetoond dat de voorziene verhardingen en erftoegangen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, parkeerplaats, stapelplaats, laad- en

loskade, terras,...) en materiaalomschrijving dienen duidelijk te worden weergegeven op de bouwplannen.

Groenaanleg

Ten opzichte van de rooilijn dient, met uitzondering van de op- en afritten, binnen de voortuinstrook een strook van 3m breedte met groenaanleg te worden voorzien. Bij de bouwaanvraag dient een beplantingsplan van de niet-verharde delen en de voortuinstrook te worden gevoegd.

De groenaanleg heeft een afschermende en esthetische functie en moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de bouwwerken.

De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.

Reclame

Reclame ten behoeve van de publiciteit van het eigen bedrijf is toegestaan. De publiciteit wordt maximaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw. Alle specificaties en afmetingen betreffende reclame maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.

1.3 Beheersvoorschriften

Het beheer van het bedrijventerrein wordt geregeld in de beheersovereenkomst.

Art. 2 Specifiek regionaal bedrijventerrein met voorrang voor watergebonden bedrijvigheid



De contour van het specifiek regionaal bedrijventerrein met voorrang voor watergebonden bedrijvigheid is indicatief weergegeven op het grafisch plan. De precieze zonering en inrichting moet worden vastgelegd in een inrichtingsplan, rekening houdend met onderstaande voorschriften.

2.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone dient ingericht te worden als een specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter, dat enkel kan ontwikkeld en beheerd worden hetzij door de overheid, of hetzij onder toezicht van de overheid.

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang en geeft voorrang aan bedrijven die een belangrijk deel van de aan- en/of afvoer van de basisgrondstoffen en/of (half-) afgewerkte producten over de waterweg laten gebeuren: bedrijven die niet aan deze voorwaarde voldoen, kunnen enkel op het terrein toegelaten worden indien op het gemengd regionaal bedrijventerrein geen nuttige ruimte meer beschikbaar is.

Verder gelden dezelfde bestemmingsvoorschriften als in artikel 1.

2.2 Inrichtingsvoorschriften

Kadefaciliteiten



(symbolische aanduiding)

Aan de kanaalrand kan een laad- en loskade worden voorzien, waarvan de precieze inplanting wordt vastgelegd in een inrichtingsplan.

Verder gelden dezelfde inrichtingsvoorschriften als in artikel 1.

2.3 Beheersvoorschriften

Het beheer van het bedrijventerrein wordt geregeld in de beheersovereenkomst.

Art. 3 Ontsluiting en interne wegenis



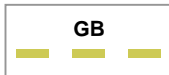
Weerstand



(symbolische aanduiding)

De ontsluiting binnen het plangebied gebeurt via de bestaande wegenis van de Puttestraat en de Ambachtstraat. Het tracé van de Nagelsberg wordt herbekend en aan de grenzen van het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt een weerstand ingebouwd voor vrachtverkeer. De aansluiting op Hoolst gebeurt ter hoogte van het aangeduide aansluitpunt. De interne ontsluiting van het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt nader uitgewerkt in een inrichtingsplan waarin, indien nodig, bijkomende insteekwegen kunnen worden voorzien. Langs de insteekwegen wordt laanbeplanting aangelegd. Fietsvoorzieningen zullen worden geïntegreerd in het inrichtingsplan.

Art. 4 Gebied voor groenbuffer



(symbolische aanduiding)

Het gebied voor buffer heeft als doel een integratie van de zone voor bedrijvigheid t.o.v. aangrenzende bestemmingen te bevorderen. De omvang en inrichting van de buffer wordt afhankelijk gesteld van de aangrenzende bestemming en bodemgebruik.

De precieze afbakening van de zone voor buffer gebeurt in het inrichtingsplan.

4.1 Bestemming

Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. verboden. Enkel verhardingen in functie van het onderhoud van de buffer zijn toegestaan.

Een doorkruising van het gebied voor buffer door een fietsdoorsteek is toegestaan voor zover de landschappelijke integratie hierbij voorop staat.

Inzake de voorschriften voor bestaande woningen die binnen het gebied voor buffer gelegen zijn, wordt verwezen naar de geldende wetgeving voor zonevreemde woningen.

4.2 Inrichtingsvoorschriften

Afmetingen

De groenbuffer dient aangelegd over de volledige lengte zoals symbolisch aangeduid op het grafisch plan. De breedte van de buffer is afhankelijk van de locatie en het aangrenzende bodemgebruik, met een minimum breedte van 25 m ter hoogte van de bewoning en tuinen van Hoolst. De buffer zal precies worden afgebakend in een inrichtingsplan.

Beplanting

De zone heeft een esthetische en een afschermende functie. Om deze afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heesters en hoogstammig groen. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.

Afsluitingen

Enkel afsluitingen, die bestaan uit levende hagen en/of draadafsluitingen, al dan niet begroeid met klimplanten, van maximaal 2,60m zijn toegelaten.

Constructies

In deze zone zijn geen constructies toegestaan.

Verhardingen

Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, hetzij door waterdoorlatende materialen te gebruiken, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.

Enkel verhardingen noodzakelijk voor het onderhoud van de zone zijn mogelijk.

4.3 Beheersvoorschriften

De bevoegdheid voor de aanleg en het onderhoud van het gebied voor groenbuffer wordt geregeld in de beheersovereenkomst.

Art. 5 Groenschermb

(symbolische weergave)

Er dient een groenschermb voorzien te worden van minimum 5 m, met het oog op een visuele integratie van de zone voor bedrijvigheid.

Om deze afschermende functie te kunnen vervullen moet de beplanting een dichte structuur hebben, opgebouwd uit een bodembedekkende kruidlaag, heesters en hoogstammig groen. De beplanting moet permanent zijn over de volledige oppervlakte van de zone met de noodzakelijke verscheidenheid om haar functie te vervullen. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.

De beplanting dient te worden aangelegd op een uniforme wijze met streekeigen soorten, die afgestemd zijn op de plaatselijke bodemcondities.

De bevoegdheid voor de aanleg en het onderhoud van het gebied voor groenbuffer wordt geregeld in de beheersovereenkomst.

Art. 6 Reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden



(in overdruk)

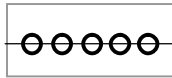
Aan te leggen snelverkeerswegen



(in overdruk)

De reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, teneinde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden. Het betreft op de noordelijke grens van het plangebied een reservatiestrook voor een aan te leggen snelverkeersweg of omleidingsweg. Het betreft langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen een erfdienstbaarheidsgebied van de Dienst voor de Scheepvaart.

Art. 7 Bestaande hoogspanningsleiding



(in overdruk)

Art. 8 Zone met recht van voorkoop



(in overdruk)

Voor de percelen gelegen binnen deze zone geldt een voorkooprecht krachtens artikel 63 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, ten gunste van volgende instanties (in rangorde): 1) het Provinciebestuur van de provincie Antwerpen; 2) de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen.



PRUP Holven

motiveringsnota

25 maart 2004



Colofon

Opdrachtgever: Provincie Antwerpen

Project: PRUP regionaal bedrijventerrein Holven

Opdrachthouder: Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK)
Antwerpseweg 1, 2440 Geel tel: 014/58 09 91 – fax: 014/58 97 22

Projectteam: **IOK** plangroep

Datum: 25 maart 2004

1	Inleiding.....	1
1.1	Omschrijving van de opdracht	1
1.2	Algemeen kader van het PRUP Holven	1
1.3	Procesverloop	2
1.4	Inhoud van de motiveringsnota.....	4
1.5	Situering van het onderzoeksgebied	4
2	Analyse van de planningscontext	5
2.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).....	5
2.1.1	Algemene visie	5
2.1.2	Richtlijnen met betrekking tot bedrijventerreinen	5
2.1.3	Randvoorwaarden vanuit de open ruimte	6
2.1.4	Bindende bepalingen	6
2.2	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen	7
2.2.1	Visie voor de Kempische As en het Netegebied.....	7
2.2.2	Richtlijnen met betrekking tot bedrijventerreinen in een economisch knooppunt	7
2.2.3	Randvoorwaarden vanuit de open ruimte	8
2.2.4	Bindende bepalingen	8
2.3	Afbakening kleinstedelijk gebied Mol en verband houdende PRUP's	8
2.3.1	Procesverloop en elementen van de afbakeningslijn KSG Mol	8
2.3.2	Grenzen vanuit het buitengebied.....	9
2.3.3	Regionale bedrijvigheid in het economisch knooppunt Balen	9
2.4	Europese structuurfondsen	10
2.5	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Balen.....	11
2.6	Gewestplan Herentals-Mol	12
2.7	Bijzondere plannen van aanleg	13
2.8	Sectoraal juridisch kader	14
2.8.1	Bosdecreet en boscompensatie	14
2.8.2	Wijziging van vegetatie of kleine landschapselementen en zorgplicht.....	14
2.8.3	Speciale beschermingszones.....	14
2.8.4	Archeologische benadering van het PRUP Holven	14
2.9	Sectorale studies en beleidsdocumenten.....	15
2.9.1	Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)	15
2.9.2	Strategisch Plan Ruimtelijke Economie	15
2.9.3	Studie wegwerken gevaarlijke punten en wegvakken in Vlaanderen.....	16
2.9.4	Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk provincie Antwerpen	16
2.9.5	Mobiliteitsplan Balen	17
2.9.6	Netebekken	17
2.9.7	DuLo-waterplannen.....	18
3	Analyse van de ruimtelijke structuur	18
3.1	Ruimtelijk economische structuur	18
3.1.1	Economische positionering in de regio.....	18
3.1.2	Economisch profiel en economische dynamiek in Balen	20
3.1.3	Economisch profiel van het bestaande bedrijventerrein Holven	27
3.2	Bestaande ruimtelijke structuur van het onderzoeksgebied	30
3.2.1	Het bestaande bedrijventerrein Holven	30
3.2.2	De noordelijke zoekzone	32
3.2.3	De oostelijke zoekzone	33
3.2.4	De zuidelijke zoekzone.....	33
3.3	Bestaande juridische toestand van het onderzoeksgebied.....	34
3.3.1	Eigendomsstructuur	34
3.3.2	Vergunningentoestand	35
3.4	Toetsing van de zoekzones in functie van afbakening	35
3.4.1	Beoordelingscriteria bij de toetsing	35
3.4.2	Toetsingsfiche van de noordelijke, oostelijke en zuidelijke zoekzone.....	37
3.4.3	Evaluatie	40

4	Trends, knelpunten, kwaliteiten en kansen.....	40
4.1	Economische trends en mogelijkheden.....	40
4.2	Knelpunten of aandachtspunten bij ontwikkeling	41
4.3	Kwaliteiten en kansen	42
5	Gewenste ruimtelijke structuur.....	43
5.1	Doelstellingen.....	43
5.2	Visievorming.....	43
5.2.1	Visie op het economisch knooppunt Balen.....	43
5.2.2	Ruimtelijk concept voor het bedrijventerrein Holven	45
5.2.3	Inrichtingsprincipe van het bedrijventerrein Holven	47
6	Relatie met de ruimtelijke structuurplannen en het afbakeningsproces KSG Mol	49
6.1	Relatie met het RSV	49
6.2	Relatie met het RSP-A en het afbakeningsproces KSG Mol	50
7	Bestemmingen van het PRUP	51
8	Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan	54
9	Ruimtebalans	54
10	Fotoreportage	54
11	Tabellen	55
11.1	Verdeling van de RSZ-tewerkstelling in Balen, arrondissement Turnhout en het Vlaams Gewest over de sectoren (30/06/2001), naar aantal werknemers.....	55
11.2	Indeling van de inrichtingen uit Balen naar dimensieklasse (D) en aantal werknemers (A) op 30 juni 2001, per sector, op basis van de gesalarieerde tewerkstelling.....	56
11.3	Inventaris van de bedrijven op de ambachtelijke zone Holven	56
11.4	Eigendomsstructuur van de bestaande bedrijvenzone.....	57
11.5	Eigendomsstructuur van de noordelijke zoekzone.....	58
11.6	Eigendomsstructuur van de oostelijke zoekzone	59
11.7	Eigendomsstructuur van de zuidelijke zoekzone	60
12	Bijlagen	62
12.1	Passende beoordeling habitatrichtlijngebied	62
12.2	Collegebeslissing gemeente Balen	65

Lijst met tabellen

Tabel 1: Procesverloop voor de opmaak van het PRUP	2
Tabel 2: Overzicht bestaande bedrijventerreinen	10
Tabel 3 : Lijst met goedgekeurde BPA's verband houdende met deze studie	13
Tabel 4: Evolutie van de tewerkstelling in Balen per economische sector	21
Tabel 5: Zelfstandige tewerkstelling in Balen, per sector	22
Tabel 6: Overzicht van de werkloosheid en de werkgelegenheid in Balen en in het arrondissement Turnhout	22
Tabel 7: Beroepsbevolking naar woon- en werkgemeenten in Balen en in het arrondissement Turnhout, 1991	23
Tabel 8: Evolutie van enkele economische parameters in de periode 1998-2001 (1998 = 100)	29
Tabel 9: Inventaris van de bedrijven op het bedrijventerrein Holven	31
Tabel 10: Ruimtelijk (realiseerbaar) aanbod van het bedrijventerrein Holven	32
Tabel 11: Niet vergunde bouwwerken binnen de bestaande KMO-zone Holven	35
Tabel 12: Niet vergunde bouwwerken, gelegen in de zoekzones	35
Tabel 13 Noordelijke zoekzone Holven	37
Tabel 14: Oostelijke zoekzone Holven	38
Tabel 15: Zuidelijke zoekzone Holven	39
Tabel 16: ruimtebalans Holven	54

Lijst met figuren

Figuur 1: Procentuele verdeling van de gewestplanbestemming in de gemeente Balen	13
Figuur 2: Relatieve verdeling van de bedrijvigheid op de KMO-zone Holven	27
Figuur 3: Relatieve verdeling van de tewerkstelling naar sectoren	28
Figuur 4: Structuurschets Holven	48

Lijst met kaarten

KAART 1: SITUERING VAN HET ONDERZOEKSGBIED	4
KAART 2: ORTHOFOTO VAN HET ONDERZOEKSGBIED	4
KAART 3: GEWESTPLAN EN BPA'S	12
KAART 4: BESTAANDE ECONOMISCHE STRUCTUUR	28
KAART 5: FYSISCH SYSTEEM EN BODEM	30
KAART 6: NATUURLIJKE ELEMENTEN EN LANDBOUW	30
KAART 7: BESTAANDE TOESTAND	30
KAART 8: GRAFISCH PLAN	45

1 Inleiding

1.1 Omschrijving van de opdracht

De opdracht 'PRUP regionaal bedrijventerrein Berkenbossen en PRUP regionaal bedrijventerrein Holven' bestaat uit de opmaak van twee afzonderlijke PRUP's:

1. het opmaken van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) voor het regionaal bedrijventerrein Berkenbossen in het kleinstedelijk gebied Mol
2. het opmaken van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) voor het regionaal bedrijventerrein Holven in het specifiek economisch knooppunt Balen

Beide PRUP-procedures verlopen gelijktijdig. Om in te spelen op de timing van het Europese doelstelling-2 programma worden de PRUP's opgemaakt als voorafname op het finaliseren van het afbakingsproces van het kleinstedelijk gebied Mol.

De voorliggende nota betreft de motiveringsnota horende bij het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor het regionaal bedrijventerrein Holven.

Het doel van het PRUP regionaal bedrijventerrein Holven of kortweg PRUP Holven bestaat in:

- het creëren van een juridische bestemming waardoor een ruimtelijke ingreep op het terrein mogelijk wordt;
- het weergeven van randvoorwaarden opdat de gewenste ingrepen zouden gebeuren op een ruimtelijk verantwoorde wijze en met garanties voor een duurzaam beheer van de ruimte.

1.2 Algemeen kader van het PRUP Holven

De provincie is in toepassing van artikel 44 van het decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 bevoegd voor het opmaken van eigen provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP) en dit ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen (RSP-A).

In de bindende bepaling nr. 43 volgens het RSP-A bakent de provincie in ruimtelijke uitvoeringsplannen de regionale bedrijventerreinen af in de economische knooppunten die tot haar bevoegdheid behoren.

Gezien in het RSP-A wordt gesteld dat de rol van het specifiek economisch knooppunt Balen moet gezien worden in de economische ondersteuning van het kleinstedelijk gebied Mol, werden binnen de studieopdracht 'voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol' eveneens zoeklocaties voor de inplanting van bijkomende regionale bedrijvigheid aangegeven in de gemeente Balen. Uit de afweging blijkt dat een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Holven meest aangewezen is.

In de zitting van 22 augustus 2002 besliste de bestendige deputatie tot de opmaak van een PRUP voor de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Holven gelegen binnen het voorstel van het kleinstedelijk gebied Mol. Ook de bestaande bedrijventerrein zoals ingekleurd op het gewestplan, dient in het PRUP te worden opgenomen. Op deze wijze bestrijkt het PRUP de gehele 'parse zone' en vormt één geheel.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan is in eerste instantie een uitwerking van bindende bepaling nr. 43, die stelt dat de provincie in uitvoeringsplannen regionale bedrijventerreinen afbakent in de economische knooppunten die tot haar bevoegdheid behoren.

1.3 Procesverloop

De opdracht wordt opgevolgd door een projectgroep die bestaat uit afgevaardigden van de Dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit (DRPM) van de provincie Antwerpen en het studie bureau IOK. Er werd tevens een adviserende werkgroep samengesteld die naast de leden uit de projectgroep bestaat uit de administratie Ruimtelijke Planning, de gewestelijk planologisch ambtenaar en de betrokken gemeenten. Tevens werd bilateraal overleg gepleegd met bedrijven, Afdeling Wegen en Verkeer, Dienst voor de Scheepvaart, Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij.

Tabel 1: Procesverloop voor de opmaak van het PRUP

FASE 0: Oriëntatiefase			
0A	Scherpstelling opdracht	<p>Startvergadering: vergadering met de dienst ruimtelijke planning en mobiliteit van de provincie (DRPM-Antwerpen) betreffende de scherpstelling van de opdracht, de samenstelling van de projectgroep, afspraken voor de procesopvolging, inhoudelijke werking, timing, gegevensverzameling en vaststelling van de maximale contour van het onderzoeksgebied</p> <p>Meedelen van de lijst van de op te vragen basisgegevens</p> <p>Verzamelen van de basisgegevens (sectorale, ruimtelijke, cartografische en juridische gegevens)</p> <p>Opmaken van GIS basiskaarten voor ruimtelijke analyse</p>	20.01.2003
FASE 1: Voorstudie en probleemstelling			
1A	Analyse ruimtelijk-planologische context	<p>Weergave van de planningscontext</p> <p>Weergave van het economische profiel</p> <p>Weergave van de bestaande ruimtelijke structuur</p> <p>Weergave van het resterende en potentiële aanbod op het bestaande bedrijventerrein</p> <p>Weergave van de feitelijke en juridische toestand</p> <p>Weergave van de grensstellende elementen en afwegingselementen (toetsing zoekzones)</p>	
1B	Probleemstelling	Weergave van de knelpunten, kwaliteiten en kansen	
1C	Aanzet gewenste ruimtelijke structuur	<p>Formulering van beleidsdoelstellingen en concrete doelstellingen voor de plangebieden</p> <p>Aanzet tot ruimtelijke concepten en inrichtingsprincipes</p> <p>Aanzet tot gewenste ruimtelijke structuur</p>	
1D	Voorstudienota	Compilatie van de analyses	
	Overleg	<p>Bespreking voorstudienota met de projectgroep¹</p> <p>Bespreking voorstudienota met de werkgroep</p> <p>Opmaak van het verslag</p> <p>Verwerken van de opmerkingen</p> <p>Bilateraal overleg met de betrokken actoren</p> <p>Opmaak van het verslag</p> <p>Verwerken van de opmerkingen</p>	<p>17.03.2003</p> <p>20.03.2003</p> <p>26.03.2003</p>

¹ De projectgroep komt zoveel samen als nodig. Deze vergaderingen worden dan ook niet apart in het methodologische verloop weergegeven. Enkel de minimaal te organiseren projectgroepvergaderingen tijdens ankermomenten worden weergegeven in het methodologische verloop.

FASE 2: Voorontwerp			
2A	Motiveringsnota	Conformiteit en relatie met planningscontext Motivering van ruimtelijke keuzes Motivering van de ruimtelijk concepten die aan de basis liggen van de uitbreiding	
2B	Grafisch plan	Kartering feitelijke en juridische toestand Uitwerking gewenste ruimtelijke structuur tot verordenend grafisch plan met afbakening plangebied op perceelsniveau	
2C	Stedenbouwkundige voorschriften	Opmaak stedenbouwkundige voorschriften met een evenwicht tussen juridische rechtszekerheid en flexibele invulling Limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden Weergave van de aard van de gewenste bedrijvigheid in functie van de locatie Weergave van de mogelijkheden en noodzakelijke randvoorwaarden betreffende het beheer van de bedrijventerreinen	
2D	Overleg	Bilateraal overleg met AWW² Opmaak van het verslag Verwerken van de opmerkingen Toelichting aan de PROCORO	24.04.2003 25.04.2003
2E	Plenaire vergadering	Opmaak van de documenten Toelichting voorontwerp op de plenaire vergadering Opmaak van het verslag + toevoegen adviezen Versturen verslag en adviezen Verwerken van de opmerkingen	29.04.2003

FASE 3: Ontwerp			
3A	Opmaak ontwerp	Aanpassen voorontwerp o.b.v. de adviezen en de opmerkingen op het verslag van de plenaire vergadering Verfijnen motiveringsnota Verfijnen feitelijke en juridische toestand Verfijnen verordenend grafisch plan Verfijnen stedenbouwkundige voorschriften + limitatieve opgave van strijdige voorschriften + aard van de gewenste bedrijvigheid + beheer	
3B	Overleg	Bilateraal overleg i.f.v. de afstemming PRUP-gevaarlijke puntenstudie N71 (AWV)	14.05.2003
3C	Opmaak onteigeningsplan	Weergave van de eigendomsstructuur Begrenzing overeenkomstig grafisch plan	
3D	Goedkeuring	Goedkeuring door bestendige deputatie van wijzigingen n.a.v. plenaire vergadering Goedkeuring door bestendige deputatie van PRUP Holven en onteigeningsplan	22.05.2003 05.06.2003
3E	Voorlopige vaststelling	Toelichting ontwerp aan regionale commissie r.o. Voorlopige vaststelling door regionale commissie r.o. Voorlopige vaststelling door provincieraad	26.06.2003

² De projectgroep komt zoveel samen als nodig. Deze vergaderingen worden dan ook niet apart in het methodologische verloop weergegeven. Enkel de minimaal te organiseren projectgroepvergaderingen tijdens ankermomenten worden weergegeven in het methodologische verloop.

FASE 4: Officiële procedure			
4A	Openbaar onderzoek	Aankondiging openbaar onderzoek Opmaak van de documenten noodzakelijk voor het openbaar onderzoek Start van het openbaar onderzoek Einde van het openbaar onderzoek Verwerken van de bezwaren en adviezen Toelichting aan de PROCORO Gemotiveerd advies door de PROCORO Aanpassen ontwerp PRUP	18.08.2003 16.10.2003
4B	Definitieve vaststelling	Opmaak van de definitieve documenten van het PRUP Definitieve vaststelling door provincieraad Doorsturen documenten naar Vlaamse Regering Goedkeuring door de Vlaamse Regering	

1.4 Inhoud van de motiveringsnota

De voorliggende nota omvat:

- Weergave van de planningscontext
- Weergave van het economische profiel
- Weergave van de bestaande ruimtelijke structuur
- Weergave van het resterende en potentiële aanbod op het bestaande bedrijventerrein
- Weergave van de feitelijke en juridische toestand
- Weergave van de grensstellende elementen en afwegingselementen (toetsing zoekzones)
- Weergave van de knelpunten, kwaliteiten en kansen (probleemstelling)
- Formulering van beleidsdoelstellingen en concrete doelstellingen voor het plangebied
- Visie op het economisch knooppunt
- Ruimtelijke concepten
- Gewenste ruimtelijke structuur met inrichtingsprincipes
- Relatie met RSV en RSP-A
- Bestemmingen van het PRUP
- Opgave van stedenbouwkundige voorschriften die strijdig zijn
- Ruimtebalans
- Passende beoordeling Habitatrichtlijngebied

1.5 Situering van het onderzoeksgebied

Kaart 1: Situering van het onderzoeksgebied

Kaart 2: Orthofoto van het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied of studiegebied ligt centraal in de gemeente Balen (ten zuiden van het kleinstedelijk gebied aansluitend op Balen-centrum). Kaart 1 geeft de situering weer van het onderzoeksgebied in de regio. De zoekzones voor bijkomend bedrijventerrein zijn ten noorden, oosten en zuiden van het bestaande bedrijventerrein Holven gelegen langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen.

Kaart 2 geeft de maximale contour weer van het onderzoeksgebied. Binnen deze contour zal de afbakeningslijn van het bedrijventerrein Holven worden vastgelegd. Het onderzoeksgebied of studiegebied omvat dus het bestaande bedrijventerrein Holven, een oostelijke strook en een aansluitende noordelijke en zuidelijke 'open ruimtekamer'. De noordelijke open ruimtekamer wordt verder begrensd door het kanaal, het woongebied van Balen-centrum en het gehucht Holven. De zuidelijke open ruimtekamer wordt verder begrensd door het kanaal en het gehucht Hoolst. De oostelijke strook zit ingeklemd tussen het bestaand bedrijventerrein en het gehucht Holven.

2 Analyse van de planningscontext

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd op 23 september 1997 goedgekeurd. De bindende bepalingen ervan werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement op 19 november 1997. In het RSV wordt, vertrekkende vanuit een duurzame uitgangshouding, gestreefd naar een 'open en stedelijk Vlaanderen'. Het betreft meerbepaald een beleidsdocument waarin de krijtlijnen voor het ruimtelijk beleid tot 2007 voor Vlaanderen worden uitgezet.

Gezien de gestelde problematiek in deze studie wordt bij de analyse van het RSV gefocust op de ruimtelijk-economische visie en de perspectieven voor economisch knooppunten en regionale bedrijventerreinen.

2.1.1 Algemene visie

Met betrekking tot de economische activiteiten wordt in het RSV gesteld deze te concentreren op de plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen. Zo moeten nieuwe economische activiteiten van regionaal belang en herlokalisatie van bestaande regionale bedrijven voorzien worden in de geselecteerde stedelijke gebieden, de gemeenten gelegen in het economisch netwerk van het Albertkanaal (ENA) en in een aantal als economisch knooppunt geselecteerde gemeenten die niet tot één van beide voormelde categorieën behoren.

Balen is geselecteerd als economisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden en buiten het economisch netwerk van het Albertkanaal. Deze selectie gebeurde in het kader van het Europees regionaal beleid.

In een economisch knooppunt moeten economische activiteiten worden gebundeld en kunnen bijkomende regionale bedrijventerreinen gerealiseerd worden. De provincie bakent de regionale bedrijventerreinen af door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Daarnaast kan in een economisch knooppunt een lokaal bedrijventerrein worden ontwikkeld.

2.1.2 Richtlijnen met betrekking tot bedrijventerreinen

De behoefte aan uit te rusten bedrijventerreinen wordt vastgesteld op 10.000 ha tot 2007. Hiervan zal in aanlegplannen 6000 ha worden afgebakend als bedrijventerrein en 4000 ha als reservebedrijventerrein. In de provincie Antwerpen kan 83 à 88% hiervan als lokaal, regionaal of bedrijventerrein voor historisch gegroeide bedrijvigheid worden afgebakend in de economische knooppunten. Het restpercentage kan worden afgebakend in gemeenten buiten de economische knooppunten.

De algemene principes in verband met de optimale lokalisatie en kwaliteitsvolle inrichting van bedrijventerreinen zijn:

- Een zuinig ruimtegebruik (meerlagige bebouwing, gemeenschappelijke voorzieningen, verdichting...);
- Een strikte fasering in het aansnijden van reserveterreinen (50% van de vorige fase dient effectief bezet te zijn vooraleer een volgende fase kan worden gerealiseerd);
- Een effectieve beschikbaarheid van bedrijventerreinen;
- Het vastleggen van inrichtingsprincipes;
- Het voorbehouden van grote terreinen voor bedrijven van grote omvang;
- Het beperken van de eigendomsreserve van bedrijven;
- Nieuwe watergebonden bedrijventerreinen voorbehouden voor watergebonden bedrijvigheid;
- Lokalisatie en inrichting afstemmen op een maximale beperking van milieu- en omgevingshinder;
- Bij lokalisatie moet het openbaar en collectief vervoer een aandeel hebben of verwerven in de personenmobiliteit;

- Alle bestaande en nieuwe bedrijventerreinen moeten over een maximale algemene uitrusting (waaronder een gescheiden rioleringsstelsel) beschikken.

Volgende bijkomende principes gelden voor de lokalisatie en inrichting van nieuwe regionale bedrijventerreinen:

- Lokalisatie bij voorkeur aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein;
- Verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op het economisch knooppunt en de positie van het economisch knooppunt in Vlaanderen en in de provincie; in het bijzonder wordt in ieder economisch knooppunt een gewenste ruimtelijk-economische structuur uitgewerkt;
- Afstemming van de oppervlakte van het regionaal bedrijventerrein op de reikwijdte en het belang van het economisch knooppunt en de spreiding van de bedrijventerreinen in de overige economische knooppunten in de provincie;
- Afstemming van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie op het mobiliteitsprofiel van de voorziene bedrijven (=locatiebeleid); naast de uitwerking van een locatiebeleid dienen ook de in te zetten instrumenten (waaronder ook niet-ruimtelijke instrumenten zoals het organiseren van openbaar en collectief vervoer) te worden aangegeven;
- De ontsluiting van nieuwe regionale bedrijventerreinen dient uitsluitend en rechtstreeks te gebeuren via primaire of secundaire wegen. De N71 (zuiderring Mol) is geselecteerd als primaire weg I van N19-R14 (Geel) tot N74 (Neerpelt). D.w.z. dat de N71 (samen met de N19) op Vlaams niveau een schakel vormt tussen hoofdwegen. Het RSP-A selecteert de secundaire wegen; Het kanaal Dessel-Kwaadmechelen wordt door het RSV tot het secundair waterwegennet gerekend (klase II: 600 ton);
- Op bedrijventerreinen horen geen kleinhandelsbedrijven thuis, tenzij op deze die gedeeltelijk als kleinhandelszone zijn afgebakend;
- Maximale algemene uitrusting (telecommunicatie, water, gas en elektriciteitsvoorziening, waterzuivering en riolering) en maximale specifieke uitrusting voor de respectievelijke specifieke regionale bedrijventerreinen;
- Op basis van de kenmerken van het terrein en van de aard van de bedrijfsactiviteiten kunnen aan bestaande en nieuwe bedrijventerreinen specifieke vestigings- en ontwikkelingsperspectieven toegekend worden (= differentiatie van bedrijventerreinen). Zo kan een onderscheid worden gemaakt tussen gemengde en specifieke regionale bedrijventerreinen. Een gemengd regionaal bedrijventerrein is bestemd voor de vestiging van industriële bedrijven inclusief de bouwnijverheid en het transport. Tevens kunnen dienstverlenende bedrijven worden toegelaten;
- De realisatie van bedrijventerreinen dient in handen te zijn van de overheid. Dit wordt noodzakelijk geacht omwille van het realiseren van differentiatie, het vergroten van een reversibel ruimtegebruik, het vermijden van speculatie en ongewenste functiewijzigingen, een rationeler grondgebruik, een betere fasering, het beschikbaar houden van voldoende betaalbare percelen;
- Bestaande zonevremde bedrijven die bij planologische toetsing in een sectoraal BPA zonevremde bedrijven of een gelijksoortig RUP onbestaanbaar worden geacht op hun huidige locatie kunnen worden geherlokaliseerd naar een lokaal of regionaal bedrijventerrein, afhankelijk van hun profiel.

