



RUP Welters-Verelst

Toelichtingsnota

Definitieve vaststelling – 26 maart 2024

COLOFON

opdrachtgever:

project:

fase:

datum:

opdrachthouder:

Gemeentebestuur Nijlen

RUP Welters-Verelst

Definitieve vaststelling

26 maart 2024



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke:

Johan Van Opstal

projectteam:

IOK plangroep

ruimtelijke planning:

Caroline Ariën, Rhea Denissen, Greet De Ruysscher, Jan Druyts, Luk Helsen, Dirk Heylen, Ilse Leijnen, Liselotte Raes, Tine Schorrewegen, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Hannelore Thoelen, Johan Van Opstal, An Vandeplas

CAD-GIS:

Anja Dello, Abdul Al-Sharafi

secretariaat:

Annick Sprengers

Johan Van Opstal
Projectverantwoordelijke
Erkend ruimtelijk planner

Stijn Sneyers
Projectcoördinator
Erkend ruimtelijk planner

RUP WELTERS-VERELST

Toepassing van hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van de gemeente Nijlen
in zijn zitting van 26 maart 2024

de Algemeen directeur,

de Voorzitter,

Veerle Poelmans

Ferdi Heylen

INHOUD

DEEL 1	TOELICHTINGSNOTA	1
1	Inleiding	3
1.1	Doelstelling	3
1.2	Ruimtelijke situering	3
1.3	Afbakening van het plangebied	4
2	Planologisch - juridisch kader	5
2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	5
2.2	Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	6
2.3	Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen	7
2.4	Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen	7
2.5	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nijlen	9
2.6	Bestemmingen	12
3	Sectoraal juridisch kader	13
4	Bestaande toestand	17
4.1	Beschrijving plangebied en omgeving	17
4.1.1	Fysisch systeem	17
4.1.2	Natuur	19
4.1.3	Landschap	19
4.1.4	Gebruikers	20
4.1.5	Mobiliteit	21
4.2	Beschrijving plangebied	21
4.2.1	Bestaande ruimtelijke toestand en activiteiten	21
4.2.2	Fotoreportage	22
4.2.3	Ruimtelijk-juridische aspecten	24
5	Programma - behoefteanalyse	26
6	Afwegingselementen en randvoorwaarden	27
6.1	Conclusie effectbeoordeling	27
6.2	Watertoets	28
6.3	Verenigbaarheid met GRS	28
6.4	Planologisch attest – ruimtelijke randvoorwaarden	30
7	Visie en ontwerp	31
8	Ruimtebalans	33
9	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	33
10	Op te heffen voorschriften	34
DEEL 2	BIJLAGEN	35
1	Kaartenbundel	37
2	Grafische weergave van het register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	39
3	RVR-toets	41
4	Beslissing Team Omgevingseffecten m.b.t. plan-MER plicht	43
5	Verwerking adviezen voorontwerp RUP	45

Figuren

Figuur 1:	Situering van het plangebied op een stratenplan.....	3	Figuur 24:	Situering fotopunten fotoreportage.....	22
Figuur 2:	Afbakening plangebied op orthofoto	4	Figuur 25:	Vergunningstoestand	25
Figuur 3:	RSV - kaart ruimtelijke visie op Vlaanderen met situering van Nijlen..	5	Figuur 26:	Inplantingsplan van de uitgevoerde werkzaamheden (bron: omgevingsvergunning 2019/130).....	26
Figuur 4:	afbakening natuurlijke en agrarische structuur Neteland - gewenste ruimtelijke structuur voor deelruimte 'Ruit tussen Lier – Herentals – Geel – Heist-op-den-Berg' met situering van het plangebied.....	6	Figuur 27:	Schematische weergave toetskader voor zonevreemde handel en bedrijvigheid.....	28
Figuur 5:	GRS Nijlen – uittreksel kaart van de gewenste ruimtelijke-economische structuur (focus kern Kessel) met situering van het plangebied	11	Figuur 28:	Classificatiematrix zonevreemde infrastructuur.....	29
Figuur 6:	GRS Nijlen - gewenste ruimtelijke microstructuur van Kessel met situering van het plangebied.....	11			
Figuur 7:	Uittreksel gewestplan met situering van het plangebied	12			
Figuur 8:	Monumenten in de ruime omgeving van het plangebied	15			
Figuur 9:	Gebouwen in de omgeving van het plangebied die werden opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.....	15			
Figuur 10:	Onbevaarbare waterlopen in de directe omgeving van het plangebied	15			
Figuur 11:	Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (2023)	15			
Figuur 12:	Zoneringsplan.....	16			
Figuur 13:	Fragment uit de Atlas der Buurtwegen met aanduiding van het plangebied	16			
Figuur 14:	Rooilijnplan van het plangebied.....	16			
Figuur 15:	Vereenvoudigde bodemkaart.....	17			
Figuur 16:	Watertoetskaart – hellingenkaart	17			
Figuur 17:	Watertoetskaart - grondwaterstromingsgevoelige gebieden.....	18			
Figuur 18:	Watertoetskaart – infiltratiegevoeligheid	18			
Figuur 19:	Watertoetskaart - erosiegevoelige gebieden	18			
Figuur 20:	Biologische waarderingskaart.....	19			
Figuur 21:	Landschapsatlas.....	19			
Figuur 22:	Uittreksel van de provinciale landschapskaart met situering van het plangebied	20			
Figuur 23:	Landbouwgebruikspercelen	20			

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

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. Deze laatste behoefte was op het moment van het terreinbezoek al grotendeels uitgevoerd (omgevingsvergunning 2019/130).

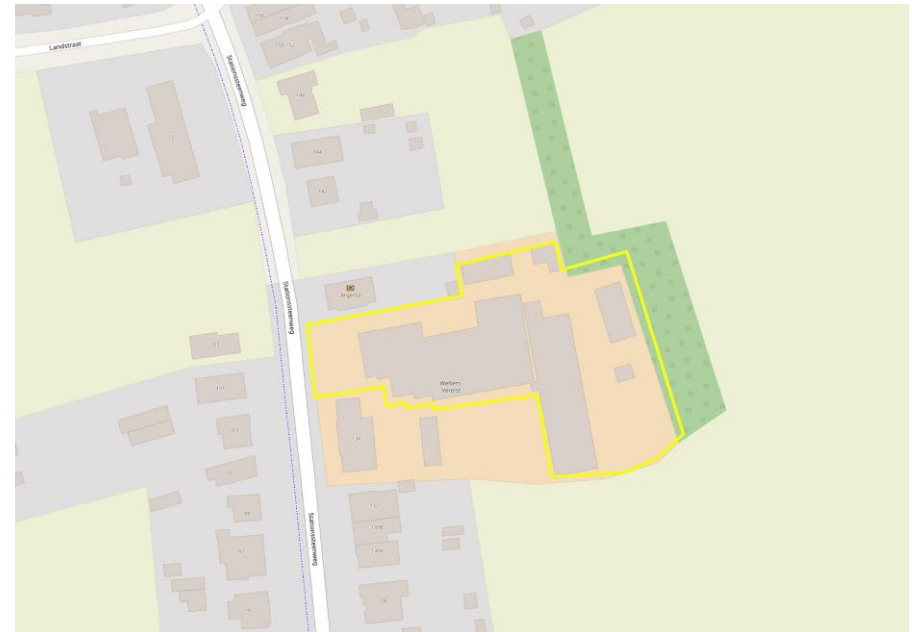
Het voorliggende RUP heeft tot doel om een gepast juridisch kader te creëren voor de site van de handelszaak. De precieze mogelijkheden voor de handelszaak worden afgestemd op de visie van het GRS (zie verder in hoofdstuk 2.5 en 6.3).

1.2 Ruimtelijke situering

Zie kaart 1 "situering op open street map" in bijlage.

De winkel is gelegen aan de Stationssteenweg, dit is de hoofdverbinding tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station. Beide kernen liggen op ongeveer dezelfde afstand van de winkel in respectievelijk zuidelijke en noordelijke richting.

De bebouwing langs de steenweg vertoont de kenmerken van een woonlint. De site wordt ontsloten aan westelijke zijde. De oostelijke zijde grenst aan een open agrarisch landschap, dat evenwel aan het zicht wordt onttrokken door een bomenrij langsheen de Grote Veldloop.



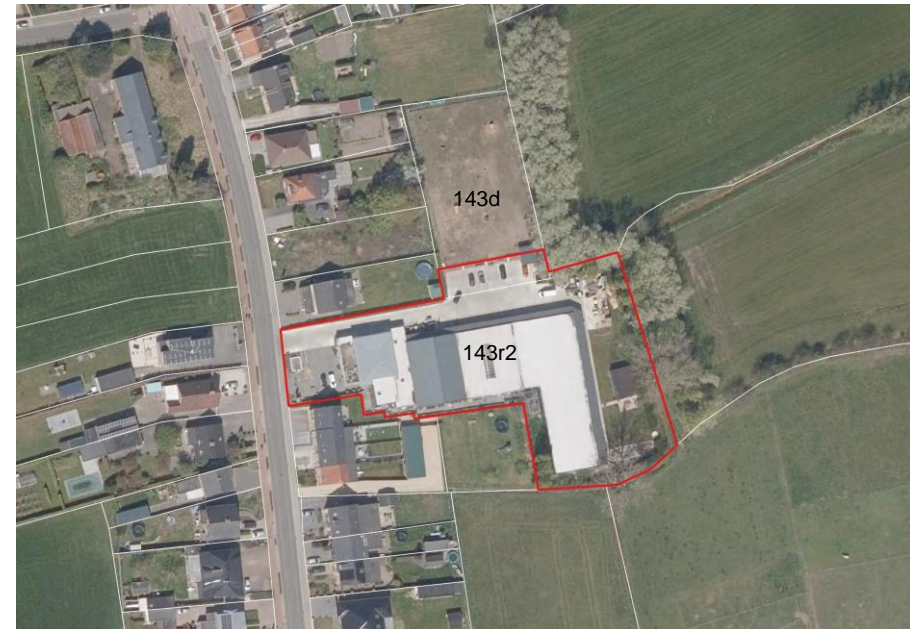
Figuur 1: Situering van het plangebied op een stratenplan

1.3 Afbakening van het plangebied

Zie kaart 2 "bestaande feitelijke toestand - orthofoto" in bijlage

Het plangebied bestaat kadastraal uit twee percelen waarop de winkel gelegen is. Het grootste perceel, daar waar de winkel op gelegen is, komt overeen met het nummer D143r2 en is volledig in het plangebied opgenomen. Het tweede vormt het perceel D143d, eveneens in eigendom van de winkel. Dit perceel wordt deels gebruikt om de parking op te huisvesten. Het is dit gedeelte dat mee wordt opgenomen in het plangebied. Beide percelen behoren tot de. 3^{de} afdeling van de gemeente Nijlen.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 6.133 m².



Figuur 2: Afbakening plangebied op orthofoto

2 Planologisch - juridisch kader

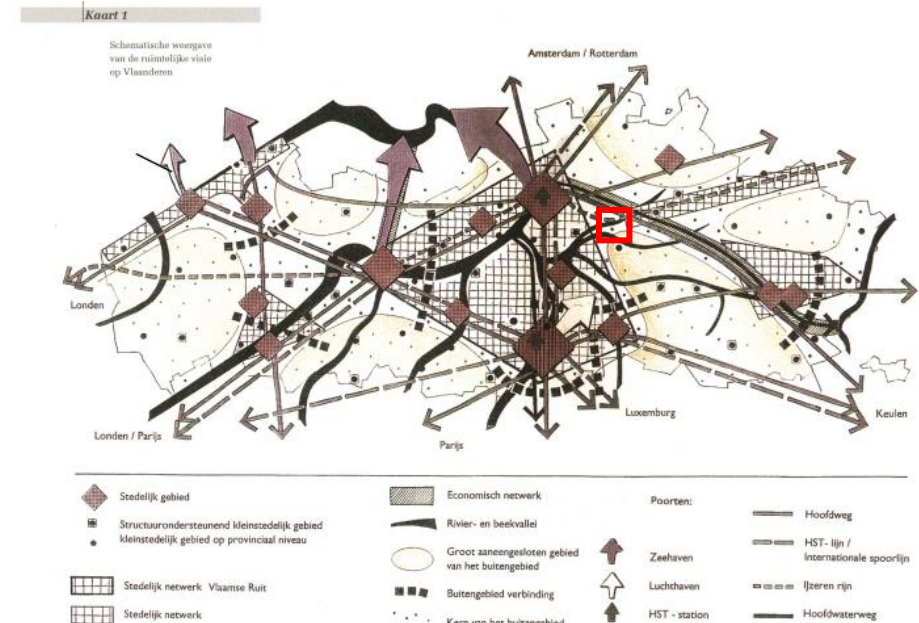
2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2003 (VR 12.12.2003). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 19.03.2004. Een tweede herziening is gebeurd in 2010 (VR 17.12.2010). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 16.02.2011. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de overheden een bindend karakter, met weliswaar de mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken van het richtinggevend gedeelte.

Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor de verordenende uitvoeringsinstrumenten en –plannen die op termijn de gewestplannen en de gemeentelijke aanlegplannen kunnen vervangen. Intussen blijven deze van kracht.

Elementen uit het RSV relevant voor Nijlen:

- Bij bestaande bedrijven die buiten bedrijventerreinen gelegen zijn wordt het ontwikkelingsperspectief vooral bepaald door de aard en het karakter van enerzijds het bedrijf, maar anderzijds ook door de draagkracht van de omgeving. Deze draagkracht is afhankelijk van de ruimtelijke structuur, het ruimtelijk functioneren van het gebied en de gewenste ontwikkeling.



Figuur 3: RSV - kaart ruimtelijke visie op Vlaanderen met situering van Nijlen

2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties in de periode 2004 tot 2009 gewerkt aan een ruimtelijke visie over landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. De visie geeft ruwweg aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er plaats is voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding.

Zoals eerder gezegd ligt de zaak Welters-Verelst in deel dorp Kessel bij Nijlen. Nijlen is gelegen in de regio Neteland en de gemeente behoort daarbinnen tot de 'Ruit tussen Lier – Herentals - Geel – Heist-op-den-Berg'. De ruimtelijke visie voor dit gebied werd in 2006 opgesteld. Op 21 december 2007 keurde de Vlaamse regering de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen goed.

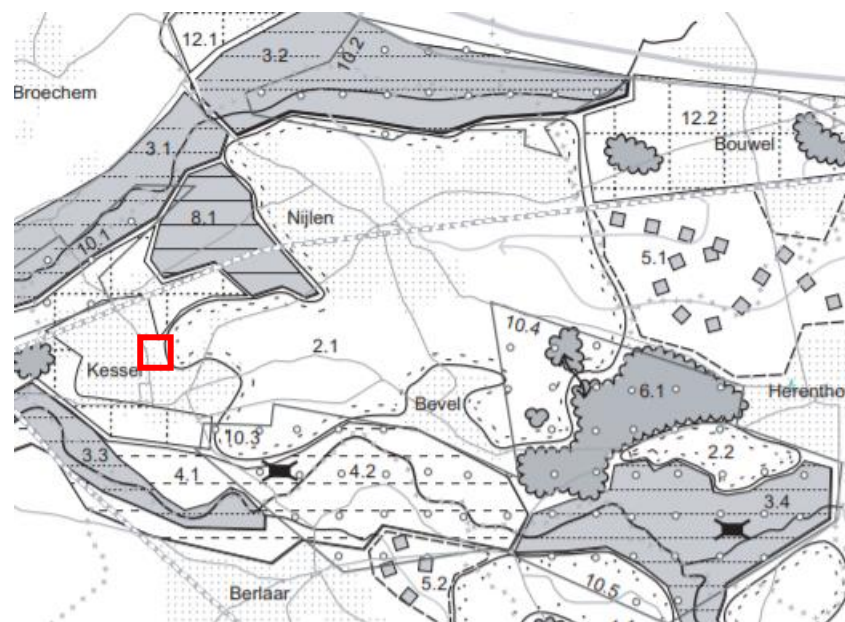
De visie op de deelruimte 'Ruit tussen Lier – Herentals - Geel – Heist-op-den-Berg' bestaat uit het behoud en versterken van de aaneengesloten valleilandschappen (Grote en Kleine Nete, Wimp). In de ruimtelijk-functionele landbouwgebieden blijft landbouw de belangrijkste ruimtelijke drager. In de landbouwgebieden van onder andere Nijlen vormt landbouw de hoofdfunctie maar is deze ruimtelijk verweven met andere elementen van de natuur- en bosstructuur en met het stedelijk weefsel. De deelruimte is bosarm, daarom dienen bossen gevrijwaard te worden van versnippering en worden ze versterkt als dat kan.

