



RUP Welters-Verelst

STARTNOTA
september 2021

COLOFON

opdrachtgever:

project:

fase:

datum:

opdrachthouder:

Gemeentebestuur Nijlen

RUP Welters-Verelst

Startnota

september 2021



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

projectcoördinator:

projectverantwoordelijke:

projectteam:

ruimtelijke planning:

CAD-GIS:
secretariaat:

Stijn Sneyers

Michaël Van Raemdonck, Marijke Sannen

IOK plangroep

Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, Tine Schorrewegen, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Hannelore Thoelen, Johan Van Opstal, Michaël Van Raemdonck, An Vandeplas

Anja Dello, Marie-Rose Henckens
Annick Sprengers

Michaël Van Raemdonck
Projectverantwoordelijke

Stijn Sneyers
Projectcoördinator
Erkend ruimtelijk planner

INHOUD

DEEL 1	TOELICHTINGSNOTA	1
1	Inleiding	3
1.1	Doelstelling	3
1.2	Ruimtelijke situering	3
1.3	Afbakening van het plangebied	3
2	Planologisch - juridisch kader	4
2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	4
2.2	Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	4
2.3	Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen	5
2.4	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Nijlen	6
2.5	Bestemmingen	7
3	Sectoraal juridisch kader	8
4	Bestaande toestand	13
4.1	Beschrijving plangebied en omgeving	13
4.1.1	Fysisch systeem	13
4.1.2	Natuur	14
4.1.3	Landschap	15
4.1.4	Gebruikers	16
4.1.5	Mobiliteit	16
4.2	Beschrijving plangebied	16
4.2.1	Bestaande ruimtelijke toestand en activiteiten	16
4.2.2	Fotoreportage	17
4.2.3	Ruimtelijk-juridische aspecten	19
5	Programma - behoefteanalyse	20
6	Afwegingselementen en randvoorwaarden	22
6.1	Conclusie effectbeoordeling	22
6.2	Watertoets	22
6.3	Verenigbaarheid met GRS	23
6.4	Planologisch attest - ruimtelijke randvoorwaarden	24
7	Visie en ontwerp	25
7.1	Ruimtelijke visie	25
7.2	Doorvertaling naar het RUP	26
DEEL 2	EFFECTBEOORDELING MILIEU	27
1	Algemeen	29
1.1	Methodologie	29
1.2	Planomschrijving	32
1.2.1	Bestaande en gewenste toestand	32
1.2.2	Gebiedsafbakening	32
1.2.3	Detaileringsniveau	32
1.2.4	Alternatieven	32
1.2.5	Referentiesituatie	33
1.3	Eerdere beoordeling milieueffecten	33
1.4	Toetsing planMER-plicht	33
2	Beoordeling milieueffecten	34
2.1	Ingrepen, effecten en relevante milieudisciplines	34
2.1.1	Ingrepen	34
2.1.2	Selectie van relevante milieudisciplines	35
2.1.3	Mogelijk voorkomende effecten	35
2.2	Beoordeling discipline bodem	36
2.2.1	Ingrepen en potentiële effecten	36
2.2.2	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	36
2.2.3	Beoordeling van de effecten	37
2.2.4	Conclusie discipline bodem	37
2.3	Beoordeling discipline water	38
2.3.1	Ingrepen en potentiële effecten	38
2.3.2	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	38
2.3.3	Beoordeling van de effecten	38
2.3.4	Conclusie discipline water	39
2.4	Beoordeling discipline biodiversiteit	40
2.4.1	Ingrepen en potentiële effecten	40
2.4.2	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	40
2.4.3	Beoordeling van de effecten	40
2.4.4	Conclusie discipline biodiversiteit	41
2.5	Beoordeling discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	42
2.5.1	Ingrepen en potentiële effecten	42
2.5.2	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	42
2.5.3	Beoordeling van de effecten	42
2.5.4	Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	43
2.6	Beoordeling discipline mens - mobiliteit	43
2.6.1	Ingrepen en potentiële effecten	43
2.6.2	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	43
2.6.3	Beoordeling van de effecten	44
2.6.4	Conclusie discipline mobiliteit	45
2.7	Beoordeling discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	45
2.7.1	Ingrepen en potentiële effecten	45