2.1.3 Randvoorwaarden vanuit de open ruimte

De Vlaamse overheid bakent in de gewestplannen of in de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in overdruk 75.000 tot 100.000 ha als grote eenheden natuur en 25.000 tot 50.000 ha als grote eenheden natuur in ontwikkeling af. Het Vlaams gewest is ook verantwoordelijk voor de afbakening van het Natuurverwevingsgebied (150.000 ha).

2.1.4 Bindende bepalingen

Onderstaande bindende bepalingen zijn rechtstreeks van toepassing op het PRUP Holven:

- Economisch knooppunt Balen (afbakening regionaal bedrijventerrein in PRUP)
- Differentiatie bedrijventerreinen (gemengd, specifiek, lokaal, historisch gegroeid)

Volgend bindende bepalingen bepalen mee de planningscontext van het PRUP Holven:

- Stedelijk netwerk op Vlaams niveau Kempische As
- Structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Mol (afbakening in PRUP)
- Primaire weg categorie I N 71

2.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

Het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSP-A) is op 25 januari 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen en op 10 juli 2001 werd het door de Vlaamse Regering goedgekeurd. Het RSP-A is de verfijning van het RSV op het niveau van de provincie Antwerpen.

Het studiegebied van het PRUP Holven behoort tot de hoofdruimten Oostelijke netwerken en Netegebied en de deelruimten Kempische As en Grote Nete. De netwerken ENA en Kempische As vormen een versterking van de stedelijke en economische structuur in het oosten van de provincie met het Netegebied als kwetsbare onderlegger. De rol van het specifiek economisch knooppunt Balen moet gezien worden in de economische ondersteuning van het kleinstedelijk gebied Mol. Daarnaast wordt Balen geselecteerd als een gemeente met een structuurondersteunend hoofddorp type I.

2.2.1 Visie voor de Kempische As en het Netegebied

- De Kempische As bestaat uit een rij kleinstedelijke gebieden (verdichtingsgebieden) gelegen op de zandrug Geel-Mol tussen de vallei van de Grote en Kleine Nete. De bebouwing moet op de zandrug worden geconcentreerd. De aanwezige potenties aan stedelijke functies worden in het kleinstedelijk gebied Mol versterkt en uitgebouwd, met het economisch knooppunt Balen als ondersteuning.
- Er wordt gestreefd naar complementariteit tussen de verschillende stedelijke gebieden binnen de Kempische As door verder te werken vanuit de functies en activiteiten die reeds aanwezig zijn. Voor Mol zijn dat de toeristisch recreatieve functie en het onderzoekscentrum. Voor grootschalige bedrijvigheid en distributie zijn de kleinstedelijke gebieden Herentals en Neerpelt-Overpelt meer geschikt.
- Een verregaande versnippering van het gebied in linten moet worden beperkt. Dit vereist kernen met een (beperkte) dominantie over de deelruimte. Balen is één van deze potentiële kernen.
- Tussen de verdichtingsgebieden bestaan open ruimteverbindingen die zowel een scheidende als verbindende functie hebben. Op die manier kan de kwetsbare onderlegger Netegebied worden gevrijwaard.
- De kanalen Dessel-Turnhout-Schoten en Herentals-Bocholt zijn secundaire waterwegen en concurreren niet met het Albertkanaal en hebben een natuurlijke, recreatief-toeristische en beperkte economische betekenis. De N18 wordt geselecteerd als secundaire weg type II (tussen de primaire weg N71 en Balen). De spoorlijn Antwerpen-Hasselt wordt aangeduid als verbindend provinciaal vervoer (niveau B) en verbindend intergemeentelijk en/of voorstedelijk vervoer (niveau C). Het station van Mol wordt geselecteerd als knooppunt van provinciaal niveau en dat van Balen als knooppunt van intergemeentelijk en/of voorstedelijk niveau.

2.2.2 Richtlijnen met betrekking tot bedrijventerreinen in een economisch knooppunt

- In een economisch knooppunt is er ruimte voor een lokaal en regionaal bedrijventerrein en voor de opvang van de behoefte vanwege zonevreemde bedrijven (in functie van eventuele herlokalisatie of het zone-eigen maken).
- Sanering, hergebruik en verdichting van bestaande bedrijventerreinen zijn uitgangspunten bij onder meer de verdeling van de behoefte aan bedrijventerreinen.
- Differentiatie van bedrijventerreinen is wenselijk in afstemming op de keuzen van de verschillende economische actoren.
- Bij de toebedeling van de bijkomende regionale bedrijventerreinen moet ervoor worden gezorgd dat elk van deze economische knooppunten minimaal 10 ha bijkomende regionale bedrijventerreinen kan verkrijgen.

- Het RSP-A geeft geen cijfermatige taakstelling voor bijkomende regionale bedrijventerreinen voor de specifieke economische knooppunten en de kleinstedelijke gebieden. De provincie verdeelt binnen het kwalitatief kader van het RSP-A pakket 3 (437 ha) bij de afbakeningsprocessen van de kleinstedelijke gebieden en bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de afbakening van regionale bedrijventerreinen in de specifieke economische knooppunten. In functie van de ruimtelijke draagkracht worden zoekzones voor bijkomende regionale bedrijvigheid vooropgesteld. De hieruit voortvloeiende oppervlakten worden dan telkens getoetst met de globale taakstelling op provinciaal niveau. Hiertoe wordt als intern werkdocument een dynamische tabel gehanteerd. Deze tabel vertrekt van een taakstelling voor elk kleinstedelijk gebied en specifiek economisch knooppunt afzonderlijk. Bij het bepalen van de initiële taakstellingen werd rekening gehouden met ruimtelijke aspecten, visies in beleidsdocumenten enz... Deze taakstellingen zijn geen eenduidige getallen, maar vertrekken van een vooropgesteld minimum en maximum. Ze geven een verhouding weer tussen de taakstellingen in de verschillende specifieke economische knooppunten en kleinstedelijke gebieden. Na elk proces wordt het herbestemde aantal ha ingevoerd in de dynamische tabel. Hierdoor kunnen de minima en de maxima van de andere specifieke economische knooppunten en kleinstedelijke gebieden wijzigen, zowel in de positieve als in de negatieve zin. Bovendien is er ook een ondergrens vastgesteld voor de minima, zodat naast het totale takenpakket ook de zekerheid bewaakt wordt dat in elk economisch knooppunt een bijkomend bedrijventerrein kan gerealiseerd worden. Dit systeem laat toe om flexibel in te spelen op opportuniteiten die blijken bij het voeren van de verschillende processen zonder de provinciale taakstelling in gevaar te brengen.

2.2.3 Randvoorwaarden vanuit de open ruimte

- De Grote Nete wordt geselecteerd als natuurverbinding doorheen het ecologisch gebied van bovenlokaal belang rondom Meerhout – Olmen (51).
- Het gebied in de vallei van de Grote Nete tot aan de provinciegrens te Balen (Q) wordt geselecteerd als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.
- Het Netegebied wordt aangeduid als een gebied voor grondgebonden melkveehouderij.
- Het gebied Retie-Dessel-Mol-Balen wordt geselecteerd als gebied van primair toeristisch-recreatief belang.
- De landduincomplexen met uitgesproken microreliëf tussen Retie, Mol en Balen worden geselecteerd als structurerende reliëfcomponenten.

2.2.4 Bindende bepalingen

Onderstaande bindende bepalingen zijn van toepassing op het PRUP Holven:

- Hoofdrimte Oostelijke netwerken en Netegebied
- Deelruimte Kempische As en Grote Nete
- Specifiek economisch knooppunt met een structuurondersteunend hoofddorp type I Balen
- Secundaire weg type II (N18 tussen N71 en Balen)
- Multimodaal knooppunt voor personenvervoer van provinciaal niveau Mol
- De Grote Nete als natuurverbinding doorheen het ecologisch gebied van bovenlokaal belang rondom Meerhout – Olmen (51)
- Gebied voor grondgebonden melkveehouderij Netegebied
- Gebied van primair toeristisch-recreatief belang Retie-Dessel-Mol-Balen
- Structurerende reliëfcomponenten rug van Geel (Olen-Geel-Mol), landduinen op de zandruggen van de interfluvia te Mol en landduincomplexen met uitgesproken microreliëf tussen Retie, Mol en Balen

2.3 Afbakening kleinstedelijk gebied Mol en verband houdende PRUP's

2.3.1 Procesverloop en elementen van de afbakeningslijn KSG Mol

Eind 2001 werd door de provincie Antwerpen (DRPM) het afbakeningsproces opgestart. Het studie bureau Iris Consulting werd aangeduid als opdrachthouder van de studie 'afbakening van het

kleinstedelijk gebied Mol³. De tussentijdse rapporten werden besproken met een projectteam en een overleggroep met vertegenwoordigers van de verschillende ambtelijke en bestuurlijke overheden en maatschappelijke actoren. In het afbakingsproces wordt gefocust op de doelstelling-2 gemeenten Mol, Balen en Dessel.

Het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol is aangegeven vanuit de grenzen van de natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur en een gewenste ruimtelijke structuur. Het fysisch systeem bestaande uit de vallei van de Molse Nete, de corridor tussen het westelijk open ruimtegebied en de Molse Meren en de vallei van de Witte Nete en de Achterste en Voorste Nete stuurt de ruimtelijke ontwikkelingen. De oost - west gerichte structuur wordt versterkt door twee groene vingers die het kleinstedelijk gebied binnendringen en het buitengebied verbinden met twee stedelijke groengebieden.

Binnen het stedelijk gebied tekenen zich twee concentratiezones af. Een eerste, de centrumkern van Mol, voor wonen, handel en diensten rond het station als strategisch punt. Rond deze centrumkern strekt zich een stedelijk woongebied uit met satellietkernen waar het woonweefsel plaatselijk verdicht wordt. Een tweede concentratiezone is bestemd voor bovenlokale economische activiteiten in de nucleaire sector of eraan gerelateerd met de site 1 van VITO en SCK en de industriezone Mol-Donk (met o.a. de te saneren Balmatt-site) als strategische punten. Dit is een eerste regionaal bedrijventerrein binnen het kleinstedelijk gebied. Andere regionale bedrijventerreinen situeren zich langs het kanaal Dessel – Kwaadmechelen en de N71 (Berkenbossen oost en west) en langs de N118 (Stenehei). Deze laatste is afgebakend als een kleinstedelijk fragment. Bijkomend is een kleinstedelijk fragment nucleaire zone site 2 ter hoogte van VITO en IRMM aangeduid om ontwikkelingen in relatie tot het onderzoekscentrum mogelijk te maken. Twee poorten op de N18 zorgen tegelijk voor een accentuering van de overgang tussen kleinstedelijk gebied en buitengebied en voor de begrenzing van de kleinstedelijke activiteiten.

Om in te spelen op de timing van het Europese doelstelling-2 programma werden als voorafname op het finaliseren van het afbakingsproces door de provincie reeds enkele PRUP-procedures uitgeschreven ter afbakening van regionale bedrijventerreinen in en nabij het kleinstedelijk gebied.

In december 2002 werden de opdrachten tot opmaak van de PRUP's Berkenbossen, Holven en Stenehei gegund aan de IOK. Gelijktijdig werd de opdracht uitgeschreven voor de opmaak van de voorstudie Goormansdijk waarin de uitbreidingsmogelijkheden van de ter plaatse aanwezige bedrijvigheid moet worden nagegaan.

Hieronder wordt nader ingegaan op de grensstellende randvoorwaarden en visie-elementen die concreet betrekking hebben op het PRUP Holven.

2.3.2 Grenzen vanuit het buitengebied

De volgende grenzen vanuit de natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur hebben betrekking op het PRUP Holven:

- Noordelijke grens van de vallei van de Grote Nete, samen met noordelijke grens van het domein De Most
- Noordelijke grens van het landbouwgebied Olmen – De Malou
- Grens van de oostelijke uitloper van het landbouwgebied 'land van Geel – Bel'

2.3.3 Regionale bedrijvigheid in het economisch knooppunt Balen

Vraag

De vraag naar bijkomende bedrijventerreinen wordt mede bepaald door de specifieke situatie waarin de regio (i.c. de gemeenten Balen, Dessel en Mol) zich bevindt.

Zo geeft het Europees doelstellingen 2 programma middelen die op korte termijn concreet dienen aangewend te worden. Dit kan geïnterpreteerd worden als potenties voor het kleinstedelijk gebied en voor het economisch knooppunt Balen. De realiseerbaarheid op korte termijn zal dan ook een parameter zijn voor het aanduiden van bijkomende te ontwikkelen bedrijventerreinen.

³ Iris Consulting (2003), 'Voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol', DRPM Antwerpen
Iris Consulting (2003), 'PRUP afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Mol', DRPM Antwerpen

De werkgelegenheid in de drie gemeenten is afhankelijk van een klein aantal grote bedrijven die in een beperkt aantal sectoren opereren.

Voor het economisch knooppunt Balen gaat het concreet om de bedrijven Umicore, Willems metaalconstructies en Omnichem. Deze drie bedrijven samen stellen 920 werknemers te werk, zijnde 25 % van het totaal aantal werknemers en 69 % van het totaal aantal werknemers in de industrie. De sector staal en non-ferro en hout heeft veruit de hoogste specialisatiecoëfficiënt, namelijk 15,53⁴.

Bijkomende bedrijventerreinen kunnen aldus bijdragen tot de gewenste diversificatie van de lokale economie.

Tenslotte kampen de drie gemeenten met een belangrijke problematiek van zonevreemde bedrijven. Mogelijke gewenste herlokalisatie van deze bedrijven zal de vraag naar bijkomende bedrijventerreinen doen toenemen.

Aanbod

In het economisch knooppunt Balen situeren zich volgens de bestemmingsplannen volgende bedrijventzones.

Tabel 2: Overzicht bestaande bedrijventerreinen

Naam	Oppervlakte (ha)	Beschikbaar (ha)	
Balen - Wezel	130,50	20	20 ha tijdelijk niet realiseerbaar
Balen - Holven	34,60	0	
Balen - Langvennen	15,99	0	
Balen - Steertbeemd	3,64	0	Bestemming via BPA
Balen - Hulsen	0,97	0	Bestemming via BPA
Balen Lichtenboslaan	0,52	0	
Totaal	186,22		

Bron: GOM Antwerpen, 27 mei 2002

Op een deel van de industriezone te Wezel is 20 ha tijdelijk niet realiseerbaar wegens ernstige verontreiniging van de gronden van het voormalige PRB. Daar dit terrein niet hoort tot de groep van 13 geselecteerde projecten, is hergebruik voor 2007 onwaarschijnlijk.

Sanering en hergebruik van de verlaten bedrijventerreinen zal op korte termijn het aanbod aan bedrijventerreinen niet wezenlijk doen toenemen⁵. Op de andere bestaande bedrijventerreinen zijn geen gronden meer beschikbaar⁶.

2.4 Europese structuurfondsen

Balen is reeds sedert 1988 erkend als gemeente behorend tot het Europese Doelstelling-2 programma Turnhout. Dat impliceert dat binnen de gemeente Balen fondsen vanuit het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) en het Europees Sociaal Fonds (ESF) kunnen aangewend worden voor additionele en vernieuwende projecten met als algemene doelstelling: het verbeteren van de werkgelegenheidsvooruitzichten en het verhogen van de levensstandaard door alle ontwikkelingsmogelijkheden optimaal te benutten, zonder de kwaliteit van het leefmilieu aan te tasten. Dit betekent concreet projecten rond infrastructuur en bedrijfshuisvesting, technologie en innovatie, KMO-ondersteuning en lokale tewerkstellingsinitiatieven. De fondsen werden in het verleden vooral gebruikt om het Vlaams Instituut voor Technologische Ontwikkeling (VITO) en de toeristische infrastructuur verder uit te bouwen.

Het vorige Europese programma eindigde op 31 december 1999. Door de gunstige economische evolutie van de laatste twee decennia, komen de meeste Kempense gemeenten in de nieuwe programmeringsperiode niet langer in aanmerking om als Doelstelling-2 gebied erkend te worden. De gemeenten Mol, Balen en Dessel vormen daarop de uitzondering en werden voor de periode 2000-

⁴ RSZ, 30 juni 2001 en eigen bewerkingen.

⁵ Voor sanering van vervuilde bedrijventerreinen kan eveneens de subsidie via het Doelstellingen II – fonds aangewend worden.

⁶ GOM Antwerpen, voorstel van nieuwe bedrijventerreinen in het kleinstedelijk gebied Mol en het economisch knooppunt Balen; 27 mei 2002.

2006 opnieuw erkend als Doelstelling-2 gebied⁷. Dit is vooral de wijten aan de recente gebeurtenissen in Mol-Donk waar op twee jaar tijd meer dan 500 arbeidsplaatsen verloren gingen (faling van J.M. Balmatt en Verlipack). Daardoor zal er tot 2006 16.932.150 EUR extra financiële middelen in de drie gemeenten geïnvesteerd kunnen worden in projecten ter bevordering van de economische omgeving, technologie en innovatie, KMO-ondersteuning, maatregelen inzake opleiding en begeleiding, milieu, toerisme en cultuur en lokale economie. Het is uiteindelijk de bedoeling om de lokale achteruitgang in de tewerkstelling tegen te gaan.

Als knelpunt wordt de grote behoefte aan beschikbare bedrijventerreinen aangehaald in afweging tot de grote behoefte. Anderzijds is de aanwezigheid van kennisconcentraties in de regio de beste garantie voor het behoud van economische activiteiten. De uitbouw van een nieuw technologiepark nabij de kennisconcentratie van het VITO/SCK kan als strategie voor de verdere ontplooiing van bestaande kennisconcentraties gezien worden. Van de geformuleerde maatregelen in het kader van het doelstelling-2 programma onthouden we:

- Creatie van bijkomende mogelijkheden voor bedrijfshuisvesting waaronder: ontwikkeling van nieuwe duurzame bedrijventerreinen en sanering, hergebruik en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Op die manier kan een aantrekkelijk vestigingsklimaat worden gecreëerd.
- Creatie van beter bereikbare bedrijventerreinen over de weg, maar ook via water of spoor. Specifieke aandacht moet gaan naar een goede ontsluiting over de weg van bedrijvenszones met belangrijke verkeersgenererende vestigingen en de ontwikkeling van bi- en multimodale bedrijventerreinen. Vervoersnetwerken en telecominfrastructuur dienen efficiënt uitgebouwd te worden.

2.5 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Balen

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplanningsproces van Balen werd door het opdrachthoudende studie bureau Iris Consulting in oktober 2000 een startnota afgeleverd⁸. De aanzet tot het richtinggevend deel van de startnota beschrijft bondig een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De kernpunten hieruit zijn:

- De natuurlijke en open ruimte structuur zijn determinerend voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.
- In het zuidelijk deel van de gemeente dient de landbouw voldoende kansen te krijgen om zich verder te ontwikkelen.
- In het noordelijk deel van de gemeente wordt gestreefd naar het verder uitbouwen van de woonfuncties met behoud of herstel van het groene karakter van de gemeente.
- Er wordt in de eerste plaats gestreefd naar het behouden en versterken van de aanwezige economische activiteiten. Dit geldt zowel voor de bedrijvigheid als voor de toeristisch-recreatieve activiteiten.
- Voor industrie en KMO wordt gestreefd naar het aantrekken van nieuwe activiteiten door in te spelen op de ontwikkelingen in de Kempische As. Er wordt gedacht aan afgeleide of aanvullende productie. Grootschalige economische activiteiten horen niet thuis in de gemeente.
- De sterke sector toerisme en recreatie kan verder uitgebouwd worden indien dit gebeurt met respect voor natuur en milieu. Er wordt gestreefd naar recreatief medegebruik van groene ruimten en riviervalleien.

Daarnaast worden twee basisconcepten voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geformuleerd.

Het eerste is het gradiëntconcept waarbij gesteld wordt dat de ruimtelijke structuur in de gemeente evolueert van open ruimte karakter in het zuiden van de gemeente via een perifeer karakter in het centrum van de gemeente tot een meer verstedelijkt karakter in het noorden van de gemeente. De grenzen tussen deze drie deelgebieden zijn respectievelijk de Grote en de Molse Nete.

Volgens het tweede basisconcept geeft een raster gevormd door lineaire natuur- en infrastructuurelementen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling. De eerste laag van het raster is oost-west gericht en wordt gevormd door de riviervalleien van de Grote en Molse Nete en door de N71. De tweede laag bestaat uit drie noord-zuid gerichte assen: het kanaal Dessel-Kwaadmechelen, de N136 en het kanaal naar Beverlo. De derde laag wordt gevormd door de diagonale as van de bundel N18-spoorweg.

⁷ Provincie Antwerpen, 'Enig programmeringsdocument 2000-2006 doelstelling-2 – en phasing out Kempen', Europese Gemeenschap (EFRO-ESF)

⁸ Iris Consulting (2000), 'gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Balen: startnota', gemeente Balen

In de ontwerptekst van het voorontwerp GRS Balen⁹ dd. januari 2002 wordt de bestaande ruimtelijke structuur verder uitgewerkt en een SWOT-analyse uitgevoerd. De ontwerptekst bevat nog geen richtinggevend gedeelte. Het onderzoeksgebied Holven is ingedeeld bij de deelruimte 'gefragmenteerd centrumgebied' en de subdeelruimte 'Balencentrum'. De deelruimte wordt gekenmerkt door het versnipperd bebouwingspatroon van de met elkaar vergroeide kernen Balen, Rosselaar en Gerheide. De bedrijvzone Holven behoort tot een multifunctioneel gebied ten zuiden van Balencentrum dat eveneens het sportcentrum De Bleukens omvat.

In de SWOT-analyse worden volgende relevante elementen met betrekking tot deze nota aangegeven:

- Tot de belangrijke werkgevers in de gemeente behoort het metaalconstructiebedrijf in Holven.
- De gemeente kamp met een tekort aan bedrijventerreinen. In de bedrijvzone Holven zijn de ongebruikte terreinen in bedrijfseigendom. De terreinen van de PRB vormen een potentiële voorraad.
- De industrie heeft een zwakke positie door de afhankelijkheid van een klein aantal grote bedrijven; terwijl de KMO's slechts in beperkte mate zorgen voor tewerkstelling.
- De werkloosheid in Balen zit boven het arrondissementeel gemiddelde.
- Balen is als economisch knooppunt strategisch gelegen t.o.v. de Kempische As en het ENA.
- Balen is goed ontsloten via de weg: richting Mol en Lommel via de N71; richting Leopoldsburg via de N18 en richting Oostham en de E313 via de Oosthamsesteenweg.
- De ontsluiting van de bedrijvzone Holven is niet optimaal. Het vrachtverkeer zorgt voor overlast in de woonkernen van Olmen en Rosselaar.
- Op de bedrijvzone Holven komen geen laad- en loskaaien langs het kanaal voor. Het hogerop gelegen bedrijventerrein Langvennen zijn langs weerszijden van het kanaal kades aanwezig die worden gebruikt door de aanwezige bedrijven Wouters bouwmaterialen en Baeck & Jansen. Een groter aandeel van het transport over water kan ten dele de slechte ontsluiting over de weg compenseren.

De raming van de behoefte aan bijkomende KMO-zones werd nog niet uitgevoerd. Het voorontwerp bevat verder geen elementen die van toepassing zijn op de afbakening van het bedrijventerrein Holven.

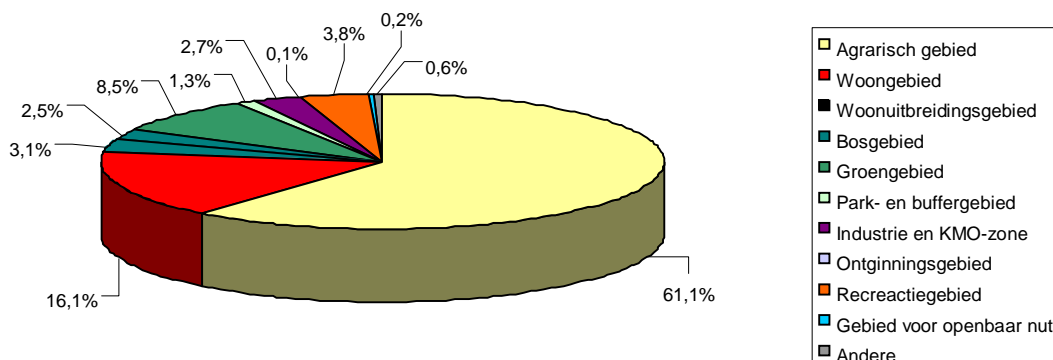
2.6 Gewestplan Herentals-Mol

Kaart 3: Gewestplan en BPA's

De bestemmingen en gebruik van Balen zijn gedetailleerd vastgelegd op het gewestplan Herentals-Mol (K.B. 28/7/1978).

⁹ Iris Consulting (2002), 'voorontwerp GRS-Balen: ontwerptekst', gemeente Balen

Figuur 1: Procentuele verdeling van de gewestplanbestemming in de gemeente Balen



De volgende bestemmingen komen voor in het studiegebied:

- Bedrijvenzone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
- Woonuitbreidingsgebied
- Groengebied
- Agrarisch gebied

Langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen is in overdruk een reservatie- en erfdiensbaarheidsgebied aangegeven. Op de noordelijke grens van de bedrijvenzone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's is in overdruk een reservatiestrook voor een omleidingsweg aangegeven. In NW-ZO richting wordt het studiegebied doorkruist door een bestaande hoogspanningsleiding.

2.7 Bijzondere plannen van aanleg

Hieronder worden de voor deze studie relevante BPA's op een rijtje gezet.

Een uittreksel uit het Belgisch Staatsblad van 24/2/2001 vermeldt: 'De gemeentelijk plannen van aanleg of delen van gemeentelijke plannen van aanleg die goedgekeurd zijn voor de inwerkingtreding van het besluit of de besluiten tot vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol (KB 28/7/1978) en die daarna niet meer gewijzigd zijn, worden niet behouden in het plannenregister van de gemeente'.

De onderstaande lijst met BPA's is ontleend aan de officiële digitale databank met goedgekeurde BPA's van OC GIS Vlaanderen.

Tabel 3 : Lijst met goedgekeurde BPA's verband houdende met deze studie

BPA	locatie	oorspronkelijke bestemming	nieuwe bestemming
BPA N° 10 De Bleukens	Balen	landbouw	dagrecreatiegebied (gemeentelijke sportinfrastructuur)
BPA Steertbeemd MB 10.03.1987	Balen		ambachtelijke zone (volledig ingenomen door één bedrijf)
BPA Gesbo MB 10.03.1987	Hulsen		ambachtelijke zone (volledig ingenomen door één bedrijf)

Bron: OC GIS Vlaanderen en Belgisch Staatsblad

In 1997 wilde de gemeente Balen de BPA-procedure Holven II opstarten dat zou voorzien in de zuidelijke uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone Holven. Bovendien zou een oplossing kunnen gevonden worden voor de zonevreemde buitenopslagactiviteiten van het aanpalende metaalconstructiebedrijf Willems. Er werd door de IOK in opdracht van de gemeente reeds een aanzet tot onteigeningsplan opgemaakt dat voorzorg in de verwerving van de gronden ingesloten tussen het groengebied aan de Nagelsberg (net ten zuiden van de KMO-zone Holven), het bedrijf Willems, het gehucht Hoolst en het kanaal Dessel-Kwaadmechelen. De voorziene uitbreiding van 14

ha werd door de goedkeurende overheid te groot bevonden om via een BPA-procedure af te bakenen.

2.8 Sectoraal juridisch kader

2.8.1 Bosdecreet en boscompensatie

Het Bosdecreet van 13 juni 1990 (B.S. 28.09.90) is gericht op de bescherming van bossen en is in principe van toepassing op alle Vlaamse bossen, ongeacht de bestemming of eigendomsstructuur.

Het Besluit van de Vlaamse regering van 16 februari 2001, in uitvoering van het Bosdecreet, bepaalt dat bij ontbossing gecompenseerd dient te worden door hetzij een compenserende bebossing, hetzij het betalen van een bosbehoudsbijdrage. De grootte van de compenserende herbebossing is de ontboste oppervlakte vermenigvuldigd met een compensatiefactor, die varieert van 1 voor naaldbos of niet inheems loofbos tot 2 voor inheems loofbos.

Deze compensatieregeling treedt in werking bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning.

2.8.2 Wijziging van vegetatie of kleine landschapselementen en zorgplicht

Cf: Decreet op het natuurbehoud en het natuurlijke milieu (Natuurdecreet) 21.10.97 + uitvoeringsbesluit B.VI.Ex 23.07.98.

Het wijzigen van vegetatie of kleine landschapselementen is onder bepaalde voorwaarden hetzij verboden, hetzij vergunningsplichtig, hetzij meldingsplichtig. Het toepassingsgebied gaat uit van een aantal 'zachte' bestemmingen volgens plan van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplan en gebieden met een specifieke bescherming.

Concreet voor dit PRUP geldt na bestemmingswijziging naar zone voor bedrijvigheid niet langer een vergunnings- of meldingsplicht. Voor een aantal vegetatietypes (bijlage V van bovengenoemd besluit) geldt wel nog steeds een verbod, mits een aantal uitzonderingen, ongeacht de bestemming. Ook geldt steeds, ongeacht bestemming of bescherming, de zorgplicht, die stelt dat alle maatregelen dienen genomen die redelijkerwijs kunnen verwacht worden om vernietigen of schade aan natuur te voorkomen of te beperken (of te herstellen).

2.8.3 Speciale beschermingszones

De EU-richtlijn 92/43/EEG van 21.05.92 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit, door het instandhouden van de natuurlijke habitats en van de wilde fauna en flora binnen de EU-lidstaten. Deze richtlijn is complementair aan de Vogelrichtlijn.

De Vallei van de Grote Nete, die net ten zuiden van het onderzoeksgebied Holven is gelegen, is aangeduid als speciale beschermingszone in het kader van de Habitatrichtlijn.

Art 36ter van het Decreet stelt dat ingeval een vergunningsplichtige activiteit of een plan of programma (afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's) een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, een passende beoordeling dient te gebeuren wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone. Daarbij zal het advies van de administratie bevoegd voor het natuurbehoud gevraagd moeten worden. Het uitgangspunt hierbij is dat steeds de nodige maatregelen dienen genomen te worden om een verslechtering van de natuurkwaliteit en natuurlijk milieu van de habitats of een verstoring van specifieke soorten (cf bijlage van het decreet) te vermijden.

2.8.4 Archeologische benadering van het PRUP Holven

Archeologische vindplaatsen bevinden zich onder het grondoppervlak en zijn daardoor voor het blote oog verborgen. Visueel waarneembare archeologische elementen zijn meestal afgevlakt door eeuwenlange bodemingrepen en landbouwactiviteiten. Tot nu toe werd geen onderzoek gedaan naar

undige en topografische gegevens op basis waarvan geen zones als steriel voor archeologie kunnen worden aangeduid, maar die wel indicaties herbergen van archeologisch relevante bodems.

De bodemkundige informatie kunnen we terugvinden op de bodemkaart. Deze bevat echter veel veralgemeningen, zodat een verificatie op het terrein noodzakelijk was. De zone binnen het PRUP die nog niet bebouwd is, bestaat uit bodems met hoofdzakelijk m-profielen, deels X-profielen. Beide types hebben een afdekkende functie tegenover de onderliggende archeologische lagen en zijn archeologisch interessant. De relevantie van deze bodems hangt eveneens samen met de bewaringstoestand van de onderliggende lagen en de drainageklassen.

Op de bodems met m-profielen en X-profielen binnen het plangebied is een archeologisch vooronderzoek nodig om de zaak te kunnen evalueren. Het is van belang dat de gronden als één blok onderzocht worden, vóór de individuele verkaveling. Dit om een overzicht te kunnen houden.

