

GECORO

Besluit

Zitting van 18 januari 2024
Secretaris - Secretaris

Getekend door

4 RUP Welters-Verelst - Behandeling adviezen en bezwaarschriften

Samenstelling:

Aanwezig:

Dirk Jacobs; Catherine Verbist; Didier Soens; Tom Dekeersmaeker, Voorzitter; Kristof Verreydt; Staf Vervoort; Marc Heulens; Adriana Aguilera; Marina Borremans; Wilfried Serneels; Steven Magnus, plaatsvervangend lid; Maarten Horemans, secretaris; Laura Adams, secretaris

Zijn eveneens aanwezig:

Paul Verbeeck; Wim Verhoeven, plaatsvervangend lid; Erik Morrens, plaatsvervangend lid; Marc Van Gansen, plaatsvervangend lid; Fien Wuyts, plaatsvervangend lid; Wim Peers, plaatsvervangend lid; Nicolas Vanhaesebroeck, plaatsvervangend lid

Verontschuldigd:

Katina Teunen; Koen De Vos

Beschrijving

Aanleiding en context

Welters-Verelst is een tuin- en hobbycentrum dat qua assortiment thuishoort onder de noemer 'tuin en dier'. De zaak is een historisch gegroeid (familie)bedrijf dat al sinds 1979 actief is op de huidige

locatie. De site van Welters-Verelst is vooraan gelegen in woongebied. Het achterliggende gedeelte ligt in agrarisch gebied. De winkel is hierdoor op dit moment deels zonevreemd gelegen. Het bedrijf wil graag de bestaande activiteiten kunnen bestendigen op de huidige locatie en rechtszekerheid verkrijgen. Daarnaast wou men de organisch gegroeide bebouwing op de site herstructureren (sloop, verbouwing, nieuwbouw) om een duidelijker en meer leesbaar ensemble te bekomen en de site efficiënter te organiseren. Deze laatste behoefte was op het moment van het terreinbezoek al grotendeels uitgevoerd (omgevingsvergunning 2019/130).

Het voorliggende RUP heeft tot doel om een gepast juridisch kader te creëren voor de site van de handelszaak. De precieze mogelijkheden voor de handelszaak worden afgestemd op de visie van het GRS (zie verder in hoofdstuk 2.5 en 6.3) en de mogelijkheden verleend aan de gelijkaardige zaak via het RUP Katerstraat. **Binnen het RUP worden de maximale mogelijkheden van de zaak binnen zijn omgeving bepaald.**

Op 12 september 2023 werd het Ontwerp RUP Molenbos voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad.

Vervolgens werd een openbaar onderzoek georganiseerd, van 23 oktober 2023 tot en met 22 december 2023. Aan de GECORO wordt gevraagd de adviezen, opmerkingen en bezwaren uit dit openbaar onderzoek te bundelen tot een gemotiveerd advies, gericht aan de gemeenteraad.

Juridische grond

Art. 2.2.14 §5 uit de VCRO bepaald dat:

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Dat advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en het agentschap. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Fasering

- Openbaar Onderzoek van zestig dagen – 23/10/2023 t.e.m. 22/12/2023
- De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren – Ten laatste 21/03/2024 (Gemeenteraad 05/03/2024)
- De gemeenteraad stelt binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast – Ten laatste 19/06/2024 (Gemeenteraad 26/03/2024 of 07/05/2023)

Argumentatie

Overzicht ontvangen bezwaarschriften en adviezen

Conform artikel 2.2.21 uit de VCRO werden verplichte adviesinstanties aangeschreven met de vraag tot adviesverlening. **De volgende adviezen werden ontvangen** tijdens het openbaar onderzoek, lopende van 23/10/2023 tot en met 22/12/2023. Er werden geen bezwaarschriften ontvangen.