2.7.2	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	45
2.7.3	Beoordeling van de effecten	46
2.7.4	Conclusie discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	47
2.8	Discipline klimaat	47
2.8.1	Kwetsbaarheden plangebied en omgeving	47
2.8.2	Effectbespreking	47
2.8.3	Conclusie discipline klimaat	47
2.9	Grensoverschrijdende effecten	47
2.10	Leemten in de kennis	47
3	Globale conclusie aanzienlijkheid van milieueffecten	47
DEEL 3	BIJLAGEN	48
1	Kaartenbundel	49
2	RVR-toets	49

Figuren

Figuur 1:	Situering van het plangebied op een stratenplan	3
Figuur 2:	Detailweergave van de afbakening van de zoekzone (geel) ten opzichte van de bestaande percelering (wit).	4
Figuur 3:	RSV - kaart ruimtelijke visie op Vlaanderen met aanduiding van Nijlen.	4
Figuur 4:	afbakening natuurlijke en agrarische structuur Neteland - gewenste ruimtelijke structuur voor deelruimte 'Ruit tussen Lier – Herentals – Geel – Heist-op-den-Berg' met aanduiding van de zoekzone.....	5
Figuur 5:	De gewenste ruimtelijke microstructuur van Kessel uit de herziening van het GRS Nijlen. De zaak ligt in het grensgebied van de afgelijnde kern en de parkzone centraal Nijlen (Bron: planologisch attest).	7
Figuur 6:	Herziening GRS Nijlen: focus op Kessel op de kaart van de gewenste ruimtelijke-economische structuur, met situering van het plangebied.	7
Figuur 7:	Detail van het gewestplan met het ingetekende plangebied (blauw).....	8
Figuur 8:	Monumenten in de ruime omgeving van het plangebied. Rechts boven een gedeelte van het Fort van Kessel.....	11
Figuur 9:	Gebouwen in de omgeving van het plangebied die werden opgenomen in de inventaris van het departement Erfgoed.	11
Figuur 10:	Onbevaarbare waterlopen en hun naam in de directe omgeving van het plangebied.	11

Figuur 11:	Overstromingsgevoelige gebieden in de directe omgeving van het plangebied. De ingekleurde delen zijn effectief overstromingsgevoelig.	11
Figuur 12:	Ligging van het plangebied in centraal gebied. Bron: geoloket VMM.	12
Figuur 13:	Fragment uit de Atlas der Buurtwegen met aanduiding van het plangebied.....	12
Figuur 14:	Rooiijlplan van het plangebied.....	12
Figuur 15:	Vereenvoudigde bodemkaart	13
Figuur 16:	Watertoetskaart – hellingenkaart	13
Figuur 17:	Watertoetskaart - grondwaterstromingsgevoelige gebieden.....	14
Figuur 18:	Watertoetskaart – infiltratiegevoeligheid.....	14
Figuur 19:	Watertoetskaart - erosiegevoelige gebieden	14
Figuur 20:	Biologische waarderingskaart.....	15
Figuur 21:	Landschapsatlas.....	15
Figuur 22:	Uittreksel van de provinciale landschapskaart met intekening van de zoekzone.....	15
Figuur 23:	Landbouwgebruikskaart.	16
Figuur 24:	Situering fotopunten fotoreportage.	17
Figuur 25:	Inplantingsplan van de uitgevoerde werkzaamheden (bron: omgevingsvergunning 2019/130)	21
Figuur 26:	Schematische weergave van het aftoetsingskader voor zonevreemde bedrijven (Bron: GRS Nijlen)	23
Figuur 27:	de classificatiematrix (Bron: GRS Nijlen).....	24
Figuur 28:	interdisciplinaire relaties	30
Figuur 29:	Afbakening plangebied op orthofoto	32
Figuur 30:	Typisch verkeer, Google Maps	44

Tabellen

Tabel 3:	planMER-screening: overzicht mogelijke bronnen en beoordelingsaspecten per milieudiscipline	30
Tabel 3:	selectie van relevante en niet relevante disciplines voor het project	35
Tabel 4:	ingreep-effectenschema	35

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

Welters-Verelst is een tuin- en hobbycentrum die 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 al decennialang op deze locatie gevestigd en begon als varkens- en kippenboerderij. Vandaag getuigt een enkele stal achteraan op de site nog van deze activiteiten uit de beginperiode.