Ter ondersteuning van een preventief archeologisch erfgoedbeleid zal in elke bouw- en/of verkavelingsvergunning de bouwheer attent worden gemaakt op de archeologische meldingsplicht en dient men archeologisch advies in te winnen bij het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium (IAP/BRON) zoals bepaald in het decreet houdende de Bescherming van het Archeologisch Patrimonium. Zo kan een archeologisch vooronderzoek worden georganiseerd en tijdens de geplande werken controle worden uitgeoefend. Daartoe dient het IAP/BRON of haar gemachtigde over de planning te worden ingelicht en 14 dagen voor de aanvang van de werken te worden verwittigd door de bouwheer of de gemeente.

2.9 Sectorale studies en beleidsdocumenten

2.9.1 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)

Het stedelijk netwerk Kempische as loopt door op het grondgebied van de provincie Limburg. Ook hier worden de stedelijke ontwikkelingen geconcentreerd langs de infrastructuurbundel van de N71, de spoorlijn en het Kempens kanaal. De provincie Limburg concentreert zich voornamelijk op het gebied Lommel-Neerpelt-Overpelt als hoogdynamisch zwaartepunt en stedelijk netwerk van provinciaal. De rol van Hamont-Achel wordt beperkt.

Rond het gebied Lommel-Neerpelt-Overpelt kunnen hoogdynamische toeristisch-recreatieve voorzieningen worden ontwikkeld afhankelijk van de ontwikkeling van het Kempens Plateau tot een toeristisch-recreatief product van Benelux-niveau.

2.9.2 Strategisch Plan Ruimtelijke Economie

Dit onderzoeksproject op Vlaams niveau is zoveel mogelijk binnen de krijtlijnen van het RSV uitgewerkt en heeft in principe de bedoeling om het RSV verder ruimtelijk-economisch te onderbouwen. Verschillende deelprojecten ressorteren onder het S.P.R.E.:

Omschakeling van bestemde bouwrijpe bedrijventerreinen in de economische knooppunten

In februari 2001 is de S.P.R.E.-discussienota 'Omschakeling van bestemde bouwrijpe bedrijventerreinen in de economische knooppunten'¹⁰ afgewerkt. Op Vlaams niveau wordt de regio Kempen gekenmerkt door een sterke krapte aan bouwrijpe grond en onvoldoende bestemde grond. De Kempen is op dat vlak een probleemregio. Bij de becijfering van het vereist aanbod aan bouwrijpe grond per economisch knooppunt tot 2007 is op Vlaams niveau een onderscheid gemaakt tussen een minimaal scenario van 6000 ha en een maximaal scenario van 10000 ha (met inbegrip van de te reserveren gebieden).

Uit de S.P.R.E.-discussienota 'Omschakeling van bestemde bouwrijpe terreinen in de economische knooppunten' worden tenslotte de volgende algemene conclusies getrokken:

- De krapte aan bouwgronden in de meerderheid van de economische knooppunten wijst erop dat de overheid onvoldoende 'ruimte voor werk' creëert. Anderzijds moet niet in elk economisch

¹⁰ Vanhaverbeke W., Lammens E. en Cabus P. (2001), 'Omschakeling van bestemde bouwrijpe bedrijventerreinen in de economische knooppunten', Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap www.Vlaanderen.be/ruimtevooreconomie

knooppunt simultaan bouwrijpe grond beschikbaar zijn aangezien in grotere 'regionale' zoekzones kan worden gezocht (bvb. in de langgerekte strook gaande van Zuid en Midden West-Vlaanderen, over Oost-Vlaanderen, Antwerpen-Mechelen tot de Antwerpse Kempen).

- Er dient werk te worden gemaakt van ad hoc én structurele oplossingen. Ad hoc kan men de realisatie van reeds bestemde terreinen versnellen. Structureel dient men reeds in 2001-2002 vooruit te blikken op de ruimtelijke planningsperiode 2007-2020 in functie van een bouwrijp maken van bedrijfsgronden. Hierbij wordt bij voorkeur gesteund op een publiek-private samenwerking (PPS).
- Bij een herstructureringsbeleid van bestaande bedrijventerreinen dient de problematiek van de 'ijzeren voorraad' (met een belangrijk aandeel hieraan aan strategische reserves van bedrijven) te worden aangepakt met passende maatregelen
- Bij verder onderzoek moeten de economische interacties tussen economische knooppunten worden blootgelegd, alsook de regionale behoefte worden geperfectioneerd.
- Bovendien moet in de toekomst aandacht worden besteed aan een functionele en kwalitatieve differentiatie van bedrijventerreinen 'op maat van de bedrijvigheid'.

Hoofdlijnen Ruimtelijk Economische Hoofdstructuur (REH)

In juni 2001 is een concept op 'Hoofdlijnen over de Ruimtelijk Economische Hoofdstructuur (REH)'¹¹ afgeleverd. Hierbij wordt uitgegaan van de pragmatische Nederlandse definitie: 'Als het ruimtelijk meest geconcentreerde deel van het werkgelegenheidspatroon, samen het infrastructuureel netwerk, wordt weergegeven ontstaat een beeld van de Ruimtelijk-Economische Hoofdstructuur van ons land' (Ministerie voor Economische Zaken, 1997, p.33). Op basis van een aantal relevante ruimtelijk-economische gegevens wordt gezocht naar de gebieden of structuren die bepalend zijn voor de Vlaamse economie.

De resulterende REH die ca. 60% van de Vlaamse oppervlakte bestrijkt, bevat twee deelstructuren:

1. **Het economisch kerngebied** (het centraal kerngebied, het westelijk en het oostelijk kerngebied, economische assen, solitaire en gefragmenteerde structuren in het kerngebied)
2. **Het gebied met bovenlokale economische betekenis** (suburbane zones, plattelandskernen, open ruimte in het kerngebied, economische verbingsgebieden tussen kerngebieden)

Tot het economisch kerngebied wordt de Kempische As gerekend als een uitgesproken industriële as. Het zwaartepunt ligt op de kruising ervan met de bundel Albertkanaal-E313.

2.9.3 Studie wegwerken gevaarlijke punten en wegvakken in Vlaanderen

Door AWW werd aan een tijdelijke vereniging van studiebureau's m.n. TV3V de opdracht gegeven tot opmaak van de studie 'Wegwerken van gevaarlijke punten en wegvakken in Vlaanderen'. De studie bevindt zich in een startfase waarbij de gevaarlijke punten werden geïnventariseerd.

In de omgeving van Holven werden op basis van de ongevallenstatistieken de volgende kruispunten als 'gevaarlijk' aangeduid: het kruispunt N18-De Spruiten en het kruispunt N18-Olmensebaan.

Het bilateraal overleg van 14.05.03 met AWW en TV3V betreffende de afstemming PRUP-gevaarlijke puntenstudie toonde aan dat de inrichtingsvoorstellen voor de gevaarlijke punten nog moeten worden opgemaakt. Voor de herinrichting van het kruispunt N18-Olmensebaan wordt rekening gehouden met industriële ontsluiting van het bedrijventerrein Holven en de geplande opwaardering van de Olmensebaan van lokale weg I naar secundaire weg. De aanbesteding tot herinrichting zou op korte termijn plaatsvinden.

2.9.4 Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk provincie Antwerpen

Langs het kanaal loopt een alternatieve functionele fietsroute (bovenlokaal). Langs de Olmensebaan, Dijk en Hoolst loopt een functionele fietsroute (bovenlokaal). Beide zijn onderdeel van het bovenlokaal fietsroutenetwerk van de provincie Antwerpen.

¹¹ Vanhaverbeke W., Allaert G. en Cabus P. (2001), 'De ruimtelijk-Economische Hoofdstructuur van Vlaanderen, concept in hoofdlijnen', Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap www.Vlaanderen.be/ruimtevooreconomie

Voor de functionele fietsroutes (ook alternatieve) zijn volgens de principes van het vademecum fietsvoorzieningen enkelrichtingsfietspaden wenselijk. De ruimte hiervoor mag niet gehypothekeerd worden. De gebruikte verhardingen voor de fietsinfrastructuur dienen voldoende comfort te geven.

2.9.5 Mobiliteitsplan Balen

Het conform verklaarde mobiliteitsplan Balen (Libost) vermeldt een duurzaam scenario voor de ontsluiting van het bedrijventerrein Holven en de uitbreiding ervan. Er worden twee alternatieve ontsluitingsroutes voorgesteld: één aan de oostzijde van het kanaal Dessel-Kwaadmechelen via de bestaande weg Berg en één aan de westzijde van het kanaal Dessel-Kwaadmechelen via een nieuw aan te leggen tracé. De eerste alternatieve ontsluiting veronderstelt een gedetailleerd verkeerskundig onderzoek naar de mogelijkheden om ter hoogte van het aansluitpunt op de N18 aan de brug over het kanaal een rotonde of verkeerslichten te voorzien. Aangezien bij de aanleg van een rotonde aanpalende woningen moeten worden onteigend, wordt dit scenario als lange termijnvisie weerhouden gekoppeld aan een eventuele noordelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Holven. In eerste fase kan een zuidelijke uitbreiding worden afgebakend met ontsluiting via de bestaande Puttestraat. De interne ontsluiting van het bedrijventerrein wordt gecategoriseerd als lokale weg bII. De ontsluiting naar de N18 wordt voorzien via de lokale weg I Olmensebaan in de richting van Mol en via de lokale weg I Hoolst-Reit-Veststraat in de richting van Leopoldsburg.

Binnen de visie van het mobiliteitsplan plant de gemeente Balen op korte termijn de herinrichting van de kruispunten Olmensebaan-Hoolst en Hoolst-Puttestraat om de bedrijfsontsluiting van het bedrijventerrein Holven te optimaliseren. De gemeente Balen heeft als aanvullende opmerking op het mobiliteitsplan dat zij de geplande opwaardering van de lokale weg I Olmensebaan tot een secundaire weg ondersteunt.

2.9.6 Netebekken

Algemeen

In 2002 werd op initiatief van de Vlaamse minister van Leefmilieu en Landbouw een project 'dynamisering bekkenwerking' opgestart. Dit project wordt in nauw overleg met het kabinet van voornoemde minister en de VMM, getrokken door de afdeling Water van AMINAL en zal dienen als invulling voor een geïntegreerde waterbeleidsvisie zoals beschreven in de kaderrichtlijn Water.

De doelstelling van het project is de opmaak van een bekkenbeheerplan binnen een gestelde termijn, namelijk eind 2006. Dit plan wordt opgesteld volgens een getoetste handleiding en wordt gedragen door alle actoren. Voor elk van de 11 hydrologische bekkens in Vlaanderen wordt een dergelijk bekkenbeheerplan opgesteld. Het bekkenbeheerplan geeft de krijtlijnen van het waterbeleid voor het bekken en het lokale niveau weer. De invulling van de doelstellingen van het bekkenbeheerplan wordt planmatig uitgewerkt in een Duurzaam Lokaal Waterplan (DuLo-waterplan).

Elk bekkenbeheerplan bestaat uit drie delen: een oriëntatiefase, een planningsfase en een uitvoeringsfase. Binnen de oriëntatiefase komen een actorenanalyse, een omgevingsanalyse en een sectorale analyse aan bod. Tijdens de planningsfase wordt een analyse gemaakt van de knelpunten en mogelijkheden. Tevens wordt er een visie op het stroomgebied gegeven waarbij de nadruk gelegd wordt op integraal waterbeheer. Ook wordt een bekkenbeleidsprogramma opgesteld. Tot slot wordt in de uitvoeringsfase een jaarprogramma opgemaakt en worden de maatregelen concreet uitgewerkt.

Bekkenbeheerplan Nete

Het Netebekken is samen met het Dender- en IJzerbekken, een prioritair bekken in Vlaanderen voor de opmaak van een bekkenbeheerplan. Einde 2003 zal het bekkenbeheerplan moeten afgewerkt zijn. Momenteel is de eerste fase, nl. de oriëntatiefase achter de rug en zit men in de planningsfase.

Mogelijke knelpunten en kansen werden in kaart gebracht, waarbij het nu de bedoeling is om tot een watervisiekaart te komen. Deze visie wordt uitgewerkt door de planningsverantwoordelijken, en bediscussieerd in werkgroepen. In deze werkgroepen worden thema's besproken zoals duurzaam watergebruik, multifunctionaliteit van water en ruimte voor water. Een ontwerpvisie zal begin september 2003 worden voorgesteld.

Knelpunten aangehaald door en voor de sector 'Industrie en Handel'

Als knelpunt voor het Netebekken wordt gesignaleerd dat de (uitbreiding van) industriezones en bijhorende verharde oppervlakken de afvoer van regenwater versnellen waardoor de kans op overstromingen vergroot. In de visie vanuit de werkgroepen wordt daarom voorgesteld om de machtigingen voor lozingen in waterlopen aan te scherpen.

Als kans wordt duurzaam watergebruik aangehaald waarbij het afvalwater van het ene bedrijf kan benut worden als proceswater voor een ander bedrijf.

2.9.7 DuLo-waterplannen

De provincie Antwerpen heeft zich binnen haar grondgebied geëngageerd om DuLo-waterplannen per deelbekken te coördineren en de gemeenten en steden hierin te stimuleren. DuLo-waterplannen kaderen binnen de samenwerkingsovereenkomst 2002-2004 'Milieu als overstap naar duurzame ontwikkeling'. Ook in deze plannen wordt er gestreefd naar een duurzaam lokaal waterbeleid. De datum voor de afronding van deze plannen werd vastgelegd op einde 2004.

Met betrekking tot de sectoren industrie en handel kunnen volgende doelstellingen belangrijk zijn: maximale retentie van hemelwater door o.a. infiltratie, berging en vertraagde afvoer, sanering afvalwaterlozingen en duurzaam watergebruik.

3 Analyse van de ruimtelijke structuur

3.1 Ruimtelijk economische structuur

De ruimtelijke economische structuur zal op verschillende niveaus benaderd worden. In eerste instantie zullen de structurerende elementen op macroniveau worden aangehaald, waarna de economische positie van de gemeente Balen gekaderd wordt tegenover de hogere referentieregio's (arrondissement, provincie en gewest). Nadien volgt een meer gedetailleerde beschrijving van het economisch profiel van de gemeente en van de vastgestelde dynamiek. Tot slot wordt de huidige economische structuur van het bestaande bedrijventerrein Holven geanalyseerd.

3.1.1 Economische positionering in de regio

Structurerende elementen op macroniveau

Balen is gelegen in het oosten van de provincie Antwerpen, binnen het arrondissement Turnhout. Balen grenst aan de Antwerpse gemeenten Meerhout en Mol en aan de Limburgse gemeenten Lommel, Hechtel-Eksel, Leopoldsburg en Ham. Binnen de Vlaamse ruimtelijke structuur ligt de gemeente tussen twee belangrijke netwerken: het stedelijk netwerk Kempische As in het noorden en het economisch netwerk rond het Albertkanaal in het zuiden. Balen sluit eerder aan bij de Kempische As.

Binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd Balen geselecteerd als een specifiek economisch knooppunt in het doelstelling-2-gebied van het arrondissement Turnhout. In het RSPA wordt de functie van Balen gespecificeerd als een ondersteunende rol voor de kleinstedelijke gebieden in het stedelijk netwerk Kempische As. Tegen deze achtergrond wordt het mogelijk om een bijkomend regionaal bedrijventerrein te ontwikkelen ter hoogte van de bestaande bedrijvenzone Holven.

Volgende N-wegen kunnen in Balen worden onderscheiden:

- N18: verbinding tussen Turnhout en Leopoldsburg
- N136: verbinding tussen Balen en Postel, sluit in het centrum van Balen aan op de N18
- N71: in het uiterste noorden van de gemeente, toch belangrijkste ontsluitingsweg (samen met de N18)

Twee andere deeltracés van gewestwegen liggen op de gemeentegrens:

- N110: naar Meerhout (op de grens met Mol)

- N746: naar Lommel (op de grens met Hechtel-Eksel)

Zowel via Mol als via Leopoldsburg (en Beringen) is de E313 Antwerpen-Hasselt vlot bereikbaar. Via Leopoldsburg en Beringen is er ook een aansluiting op de E314 Leuven-Genk.

De gemeente is in het noorden gelegen aan de spoorlijn 15 (Antwerpen-Neerpelt). Deze lijn heeft in Mol een aftakking richting Hasselt, welke het grondgebied van Balen doorkruist en een stopplaats heeft in het centrum van Balen. Verder bestaat het openbaar vervoersnetwerk nog uit vier buslijnen. De meest gemaakte verplaatsingen zijn richting Mol en Leopoldsburg, waarbij het hoofdzakelijk woon-schoolverplaatsingen betreft. Sinds 1999 beschikt Balen ook over een belbusproject.

Het grondgebied van Balen wordt van noord naar zuid doorkruist door twee kanalen:

- Kanaal Schoten-Turnhout-Dessel-Kwaadmechelen, sluit zowel in Schoten als in Kwaadmechelen aan op het Albertkanaal
- Kanaal van Beverlo, sluit in het noorden aan op het Kanaal Bochtelt-Herentals

Economische rol van Balen ten aanzien van de regio

Uitspraken over de economische leefbaarheid van een gemeente vergen enig inzicht in de economische positionering van Balen in termen van de economische structuur en dynamiek en dit tegen de achtergrond van de ruimere omgeving, met name het arrondissement, de provincie en het gewest. Antwoorden op vragen inzake de werkgelegenheid in Balen en omtrent de aard van de bestaande bedrijvigheid zijn relevant om verdere uitspraken te formuleren over de mogelijke economische evolutie van de gemeente en de knelpunten en de potenties die daarmee gepaard gaan.

Een belangrijk deel van de Vlaamse economie is gevestigd in de provincie Antwerpen, met een vrij sterke aanwezigheid in de industrie¹². Het aandeel van de industriële tewerkstelling is anno 1995 vergelijkbaar voor de provincie (33,1 %) en het Vlaams Gewest (32,9 %), maar ligt opmerkelijk hoger dan in België (27,4 %).

Ondanks de sterke aanwezigheid van de industriële bedrijvigheid in de provincie Antwerpen, is er in de periode 1981-1995 sprake van een algemene inkrimping van de industriële tewerkstelling (- 15 %). Deze daling is meer uitgesproken in het arrondissement Antwerpen (- 23 %) dan in het arrondissement Mechelen (- 8 %). Het arrondissement Turnhout kent een status quo. Deze inkrimping zet zich door tot 1998, waarna de industriële werkgelegenheid zich min of meer stabiliseert. In het arrondissement kan zelfs opnieuw een stijging worden waargenomen. De evolutie van de industriële tewerkstelling in Balen wijkt enigszins af van deze geschetste tendensen. De daling van de tewerkstelling in deze sector zet zich immers ook na 1998 nog door. Ondanks deze continue afname was anno 2001 toch nog 37 % van de werkende bevolking in Balen tewerkgesteld in de secundaire sector (zonder de bouwnijverheid). In het arrondissement lag dit aandeel op 32 % en op provinciaal en gewestelijk niveau op 23 à 24 %. Balen heeft met andere woorden nog steeds een duidelijk industrieel karakter.

Het belang van de KMO's voor de tewerkstelling is de laatste jaren sterk toegenomen. De term KMO heeft hier enkel betrekking op het aspect tewerkstelling, het betreft met name ondernemingen met minder dan 100 werknemers. In de periode 1997-2001¹³ kan voor de hogere referentieregio's een toename van het aantal arbeidsplaatsen in de KMO's van 5 à 6 % worden vastgesteld. Anno 2001 komt 60 % van de Vlaamse werkgelegenheid in de privé-sector tot stand in KMO's, in de provincie Antwerpen 58 % en in het arrondissement Turnhout 59 %. Ook in Balen is de tewerkstelling binnen de KMO's duidelijk toegenomen. Het aandeel van de tewerkstelling dat in deze KMO's tot stand komt, ligt merkbaar hoger (71 %) dan voor de referentieregio's.

Op basis van de pendelgegevens blijkt dat de invloed die van Balen uitgaat als tewerkstellingspool voor de omliggende gemeenten uiterst beperkt is. Er kan wel een beperkte inkomende pendel worden waargenomen, voornamelijk afkomstig vanuit de omliggende gemeenten. De uitgaande pendel is echter meer doorslaggevend en in de eerste plaats gericht op de buurgemeente Mol. De bruto uitgaande pendel, zijnde het verschil tussen het aantal werkactieven en het aantal woonactieven, vertoont nog een toename tussen 1991 en 2001.

In vergelijking met het Vlaamse Gewest kenmerkt de provincie Antwerpen zich in de periode 1985-1995 door een tragere groei van het bruto regionaal product¹⁴ (respectievelijk een toename van 2,6

¹² RSPA, p. 55-56

¹³ Op basis van RSZ-gegevens op 30 juni 1997 en op 30 juni 2001

¹⁴ Het bruto regionaal product is de som van de toegevoegde waarde voor één bepaalde regio. De som van het BRP over alle regio's is gelijk aan het BNP.

% en 2,3 %). Deze tragere groei is hoofdzakelijk toe te schrijven aan het arrondissement Antwerpen (+ 1,9 %), terwijl het arrondissement Mechelen (+ 2,8 %) en Turnhout (+3,4 %) beter scoren. Indien een rangschikking gemaakt wordt van de 70 gemeenten van de provincie Antwerpen op basis van het bruto regionaal product, dan blijkt Balen een eerder zwakke positie in te nemen (47^{ste} plaats)¹⁵.

Indien de 70 gemeenten gerangschikt worden op basis van het BRP, het gemiddeld inkomen en de werkloosheid, dan komt de uiterst zwakke positie in (64^{ste} plaats) van Balen tot uiting.

Balen beschikt zelf over een winkelapparaat dat redelijk voldoet voor de dagdagelijkse goederen. Ook wat betreft rust- en verzorgingstehuizen scoort Balen goed (OCMW rusthuis, het Netehof en Home Keiheuvel). Daarnaast is er een dagcentrum in Balen gevestigd voor de opvang van matig en ernstig mentaal gehandicapten (de Schakel). Voor andere voorzieningen zijn de inwoners veelal aangewezen op de omliggende gemeenten. De belangrijkste steden in de omgeving van Balen zijn Mol en Geel. Het is vooral de grensgemeente Mol die een centrumfunctie verzorgt ten aanzien van de inwoners van Balen. Voor bepaalde voorzieningen van bovenlokaal niveau (bv. middelbaar onderwijs, bepaalde winkelvoorzieningen, ziekenhuisverpleging) richten de inwoners zich bijna uitsluitend op Mol. Voor andere functies (justitie, hoger onderwijs, ...) is men aangewezen op Geel of op Turnhout.

Uit bovenstaande analyse kan besloten worden dat Balen naar tewerkstelling toe een uitgesproken industrieel profiel kent. Daarnaast kan gesteld worden dat de gemeente een zwakke economische positie inneemt in de provincie Antwerpen. In wat volgt, zal het profiel van de economische bedrijvigheid in Balen verder worden uitgeklaard, met zowel aandacht voor de bestaande economische structuur als voor de evolutie die zich heeft voorgedaan.

3.1.2 Economisch profiel en economische dynamiek in Balen

Beschrijving van de arbeidsmarkt

Loontrekkende tewerkstelling

Balen kan met 3.636 gesalarieerde arbeidsplaatsen beschouwd worden als een redelijke tewerkstellingspool binnen het arrondissement Turnhout. Nochtans scoort de gemeente met 187 jobs per 1.000 inwoners beduidend lager dan het arrondissementeel en gewestelijk gemiddelde (respectievelijk 333 en 334 jobs per 1.000 inwoners). Dit laatste doet vermoeden dat de invloed van de gemeente op haar omgeving, voor wat betreft tewerkstelling, dan ook eerder beperkt zal zijn. Voor een meer gedetailleerd overzicht van de tewerkstelling in Balen wordt verwezen naar 11.1. Tabel 4 geeft een eerste indicatie.

Gedurende de periode 1982-2001 bleef het aantal beschikbare arbeidsplaatsen min of meer constant. Wanneer deze evolutie meer in detail wordt bekeken, komt een meer onregelmatig verloop tot uiting. Tijdens de jaren tachtig kan een lichte stijging worden waargenomen. In het begin van de jaren negentig doet zich echter een terugval voor, waarna op het einde van het decennium opnieuw een toename kan worden vastgesteld. Globaal genomen gaan er tussen 1982 en 2001 21 arbeidsplaatsen verloren, waarmee de gemeentelijk evolutie afwijkt ten opzichte van de uitgesproken groei op de hogere referentieniveaus.

De stagnatie van het totaal aantal arbeidsplaatsen verdoezeld echter uiteenlopende tendensen. Zo kan enerzijds ongeveer een verdubbeling van de tewerkstelling in de tertiaire en de quartaire sector worden vastgesteld. De relatieve groei komt overeen met 880 nieuwe werknemers, waarvan zich 60 % in de tertiaire sector situeert en 40 % in de quartaire sector. Tegenover deze positieve tendens, staat het verlies van 974 jobs in de industrie tijdens de beschouwde periode. Dit moet wellicht grotendeels in verband gebracht worden met de negatieve werkgelegenheidsspiraal bij de Balense vestiging van Umicore. De positieve trend die zich in de jaren tachtig voordeed in de bouwsector, is het voorbije decennium omgebogen in een licht neerwaartse trend. Hoewel het aantal arbeidsplaatsen in de secundaire industrie (inclusief de bouwsector) de laatste 20 jaar is teruggelopen, blijft deze sector nog dominant in de tewerkstellingsstructuur van de gemeente.

Dezelfde tweesprong in de evolutie van het aantal arbeidsplaatsen kan worden waargenomen in de buurgemeente Mol. Ook daar doet zich een stijging voor van de tertiaire tewerkstelling, terwijl de

De toegevoegde waarde is het verschil tussen de totale bedrijfsopbrengsten en de externe kosten (de kostprijs van de door derden geleverde goederen en diensten).

¹⁵ Bron: GOM Antwerpen.

industrie aan belang moet inboeten. Het verschil met Balen is, dat in Mol de tertiaïsering meer doorslaggevend is, waardoor zich in Mol een toename van de tewerkstelling voordoet.

Tabel 4: Evolutie¹⁶ van de tewerkstelling in Balen per economische sector

	Balen						Arr.	Prov.	Vlaams
	1982		1990		2001		T'hout	A'pen	Gewest
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	2001	2001	2001
Primair	16	0,4	8	0,2	26	0,7	1,8	1,0	1,3
Secundair	2.311	63,2	1.836	49,2	1.337	36,8	32,0	23,6	23,2
Bouw	484	13,2	593	15,9	547	15,0	7,8	5,7	6,0
Tertiair	479	13,1	682	18,3	1.000	27,5	30,4	40,6	38,0
Quartaïr	367	10,0	640	16,4	726	20,0	28,0	29,1	31,6
Totaal	3.657	100,0	3.729	100,0	3.636	100,0	100,0	100,0	100,0

Bron: HIVA-ESIS (bewerkingen op RSZ) en eigen bewerkingen op RSZ

Wanneer de relatieve verdeling van de arbeidsplaatsen per sector wordt vergeleken met de referentieregio's komt de overheersende positie van de secundaire sector (inclusief de bouwsector) in Balen tot uiting. Het industriële beeld van de gemeente wordt bepaald door de productie van non-ferro metalen (Umicore) en in mindere mate door de metaalproductie (met Willems metaalconstructie als belangrijkste werkgever). Dankzij de groei van de tertiaire en de quartaïre werkgelegenheid is Balen er in geslaagd om de achterstand ten opzichte van de hogere administratieve eenheden te verkleinen. Hoewel er nog duidelijk een kloof is waar te nemen, is deze minder uitgesproken dan in het begin van de waarnemingsperiode.

De sterke aanwezigheid van de secundaire sector doet reeds vermoeden dat de beschikbare arbeidsplaatsen voornamelijk door mannen worden ingevuld. Anno 2001 is het aandeel van de vrouwelijke tewerkstelling inderdaad beperkt tot 30 %, terwijl dit aandeel in het arrondissement gemiddeld op 41 % ligt. Gedetailleerder onderzoek leert dat de doorslaggevende industriële subsectoren (productie van non-ferro metalen en van metalen) voor 95 % door mannen worden gedragen. Ook in de bouwnijverheid is de mannelijke tewerkstelling sterk uitgesproken (92 %).

Het industriële karakter van de gemeente ligt ook aan de basis van het hoge aandeel arbeiders. Dit aandeel (63 %) overschrijdt zeer duidelijk het niveau van de hogere referentieniveaus (variërend tussen 44 en 50 %).

Zelfstandige tewerkstelling

In tegenstelling tot de evolutie van de loontrekkende tewerkstelling, vertoont de zelfstandige tewerkstelling wel een duidelijk groei. Gedurende de periode 1982-2001 kan een absolute toename van 220 zelfstandigen worden vastgesteld, wat overeenstemt met een relatieve groei van 35 %. Hiermee overschrijdt Balen de provinciale en gewestelijke evolutie (een toename van 29 à 30 %), maar blijft achter op de arrondissementale trend (44 %). De stijging situeert zich grotendeels in de tertiaire sector. In beperktere mate nemen ook de industriële zelfstandigen toe in aantal, terwijl de landbouwers minder talrijk worden.

¹⁶ De cijfers voor 2001 zijn rechtstreeks gebaseerd op RSZ-gegevens, terwijl de overige gegevens afkomstig zijn van HIVA-ESIS. Deze laatste hanteert echter een niet te achterhalen opsplitsing naar sectoren, zodanig dat tewerkstelling naar sector voor 2001 lichtjes kan afwijken van deze voor 1982 en 1990.

Tabel 5: Zelfstandige tewerkstelling in Balen, per sector

	Balen						Arr.	Prov.	Vlaams
	1982		1990		2001		T'hout	A'pen	Gewest
	absoluut	relatief	absoluut	relatief	absoluut	relatief	2001	2001	2001
Primair	207	20,0	162	13,8	136	9,7	12,7	7,3	11,2
Secundair	258	24,9	251	21,3	313	22,4	17,7	19,3	20,0
Tertiair	571	55,1	764	64,9	948	67,9	69,6	73,4	68,8
Totaal	1.036	100,0	1.177	100,0	1.397	100,0	100,0	100,0	100,0

Bron: HIVA-ESIS (bewerkingen op RSVZ) en eigen bewerkingen op RSVZ

Anno 2001 wijkt het relatieve beeld van de verschillende sectoren in de totale zelfstandige tewerkstelling lichtjes af van de hogere referentieregio's. Zo onderscheidt Balen zich door een groter aandeel van de industriële zelfstandigen. De tertiaire sector is het zwakst ontwikkeld in vergelijking met de referentieregio's.

In Balen bedraagt het aantal zelfstandigen 38 % van het aantal loon- en weddetrekkenden. Dit is een aandeel dat merklijk hoger ligt dan dat van de referentieniveaus (20 à 25 %).

Werkloosheid en werkgelegenheid

Tabel 6: Overzicht van de werkloosheid en de werkgelegenheid in Balen en in het arrondissement Turnhout

	Balen	Arr. Turnhout
Werkloosheid (oktober 2002)		
Mannen	242	5.436
Vrouwen	424	7.504
Totaal	666	12.940
Werkloosheidsindex ¹⁷ (oktober 2002)		
Mannen	4,8 %	5,0 %
Vrouwen	12,2 %	9,8 %
Totaal	7,8 %	7,0 %
Actieve bevolking ¹⁸ (raming 1.1.2000) (1)	8.455	178.539
RSZ-tewerkstelling (30.06.1999) (2)	3.514	130.111
Zelfstandigen (31.12.1999) (3)	1.064	24.875
Werkgelegenheidsindex (1999) [(2) + (3)] / (1)	54,1 %	86,8 %

Bron: VDAB en NBB, Bijbank Antwerpen (bewerkingen op NIS, RSZ, RSVZ en rijksregister)

De werkloosheidsindex voor Balen is dan het arrondissementale gemiddelde. De afvloeiingen in de Balense afdeling van Umicore zullen hier niet vreemd aan zijn. Ook de economische ontwikkelingen in Mol (sluiting van J.M. Balmatt en Verlipack, de afvloeiingen bij Glaverbel) zullen een invloed gehad hebben op de werkloosheidsevolutie in Balen.