De winkel ligt op de grens van het woonweefsel van Kessel en het gebied 'Landbouwgebied Visseneinde'.

De rode draad binnen het landbouwgebied Visseneinde' (2.1) is de grondgebonden landbouw dat de belangrijkste ruimtelijke drager van de omgeving is. Ze vormen een buffer tegen de oprukkende verstedelijking en zijn ook vaak belangrijke open ruimte corridors.

Herbevestigd agrarisch gebied

Het plangebied is niet in herbevestigd agrarisch gebied gelegen.



Figuur 4: afbakening natuurlijke en agrarische structuur Neteland - gewenste ruimtelijke structuur voor deelruimte 'Ruit tussen Lier – Herentals – Geel – Heist-op-den-Berg' met situering van het plangebied

2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

De Provincie Antwerpen beschikt sinds 28 augustus 2001 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (R.S.P.A.). Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2011 (MB 04.05.2011).

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan bevat vier hoofdruimten in de provincie Antwerpen. Nijlen maakt deel uit van het valleicomplex van de Kleine en Grote Nete. Elke hoofdruimte werd nogmaals onderverdeeld tot in totaal 14 deelruimten. Nijlen ligt in het deelgebied van de Kleine Nete, ingesloten tussen drie andere deelruimten: het Albertkanaal, de Antwerpse gordel en de deelruimte Mechelen – Lier - Aarschot.

Door de nabijheid van het fort van Kessel kan gesteld worden dat het gedeelte van Nijlen waar ook Kessel en de zaak in ligt behoort tot de deelruimte 'Antwerpse Gordel'. Vanuit deze gordel, die landschappelijk zeer divers is, dringen groene vingers door in woongebied

Als uitwerking van de algemene visie op de ruimtelijk-economische structuur geeft de provincie een categorisering van de concentraties van de bedrijventerreinen. Elke gemeente in het buitengebied heeft minimaal de mogelijkheid om de herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven binnen de eigen gemeente te organiseren. Voor de gemeente in het buitengebied wordt eveneens een aantal te verdelen hectare voor de behoefte aan bijkomende lokale bedrijventerreinen voorzien. Na de verdeling komt dit neer op ongeveer 5 ha bijkomende bedrijventerreinen per gemeente.

2.4 Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen

Het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA) bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling in de provincie Antwerpen tot 2050. Het bestaat enerzijds uit de strategische visie voor de lange termijn en anderzijds uit een set van beleidskaders die op middellange termijn zorgen voor de uitvoering van die visie.

Op 26 oktober 2023 stelde de provincieraad het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen definitief vast. Op 30 januari 2024 is het definitieve beleidsplan bekendgemaakt door het te publiceren in het Belgisch Staatsblad. 14 dagen later is het in werking getreden. Het vervangt het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen.

Strategische visie

Vier ruimtelijke principes

In de strategische visie zijn er vier ruimtelijke principes opgenomen waarop de visie op ruimtelijke ontwikkeling in de provincie Antwerpen gebaseerd is:

- Zuinig ruimtegebruik in open en bebouwde ruimte:

Aangezien de werking van zowel de open als de bebouwde ruimte in de provincie Antwerpen onder druk komt te staan, wil men de beschikbare ruimte efficiënter gaan gebruiken. Bijkomende inname van ruimte en een optimalisatie van de ruimte in functie van de leefbaarheid en duurzaamheid dringt zich op. De basiselementen om dit te bereiken zijn hergebruik, verweving, kwalitatieve verdichting en tijdelijk gebruik.
- Veerkracht:

Open en bebouwde ruimte moeten robuust en veerkrachtig zijn om nieuwe uitdagingen en trends te kunnen weerstaan en opvangen. In functie van klimaatbestendigheid, waterhuishouding en biodiversiteit moet de onverharde ruimte vrijwaard worden. Ook de bebouwde ruimte moet veerkrachtig ingericht worden om een antwoord te kunnen bieden op nieuwe evoluties op vlak van o.a. technologie, milieu, energie, bevolkingssamenstelling,...
- Nabijheid en bereikbaarheid:

Mobiliteit en ruimte zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er moet ingezet worden op het beperken van verplaatsingen en het vergroten van het gemak waarmee mensen zich duurzaam kunnen verplaatsen. Dit kan door in te zetten op verweving van functies en het versterken van multimodale knooppunten die ook vlot en veilig bereikbaar zijn met de fiets of te voet.
- Eigenheid:

Op maat van elke regio dienen cultuur- en natuurhistorische ontwikkelingen bewaard te worden en nieuwe trends en innovaties kwalitatief geïntegreerd, rekening houdend met het lokale karakter.

Doorvertaling in zeven ruimtelijke strategieën

De vier ruimtelijke principes zijn doorvertaald in zeven ruimtelijke strategieën. De strategieën gaan dieper in op specifieke thema's. Ze zijn, net zoals de ruimtelijke principes, de basis voor het provinciaal ruimtelijk beleid op lange termijn:

- **Offensieve open ruimte:**
De provincie Antwerpen wil inzetten op een offensieve open ruimte waarbij natuur, landbouw, water en recreatie een samenhangend en functioneel geheel vormen die kan instaan voor de nodige biodiversiteit, de voedselproductie, waterberging, recreatie, ...
- **Samenhangend ecologisch netwerk:**
Deze strategie zet in op het behoud en de versterking van het ecologisch netwerk in de provincie Antwerpen door er een samenhangend en fijnmazig ecologisch netwerk van te maken doorheen de open en bebouwde ruimte.
- **Van versnippering naar bundeling:**
Om de open ruimte te versterken moeten we de versnippering tegengaan en zelfs terugdraaien en dynamische functies nog meer en doordachter bundelen.
- **Ruimtelijke multimodale knopen:**
De provincie zet in op een synergie tussen de uitbouw van ruimtelijke multimodale knopen en ruimtelijke ontwikkeling. Multimodale knopen worden met elkaar verbonden door multimodale vervoerscorridors. Aan deze multimodale knopen worden voldoende mensen en goederen samengebracht zodat het vervoer (in het bijzonder het openbaar vervoer) optimaal en efficiënt kan functioneren.
- **Sluitend locatiebeleid voor (hoog) dynamische functies:**
Voorzieningen en bedrijven worden in eerste instantie voorzien in multimodaal ontsloten kernen. Hoogdynamische functies die niet verweefbaar zijn in kernen, worden gebundeld aan ruimtelijke multimodale knopen (buiten de kernen). Voor dynamische functies is een multimodale ontsluiting aangewezen.
- **Levendige kernen:**
De provincie zet in op een netwerk van kwaliteitsvolle dorps- en stadskernen waarin het aangenaam leven is. In de strategie 'levendige kernen' staan het inzetten op veerkracht, het verhogen van de levenskwaliteit van bewoners en gebruikers, en het versterken van de eigen identiteit en het karakter voorop.
- **Energietransitie:**
Met het ruimtelijk beleid wil de provincie een fundamentele bijdrage leveren aan de energietransitie door het voorkomen van energieverbruik, het stimuleren van de overgang naar duurzame energiebronnen en het kiezen voor een energie-efficiënte inrichting. Deze strategie kader binnen de provinciale doelstelling om energieneutraal te worden tegen 2050.

De strategische visie van het beleidsplan is verder geconcretiseerd in drie beleidskaders:

- Beleidskader 'levendige kernen'
- Beleidskader 'verdichten en ontlichten van de ruimte'
- Beleidskader 'sterke netwerken: ruimte en mobiliteit'.

In het kader van het voorliggende RUP zijn vooral de beleidskaders 'levendige kernen' en 'verdichten en ontlichten van de ruimte' relevant. In wat volgt, wordt er ingegaan op de elementen die voor het plan van belang zijn.

Beleidskader 'Levendige kernen'

Kernversterking

De provincie stelt kernversterking als een centraal principe voorop. Kernversterking gaat niet enkel over het verdichten van kernen. Het is vooral de bedoeling om de kwaliteit van de kernen te vergroten. Kernversterkende projecten kunnen bijvoorbeeld inzetten op herbestemming van beeldbepalend patrimonium, nieuwe invullingen voor leegstaande plekken, hoger of ondergronds bouwen, bundelen en verweven van diverse functie, een groenblauwe dooradering integreren, integratie van nieuwe compacte of gestapelde woontypologieën, de ruimte energieneutraal inrichten en gebruiken, etc.

Kernversterking moet gebeuren op maat van een kern. Wat een kern nodig heeft om levendig te zijn en op welke manier er kan worden ingespeeld op de verschillende uitdagingen, hangt af van de schaal, aantrekkingskracht, mate van bereikbaarheid, voorzieningenniveau en de ligging en samenhang ten opzichte van andere kernen. Dit is voor elke kern anders.

Kerntypering

Binnen het beleidskader heeft de provincie een kerntypering uitgewerkt. Deze kerntypering legt een basis voor een gedifferentieerde aanpak van de uitdagingen voor kernen (op provinciaal niveau). Er wordt vooreerst een onderscheid gemaakt tussen stedelijke en niet-stedelijke kernen. Binnen deze twee hoofdtypen is er vervolgens een verdere onderverdeling gebeurd in typen met elk hun eigen ontwikkelingsperspectieven op maat.

De kernen Kessel en Kessel-station worden in de kerntypering ondergebracht onder het type 'dorpskern'. Deze dorpskernen zijn niet geschikt om bijkomende groei op te vangen van stedelijke kernen of strategische dorpskernen. Beperkte groei in functie van lokale opvang van huishoudens is mogelijk om te vermijden dat er buiten de dorpskernen bijkomend wordt bijgebouwd. Dit kan gerealiseerd worden door kernversterking. Ook voor de uitdagingen rond 'bedrijvigheid' en 'detailhandel' is de insteek dat deze mogelijk blijven, maar steeds 'op maat' van de kern.

Uitdagingen voor kernen

De provincie benoemt een aantal uitdagingen die op de kernen afkomen en de levenskwaliteit mee bepalen. Volgende uitdagingen zijn relevant voor het voorliggende RUP:

- Detailhandel:

De provincie wil detailhandel primair in de kernen. Daarom is het belangrijk om maximaal kansen te geven voor de ontwikkeling van detailhandel in de kernen. Dit altijd op maat van de kern en zijn omgeving

Om ervoor te zorgen dat detailhandel kernversterkend kan functioneren wordt er ingezet op de verweving van detailhandel in kernen en de afbakening van 'kernwinkelgebieden'. Dit zijn gebieden die kleiner zijn dan de gehele kern, waar detailhandel prioritair en maximaal gestimuleerd wordt.

Buiten het kernwinkelgebied zijn er ook gerichte mogelijkheden voor detailhandel. Dit is bijvoorbeeld nodig voor grootschalige detailhandel. Deze winkels zijn best complementair aan het kernwinkelgebied zodat het functioneren binnen het kernwinkelgebied niet uitgehold wordt.

- Groenblauwe dooradering:

Om bebouwde kernen kwaliteitsvol en klimaatbestendig te maken zetten we in op groenblauwe dooradering in de kern en net erbuiten. Er moet zuinig worden omgesprongen met de open ruimte in de kernen en worden gestreefd naar ontverharding binnen de kern.

Beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte'

Waarom verdichten en ontlichten

Met het beleidskader 'Verdichten en ontlichten van de ruimte' wil de provincie ervoor zorgen dat nieuwe ontwikkelingen in onze schaarse ruimte niet langer versnipperd gebeuren. Door onze beschikbare ruimte efficiënter te gebruiken, zal de druk op onze open ruimte verminderen.

Dit wordt gedaan door:

- Kwalitatief te verdichten:

We gebruiken de reeds bebouwde ruimte efficiënter.

- Te ontlichten:

We voorzien extra open ruimte door bebouwing of verharding te verwijderen en indien nodig harde bestemmingen naar een openruimtebestemming te wijzigen of projecten op te starten die de open ruimte behouden en versterken.

Detailhandel

Detailhandel wordt gefaciliteerd en gestimuleerd in de kern. Een kern is dé locatie bij uitstek voor heel wat detailhandelsvestigingen zoals voedings- en verswinkels, kledingwinkels, speciaalzaken, conceptwinkels, ... Ontwikkelingen buiten de kernen worden beperkt tot clusters.

2.5 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nijlen

Het gemeentelijk structuurplan van Nijlen werd op 07.10.2004 door de deputatie van Antwerpen goedgekeurd. Op 09.07.2015 keurde de deputatie van Antwerpen de gedeeltelijke herziening van het GRS-Nijlen goed. Deze herziening richtte zich op de volgende thema's:

- identiteit van de kernen;
- kwalitatieve woonontwikkeling met aandacht voor betaalbaar wonen;
- economische profilering van de gemeente;
- recreatieve en toeristische ontwikkelingsmogelijkheden.

In wat volgt, worden de visie-elementen uit het GRS die relevant zijn in het kader van het voorliggende RUP uitgelicht.

Ruimtelijk-economische structuur

Handel en bedrijvigheid op maat van een landelijke gemeente

Om het landelijk karakter van Nijlen te vrijwaren is het noodzakelijk dat de gemeente in de toekomst een zachte, selectieve groei nastreeft qua handel en bedrijvigheid. Het op grote schaal aantrekken van economische activiteiten moet dan ook worden vermeden. Anderzijds moeten lokale economische activiteiten zich in de gemeente kunnen ontwikkelen ter ondersteuning van de plaatselijke economie en de leefbaarheid van de gemeente.

Het is de ambitie van de gemeente om voldoende ruimte te bieden voor de lokale economische dynamiek. Bedrijven en handelaars dienen voldoende ontwikkelingskansen te krijgen om hun activiteiten binnen de gemeente te kunnen voortzetten. Echter, als zij te groot worden, teveel hinder veroorzaken, teveel verkeer aantrekken enz. worden zij best ondergebracht op terreinen die zich daartoe lenen.

Spreiden van handel en bedrijvigheid in functie van de kernhiërarchie

De groeimogelijkheden en het uitrustingsniveau van de kernen worden op mekaar afgestemd. Zowel voor wonen, handel en bedrijvigheid wordt gestreefd naar een evenredige verdeling in functie van de ruimtelijke draagkracht en het huidige voorzieningenniveau van de kernen. Op die manier wordt getracht de kernhiërarchie

functioneel te onderbouwen. Binnen het gewenst voorzieningsniveau van iedere kern wordt gestreefd naar het realiseren van een zo gevarieerd mogelijk en volledig aanbod aan woonondersteunende economische activiteiten en dienstverleningsactiviteiten.

In het bedrijfsondersteunend hoofddorp Kessel-Centrum en in tweede orde in de woonkern Kessel-Station geldt een kleinere groeiomgankelijkheid dan in het hoofddorp Nijlen:

- behoud en versterking van het buurtvoorzieningsniveau met kleinhandel en publieke diensten
- mogelijkheid tot verweving van hoog- en laagdynamische economische activiteiten in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Differentiëren van functionele verweving in de kern

Niet alle zones in de kern hebben dezelfde ruimtelijke draagkracht om economische activiteiten op te vangen. Al te veel sterk autogerichte functies in het dorpscentrum kunnen bijvoorbeeld resulteren in een verkeersonleefbare toestand. Grootschalige functies zijn morfologisch vaak niet inpasbaar in het kleinschalige dorpsweefsel. Vandaar is het noodzakelijk om de functionele verweving te differentiëren in de kern.