De site van Welters-Verelst is vooraan gelegen in woongebied. Het achterliggende gedeelte ligt in agrarisch gebied. De winkel is hierdoor op dit moment zonevreemd gelegen. Het bedrijf wil graag de bestaande activiteiten bestendigen op de huidige locatie en rechtszekerheid verkrijgen. Het RUP moet hiervoor een gepast juridisch kader creëren. 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).

Op basis van het planologisch attest heeft Welters-Verelst intussen reeds een omgevingsvergunning bekomen voor de beoogde verbouwing en reorganisatie van de site. Het overgrote deel van deze verbouwing en reorganisatie is intussen uitgevoerd.

1.2 Ruimtelijke situering

Zie kaart 1 "situering topokaart met plancontour" in bijlage.

De winkel is gelegen op de Stationssteenweg, dit is de hoofdverbinding tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station. Beide kernen liggen op ongeveer dezelfde afstand 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 "orthofoto met plancontour" 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. 5900 m².



Figuur 2: Detailweergave van de afbakening van de zoekzone (geel) ten opzichte van de bestaande percelering (wit).

2 Planologisch - juridisch kader

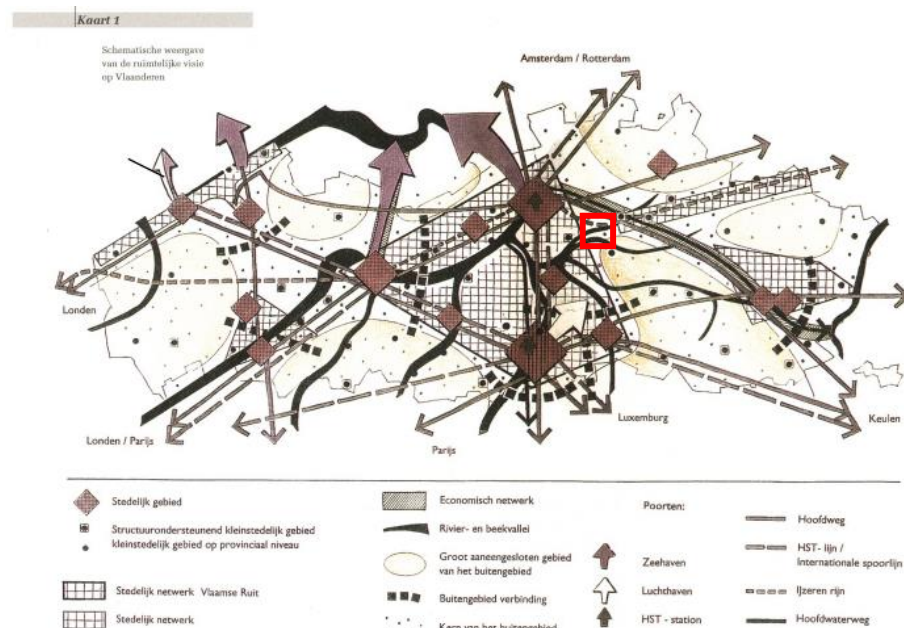
2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

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 aanduiding 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.