De mannelijke werkloosheid in Balen is vergelijkbaar met deze binnen het arrondissement. Het werkloosheidsprobleem situeert zich in belangrijke mate bij de vrouwen. Dit ligt enigszins in de lijn van de verwachtingen. Zoals reeds vermeld wordt de arbeidsmarkt immers slechts voor 30 % ingevuld door de vrouwen.

Met een werkgelegenheidsindex van 100 % zou een gemeente er in slagen om elke inwoner op actieve leeftijd een baan aan te bieden op het eigen grondgebied. Tabel 6 toont dat Balen daar totaal niet in slaagt. Theoretisch gezien kan maar ongeveer de helft van de actieve bevolking een job vinden op het eigen grondgebied.

De relatief hoge werkloosheid en de lage werkgelegenheidsindex staven de reeds gemaakte stelling dat, rekening houdend met het aantal jobs per 1.000 inwoners, de invloed van Balen op haar omgeving eerder beperkt zal zijn.

¹⁷ De werkloosheidsindex wordt berekend als de verhouding tussen de niet-werkende werkzoekende en de actieve bevolking.

¹⁸ Onder actieve bevolking wordt de leeftijdsgroep van de 20 tot 64 jarigen verstaan.

Grootte van de bedrijven (RSZ - definitie)

In 11.2, wordt een overzicht gegeven van de ondernemingen (in RSZ-terminologie 'inrichtingen' genoemd) in Balen naar dimensieklasse. Voorafgaand aan de bespreking dient opgemerkt te worden dat de telling van de RSZ geen totaalbeeld geven van het aantal ondernemingen, doordat de zelfstandige tewerkstelling zonder werknemers niet wordt meegerekend. Vermoed kan worden dat het aantal ondernemingen in de klasse met minder dan 5 werknemers in het andere geval gevoelig zou toenemen, zeker in de primaire en de tertiaire sector.

In Balen creëren, volgens 11.2, de grote bedrijven (meer dan 100 werknemers) 30 % van de totale tewerkstelling. Het betreft op de eerste plaats de vestiging van Umicore, dat bijna de helft van de industriële werkgelegenheid creëert. Daarnaast staat ook het metaalconstructiebedrijf Willems in voor 18 % van de tewerkstelling in deze sector. De twee publieke werkgevers die meer dan 100 mensen een baan verschaffen, bevinden zich in de quataire sector (algemeen bestuur en maatschappelijke dienstverlening).

Bijna één op vier arbeidsplaatsen wordt gerealiseerd bij de twee grote industriële werkgevers. De evolutie van deze bedrijven zal met andere woorden bepalend kunnen zijn voor de toekomstige tewerkstellingskansen in Balen. De evolutie van de overige Balense bedrijven zal veel minder doorslaggevend zijn voor het toekomstig aantal beschikbare arbeidsplaatsen in de gemeente.

Woonwerkverplaatsingen

Woonwerkverplaatsingen zijn een belangrijk instrument om de lokale arbeidsmarkt te beschrijven. Zij geven immers een eerste indicatie van de mate waarin Balen al dan niet als een zelfstandige tewerkstellingspool fungeert en vormen een belangrijke verklaring voor de verkeers- en vervoersstromen binnen de gemeente en haar onmiddellijke omgeving. De meest recente officiële gegevens op gemeentelijk niveau dateren van de Algemene Volks- en Woningtelling (maart 1991)¹⁹. De ouderdom van de data verplicht tot de nodige omzichtigheid bij het interpreteren van de gegevens, maar er kunnen toch een aantal indicaties uit afgeleid worden. Deze gegevens worden verder aangevuld met recentere gegevens inzake bruto pendel en met het mobiliteitsplan van Balen.

Tabel 7: Beroepsbevolking naar woon- en werkgemeenten in Balen en in het arrondissement Turnhout, 1991

	Balen	Arr. Turnhout
Totale beroepsbevolking ²⁰ in 1991 (1)	8.166	173.319
In de gemeente / het arrondissement wonende beroepsbevolking		
Tewerkgesteld - woonactieven	6.846	150.588
Thuiswerkend	673	15.420
Elders werkend in de gemeente / het arrondissement	1.749	42.776
Woonforensen ²¹ (2)	4.088	79.953
Overige ²² (3)	336	12.439
Percentage: (2) + (3) / (1)	54,2 %	53,3 %
In de gemeente / het arrondissement werkende beroepsbevolking		
Tewerkgesteld - werkactieven (4)	3.998	122.061
Werkforensen ²³ (5)	1.576	63.865
Percentage: (5) / (4)	39,4 %	52,3 %
Werkgelegenheidsindex (4) / (1)	49,0 %	70,4 %

Bron: NIS, Algemene Volks- en Woningtelling (maart 1991)

Zoals reeds uit de werkgelegenheidsindex van 54 % (Tabel 6) werd afgeleid, is een belangrijk deel van de actieve bevolking van Balen verplicht om buiten de gemeentegrenzen te gaan werken. In 1991 werden in Balen 4.424 woonforensen (woonforensen en de categorie 'overige' in Tabel 7) geregistreerd. De buurgemeente Mol vangt bijna een derde van de dagelijkse pendelaars op.

¹⁹ De resultaten van de Socio-Economische Enquête (oktober 2001) zijn nog niet beschikbaar.

²⁰ De beroepsbevolking omvat het aantal personen dat actief is op de arbeidsmarkt, hetzij als werkzeker, hetzij als werkende.

²¹ Woonforensen zijn die personen die in de gemeente Balen wonen, maar in een andere gemeente werken.

²² Deze categorie omvat de uitgaande pendel naar het buitenland en de uitgaande pendel, waarvan de bestemming onbekend is.

²³ Werkforensen zijn die personen die in de gemeente Balen werken, maar in een andere gemeente wonen.

Daarnaast oefenen ook Geel, Lommel, Antwerpen, Turnhout, ... een aantrekkingskracht uit op de actieve Balense bevolking, zij het in veel mindere mate dan Mol. Tabel 7 toont dat de inkomende pendel veel minder belangrijk is dan de uitgaande pendel. Balen telde anno 1991 immers slechts 1.576 werkforensen en blijft, relatief gezien, ook achter ten opzichte van het arrondissementele niveau. Deze inkomende pendel is voornamelijk afkomstig van Mol (18 % van de werkactieven) en in mindere mate ook van Lommel (8 %).

De verhouding tussen het aantal werkactieven en het aantal woonactieven geeft een idee van de bruto pendel. Anno 1991 is het aantal woonactieven merklijk groter dan het aantal werkactieven, wat resulteert in een belangrijke uitgaande pendel van 2.848 personen. Uit RSZ-gegevens van 2000²⁴ blijkt dat de werksituatie in Balen niet bepaald op vooruit is gegaan. De uitgaande pendel is namelijk nog meer uitgesproken in vergelijking met 1991. Met 6.601 woonactieven en 3.576 werkactieven is de bruto uitgaande pendel immers opgelopen tot 3.025 personen.

In de oriëntatienota van het mobiliteitsplan Balen²⁵ worden een aantal verkeersstructurende problemen aangehaald (zoals de verkeersonveiligheid en de barrièrewerking van de N18, het vrachtverkeer dat de woongebieden moet doorkruisen en het beperkt aanbod aan openbaar vervoer). Binnen het mobiliteitsplan werd ervoor geopteerd om het beleid de komende jaren zo te sturen dat de leefbaarheid en het in stand houden van de landschappelijk waardevolle omgeving van Balen verzekerd wordt.

Sterke en zwakke sectoren in Balen m.b.t. tewerkstelling

11.1 geeft een overzicht van de tewerkstelling in Balen naar sector en dit vergeleken met het arrondissement Turnhout en met het Vlaamse Gewest. In deze tabel wordt ook de specialisatiecoëfficiënt weergegeven. Een specialisatiecoëfficiënt geeft aan in welke sectoren in een bepaald gebied - in dit geval de gemeente en het arrondissement - relatief meer mensen werken dan in een referentieregio. Hier geldt het Vlaamse Gewest als referentieregio. Voor de gemeente wordt eveneens de specialisatiecoëfficiënt ten opzichte van het arrondissement weergegeven.

Een coëfficiënt groter dan één wijst erop dat het gebied gespecialiseerd is in de desbetreffende activiteit in vergelijking met de referentieregio. Indien deze coëfficiënt voor de hoofdsectoren wordt bekeken, dan blijkt dat de bouwnijverheid en de be- en verwerkende industrie in Balen relatief meer mensen tewerkstellen dan in Vlaanderen. Ook ten opzichte van het arrondissement kan een specialisatie worden waargenomen.

In wat volgt worden de verschillende sectoren, die een specialisatiecoëfficiënt groter dan één vertonen, meer gedetailleerd besproken.

De bouwnijverheid (Sc = 2,52)

Deze sector staat in voor 15 % van de arbeidsplaatsen in Balen. Hoewel deze sector ook binnen het arrondissement sterk vertegenwoordigd is, is de specialisatie in de gemeente nog meer uitgesproken (specialisatiecoëfficiënt ten aanzien van het arrondissement bedraagt 1,94). Er is een voldoende groot aantal werkgevers actief binnen deze sector, wat een zekere risicospreiding betekent. De bouwnijverheid is immers een sector die sterk conjunctuurgevoelig is. De voorbije jaren kan nochtans een positieve evolutie worden waargenomen: de tewerkstelling met 9 % is toegenomen in de periode 1997-2001.

In de NBB-databank kunnen 3 grote bouwondernemingen gedetecteerd worden. Het betreft Baeck Industriële Bekledingen, Baeck en Janssen en de Algemene bouwonderneming Dillen. De eerste twee bedrijven zijn gelokaliseerd op de KMO-zone ter hoogte van de Molsesteenweg. De algemene bouwonderneming Dillen is gevestigd op de KMO-zone Holven.

De be- en verwerkende industrie (Sc = 1,63)

De non ferro industrie en de metaalindustrie staan in voor 30 % van de totale tewerkstelling in Balen. Nochtans vertonen ook andere subsectoren een specialisatie ten aanzien van Vlaanderen en/of het arrondissement.

²⁴ Bron: Uitgerekend ... Antwerpen, 2002, GOM Antwerpen.

²⁵ Bron: Voorontwerp GRS Balen (januari 2002), Iris Consulting, p. 42-44, 94-95

De non ferro industrie (Sc = 15,53)

De sterkte van deze sector staat volledig in relatie tot de Balense vestiging van Umicore in het noordoosten van de gemeente. Deze vestiging is niet enkel beeldbepalend voor de tewerkstellingsstructuur in Balen, maar heeft ook een stempel gezet op het ruimtegebruik in Wezel. Maar zoals voor alle vestigingen, is ook in Balen het aantal arbeidsplaatsen afgenomen in de loop der jaren. Tijdens de periode 1997-2001 is de tewerkstelling met 9 % gedaald.

De houtindustrie (Sc = 2,13)

Deze subsector vertegenwoordigt slechts een fractie van de totale tewerkstelling in de gemeente. Toch is het relatieve aandeel belangrijker in vergelijking met het gewest of het arrondissement. Volgens RSZ-gegevens is het aantal arbeidsplaatsen de voorbije jaren teruggelopen met 37 %. De NBB-databank registreert nochtans voor de grootste werkgever in deze sector (Coblo, gevestigd op de KMO-zone Holven) een lichte stijging van het aantal werknemers.

De metaalverwerkende industrie (Sc= 1,50)

De specialisatie is minder uitgesproken dan voor de houtindustrie, naar aantal arbeidsplaatsen in Balen toe is deze subsector toch veel nadrukkelijker aanwezig (12 % van de totale tewerkstelling). De tewerkstelling is de voorgaande jaren in beperkte mate toegenomen (5 %). Er zijn verschillende bedrijven actief binnen deze sector, gespreid over het hele grondgebied van Balen. De grootste werkgever (meer dan 200 werknemers) is Metaalconstructies Willems, gevestigd op de KMO-zone Holven (gedeeltelijk zonevreemd). Op basis van economische parameters betreft het een grote onderneming, net zoals Gesbo en Metaalconstructies Sleurs.

De subsector 'overige' (Sc = 1,42)

Hier dient een onderscheid gemaakt te worden naar het gewest en het arrondissement. Relatief gezien werken in Balen meer mensen in deze sector dan in het Vlaamse Gewest, terwijl het aandeel kleiner is in vergelijking met het arrondissement. Opnieuw wordt de sterkte van deze sector voornamelijk bepaald door één bedrijf. Het betreft de grote onderneming Royal Antiques Collections, gelokaliseerd in het noorden van de gemeente, aansluitend op de bedrijvengzone Berkenbossen te Mol.

De quartaire sector (Sc = 0,63)

Zoals reeds aangegeven werd, is deze sector eerder zwak ontwikkeld in de gemeente Balen. Deze stelling mag echter niet worden doorgetrokken voor alle subsectoren.

Sociale sector (Sc = 1,03)

De sociale sector creëert bijna 7 % van de totale tewerkstelling. Bovendien kan tussen 1997 en 2001 een stijging van 18 % worden vastgesteld. Deze arbeidsplaatsen komen tot stand in een drietal rust- en verzorgingstehuizen (OCMW rusthuis te Balen centrum, het Netehof te Wezel en Home Keiheuvel te Wezel). Daarnaast is er in Balen het dagcentrum De Schakel gevestigd, een instelling voor matig en ernstig mentaal gehandicapten.

Het openbaar bestuur (Sc = 0,98)

Ten opzichte van het Vlaamse Gewest betreft het geen sterke sector, dit verandert echter wanneer de vergelijking wordt gemaakt met het arrondissement (Sc = 1,16). Het openbaar bestuur is in ieder geval een belangrijke werkgever. De tewerkstelling is in de periode 1997-2001 toegenomen met 31 % en vertegenwoordigde in 2001 bijna 5 % van de totale tewerkstelling. Deze publieke werkgever is gelokaliseerd in het centrum van Balen.

De tertiaire sector (Sc = 0,72)

De tertiaire sector is op zich geen sterke sector. Nochtans zijn er in verhouding tot het arrondissement (maar niet ten aanzien van het gewest) toch twee dienstverlenende subsectoren die zich door een zekere specialisatie kenmerken.

Vervoer en communicatie (Sc = 0,94 / Sc arrondissement = 1,16)

Deze sector richt zich voornamelijk op het goederenvervoer over de weg, waarbij een stijging van de tewerkstelling kan worden waargenomen. De transportbedrijven bevinden zich verspreid over de gemeente. Balen Transport is de enigste grote onderneming. Bijna één op vier arbeidsplaatsen binnen deze sector komt tot stand in de openbare sector (NMBS, Post).

Handel en horeca (Sc = 0,94 / Sc arrondissement = 1,08)

Hoewel deze sector geen echt uitgesproken specialisatie vertoont, creëert deze sector toch bijna 16 % van al de arbeidsplaatsen in Balen. De tewerkstelling is sinds 1997 bovendien nog met 13 % gestegen. De handelszaken vertonen geen duidelijk profiel. De Kempische pluimvee centrale is, op basis van de NBB-databank, de grootste werkgever. Enkele handelszaken kenmerken zich door een vrij ruime invloedssfeer (zoals Odrada Interieur en 't Viooltje).

KMO's en grote ondernemingen

Niet alleen het aantal werknemers speelt een rol voor het bepalen van de schaaldimensie van een bedrijf. Of een bedrijf groot, middelgroot of klein kan genoemd worden, hangt ook af van de omzet en van het balanstotaal van de onderneming.

Schema 1: Categorisering van ondernemingen naar grootte volgens de criteria: personeelsbestand, omzet en balanstotaal

Categorie	I. Kleine ondernemingen	II. Middelgrote ondernemingen	III. Grote ondernemingen
Criteria	. Omzet <= € 0,50 miljoen (garages <= € 0,62 miljoen)	Overige dan onder I: . Personeelsbestand <= 50 . Omzet <= € 5 miljoen . Balanstotaal <= € 2,5 miljoen	Alle ondernemingen die meer dan één criterium, geldig voor middelgrote ondernemingen, overschrijden en elke onderneming met meer dan 100 werknemers

Op basis van deze drie criteria kan een selectie gemaakt worden van de grote, middelgrote en kleine ondernemingen die voorkomen in het NBB-bestand. De selectie die zo tot stand komt, is niet noodzakelijk volledig. Dit gegevensbestand ordent de bedrijven immers volgens hun maatschappelijke zetel. Hierdoor ontstaan er mogelijk hiaten in het onderstaande overzicht, indien er in de gemeente bedrijven zijn gevestigd die elders hun maatschappelijke zetel hebben. Bovendien geeft niet elk bedrijf bovenstaande gegevens vrij, waardoor ook deze niet meegenomen worden in de selectie. Ook de openbare sector komt nagenoeg niet voor in dit bestand.

Rekening houdend met deze beperkingen kunnen er in Balen 11 grote ondernemingen worden geselecteerd. Het betreft zes industriële bedrijven (1 uit de houtindustrie, 1 chemisch bedrijf, 3 metaalverwerkende bedrijven en 1 meubelfabrikant), 3 bouwondernemingen, een transportbedrijf en een dienstverlenend bedrijf. Van deze 11 grote ondernemingen blijkt 73 % tot één van de sterke sectoren te behoren. Negen ondernemingen zijn gevestigd op een bedrijvenzone, waarvan vier op de KMO-zone Holven. Dit overzicht dient aangevuld te worden met het bedrijf Umicore en Omnicem te Balen Wezel. De maatschappelijke zetels van deze onderneming zijn elders gevestigd, waardoor er dus geen gegevens beschikbaar zijn in de NBB-databank voor de vestiging op het grondgebied van Balen. Toch kan gesteld worden dat het hier een grote ondernemingen betreft.

Balen telt 21 ondernemingen die als middelgroot gecategoriseerd kunnen worden. Waar bij de grote ondernemingen de nadruk lag op de industriële bedrijven en bouwondernemingen, is het accent bij de middelgrote ondernemingen verschoven naar de handelszaken. Slechts een vierde van de middelgrote ondernemingen kan bij één van de sterke sectoren worden onder gebracht.

Een aantal bedrijven kunnen niet eenduidig bij de middelgrote of de grote ondernemingen worden ondergebracht. Deze ondernemingen overschrijden slechts één criterium dat van toepassing is voor de middelgrote ondernemingen. Het betreft bedrijven uit diverse sectoren, verspreid over het grondgebied van Balen.

3.1.3 Economisch profiel van het bestaande bedrijventerrein Holven

In het onderstaande wordt getracht het economische profiel en de economische dynamiek van de bedrijvigheid op de ambachtelijke zone Holven in beeld te brengen. De inventaris, opgemaakt door IOK, werd als vertrekbasis genomen en werd aangevuld met gegevens uit de GOM-inventaris (zie 11.3).

Deze bedrijven werden vervolgens opgespoord in de databank van de Nationale Bank van België. Bij de stap van de terreininventaris naar de NBB-databank dienen echter enkele opmerkingen geformuleerd te worden.

Zo zijn twee ondernemingen niet opgenomen in de NBB-databank, met name Berukof en Reynders. Voor deze ondernemingen was het met andere woorden niet mogelijk om de economische gegevens te detecteren. Daarnaast is Balen Transport volgens de databank en de GOM-inventaris gevestigd ter hoogte van de Molsessteenweg. Nochtans blijkt uit eigen inventarisatie en uit het GRS Balen²⁶ dat ook op deze ambachtelijke zone bedrijfsactiviteiten van Balen Transport zijn gelokaliseerd. Mogelijk gaat het hier om een bedrijf dat op twee locaties haar activiteiten ontplooit. Het bedrijf werd meegenomen in de economische analyse van de bedrijvenzone Holven. Verder zijn er op basis van de databank meer bedrijven geselecteerd dan opgesomd in de inventaris. Het betreft dan de verschillende afdelingen van eenzelfde onderneming (zoals bedrijfsondersteunende afdelingen en handelszaken gekoppeld aan productiefaciliteiten). Rekening houdend met deze bemerkingen werden er in de databank 22 ondernemingen weerhouden die gevestigd zijn op de bedrijvenzone Holven.

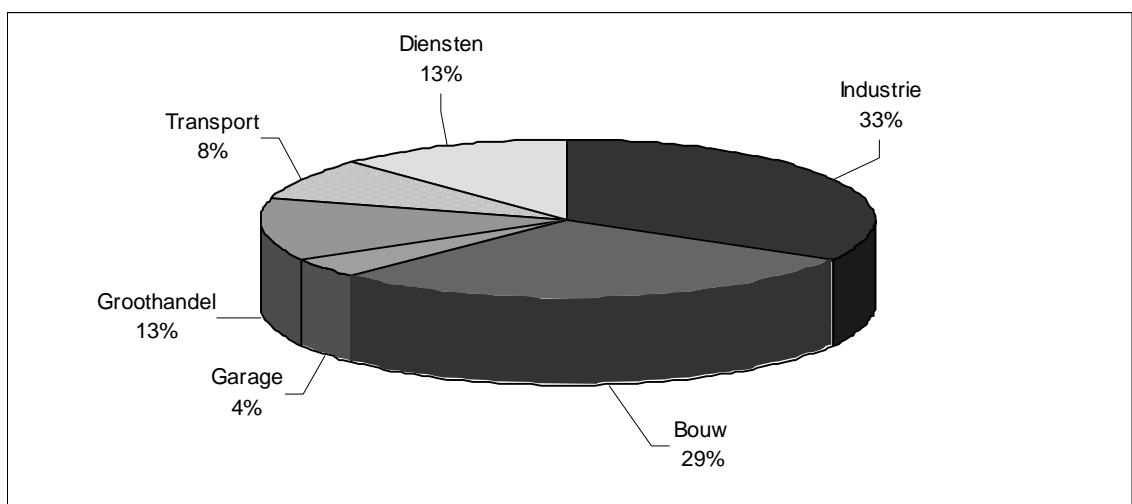
Economisch profiel

Aard van de bedrijfsactiviteiten²⁷

Figuur 2 toont dat een derde van de bedrijfsactiviteiten tot de industriële sector gecategoriseerd kunnen worden, waarbij het accent duidelijk op het vervaardigen van schrijn- en timmerwerk ligt. Daarnaast zijn ook de bouwondernemingen sterk vertegenwoordigd. De overige sectoren zijn veel minder manifest aanwezig.

Op de ambachtelijke zone Holven zijn een aantal bedrijven gevestigd die tot één van de sterke sectoren van Balen behoren. Het betreft meer bepaald de ondernemingen die gericht zijn op de houtbewerking, de metaalbewerking en de bouwondernemingen. Deze bedrijven vertegenwoordigen 54 % van de bedrijfsactiviteiten op de bedrijvenzone.

Figuur 2: Relatieve verdeling van de bedrijvigheid op de KMO-zone Holven



Bron: IOK-inventarisatie, GOM-inventarisatie en NBB (november 2002)

²⁶ Voorontwerp GRS Balen (januari 2002), Iris Consulting, p. 61

²⁷ In de bespreking van de aard van de bedrijvigheid zijn ook de twee ondernemingen meegenomen, waarvoor geen economische gegevens beschikbaar zijn in de databank van de NBB. In de verdere analyses komen deze niet meer voor. Figuur 2 heeft met andere woorden betrekking op 24 ondernemingen.

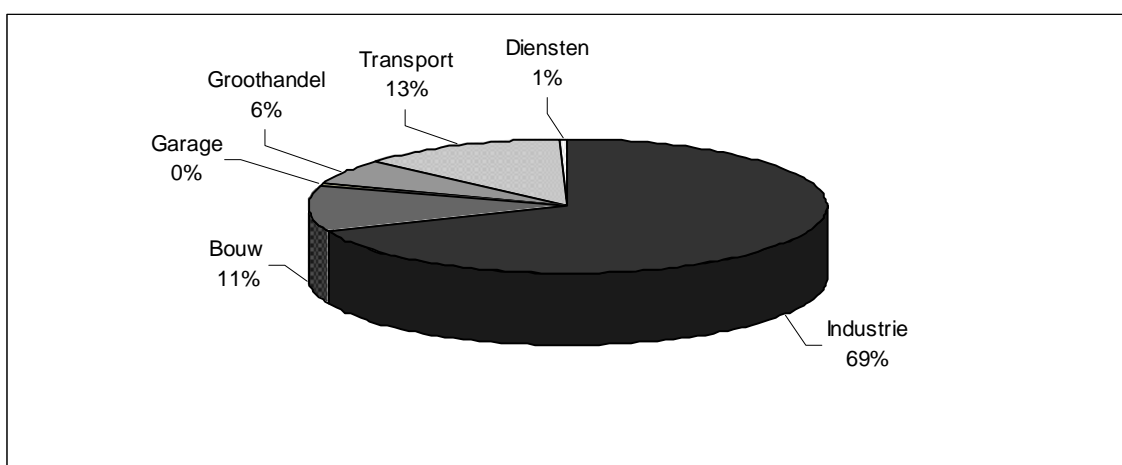
Kaart 4: Bestaande economische structuur

Tewerkstelling

Vermits voor een aantal ondernemingen het gegeven inzake tewerkstelling ontbrak, werd aan deze bedrijven één werknemer toegekend. Dit heeft als consequentie dat de onderstaande bespreking mogelijk een lichte onderschatting is van de reële situatie.

Figuur 3 toont de relatieve verdeling van de tewerkstelling over de diverse sectoren, wat een ander beeld naar voor schuift dan de spreiding van het aantal bedrijven (Figuur 2). Het metaalconstructiebedrijf Willems staat in voor meer dan de helft van de tewerkstelling (54 %) op de bedrijvzone. Indien abstractie gemaakt wordt van dit bedrijf, dan sluit het beeld van de spreiding van de tewerkstelling beter aan bij het beeld van de spreiding van de bedrijfsactiviteiten. In deze situatie creëren de industrie en de bouw 57 % van de tewerkstelling. Ook de transportsector neemt dan een aanzienlijk aandeel in (28 %), wat voornamelijk veroorzaakt wordt door het bedrijf Balen Transport.

Figuur 3: Relatieve verdeling van de tewerkstelling naar sectoren



Bron: IOK-inventarisatie, GOM-inventarisatie en NBB (november 2002)

Ongeveer drie op vier arbeidsplaatsen komen tot stand binnen de ondernemingen die tot één van de sterke sectoren van Balen behoren. Opnieuw neemt het metaalconstructiebedrijf Willems het grootste aandeel voor zijn rekening. Wanneer dit bedrijf opnieuw buiten beschouwing wordt gelaten, dan nog is 44 % van de tewerkstelling voor rekening van bedrijven uit één van de sterke sectoren.

Grote ondernemingen versus middelgrote en kleine ondernemingen

Op basis van het aantal werknemers, de gerealiseerde omzet en het balanstotaal kunnen de ondernemingen gecategoriseerd worden als grote, middelgrote of kleine onderneming. Voor de bedrijven die gevestigd zijn op de bedrijvzone Holven zijn deze gegevens slechts gedeeltelijk beschikbaar.

Toch kunnen vier grote ondernemingen worden geselecteerd binnen de contouren van deze bedrijvzone. Het gaat in het bijzonder om twee industriële bedrijven (houtbewerking en metaalconstructies), een bouwonderneming en een transportbedrijf. Aan de hand van de beschikbare gegevens kunnen geen middelgrote ondernemingen worden onderscheiden. De Kempische Pluimvee centrale kan noch als een grote noch als een middelgrote onderneming worden beschouwd.

Economische dynamiek

De voorbije tien jaar zijn er acht nieuwe ondernemingen²⁸ opgericht op de bedrijvzone Holven, waarvan de helft van 1997 dateert. Dit is slechts een fractie (8 %) van het aantal nieuwe bedrijven dat op het grondgebied van Balen tot stand is gekomen tijdens het laatste decennium. Zes van de acht ondernemingen zijn nevenactiviteiten van reeds bestaande bedrijven. Het gaat met andere woorden slechts om twee nieuwe oprichtingen.

Tot slot zal de economische dynamiek van de gevestigde bedrijven worden nagegaan. Hiervoor zal de evolutie van enkele economische parameters worden weergegeven. Om uitspraken te kunnen formuleren over het al dan niet dynamische karakter van de bedrijvzone, wordt de vergelijking gemaakt met de gemeente Balen en het arrondissement Turnhout. Voor de referentieregio's worden enkel die bedrijven weerhouden die tot de relevante sectoren behoren, zijnde de sectoren die kunnen ondergebracht worden op een bedrijvzone. Het gaat dan in het bijzonder om de industrie, de bouwnijverheid en de transportsector. Vermits groothandelszaken, gelet op hun ruimtegebruik, vaak ook gelokaliseerd zijn op een bedrijvzone wordt deze sector ook meegenomen voor de gemeente en het arrondissement.

Daar de omvang van het aantal bedrijven erg uiteenlopend is, werd er geopteerd om enkele de groei-index weer te geven. Bovendien werd enkel rekening gehouden met die ondernemingen, waarvoor zowel voor 1998 als voor 2001 deze gegevens beschikbaar zijn.

Tabel 8: Evolutie van enkele economische parameters in de periode 1998-2001 (1998 = 100)

	KMO-zone Holven	Gemeente Balen	Arrondissement Turnhout
Aantal ondernemingen	104,8	107,9	108,3
Aantal werknemers	103,3	108,2	110,3
Omzet	105,5	116,8	126,5
Toegevoegde waarde	107,9	116,7	131,7
Investerings	109,7	91,2	80,2

Bron: NBB (november 2002)

De KMO-zone Holven vertoont in vergelijking met de gemeente en het arrondissement een weinig dynamisch karakter. Zowel voor de tewerkstelling als voor de gerealiseerde omzet als voor de toegevoegde waarde kenmerken de bedrijven van Holven zich door een minder uitgesproken groei ten opzichte van deze van de gemeente en het arrondissement.

De investeringen van een bedrijf kunnen als indicator beschouwd worden van hoe het bedrijf zelf de eigen toekomst inschat. Er kan worden vastgesteld dat de investeringen bij de referentieniveaus zijn teruggelopen tijdens de beschouwde periode. De bedrijven op de bedrijvzone hebben daarentegen meer vertrouwen in de toekomst, gelet op de toename van het investeringsbedrag. De grootste investeerders situeren zich in de bouwnijverheid. Er zijn echter ook bedrijven waar de investeringen de voorbije jaren flink zijn teruggelopen of zelfs zijn stilgevallen.

Het meest toonaangevend bedrijf op de KMO-zone is veruit het metaalconstructiebedrijf Willems. Dit bedrijf creëert 54 % van het aantal arbeidsplaatsen, 50 % van de gerealiseerde omzet en eveneens 50 % van de toegevoegde waarde.

²⁸ Dit aantal werd afgeleid uit de oprichtingsdatum van de bedrijven, zoals opgenomen in de NBB-databank, mogelijke herlokalisaties zitten met andere woorden niet vervat in dit cijfer.