In het GRS worden drie deelzones in de kernen onderscheiden waaraan specifieke ontwikkelingsperspectieven voor functionele verweving zijn gekoppeld: de handelslocaties, de economische dragers en de overige woongebieden van de kern. Algemeen gelden voor deze zones de volgende richtlijnen:

- Laagdynamische economische activiteiten kunnen in principe overal in de afgelijnde kernen Nijlen, Kessel en Bevel verweven worden.
- Hoogdynamische economische activiteiten kunnen enkel op de economische dragers en aan de rand van de handelslocaties verweven worden. Zij zijn echter niet toelaatbaar in het overige woongebied van de afgelijnde kern.

Het voorliggende plangebied is gelegen langs een economische drager (zie Figuur 5). Tot de economische dragers in Nijlen behoren de secundaire wegen III (N13, N116) en de lokale wegen I. Het gaat hier om lokale en bovenlokale verbindings- of ontsluitingswegen die een hogere verkeersdynamiek kunnen opvangen en een randbebouwing toelaten die meer grootschalig is. Vandaar dat op economische dragers naast laagdynamische ook hoogdynamische economische activiteiten kunnen worden toegelaten. Evenwel zal een planologische toetsing steeds uitsluitend moeten bieden omtrent het al dan niet toelaten van een bepaalde economische activiteit.

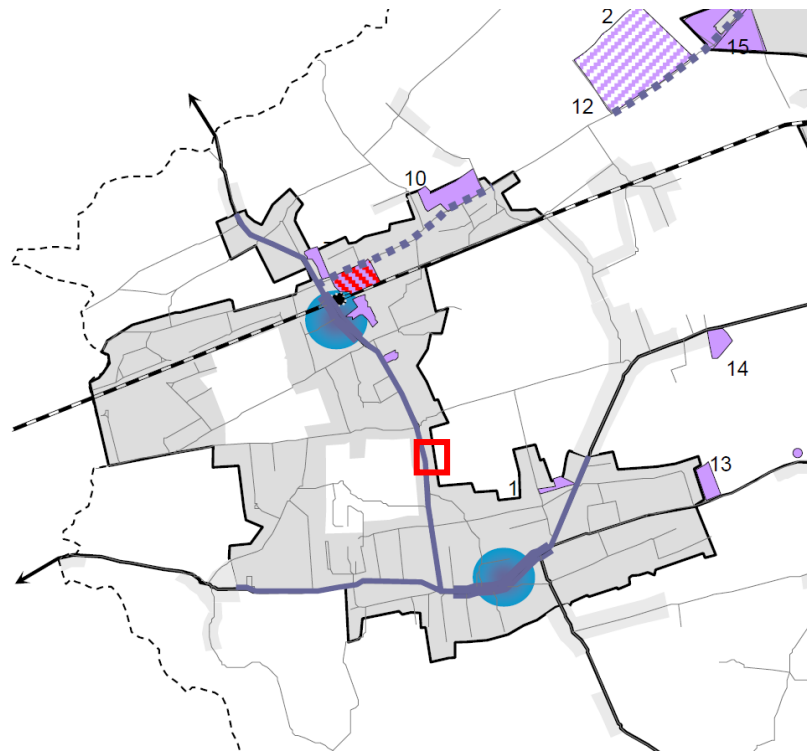
Afwegingskader zonevremde handel en diensten

De wijziging dd. 19 juli 2002 van het decreet R.O. bepaalt dat hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte zonevremde gebouwen (met inbegrip van bedrijven) kunnen worden in stand gehouden en verbouwd in alle bestemmingsgebieden. Herbouwen kan in de niet kwetsbare gebieden indien de oprichting van de activiteiten dateert van voor 17 juli 1984 en de milieuvergunning nog minstens 10 jaar geldig blijft. In de kwetsbare gebieden kan herbouwen in principe enkel in geval van heikracht (bij een plotse ramp). Uitbreiden en herbouwen kan enkel op basis van een positief planologisch attest of op basis van een goedgekeurd BPA/RUP zonevremde bedrijven.

Welters-Verelst is een zonevremd bedrijf. Het GRS dicteert een methodiek, een planologische toetsing in vier stappen, die gehanteerd wordt om te bepalen wat de mogelijkheden zijn voor een dergelijk bedrijf. De methodiek laat naast de gebiedsgerichte toetsing van bestaande (zonevremde) economische activiteiten eveneens de gebiedsgerichte afweging van de toelaatbaarheid van nieuwe handel en bedrijvigheid toe. Via planologische toetsing in andere dan de opgesomde gevallen logische toetsing op basis van 'de draagkracht van de ruimte' en 'goed nabuurschap' kan de bestaanbaarheid van bestaande economische activiteiten en de toelaatbaarheid van nieuwe vestigingen onderzocht worden. De vier stappen die dienen doorlopen te worden is een aftoetsing van:

- de directe omgeving zelf
- de economische activiteit van het bedrijf
- een classificatiematrix
- niet-ruimtelijke argumenten

Voor Welters-Verelst werd dit beoordelingskader doorlopen. Het werd gedetailleerder uitgewerkt onder punt 6.3.



- | | |
|---|---|
|  stimuleren en sturen van functionele verweving in afgelijnd hoofddorp / woonkern |  lokaal bedrijventerrein voor kleine niet-hinderlijke (verweefbare) bedrijven |
|  optimaliseren van handelslocatie in functie van reikwijdte |  inpassing van de bedrijven |
|  potentiële hoogdynamische verweving op economische drager |  verweving wonen en lokale bedrijven |
|  laagdynamische verweving in het overige woongebied |  economische activiteit in open ruimte |
|  beperkt houden van vervoersdynamiek op bedrijfsontsluitingswegen |  bedrijf(suitbreiding) in de rand van woonzone |

Figuur 5: GRS Nijlen – uittreksel kaart van de gewenste ruimtelijke-economische structuur (focus kern Kessel) met situering van het plangebied¹

¹ Bron figuur: herziening GRS Nijlen (2015)



Figuur 6: GRS Nijlen - gewenste ruimtelijke microstructuur van Kessel met situering van het plangebied²

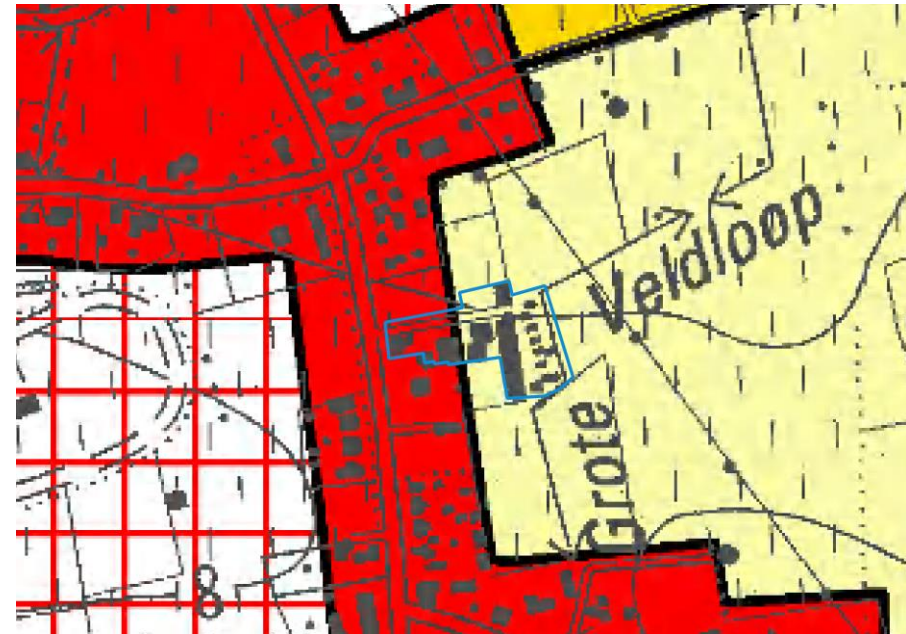
² Bron figuur: herziening GRS Nijlen (2015)

2.6 Bestemmingen

Zie kaart 3 "bestemmingen" in bijlage

Gewestplan

De bestemming van het plangebied is vastgelegd op het gewestplan Mechelen. (KB 28 juli 1978). Het perceel waarop de winkel gelegen is, is woongebied tot circa 60 meter diepte te meten vanaf de steenweg. De overige ruimte ligt in agrarisch gebied.



Figuur 7: Uittreksel gewestplan met situering van het plangebied

3 Sectoraal juridisch kader

Zie kaart 5 “sectoraal-juridische context” in bijlage

Zie kaart 6 “watertoets – pluviale overstromingskaart” en 7 “watertoets – fluviale overstromingskaart” in bijlage

Samenvattende tabel sectoraal kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Welters-Verelst
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Er zijn geen VEN of IVON gebieden in de ruime omgeving van het plangebied.
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Er is geen vogelrichtlijngebied in de ruime omgeving van het plangebied.
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Er is geen habitatrichtlijngebied in de ruime omgeving van het plangebied.
Natuurreservaten	Erkend natuurreservaat	Er zijn geen erkende natuurreservaten in de ruime omgeving van het plangebied.
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Niet van toepassing.
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten.	Er liggen geen ruilverkavelingen in de nabije omgeving van het plangebied.
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	In het plangebied is er geen beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht aanwezig. Wel ligt op circa 500 meter ten noordoosten van het plangebied het beschermde Fort van Kessel (Figuur 8) (beschermingsdossier 4.001/12026/101.1).
Erfgoedlandschappen	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014	Er zijn geen erfgoedlandschappen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.
Inventaris bouwkundig erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst (datum)	In de buurt van het plangebied zijn twee gebouwen opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Het betreft hier twee langgevelhoeves: hoeve ‘De Putting’ uit het Interbellum op circa 300 meter ten noordoosten van het plangebied; en hoeve ‘De Pronkstee’ op 200 meter ten zuiden van het plangebied, eveneens uit het Interbellum. Beide hoeves hebben een gemeenschappelijk verleden. (Figuur 9)
Archeologisch erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroerenderfgoedbesluit van 16/05/2014 - hoofdstuk 5 (archeologie)	In de centraal archeologische inventaris zijn geen vondsten of opgravingen opgetekend in het plangebied of de onmiddellijke omgeving daarvan.

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Welters-Verelst
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving m.b.t. bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door de Grote Veldloop, die ook deel door het plangebied stroomt. De waterloop is een van 2 ^e categorie (Figuur 10)
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985	In de ruime omgeving van het plangebied zijn geen grondwaterwingebieden aanwezig.
Watertoets	Artikel 1.3.1.1 Gecoördineerd decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaarten pluviale en fluviale overstromingen en overstromingen vanuit de zee – bijlage III, IV en V)	Het plangebied is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee. Op de kaart met fluviale overstromingsgevoelige gebieden zijn er geen zones aangeduid in of nabij het plangebied van het RUP. Op de kaart met pluviaal overstromingsgevoelige gebieden zijn er aan de oostelijke rand van het plangebied beperkte fragmenten gekarteerd als gebieden met een middelgrote kans op overstromingen (zie Figuur 11). Ook verder in oostelijke richting, aan de overzijde van de Grote Veldloop, tekent zich een noemenswaardige zone met kans op overstromingen af.
Zoneringsplan	De stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 werden op 18/12/2015 goedgekeurd door de Vlaamse Regering na een openbaar onderzoek. De definitief herziene zoneringsplannen en GUP's (gebiedsdekkende uitvoeringsplannen)	Het perceel waar de winkel op staat ligt in centraal gebied, het fragment van de weide waar een deel van de parking op ligt hierbuiten. (Zie ook Figuur 12).
Mobiliteit/openbare ruimte		
Buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen (decreet gemeentewegen)	Het plangebied is gelegen aan buurtweg nr 3 in de Atlas der buurtwegen (Figuur 13).
Mobiliteitsplan	Mobiliteitsplan Nijlen 18-12-2009.	De Stationssteenweg is samen met de Emblemsesteenweg geselecteerd als lokale weg type I en werkt dorpsverbindend tussen het centrum van Kessel, het station en het centrum van Emblem aan de overkant van de Kleine Nete. De Stationssteenweg is ook geselecteerd in het kader van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF)
Rooilijnplan	Een rooilijn is de grens tussen openbare weg en een aangrenzend eigendom (aangelanden)	De rooilijnplannen van de Stationssteenweg (Buurtsteenweg van groot verkeer 131/10) dateren van 4 juli 1961. Het plangebied komt overeen met het toenmalige perceel 143g (huisnummer 90). De bouwlijn ligt op 15,55 meter uit het midden van de weg. (Figuur 14)
Andere		
Voorkooprecht	Domeinen waarop rechten van voorkoop gelden zijn o.m. natuurbehoud, ruilverkaveling, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart,...	Op alle betrokken percelen van het plangebied geldt een voorkooprecht van De Vlaamse Waterweg.
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Besluit inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage 26/6/2007	De RVR toets werd doorlopen en kan in bijlage teruggevonden worden. Er bevinden zich geen Seveso-instellingen in of nabij het plangebied. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten. Er moet geen RVR worden opgesteld, het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid.



Figuur 8: Monumenten in de ruime omgeving van het plangebied



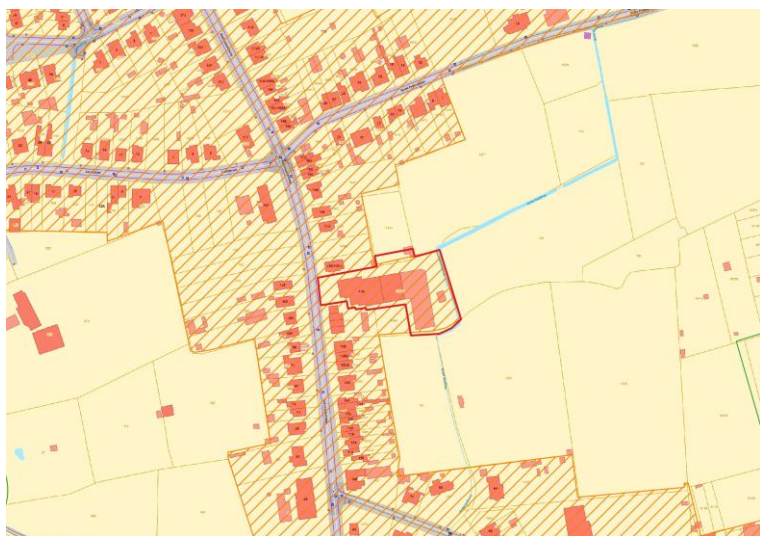
Figuur 10: Onbevaarbare waterlopen in de directe omgeving van het plangebied



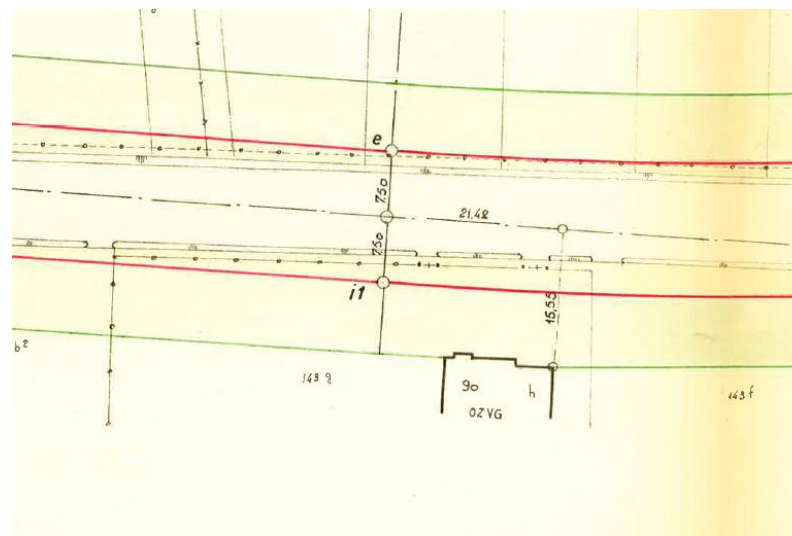
Figuur 9: Gebouwen in de omgeving van het plangebied die werden opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed