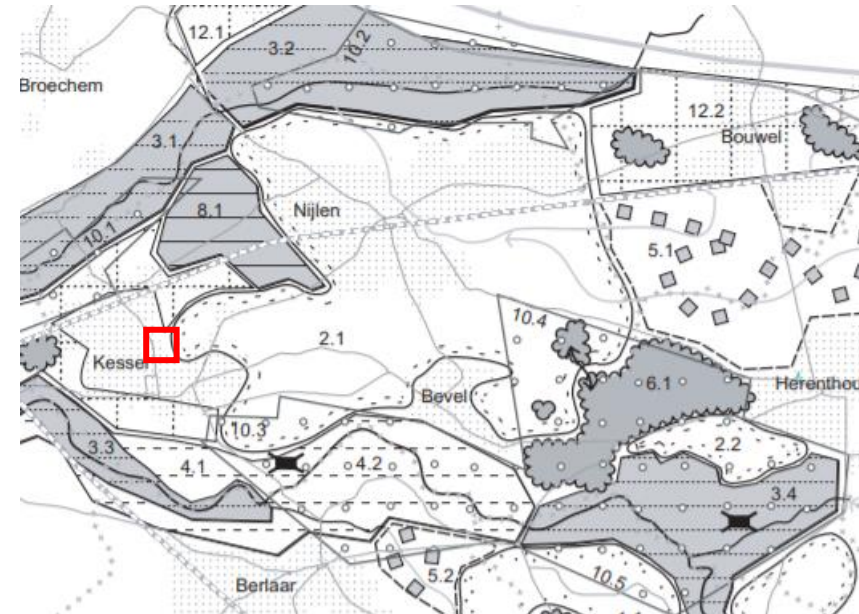
De visie op de deelruimte 'Ruit tussen Lier – Herentals - Geel – Heist-op-den-Berg' bestaat uit het behoud en versterken van de aaneengesloten valleilandschappen (Grote en Kleine Nete, Wimp). In de ruimtelijk-functionele landbouwgebieden blijft landbouw de belangrijkste ruimtelijke drager. In de landbouwgebieden 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

De zoekzone is niet in agrarisch herbevestigd 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 aanduiding van de zoekzone.

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 zonevrije 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 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.

Ruimtelijk-economische structuur – GRS 2004

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.

Kessel en Bevel worden als woonkern een kleinere groeimogelijkheid toegekend met een buurtvoorzieningsniveau gekoppeld aan de parochies: – behoud en versterking van het buurtvoorzieningsniveau met kleinhandel en publieke diensten in Kessel-centrum, Kessel-station en Bevel-dorp – mogelijkheid tot verweving van hoog- en laagdynamische economische activiteiten in Kessel in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving – mogelijkheid tot verweving van laagdynamische economische activiteiten in Bevel in functie van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

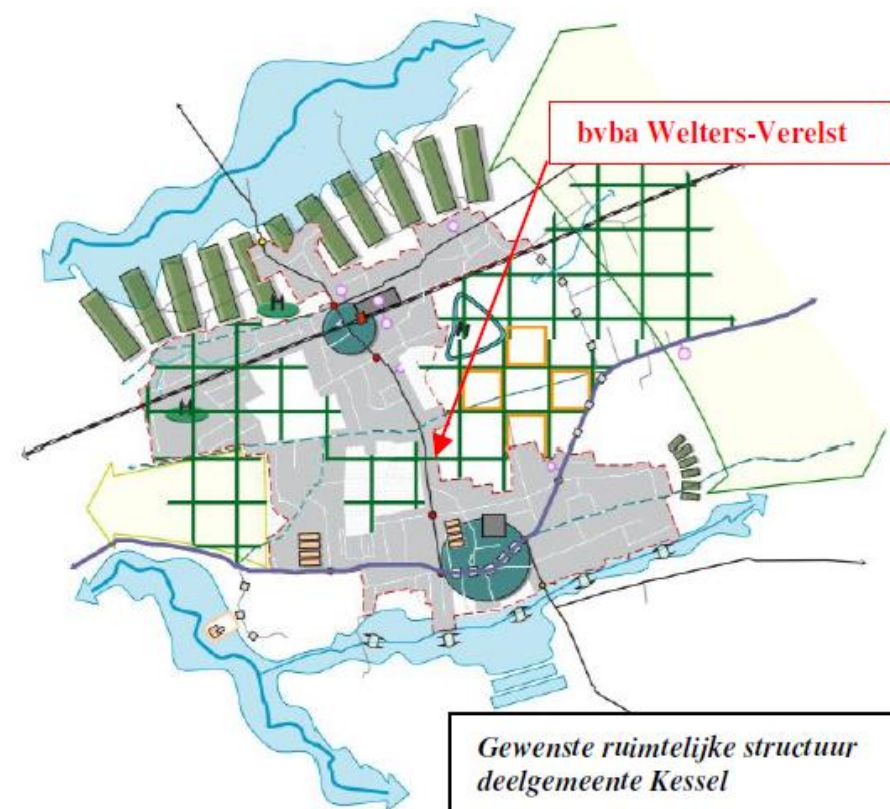
Sectorale uitwerking zonevrije handel en diensten