3.2 Bestaande ruimtelijke structuur van het onderzoeksgebied

Kaart 5: Fysisch systeem en bodem

Kaart 6: Natuurlijke elementen en landbouw

Kaart 7: Bestaande toestand

3.2.1 Het bestaande bedrijventerrein Holven

Het bestaand bedrijventerrein Holven is ingekleurd als zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's op het gewestplan Herentals-Mol. Het terrein is net ten zuiden van de kern Balen-centrum gelegen tussen het kanaal Dessel-Kwaadmechelen en het landelijk woonlint Holven. Hogerop langs het kanaal ter hoogte van de brugovergang van N18 bevindt zich nog een KMO-zone (Langvennen), die in tegenstelling tot Holven over laad- en loskaaien (in gebruik) beschikt. Iets meer uitgezoomd behoort het bedrijventerrein tot een ruimtelijke entiteit die in het oosten en zuiden wordt begrensd door de gehuchtenboog Reit-Hoolsterberg-Hoolst. Ten zuiden hiervan bevindt zich de kwetsbare vallei van de Grote Nete en ten oosten de nederzetting Hoolsterberg. De open ruimte binnen de gehuchtenboog wordt getypeerd door een kleinschalige perceelsstructuur met kleine landschapselementen en wordt in noord-zuid-richting doorsneden door het woonlint Holven. Ten oosten hiervan ligt een recreatiegebied met sporthal en parking dat werd afgebakend en ingericht via het BPA De Bleukens. In oost-west-richting verloopt het fysisch systeem bestaande uit de waterlopen Cruynsveldloop en De Bleukens en het stuifzandduinencomplex de Nagelsberg.

ontsluiting van het bedrijventerrein Holven

Regionaal wordt het bedrijventerrein Holven ontsloten via de N18 (Molsesteenweg) die ter hoogte van Molderdijk in Mol aantakt op de N71-Zuiderring. Vanaf dit kruispunt bereikt men na 14 km via de ring van Geel en de N19 (Antwerpseweg-Geel Punt) het op- en afrittencomplex nr. 23 langs de E313 Antwerpen-Hasselt. Het traject vanaf N18 tot de E313 verloopt geheel langs secundaire en primaire wegen. De ontsluiting in de richting van Eindhoven verloopt via Lommel en Neerpelt waar de N71 aansluiting geeft op de noord-zuidverbinding Hasselt-Eindhoven. Dit tracé omvat enkel primaire wegen. Een alternatieve ontsluitingsmogelijkheid in de richting van Hasselt verloopt via de N18 naar Leopoldsburg en daar via Beringen langs de E313 of de N72-N74. Noch het RSP-Antwerpen, noch het RSP-Limburg selecteren de N18 echter als secundaire weg tussen Balen-Rosselaar en Leopoldsburg. Tenslotte kunnen via Hulsen en Olmen sluiproutes worden genomen naar de E313 Antwerpen-Hasselt waarbij verschillende andere kernen zoals Meerhout, Zittaart, Oostham, Kwaadmechelen... worden doorkruist.

De spoorlijn Antwerpen-Hasselt passeert op een kilometer van het bedrijventerrein Holven. In Balen-centrum aan de stationsstraat is een opstapplaats voor L-treinen met een lage frequentie (één trein om de twee uur in de richting van Mol of Hasselt; tijdens de spitsuren om het uur). Het naburige station van Mol is een knooppunt van personenvervoer met frequente IC-verbindingen.

De buslijnen 15 c Geel-Mol-Leopoldsburg en 17 a Diest-Mol-Leopoldsburg verlopen langs het bedrijventerrein. De buslijn 17 a heeft een stopplaats ter hoogte van het aansluitpunt Hoolst-Olmensebaan op enkele tientallen meters van de site. De buslijn 15 c heeft een stopplaats ter hoogte van het kruispunt Hoolsterberg-Nagelsberg eveneens op enkele tientallen meters van de site. In 1999 is de vervoersmaatschappij De Lijn gestart met een vraagafhankelijk vervoersproject (CCV) of belbusproject in Balen.

Het kanaal Dessel-Kwaadmechelen (1854-1858; 1350 T) flankiert de westzijde van het bedrijventerrein Holven. Er komen geen kadefaciliteiten voor ter hoogte van Holven. Het metaalconstructiebedrijf Willems maakt wel gebruik van het kanaal voor het transport van uitzonderlijk grote constructies, die met behulp van een mobiele kraan op het binnenschip worden gehesen.

Het bedrijventerrein wordt voornamelijk vanaf de N18 (Molsesteenweg) ontsloten via de Olmensebaan die het centrum van Rosselaar doorkruist. Op het T-kruispunt N18-Olmensebaan staat de bedrijventerrein Holven duidelijk aangeduid met bewegwijzering langs beide zijden van de weg. De doortocht door de kern van Rosselaar levert geen bijzondere conflictpunten op gezien het brede, doorgaande profiel van de tweevaksbetonweg Olmensebaan met tweezijdige fietspaden en bebouwing achter een brede parkeer- of voortuinstrook. Dit wegprofiel blijft behouden buiten de kern langs het aanpalende bebouwingslint. Na 2,3 km vanaf de N18 bereikt men een brug over het kanaal

Dessel-Kwaadmechelen. Net voorbij de brugovergang geven de wegen Nagelsberg en Hoolst-Puttestraat toegang tot het bedrijventerrein Holven. De Nagelsberg maakt bij de aantakking met de Olmsebaan een scherpe hoek waardoor de aansluiting wordt bemoeilijkt voor het vrachtverkeer van en naar de N18.

Een alternatieve ontsluitingsmogelijkheid vanaf de N18 (Vaartstraat) verloopt via het dorpscentrum van Balen en de gehuchtenboog Reit-Hoolsterberg. Deze ontsluitingsweg staat niet aangeduid vanop de N18. De doortocht in het centrum met de vrij smalle en kronkelende straten Dierckx-Stationstraat-Gasthuisstraat is problematisch voor zwaar vrachtverkeer. Buiten de kern verbreedt het profiel tot een tweevaks betonbaan met tweezijdige fietspaden en bebouwing achter brede voortuin- of parkeerstroken. Ter hoogte van het kruispunt Hoolsterberg-Nagelsberg staat een wegwijzer naar het bedrijventerrein Holven.

De interne ontsluitingswegen zijn de Puttestraat in noord-zuidrichting en de Nagelsberg-Ambachtsstraat in oost-westrichting die elkaar kruisen ter hoogte van de Nagelsberg. Momenteel worden rioleringswerken uitgevoerd langs beide insteekwegen zodat één rijstrook van de betonweg is opgebroken. Langs deze insteekwegen is aan één zijde laanbeplanting aangebracht.

Invulling en ruimtelijk aanbod van het bedrijventerrein Holven

Het terrein bestaat uit twee delen met een totale oppervlakte van 34,6 ha.

Het zuidoostelijke deel van 7,0 ha ligt grotendeels op het stuifzandduincomplex de Nagelsberg. Vooral het deel waar het smalle westelijke front van de duinenrug uitwaaiert in een veel breder oostelijk microreliëf werd ingepalmd door bedrijfsloodsen. Dit terrein is volledig ingenomen door het regionale metaalconstructiebedrijf Willems waarvan de westelijke en oostelijke buitenopslag deels zonevremd zijn gelegen. De westvleugel van de grootschalige loods is zodanig ingeplant dat grote constructies in een rechte lijn naar het kanaal Dessel-Kwaadmechelen kunnen worden gevoerd ter overlage op de binnenvaart. Tegenover de grootschalige bedrijfsloods op de hoek van de straten Nagelsberg en Holven is zonevremd een onverharde parking voor personeel ingeplant. De stuifduin tussen Ambachtsstraat en Nagelsberg is aan de zuidzijde deels weggegraven als staanplaats voor trailers. Het bedrijf Willems is vragende partij voor een uitbreiding van het bestaande terrein ter regularisatie en uitbreiding van de eigen activiteiten.

Tabel 9: Inventaris van de bedrijven op het bedrijventerrein Holven

	Naam	Bedrijfsactiviteit
1	Metaalconstructies Willems	Metaalconstructies: specialisatie petrochemie
2	Cools Jos Carrosserie	Garage / carrosserie
3	We-ge	Houtbewerking
4	Marx Profiel	Algemeen buitenschrijnwerk
5	Berukof	Metaalbewerking
6	Reynders	Stukadoor
7	Algemene bouwonderneming Dillen	Overige werkzaamheden in de bouw
8	Intertrap	Houtbewerking (trappen)
9	Agricon	Groothandel in granen, zaden en diervoeders
10	Mariën	Bakkerij
11	Coblo	Fabricatie multiplex
12	Balen Transport	Wegtransport
13	Degotrans	Transport
14	Kempische Pluimvee centrale	Kippenversnijderij
15	Mundial Cosmetics	Groothandel kappersproducten
16	Aubroeck en co	Houtbewerking
17	Drooghmans	Industriële dak- en gevelbekleding en metaalconstructies

Bron: eigen inventarisatie, GOM-inventarisatie

Het grootste deel van de bestaande bedrijvenzone Holven met een oppervlakte van 27,6 ha is ten noorden van de Nagelsberg gelegen en flankiert aan de westzijde het kanaal Dessel-Kwaadmechelen. Er wordt geen gebruik gemaakt van het water door de aanwezige bedrijvigheid. Het terrein wordt centraal van oost naar west doorkruist door de ingegrachte waterloop De Bleukens. Het terrein is grotendeels ingenomen met 17-tal ondernemingen uit diverse sectoren die langs de insteekwegen Ambachtsstraat en Puttestraat zijn gelegen. In het uiterste noordoosten van de bedrijvenzone is de gemeentelijke werkplaats met aanpalend het gemeentelijk containerpark

ingeplant. De achterin gelegen gronden worden gebruikt voor de opslag van materialen (inclusief de strook achter de naastliggende bedrijven Mariën, Agricon, Intertrap). Het bedrijf Coblo hield tot voor kort naast haar vestiging in het uiterste noordwesten van de bedrijvenzone een braakliggend, uitgerust terrein van 4,8 ha in reserve. Er bestaat recentelijk een akkoord met de IOK tot wederinkoop van 3 ha. Verder zijn alle gronden op het bestaande bedrijventerrein Holven in gebruik.

Aan de noordzijde en de oostzijde van het bedrijventerrein komt de gewestplancontour niet overeen met de kadastrale percellering. De uiterst noordelijke punt van het bedrijfsperceel van Coblo ligt in woonuitbreidingsgebied. De meest achterin gelegen delen van de bedrijfspercelen aan de oostzijde zijn in het aanpalende agrarisch gebied gelegen. Op het bedrijventerrein komt naast enkele bedrijfswoningen één zonevreemde woning voor aan het uiteinde van de Waterstraat in de uiterste noordwestelijke hoek van het bedrijventerrein aan het kanaal.

Aan de randen van het bedrijventerrein zijn geen groene buffers aangelegd. Dit is vooral storend aan de oostzijde waar er geen afscherming is van de buitenopslagactiviteiten ten opzichte van het bebouwingslint Holven. Enkel bestaande boscomplexen en kleine landschapselementen voorzien in een landschappelijke inpassing van het bestaande bedrijventerrein. In het uiterste noorden is de bedrijfsvestiging van Coblo omgeven door bebossing. Ten zuiden van de Ambachtsstraat komt de beboste Nagelberg voor waarvan een klein driehoekig perceel aan het kruispunt Ambachtsstraat-Puttestraat mee paars is ingekleurd. Langs het kanaal komen fragmentarisch kleine strookjes bebossing voor. De bedrijfsvestiging van Willems is grotendeels omgeven door de bebossing op de stuifzandduinrug.

Van noordoost naar zuidwest loopt een hoogspanningsleiding die het bestaande bedrijventerrein op twee plaatsen doorkruist: ter hoogte van de gemeentegronden en net ten oosten van de bedrijfsloodsen van Willems.

Tabel 10: Ruimtelijk (realiseerbaar) aanbod van het bedrijventerrein Holven

Aanbod	Eigenaar	Voorziene ontwikkeling
3 ha	Coblo	Wederinkoop door IOK ter ontwikkeling

3.2.2 De noordelijke zoekzone

De noordelijke zoekzone beslaat een bruto-oppervlakte van 17,3 ha. De zoekzone komt overeen met het niet aangesneden woonuitbreidingsgebied dat ingeklemd zit tussen het bestaande bedrijventerrein Holven, het woongebied van Balen-centrum, het kanaal Dessel-Kwaadmechelen en het landelijk woonlint Holven.

De zoekzone wordt voornamelijk ontsloten via de Puttestraat en de Waterstraat die elkaar kruisen net ten noorden van het bestaande bedrijventerrein Holven. Bovendien wordt het gebied langs de westzijde geflankeerd door de kanaalweg (fiets- en jaagpad). Ter hoogte van het woongebied van Balen-centrum loopt de tweevaksweg Berg parallel aan de kanaalweg tot tegen een privaat terrein aan de rand van de noordelijke zoekzone. Deze wijkontsluitingsweg van circa 500 m takt ter hoogte van de brug over het kanaal Dessel-Kwaadmechelen aan op de Vaartstraat (N18). Zowel aan de zuid- als aan de noordzijde van de brug kan de Vaartstraat worden opgedraaid. De laatste optie kan worden benut door onder de brugovergang door te rijden en via de ambachtelijke zone langs het kanaal terug te draaien naar de Vaartstraat.

Aan de noordkant stroomt binnen de contour van de zoekzone de deels ingegrachte Cruynsveldloop. Nabij deze waterloop toont de bodemkaart natte pluggenbodems op lemig zand (wel invloed van de waterloop maar geen natuurlijk overstroombaar gebied) terwijl het overige deel van de zoekzone bestaat uit gewone pluggenbodems. Dit wijst op een oude (middeleeuwse) agrarische ontginning. Door de ingesloten ligging en de daaruit voortvloeiende beperkte interesse vanwege de professionele landbouw is het gebied gevrijwaard gebleven van agrarische vernieuwing. Dit verklaart ook de kleinschalige en grillige percelenstructuur in combinatie met de aanwezigheid van vele kleine landschapselementen (bomenrijen, kleine boscomplexen...). De gekarteerde bebossing in het gebied bestaat voornamelijk uit loofbos en beslaat in totaal 2, 1 ha. De drie voorkomende kleine boscomplexen krijgen op de biologische waarderingskaart een quotering van biologisch waardevol tot zeer waardevol. Het westelijk deel van de zoekzone en het stroomgebied van de Cruynsveldloop bestaat uit een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. De rest van het gebied is minder waardevol. Graslandgebruik overheerst als agrarische teeltkeuze. Slechts één centraal gelegen perceel van 9000 m² is opgenomen in de landbouwgebruikspercelenkaart (2000) van de mestbank (geen professionele landbouw). Het woongebied van Balen-centrum dat aansluit

aan de noordzijde van deze zoekzone is eveneens nog niet aangesneden en vertoont quasi dezelfde ruimtelijke opbouw.

De meest nabij gelegen kernbebouwing in het noorden situeert zich ter hoogte van Berg op gemiddeld 200 m van de zoekzone. Het meest zuidelijke uiteinde van de weg Berg ligt nog net binnen de zoekzone. Hier komt buitenopslag van schroot e.a. voor en een door de dichte begroeiing aan het zicht onttrokken woning. Ten noordoosten van de zoekzone bevindt er zich woonbebouwing langs de Waterstraat met een uitloper van 2 woningen binnen de contour van de zoekzone. Ter hoogte van het landelijk woonlint Holven komt binnen de zoekzone één oude woning met kleine werkplaats voor. In totaal worden er dus een viertal zonevreemde woningen geteld in de noordelijke zoekzone. De beboste noordelijke tip van het bedrijfsperceel van Coblo bevindt zich buiten het bestaande bedrijventerrein Holven en dus binnen de zoekzone. Hier komt geen bedrijfsinfrastructuur voor.

In het zuidwesten wordt de zoekzone over enkele honderden meters doorkruist door een hoogspanningsleiding (zie hoger).

3.2.3 De oostelijke zoekzone

De oostelijke zoekzone beslaat een bruto-oppervlakte van 10,2 ha. Het gebied komt overeen met de strook agrarisch gebied op het gewestplan tussen het bestaande bedrijventerrein Holven en het landelijk woonlint Holven. In het zuiden wordt de zoekzone begrensd door de weg Nagelsberg. De achterin gelegen delen van de randpercelen van het bestaande bedrijventerrein liggen buiten de gewestplanzonering 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's' en binnen de contour van de oostelijke zoekzone.

De zoekzone bestaat voornamelijk uit droge tot matig natte podzolachtige bodems (voormalige heidegronden). Het strookvormige gebied met een gemiddelde breedte van 150 m is voornamelijk opgevuld met de achtertuinen van de aanpalende woonbebouwing en hiermee samenhangende paardenweiden. De achterliggende paardenweiden kunnen via kleine insteekweggetjes vanaf de straat Holven worden bereikt. In het noorden langs de Poelweg komt een cluster van 9 zonevreemde woningen voor als uitloper van het gehucht Holven. Ten zuiden hiervan kan nog één zonevreemd gebouw worden gesignaleerd. Tussen het bestaande bedrijventerrein Holven en de woonbebouwing in en aanpalend aan deze zoekzone werd geen buffer voorzien. Vanuit de tuinen van de woningen langs Holven kijkt men rechtstreeks op de buitenopslag en bedrijfsloodsen van het bedrijventerrein. Op de hoek van de Nagelsberg en Holven is één perceel ingericht als parkeerplaats voor het tegenoverliggende bedrijf Willems.

In de strook tussen het bedrijventerrein Holven en het gelijknamige landelijk woonlint komt er geen professionele landbouw voor. Een klein perceel aan de straatzijde net ten zuiden van het landelijk woongebied staat wel gekarteerd als landbouwgebruiksperceel. Tussen het landbouwperceel en het eerste perceel van het woonlint Holven stroomt de waterloop De Bleukens. In het uiterste zuidwesten aan de Nagelsberg komt een minder waardevol, klein naaldboscomplex voor.

Het gebied wordt centraal in NW-ZO-richting doorsneden door de hoogspanningsleiding die eveneens over het bestaande bedrijventerrein loopt (zie hoger).

3.2.4 De zuidelijke zoekzone

De zuidelijke zoekzone beslaat een bruto-oppervlakte van 22,4 ha. Het gebied valt samen op het gewestplan met een klein strookvormig groengebied net ten zuiden van de Ambachtsstraat van 4,2 ha en voor het overige deel met een agrarisch gebied van 18,2 ha. Het groengebied omvat een deel van het beboste oost-west-gerichte stuifzandduincomplex de Nagelsberg. De zuidelijke grens van het agrarisch gebied wordt gevormd door het landelijk woonlint Hoolst.

De zoekzone wordt ontsloten via de Puttestraat en de Nagelsberg die via Hoolst aantakken op de Olmensebaan. In het westen wordt het gebied begrensd door de kanaalweg en in het oosten door de weg Holven.

De bodemkaart geeft voor het deel van de zoekzone ten zuiden van de duinenrug plaggenbodems op (lemig) zand aan, hetgeen refereert naar een oude agrarische ontginning. Aan de westrand komt een klein gebied met natte podzolachtige bodems voor. Een smalle strook aan het kanaal bestaat uit verspoelde grond. De traditionele kleinschalige perceelsstructuur met kleine landschapselementen (bomenrijen, kleine boscomplexen...) is nog deels bewaard gebleven, maar het landschap is minder intact gebleven dan de noordelijke zoekzone. De bebossing komt voornamelijk voor in het

noordwestelijke deel van de zoekzone aansluitend bij de beboste duinenrug en wordt gequoteerd als biologisch waardevol met enkele fragmenten als biologisch zeer waardevol. Daarnaast is één biologisch waardevol boscomplex gelegen tussen het bestaande bedrijventerrein (Willems) en een zonevreemd voetbalveld aansluitend op het woonlint Hoolst. Net ten oosten van de zoekzone komt er een groter naaldbos met biologische waarde voor. De totale gekarteerde bebossing in het gebied bedraagt 5,9 ha waarvan 4,4 ha staan ingeplant op de duinenrug. Op de duinenrug komt naaldbos met een ondergroei van eikenbos voor, terwijl in de rest van het gebied loofbos voorkomt.

7 percelen met een totale oppervlakte van 6 ha komen voor op de landbouwgebruikspercelenkaart 2000 van de mestbank (mogelijk in gebruik door professionele landbouw). Zes ervan liggen ten westen van de Puttestraat, het laatste perceel sluit aan op de bedrijfssite van Willems. De agrarische teeltkeuzes zijn voornamelijk grasland en maïs.

In de zoekzone komen in totaal 9 zonevreemde woningen voor. Twee ervan zijn centraal gelegen in het gebied langs de Puttestraat. De overige komen voor aan de randen: 3 aan de zuidwestrand langs de Nagelsberg, 3 aan de zuidrand aanpalend aan het landelijk woonlint Hoolst. Ten slotte komt nog één zeer recent gebouwde zonevreemde bedrijfswoning (Willems) voor op de hoek van de Nagelsberg en de Puttestraat. Verder staan een aantal constructies aan de rand van het landelijk woongebied Hoolst deels zonevreemd aangezien de gewestplancontour op 50 m uit de as van de weg niet steeds de kadastrale percellering volgt. De bedrijfsinfrastructuur (buitenopslagactiviteiten) van het bedrijf Willems die buiten de contouren van de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's voorkomen behoren eveneens tot deze zoekzone. Het betreft westelijke en oostelijke uitbreidingen langs de Nagelsberg.

Op 8.10.1997 werd door de technische dienst van de IOK in opdracht van de gemeente Balen het schetsontwerp 'Holven II' opgemaakt ter uitbreiding van de bestaande ambachtelijke zone. Het ontwerp omvat een grafisch plan waarop de grenzen van een onteigeningsplan met aangifte van de eigendomsstructuur zijn aangegeven. De aangegeven contouren vallen grotendeels samen met de contour van de zuidelijke zoekzone (met uitzondering van de Nagelsberg en de zonevreemde randbebouwing). De voorziene uitbreiding heeft een bruto-oppervlakte van 14 ha en voorziet bovendien een oplossing voor de zonevreemde delen van het bedrijf Willems aan de westzijde van de bestaande ambachtelijke zone. De BPA-procedure volgend op dit schetsontwerp mocht niet worden aangevat gezien de te grote oppervlakte van het projectgebied.

3.3 Bestaande juridische toestand van het onderzoeksgebied

3.3.1 Eigendomsstructuur

Bij de analyse van de eigendomsstructuur op perceelsniveau (zie 11.4) blijkt dat het overgrote deel van de gronden van het bestaande bedrijventerrein Holven in bedrijfseigendom zijn. Twee percelen zijn in eigendom van de gemeente Balen: de gemeentelijke werkplaats en het gemeentelijk containerpark. Verder zijn er nog enkele gronden in privé-eigendom.

De noordelijke zoekzone kenmerkt zich door een erg versnipperde eigendomsstructuur (zie 11.5). Eén op acht percelen is er in eigendom van Berukhof en zijn gelegen in de oostelijke helft van deze zoekzone.

Wat de oostelijke zoekzone betreft is het noordelijke deel voornamelijk in eigendom van twee families (Dierckx-Van Hees en Cuyvers-Verachten E.). In het uiterste zuiden is nog een perceel in het bezit van het bedrijf Willems. Voor het overige vertoont ook deze zoekzone een versnipperde eigendomsstructuur (zie 11.6).

Ook de zuidelijke zoekzone is hoofdzakelijk in privé-bezit (zie 11.7). Eén vierde van de percelen is in het bezit van de familie Thys-Willekens. Deze percelen liggen verspreid over de westelijke helft van de zoekzone en bevinden zich zowel in het, volgens het gewestplan afgebakend, groengebied als agrarisch gebied. Daarnaast kan nog een kleine concentratie worden waargenomen in langs Nagelsberg (familie Govaerts-Van Bael) en ten zuiden van het metaalconstructiebedrijf Willems (familie Swerts-Diels). De overige percelen zijn in eigendom van verschillende privé-personen, met uitzondering van enkele gronden, ten westen en ten zuiden van het bedrijf Willems, die nog in het bezit zijn van het bedrijf Willems.

3.3.2 Vergunningentoestand

Tabel 11 toont dat niet alle bedrijfsgebouwen op de bestaande KMO-zone beschikken over een bouwvergunning. Het betreft voornamelijk de wijziging of de uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen. Nochtans zijn er eveneens nieuwe voorzieningen opgericht zonder te beschikken over de nodige vergunningen (zoals de vennootschap Algemene Bouwondernemingen Dillen en de Vennootschap Coblo). De Vennootschap Degotrans heeft in de loop van 1987 een voorwaardelijke vergunning verkregen voor het bouwen van een garage voor vrachtwagens.

Tabel 11: Niet vergunde bouwwerken binnen de bestaande KMO-zone Holven

Eigenaar	Aard van het bouwwerk	Nummer vergunning	Datum beslissing
Vennootschap Balmico / BGB	Principe aanvraag voor het bouwen van betonnen panelen	88/051	-
Vennootschap Willems	Uitbreiden loods	91/064	25/09/1991
Vennootschap Balmico / BGB	Omvormen van bureel tot conciërgewoningen	93/197	16/03/1994
Vennootschap Kempische Pluimvee centrale	Wijziging indeling bedrijfslokaal	93/170	04/03/1998
Vennootschap Kempische Pluimvee centrale	Uitbreiding loods Bouwen woning Sanitaire voorzieningen	95/251	04/03/1998
Vennootschap Algemene Bouwonderneming Dillen	Bouwen van burelen, machinehal	98/172	13/01/1999
Vennootschap Coblo	Bouwen van industriegebouw	99/265	02/02/2000
Vennootschap Bakkerij Mariën	Uitbreiding bakkerij	2001/286	06/03/2002

Bron: Technische Dienst, gemeente Balen

Het aantal onvergunde bouwwerken, gelegen in de zoekzones, blijkt uiterst beperkt te zijn (Tabel 12). Hierbij springt vooral de betoncentrale van het metaalconstructiebedrijf Willems in de zuidelijke zoekzone in het oog.

Tabel 12: Niet vergunde bouwwerken, gelegen in de zoekzones

Zoekzone	Eigenaar	Aard van het bouwwerk	Nummer vergunning	Datum beslissing
Noordelijk	Van Gorp	Uitbreiding schuilhok	95/207	17/05/1996
Oostelijk	Van Balen-Mertens J.	Paardenstal Garage voor vrachtwagens	96/025	17/07/1996
Oostelijk	Vennootschap Willems	Vellen van bomen	86/015	05/02/1986
Zuidelijk	Vennootschap Willems	Bouwen van een betoncentrale	76/129	21/06/1977

Bron: Technische Dienst, gemeente Balen

3.4 Toetsing van de zoekzones in functie van afbakening

3.4.1 Beoordelingscriteria bij de toetsing

Hieronder worden een aantal beoordelingscriteria op een rijtje gezet die bij de toetsing van de zoekzones in functie van afbakening aan bod komen. Een eerste reeks van criteria betreft een aantal feitelijkheden (juridische aspecten, mobiliteitsaspecten, ruimtelijk-economische troeven en elementen van praktische haalbaarheid); in tweede instantie wordt ingegaan op de confrontatie met andere gebruiksfuncties of omgevingskwaliteiten op het terrein zelf of in de omgeving van de zoekzone (wonen, landbouw, natuur, recreatie, ...).

Bij deze confrontatie kan een onderscheid gemaakt worden tussen grensstellende elementen en afwegingselementen. Bij grensstellende elementen is sprake van een dermate grote onverenigbaarheid dat de aanleg van een bedrijventerrein niet ter overweging kan genomen worden zonder fundamenteel in te gaan tegen een duurzame ruimtelijke ordening. Meestal betreft het relatief

bepaalde zones zoals overstroombare valleien enz... En is een ruimtelijke detaillering en nuancering noodzakelijk.

Voor de overige elementen van afweging is telkens sprake van een conflict waarbij een beleidsmatige keuze moet gemaakt worden. In welke richting deze keuze gaat is afhankelijk van de beleidsprioriteiten die men legt. Het betreft dus telkens een afweging in functie van een alternatieve bestemming, invulling van het gebied. In deze bijdrage worden de elementen aangegeven die in deze afweging kunnen spelen, zonder dat daarbij een beleidskeuze gemaakt wordt.

Om een duidelijk overzicht te behouden wordt de toetsing van de zoekzones weergegeven onder de vorm van fiches.

3.4.2 Toetsingsfiche van de noordelijke, oostelijke en zuidelijke zoekzone

Tabel 13: Noordelijke zoekzone Holven

Noordelijke zoekzone Holven	
Criterium	ruimtelijk economische situering
Omvang	17,3 ha
Ligging	Ingesloten tussen het kanaal Dessel-Kwaadmechelen, het woongebied van Balen-centrum, het landelijk woonlint Holven en het bestaande bedrijventerrein Holven
juridische context	(niet aangesneden) woonuitbreidingsgebied op het gewestplan
Gebruik	Kleine landschapselementen (bomenrijen, kleine boscomplexen...), voornamelijk graslanden en 4 zonevreemde woningen; de uiterst noordelijke, ongebruikte tip van het bedrijfspersceel van Coblo overlapt deze zoekzone
Ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> - Water: er zijn momenteel geen kadefaciliteiten aanwezig; het naastliggende kanaal Dessel-Kwaadmechelen schept potenties voor watertransport; - Spoorweg: geen mogelijkheden voor transport per spoor - Wegvervoer: aansluiting op de Puttestraat (insteekweg Holven) en via de Olmsebaan op de N18; alternatief langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen kan onderzocht worden
ruimtelijk economische troeven	<p>Het betreft een voldoende groot gebied, dat bovendien aansluit op een bestaand bedrijventerrein. Dit laat ook toe een fasering in te bouwen in functie van de taakstelling en functionele relaties te voorzien.</p> <p>Er zijn mogelijkheden voor bimodaal transport vanwege de ligging aan waterweg en een autoweg.</p>
praktische haalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - Onteigening van enkele woningen bij volledige ontwikkeling - Bij korte termijnuitvoering komt het project in aanmerking voor Europese steun
Criterium	grensstellende en afwegingselementen
fysisch systeem en watertoets	De zoekzone wordt doorkruist door de winterbedding van de Cruynsveldloop met natte pluggenbodems maar behoort niet tot een natuurlijk overstroombaar gebied. Wel moet rekening gehouden worden met een hoge grondwaterstand.
natuur en landschap	<p>Het ingesloten gebied is vrij intact gebleven door de beperkte bruikbaarheid vanwege de landbouw. Kleine landschapselementen (kleine boscomplexen, bomenrijen...) kenmerken het landschap. De gekarteerde bebossing van in totaal 2,1 ha is biologisch waardevol tot zeer waardevol. Het aanpalende niet aangesneden woongebied van Balen-centrum vertoont gelijkaardige landschapskenmerken.</p> <p>Er komt volgens de Biologische Waarderingskaart van België (BWK21) geen vegetatie voor waarop een verbod tot wijziging geldt krachtens het B.VI.R. van 23.07.98.</p>
Impact op open ruimte	<p>De zone maakt deel uit van een 'open ruimtekamer' met beperkte afmetingen, die ingesloten ligt tussen 'harde' infrastructuren langs alle zijden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Noord: dorpskern - Oost: lintbebouwing - Zuid: bedrijventerrein - West: waterweg <p>Elk van deze infrastructuren vormt een reeds bestaande barrière ten opzichte van de aangrenzende open ruimte. Gelet op de beperkte afmetingen van het ingesloten gebied moet hier eerder gesproken worden van een "open ruimtekamer". Het aansnijden van dit gebied betekent weliswaar een verlies aan "onbebouwde" ruimte, maar van een impact op de "open ruimte" kan hier niet gesproken worden.</p>
Landbouw	Geen potenties voor de professionele landbouw
Impact op wonen, recreatie...	<p>Ten noorden van het gebied ligt op gemiddeld 200 m de (voorlopige) bebouwingsgrens van de dorpskern van Balen-centrum. In het oosten wordt het gebied geflankeerd door het woonlint Holven. Mits tussen het bedrijventerrein en de woonzone voldoende buffering wordt voorzien, kan de impact op de woonzone tot een minimum beperkt worden. Het kan ook aangewezen zijn om geen sterk geluidsintensieve activiteiten toe te laten.</p> <p>Een belangrijk gegeven is dat de ontsluiting van de zone kan gebeuren via aantakking op de bestaande insteekweg van het bedrijventerrein Holven.</p> <p>Daarnaast komen 4 zonevreemde woningen voor binnen de zoekzone, die alle aan de rand ervan zijn gelegen.</p>

Tabel 14: Oostelijke zoekzone Holven

Oostelijke zoekzone Holven	
Criterium	ruimtelijk economische situering
Omvang	10,2 ha
Ligging	Aansluitende strook van gemiddeld 150 m aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein die wordt begrensd door het landelijk woonlint Holven.
juridische context	Agrarisch gebied op het gewestplan
Gebruik	<ul style="list-style-type: none"> - Achtertuinen en paardenweiden van de aanpalende woningen - Cluster van 9 zonevreemde woningen in het noorden - De achterin gelegen delen van de aanpalende bedrijfspercelen zijn binnen de zoekzone gelegen
Ontsluiting	De ontsluiting dient te gebeuren via het gehucht Holven of via de aangrenzende percelen van de bestaande bedrijvigheid
ruimtelijk economische troeven	De smalle strook komt enkel in aanmerking voor de inkleuring als bedrijvenzone van de achterin gelegen delen van de bedrijfspercelen op het bestaande bedrijventerrein, waardoor aan deze bedrijven meer ruimte kan worden gegeven
praktische haalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - Eigendomstructuur - Onteigening van 9 zonevreemde woningen bij volledige ontwikkeling - Bij korte termijnuitvoering komt het project in aanmerking voor Europese steun
Criterium	grensstellende en afwegingselementen vanuit de open ruimte
fysisch systeem en watertoets	Het gebied bestaat uit droge tot matig natte podzol(achtige) bodems. In het zuiden stroomt de waterloop De Bleukens. De waterhuishouding is geen bijzonder aandachtspunt.
natuur en landschap	<p>De landschappelijke waarde van het gebied is beperkt tot een open ruimtestrook tussen bewoning en bedrijventerrein. In het zuiden komt één biologisch waardevol boscomplex voor.</p> <p>Er komt volgens de Biologische Waarderingskaart van België (BWK21) geen vegetatie voor waarop een verbod tot wijziging geldt krachtens het B.V.I.R. van 23.07.98.</p>
impact op open ruimte	De zone maakt deel uit van een 'open ruimtekamer' met beperkte afmetingen, die ingesloten ligt tussen 'harde' infrastructuren langs alle zijden:
Landbouw	Geen potenties voor de professionele landbouw
impact op wonen, recreatie...	Door de nabijheid van bewoning, en hieraan gerelateerde achtertuinen en paardenweiden komt de strook in feite enkel in aanmerking om de huidige ontbrekende buffer rond het bestaande bedrijventerrein te voorzien (gekoppeld aan een eventuele beperkte uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid).