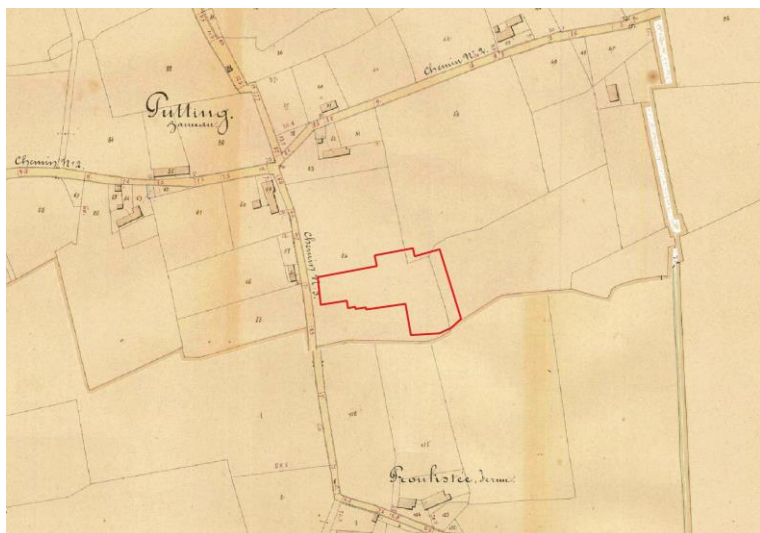
Figuur 11: Watertoets - overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (2023)



Figuur 12: Zoneringsplan³



Figuur 14: Rooilijnplan van het plangebied



Figuur 13: Fragment uit de Atlas der Buurtwegen met aanduiding van het plangebied

³ Bron: geoloket VMM

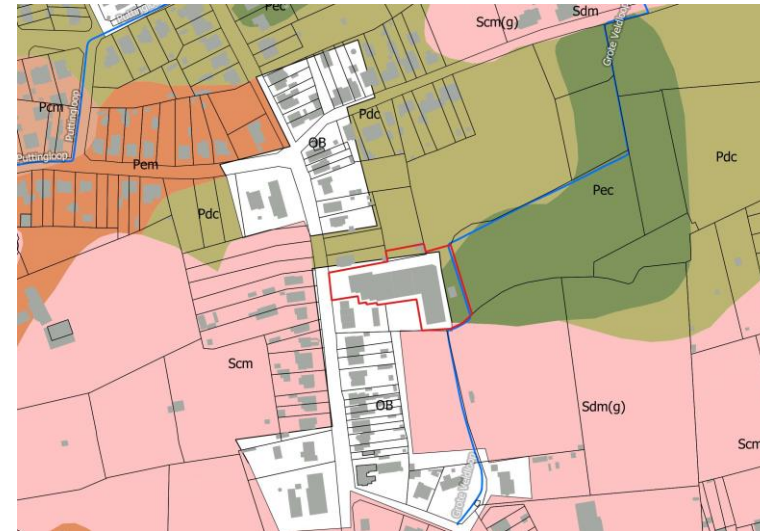
4 Bestaande toestand

4.1 Beschrijving plangebied en omgeving

4.1.1 Fysisch systeem

Zie kaart 6 “fysisch systeem” in bijlage

Bodemtype	Het plangebied valt grotendeels in de bebouwde zone, die niet op bodemstructuur werd onderzocht. Een kleine randzone van perceel D143r2, grenzend aan de Grote Veldloop behoort tot bodemtype Pec. Dit is een natte, lichte zandleembodem met een sterk gevlekte en verbrokkelde textuur B horizont. Perceel D143d valt echter volledig binnen het bodemtype Pdc, die dezelfde kenmerken heeft als Pec maar iets droger is. Pec komt overeen met het stroomgebied van de Grote Veldloop, terwijl Pdc iets hoger ligt in de beekvallei. (Figuur 15)
Bodemkwaliteit	Er zijn geen bodemonderzoeken of –saneringen bekend in het plangebied (Bron: bodemloket OVAM).
Reliëfkenmerken	Het terrein binnen het plangebied helt lichtjes af in de richting van de Grote Veldloop. Het plangebied situeert zich tussen 8 à 8,7 m TAW. (Figuur 16)
Watertoetskaarten	Het plangebied is volledig gelegen in een zone met matige grondwaterstromingsgevoeligheid (Figuur 17). De bodem is niet infiltratiegevoelig op de plekken die overeenstemmen met de Pec aanduiding op de bodemkaart, wat in het plangebied de uiterste rand van het bebouwd perceel is. De rest van het plangebied is wel infiltratiegevoelig (Figuur 18). Het gebied kent geen structurele gevoeligheid voor erosie. (Figuur 19).



Figuur 15: Vereenvoudigde bodemkaart



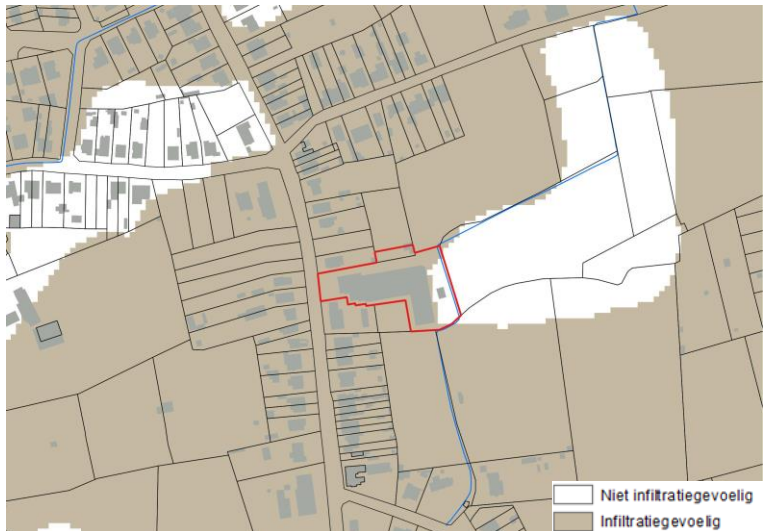
Figuur 16: Watertoetskaart – hellingenkaart



Figuur 17: Watertoetskaart - grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Figuur 19: Watertoetskaart - erosiegevoelige gebieden



Figuur 18: Watertoetskaart – infiltratiegevoeligheid

4.1.2 Natuur

Globale natuurlijke structuur	<p>Welters-Verelst is gelegen in een omgeving die sterk door de mens werd aangepast. Er is daardoor weinig natuurlijke structuur meer over. Het fort van Kessel, een eveneens door de mens gemaakte constructie, vormt een microhabitat dat wél van ecologisch belang is. De afstand tot de zaak is echter zo groot dat er geen relevant verband bestaat tussen de twee.</p> <p>Op de biologische waarderingskaart is een zone aan het plangebied ingekleurd als biologisch waardevol. Dit lijkt echter een foute inkleuring te zijn aangezien het gaat over een tuin en een braakliggende kavel.</p>
Natuurwaarden in plangebied	In het plangebied zijn er geen relevante natuurwaarden aanwezig.



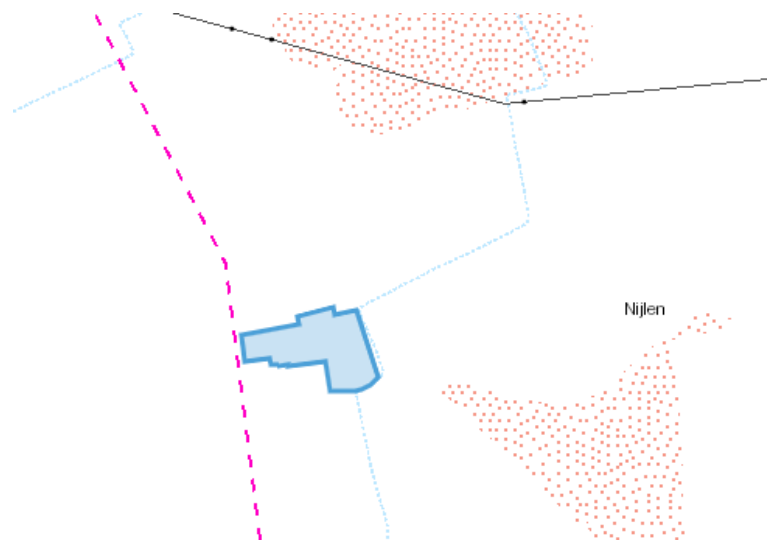
Figuur 20: Biologische waarderingskaart

4.1.3 Landschap

Landschapstype	De afbakening ter hoogte van het plangebied grenst aan een coulissenlandschap, met agrarische percelen die omzoomd worden met bomen of struweel. Het is een binnengebied dat omsloten wordt door Kessel-Dorp (zuid), Kessel-Station (noord), de Stationssteenweg (west) en de N13 (oost).
Landschapsatlas	Het relictlandschap 'Fortengordel Lier' hier specifiek in de context van het Fort van Kessel komt tot binnen een straal van 250 meter van het plangebied. Het fort zelf is als puntrelict opgenomen in de atlas.
Provinciale landschapskaart	De provinciale landschapskaart vertoont geen bijkomende informatie die nog niet eerder aan bod is gekomen. (Figuur 22)



Figuur 21: Landschapsatlas



Figuur 22: Uittreksel van de provinciale landschapskaart met situering van het plangebied

4.1.4 Gebruikers

Wonen	Het plangebied is onderdeel van een woonlint langsheen de Stationssteenweg, welke de verbinding vormt tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station.
Werken	Zowel de kern van Kessel-Station als Kessel hebben een concentratie van kleine zelfstandigen en horeca. Ook in de Stationsstraat is Welters-Verelst niet de enige plaats met economische activiteit. Oa aanwezig is een bankfiliaal en een taverne/feestzaal.
Landbouw	De achterzijde van het plangebied grenst aan landbouwgebied en een gedeelte van het plangebied zelf is eveneens agrarisch gebied. Het perceel achter het plangebied wordt gebruikt voor de maïsteelt, het perceel ten zuiden van het plangebied is grasland.
Recreëren	Recreatie kan vooral op en rondom het fort van Kessel (wandelen en fietsen). Eveneens dichtbij het fort zijn er de Chirokolen en een plaats om te paintballen. In het zuiden is er het voetbalveld van Kessel United.



Figuur 23: Landbouwgebruiksparcelen

4.1.5 Mobiliteit

Ontsluitingspunten	De ontsluiting van de winkel kan op twee manieren, beiden via de Stationssteenweg. De meest noordelijke uitrit betreft de nieuw aangelegde op- en afrit voor klanten en leveranciers. Deze toegang gaat naar de nieuw aangelegde parking aan de zijkant van de winkel. De zuidelijke toegang is voor de oude parking. Deze is nog steeds in gebruik als parking voor de zaakvoerder, klanten en als kiss & ride zone voor de werknemers, die tijdelijk via een andere ingang de winkel binnengaan dan de klanten.
Wegtype	De Stationssteenweg is een zeer goed uitgeruste weg. Het is één van de hoofdassen van de deelgemeente Kessel. Het dwarsprofiel bevat van west naar oost een tweerichtingsfietspad (ca. 2 meter), gescheiden door een haag (ca. 0,5 meter), de rijbaan en vervolgens een voetpad (ca. 1,80 meter).
Parking	De parking werd uitgebreid en aangelegd aan de zijkant van de winkel, waar ook die nieuwe in- en uitgang is. De oude parking vooraan wordt gedeeltelijk behouden voor de wagen(s) van de zaakvoerder en voertuigen die de werknemers komen brengen of ophalen.
Openbaar vervoer	450m in noordelijke richting is er de bushalte 'Kessel Ringstraat'. 700m ten zuiden is er de bushalte 'Kessel Stationssteenweg' die door een heel aantal regionale lijnen wordt bediend. Het station van Kessel (lijn 15) ligt op 850m.
Langzaam verkeer	De Stationssteenweg is goed uitgerust voor trage weggebruikers. Ook andere wegen in de directe omgeving (Nieuwstraat, Pastoriestraat) zijn fietsvriendelijk gemaakt doordat dit een schoolomgeving is.

4.2 Beschrijving plangebied

4.2.1 Bestaande ruimtelijke toestand en activiteiten⁴

Activiteiten

Welters-Verelst is een handelszaak die qua assortiment thuishoort onder de noemer 'tuin en dier'. Het hoofdgamma met producten voor tuin en dier neemt ca. 80% van de winkeloppervlakte in beslag. Verder heeft de handelszaak ook een beperkt aanbod aan andere producten met o.a. materialen aan voor koken en bakken, materialen voor doe-het-zelvers, poetsmiddelen, brandstoffen, etc. Naast de eigenlijke winkel is er vooraan in de zaak ook een gerelateerde bistro aanwezig.

De winkel draait grotendeels met de inzet van personen met een beperking, waardoor de winkel een belangrijke sociale functie vervult in de gemeente. De zaakvoerder wil mensen met een mentale of fysieke beperking een zinvolle dagbesteding kunnen aanbieden door ze in te schakelen in de dagdagelijkse werking van de zaak.

Bebouwing

De bebouwing in het plangebied bestaat uit één solide geheel van opeenvolgende hallen uit diverse periodes. In het kader van het planologisch attest (zie ook verder bij punt 4.2.3 van de nota) werd een heel deel historische gebouwen afgebroken die nog dateerden uit de periode van de varkenskwekerij, op twee kleine bijgebouwen na. Deze volumes werden vervangen door nieuwe bedrijfshallen die geschikter zijn voor het uitoefenen van de huidige functie. Het eerste volume vooraan aan de straat bevat op de eerste verdieping eveneens een bedrijfswoning (appartement).

⁴ In 2019 heeft het bedrijf een planologisch attest bekomen (zie ook verderop in punt 4.2.3 van de nota). In dit attest ging de gemeenteraad akkoord met de bestendiging van het bedrijf en kreeg het bedrijf de mogelijkheid bedrijfsinfrastructuur uit te breiden. Op basis van het planologisch attest heeft het bedrijf een omgevingsvergunning verkregen om de gewenste visie te realiseren (d.d. 18.11.2019). De beoogde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en reorganisatie van de site zijn intussen al in belangrijke mate uitgevoerd. Enkel in de buitenaanleg dienen er nog een aantal van de voorziene ingrepen cf. de omgevingsvergunning te worden uitgevoerd (bijv. de reorganisatie van de voortuinzone van het bedrijf).

Buitenruimte

Rondom het gebouw is een groot gedeelte verharding aanwezig voor diverse functies. Aan de voorzijde dienen de verharde zones als parking voor de wagen van de zaakvoerder, de klanten en als 'kiss & ride' voor de werknemers. Deze parking vormt de oude, reeds bestaande parking van de zaak. Aan de zijkant en achterkant van het gebouw werd vervolgens nieuwe verharding voorzien om een ruimere parking op te kunnen aanleggen. Hier is tevens beperkte ruimte voorzien om bepaalde producten uit te stallen. Achteraan is de laad- en loszone. De verharding wordt hier gebruikt om het mogelijk te maken met een transpallet te rijden of lege paletten te stapelen. Het heeft ook de functie als verharde brandweg. De nieuwe toegangsweg en parkeerplaatsen werden verhard in klinkers en gepolijst beton. De oude parking was reeds verhard met klinkers.

Ten noorden van het bedrijfsperceel ligt nog een grond in eigendom van de zaakvoerder (D143d), een kleine reep van dit perceel maakt deel uit van de bedrijfsvoering, nl. voor een deel van de parking. Het overige deel betreft een weiland dat ook in deze hoedanigheid behouden blijft. Enkel de eerste meters van dit perceel maken deel uit van de nieuwe parking en is aldus mee opgenomen binnen het plangebied van het RUP.

