



Gemeenteraad

Besluit

Openbare vergadering

Zitting van 12 september 2023

Afdeling ruimte - Ruimte

Getekend door

15 Ontwerp RUP Welters-Verelst – Voorlopige Vaststelling

Samenstelling:

Aanwezig:

Ferdi Heylen, voorzitter; Paul Verbeeck, burgemeester; Victor De Groof, schepen; Griet Van Olmen, schepen; Luc Luyten, schepen; Paul Laurijssen, schepen; Tom Covens, schepen; Lien Du Four, schepen; Leo Verelst, raadslid; Ingrid Van Wunsel, raadslid; Bert Celis, raadslid; Johan Van Dessel, raadslid; Andre Marien, raadslid; Inge Schoovaerts, raadslid; Dorien Van Assche, raadslid; Jan Verbraeckken, raadslid; Ymke Govaerts, raadslid; Jonas Verwimp, raadslid; Charlotte Op de Beeck, raadslid; Jef De bruyn, raadslid; Els Herremans, raadslid; Stijn Lemmens, raadslid; Simon Kenens, raadslid; Annelies Van Looy, raadslid; Els Herremans; Danny Kerkhofs; Veerle Poelmans, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Peter De Lens, raadslid; Charlotte Bats, raadslid

Beschrijving

Aanleiding en context

Doelstellingen

Welters-Verelst is een tuin- en hobbycentrum dat qua assortiment thuishoort onder de noemer 'tuin en dier'. De zaak is een historisch gegroeid (familie)bedrijf dat al sinds 1979 actief is op de huidige locatie. De site van Welters-Verelst is vooraan gelegen in woongebied. Het achterliggende gedeelte ligt in agrarisch gebied. De winkel is hierdoor op dit moment deels zonevreemd gelegen. Het bedrijf wil graag de bestaande activiteiten kunnen bestendigen op de huidige locatie en rechtszekerheid verkrijgen. Daarnaast wou men de organisch gegroeide bebouwing op de site herstructureren (sloop, verbouwing, nieuwbouw) om een duidelijker en meer leesbaar ensemble te bekomen en de site efficiënter te organiseren. Deze laatste behoefte was op het moment van het terreinbezoek al grotendeels uitgevoerd (omgevingsvergunning 2019/130).

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

Plangebied

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 bomerij langsheen de Grote Veldloop.

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 3de afdeling van de gemeente Nijlen. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 6.133 m².

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

- Ruimtelijk-economische structuur
 1. Handel en bedrijvigheid op maat van een landelijke gemeente - 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.
 2. Spreiden van handel en bedrijvigheid in functie van de kernhiërarchie - In het bedrijfsondersteunend hoofddorp Kessel-Centrum en in tweede orde in de woonkern Kessel-Station geldt een kleinere groeimogelijkheid dan in het hoofddorp Nijlen: behoud en versterking van het buurtvoorzieningsniveau met kleinhandel en publieke diensten en mogelijkheid tot verweving van hoog- en laagdynamische economische activiteiten in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.
 3. Differentiëren van functionele verweving in de kern - Het gaat hier om lokale en bovenlokale verbindings- of ontsluitingsweg 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.
 4. Afwegingskader zonevreemde handel en diensten - Welters-Verelst is een zonevreemd 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 (toetsing 6.3 in toelichtingsnota).

Juridische grond

- Artikel 2.2.18 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) die de procedure vastleggen voor de opmaak van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's);
- Het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut, artikel 7 en 31;
- De GR is bevoegd op basis van **artikel 40-41 decreet lokaal bestuur**.