- Departement Omgeving gaf aan geen advies te verlenen – 13/12/2023
- De Provincie Antwerpen bracht geen advies uit
- De Burgemeenten
 1. Het college van burgemeester en schepenen van Zandhoven gaf aan geen bezwaar te hebben tegen het RUP Welters-Verelst – 18/12/2023
 2. Het college van burgemeester en schepenen van Ranst gaf aan geen bezwaar te hebben tegen het RUP Welters-Verelst – 09/11/2023

3. Het college van burgemeester en schepenen van Heist-op-den-Berg gaf aan geen advies te verlenen – 31/10/2023
4. Het college van burgemeester en schepenen van Lier bracht geen advies uit
5. Het college van burgemeester en schepenen van Berlaar bracht geen advies uit
6. Het college van burgemeester en schepenen van Herenthout bracht geen advies uit
7. Het college van burgemeester en schepenen van Grobbendonk bracht geen advies uit

Behandeling van de adviezen en bezwaren (bespreking)

Er werden geen adviezen of bezwaarschriften ontvangen. Bijgevolg dienen geen aanvullingen of aanpassingen te gebeuren.

Advies GECORO (beraadslaging)

De Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening stelt voor **geen aanpassingen** uit te voeren aan het voorliggende RUP, richting de definitieve vaststelling van het RUP.

Besluit

Artikel 1

De GECORO sluit zich aan bij de verkregen adviezen, en geeft bijgevolg een **gunstig advies** t.a.v. de gemeenteraad. Er dienen geen aanpassingen te gebeuren aan het voorlopig vastgestelde RUP Welters-Verelst richting de definitieve vaststelling.

Bijlagen

1. CBS_Ranst_09-11-2023_RUP WV.pdf
2. CBS_Zandhoven_18-12-2023_RUP WV.pdf



AFSCHRIFT UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van 9 november 2023

Aanwezig: Johan De Ryck - burgemeester-voorzitter
Luc Redig, Leen Baeten, Jan Dillen en Annelies Creten - schepenen
Wim Van der Schoot - algemeen directeur

10 RUP NIJLEN - ADVIES - WELTERS-VERELST

Motivering:

Relevante voorgeschiedenis, feiten en context:

Voor het RUP 'Welters-Verelst' van gemeente Nijlen loopt het openbaar onderzoek van 23 oktober 2023 tot 22 december 2023.

Juridisch kader:

Art. 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Tijdens het openbaar onderzoek van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan het college van burgemeester en schepenen van elke aangrenzende gemeente een advies bezorgen.

Bijkomende motivering:

Welters-Verelst is een tuin- en hobbycentrum dat qua assortiment thuishoort onder de noemer 'tuin en dier'. Het ligt op de verbindingsweg tussen het centrum van Kessel en het station van Kessel, de Stationssteenweg.

De zaak is een historisch gegroeid (familie)bedrijf dat al sinds 1979 actief is op de huidige locatie. De site van Welters-Verelst is vooraan gelegen in woongebied. Het achterliggende gedeelte ligt in agrarisch gebied. De winkel is hierdoor op dit moment deels zonevreemd gelegen. Het bedrijf wil graag de bestaande activiteiten kunnen bestendigen op de huidige locatie en rechtszekerheid verkrijgen. Daarnaast wou men de organisch gegroeide bebouwing op de site herstructureren (sloop, verbouwing, nieuwbouw) om een duidelijker en meer leesbaar ensemble te bekomen en de site efficiënter te organiseren.

Het voorliggende RUP heeft tot doel om een gepast juridisch kader te creëren voor de site van de handelzaak. De precieze mogelijkheden voor de handelzaak worden afgestemd op de visie van het GRS.

De winkel is gelegen aan de Stationssteenweg, dit is de hoofdverbinding tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station.

Omdat de site op ca. 2 km van de grens met Ranst (Emblem) ligt, en de winkel reeds lange tijd bestaat, is de ruimtelijke impact naar de gemeente Ranst verwaarloosbaar.

Besluit:

Enig artikel:

Het college van burgemeester en schepenen geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het RUP 'Welters-Verelst' van gemeente Nijlen.