De nieuwe parking houdt verband met de nieuwe ingang van de winkel aan de noordkant van het gebouw, die op het moment van het plaatsbezoek nog niet operationeel was. De oude ingang vooraan (westgevel) zal verdwijnen, maar de toegangsdeur voor personeel en zaakvoerder (zuidgevel) die bereikbaar is vanop de oude parking zal wel blijven bestaan, omdat ze rechtstreeks uitgaat op de ruimtes die ingericht werden voor de werknemers met een beperking.

Tewerkstelling in het bedrijf

Het bedrijf heeft een tiental werknemers in dienst. De zaakvoerder, 2 voltijdse werknemers en 2 tot 5 stagiairs. Zoals eerder vermeld, betreft de tewerkstelling een bijzonder aspect van de zaak. Door het in dienst nemen van personen met een beperking ontstaat een sociaal georiënteerde symbiose, nl. de winkel blijft draaien en deze mensen krijgen een regelmatig en zinvolle tijdsbesteding.

Mobiliteitsprofiel

De weg waar de winkel aan gelegen is betreft de hoofdweg tussen Kessel en Emblem, in het gemeentelijk mobiliteitsplan is opgenomen als lokale weg type I.

De winkel heeft vandaag ca. 150 klanten per dag. Ca. 70% van het cliënteel komt met de wagen. Dit resulteert dus in ca. 210 voertuigbewegingen per dag.

4.2.2 Fotoreportage



Figuur 24: Situering fotopunten fotoreportage





4.2.3 Ruimtelijk-juridische aspecten

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van alle stedenbouwkundige, milieu- en omgevingsvergunningen die van toepassing zijn op het bedrijf. De vergunningstoestand wordt ook weergegeven op Figuur 25.

Stedenbouwkundige vergunningen

Datum	Voorwerp
11-03-1992	Verbouwing en uitbreiding van een magazijn (vergund).
09-05-1995	Het bouwen van een magazijn voor opslag granen en zaden (vergund)
16-04-2007	het uitbreiden van de bestaande winkel, het oprichten van een appartement boven de winkel en het gedeeltelijk slopen van bestaande constructies (vergund).
03-09-2007	het uitbreiden van de bestaande winkel, het oprichten van een appartement boven de winkel en het gedeeltelijk slopen van bestaande constructies (gewijzigde inplanting - vergund).

Milieuvergunningen

Datum	Voorwerp
1971	Hennen- en varkensmesterij (gedeeltelijk gunstig, 1971/HIN/KES/007).
03-07-2006	Opslag van butaan en propaan (vergund, 2006/VER/003)
17-12-2007	Overname van een vergunde inrichting (aktename, 2006/VER/003)
19-05-2008	Uitbreiding klasse 2 met nieuwe klasse 3-inrichting (aktename, 2007/MEL/027)

Omgevingsvergunningen

Datum	Voorwerp
18-11-2019	Het verbouwen/uitbreiden van een bestaand handelspand en aanhoorigheden en het slopen van 2 open loodsen, gesloten loods en oude kippenstal (vergund, 2019/130) <i>Opmerking: omgevingsaanleg niet volledig uitgevoerd conform de verleende vergunning</i>

Planologisch attest

Het bedrijf heeft eind 2018 een planologisch attest aangevraagd. Op 30 juni 2019 heeft de gemeenteraad een voorwaardelijk positief planologisch attest afgeleverd.

In het attest gaat de gemeenteraad akkoord met de bestemming van het bedrijf op de huidige locatie. Ook de ontwikkelingsperspectieven op korte termijn worden goedgekeurd, maar de winkel dient zich te houden aan een aantal quota qua vloeroppervlakte voor de verschillende categorieën van verkoopswaar die worden aangeboden.

Minimaal 80% van de vloeroppervlakte dient bestemd te zijn voor de verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw, zijnde de hoofdactiviteit van de winkel. Daarnaast zijn maximaal 10% voorzien voor de verkoop van voeding en nog eens maximaal 10% voor de verkoop van 'andere producten'.

De erfdiensbaarheidszone (5 meter) van de Grote Veldloop achteraan de winkel dient gemeten te worden vanaf de kruin van de waterloop. De afstandsregels qua aanplanting, afsluiting en de zone non-aedificandi moeten nageleefd worden conform de wetgeving.

Opmerkingen met betrekking tot het gebouw zijn: loodsen mogen geen ramen bevatten die kunnen zorgen voor inblik op de naastliggende percelen, om de privacy te waarborgen.

Het weiland (D143d) dient zijn functie als weide te behouden met uitzondering van de zone die gebruikt wordt als parking en groenbuffer. Buffering van hemelwater moet gebeuren binnen het plangebied. De verharding buiten, waaronder deze parking, dient zoveel als mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen. Naar ontsluiting van het perceel moet getracht worden de twee opritten te bundelen tot één.

Tot slot dient de niet-verharde buitenruimte vooraan aan de Stationssteenweg als groene ruimte te worden ingekleed.


Het bedrijf heeft in de tweede helft van 2019 op basis van het planologisch attest een omgevingsvergunning bekomen i.f.v. het verbouwen/uitbreiden van de handelszaak (zie ook hiervoor in het overzicht van de vergunningen). De werken zijn intussen reeds in belangrijke mate uitgevoerd.

Noot

De verwijzing naar het planologisch attest wordt ter informatie opgenomen om een volledig beeld te schetsen van de ruimtelijk-juridische aspecten. Het planologisch attest vormt echter niet de juridische basis voor de opmaak van dit RUP. Dit RUP wordt opgemaakt in uitvoering van de visie van het GRS Nijlen (zie ook bespreking in hoofdstuk 2.5 en hoofdstuk 6.3).



LEGENDE

- | | | | |
|---|---------------------------|----|--|
|  | Vergunde bebouwing | 1. | vergund geacht |
|  | Vergund geachte bebouwing | 2. | vergunning d.d. 09.05.1995 |
|  | Omgevingsaanleg | 3. | vergunning d.d. 16.04.2007 en 03.09.2007 |
| | | 4. | vergunning d.d. 18.11.2019 |

Figuur 25: Vergunningstoestand

5 Programma - behoefteanalyse

Ruimtebehoefte cf. aanvraag van het planologisch attest

Zoals in het voorgaande reeds werd aangegeven, heeft het bedrijf in 2018 een planologisch attest aangevraagd. Welters-Verelst heeft dit gedaan om het behoud en een beperkte uitbreiding van de winkel mogelijk te maken.

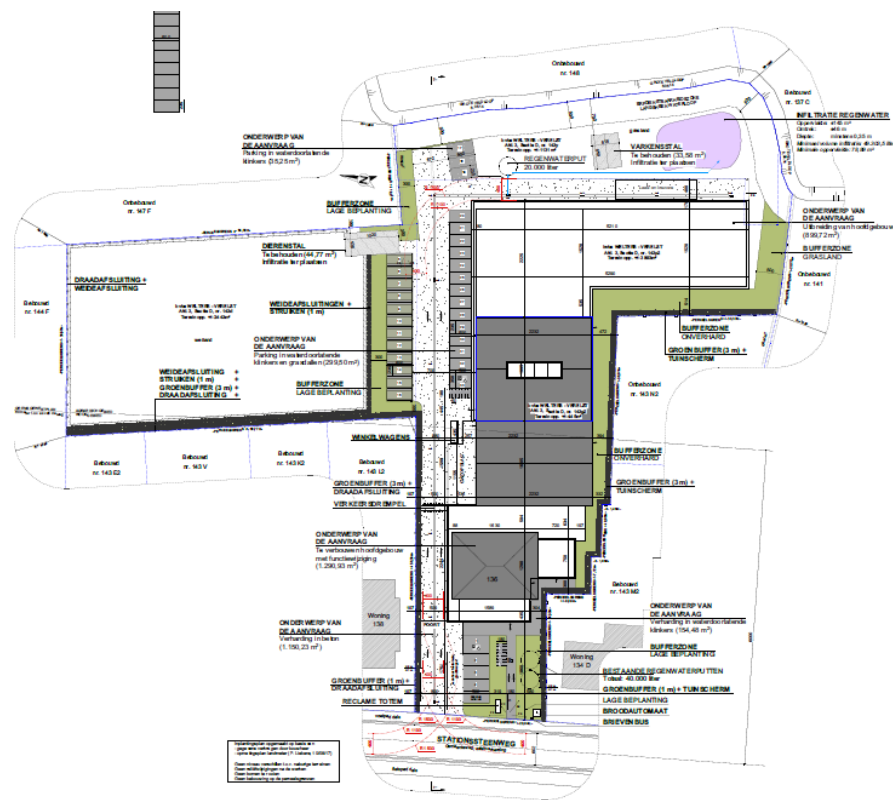
De beoogde reorganisatie en uitbreiding van de bebouwing was niet gericht op een maximalisatie van de handelsruimte of het louter uitbreiden van het aanbod. Deze ingrepen hadden vooral tot doel om meer ruimte te scheppen voor de klanten zodat het winkelen op een aangename manier kan gebeuren (bredere gangen, betere schikking producten, grotere kassarimte, ...) en om de bestaande, soms verouderde infrastructuur van het bedrijf te vernieuwen en zo een ruimtelijk meer kwalitatief geheel te creëren.

Verder was de uitbreiding ook nodig in functie van het sociale engagement dat de winkel al enige tijd heeft aangegaan, met name door mensen met een beperking een zinvolle dagbesteding aan te bieden in de winkel (o.a. door deze te mee te laten helpen in de handelszaak). Om dit op een goede manier te kunnen doen, had de winkel nood aan nieuwe infrastructuur zoals refter, toiletten, kantoorruimte, werkhoek, etc.

Om de beoogde reorganisatie en beperkte uitbreiding te kunnen realiseren, moesten alle bijgebouwen (3 loodsen en kippenstal) met uitzondering van de (historische) varkensstal (privaat gebruik, niet noodzakelijk voor bedrijf) en de dierenstal (privaat gebruik, niet noodzakelijk voor bedrijf) gesloopt en vervangen worden door een moderne bedrijfshal die voldoet aan de eigentijdse normen.

Tegelijk voorzag het bedrijf ook een reorganisatie van de ontsluiting en het parkeren. Waar er oorspronkelijk de hoofdparking zich aan de voorzijde van de bedrijfssite bevond, werd er nu een nieuwe bezoekersparking dieper op de bedrijfssite voorzien, aan de zijkant van het gebouw. Deze parking was nodig omdat de capaciteit van de oude parking niet voldeed aan de bezoekersaantallen. De nieuwe parking telt 25 parkeerplaatsen en situeert zich ter hoogte van de nieuwe toegang tot de winkel in de zijgevel van het bedrijfsgebouw. De oude parking blijft in gebruik als parking voor de zaakvoerder en werknemers, maar wordt ontsloten via dezelfde toegang als de nieuwe parking.

De uitbreiding en aanpassingen in en rondom de winkel zijn inmiddels in belangrijke mate uitgevoerd conform de omgevingsvergunning die op 18 november 2019 werd afgeleverd. Van de voorziene ingrepen aan de buitenaanleg cf. de vergunning dienen er nog een aantal te worden uitgevoerd (bijv. de reorganisatie van de voortuinzone van het bedrijf). Het bedrijf heeft niet de ambitie om op langere termijn bijkomend uit te breiden.



Figuur 26: Inplantingsplan van de uitgevoerde werkzaamheden (bron: omgevingsvergunning 2019/130)

6 Afwegingselementen en randvoorwaarden

In onderstaande overzicht worden de afwegingselementen en randvoorwaarden beschreven die van toepassing zijn voor dit RUP. Dit gaat om o.a. de maatregelen en aanbevelingen uit de screening op de milieueffecten, maar ook andere relevante randvoorwaarden.

6.1 Conclusie effectbeoordeling

De effectbeoordeling uitgevoerd in het kader van het RUP houdt rekening met volgende elementen die zullen opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- De huidige bebouwing en verharding (cfr. omgevingsvergunning d.d. 18/11/2019) is de maximale bebouwing/verharding.
- Het RUP bakent een bouwzone af ter hoogte van de huidige bebouwing. Bebouwing dient zich hierbinnen te situeren. De 2 bestaande bijgebouwen vormen hierop een uitzondering.
- Langs de Grote Veldloop wordt een ruimingsstrook met een breedte van minimaal 5 m voorzien.
- Er dient ruimte voorzien te worden voor opvang hemelwater (infiltratiebekken)
- Buffer- en infiltratievoorzieningen worden binnen de afbakening van het RUP voorzien en kunnen niet worden afgewenteld op de omliggende percelen
- Verhardingen worden zoveel als mogelijk in waterdoorlatende materialen aangelegd.
- Langs de Grote Veldloop wordt een ruimingsstrook met een breedte van minimaal 5 m voorzien. Binnen deze ruimingstrook zijn er geen gebouwen, constructies, buitenopslag,... toegestaan
- Realisatie van een groenbuffer
- Indien verlichting voorzien wordt dient aan volgende principes te worden voldaan:
 - Vermijd verlichting waar mogelijk
 - Verlicht enkel een deel van de avond / nacht
 - Beperk de intensiteit van het licht en vermijd strooilicht zoveel mogelijk
 - Gebruik een aangepast kleurenspectrum.
- Inrichting van een visueel en landschappelijk groenscherm naar de aanpalende woningen
- Voorzien in de aanleg van een bomerij naar de aangrenzende open ruimte

- Bebouwing dient ingeplant te worden binnen de daartoe voorziene bouwzone, met uitzondering van de 2 bestaande bijgebouwen
- De huidige bebouwing en verharding (cfr. Omgevingsvergunning d.d. 18/11/2019) is de maximale bebouwing/verharding)
- Maximaal één ontsluitingspunt
- Parkeren dient opgevangen te worden op het eigen terrein

Volgende aanbevelingen kunnen worden meegegeven in functie van verder optimalisaties van het plan:

- via flankerende beleid kan ingezet worden op het gebruik van alternatieve vervoersmodi (modal shift)
- er dient op een kwalitatieve wijze voorzien te worden in voldoende fietsparkeerplaatsen

Uit het effectenonderzoek blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Voor het RUP Welters-Verelst moet dus geen plan-MER worden gemaakt.

Op 17.05.2023 heeft het Team Omgevingseffecten beslist dat er geen plan-MER moet worden opgesteld voor het voorliggende RUP.

De beslissing van het Team Omgevingseffecten is als bijlage bij de voorliggende toelichtingsnota gevoegd. De scopingnota is raadpleegbaar op het DSI-platform (<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-overzicht>) en in de mer-dossierdatabank op de website van het Departement Omgeving (<https://omgeving.vlaanderen.be/mer-dossierdatabank>).

6.2 Watertoets

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- Het plangebied is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee. Op de kaart met fluviaal overstromingsgevoelige gebieden zijn er geen zones aangeduid in of nabij het plangebied van het RUP.
- Op de kaart met pluviaal overstromingsgevoelige gebieden zijn er aan de oostelijke rand van het plangebied beperkte fragmenten gekarteerd als gebieden met een middelgrote kans op overstromingen.
- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 1.2.2 van het waterwetboek werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 1.2.3.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikelen van de stedenbouwkundige voorschriften:

- De huidige bebouwing en verharding (cfr. omgevingsvergunning d.d. 18/11/2019) is de maximale bebouwing/verharding)
- Langs de Grote Veldloop wordt een ruimingsstrook met een breedte van minimaal 5 m voorzien.
- Er dient ruimte voorzien te worden voor opvang hemelwater (infiltratiebekken)
- Buffer- en infiltratievoorzieningen worden binnen de afbakening van het RUP voorzien en kunnen niet worden afgewenteld op de omliggende percelen
- Verhardingen worden zoveel als mogelijk in waterdoorlatende materialen aangelegd.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in 1.2.2, 1.2.3 en 1.2.4 van de gecoördineerde decreten betreffende het integraal waterbeleid (het waterwetboek), in acht heeft genomen.