Fasering

- Binnen de 30 dagen na de voorlopige vaststelling wordt deze gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.
- Binnen de 30 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad wordt **over het voorlopig vastgestelde ontwerp-RUP en het ontwerp-effectenrapportage** een gezamenlijk openbaar onderzoek georganiseerd dat 60 dagen duurt (23/10/2023 – 22/12/2023). Wie dat wenst, kan dan bezwaren en opmerkingen indienen over het ontwerp van RUP, gericht aan de GECORO. Er zal tijdens het openbaar onderzoek ook een infomoment georganiseerd worden (datum nog onbekend).
- De GECORO Nijlen zal alle opmerkingen en bezwaren tegen het RUP bekijken en een advies uitbrengen. De GECORO bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad, die zich moet uitspreken over de bezwaren en adviezen en het RUP definitief moet vaststellen.
- De gemeenteraad stelt binnen 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast (uiterlijk 19/06/2023).
- Ten slotte zal deze definitieve vaststelling van het RUP gepubliceerd worden in het Belgisch Staatsblad.

Argumentatie

Proces

Voor het bedrijf Welters-Verelst heeft de gemeenteraad een voorwaardelijk gunstig **planologisch attest** afgeleverd (11/06/2019) waarbij werd aangegeven dat het bedrijf behouden en ontwikkeld kan worden op de plaats waar het gevestigd is. De volgende voorwaarden werden opgelegd:

- Minimaal 80% van de handelsoppervlakte moet tot de categorie C 'verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw' behoren
- Maximaal 10% van de handelsoppervlakte mag tot de categorie A 'verkoop van voeding' behoren
- Maximaal 10% van de handelsoppervlakte mag tot de categorie D 'verkoop van andere producten' behoren

Op 18/11/2019 werd een **omgevingsvergunning** verleend o.b.v. het planologisch attest, waarbinnen dezelfde voorwaarden werden opgenomen.

Conform art. 4.4.26 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening is de gemeente na het verlenen van een planologisch attest verplicht om voor dit bedrijf een ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) op te maken. **De startnota en de procesnota** werden in het college van 20/09/2021 goedgekeurd. Tijdens de plenaire vergaderingsperiode van 19/04/2023 tot en met 11/05/2023 werden de nodige adviezen ontvangen inzake het **voorontwerp RUP**. Er werd geen effectieve plenaire vergadering georganiseerd. Deze voorwaardelijk gunstige en gunstige adviezen werden (na bespreking met Departement Omgeving, de Provincie Antwerpen en de Brandweerzone) verwerkt tot **het voorliggende ontwerp RUP**. De aanpassingen aan het voorontwerp-RUP o.b.v. deze adviezen kunnen geraadpleegd worden binnen hoofdstuk 5 van de toelichtingsnota.

Uitgangspunten

De artikels binnen de stedenbouwkundige voorschriften vatten de uitgangspunten voor verdere ontwikkelingen binnen het plangebied goed samen.

Artikel 1 – De '**Zone voor verweefbaar kleinhandelsbedrijf**' (bestemming wonen) is in afwachting van de te realiseren nabestemmingen (cf. Art. 2 en Art. 3), voorlopig bestemd voor één

kleinhandelsbedrijf met als hoofdactiviteit de verkoop van producten of het leveren van diensten in functie van tuinaanleg en -onderhoud, agrarische activiteiten en para-agrarische activiteiten. De dynamiek van het bedrijf is van lokaal niveau en in verhouding met de aanwezige parkeervoorzieningen op eigen terrein. De voorwaarden opgenomen binnen het planologisch attest en de verleende omgevingsvergunning worden binnen de voorschriften aangepast i.f.v. de flexibiliteit van de bedrijfsvoering en o.b.v. het verleende RUP Katerstraat voor een gelijkaardige activiteit. Hierbinnen worden voorschriften opgesteld voor de volgende elementen;

- Algemeen
- Bebouwing
- Verhardingen
- Voortuinzone
- Architectuur en materiaalgebruik
- Parkeren
- Ontsluiting
- Buitenopslag
- Publiciteit
- Hinderaspecten
- Waterhuishouding.

Artikel 1.1 – Binnen de overdruk '**bebouwing**' wordt een compacte bouwzone aangeduid waarbinnen er bebouwing voorzien kan worden. Deze is in belangrijke mate afgestemd op de bestaande bedrijfsbebouwing van de handelszaak. Een verdere uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt niet toegestaan.

