



Synthesenota wijkstructuurschets Baarle

Definitieve versie december 2021

7 december 2021

Entiteit

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Departement Stedelijke Ontwikkeling

Contactpersoon

Balie Bouwen

Inhoud

1. Situering en proces	2
2. Statuut van de Synthesenota	2
3. Visie en ontwikkelingsperspectieven	3
BAARLE autodorp	4
BAARLE fietsdorp	4
BAARLE groen dorp	5
BAARLE bedrijvig dorp	6
BAARLE zorgzaam dorp	7
BAARLE inclusief dorp	8

1. Situering en proces

In Ruimte voor Gent – Structuurvisie 2030 is Baarle aangeduid als een wijkknooppunt in het buitengebied.

De beleidsopties uit Ruimte voor Gent die relevant zijn voor Baarle moeten daarbij verder worden geconcretiseerd. Tegelijkertijd lopen er grootschalige ruimtelijke projecten in Baarle zoals de herinrichting van het op- en afrittencomplex E40 met de N466, de uitbreiding van het bedrijventerrein Drogen 1, de uitbreiding van het WZC Leiehome en de inrichting van het sociale woningbouwcomplex op de Noordhoutkouter. De leefbaarheid van Baarle als dorp aan de Leie en de onderlinge afstemming tussen deze projecten noodzaken de opmaak van een heldere visie en perspectieven op de ontwikkeling van Baarle.

Het planningsproces voor de opmaak van deze wijkstructuurschets is in het najaar van 2018 gestart. In april 2021 hebben de externe opdrachthouders hun eindrapport opgeleverd. Dit document is de bundeling van analyses, overleggen met actoren en resultaten uit workshops, infomarkt en andere participatiemomenten. Hun eindrapport 'structuurschets Baarle-Drogen' bestaat uit 5 onderdelen:

1. INLEIDING: een duiding van de studieopdracht
2. VERKENNING: de offerte van de opdrachthouders, waarin ze hun veelzijdige ervaring als ruimteplanner een eerste keer hebben geconfronteerd met waarnemingen ter plaatse in Baarle
3. EERSTE VERBEELDING: dit is de aanzetnota van structuurschets Baarle - het verhaal van het dorp van de eenentwintigste eeuw, dat groeide doorheen opeenvolgende workshops met een geselecteerde groep van betrokkenen.
4. INFOMARKT: de infopanelen voor de tentoonstelling en de infomarkt
5. DE REGIE VAN HET DAGELIJKSE DORP: in dit deel blikken de opdrachthouders terug op de infomarkt en geven zij aan het stadsbestuur een aantal algemene aanbevelingen voor een beleid op maat van het dorp Baarle en een aantal concrete aanbevelingen en acties voor de 6 thema's van de structuurschets, nl. Baarle autodorp, Baarle fietsdorp, Baarle groen dorp, Baarle bedrijvig dorp, Baarle zorgzaam dorp en Baarle inclusief dorp.

Deze documenten hebben alle een **informatief statuut**. Het college neemt alleen kennis van deze documenten. Zij blijven wel steeds raadpleegbaar als resultaat van het gelopen planningsproces.

2. Statuut van de Synthesenota

Deze Synthesenota wijkstructuurschets Baarle bundelt de ruimtelijk structurerende componenten met hun potenties en kwaliteiten, formuleert aan de hand van thema's een toekomstvisie op de ontwikkeling van Baarle en biedt in tekst, schetsen en referentiebeelden de ruimtelijke visie waarbinnen lopende, geplande of toekomstige projecten op een coherente manier kunnen worden geïntegreerd.

De inhoud van deze synthesenota is door zijn aard en opbouw niet op te vatten als dwingende rechtsregels of toetsingscriteria die eerder thuis horen in een gemeentelijk

RUP. De Synthesenota wijkstructuurschets Baarle is dan ook niet te aanzien als een plan dat een kader vormt voor de toekenning van vergunningen voor projecten.

Wel is de synthesenota opgemaakt als **beleidskader, type Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO)** conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), waarbij slechts de inhoud ervan één van de afwegingen is die een vergunningverlenende overheid mag (niet moet) meenemen in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij een concrete aanvraag voor een project en dit naast de in de omgeving bestaande toestand (artikel 4.3.1.§2 VCRO).

De wijkstructuurschets hoort aldus bij de ‘opportuiniteitsbeoordeling’ van de goede ruimtelijke ordening bij projecten en nieuwe ontwikkelingen. Concreet laat de inhoud van dit document aan de vergunningverlenende overheid voldoende vrijheid om bij ieder project of ontwikkeling een concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te maken.

We kunnen dit document opvatten als **een beleidsvisie** die niet gekwalificeerd wordt als een plan of programma dat een kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project in de zin van artikel 4.2.1, eerste lid, DABM. Een Plan MER-screening voor de wijkstructuurschets is daarom niet nodig.

Het college keurt deze Synthesenota wijkstructuurschets Baarle goed en hanteert deze als visie voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Baarle.