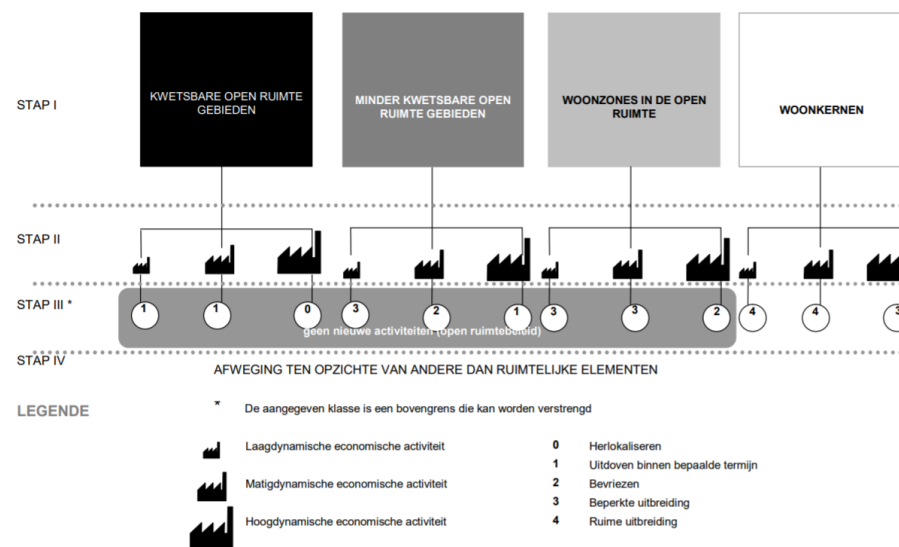
6.3 Verenigbaarheid met GRS

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt in uitvoering van de visie van het GRS Nijlen.

In het GRS staat opgenomen dat er binnen de kernen langs de 'economische dragers' (waartoe de Stationssteenweg wordt gerekend) naast laagdynamische ook hoogdynamische economische activiteiten kunnen worden toegelaten. De economische dragers zijn lokale en bovenlokale verbinding- of ontsluitingswegen die een hogere verkeersdynamiek kunnen opvangen en een randbebouwing toelaten die meer grootschalig is. Evenwel zal een planologische toetsing steeds uitsluitend moeten bieden omtrent het al dan niet toelaten van een bepaalde economische activiteit.

Zoals eerder aangegeven dienen zonevreemde bedrijven in Nijlen een toetskader te doorlopen om hun ruimtelijke mogelijkheden te beoordelen (zie bespreking GRS in hoofdstuk 2.5). Concreet wordt een vier-stappen-methode aangereikt om de verenigbaarheid van economische activiteiten met de omgeving na te gaan. Deze wordt schematisch weergegeven op Figuur 27.

In wat volgt werd de vier-stappen-methode voor Welters-Verelst uitgevoerd.



Figuur 27: Schematische weergave toetskader voor zonevreemde handel en bedrijvigheid⁵

⁵ Bron: GRS Nijlen

Stap 1: draagkracht van de omgeving van de economische activiteit

In de eerste stap is de omgeving zélf het uitgangspunt: hiervoor zoomen we vooral in op de gebiedsgerichte visie op de omgeving waarin de desbetreffende economische activiteit gesitueerd is en bepalen we de kwetsbaarheid van het gebied of de ruimtelijke draagkracht.

Een bedrijf kan volgens het schema gelegen zijn in kwetsbaar open ruimte gebied, minder kwetsbaar open ruimte gebied, woonzones in de open ruimte of woonkernen. Welters-Verelst is gelegen in een omgeving die beschouwd kan worden als een woonlint. Het ligt op de hoofdweg tussen Kessel-dorp en Kessel-Station die op die as naar elkaar toe zijn gegroeid. De keuze valt dus op **woonzones in de open ruimte**.

Stap 2: dynamiserend effect van de economische activiteit

Uitgangspunt bij de beoordeling of specifieke economische activiteiten gecombineerd kunnen worden met de andere functies van het buitengebied, is de ruimtelijke impact van een economische activiteit, die voortvloeit uit de aard, het type en de omvang van de activiteiten zelf: er wordt een onderscheid gemaakt tussen hoog-, matig en laagdynamische activiteiten.

Voor de beoordeling van het dynamiserend effect wordt er gekeken naar vier criteria. Via deze criteria wordt de impact van de activiteit op de omgeving nagegaan. Concreet gaat het om volgende criteria:

- Ruimtegebruik van de economische activiteit
- Uiterlijke verschijningsvorm van de economische activiteit
- Generatie van verkeers- en vervoersstromen
- Fysische hinder en afval

De handelszaak scoort op de vier criteria vooral matig tot laag. Het betreft een bedrijf met een middelgroot bedrijfsgebouw, dat qua schaal en omvang nog wel inpasbaar en verenigbaar blijft met de omgeving. De mobiliteitsimpact is eerder gering en zeker aanvaardbaar gelet op de ligging langs een verbindingsweg. De fysische hinder van de afval van de activiteit is beperkt en veroorzaakt geen noemenswaardige hinder naar de directe omgeving.

Welters-Verelst betreft dus een activiteit die door haar eigenheid een beperkte verandering teweeg brengt in de wijze van functioneren van de omliggende ruimtelijke en sociaal-economische structuur. We kunnen het bedrijf daarom classificeren als **matig dynamische activiteit**.

Stap 3: de classificatiematrix

In de derde stap worden de conclusies uit de twee vorige stappen met elkaar geconfronteerd. Onderstaand schema (zie Figuur 28) geeft de relatie aan tussen de plano-

logische context en de dynamiek van de economische activiteit. De aangegeven klasse per confrontatie is een bovengrens die kan worden verstrengd. In de open ruimte geldt een beleid dat uiteindelijk gericht is op uitdoving van de activiteiten. Enkel in de woonkernen kunnen nieuwe economische activiteiten worden toegelaten onder bepaalde voorwaarden.

Hieruit volgt dat Welters-Verelst **beperkt kan uitbreiden** op haar huidige locatie. In het planologisch attest werd al aangegeven dat uitbreiding van het winkelareaal niet de beweegreden was voor de aanvraag. Het nettoverschil in verharding door de gebouwen is zelfs negatief, wat ten goede komt aan de omgeving (waterinfiltratie).

Confrontatie tss. planologische context en dynamiek van de economische activiteit

	LAAG	MATIG	HOOG
kwetsbare openruimtegebieden ZWART	uitdoven binnen bepaalde termijn	uitdoven binnen bepaalde termijn	herlokaliseren
minder kwetsbare open ruimte gebieden DONKERGRIJS	beperkt uitbreiden	bevrozen	uitdoven
woonzones in de open ruimte LICHTGRIJS	ruim uitbreiden	beperkt uitbreiden	bevrozen
Woonkernen WIT	ruim uitbreiden	ruim uitbreiden	beperkt uitbreiden

Figuur 28: Classificatiematrix zonevreemde infrastructuur⁶

Stap 4: niet-ruimtelijke afwegingsfactoren

In deze derde stap worden een aantal andere dan strikt ruimtelijke aspecten in de beoordeling betrokken, die de link leggen tussen de maatschappelijke realiteit en de ruimte: zij toetsen de bestaanbaarheidsvereiste. Deze elementen zijn belangrijk maar kunnen echter niet doorslaggevend zijn. Enkel wanneer eerder gebleken is dat een economische activiteit geen al te grote problemen schept, kunnen deze aspecten een rol gaan spelen in de beslissing rond de verdere ontwikkelingsmogelijkheden van de economische activiteit. De vierde stap laat toe de voorlopige classificatie aan het einde van de derde stap bij te sturen: een versoepeling of verstrenging is mogelijk.

⁶ Bron: GRS Nijlen

Er wordt in deze stap onder meer gekeken naar volgende aspecten:

- Historiek van de economische activiteit
- Juridische aspecten
- Socio-economische aspecten
- Economische aspecten

Inzake de niet-ruimtelijke afwegingsfactoren, kan er in het voorliggende geval worden gesteld dat het gaat om een historisch gegroeid (familie)bedrijf dat al sinds 1979 actief is op de huidige locatie.⁷ In het begin focuste de handelszaak op de verkoop van granen en zaden. Met de tijd werd het assortiment verbreed en is de zaak geëvolueerd naar het huidige tuin- en hobbycenter.

De gebouwen en infrastructuur van de handelszaak zijn hoofdzakelijk vergund (zie ook vergunningstoestand in hoofdstuk 4.2.3).

De zaak heeft een sterke lokale binding. Zowel klanten als personeel komen hoofdzakelijk uit de nabije omgeving.

Welters-Verelst heeft recent investeringen gedaan om het complex compacter te maken en op een efficiënte wijze te reorganiseren. Het bedrijf heeft dus toekomstperspectieven.

Conclusie

De conclusie van het aftoetsingskader na het doorlopen van de vier stappen is: **klasse 3 bestemming met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding.**

“Het gaat hierbij om economische activiteiten die ruimtelijk gezien verenigbaar zijn met de omgeving mits ze optimaal worden ingepast d.m.v. de aanleg van de noodzakelijke bufferstroken en een goede invulling van het terrein. Meestal zijn deze economische activiteiten goed ontsloten (nabij autosnelweg, nabij gewestweg). De draagkracht van de omgeving is nog niet bereikt zodat een beperkte uitbreiding mogelijk is.

De activiteit kan blijven bestaan op de huidige locatie. Een beperkte uitbreiding van maximum 50% van de bestaande bebouwing op de locatie is mogelijk. Bij stopzetting van de huidige activiteiten in de open ruimte (einde exploitatievergunning, faillissement,...) kunnen er geen nieuwe activiteiten worden toegelaten. In het hoofddorp, de nederzettingen en de kleinhandelslinten kunnen wel nieuwe activiteiten worden toegelaten onder bepaalde randvoorwaarden.”

⁷ Voordien werd er door de grootvader van de huidige zaakvoerder op de site een varkens- en kippenkwekerij uitgebaat. Deze agrarische activiteit was op de site aanwezig van begin de jaren '60. De agrarische activiteiten (varkens- en kippenkwekerij) werden evenwel afgebouwd in de jaren '70 en werden finaal stopgezet in 1983.

6.4 Planologisch attest – ruimtelijke randvoorwaarden

Op 30 juni 2019 heeft de gemeenteraad van Nijlen een voorwaardelijk positief planologisch attest afgeleverd aan Welters-Verelst. Hierin gaf de gemeente de goedkeuring met de geplande ontwikkelingen zoals hiervoor beschreven.

In het attest werden wel een aantal voorwaarden opgenomen die daarbij in acht moesten worden genomen:

- Minimaal 80 % van de voorziene handelsoppervlakte moet tot de categorie C 'verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw' behoren;
- Maximaal 10 % van de voorziene handelsoppervlakte mag tot de categorie A 'verkoop van voeding' behoren;
- Maximaal 10 % van de voorziene handelsoppervlakte mag tot de categorie D 'verkoop van andere producten' behoren;
- De 5 m bouwvrije erfdienstbaarheidszone langsheen de waterloop moet gemeenten worden vanaf de huidige kruin en niet vanaf de projectzone zoals opgenomen op het plan;
- De afstandsregels langs de geklasseerde waterloop (aanplantingen, afsluitingen, bouwverbod, ...) moeten gerespecteerd worden in de aanvraag;
- Het weiland, namelijk grotendeels perceel 143D, moet zijn agrarische functie behouden met uitzondering van de zone voor de te voorziene parking en groenbuffer. De eventueel te voorziene buffering van hemelwater mag niet afgewend worden naar het agrarisch gebied (incl. perceel 143D) en dient bij voorkeur te gebeuren op perceel 143Y;
- Er dient een 3 m hoge inheemse of autochtone groenbuffer aangeplant te worden t.o.v. de links en rechts aanpalende percelen.
- In de achterzijde van de loods (gericht naar de Stationssteenweg) mogen geen ramen voorzien worden, die kunnen zorgen voor inzicht op het aanpalende perceel;
- De voorziene verharding dient zoveel als mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen (parkeerplaatsen);
- Er dient onderzocht te worden of de 2 voorziene opritten langsheen de Stationssteenweg niet gebundeld kunnen worden;
- De niet verharde-buitenruimte langsheen de Stationssteenweg dient als een kwalitatieve en de niet verharde-buitenruimte representatieve groene buitenruimte aangelegd te worden.

Noot

Zoals eerder gesteld, vormt het planologisch attest niet de juridische basis voor de opmaak van het RUP. Het RUP wordt opgemaakt in uitvoering van de visie van het GRS (zie ook bespreking in hoofdstuk 2.5 en hoofdstuk 6.3).

Het planologisch attest wordt hier evenwel nog vermeld omdat de ruimtelijke voorwaarden die de gemeenteraad meegegeven heeft nagenoeg volledig worden meegenomen in het voorliggende RUP. Enkel de randvoorwaarden m.b.t. het handelsassortiment zijn niet integraal doorvertaald. In het RUP wordt ervoor geopteerd om het toegestane handelsassortiment op een andere manier af te lijnen (zie ook verder in hoofdstuk 7).

7 Visie en ontwerp

Mogelijkheden tot behoud van de kleinhandelszaak

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het GRS Nijlen. Conform het aftoetsingskader voor zonevreemde bedrijven wordt een bestending van de bestaande handelsactiviteit met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding (max. 50%) als perspectief geboden. De huidige bedrijfssite wordt hiertoe in het RUP volledig omgevormd tot een 'zone voor verweefbaar kleinhandelsbedrijf'.

Er worden echter voorwaarden gekoppeld aan het behoud van de kleinhandelsactiviteiten op deze locatie. Het is belangrijk dat de verkoopsactiviteiten op de site qua economisch profiel en dynamiek in lijn blijven liggen met de huidige handelszaak. Het is niet wenselijk dat de handelsfunctie evolueert naar iets met een volkomen andere ruimtelijke en/of economische impact. Om deze reden gelden er randvoorwaarden naar het verkoopsassortiment. De site is bedoeld voor een handelszaak met als hoofdactiviteit de verkoop van producten die passen onder de noemer 'tuin en dier' of die gericht zijn op de (para-)agrarische sector. Naast dit hoofdassortiment mag er ook een aanvullend productengamma met thematische hobbyartikelen in de winkel worden verkocht. Dit deel van het assortiment mag evenwel maar voorzien worden op maximum 20% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte in de winkel.⁸

De voorschriften van het RUP zullen de sociale accommodaties in het kader van een zinvolle dagbesteding voor mensen met een mentale of fysieke beperking eveneens mogelijk maken. Het gaat hier o.a. om een kitchenette en een zone voor de kassa, een atelier, eetruimte en een ontspanningsruimte. Ook het behoud van de reeds aanwezige bistro i.f.v. sociale tewerkstelling wordt in dit kader mogelijk gemaakt.

Bebouwing en infrastructuur

Wat betreft het winkelcomplex op de site dient gestreefd te worden naar één compact geheel, zowel ruimtelijk als esthetisch. Deze visie is reeds uitgevoerd op basis van het planologisch attest en daaropvolgende omgevingsvergunning. De situatie zoals ze is na uitvoering van de werken, is qua ruimtebeslag het maximaal toelaatbare op de site. In de toekomst kunnen dus geen aanvragen meer gebeuren die betrekking hebben op het verder uitbreiden van de winkelruimte.

⁸ In het planologisch attest werden er randvoorwaarden uitgewerkt die gestoeld zijn op de productcategorieën cf. het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid. In het RUP wordt er evenwel geopteerd om het verkoopsassortiment op een andere manier af te lijnen. Enerzijds wordt dit gedaan omdat de omschrijving van de toegestane verkoopsactiviteiten via deze werkwijze beter kan worden afgestemd op de bestaande handelszaak en gepaard kan gaan met enige flexibiliteit i.f.v. economische rendabiliteit. Met de categorieën cf. het bovenvermelde decreet is dit moeilijker. Anderzijds wil de gemeente dit nu ook zo doen omdat ze in een eerder opgesteld RUP voor een vergelijkbare handelszaak (i.e. het RUP Katerstraat) dit eveneens op deze manier heeft gedaan.