Besloten te Ranst op 9 november 2023

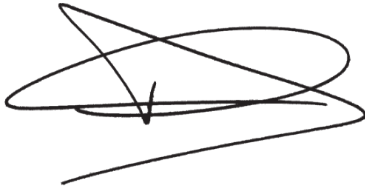
De algemeen directeur
Wim Van der Schoot

De burgemeester-voorzitter
Johan De Ryck

De algemeen directeur

Voor éénsluidend afschrift

De burgemeester-voorzitter



Wim Van der Schoot



Johan De Ryck

Uittreksel
college van burgemeester en schepenen
18 december 2023

Aanwezig: Luc Van Hove, burgemeester - Voorzitter
Joris Geens, Rudolf Willems, Mieke Maes, Jelle Lauwereys,
Schepenen
Leen Boeckmans, algemeen directeur waarnemend

Verontschuldigd: Steven Van Staeyen, schepen
Annick Smeets, algemeen directeur

ADVIES OVER HET GEMEENTELIJK RUP 'WELTERS-VERELST' - GEMEENTE NIJLEN

Het college van burgemeester en schepenen,

Gelet op artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat stelt dat er tijdens het openbaar onderzoek van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan het college van burgemeester en schepenen van een aangrenzende gemeente een advies kan bezorgen.

Gelet op de adviesvraag van de gemeente Nijlen voor het gemeentelijk RUP 'Welters-Verelst'. Overwegende dat het openbaar onderzoek lopende is van 23 oktober tot en met 22 december 2023.

Welters-Verelst is een tuin- en hobbycentrum dat qua assortiment thuishoort onder de noemer 'tuin en dier'. De zaak is gelegen op de verbindingsweg tussen het centrum van Kessel en het station van Kessel, aan de Stationssteenweg.

De zaak is een historisch gegroeid (familie)bedrijf dat al sinds 1979 actief is op de huidige locatie. De site van Welters-Verelst is vooraan gelegen in woongebied en het achterliggende gedeelte ligt in agrarisch gebied. De winkel is hierdoor momenteel gedeeltelijk zonevreedd gelegen. Het bedrijf wil graag de bestaande activiteiten kunnen bestendigen op de huidige locatie en rechtszekerheid verkrijgen. Daarnaast wil men de organisch gegroeide bebouwing op de site herstructureren (sloop, verbouwing, nieuwbouw) om een duidelijker en meer leesbaar ensemble te bekomen en de site efficiënter te kunnen organiseren.

Het voorliggende gemeentelijk RUP heeft tot doel om een gepast juridisch kader te creëren voor de site van de handelzaak. De precieze mogelijkheden voor de handelszaak worden afgestemd op de visie van het GRS en de mogelijkheden verleend aan de gelijkaardige zaak via het RUP Katerstraat.

De winkel is gelegen aan de Stationssteenweg, dit is de hoofdverbinding tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station. De bebouwing langs de steenweg laat zich kenmerken door woningen en wordt ontsloten langs de westelijke zijde. Langs de oostelijke zijde grenst de site aan agrarisch landschap, dat evenwel aan het zicht onttrokken wordt door een bomenrij langsheen de Grote Veldloop. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 6.133 m².

De site van de aanvraag is gelegen op ca. 3,5 km van de grens met Zandhoven (Viersel) en op ca. 4 km van woongebied. Tussen het woongebied van Viersel en de site is er op de gemeente Zandhoven het natuurgebied 'Viersels Gebroekt'.

Gezien het om een reeds bestaande winkel betreft, die een lange tijd bestaat en gelegen is in het centrum van Kessel, wordt de ruimtelijke impact naar de gemeente Zandhoven verwaarloosbaar geacht.

BESLUIT

Enig artikel:

Het college van burgemeester en schepenen geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het gemeentelijk RUP 'Welters-Verelst' van gemeente Nijlen.

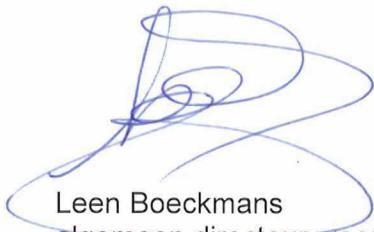
Namens college van burgemeester en schepenen,

Leen Boeckmans
algemeen directeur waarnemend


Luc Van Hove
burgemeester - Voorzitter

Voor eensluidend uittreksel,
Zandhoven, 19 december 2023.

in opdracht



Leen Boeckmans
algemeen directeur waarnemend



Luc Van Hove
burgemeester - Voorzitter