3. Visie en ontwikkelingsperspectieven

Dit dorp verdient het om erkend te worden als een volwaardig stadsdeel met een heel eigen identiteit. We geven het dorp alle aandacht als kern in het buitengebied en we vertalen dit in een aangepaste benadering en werkwijze voor haar toekomstige ontwikkeling. We formuleren de visie op de ontwikkeling van Baarle als volgt: *een woondorp van de eenentwintigste eeuw in een laag-dynamische en groene omgeving.*

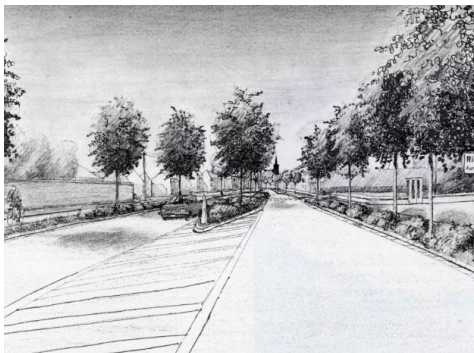
We houden bij de ontwikkeling rekening met de gelaagde betekenissen van dit dorp in haar specifieke context: de Leie, de steenweg (N466 - Baarledorpstraat), de spoorweg, de snelweg E40 en de verkavelingen rond de dorpskern. En we hanteren daarbij de structuurbepalende elementen als ruimtelijke drager voor de ontwikkeling: het Leie- en kouterlandschap, de infrastructuren, de (dorpse) voorzieningen, de wijken en de erfgoedelementen. Bij toekomstige ruimtelijke ingrepen staan veiligheid, toegankelijkheid, leefbaarheid, ruimtelijke samenhang en sociale cohesie voorop.

De wijkstructuurschets voor Baarle bevat geen syntheseskaart met een gewenst eindbeeld. Wel werken we aan de hand van zes concrete thema’s de visie en ontwikkelingsperspectieven uit. De referentiebeelden ondersteunen daarbij de tekst en het inhoudelijk gedachtegoed voor de ontwikkeling van dit stadsdeel.

BAARLE autodorp

Het dorp blijft bereikbaar met de auto: om te verhuizen, om oma te bezoeken in Leiehome en om naar de slager te gaan als je van wat verder komt.

- > De N466 snijdt vandaag door het dorp. Om dit te verzachten is daar een gekende oplossing voor: een 'doortocht', die door zijn aanleg de auto dwingt tot een respectvolle passage. We streven daarbij in het hart van het dorp - op de kruising van de Baarledorpstraat en de Kloosterstraat – Baarleveer - om zeker 50% van de ruimte voor te behouden voor de verblijfsfunctie en het zacht verkeer.
- > Aangepaste mobiliteitsmaatregelen om sluipverkeer te ontraden of te weren uit de woonwijken ten zuiden van de E40 zijn noodzakelijk. Alleen wie er woont of moet zijn, zal er met de auto langs kunnen en heeft respect voor de woonkwaliteit en de leefbaarheid van deze wijken.
- > De woningen ten noorden van de E40 liggen meestal in linten, langs straten die het dorp verbinden met de onmiddellijke omgeving. Ook hier zijn beproefde recepten voorhanden om het snelle autoverkeer af te remmen: poorten, vernauwingen, asverschuivingen, drempels, ...
- > De ontsluiting van het bedrijventerrein naar de E40 loopt best ten noorden van de snelweg om de dorpskern met zijn voorzieningen te ontzien.



BAARLE fietsdorp

Om de woonkwaliteit van Baarle in de toekomst te versterken, gebruiken we het volgende ijkpunt: kunnen de bewoners van uit iedere woonwijk veilig met de fiets naar het dorpshart én naar voorzieningen in de omgeving?

Met volgende maatregelen kan dat lukken:

- > De N466 is voor fietsers een snelle verbinding naar voorzieningen: veilige fietspaden zijn onontbeerlijk.
- > De woonwijken ten zuiden van de E40 zullen alleen door lokaal autoverkeer aangedaan worden: de autobestuurder draagt zorg voor voetgangers en fietsers uit zijn buurt.
- > In de linten ten noorden van de E40 zijn beschermende maatregelen zoals afzonderlijke fietspaden voor voetgangers en fietsers onvermijdelijk.

- > Hier en daar kan een bijkomende verbinding het fietscomfort verhogen.
- > Fietsers kunnen op regelmatige afstanden de barrière van de snelweg oversteken: ter hoogte van de huidige Kloosterbrug, aan de N466 en ter hoogte van de huidige Solvynsbrug.
- > Op publieke plaatsen zijn voldoende fietsstallingen beschikbaar.
- > Degelijk openbaar vervoer is noodzakelijk om het dorp een duurzame toekomst te geven.



BAARLE groen dorp

Bewoners van verkavelingen beschouwen hun woonomgeving als een groen woonmilieu. Maar er is ook nood aan publiek groen: avontuurlijke speelplekken, ontmoetingsruimte, toegankelijkheid van Leie en kouters, ...