Door de nabijheid van de beekvallei dienen de verhardingen rondom de gebouwen tot het functionele minimum beperkt te worden. Bovendien dienen de verhardingen, in zoverre dat mogelijk is, aangelegd te worden in materialen die waterdoorlatend zijn (bijvoorbeeld de parkeerplaatsen).

Ontsluiting en parkeren

Het aantal toegangspunten tot de site dient tot 1 beperkt te worden. Gezien de doorgevoerde reorganisatie, waarbij de nieuwe parking en ingang naar de zijkant van de winkel zijn verhuisd, moet een dergelijke organisatie mogelijk zijn.

De oude parking heeft na de conversie nog slechts een zeer beperkte functie, nl. als parking voor de auto van de zaakvoerder en als kiss & ride voor de werknemers met een beperking. Het moet daarom mogelijk zijn om deze zone zodanig herin te richten dat de toegang kan aansluiten op die van de nieuwe hoofdparking én de voorkant van de winkel verder vergroend kan worden.

Landschappelijke inpassing

Om de winkel beter te laten inpassen in zijn omgeving, is het nodig om de randen van het plangebied van groenbuffers te voorzien. Er wordt hiervoor een tweeledige strategie voorzien:

- Aan de achterzijde van de site wordt ervoor geopteerd om voort te borduren op het landschapsbeeld ten oosten van de bedrijfssite. Hier treft men een agrarisch coulisselandschap waar graslanden en akkers gepaard gaan met mooie bomenrijen. Langs de randen die grenzen aan dit landschap zullen bomenrijen ingezet worden om de site landschappelijk te kaderen. Deze worden sowieso nieuw aangeplant op de randen waar deze nog niet aanwezig zijn (i.c. op de grens tussen de nieuwe parking en het weiland en de zuidelijke rand van het terrein). Aan de oostelijke rand is er al een prominente bomenrij aanwezig aan de overzijde van de Kleine Veldloop (buiten het plangebied); deze schermt de bedrijfssite af in belangrijke mate af. Deze kan nog versterkt worden met een bomenrij op eigen site. De bomen moeten hierbij aangeplant worden buiten de ruimingsstrook langs de waterloop.
- Aan de overige randen, waar de bedrijfssite grenst aan de omliggende gronden met een woonfunctie, wordt gekozen voor een compact, visueel dicht groenscherm. De beschikbare ruimte i.f.v. buffering is aan deze randen veelal beperkt (rekening houdend met de ruimte die ook nodig is i.f.v. toegankelijkheid en bereikbaarheid van de bedrijfsinfrastructuur). Het groenscherm moet minstens bestaan uit een hoge haag. Ter hoogte van de bedrijfsbebouwing moet de haag gecombineerd worden met leibomen. Het groenscherm wordt samengesteld uit inheemse en standplaatsgeschikte soorten.

Water

Langs de Grote Veldloop dient een ruimingszone van 5 meter te worden vrijgehouden waarbinnen de bereikbaarheid van de waterloop gegarandeerd moet zijn. In deze ruimingsstrook zijn er geen gebouwen, constructies, buitenopslag of beplantingen toegestaan die het onderhoud en de ruiming van de waterloop zouden kunnen belemmeren. Het tracé van de Grote Veldloop mag binnen het plangebied niet gewijzigd worden.

Buffer- en/of infiltratievoorzieningen i.f.v. de opvang van hemelwater, moeten verplicht binnen het plangebied worden ingericht. Deze mogen niet afgewend worden naar het agrarische gebied (inclusief perceel 143D).

Nabestemming

Het RUP creëert een kader waarbinnen de bestaande handelszaak haar activiteiten kan voortzetten. Als de huidige zaakvoerder stopt met de uitbating van de winkel, kan het handelspand worden overgenomen door een andere partij. Deze is wel strikt gebonden aan de randvoorwaarden m.b.t. de handelsfunctie. Er kan dus uitsluitend een handelszaak met een vergelijkbaar profiel in de plaats komen (assortiment, mobiliteitsprofiel, etc.). Omvorming naar een handelszaak met een volkomen ander verkoopsassortiment en/of profiel is niet toegestaan.

Op het moment dat de handelsactiviteiten volledig en definitief worden stopgezet op deze locatie treden er nabestemmingen in werking. Deze voorzien een herstel naar de initiële planologische toestand cf. het gewestplan. Daarbij krijgt de voorzijde van de site opnieuw een woonbestemming (waarbinnen zowel wonen als aan het wonen verwante activiteiten toegestaan zijn). Het dieper gelegen deel van de site aan oostzijde wordt terug omgezet naar een agrarische bestemming.

8 Ruimtebalans

Huidige bestemming			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Wonen	Woongebied	Gewestplan	1483
Landbouw	Agrarisch gebied	Gewestplan	4650
Totaal			6133
Bestemming RUP			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Wonen	Zone voor verweefbaar kleinhandelsbedrijf		6133
Totaal			6133
BALANS			Opp (m ²)
Landbouw			- 4650
Wonen			+ 4650

Noot

In de bovenstaande ruimtebalans wordt enkel de herbestemming tot een 'zone voor verweefbaar kleinhandelsbedrijf' (categorie van gebiedsaanduiding 'wonen') in aanmerking genomen. Er wordt geen rekening gehouden met de nabestemmingen die op langere termijn in werking kunnen treden.

9 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Dit is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige voorliggende plan. Mogelijk verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Perceelnr	Oorspronkelijke bestemming	Oorspronkelijke categorie van gebiedsaanduiding	Categorie van gebiedsaanduiding na bestemmingswijziging	
143r2 (deels)	Agrarisch gebied	Landbouw	Wonen	Planbaten mogelijk
143d (deels)				

Noot

In het bovenstaande register wordt enkel de herbestemming tot een 'zone voor verweefbaar kleinhandelsbedrijf' (categorie van gebiedsaanduiding 'wonen') in aanmerking genomen. Er wordt geen rekening gehouden met de nabestemmingen die op langere termijn in werking kunnen treden.

10 Op te heffen voorschriften

Bestemmingen

Volgende bestemming en bijhorende voorschriften van het gewestplan worden binnen de RUP-grenzen opgeheven:

Woongebied

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”

Agrarisch gebied

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.”

Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen

Er zijn geen goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen gelegen binnen het plangebied.

DEEL 2 Bijlagen

1 Kaartenbundel

- Kaart 1: situering op open street map
- Kaart 2: orthofoto met plancontour
- Kaart 3: bestemmingen
- Kaart 4: sectoraal-juridische context
- Kaart 5: fysisch systeem
- Kaart 6: watertoets – pluviale overstromingskaart
- Kaart 7: watertoets – fluviale overstromingskaart




RUP Welters-Verelst

Kaart 1: situering open street map

Bron: openstreetmap.org

Datum: 06-03-2023

1:25.000

 Grens plangebied




RUP Welters-Verelst

Kaart 2: bestaande feitelijke toestand - orthofoto

Bron: Orthofotomozaiek, middenschalig, 2021 (GID-Vlaanderen)

Datum: 06-03-2023

1:1.000

 Grens plangebied




RUP Welters-Verelst

Kaart 3: planologische context - bestemmingen

Bron: Vlaamse overheid - Dep. RO, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed: 'Gewestplan, raster, 2011'

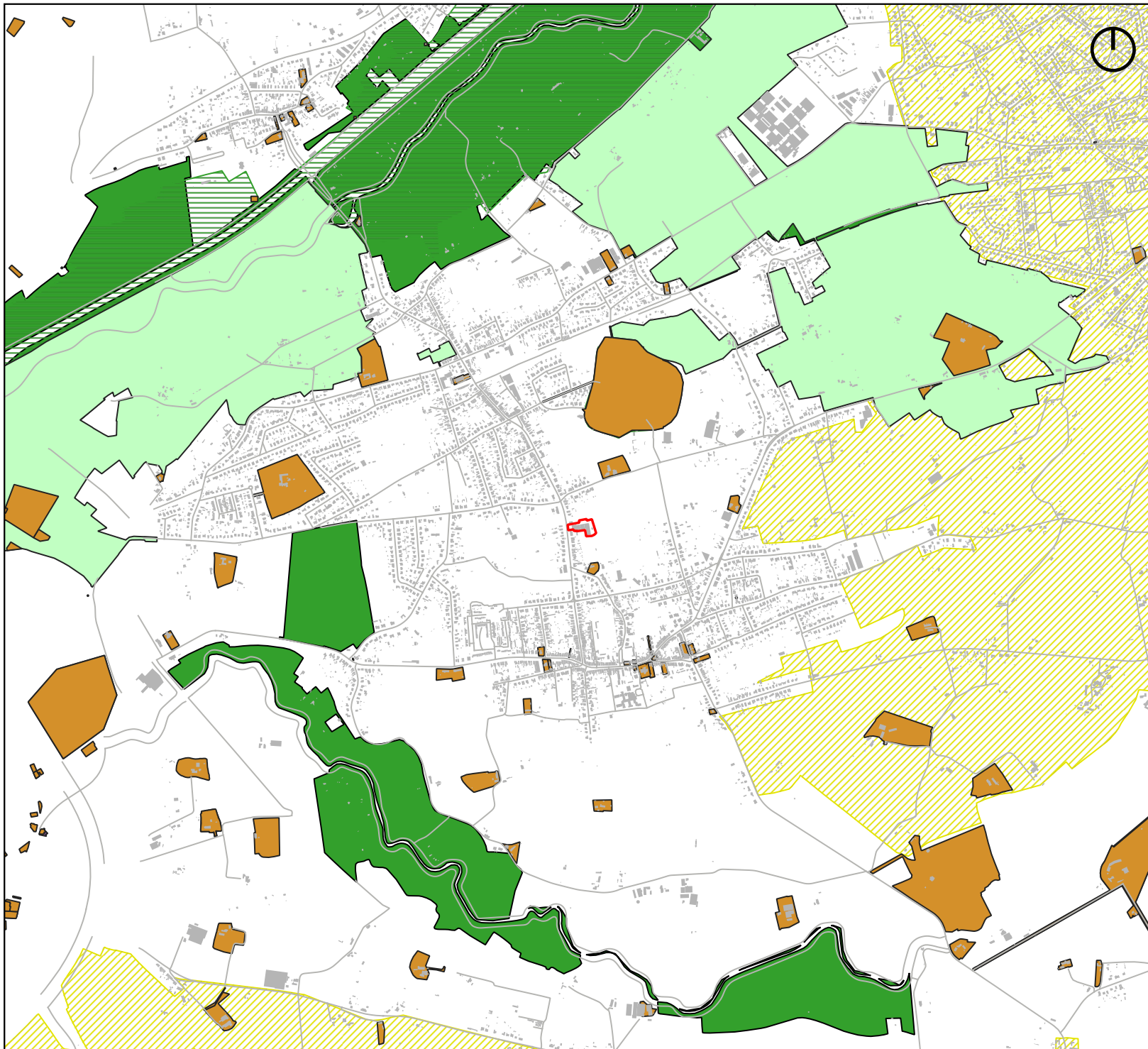
Datum: 06-03-2023

1:1.000

 Grens plangebied

 BPA

 RUP



RUP Welters-Verelst

Kaart 4: sectoraal-juridische context

Bron: ANB-AGIV, Agentschap onroerend Erfgoed, VLM, RWO, VMM - DOV - AGIV

Datum: 06-03-2023	1:25.000
-------------------	----------

- Grens plangebied
- Vastgestelde inventarissen onroerend erfgoed
 - Archeologische zones
 - Historische tuinen en parken
 - Houtige beplantingen
 - Bouwkundig erfgoed
 - Landschapsatlas
- Beschermd onroerend erfgoed
 - Archeologische sites
 - Cultuurhistorische landschappen
 - Monumenten
 - Stads- en dorpsgezichten
 - Overgangszones
- Grondwaterwingebieden en beschermingszones (2016)
 - beschermingszone type I
 - beschermingszone type II
 - beschermingszone type III
- Ruilverkaveling
 - Ruilverkaveling
- herbevestigde agrarische gebieden
 - vogelrichtlijngebieden
 - habitatrictlijngebieden
- VEN en IVON gebieden
 - gen
 - geno
 - nwwg



RUP Welters-Verelst

Kaart 5: fysisch systeem

Bron: VHA maart 2022 (VMM), Bodemkaart van Vlaanderen 2001 IWT (GIS-Vlaanderen)

Datum: 06-03-2023

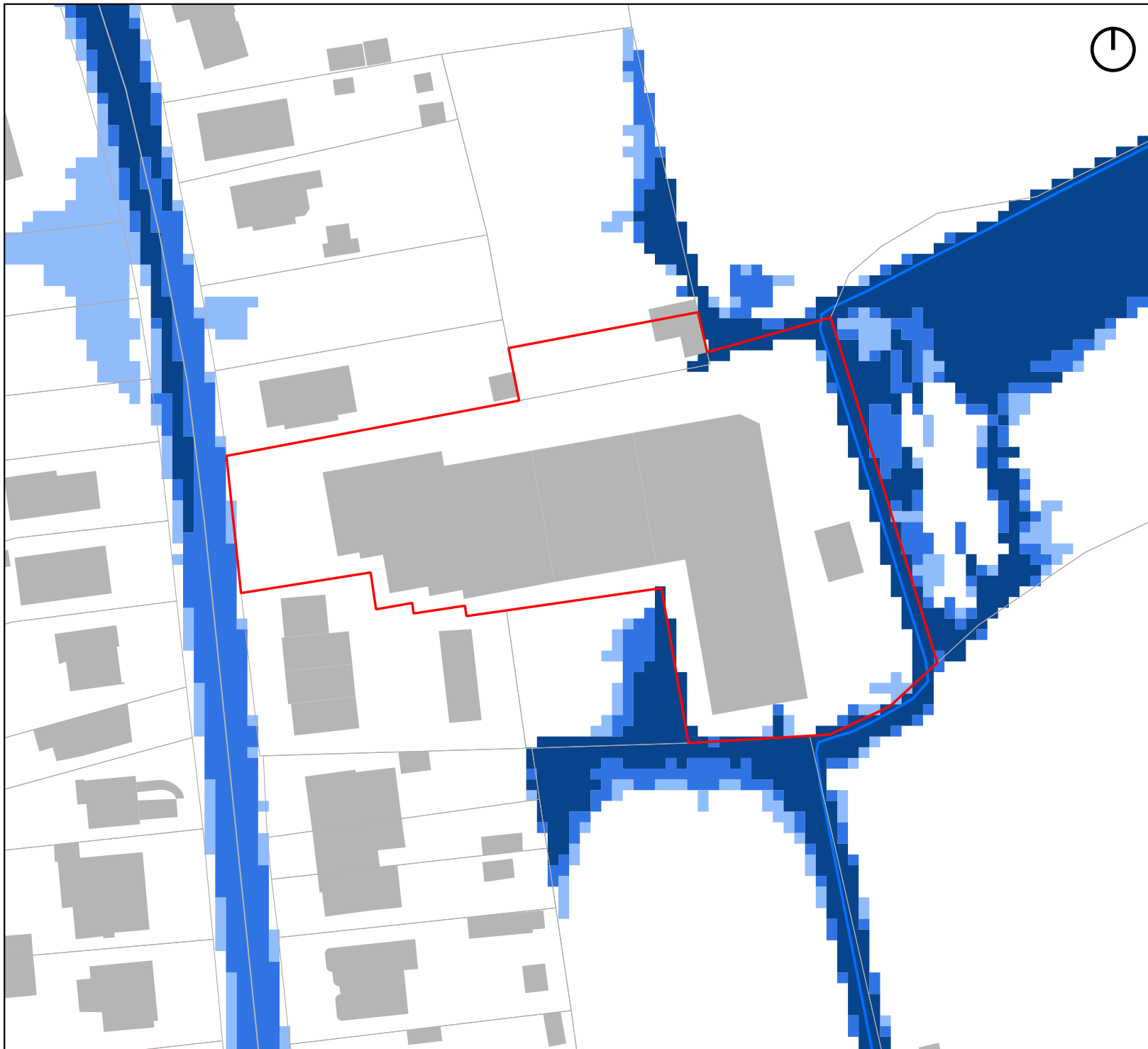
1:1.000

- ▬ Grens plangebied

- waterlopen
- ▬ Bevaarbaar
- ▬ Geklasseerd, eerste categorie
- ▬ Geklasseerd, tweede categorie
- ▬ Geklasseerd, derde categorie
- ▬ Gracht van algemeen belang