De wijziging dd. 19 juli 2002 van het decreet R.O. bepaalt dat hoofdzakelijk vergunde, niet verkrotte zonevrije 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 zonevrije bedrijven.

Welters-Verelst is een zonevrij bedrijf. Het GRS dicteert een methodiek, een planologische toetsing in 4 stappen, die gehanteerd wordt om te bepalen wat de mogelijkheden zijn voor een dergelijk bedrijf. De methodiek laat naast de gebiedsgerichte toetsing van bestaande (zonevrije) 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

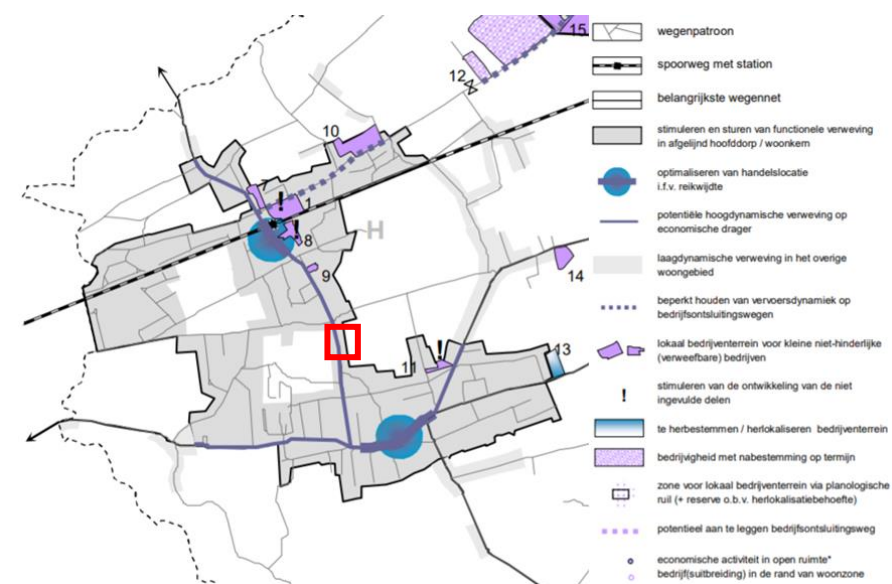
Voor Welters-Verelst werd dit beoordelingskader doorlopen. Het werd gedetailleerder uitgewerkt onder punt 6.3.



Figuur 5: De gewenste ruimtelijke microstructuur van Kessel uit de herziening van het GRS Nijlen. De zaak ligt in het grensgebied van de afgelijnde kern en de parkzone centraal Nijlen (Bron: planologisch attest).

Ruimtelijk-economische structuur – Herziening GRS 2015

In de herziening van het GRS werd onder de titel “handel en bedrijvigheid op maat van een landelijke gemeente” een aantal wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn echter niet relevant voor de activiteiten van Welters-Verelst.