Tabel 15: Zuidelijke zoekzone Holven

Zuidelijke zoekzone Holven	
Criterium	ruimtelijk economische situering
Omvang	22,4 ha
Ligging	Aansluitend op de zuidgrens van het bestaande bedrijventerrein Holven en het metaalconstructiebedrijf Willems. Het gebied wordt verder begrensd door het woonlint Hoolst en het kanaal Dessel-Kwaadmechelen.
juridische context	Voorname­lijk agrarisch gebied op het gewestplan, in het noordwesten komt een bosgebied voor
Gebruik	Kleine landschapselementen (kleine boscomplexen, bomenrijen...), gras- en maïsvelden, een voetbalveld en 9 zonevreemde woningen; Het bedrijf Willems heeft zonevreemde buitenstockage binnen de zoekzone
Ontsluiting	<ul style="list-style-type: none"> - Water: er zijn momenteel geen kadefaciliteiten aanwezig; het naastliggende kanaal Dessel-Kwaadmechelen schept potenties voor watertransport; het bedrijf Willems maakt momenteel gebruik van het kanaal voor uitzonderlijk transport (hierbij worden de grote stukken vanaf de bedrijfsloods in rechte lijn over de Nagelsberg tot aan de waterrand gebracht) - Spoorweg: geen mogelijkheden voor transport per spoor - Wegvervoer: via de Puttestraat of Nagelsberg naar de Olmsebaan die aantakt op de N18;
ruimtelijk economische troeven	<p>Het betreft een voldoende groot gebied, dat bovendien aansluit op een bestaand bedrijventerrein. Dit laat ook toe een fasering in te bouwen in functie van de taakstelling en functionele relaties te voorzien.</p> <p>Bij de inrichting van het gebied kan meteen een oplossing worden voorzien voor de zonevreemdheidsproblematiek van het metaalconstructiebedrijf Willems</p> <p>Er zijn mogelijkheden voor bimodaal transport vanwege de ligging aan waterweg en een autoweg.</p>
praktische haalbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - Onteigening van enkele woningen bij volledige ontwikkeling - Bij korte termijnuitvoering komt het project in aanmerking voor Europese steun
Criterium	grensstellende en afwegingselementen vanuit de open ruimte
fysisch systeem en watertoets	Reeds aangetaste duinenrug in het noorden met verder voornamelijk plaggenbodems op (lemig) zand; in het westen komen enkele natte podzolachtige bodems voor. De waterhuishouding is derhalve geen bijzonder aandachtspunt.
Natuur en landschap	<p>Landschap dat wordt gekenmerkt kleinschaligheid met enkele landschapselementen en een beboste duinenrug in het noorden; in totaal staat 5,9 ha gekarteerd als bos waarvan 4,4 ha op de duinenrug met een waardering van waardevol tot zeer waardevol.</p> <p>Er komt volgens de Biologische Waarderingskaart van België (BWK21) geen vegetatie voor waarop een verbod tot wijziging geldt krachtens het B.V.I.R. van 23.07.98.</p>
impact op open ruimte	<p>De zone maakt deel uit van een 'open ruimtekamer' met beperkte afmetingen, die ingesloten ligt tussen 'harde' infrastructures langs alle zijden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Noord: bedrijventerrein - West: waterweg - Oost: bedrijventerrein (Willems) - Zuid: lintbebouwing <p>Elk van deze infrastructures vormt een reeds bestaande barrière ten opzichte van de aangrenzende open ruimte. Gelet op de beperkte afmetingen van het ingesloten gebied moet hier eerder gesproken worden van een "open ruimtekamer". Het aansnijden van dit gebied betekent weliswaar een verlies aan "onbebouwde" ruimte, maar van een impact op de "open ruimte" kan hier niet gesproken worden.</p>
Landbouw	7 percelen met een totale oppervlakte van 6 ha zijn in agrarisch gebruik. De potenties en de waarde voor de professionele landbouw zijn vanwege de versnippering zeer beperkt.
impact op wonen, recreatie...	Er ligt een woonlint (Hoolst) ten zuiden van het gebied met achterliggende tuinen. Daarnaast komen er 9 zonevreemde woningen voor binnen de zoekzone. Van de drie centraal gelegen woningen is er één bedrijfswoning van het bedrijf Willems. De andere woningen zijn de rand van de zoekzone gelegen ter hoogte van de achtertuintrook van het gehucht Hoolst en zouden mee ingebufferd kunnen worden. Mits tussen het bedrijventerrein en de woonzone (evt. annex tuinen) voldoende buffering wordt voorzien, kan de

Zuidelijke zoekzone Holven

impact op de woonzone tot een minimum beperkt worden. Het kan ook aangewezen zijn om in het meest zuidelijke deel van het terrein geen sterk geluidsintensieve activiteiten toe te laten.

Een belangrijk gegeven is dat de ontsluiting van de zone kan gebeuren via bestaande ontsluitingswegen.

3.4.3 Evaluatie

De oostelijke zoekzone valt af met het oog op het creëren van een structurele uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Holven. Deze smalle strook van gemiddeld 150 m laat enkel ruimte om gewestplan en kadastrale percellering op elkaar af te stemmen en een groene buffer te voorzien ten opzichte van het woonlint Holven met achtertuinstrook.

De evaluatie van de noordelijke en de zuidelijke zoekzone op het vlak van ruimtelijk-economische troeven is quasi gelijklopend. Beide zoekzones sluiten rechtstreeks aan op een bestaand bedrijventerrein waardoor functionele en ruimtelijke bundeling van bedrijvigheid mogelijk wordt en zijn langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen gelegen met potenties tot watertransport. Momenteel zijn evenwel geen kadefaciliteiten aanwezig. Bij ontwikkeling op korte termijn kan aanspraak worden gemaakt op EFRO-steun. Bij aansnijding van de zuidelijke zoekzone kan bovendien een ruimtelijke oplossing worden geboden aan de zonevreemdheidsproblematiek van het metaalconstructiebedrijf Willems. In de zuidelijke zoekzone volstaat een kleine correctie om de gewestplancontour in overeenstemming te brengen met het kadastrale perceel in eigendom van het bedrijf Coblo.

De wegontsluiting kan verlopen via de brede, doorgaande verbindingsweg Olmensebaan die ter hoogte van Rosselaar aantakt op de N18 (Molsesteenweg). In de noordelijke zoekzone kan worden aangetakt op de Puttestraat of de interne ontsluitingsweg van het bestaande bedrijventerrein Holven. Het ontsluitingsalternatief via Berg langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen heeft een problematische aansluiting op de N18. Voor de interne ontsluiting van de zuidelijke zoekzone kan gebruik worden gemaakt van de bestaande weg Puttestraat. Ter hoogte van het aansluitpunt van de lokale weg Hoolst moet de aanleg van een rotonde worden onderzocht.

Wat de afweging vanuit de open ruimte betreft, geldt voor beide zoekzones dat de ze geen deel uitmaken van een aaneengesloten openruimtegebied, maar geïsoleerd gelegen zijn tussen van harde grenzen (kanaal, bedrijventerrein, bewoning). De landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de noordelijke zoekzone als gaaf relict van een traditioneel kleinschalig landbouwontginningsgebied is groter dan die in de meer versnipperde zuidelijke zoekzone. De noordelijke zoekzone wordt eveneens doorkruist door de Creynsveldloop met plaatselijk natte bodems, hetgeen ook randvoorwaarden kan stellen bij ontwikkeling. De actuele en potentiële waarde van de beboste stuifduin in de zuidelijke zoekzone is beperkt omwille van de beperkte afmetingen en het feit dat hij reeds in belangrijke mate versneden is.

De aanpalende woonlinten met achtertuinstrook kunnen in beide gevallen als grenstellende elementen aangehaald worden.

4 Trends, knelpunten, kwaliteiten en kansen

Vanuit de bestaande ruimtelijke structuur en het economisch profiel van het onderzoeksgebied en zijn omgeving kunnen een aantal trends, knelpunten, kwaliteiten en kansen worden aangegeven. Zij vormen de aanzet tot de visievorming in het volgende deel waarbij de uiteindelijke afbakening van het bedrijventerrein een oplossing wil bieden voor de hier gestelde ruimtelijke problemen en een invulling willen geven aan de hier gestelde kwaliteiten en kansen.

4.1 Economische trends en mogelijkheden

- Ondanks een duidelijke afname blijft de industriële sector dominant aanwezig in de tewerkstellingsstructuur van de Balen. Anno 2001 staat de secundaire sector (inclusief de bouwsector) in voor meer dan de helft van de arbeidsplaatsen. De ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein zou het industriële profiel van de gemeente kracht kunnen bijzetten.
- De industriële tewerkstelling is echter zeer eenzijdig georiënteerd in Balen. Bijna 18 % van de totale tewerkstelling wordt gecreëerd door de afdeling van Umicore. Daarnaast is ook het

metaalconstructiebedrijf Willems, gelegen op de KMO-zone Holven, een belangrijke werkgever. Deze twee bedrijven vertegenwoordigen 24 % van de totale tewerkstelling of 65 % van de industriële tewerkstelling. Bij het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid zou het met andere woorden aangewezen zijn om een beleid te voeren van diversificatie.

- Balen wordt gekenmerkt door een hoge werkloosheid, waarbij het probleem zich in belangrijke mate situeert bij de vrouwen. Een uitdaging zou bijgevolg kunnen liggen in het stimuleren van vrouwvriendelijke tewerkstellingsmogelijkheden.
- Op de bestaande KMO-zone Holven zijn reeds enkele grote ondernemingen met een regionale uitstraling gevestigd, zoals onder meer Willems en de Algemene Bouwonderneming Dillen. Meer dan de helft van de arbeidsplaatsen op deze KMO-zone wordt ingevuld bij het metaalconstructiebedrijf Willems.
- De voorbije jaren vertoont de KMO-zone een weinig dynamisch karakter. Zowel de toename van het aantal werknemers, als van de gerealiseerde omzet en toegevoegde waarde blijven achter in vergelijking met deze van de gemeente en van het arrondissement. De uitbreiding van de bedrijvenzone zou een stimulans kunnen betekenen voor de reeds gevestigde bedrijven.

4.2 Knelpunten of aandachtspunten bij ontwikkeling

- Het bestaande bedrijventerrein biedt een weinig gestructureerde indruk.
- Het bestaande bedrijventerrein Holven is grotendeels ingenomen door bedrijven. Naast beperkte restruimten her en der op het bedrijventerrein heeft het bedrijf Coblo een perceel van 4,8 ha in reserve. Er bestaat recentelijk een akkoord met de IOK tot werderinkoop van 3 ha ter ontwikkeling van bedrijventerrein.
- De wegontsluiting verloopt niet rechtstreeks via een secundaire weg. De lokale weg I Olmensebaan heeft evenwel een breed, doorgaand profiel en voorziet in de ontsluiting naar de N18-N71 (richting Geel-Punt of Lommel). Het tracé Hoolsterberg, Reit en de Veststraat wordt gevolgd om de N18 te bereiken in de richting van Leopoldsburg. Anderzijds zoekt het vrachtverkeer zijn weg naar de E313 via Hulslen en Meerhout (naar verkeerscomplex 24) of via Olmen, Oostham en Kwaadmechelen (naar verkeerscomplex 25). De ontsluiting van het bedrijventerrein Holven is dus niet optimaal.
- Langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen zijn momenteel geen kadefaciliteiten aanwezig. Het metaalconstructiebedrijf Willems maakt voor uitzonderlijk transport gebruik van het kanaal.
- Aan de randen van het bedrijventerrein komt de gewestplancontour vaak niet overeen met de kadastrale percellering waardoor bedrijfspercelen deels 'buiten de zone' zijn gelegen. In het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Holven kampt het metaalconstructiebedrijf Willems met zonevreemdheidsproblemen: een deel van de buitenopslagactiviteiten aan de west- en oostzijde van de bedrijfssite is zonevreemd ingeplant.
- Er is geen groene buffer voorzien aan de randen van het bedrijventerrein ten opzichte van de aanpalende woonbebouwing. Dit is vooral storend aan de oostzijde waar de achtertuinstrook van het woonlint Holven uitkijkt op de buitenopslag van het bedrijventerrein. Het zuidelijk deel met de vestiging van Willems is ingeplant temidden van het oost-west gerichte stuifzandduincomplex in het onderzoeksgebied waardoor dit zijn samenhang heeft verloren.
- De noordelijke zoekzone is een nog vrij intact relictlandschap met kleine landschapselementen en wordt doorkruist door de Cruynsveldloop waardoor plaatselijk natte gronden voorkomen. De zuidelijke zoekzone wordt eveneens gekenmerkt door kleine landschapselementen, maar heeft een meer versnipperd voorkomen door indringing van zonevreemde functies en latere ontginning. De landschappelijke waarde zal als afwegingselement bij de afbakening van het bijkomend bedrijventerrein worden meegenomen.
- De noordelijke zoekzone wordt in het oosten begrensd door het landelijk woonlint Holven. De achtertuinen gelden als uiterste grens voor een eventuele uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Holven. De (voorlopige) uiterste zuidelijke grens van de kernbebouwing ligt op gemiddeld 200 m van de zoekzone. Bij aansnijding zal hier een aangepaste buffer moeten worden voorzien. In het geval van de zuidelijke zoekzone geldt de achtertuinstrook van het gehucht Hoolst (met enkele zonevreemde woningen) als uiterste zuidelijke grens van een uitbreiding van het bedrijventerrein op deze locatie.
- In beide zoekzones komen zonevreemde woningen voor. In de noordelijke zoekzone gaat om 4 woningen die alle aan de rand van het gebied zijn gelegen. De zuidelijke zoekzone telt 9 zonevreemde woningen waarvan er 2 centraal zijn gelegen en één als bedrijfswoning aanpalend aan de site van Willems staat ingeplant.

- Professionele landbouw in de zuidelijke zoekzone: mogelijke aanwezig maar binnen een ruimer geheel van de agrarische structuur is de waarde klein.
- Gelet op de nabije ligging van een habitatrichtlijngebied, kan een “passende beoordeling” in de zin van art 36ter van het Natuurdecreet vereist zijn. Mits de nodige aandacht voor het behoud van natuurlijke infiltratie, mag verwacht worden dat deze impact verwaarloosbaar is (zie Bijlage, 12.1).

4.3 Kwaliteiten en kansen

- Zowel de noordelijke als de zuidelijke zoekzone doorstaan de watertoets. Bij aansnijding van de noordelijke zoekzone zal het plaatselijk voorkomen van natte gronden ter hoogte van de Creynsveldloop evenwel als aandachtspunt moeten worden meegenomen.
- Het naastliggende kanaal Dessel-Kwaadmechelen biedt potenties voor watertransport (zie motiveringsnota PRUP Berkenbossen).
- Het mobiliteitsplan selecteert een ontsluitingsroute langs de oostzijde van het kanaal Dessel-Kwaadmechelen zodat een rechtstreekse aantakking met de N18 kan worden gemaakt. Bij deze optie dient evenwel de problematische aansluiting op de N18 ter hoogte van de brug over het kanaal Dessel-Kwaadmechelen worden herbekeken. De voorgestelde ontsluitingsroute langs de westzijde van het kanaal is financieel niet haalbaar.
- Bij eventuele aansnijding van de zuidelijke zoekzone kan gebruik worden gemaakt van de bestaande Puttestraat. Bij de ontwikkeling van de noordelijke zoekzone kan worden aangetakt op de bestaande Puttestraat of op Berg bij een ontsluitingsalternatief langs het kanaal.
- De oostelijke zoekzone kan worden heringericht met een groene buffer ten opzichte van de aanpalende woonbebouwing. Hierbij kan tevens naar een afstemming tussen de gewestplangrens en de kadastrale percellering worden gezocht.
- De noordelijke en zuidelijke zoekzone hebben elk een voldoende oppervlakte om de richtinggevende taakstelling van 10 ha op te vangen.

5 Gewenste ruimtelijke structuur

5.1 Doelstellingen

- Een duurzame uitbreiding en herinrichting van het bestaande bedrijventerrein Holven met zin voor ruimtelijke kwaliteit en een zuinig en efficiënt ruimtegebruik.
- Het accentueren van het bedrijventerrein als duidelijke ruimtelijke entiteit in het economisch knooppunt Balen.
- Aandacht voor de landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein met aangepaste buffering ten opzichte van aanpalende gebruiksfuncties.
- Het creëren van een werklandschap met bestaande bosstructuren, extra groenvoorziening en laanbeplantingen als ‘groene’ leidraad.
- Een vlotte, duidelijke en verkeersveilige ontsluiting van het bedrijventerrein waarbij de mogelijkheden i.v.m. watertransport kunnen worden bekeken.
- De creatie van een gemengd bedrijventerrein met functionele differentiatie dat tegemoet komt aan de ruimtelijk-economische behoefte van het specifiek economisch knooppunt Balen.
- Het creëren van een maatschappelijk, politiek en planologisch draagvlak door intensief overleg, uitgebreide informatieverstrekking en een weloverwogen afweging en inpassing van de randvoorwaarden in het uitvoeringsplan.
- Het éénduidig opstellen van de stedenbouwkundige voorschriften in functie van een duurzaam ruimtegebruik zonder een flexibele, vraaggeoriënteerde invulling uit het oog te verliezen.
- Een rechtszekere afstemming zoeken tussen de bestaande invulling van het bedrijventerrein en de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften.
- Praktische haalbaarheid en beheersafspraken tijdig implementeren in het planproces zodat een snelle realisatie van het plan kan worden gewaarborgd.

5.2 Visievorming

5.2.1 Visie op het economisch knooppunt Balen

Strategisch inspelen op acute economische behoeften

Balen is een specifiek economisch knooppunt dat behoort tot de deelruimten Kempische As en Grote Nete.

De Kempische As behoort tot het economisch kerngebied van Vlaanderen en is een stedelijk netwerk met een belangrijke industrieel-economische functie en toeristisch-recreatieve potenties in ontwikkeling. Morfologisch bestaat de Kempische As uit een rij kleinstedelijke gebieden (verdichtingsgebieden) gelegen op de zandrug Geel-Mol tussen de vallei van de Grote en Kleine Nete. De bebouwing moet op de zandrug worden geconcentreerd. De aanwezige potenties aan stedelijke functies worden in het kleinstedelijk gebied Mol versterkt en uitgebouwd, met het economisch knooppunt Balen als ondersteuning. Voor industrie en KMO wordt gestreefd naar het aantrekken van nieuwe activiteiten door in te spelen op de ontwikkelingen in de Kempische As. Er wordt gedacht aan afgeleide of aanvullende productie. Grootschalige economische activiteiten horen niet thuis in de gemeente. Daarnaast kan de sterke sector toerisme en recreatie verder worden uitgebouwd indien dit gebeurt met respect voor natuur en milieu.

Algemeen moeten in economische knooppunten economische activiteiten worden gebundeld en kunnen bijkomende regionale bedrijventerreinen gerealiseerd worden.

Een bijkomende economische potentie is de erkenning van Mol-Balen-Dessel als Doelstellingen 2 gebied voor de periode 2000-2006. Dit is vooral de wijten aan de recente gebeurtenissen in Mol-Donk waar op twee jaar tijd meer dan 500 arbeidsplaatsen verloren gingen (faling van J.M. Balmatt en Verlipack) en de grote behoefte aan beschikbare bedrijventerreinen in afweging tot de grote behoefte. Tot 2006 kan er 16.932.150 EUR aan EFRO-steun geïnvesteerd worden in o.a. de duurzame en gedifferentieerde ontwikkeling en reconversie van bedrijventerreinen om zo de lokale

achteruitgang in de tewerkstelling tegen te gaan en de eenzijdige oriëntatie in de industriële tewerkstelling te doorbreken.

Om in te spelen op de timing van het Europese doelstelling-2 programma werden als voorafname op het finaliseren van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Mol door de provincie PRUP-procedures ter afbakening van regionale bedrijventerreinen opgestart.

Een gedifferentieerd, vrouwvriendelijk en duurzaam economisch ontwikkelingsperspectief

Ondanks het feit dat het aantal industriële jobs sterk is teruggelopen de voorbije twee decennia, blijft het een belangrijke bron van tewerkstelling in Balen. Keerzijde is dat de industriële toekomst momenteel grotendeels in handen ligt van twee ondernemingen, met name Umicore (getekend door afvloeiingen in de verschillende vestigingen) en Metaalconstructies Willems. De bestaande bedrijventoneelzone Holven kenmerkt zich de voorbije jaren door een weinig dynamisch karakter. Bovendien tekent Balen zich af als een gemeente met een hoge, voornamelijk vrouwelijke, werkloosheid.

Bovenstaande elementen sturen aan op een welbepaald ontwikkelingsbeleid. De ontwikkeling van een nieuw regionaal bedrijventoneel kan het industrieel profiel van de gemeente immers kracht bijzetten. Om de sterke afhankelijkheid van enkele bedrijven te doorbreken, dient er gestreefd te worden naar een gedifferentieerd aanbod aan nieuwe bedrijven, zowel naar bedrijfsactiviteit als naar economische potenties. Met het oog op het terugdringen van de hoge vrouwelijke werkloosheid is het wenselijk te zoeken naar vrouwvriendelijke tewerkstellingsmogelijkheden.

Concentraties buiten de contouren van het kleinstedelijk gebied Mol geënt op de belangrijkste lijninfrastructuren

De afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Mol (KSG) is aangegeven vanuit de grenzen van het fysisch systeem bestaande uit de vallei van de Molse Nete, de corridor tussen het westelijk open ruimtegebied en de Molse Meren en de vallei van de Witte Nete, de Achterste en Voorste Nete. Binnen het stedelijk gebied onderscheiden we twee concentratiezones (de centrumkern met satellietkernen en de nucleaire zone site 1) en twee kleinstedelijke fragmenten (nucleaire zone site 2 en Stenehei). Twee poorten op de N18 (knooppunt N71-N18 en knooppunt N18-kanaal Herentals-Bocholt) zorgen tegelijk voor een accentuering van de overgang tussen kleinstedelijk gebied en buitengebied en voor de begrenzing van de kleinstedelijke activiteiten. De gemengd regionale bedrijventerreinen situeren zich langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen en de N71 (Berkenbossen oost en west) en langs de N118 (Stenehei).

Naast stedelijk verdichting binnen de contouren van het kleinstedelijk gebied moet een verregaande versnippering van het omliggende gebied in linten worden beperkt. Dit vereist kernen met een (beperkte) dominantie over de elkaar overlappende deelruimten Kempische As en Grote Nete. Balen is als structuurondersteunend hoofddorp I en economisch knooppunt één van deze potentiële kernen. Tussen de verdichtingsgebieden bestaan open ruimteverbindingen die zowel een scheidende als verbindende functie hebben. Op die manier kan de kwetsbare onderlegger Netegebied worden gevrijwaard.

In het kleinstedelijk gebied en daarbuiten situeren zich een aantal lijninfrastructuren die potenties hebben om (verder) uitgebouwd te worden tot dragers voor regionale economische functies. Deze potentie wordt benut door regionale economische activiteiten te ontwikkelen op locaties die rechtstreeks ontsloten kunnen worden door deze infrastructuren. Op die manier schept men ook mogelijkheden voor bimodaal goederenvervoer.

De N71 wordt aangeduid als verbindingsweg binnen de Kempische As, waarlangs de kleinstedelijke poort N18-N71 is gelegen. Hierop takt de secundaire weg type II N18 aan die het economisch knooppunt Balen linkt met het kleinstedelijk gebied Mol. De spoorverbinding Antwerpen-Hasselt vormt een tweede verbinding met het kleinstedelijk gebied Mol. Het kanaal Dessel-Kwaadmechelen biedt potenties voor watergebonden activiteiten gezien de tonnenmaat en de nabije aansluiting op het Albertkanaal. Wegens de tonnenmaat tot 1.350 ton en de aansluiting met het Albertkanaal wordt het kanaal Dessel-Kwaadmechelen geselecteerd als drager voor bovenlokale economische ontwikkelingen. De uitbreiding van de bedrijventoneelzone Holven past in deze visie.

Gradiënt- en rasterconcept als basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Vanuit het GRS Balen worden twee basisconcepten voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geformuleerd.

Het eerste is het gradiëntconcept waarbij gesteld wordt dat de ruimtelijke structuur in de gemeente evolueert van open ruimte karakter in het zuiden van de gemeente via een perifeer karakter in het centrum van de gemeente tot een meer verstedelijkt karakter in het noorden van de gemeente. De grenzen tussen deze drie deelgebieden zijn respectievelijk de Grote en de Molse Nete.

Volgens het tweede basisconcept geeft een raster gevormd door lineaire natuur- en infrastructuurelementen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling. De eerste laag van het raster is oost-west gericht en wordt gevormd door de rivier valleien van de Grote en Molse Nete en door de N71. De tweede laag bestaat uit drie noord-zuid gerichte assen: het kanaal Dessel-Kwaadmechelen, de N136 en het kanaal naar Beverlo. De derde laag wordt gevormd door de diagonale as van de bundel N18-spoorweg.

De combinatie van beide concepten levert de basis voor de gewenste ruimtelijke structuur van het economisch knooppunt Balen. Nieuwe economische ontwikkelingen dienen geënt te worden op strategische kruispunten van het infrastructuur raster met de verstedelijkingsgradiënt. Zo kan in het gefragmenteerd centrumgebied Balen-Rosselaar ruimte worden voorzien voor bijkomende bedrijvigheid langs het kanaal-Dessel-Kwaadmechelen met mogelijkheden tot wegontsluiting via de secundaire weg II N18. Hierbij wordt gestreefd naar een opvulling van de restuimten en open ruimtekamers in het gefragmenteerd centrumgebied zonder gave open ruimtegehelen aan te snijden. De open ruimtevorm 'vallei Molse Nete-Grote Nete' waartussen het gefragmenteerd centrumgebied zit ingeklemd is bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een grensstellend element. Op die manier komen de sites Langvennen en Holven in het vizier.

Een ander strategisch knooppunt dat binnen het gradiënt-raster-concept past, is de reconversie van de PRB-terreinen aan het kanaal van Beverlo, aansluitend bij het hoofddorp Wezel.

Ruimtelijke bundeling van nieuwe ontwikkelingen en reconversie van bestaande

Regionale economische activiteiten worden op goed bereikbare plaatsen aan de randen van het verstedelijk gebied in Balen voorzien. Nieuwe bedrijventerreinen sluiten bij voorkeur aan op bestaande. Dit vermijdt verdere fragmentering van de ruimtelijke structuur en versnippering van de (open) ruimte. Tevens kan zo optimaal gebruik gemaakt worden van bestaande infrastructuur. Bestaande bedrijventerreinen dienen optimaler benut te worden. Verlaten bedrijventerreinen dienen gesaneerd te worden zodat ze opnieuw kunnen worden geëxploiteerd.

Vanuit die visie worden de bedrijfssites Holven en PRB in het economisch knooppunt Balen naar voren geschoven als locaties voor de ontwikkeling van bedrijvigheid²⁹. Ze worden aangegeven als locaties voor een gemengd bedrijventerrein met bimodale ontsluiting (weg-water) waarbij het verkeersgenererend karakter over de weg moet beperkt worden.

5.2.2 Ruimtelijk concept voor het bedrijventerrein Holven

Kaart 8: Grafisch plan

Zowel het bestaande bedrijventerrein Holven als de uitbreiding worden opgenomen in het grafisch plan. Voor het vastleggen van de uitbreidingscontour wordt een evaluatie gemaakt van het volledig onderzoeksgebied, hetzij de noordelijke, de oostelijke en de zuidelijke zoekzone. Volgende grenstellende elementen kunnen worden vastgesteld voor de 3 zoekzones:

Voor de noordelijke zoekzone zijn de grenstellende elementen:

- Het woongebied Balen-centrum in het noorden
- Het landelijk woongebied Holven in het oosten
- Het bestaande bedrijventerrein Holven in het zuiden
- Het kanaal Dessel-Kwaadmechelen in het westen

Voor de oostelijke zoekzone zijn de grenstellende elementen:

- Het landelijk woongebied Holven in het oosten
- Het bestaande bedrijventerrein Holven in het westen en zuiden

²⁹ De bedrijfssite Langvennen valt af omdat aansluitend bij de bestaande bedrijvenzone geen ruimtelijke mogelijkheden tot uitbreiding kunnen gevonden worden, gezien de ingesloten ligging tussen de harde infrastructuur: spoorlijn, kanaal, N18 en de woonbebouwing van Langvennen.

Voor de zuidelijke zoekzone zijn de grensstellende elementen:

- Het bestaande bedrijventerrein Holven in het noorden en oosten
- Het landelijk woongebied Hoolst met aansluitend de speciale beschermingszone in het zuiden
- Het kanaal Dessel-Kwaadmechelen in het westen

De oostelijke zoekzone komt niet in aanmerking voor een structurele uitbreiding van het bedrijventerrein Holven omdat de strookbreedte van 150 m te beperkt is om voldoende ruimte te bieden voor nieuwe bedrijvigheid (inclusief ontsluiting en buffering). Het vastleggen van de oostelijke contour beperkt zich daarom tot een correctie van de huidige gewestplangrens van het bedrijventerrein Holven in functie van een afstemming op de kadastrale percelering, waarbij tevens extra ruimte gecreëerd wordt om een degelijke groenbuffer te voorzien ten opzichte van het aanpalende woonlint Holven. Bij de concrete afbakening zal tevens rekening gehouden worden met de achtertuinstrook van dit woonlint. Door deze ruimtelijke ingrepen wordt tegelijk rechtszekerheid geboden aan de bestaande bedrijvigheid als een ruimtelijk kwalitatieve afwerking voorzien van het bestaande bedrijventerrein ten opzichte van de aanpalende bewoning met tuinstrook.