- Vereenvoudigde bodemkaart
- ▬ vallei : zeer natte alluviale bodem (NOG)
- ▬ vallei : natte alluviale bodem (NOG)
- ▬ depressie : zeer natte podzol(achtige) bodem
- ▬ depressie : natte podzol(achtige) bodem
- ▬ veen (NOG)
- ▬ droge tot matig natte podzol(achtige) bodem
- ▬ plaggenbodem op (lemig) zand
- ▬ natte plaggenbodem op (lemig) zand
- ▬ plaggenbodem op (licht) zandleem
- ▬ natte plaggenbodem op (licht) zandleem
- ▬ verspoelde grond (colluvium)
- ▬ duin
- ▬ kleibodem
- niet gekarteerd of sterk antropogeen





RUP Welters-Verelst

Kaart 6: watertoets - pluviale overstromingskaart

Bron: VHA maart 2022 (VMM), overstromingsgevoelige gebieden pluviaal 2023 (VMM)

Datum: 06-03-2023

1:1.000

- Grens plangebied
- waterlopen
 - Bevaarbaar
 - Geklasseerd, eerste categorie
 - Geklasseerd, tweede categorie
 - Geklasseerd, derde categorie
 - Gracht van algemeen belang
- watertoets pluviaal
 - B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
 - C - Kleine kans op overstromingen
 - D - Middelgrote kans op overstromingen





RUP Welters-Verelst

Kaart 7: watertoets - fluviale overstromingskaart

Bron: VHA maart 2022 (VMM), overstromingsgevoelige gebieden fluviaal 2023 (VMM)

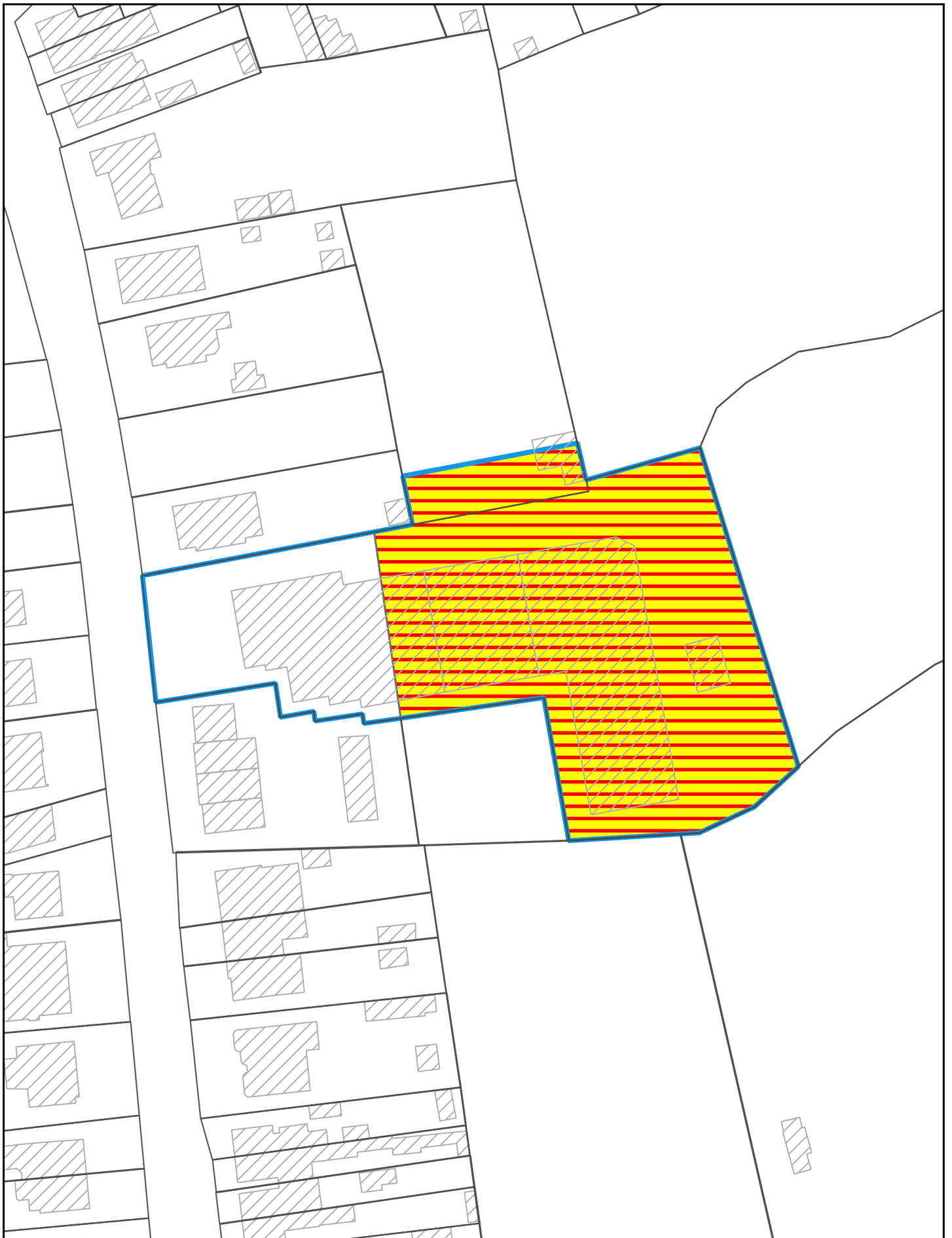
Datum: 06-03-2023

1:1.000

-  Grens plangebied
- waterlopen
 -  Bevaarbaar
 -  Geklasseerd, eerste categorie
 -  Geklasseerd, tweede categorie
 -  Geklasseerd, derde categorie
 -  Gracht van algemeen belang
- watertoets fluviaal
 -  B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
 -  C - Kleine kans op overstromingen
 -  D - Middelgrote kans op overstromingen




2 Grafische weergave van het register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie



RUP Welters-Verelst

Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

datum: augustus 2023

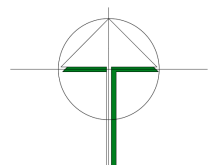
 Plangebied

RPC

0 5 10 15 20 m

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

getekend : JVO



Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

Planbaten mogelijk (Vlaamse codex RO art. 2.6.4.)

	bedrijvigheid -> wonen
	openbaar nut -> bedrijvigheid
	openbaar nut -> recreatie
	openbaar nut -> wonen
	groen -> bedrijvigheid
	groen -> landbouw
	groen -> oppervlaktedelfstoffen
	groen -> recreatie
	groen -> wonen
	landbouw -> bedrijvigheid
	landbouw -> oppervlaktedelfstoffen
	landbouw -> recreatie
	landbouw -> wonen
	recreatie -> bedrijvigheid
	recreatie -> wonen
	plangebied

Planschade mogelijk

	bedrijvigheid -> openbaar nut
	bedrijvigheid -> groen
	bedrijvigheid -> landbouw
	bedrijvigheid -> oppervlaktedelfstoffen
	bedrijvigheid -> recreatie
	openbaar nut -> groen
	openbaar nut -> landbouw
	openbaar nut -> oppervlaktedelfstoffen
	recreatie -> groen
	recreatie -> landbouw
	recreatie -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> bedrijvigheid
	wonen -> openbaar nut
	wonen -> groen
	wonen -> landbouw
	wonen -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> recreatie

mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond- en pandenbeleid art. 6.2.)

	landbouw -> groen
--	-------------------

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn. de horizontale arcering wijst op mogelijke gevallen van planbaten; de verticale arcering wijst op mogelijke planschadegevallen; de gekruiste arcering wijst op mogelijke gevallen van kapitaalschade of gebruikersschade.

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.

3 RVR-toets

uw bericht van
27/09/2021

uw kenmerk
350307

ons kenmerk
RVR-AV-1504

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Welters-Verelst"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 27/09/2021, met ref. RVR-AV-1504), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

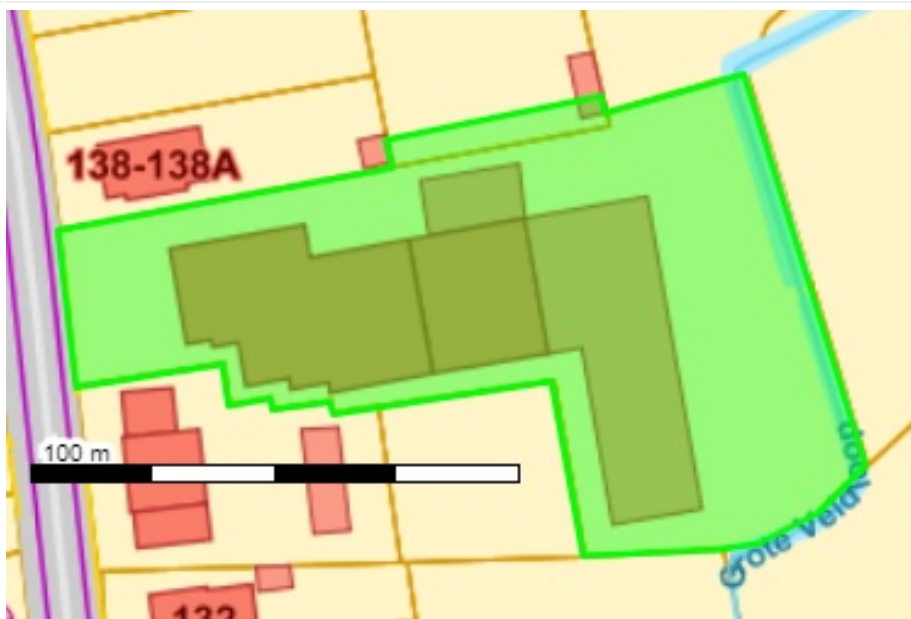
Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer 350307

RUP titel Welters-Verelst

Initiatiefnemer gemeente Nijlen

Plangebied



Toets uitgevoerd op 27/09/2021

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

4 Beslissing Team Omgevingseffecten m.b.t. plan-MER plicht

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Welters-Verelst

Dossiernummer: SCRI21082

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Nijlen stelt een RUP op met als doel een gepast juridisch kader te creëren voor het tuin- en hobbycentrum Welters-Verelst. 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 organiseren. De winkel is op dit moment zonevreemd gelegen. Het bedrijf wil graag de bestaande activiteiten bestendigen op de huidige locatie en rechtszekerheid verkrijgen. Het Team Omgevingseffecten ontving op 6 april 2023 de scopingnota (versie maart 2023). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Omgevingseffecten dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 13 oktober 2021 tot 11 december 2021 en een participatiemoment vond plaats op 21 oktober 2021.

Alle opmerkingen worden beschreven in een bijlage “VERWERKING INSPRAAKREACTIES EN ADVIEZEN” van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Verscheidene adviesinstanties (Gecoro, Provincie Antwerpen en departement Landbouw en Visserij) hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in de scopingnota.

Er werden geen inspraakreacties ontvangen van het publiek.

Enkele adviezen bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2023-05-17 16:52:19 +02:00
Reden: Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs

Isabel Jacobs

Afdelingshoofd

Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

5 Verwerking adviezen voorontwerp RUP

RUP WELTERS-VERELST

VERWERKING ADVIEZEN VOORONTWERP RUP

Overzicht adviezen

Voor het voorontwerp van het voorliggende RUP werd een schriftelijke adviesronde georganiseerd. Volgende instanties hebben een advies uitgebracht:

- Departement Omgeving
- Provincie Antwerpen
- Agentschap Innoveren & Ondernemen
- Departement Landbouw & Visserij
- GECORO Nijlen
- Raadscommissie RO Nijlen

De bovenvermelde adviezen kunnen integraal worden geraadpleegd op het DSI-platform (dsi.omgeving.vlaanderen.be).

Verwerking adviezen

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de voornaamste opmerkingen in de adviezen en wordt er ook aangegeven op welke wijze men hiermee is omgegaan bij de verdere uitwerking van het RUP.

Toegestane handelsaanbod

- De deputatie merkt op dat er geen rekening is gehouden met de voorwaarden van het planologisch attest m.b.t. het toegestane handelsaanbod. De voorschriften laten een zeer groot aanbod toe buiten categorie C 'verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw', terwijl in het planologisch attest gesteld wordt dat minimaal 80% van de voorziene handelsoppervlakte tot deze categorie moet behoren.

De deputatie kan niet akkoord gaan met het uitgebreide handelsaanbod en vraagt om de voorwaarden uit het planologisch attest te verankeren in het RUP, volgens de categorieën van het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid. Dit attest en de daarin gemaakte afweging waren immers de basis voor het verlenen van de vergunning.

- Het klopt dat in het planologisch attest vrij strikte randvoorwaarden werden uitgewerkt die gestoeld zijn op de productcategorieën cf. het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid. In het RUP wordt er

evenwel voor geopteerd om het verkoopsassortiment op een andere manier af te lijnen. Enerzijds wordt dit gedaan omdat de omschrijving van de toegestane verkoopsactiviteiten via deze werkwijze beter kan worden afgestemd op de bestaande handelszaak en gepaard kan gaan met een enige flexibiliteit i.f.v. economische rendabiliteit. Met de categorieën cf. het bovenvermelde decreet is dit moeilijker. Anderzijds wil de gemeente dit nu ook zo doen omdat ze in een eerder opgesteld RUP voor een vergelijkbare handelszaak (i.e. het RUP Katerstraat) dit ook op deze manier heeft gedaan.

Het is juridisch gezien geen obstakel dat de randvoorwaarden m.b.t. het toegestane handelsaanbod uit het planologisch attest niet letterlijk worden overgenomen in het RUP. Hoewel er voor de handelszaak in het verleden een planologisch attest werd afgeleverd, vormt dit attest niet de juridische basis voor het RUP. Het voorliggende RUP wordt opgemaakt in uitvoering van de visie van het GRS Nijlen. In hoofdstuk 6.3 wordt duidelijk onderbouwd dat het RUP in lijn ligt met de relevante visie-elementen uit het structuurplan.

Nabestemming

- Het Departement Omgeving stelt dat de herbesteding tot kleinhandelsfunctie slechts kan worden toegestaan voor dit specifieke bedrijf (en een eventuele opvolger). Er kan zich geen nieuw bedrijf vestigen. Indien de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet, geldt een nabestemming. Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan dient het onderzoek naar een gepaste nabestemming opgenomen te worden.
 - Het advies van het Departement wordt gevolgd. In het RUP is nu voorzien dat op het moment dat de handelsactiviteiten worden stopgezet op deze locatie, er nabestedingen in werking treden. Deze voorzien een herstel naar de initiële planologische toestand cf. het gewestplan. Daarbij krijgt de voorzijde van de site opnieuw een woonbestemming (waarbinnen zowel wonen als aan het wonen verwante activiteiten toegestaan zijn). Het dieper gelegen deel van de site aan oostzijde wordt terug omgezet naar een agrarische bestemming.

Groenbuffer

- Het Departement Omgeving stelt dat er een volwaardige groenbuffer rondom de perceelgrenzen dient te worden voorzien. Hierbij dient er een voldoende breedte aan de buffer te worden opgelegd en dient ook minstens het perceel 143 D met een volwaardig groenscherm te worden afgewerkt.
 - Deze opmerking is niet verwerkt in het RUP. De huidige strategie m.b.t. landschappelijke inpassing van de site wordt aangehouden. Dit vormt een goede oplossing die rekening houdt met de plaatselijke toestand, i.c.:
 - Aan de achterzijde voortborden op het bestaande landschapsbeeld van de agrarische omgeving ten oosten van de bedrijfssite.

– Aan de voorzijde een compact groenscherm naar de omliggende woonpercelen. Dit lijkt de enige realistische maatregel op de beperkt beschikbare ruimte.