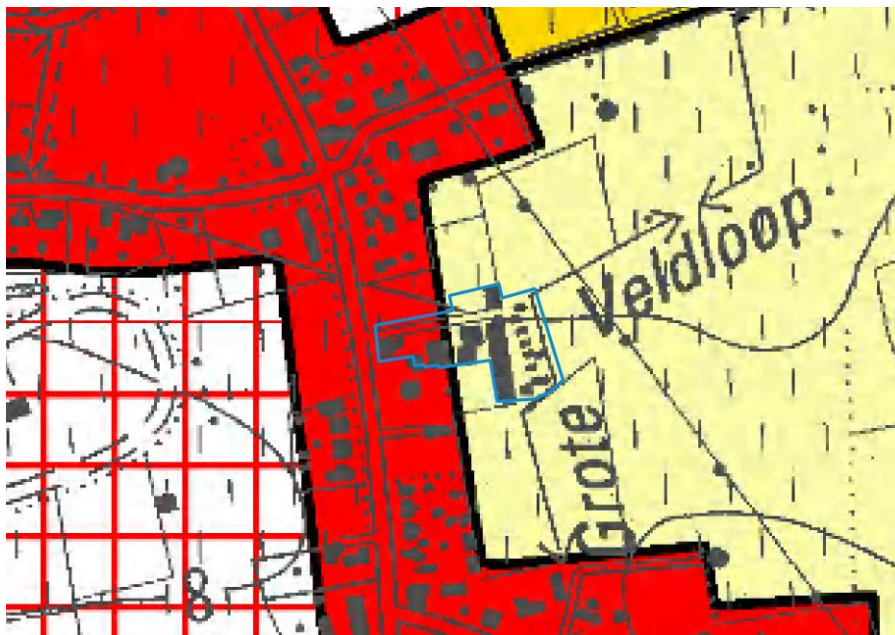
Figuur 6: Herziening GRS Nijlen: focus op Kessel op de kaart van de gewenste ruimtelijke-economische structuur, met situering van het plangebied.

2.5 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: Detail van het gewestplan met het ingetekende plangebied (blauw).

3 Sectoraal juridisch kader

Zie kaart 5 "sectoraal-juridische context" in bijlage

Zie kaart 7 "watertoetskaart" 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 onroenderfgoedbesluit 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 de zoekzone het beschermde Fort van Kessel (Figuur 8) (beschermingsdossier 4.001/12026/101.1).
Erfgoedlandschappen	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit 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 onroenderfgoedbesluit 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 de zoekzone; en hoeve 'De Pronkstee' op 200 meter ten zuiden van de zoekzone, eveneens uit het Interbellum. Beide hoeves hebben een gemeenschappelijk verleden. (Figuur 9)
Archeologisch erfgoed	onroerend erfgoeddecreet van 12/04/2013 en onroenderfgoedbesluit 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.
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving mbt 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 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets (watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden 2017)	Het plangebied is niet in maar wel aan een overstromingsgevoelig gebied gelegen. Het betreft een zone die zich situeert ter hoogte van het kruispunt Stationssteenweg, Landstraat, Grote Puttingbaan. (Figuur 11)

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP Welters-Verelst
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. Rechts boven een gedeelte van het Fort van Kessel.



Figuur 9: Gebouwen in de omgeving van het plangebied die werden opgenomen in de inventaris van het departement Erfgoed.



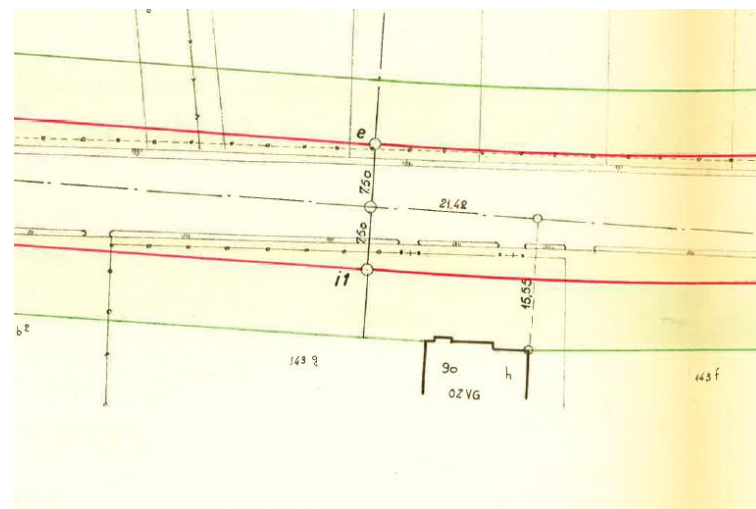
Figuur 10: Onbevaarbare waterlopen en hun naam in de directe omgeving van het plangebied.