- > We dringen aan op een forse groenaanplanting langs de E40 overal waar het kan; aan de dienstzone kan een stadsbos uitgroeien.
- > We zorgen voor groenaanplantingen in het dorpshart en voor publieke groene speelplekken in de wijken.
- > We gaan voor een groot speel- en/of plukveld in de open kouter aan de Gaverlandstraat.
- > We zorgen dat de groenbuffers rond het bedrijventerrein ook kunnen door personeel van bedrijven en bewoners kunnen gebruikt worden (cf koppelingsgebieden Gentse kanaalzone).
- > Bij grote verdichting zoeken we naar een maatschappelijke meerwaarde zoals openruimtefuncties voor het dorp.



BAARLE bedrijvig dorp

Bedrijvigheid brengt voor sommigen wat hinder mee: verkeer, parkeerdruk, aantasting van het dorpsgezicht, ... Tegelijk brengt bedrijvigheid ook leven in het dorp.

Diverse maatregelen kunnen de hinder onderdrukken:

- > We dringen bij de Vlaamse overheid aan op een noordelijke autonome en aparte bedrijvenweg voor alle gemotoriseerd verkeer waardoor vrachtwagens, bestelwagens en auto's uit het dorpshart geweerd worden.
- > We nemen maatregelen om het sluipverkeer uit de woonwijken weg te halen.
- > We bouwen langparkeren af door een gepast parkeerbeleid en handhaving.

De opwaardering van het dorpshart met het inrichten van de doortocht en het voorzien van kortparkeren is een belangrijke stap ter ondersteuning van kleinhandel.

Volkstuinen en lokale initiatieven gekoppeld met groen en speelgelegenheid in het dorp vormen een schakel met de grootschalige agrarische activiteit.



BAARLE zorgzaam dorp

In Baarle liggen meerdere kansen voor gemeenschapsvorming en het versterken van 'sociaal kapitaal'.

Kan de 'landschapsstudie Tiensesteenweg' in Leuven, waarbij het belang van de interbellumvilla's langs een drukke steenweg onder de aandacht is gebracht, een inspirerend voorbeeld voor Baarle met zijn rijk erfgoedpatrimonium zijn? De bewoners hebben zich verenigd, houden jaarlijks een wijkontmoeting en werken mee aan de Open Monumentendagen. Ze krijgen daarbij steun van stad en provincie.



Vandaag participeren Baarlenaren trouwens al actief in het beheer van het natuurgebied Keuzemeersen.



Op veel plaatsen in Vlaanderen worden voorzieningen geopend voor de omwonenden: het restaurant van het WZC Budalys in Kortrijk, de tuin van de Klinkaard in Boom. Ook een voorbeeld in Basel is inspirerend voor het WZC en het vergunde WUG Leiehome: jonge starters krijgen huurkorting als ze vrijwilligerswerk doen in het centrum.



gedeeld restaurant (Buda kitchen, Kortrijk)



gedeelde tuin (de Klinkaard, Boom)



jonge starters en WZC (Marien Haus, Basel)

En heel wat ontwijde kerken worden ingezet als gemeenschapsruimte. Dit zou ook mogelijk zijn voor de Sint-Martinuskerk.



kerk als gemeenschapsruimte (Brugge)



WZC + WUG Leiehome, een sociale zorgcluster?

BAARLE inclusief dorp

Baarle ligt in het buitengebied. Het is daarom geen optie om te verdichten op een stedelijke schaal.

Natuurlijk kunnen we 'kleine verdichting' op maat van het dorp overwegen: zorgwonen, realiseren van een kangoeroewoning, ... Maar 'grote verdichting' (verkavelen van grote percelen, groepswoningbouw, appartementen, co-housing, ...) kunnen we alleen in overweging nemen als er een maatschappelijke meerwaarde aan verbonden is: bijkomende groene publieke ruimte, publieke toegang tot de Leie-oeveren of een evenwichtige woningmix.

In Ruimte voor Gent - Structuurvisie 2030 hebben we de context en randvoorwaarden aangegeven voor het aansnijden van 2 woonuitbreidingsgebieden Noordhout en Baarledorp. De maatschappelijke meerwaarde werd in het woon- en woonuitbreidingsgebied Noordhout verzekerd door de realisatie van 130 sociale woningen gecombineerd met ca 9 ha voor een aan het dorp aangepaste vorm van landbouw op de kouter. Ondertussen levert het goedgekeurde RUP Groen de nodige juridische basis voor een openruimtebestemming en -inrichting voor het niet te bebouwen deel (deelgebied 707).

In het woon- en woonuitbreidingsgebied Baarledorp wordt in een eerste fase een mix van ouderenzorg, buurtvoorzieningen en verschillende woningtypes vooropgesteld. Hierbij is een gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen (ontsluiting en publiek groen) noodzakelijk. De gronden van de tweede fase komen in aanmerking voor sociale woningbouw.

Er is voor dit soort projecten een zorgvuldige en gedetailleerde stedenbouwkundige studie nodig: om een geschikte architecturale vorm te vinden, om het woonuitbreidingsgebied te verweven met bestaande bebouwing en de nog in te vullen woonpercelen aan de randzone en om de nodige zorg te besteden aan de publieke ruimte en aangename voetgangersverbindingen.



project Wonewei in Lovenjoel: compacte rijwoningen



project Viteux in de Pinte: levenslang wonen in een kasteelpark