Voor de keuze tussen de noordelijke en zuidelijke zoekzone binnen de grensstellende elementen, moeten een aantal afwegingselementen in overweging genomen worden. Terwijl de grensstellende elementen een duidelijke maximale grens stellen aan de afbakening, is er bij de afwegingselementen telkens sprake van een confrontatie van alternatieve gebruiksfuncties waarbij een beleidsmatige keuze moet gemaakt worden. In welke richting deze keuze gaat is afhankelijk van de beleidsprioriteiten die men legt (waarbij ook andere dan ruimtelijke elementen van afweging kunnen spelen). Het betreft dus telkens een afweging in functie van een alternatieve bestemming, invulling van het gebied.

Bij de afweging van de zoekzones is vooral de landschappelijke waarde van beide zones een sturende factor. De noordelijke zoekzone is een goed bewaard relictlandschap van een traditionele agrarische ontginning met een dicht net van kleine landschapselementen dat momenteel als een open ruimte buffer fungeert tussen de kern van Balen en het bedrijventerrein Holven. De zuidelijke zoekzone vertoont ook nog kenmerken van het oorspronkelijk kleinschalige landschap maar is meer versnipperd door de indringing van zonevreemde functies. Beide zones maken geen deel uit van een gaaf open ruimtegebied maar behoren tot een overgangsgebied tussen de bebouwde kern van Balen en de aangesloten open ruimte ten zuiden ervan (tevens speciale beschermingszone), die hier ook grensstellend is. De weg Hoolst met woonlint markeert de overgang tussen beide landschappelijke eenheden.

De uiteindelijke keuze tussen beide zoekzones is van beleidsmatige aard, waarbij geopteerd wordt om een structurele zuidelijke uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Holven te voorzien (hierna Holven-zuid genoemd). Deze keuze kadert binnen de ruimtelijke beleidsvisie van het gemeentebestuur van Balen die de noordelijke zoekzone of Holven-noord als landschappelijk relict en natuurlijke buffer tussen het woongebied en het bedrijventerrein wenst te behouden. Met deze visie geeft Balen een concrete invulling aan behoud en ontwikkeling van natuur in de stedelijke sfeer met potenties voor recreatief medegebruik (wandergebied). Dit impliceert ook dat de gemeente Balen de huidige gewestplanbestemming, woonuitbreidingsgebied, niet zal realiseren binnen de planhorizont. Het bestaande juridische aanbod binnen woongebied en de woonuitbreidingsgebieden voldoen immers ruimschoots om aan de behoefte en taakstelling te voldoen. Het herbekijken van de noordelijke zoekzone in functie van een eventuele realisatie voor woonuitbreiding zal dus alleszins gekoppeld worden een nieuwe behoefte-aanbodanalyse in een volgende planperiode.

Dit wensbeeld wordt ingeschreven in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Balen dat momenteel in opmaak is. (cfr. Collegebeslissing in bijlage).

Het ruimtelijk concept ter afbakening van het ganse regionaal bedrijventerrein Holven (inclusief Holven-zuid) in deze motiveringsnota is juridisch vastgelegd op een verordenend grafisch plan met aanvullende stedenbouwkundige voorschriften. De bestaande bedrijventerreinzone en de zuidelijke uitbreiding worden bestemd als gemengd regionaal bedrijventerrein met een kanaalstrook voor watergebonden bedrijvigheid.

Holven-zuid omvat een opvulling van de zuidelijke open ruimtekamer. Er wordt een uitbreiding voorzien van 17 ha (d.i. de bruto-oppervlakte na aftrek van de bestaande gewestplan-bestemming 'KMO-zone'). Het totale gemengd regionale bedrijventerrein binnen de afbakeningslijn van dit PRUP bedraagt 53,68 ha. De zonevreemde delen van het metaalconstructiebedrijf Willems zijn geheel binnen de afbakeningslijn opgenomen.

Ten opzichte van de aanpalende bewoning (Hoolst-Holven) wordt een voldoende ruime groene buffer voorzien. De noordelijke grens van het bedrijventerrein is zodanig geconcipeerd dat het aanpalende relictlandschap buiten het plangebied komt te liggen. In een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal dit huidige (niet aangesneden) woonuitbreidingsgebied op het gewestplan worden herbestemd naar een zachte of open ruimtiefunctie. Hierdoor wordt de juridische garantie geboden voor het behoud van dit traditionele landschap dat tevens als ruime open ruimtebuffer tussen het bedrijventerrein Holven en het woongebied Balen-centrum fungeert.

Bij het aansnijden van Holven-zuid kan gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluitingsweg Puttestraat die een verkeerskundige herprofilering moet krijgen. Een aandachtspunt is de aansluiting op de weg Hoolst. De gemeente plant op korte termijn de heraanleg van dit kruispunt en tevens van het aansluitpunt op de Olmensebaan zodat een aanvaardbare verkeersafwikkeling mogelijk kan gemaakt worden. Regionaal gebeurt de ontsluiting via de Olmensebaan-N18, waarbij wordt gesuggereerd om de selectie van de N18 als secundaire weg te beperken tot het aansluitpunt met de bedrijfsontsluitingsweg Olmensebaan en op termijn een opwaardering van de Olmensebaan tot secundaire weg door te voeren tot ter hoogte van het bedrijventerrein Holven. De herinrichting van het aansluitpunt Olmensebaan-N18 wordt op korte termijn aanbesteed door AWW.

Daarnaast kan een 'watergebonden verruiming' van het bedrijventerrein worden voorzien door een strook langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen af te bakenen als zone voor watergebonden activiteiten. Ter hoogte van de Nagelsberg kunnen gemeenschappelijke kadefaciliteiten worden voorzien die naast het watertransport van Willems kunnen worden gebruikt door nieuwe watergebonden bedrijven.

Er bevinden zich twee bushaltes op enkele tientallen meters van het bedrijventerrein: De buslijn 17 a heeft een stopplaats ter hoogte van het aansluitpunt Hoolst-Olmensebaan en de buslijn 15 c heeft een stopplaats ter hoogte van het kruispunt Hoolsterberg-Nagelsberg, beide op enkele tientallen meters van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein wordt omzoomd door functionele fietsroutes waarvan één langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen is gelegen. Bij de opmaak van het inrichtingsplan zal bij de inrichting van de watergebonden strook aandacht besteed worden aan de integratie van deze fietsroute en de aantakking op de interne ontsluiting van het bedrijventerrein Berkenbossen. Het bedrijventerrein zal optimaal uitgerust worden met fietsvoorzieningen.

5.2.3 Inrichtingsprincipe van het bedrijventerrein Holven

De inrichtingsprincipes zijn deels vastgelegd op het grafisch plan en in de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften én zullen worden verfijnd (=precies vastgelegd) in een inrichtingsplan dat aansluitend op deze PRUP-procedure zal worden opgemaakt door de ontwikkelaar. Dit inrichtingsplan zal samen met het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften als basis dienen voor vergunningverlening. De onderstaande richtinggevende inrichtingsprincipes hebben betrekking op ontsluiting, interne zonering en buffering.

Ontsluitingskruis: één centrale insteek met dwarsweg

De Puttestraat in noord-zuidrichting fungeert als hoofdtoegangsweg. De Ambachtstraat verzorgt de ontsluiting in de dwarsrichting. De Nagelsberg blijft behouden als connectie tussen het bedrijf Willems en het kanaal zodat grootschalige afgewerkte metaalconstructies in een rechte lijn naar de waterrand kunnen worden gevoerd. Na het aansluitpunt met Willems wordt de weg geknipt zodat er geen connectie meer is via de Nagelsberg naar Hoolst. Laanbeplanting langs beide zijden van de insteekwegen zorgt voor accentuering en uniformiteit. Fietsvoorzieningen en bestaande functionele fietsroutes zullen worden geïntegreerd op het inrichtingsplan. Het bedrijventerrein is bovendien per openbaar vervoer bereikbaar.

Groen jasje: aangepaste buffers t.o.v. bewoning

Langs de oost- en zuidzijde moet een voldoende ruime groene buffer worden aangebracht ten opzichte van de daar aanwezige woonlinten Holven en Hoolst. Bij intekening van de buffer wordt in de mate van het mogelijke rekening gehouden met de perceelsstructuur van de achtertuinstrook van de woningen. In het oosten sluit de bufferstrook van de zuidelijke uitbreiding aan op een driehoekig naaldboscomplex dat het bedrijventerrein langs deze zijde inkapselt. Het beboste duinenfragment aan de Nagelsberg verdwijnt zodat op het bedrijventerrein zelf meer effectieve bedrijfsruimte kan worden gecreëerd.

Waterrand: kanaalstrook voor watergebonden activiteiten

Langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen (1350 ton) kunnen kadefaciliteiten worden voorzien zodat watertransport mogelijk wordt naar het Albertkanaal of naar het verder gelegen hinterland. Hieraan gekoppeld kan een strook worden voorzien voor stockage-activiteiten en watergebonden bedrijvigheid. Hiertoe moet een herstructurering van de eigendomsstructuur op het bestaande bedrijventerrein Holven worden doorgevoerd. De strook kan worden doorgetrokken naar de zuidelijke uitbreiding. Ter hoogte van de Nagelsberg kunnen gemeenschappelijke kadefaciliteiten worden voorzien.

Vorrang aan regionale bedrijven met een laagdynamisch profiel nastreven

Gezien de beperkte afmetingen van de voorgestelde uitbreiding, de niet-optimale wegontsluiting, wordt een toekomstige invulling van het bedrijventerrein Holven voorzien met middenschalige, laagdynamische regionale bedrijven. Grootschalige weggeoriënteerde transportbedrijven, grote industriële bedrijven worden best doorverwezen naar beter ontsloten en grootschaligere regionale bedrijventerreinen in stedelijke gebieden en het economisch netwerk Albertkanaal (ENA). Gezien de benedengrens van 5000 m² worden anderzijds kleinschalige bedrijven vermeden. De beoogde invulling bestaat dus uit middelgrote ondernemingen met een regionaal profiel. De vestiging van watergebonden bedrijven wordt tevens aangemoedigd.

Figuur 4: Structuurschets Holven



6 Relatie met de ruimtelijke structuurplannen en het afbakeningsproces KSG Mol

In dit hoofdstuk wordt de relatie gelegd tussen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan en de ruimtelijke structuurplannen, het RSPA en het RSV, waarvan het plan een uitvoering is. Tevens wordt de relatie weergegeven met het afbakeningsproces van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Mol (KSG Mol).

6.1 Relatie met het RSV

In het RSV wordt Balen geselecteerd als specifiek economisch knooppunt buiten de stedelijke gebieden en buiten het economisch netwerk van het Albertkanaal. Deze selectie gebeurde in het kader van het Europees regionaal beleid. In een economisch knooppunt kunnen economische ontwikkelingen geconcentreerd en gestimuleerd worden in een bijkomend regionaal bedrijventerrein. Voor de bestemming en inrichting van een bedrijventerrein worden in het RSV een aantal algemene en specifieke principes voorgesteld, die uitgebreid worden weergegeven in de planningscontext van deze motiveringsnota en vertaald zijn naar het PRUP.

De uitbreidingszone van het bedrijventerrein Holven grenst aan het bestaande bedrijventerrein. De locatie en inrichting van deze uitbreidingszone kadert binnen de visie op het economisch knooppunt Balen zoals uiteengezet in 5.2.1. De oppervlakte van de uitbreidingszone wordt op provinciaal niveau verantwoord.

Het betreft een gemengd regionaal bedrijventerrein waarbij kan ingespeeld worden op de bovenlokale behoefte aan bedrijven. Kleinhandelsactiviteiten zijn enkel toegestaan voor zover ze een onderdeel vormen van de productieactiviteit van de individuele bedrijven.

Het bedrijventerrein wordt vanaf de secundaire weg type II N18 ontsloten via de Olmensebaan, die op termijn in aanmerking komt om opgewaardeerd te worden tot secundaire weg. Het aansluitpunt van de insteekweg m.n. Puttestraat op Hoolst en het aansluitpunt Hoolst-Olmensebaan wordt op korte termijn heringericht door de gemeente. Het aansluitpunt Olmensebaan-N18 wordt op korte termijn heringericht door AWV. Op die manier kan de verkeersafwikkeling veilig en vlot georganiseerd worden. Er wordt een watergebonden verruiming van het bedrijventerrein vooropgesteld met benutting van de mogelijkheden tot watertransport over het kanaal Dessel-Kwaadmechelen.

Er bevinden zich twee bushaltes op enkele tientallen meters van het bedrijventerrein: De buslijn 17 a heeft een stopplaats ter hoogte van het aansluitpunt Hoolst-Olmensebaan en de buslijn 15 c heeft een stopplaats ter hoogte van het kruispunt Hoolsterberg-Nagelsberg, beide op enkele tientallen meters van het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein wordt omzoomd door functionele fietsroutes waarvan één langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen is gelegen. Bij de opmaak van het inrichtingsplan zal bij de inrichting van de watergebonden strook aandacht besteed worden aan de integratie van deze fietsroute en de aantakking op de interne ontsluiting van het bedrijventerrein Berkenbossen. Het bedrijventerrein zal optimaal uitgerust worden met fietsvoorzieningen.

De inrichtingsprincipes worden vastgelegd in de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. In functie van een zuinig en optimaal ruimtegebruik wordt gestreefd naar een maximale terreinbezetting door de bouwvrije stroken zoveel mogelijk te beperken en gekoppelde of aaneengesloten bebouwing toe te staan. Anderzijds wordt door de bouwhoogte de mogelijkheid gelaten om in meerdere lagen te bouwen. Bij het vastleggen van een intern ontsluitingstracé op het inrichtingsplan volgens de inrichtingsprincipes uit 5.2.3 kan plaats worden geboden aan middenschalige, regionale bedrijven. Aan de kanaalrand kunnen watergebonden bedrijven worden ingeplant.

Inzake milieuhinder wordt verwezen naar de geldende milieuwetgeving, die bijkomende beperkingen kan opleggen aan de inrichting van de bedrijfskavel. Ten opzichte van de aanpalende woonbebouwing van Holven-Hoolst wordt een groene buffer voorzien om eventuele hinder van het bedrijventerrein te ondervangen.

Voor het beheer en de ontwikkeling van de uitbreidingszone wordt een beheersovereenkomst opgesteld waarnaar verwezen wordt in de stedenbouwkundige voorschriften. Dit levert een bijkomende garantie voor een duurzaam en zinvol ruimtegebruik. De ontwikkelaar/beheerder staat in voor de toewijzing van de bedrijfskavels zodat erop kan worden toegezien dat de bedrijfskavels

optimaal kunnen worden benut. Aan dit PRUP wordt de opmaak van een onteigeningsplan gekoppeld om het bedrijventerrein effectief beschikbaar te maken. Aangezien er gebruik wordt gemaakt van een beheersovereenkomst kan er een draagvlak worden gecreëerd voor het invoeren van collectief vervoer. Voor de uitbreidingszone wordt de aanleg en het onderhoud van de uitrusting opgenomen in de beheersovereenkomst. Deze PRUP-procedure is gelijktijdig met die van Berkenbossen en Stenehei opgestart om tijdig te kunnen inspelen op het Europese Doelstelling 2 programma.

6.2 Relatie met het RSP-A en het afbakeningsproces KSG Mol

De provincie is in toepassing van artikel 44 van het decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 bevoegd voor het opmaken van eigen provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP) en dit ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen (RSP-A).

In de bindende bepaling nr. 43 volgens het RSP-A bakent de provincie in ruimtelijke uitvoeringsplannen de regionale bedrijventerreinen af in de economische knooppunten die tot haar bevoegdheid behoren.

Gezien in het RSP-A wordt gesteld dat de rol van het specifiek economisch knooppunt Balen moet gezien worden in de economische ondersteuning van het kleinstedelijk gebied Mol, werden binnen de studieopdracht 'voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol' eveneens zoeklocaties voor de inplanting van bijkomende regionale bedrijvigheid aangegeven in de gemeente Balen. Uit de afweging blijkt dat een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Holven meest aangewezen is.

In de zitting van 22 augustus 2002 besliste de bestendige deputatie tot de opmaak van een PRUP voor de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Holven gelegen binnen het voorstel van het kleinstedelijk gebied Mol. Ook de bestaande bedrijvenzone zoals ingekleurd op het gewestplan, dient in het PRUP te worden opgenomen. Op deze wijze bestrijkt het PRUP de gehele 'paarse zone' en vormt één geheel.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan is in eerste instantie een uitwerking van bindende bepaling nr. 43, die stelt dat de provincie in uitvoeringsplannen regionale bedrijventerreinen afbakt in de economische knooppunten die tot haar bevoegdheid behoren.

Het RSP-A geeft geen cijfermatige taakstelling voor bijkomende regionale bedrijventerreinen voor de specifieke economische knooppunten en de kleinstedelijke gebieden. De provincie verdeelt binnen het kwalitatief kader van het RSP-A pakket 3 (437 ha) bij de afbakeningsprocessen van de kleinstedelijke gebieden en bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de afbakening van regionale bedrijventerreinen in de specifieke economische knooppunten.

In functie van de ruimtelijke draagkracht worden zoekzones voor bijkomende regionale bedrijvigheid vooropgesteld. De hieruit voortvloeiende oppervlakten worden dan telkens getoetst met de globale taakstelling op provinciaal niveau. Hiertoe wordt als intern werkdocument een dynamische tabel gehanteerd. Deze tabel vertrekt van een taakstelling voor elk kleinstedelijk gebied en specifiek economisch knooppunt afzonderlijk. Bij het bepalen van de initiële taakstellingen werd rekening gehouden met ruimtelijke aspecten, visies in beleidsdocumenten enz... Deze taakstellingen zijn geen eenduidige getallen, maar vertrekken van een vooropgesteld minimum en maximum. Ze geven een verhouding weer tussen de taakstellingen in de verschillende specifieke economische knooppunten en kleinstedelijke gebieden.

Na elk proces wordt het herbestemde aantal ha ingevoerd in de dynamische tabel. Hierdoor kunnen de minima en de maxima van de andere specifieke economische knooppunten en kleinstedelijke gebieden wijzigen, zowel in de positieve als in de negatieve zin. Bovendien is er ook een ondergrens vastgesteld voor de minima, zodat naast het totale takenpakket ook de zekerheid bewaakt wordt dat in elk economisch knooppunt een bijkomend bedrijventerrein kan gerealiseerd worden. Dit systeem laat toe om flexibel in te spelen op opportuniteiten die blijken bij het voeren van de verschillende processen zonder de provinciale taakstelling in gevaar te brengen.

In dit proces wordt, na een grondige ruimtelijke afweging en een toetsing aan de globale taakstelling voor de provincie 17 ha aan bijkomend bedrijventerrein voorgesteld en ingebracht.

Om in te spelen op de timing van het Europese doelstelling-2 programma werd als voorafname op het finaliseren van het afbakeningsproces door de provincie de PRUP-procedure Holven gelijktijdig uitgeschreven met die van Berkenbossen.

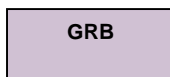
Het plangebied van het PRUP regionaal bedrijventerrein Holven situeert zich in het specifiek economisch knooppunt Balen aansluitend bij een bestaand bedrijventerrein. Tot het plangebied van dit PRUP behoort zowel de uitbreidingszone Holven-zuid als het bestaand bedrijventerrein Holven. De zoeklocaties aansluitend bij Holven werden vanuit het afbakeningsproces KSG Mol als zoekzones in het economisch knooppunt Balen geselecteerd vanwege hun ligging aansluitend bij de bestaande industriezone Holven en langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen. Bovendien betreft het open ruimtekamers met beperkte afmetingen die niet tot een natuurverbingsgebied of natuurconcentratiegebied kunnen behoren vanwege de harde begrenzingen (kanaal, Holven, Hoolst).

Bovendien definiëren diezelfde harde grenzen de uitbreiding al een duidelijke afgelijnde entiteit. Op die manier wordt het habitatrichtlijngebied aan de overzijde van Hoolst niet aangetast en blijven grootschalige natuurconcentratiegebieden in de omgeving gevrijwaard.

7 Bestemmingen van het PRUP

Kaart 8: Grafisch plan

Gemengd regionaal bedrijventerrein (art. 1)



Het gemengd regionaal bedrijventerrein is bestemd voor de inplanting van economische activiteiten met een regionale reikwijdte en een aangepast mobiliteitsprofiel, waarbij een differentiatie aan economische activiteiten wordt vooropgesteld.

De precieze inrichting gebeurt in het inrichtingsplan, rekening houdend met onderstaande voorschriften.

De zone dient ingericht te worden als een regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter, waardoor het enkel kan ontwikkeld en beheerd worden hetzij door de overheid, of hetzij onder toezicht van de overheid. Het mobiliteitsprofiel van de bedrijven moet afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie. Concreet wil dit zeggen dat bedrijven die door de aard van hun activiteiten sterk verkeersgenererend zijn niet aanmerking komen.

De zone is bestemd voor de vestiging van bedrijven met volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, verwerking en recyclage van goederen
- Bouwnijverheid
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

Volgende hoofdactiviteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel of commerciële functies
- Autonome kantoren
- Inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn in hoeveelheden die gelijk zijn aan of groter zijn dan de in bijlage I, delen 1 en 2, kolom 3, van de SEVESO II-richtlijn (samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999) vermelde hoeveelheid.
- Activiteiten die sterk verkeersgenererend zijn.

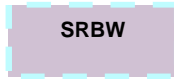
Bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen, inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein, zijn toegestaan.

Kantoren, verkoopruimten en beperkte toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben. De toonzalen en verkoopruimten mogen maximum 20% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau zij worden ingericht.

Per bedrijfsvestiging is één bedrijfswoning voor conciërge of directie toegelaten op voorwaarde dat de bedrijfswoning fysisch geïncorporeerd wordt in het complex van bedrijfsgebouwen. De maximum

toegelaten grondoppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt 150m². Bovendien is het volume van de woning beperkt tot 1.000m³. De woning kan niet los van het bedrijf bestaan.

Specifiek regionaal bedrijventerrein met voorrang voor watergebonden bedrijvigheid (art. 2)



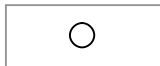
Het specifiek regionaal bedrijventerrein met voorrang voor watergebonden bedrijvigheid is indicatief weergegeven op het grafisch plan. De precieze zonering en inrichting moet worden vastgelegd in een inrichtingsplan, rekening houdend met onderstaande voorschriften.

De zone dient ingericht te worden als een specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter, dat enkel kan ontwikkeld en beheerd worden hetzij door de overheid, of hetzij onder toezicht van de overheid.

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang en geeft voorrang aan bedrijven die een belangrijk deel van de aan- en/of afvoer van de basisgrondstoffen en/of (half-) afgewerkte producten over de waterweg laten gebeuren: bedrijven die niet aan deze voorwaarde voldoen, kunnen enkel op het terrein toegelaten worden indien op het gemengd regionaal bedrijventerrein geen nuttige ruimte meer beschikbaar is.

Verder gelden dezelfde bestemmingsvoorschriften als in artikel 1.

Kadefaciliteiten



(symbolische aanduiding)

Aan de kanaalrand kan een laad- en loskade worden voorzien, waarvan de precieze inplanting wordt vastgelegd in een inrichtingsplan.

Ontsluiting en interne wegenis (art. 3)



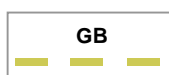
Weerstand



(symbolische aanduiding)

De ontsluiting binnen het plangebied gebeurt via de bestaande wegenis van de Puttestraat en de Ambachtstraat. Het tracé van de Nagelsberg wordt herbekend en aan de grenzen van het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt een weerstand ingebouwd voor vrachtverkeer. De aansluiting op Hoolst gebeurt ter hoogte van het aangeduide aansluitpunt. De interne ontsluiting van het gemengd regionaal bedrijventerrein wordt nader uitgewerkt in een inrichtingsplan waarin, indien nodig, bijkomende insteekwegen kunnen worden voorzien. Langs de insteekwegen wordt laanbeplanting aangelegd. Fietsvoorzieningen zullen worden geïntegreerd in het inrichtingsplan.

Gebied voor groenbuffer (art. 4)



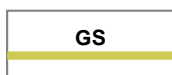
(symbolische aanduiding)

Het gebied voor buffer heeft als doel een integratie van de zone voor bedrijvigheid t.o.v. aangrenzende bestemmingen te bevorderen. De omvang en inrichting van de buffer wordt afhankelijk gesteld van de aangrenzende bestemming en bodemgebruik.

De precieze afbakening van de zone voor buffer gebeurt in het inrichtingsplan.

De breedte van de buffer is afhankelijk van de locatie en het aangrenzende bodemgebruik. De buffer zal precies worden afgebakend in een inrichtingsplan.

Groenscherm (art. 5)



(symbolische weergave)

Er dient een groenscherm voorzien te worden van minimum 5 m, met het oog op een visuele integratie van de zone voor bedrijvigheid.

Reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden (art. 6)



(in overdruk)

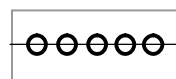
Aan te leggen snelverkeerswegen



(in overdruk)

De reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken, teneinde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden. Het betreft op de noordelijke grens van het plangebied een reservatiestrook voor een aan te leggen snelverkeersweg of omleidingsweg. Het betreft langs het kanaal Dessel-Kwaadmechelen een erfdienstbaarheidsgebied van de Dienst voor de Scheepvaart.

Bestaande hoogspanningsleiding (art. 7)



(in overdruk)

Aanvullende opmerking

In toepassing van het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium moeten alle bouwaanvragen waar publiekrechtelijke besturen bij betrokken zijn voor bindend advies aan het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium (IAP) worden voorgelegd.

Er zijn geen beschermd archeologische zones in het plangebied vervat.

Gezien de zeer gunstige bodemkundige omstandigheden van het plangebied (plaggenbodems en podzolachtige bodems) is het ten eerste aan te raden om het IAP in een zo vroeg mogelijk stadium in te lichten zodat een noodzakelijk archeologisch vooronderzoek de geplande werken kan voorafgaan ten einde de planning van de werken tijdens de uitvoering niet te vertragen.

8 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan

In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke bestemmingen door de opmaak van het PRUP worden opgeheven. De nieuwe bestemmingen werden in het voorgaande hoofdstuk beschreven als ook in de nota met de stedenbouwkundige voorschriften.

Balen is opgenomen in het gewestplan Herentals-Mol, dat werd goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 28.07.1978.

De volgende gewestplanbestemmingen zijn terug te vinden in het plangebied:

- Woongebied met landelijk karakter
- Bedrijvenzone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's
- Agrarisch gebied
- Groengebied

De artikels 5, 7, 8, 11 en 13 van het Koninklijk Besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, gewijzigd bij het Koninklijk Besluit van 13.12.1978 en de decreten van 23.06.1993 en 13.07.1994, zijn niet meer van toepassing en worden dus door dit Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan opgeheven.

9 Ruimtebalans

In de onderstaande ruimtebalans zijn de oppervlakten van de gewestplanbestemmingen weergegeven die via dit PRUP naar 'gemengd regionaal bedrijventerrein' (GRB) worden herbestemd.

Tabel 16: ruimtebalans Holven

	GRB (incl. GB en GRBW)	Woongebied landelijk karakter	groengebied	Agrarisch gebied	KMO
totaal	+ 53.68 ha	-0.03 ha	-4.17 ha	-14.88 ha	-34.6 ha

Na aftrek van de bestaande KMO-zone blijft 17 ha over als uitbreiding van de bestaande situatie.