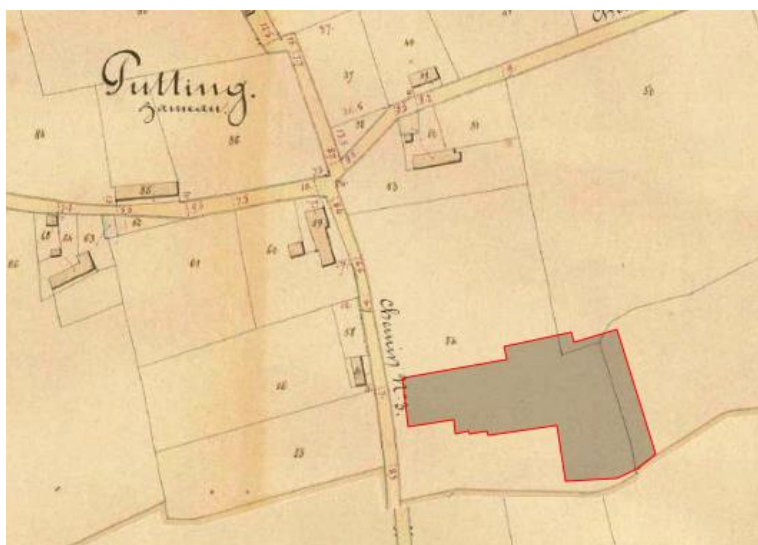
Figuur 11: Overstromingsgevoelige gebieden in de directe omgeving van het plangebied. De ingekleurde delen zijn effectief overstromingsgevoelig.



Figuur 12: Ligging van het plangebied in centraal gebied. Bron: geoloket VMM.



Figuur 14: Rooilijnplan van het plangebied



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

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. De zoekzone situeert zich tussen 8 à 8,7 mTAW. (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 de zoekzone 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



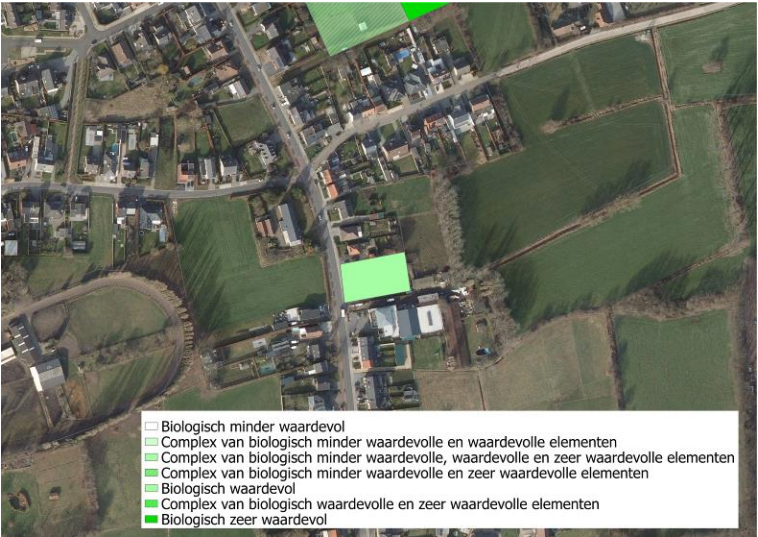
Figuur 18: Watertoetskaart – infiltratiegevoeligheid



Figuur 19: Watertoetskaart - erosiegevoelige gebieden

4.1.2 Natuur

Globale structuur	natuurlijke	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 die wél van ecologisch belang is. De afstand tot de zaak is echter zo groot dat er geen relevant verband bestaat tussen de twee.
Natuurwaarden in zoekzone		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. In het plangebied zijn er geen relevante natuurwaarden aanwezig.