Artikel 1.2 – De indicatieve aanduiding van de '**bomenrij**' dient voor de landschappelijke inpassing van de bedrijfssite aan de achterzijde, voort bordurend op het landschapsbeeld ten oosten van de bedrijfssite. Hier treft men een agrarisch coulisselandschap waar graslanden en akkers gepaard gaan met mooie bomenrijen.

Artikel 1.3 – De indicatieve aanduiding van het '**groenscherm**' garandeert de landschappelijke inpassing van de bedrijfssite ten opzichte van de omliggende woonpercelen, via een compact, visueel dicht groenscherm.

Artikel 1.4 – De indicatieve aanduiding van de '**waterloop**' of Grote Veldloop oostelijk in het gebied.

Departement Omgeving raadde de hantering van een duidelijke nabestemming aan. Bij stopzetting van de kleinhandelsactiviteit op deze locatie, treden er nabestemmingen in werking. Deze voorzien een herstel naar de initiële planologische toestand cf. het gewestplan.

Artikel 2 - Op het gedeelte van het plangebied aan de straatzijde, wordt een '**woonbestemming' (overdruk) als nabestemming** voorzien. De voorschriften die ressorteren onder Art. 1 vervallen bij het van kracht worden van de nabestemming. In de zone zijn wonen en aan het wonen verwante activiteiten voorzieningen toegestaan. Er moet wel rekening gehouden worden met de schaal en ruimtelijke impact.

Artikel 3 - Op het achterliggende gedeelte van het plangebied, wordt een '**agrarische bestemming' (overdruk) als nabestemming** voorzien. De voorschriften die ressorteren onder Art. 1 vervallen bij het van kracht worden van de nabestemming. In de zone zijn landbouw en aan landbouw verwante bedrijven toegestaan.

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 artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:
 1. De huidige bebouwing en verharding (cfr. omgevingsvergunning d.d. 18/11/2019) is de maximale bebouwing/verharding)
 2. Langs de Grote Veldloop wordt een ruimingsstrook met een breedte van minimaal 5 m voorzien.
 3. Er dient ruimte voorzien te worden voor opvang hemelwater (infiltratiebekken)
 4. Buffer- en infiltratievoorzieningen worden binnen de afbakening van het RUP voorzien en kunnen niet worden afgewenteld op de omliggende percelen
 5. 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.

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Elk ruimtelijk uitvoeringsplan kan aanleiding geven tot **planschade** voor rekening van de gemeente. Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan ook aanleiding geven tot **planbaten**, in dit geval zijn de middelen toegewezen aan de Vlaamse overheid. Dit conform het nieuwe instrumentendecreet.

Er is een grafisch register plancompensaties opgemaakt waar de zones zijn aangeduid waar 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.

Op basis van dit plan en inschatting van de voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden wordt ingeschat dat er planbaten (landbouw- naar woonbestemming) mogelijk zijn. Praktisch gezien is hier na het stopzetting van de activiteit geen sprake meer van.

Beleidsinformatie

Besproken met burgemeester Paul Verbeeck.

Stemming op het besluit

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 20 stem(men) voor: Bert Celis; Tom Covens; Victor De Groof; Jef De Bruyn; Lien Du Four; Els Herremans; Ferdi Heylen; Simon Kenens; Danny Kerkhofs; Paul Laurijssen; Luc Luyten; Charlotte Op de Beeck; Inge Schoovaerts; Dorien Van Assche; Annelies Van Looy; Griet Van Olmen; Ingrid Van Wunsel; Paul Verbeeck; Leo Verelst; Jonas Verwimp

- 5 onthouding(en): Ymke Govaerts; Stijn Lemmens; Andre Marien; Johan Van Dessel; Jan Verbraecken

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad stelt het bij dit besluit gevoegde ontwerp van het gemeentelijk RUP Welters-Verelst en de bij dit RUP horende procesnota voorlopig vast. Dit ontwerp RUP Welters-Verelst bevat de volgende onderdelen: de procesnota, een toelichtingsnota met kaarten en effectenbeoordeling, de

stedenbouwkundige voorschriften, het verordenend grafisch plan en het grafisch register
plancompensaties.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

voorzitter
Ferdie Heylen

algemeen directeur
Veerle Poelmans