10 Fotoreportage

11 Tabellen

11.1 Verdeling van de RSZ-tewerkstelling in Balen, arrondissement Turnhout en het Vlaams Gewest over de sectoren (30/06/2001), naar aantal werknemers

	Gemeente Balen				Arr. Turnhout			Vlaams Gewest	
	Abs.	Rel.	SC*	SC**	Abs.	Rel.	SC*	Abs.	Rel.
Landbouw, bosbouw, visserij	26	0,72	0,56	0,40	2.445	1,80	1,40	25.617	1,29
Extractieve nijverheid	0	0,00	0,00	0,00	155	0,11	3,72	611	0,03
Be- en verwerkende nijverheid	1.337	36,77	1,63	1,17	42.774	31,51	1,40	447.872	22,52
Voeding, drank en tabak	55	1,51	0,47	0,25	8.190	6,03	1,87	64.227	3,23
Textiel	0	0,00	0,00	0,00	311	0,23	0,13	34.449	1,73
Kleding, schoenen	0	0,00	0,00	0,00	553	0,41	0,88	9.227	0,46
Hout	34	0,94	2,13	3,22	394	0,29	0,66	8.731	0,44
Papier, drukkerij, uitgeverijen	16	0,44	0,28	0,19	3.165	2,33	1,49	31.139	1,57
Chemie en aanverwante	57	1,57	0,43	0,21	10.236	7,54	2,05	73.309	3,69
Bouwmaterialen	27	0,74	0,84	0,68	1.480	1,09	1,23	17.682	0,89
Staal, non ferro	639	17,57	15,53	7,81	3.054	2,25	1,99	22.509	1,13
Metaalverwerking	448	12,32	1,50	1,30	12.908	9,51	1,16	163.094	8,20
Overige (meubelproductie, ...)	61	1,68	1,42	0,92	2.483	1,83	1,55	23.505	1,118
Bouwnijverheid	547	15,04	2,52	1,94	10.540	7,76	1,30	118.767	5,97
Elektriciteit, gas en water	0	0,00	0,00	0,00	501	0,37	0,61	12.053	0,60
Tertiaire sector	1.000	27,50	0,72	0,90	41.307	30,43	0,80	756.599	38,04
Handel en horeca	576	15,84	0,94	1,08	19.989	14,73	0,88	333.523	16,77
Vervoer en communicatie	248	6,82	0,92	1,16	8.009	5,90	0,79	147.844	7,43
Financiële diensten	53	1,46	0,59	0,87	2.280	1,68	0,68	49.458	2,49
Commerciële diensten	123	3,38	0,30	0,42	11.029	8,12	0,72	225.774	11,35
Quartaire sector	726	19,97	0,63	0,71	38.035	28,02	0,89	627.607	31,55
Bestuur	172	4,73	0,98	1,16	5.543	4,08	0,85	95.787	4,82
Justitie, defensie, openbare veiligheid	40	1,10	0,44	0,45	3.316	2,44	0,97	49.999	2,51
Onderwijs	198	5,45	0,57	0,60	12.292	9,06	0,95	189.900	9,55
Onderzoek	0	0,00	0,00	0,00	1.269	0,94	3,35	5.553	0,28
Gezondheidszorg	7	0,19	0,04	0,06	4.350	3,20	0,63	101.928	5,12
Sociale sector	251	6,90	1,03	1,18	7.909	5,83	0,87	133.408	6,71
Religie, cultuur en andere	58	1,60	0,62	0,65	3.356	2,47	0,96	51.029	2,56
TOTAAL	3.636	100,00	1,00	1,00	135.757	100,00	1,00	1.989.123	100,00

SC * / **: Specialisatiecoëfficiënt ten opzichte van het Vlaamse Gewest / arrondissement Turnhout

Bron: Eigen bewerkingen op RSZ

11.2 Indeling van de inrichtingen uit Balen naar dimensieklasse (D) en aantal werknemers (A) op 30 juni 2001, per sector, op basis van de gesalarieerde tewerkstelling

		Aantal werknemers per dimensieklasse, aantal inrichtingen / werknemers (#), percentage (%)																	
		<5		5-9		10-19		20-49		50-99		100-199		200-499		500-999		Totaal	
		#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Landbouw	D	8	80,0	2	20,0													10	2,8
	A	12	46,2	14	53,8													26	0,7
Secundaire sector	D	24	57,1	5	11,9	2	4,8	7	16,7	2	4,8			1	2,4	1	2,4	42	11,6
	A	47	3,5	31	2,3	23	1,7	251	18,8	111	8,3			235	17,6	639	47,8	1.337	36,8
Bouw	D	41	56,9	12	16,7	13	18,1	5	6,9	1	1,4							72	19,9
	A	85	15,5	76	13,9	154	28,2	182	33,3	50	9,1							547	15,0
Tertiaire sector	D	131	66,8	34	17,3	21	10,7	10	5,1									196	54,1
	A	230	23,0	211	21,1	275	27,5	284	28,4									1.000	27,5
Quartaire sector	D	21	50,0	5	11,9	6	14,3	4	9,5	4	9,5	2	4,8					42	11,6
	A	38	5,2	35	4,8	74	10,2	116	16,0	241	33,2	222	30,6					726	20,0
Totaal	D	225	62,2	58	16,0	42	11,6	26	7,2	7	1,9	2	0,6	1	0,3	1	0,3	362	
	A	412	11,3	367	10,1	526	14,5	833	22,9	402	11,1	222	6,1	235	6,5	639	17,6	3.636	

Bron: Eigen bewerkingen op RSZ

11.3 Inventaris van de bedrijven op de ambachtelijke zone Holven

Naam	Bedrijfsactiviteit
1 Metaalconstructies Willems	Metaalconstructies: specialisatie petrochemie
2 Cools Jos Carrosserie	Garage / carrosserie
3 We-ge	Houtbewerking
4 Marx Profiel	Algemeen buitenschrijnwerk
5 Berukof	Metaalbewerking
6 Reynders	Stukadoor
7 Algemene bouwonderneming Dillen	Overige werkzaamheden in de bouw
8 Intertrap	Houtbewerking (trappen)
9 Agricon	Groothandel in granen, zaden en diervoeders
10 Mariën	Bakkerij
11 Coblo	Fabricatie multiplex
12 Balen Transport	Wegtransport
13 Degotrans	Transport
14 Kempische Pluimvee centrale	Kippenversnijderij
15 Mundial Cosmetics	Groothandel kappersproducten
16 Aubroeck en co	Houtbewerking
17 Drooghmans	Industriële dak- en gevelbekleding en metaalconstructies

Bron: eigen inventarisatie, GOM-inventarisatie

11.4 Eigendomsstructuur van de bestaande bedrijvzone

Perceelsnummer	Eigenaar
D1032M5	Vennootschap Metaalconstructies Willems
D1032T6	Vennootschap Metaalconstructies Willems
D1036B	Vennootschap Metaalconstructies Willems
D1040	Vennootschap Metaalconstructies Willems
D1041	Vennootschap Metaalconstructies Willems
D1032F3	Wouters-Jansen de Kinderen A.
D1039	Lodewijckx-Jacobs L.
D243C	Cools-Mariën J.
D242D	Vennootschap WE-GE
D242C	Ober-Verluyten N.
D1032L4	Ober-Verluyten N.
D241A	Berukof-Weckx D.
D240D	Vennootschap Stukadoorbeprijf Reynders
D239C	Vennootschap Algemene Bouwonderneming Dillen
D121H	Vennootschap Intertrap
D122B	Vennootschap Intertrap
D121K	Vennootschap Convens
D120H	Vennootschap Bakkerij Mariën
D119F	Gemeentebestuur Balen
D120L	Gemeentebestuur Balen
E444E	Vreven-Maes C.
E549C	Vennootschap Coblo
E567A	Vennootschap Coblo
E565B	Vennootschap BGB
E560C	De Groof-Geerts L.
E560D	Vennootschap Degotrans
E563B	Vennootschap Kempische Pluimveeentrale
E564B	Vennootschap Mundial Cosmetics
E579B	Vennootschap Aubroeck en Co
E579C	Vennootschap Aubroeck en Co
E591D	Vennootschap Droogmans

11.5 Eigendomsstructuur van de noordelijke zoekzone

Perceelsnummer	Eigenaar
D104E	Delvaux-Van Elsen G.
D105D	Caers-Van Elsen F.
D106A	Van Gorp-Aubroeck L.
D107	Vansant-Werelts R.
D108	Rykers-Geenen R.
D109	Engelen-Philipsen F.
D110	Berukof W.
D111	Berukof W.
D112	Berghmans M.
D113A	Berghmans J.
D114A	Dammer R.
D115A	Dierckx-Cools J.
D115B	Dierckx - Wed. Cools M.
D115C	Dierckx M.
D116	Delarbre-Engelen R.
D117	Vos A.
D118A	Recour-Vanlommel W.
D119C	Verrydt-Thoelen M.
D127A	Gebruers - Wed. Claes M.
D128A	Van Genechten-Van Decrean A.
D129A	Dammer R.
D129B	Dammer R.
D130	Mangelschots-Van Olmen P.
D131A	Jansen-Groen A.
D132	Swerts - Wed. De Groof
D133	Berukof W.
D134A	Gevers-Janssens P.
D135/2	Berukof W.
D135H	Berghmans-Cools A.
D135L	Dierckx-Van Hees
D136D/2	Berukof W.
D136E/2	Berukof W.
D139	Huysmans-Wed. Mertens
D140	Oeyen L.
D63G	Verrydt V.
D64M	Nuyts E.
D64S	Geyselings-Muyshondt
D66	Goris-Deckers V.
D90	Mangelschots-Van Olmen P.
D91	Mangelschots-Van Olmen P.
D96A	Van Gorp
D97C	Van Gorp Ronny
E439B	Van Balen-Leppens
E440B	Vos A.
E441	Lootens-Van Opstaele E.
E442	Lootens-Van Opstaele E.
E443	Dillen Maria Wed. Vos P. Maria
E552	Vennootschap Coblo

11.6 Eigendomsstructuur van de oostelijke zoekzone

Perceelsnummer	Eigenaar
D134B	Van Baelen-Bukenbergs S.
D134C	Van Baelen-Bukenbergs S.
D134D	Gevers-Janssens P.
D134E	Gevers-Janssens P.
D135K	Berghmans-Cools A.
D135M	Dierckx-Van Hees
D135N	Dierckx-Van Hees
D135P	Staes J.
D135R	Staes J.
D147E	Cuyvers-Verachten E.
D147F	Cuyvers-Verachten E.
D148F	Dierckx-Van Hees
D148G	Dierckx-Van Hees
D149B	Dierckx-Van Hees
D149C	Baten-Dierckx T.
D149D	Dierckx-Van Hees
D150A	Claes Jozef
D150B	Luyten-Dierckx F.
D151	Van Balen-Mertens J.
D152N	Cuyvers-Verachten E.
D152W	Van Balen-Mertens J.
D152Y	Cuyvers-Verachten E.
D156F	Cuyvers-Verachten E.
D231	Kemps-Diepvens R.
D233	Van Balen-Van De Poel J.
D234	Van Balen-Van De Poel J.
D235	Mangelschots-Andries J.
D236	Mangelschots-Andries J.
D244	Recour-Vanlommel W.
D245	Vennootschap Metaalconstructies Willems
D248A	Kemps-Diepvens R.

11.7 Eigendomsstructuur van de zuidelijke zoekzone

Perceelsnummer	Eigenaar
D1032B7	Vennootschap Metaalconstructies Willems
D1032L5	Weckx-Bogaerts A.
D1036A	Vennootschap Metaalconstructies Willems
D1038L	Vennootschap Metaalconstructies Willems
D1038M	Maes-Bomhals E.
D1038N	Celen Wim en Geerts Wendy Wim
D1044C	Mullie-Monoré F.
D1044E	Weckx-Bogaerts A.
D1044F	Cools Leon
D1046	Swerts - Wed. Diels J.
D1047	Swerts - Wed. Diels J.
D1048	Swerts - Wed. Diels J.
D1049B	Swerts - Wed. Diels J.
D1053	Mentens-Janssen G.
D1054B	Mentens-Janssen G.
D1055	Vennootschap Metaalconstructies Willems
D1056	Wed. De Wolf-Wauters
D1057A	Govaerts-Van Bael C.
D1058B	Stessens-Oeyen G. wed. en kinderen G.
E610A2	Wils-Claes P.
E610B3	Droogsmans-Laenen J.
E610H2	Recour-Vanlommel W.
E610L2	Thys-Willekens
E610V2	Hannes G.
E610W2	Hannes I.
E610Y2	Thys-Willekens
E610Z2	Recour-Vanlommel W.
E611	Thys-Willekens
E611A/2	Thys-Willekens
E612A	Thys-Willekens
E613A	Govaerts C.
E614B	Ooms M. - wed. Lenaerts J. M.
E614C	Ooms M. - wed. Lenaerts J. M.
E615	Thys-Willekens
E616F	Dierickx-Frison V.
E618M	Dierickx L. - wed. Verboven L.
E622A	Dierickx L. - wed. Verboven L.
E622B	Dierickx-Van Genechten M.
E623	Thys-Willekens
E624	Thys-Willekens
E625	Louwet-Wouters F.
E626	Kemps P. de erfgenamen P.
E627B	Dekoninck-Nijs L.
E627C	Dekoninck-Nijs L.
E628C	Diepvens-Geboers E.

Perceelsnummer	Eigenaar
E630	Bylemans J.
E631	Thys-Willekens
E632A	Nicolas-Stessens B.
E641	Cusseneers-Claessens V.
E642	Saelen-Menters P.
E643A	Dekoninck-Nijs L.
E644	Thys-Willekens
E645	Thys-Willekens
E646C	Huybrechts M.
E647A	Thys-Willekens
E648	Thys-Willekens
E649A	Govaerts-Van Bael C.
E650B	Govaerts-Van Bael C.
E653B	Van Hoof-Reynders J.
E655M	Van Hoof-Reynders J.
E659C	Govaerts-Van Bael C.
E660	Govaerts-Van Bael C.
E661G	Thys-Willekens
E661H	Thys-Willekens
E661K	Thys-Willekens

12 Bijlagen

12.1 Passende beoordeling habitatrictlijngebied

Art.36 ter van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 19 juli 2002, in uitvoering van art.6 van de habitatrictlijn (Richtlijn 92/43/EEG)

Art.36 ter §3 schrijft voor dat een vergunningsplichtige activiteit die, of een plan of programma dat, afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's, een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, onderworpen dient te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone.

Art.36 ter §4 geeft aan dat de overheid die over een vergunningsaanvraag, een plan of programma moet beslissen, de vergunning slechts mag toestaan of het plan of programma slechts mag goedkeuren indien het plan of programma of de uitvoering van de activiteit geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de betrokken speciale beschermingszone kan veroorzaken.

Habitatrictlijngebied



De vallei van de Grote Nete ten zuiden van het plangebied PRUP Holven werd in het kader van de habitatrictlijn aangeduid als speciale beschermingszone (SBZ-h), behorend tot habitatrictlijngebied nr.33 (B.V.I.R. 24 mei 2002). Habitatrictlijn nr. 33 is bekend onder de naam "Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor". De totale oppervlakte van het habitatrictlijngebied nr.33 bedraagt 4307ha.

Habitatrictlijngebied nr.33 " Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor" werd aan de Europese Commissie voorgesteld met de mededeling van volgende gegevens:

Voorgesteld voor volgende habitats, vissen, amfibieën, invertebraten en planten:

Omschrijving: Gedeelten van de bovenloop met aanliggende valleien en enkele moerasgebieden, omvat tevens de Keiheuvel te Balen met actieve zandverstuiving als landschapsvormend proces in het NO deel en Hulsen in het W-deel. Hier is de volledige gradiënt aangeduid van beekvallei tot stuivende zanden waar de lokale infiltratie plaats vindt. Langdonken en Goor zijn (naast Torfbroek) de enige lokaties waar van nature kalkhoudende moerassen voorkomen.

Habitats	
2310	Psammofiele heide met Calluna- en Genista-soorten
2330	Open grasland met Corynephorus- en Agrostis-soorten op landduinen
3130	Oligotrofe wateren van het Middeneuropese en peri-alpiene gebied met Littorella- of Isoëtes-vegetatie of met eenjarige vegetatie op drooggevallen oevers (Nanocyperetalia)
3150	Van nature eutrofe meren met vegetatie van het type Magnopotamium of Hydrocharition
3260	De drijvende Ranunculus-vegetatie van submontane en planitaire rivieren
4010	Noordatlantische vochtige heide met Erica tetralix
4030	Droge heide (alle subtypen)
6230	Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems
6410	Grasland met Molinia op kalkhoudende bodem en kleibodem (Eu-Molinion)
6430	Voedselrijke ruigten
6510	Laaggelegen, schraal hooiland (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
7210	Kalkhoudende moerassen met Cladium mariscus en Carex davalliana
9120	Beukenbossen van het type met Ilex- en Taxus-soorten, rijk aan epifyten (Ilici-Fagetum)
9160	Eikenbossen van het type Stellario-Carpinetum
9190	Oude zuurminnende bossen met Quercus robur op zandvlakten
91 E0 (+)	Alluviale bossen met Alnion glutinosa en Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
Vissen	
1096	Beekprik
1149	Kleine modderkruiper
Amfibieën en reptielen	
1166	Kamsalamander
Planten	
1831	Drijvende waterweegbree

Ter zuiden van het plangebied PRUP Holven werd de speciale beschermingszone aangeduid over de vallei van de Grote Nete en de zijlopen Asdonkbeek en Hanskenselsloop. Het plangebied wordt ruimtelijk van de SBZ-h afgescheiden door de bebouwing langsheen Hoolst en het kanaal Dessel-Kwaadmechelen. De gewestplanbestemming van de SBZ-h ten zuiden van plangebied PRUP Holven is landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De gronden in professioneel landbouwgebruik in de SBZ-h bestaan voornamelijk uit permanent grasland en maïsakkers.

De vallei wordt gekenmerkt door alluviale bodems die over het algemeen zeer nat zijn. Langsheen de Asbeekloop bestaat de bodem uit veenbodems. Vegetatietypes kenmerkend voor het gebied kunnen afgeleid worden uit de Biologische Waarderingskaart, versie 2.1:

Karteringseenheid bwk, versie 2.1	beschrijving habitat
Ae	Eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen)
Hf	Natte ruigte met moerasspirea
Hj	Vochtige, licht bemest grasland, gedomineerd door russen
Hp	Soortenarm permanent cultuurgrasland
Hpr	Weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf
Hu	Mesofiel hooiland
Ku	Ruigte (op vergraven en opgehoogde terreinen, voormalig akkerland...)
Lhb	Populierenaanplant op vovhtige grond met elzen- en/of wilgenondergroei
Lhi	Populierenaanplant op vochtige grond met ruderae ondergroei
Mr	Rietland (ook andere Phragmition-vegetaties)
Sf	Vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem
Vm	Mesotroof elzenbos met zeggen
Vn	Nitrofiel alluviaal elzenbos

Passende beoordeling van de impact op het habitatrictlijngebied

Directe effecten

Directe effecten op de SBZ-h zijn zullen zo goed als onbestaande zijn. Het plangebied valt volledig buiten het habitatrictlijngebied. De te beschermen habitats worden niet direct aangetast of met verdwijning bedreigd bij uitvoering van de planinhoud.

Indirecte effecten

Inzake indirect effecten is er een potentiële impact van verstoring door geluid/visuele stimuli en een potentiële impact op de ecohydrologische relaties.

Verstoring door geluid en visuele stimuli

Een eventuele verhoging van het effect van verstoring door geluid en visuele stimuli door een toename van de dynamiek op het bedrijventerrein, valt niet te verwachten omdat 1) er volgens de planinhoud geen plaats wordt geboden aan sterk hinderlijke bedrijven en 2) de eventuele toename van de effecten volledig ondervangen wordt door de bebouwing langs Hoolst die het plangebied ruimtelijk afsluit van de SBZ-h.

Het te verwachten effect van een toename van deze verstoringvormen is daarom niet significant.

Ecohydrologische relaties

Gelet op de aard van de te beschermen habitats (veelal afhankelijk van hoge grondwaterstand, winteroverstroming of laterale aanvoer van grondwater) is het in stand houden van de ecohydrologische relaties voor de SBZ-h van essentieel belang.

De SBZ-h werd aangeduid over de alluviale vallei van de Grote Nete. Het is in hoofdzaak de dynamiek van deze waterloop van 1^e categorie en haar zijlopen die de ecohydrologische kenmerken van de SBZ-h bepaald. Verder ligt de vallei regionaal bekeken in een put- of kwelgebied waarvoor het brongebied gevormd wordt door het Kempische Plateau meer naar het oosten. Deze specifieke fysische situatie die het ontstaan heeft gegeven aan enkele te beschermen habitats wordt mogelijk nog versterkt door een lokale infiltratie-kwelrelatie, waarbij de hogere gronden die de vallei flankeren als infiltratiegebied gelden. Het plangebied neemt echter een beperkte oppervlakte van deze hogere gronden buiten de vallei in en speelt relatief gezien een beperkte rol in het voortbestaan van de ecohydrologische omstandigheden van de gehele vallei. Bovendien ligt het noordwestelijke deel van het plangebied zelf in een kleine depressie ten opzichte van de omliggende gronden.

Om elke kans op een betekenisvolle aantasting echter te vermijden, dienen maatregelen genomen te worden bij de inrichting van het bedrijventerrein. Gepaste aandacht zal geschonken worden aan het behoud van de infiltratiemogelijkheden en buffering van het hemelwater.

Mist het nemen van gepaste maatregelen kan besloten worden dat ook wat betreft de indirecte effecten geen betekenisvolle aantasting van de te beschermen habitats in de vallei van de Grote Nete te verwachten valt.

12.2 Collegebeslissing gemeente Balen

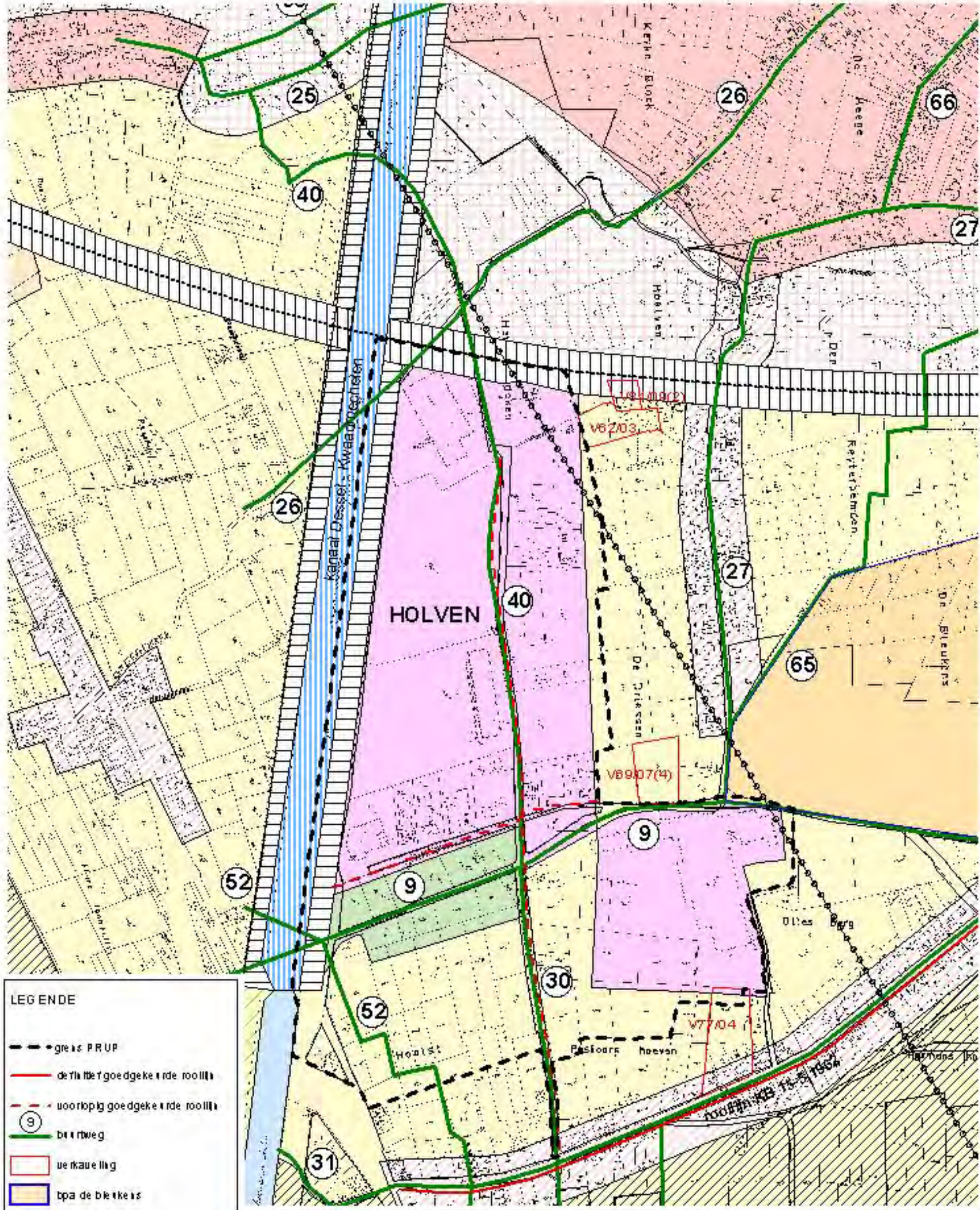


LEGENDE

gebied PRUP	perceel agrarisch gebruik	weg
bebost perceel	sportveld	bedrijfsgebouw
braakliggend perceel	tuin / hobbytuinbouw	woning
bedrijfsperceel in gebruik	kanaalrand	

PRUP Holven
feitelijke toestand

kaart I/III	25/03/04	1/7 500
		IOK
PRUP/PRUP Holven		





- LEG ENDE**
- grens PRUP
 - de definitief goedgekeurde rooilijn
 - - - voorlopig goedgekeurde rooilijn
 - ⑨ buurtweg
 - verkeerslig
 - bpa de blikkeis
 - aan te leggen zijdenkeerwegen
 - bestaande looppaarswielkeiding
 - ▤ reserve- en onbebouwd gebied
 - woongebied
 - woongebied met landelijk karakter
 - woonuitbreidingsgebied
 - groengebied
 - natuurgebied
 - agrarisch gebied
 - agrarisch gebied met ecologisch belang
 - ▨ landschapelijk waardevol agrarisch gebied
 - ambachtelijke bedrijven en KMO's
 - bestaande waterwegen

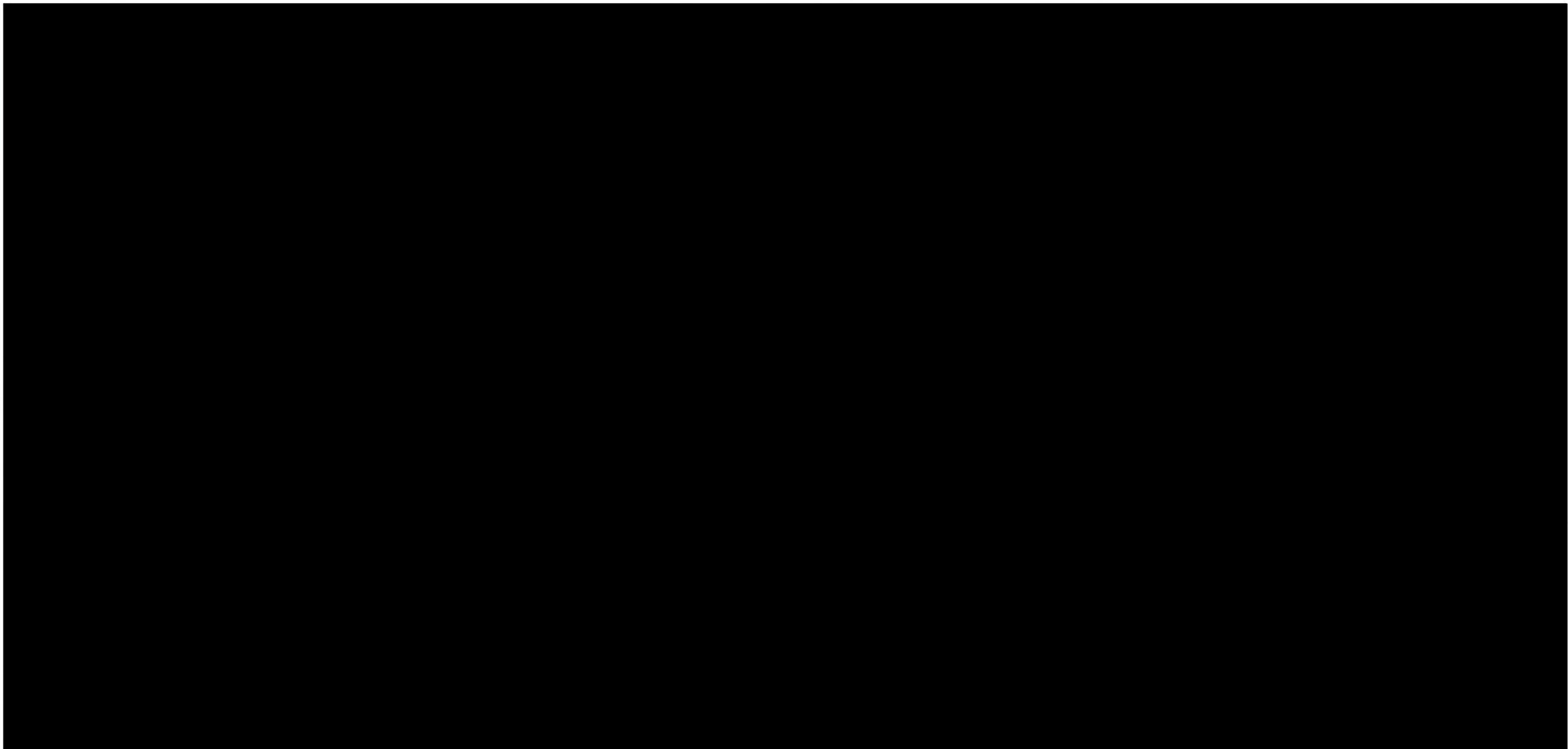
PRUP Holven

juridische toestand

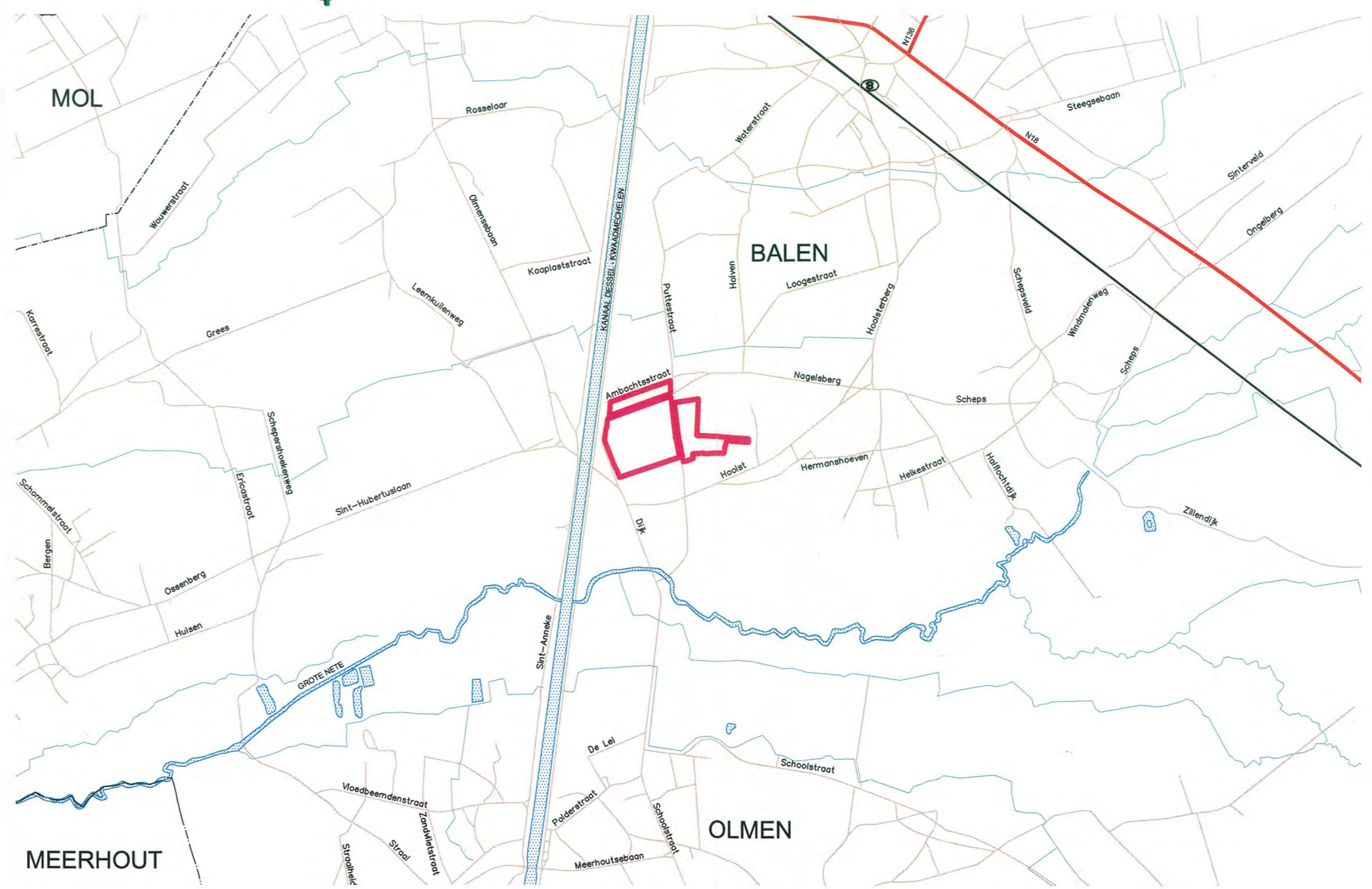
kaart II/III	25/03/04	1/7 500
--------------	----------	---------

GRUP PRUP Holven



SITUERINGSPLAN 1/15.000



ONTEIGENINGSPLAN 1/1.000



Gezien en definitief vastgesteld door de Provincieraad van de Provincie Antwerpen
In zitting van 25.02.2004

De Provinciegriffier
D. Toelen
(w.g.)

De Voorzitter
G. Van Den Bogaert
(w.g.)

Voor reënsluitende kopie
Het Departementshoofd,
Wim Lux

Gezien en goedgekeurd door de Vlaamse regering op .../.../...

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HURVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (ARROW)
Mits bevestigd en gereguleerd te worden in het besluit van 10 JUNI 2004
nr. 2004-13-11300-3100-1
Strand
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en
Technologische Innovatie
Dirk VAN MECHELEN

Voor eerbetreffend afschrift

Louis Maréchal
assistent

Dit plan werd opgemaakt met behulp van kadasterplannen. De oppervlakten en afmetingen
zijn dus slechts benaderend. Een opmeting ter plaatse zal meer nauwkeurigheid bijbrengen.

PROVINCIE ANTWERPEN
ARRONDISSEMENT TURNHOUT
GEMEENTE BALEN

Onteigeningsplan
PRUP HOLVEN

GRENS ONTEIGENINGSPLAN - - -

ONTEIGENENDE MACHT :
Intercommunale ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen cv

IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
info@iok.be www.iok.be

RUMTELIJK PLANNERS
S. SNEYERS
Rumtelijk planner
F. SMITS
Rumtelijk planner

Bestandslocatie
Q:\RUP\PRUP Holven\onteigening\ONT1.dwg

schaal
1/1.000
planning
HP
getekend
TVD

datum
2004-02-25