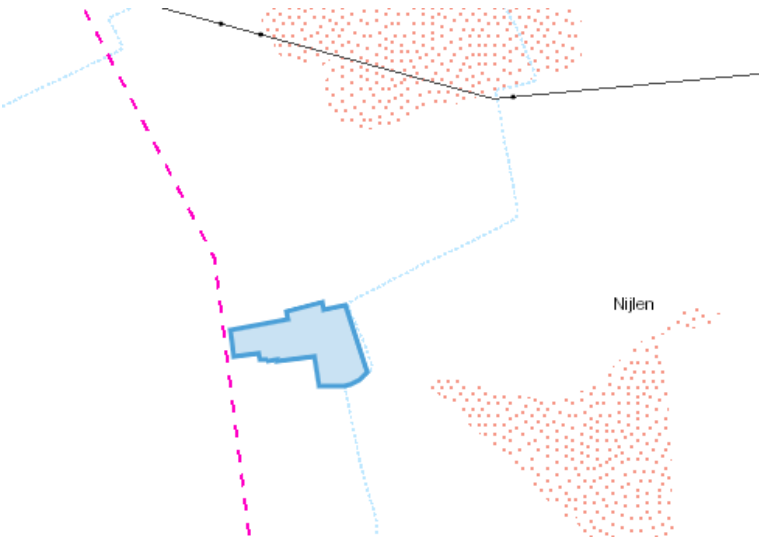
Figuur 20: Biologische waarderingskaart.

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	land- De provinciale landschapskaart vertoont geen bijkomende informatie die nog niet eerder aan bod is gekomen. (Figuur 22)



Figuur 21: Landschapsatlas



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 de zoekzone grenst aan landbouwgebied en een gedeelte van het plangebied zelf is eveneens agrarisch gebied. Het perceel achter de zoekzone wordt gebruikt voor de maïs-teelt, het perceel ten zuiden van de zoekzone is grasland.
Recreëren	Recreatie kan vooral op en rondom het fort van Kessel (wandelen en fietsen). Eveneens dichtbij het fort zijn er de Chirolokalen en een plaats om te paintballen. In het zuiden is er het voetbalveld van Kessel United.



Figuur 23: Landbouwgebruikskaart.

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 activiteiten

Activiteiten

Welters-Verelst is een KMO gespecialiseerd in huis-tuin-dier. De winkel draait grotendeels met de inzet van personen met een handicap, waardoor de winkel een belangrijke sociale functie vervult in de gemeente.

Het bedrijf ontstond oorspronkelijk als een varkenswekerij in de jaren 60 maar verschoof door de jaren heen naar een ander assortiment en daarmee doelpubliek.

Bebouwing

De bebouwing in het plangebied bestaat uit één solide geheel van opeenvolgende hallen uit diverse periodes. In het kader van het planologisch attest werd een heel deel historische gebouwen afgebroken die nog dateerden uit de periode van de varkenswekerij, 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).

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 (cf. mogelijkheden planologisch attest). 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 palletten 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 handicap.

Tewerkstelling in het bedrijf

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

Mobiliteitsprofiel

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

Met de geplande uitbreiding van de winkel wordt een stijging van de klandizie van circa zeven tot tien procent verwacht. Dat komt neer op circa 210 voertuigbewegingen per dag.

4.2.2 Fotoreportage



Figuur 24: Situering fotopunten fotoreportage.





4.2.3 Ruimtelijk-juridische aspecten

Zie kaart 4 “ruimtelijk-juridische context” in bijlage

In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van alle stedenbouwkundige, milieu- en omgevingsvergunningen die van toepassing zijn op het bedrijf.

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

Datum	Voorwerp
	(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).

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 aanhorigheden en het slopen van 2 open loodsen, gesloten loods en oude kippenstal (vergund, 2019/130)

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 bestending 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 erfdienstbaarheidszone (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 inkijk 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.

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. Via het planologisch attest wenste Welters-Verelst rechtszekerheid te bekomen en het mogelijk te maken om de winkel beperkt uit te breiden.

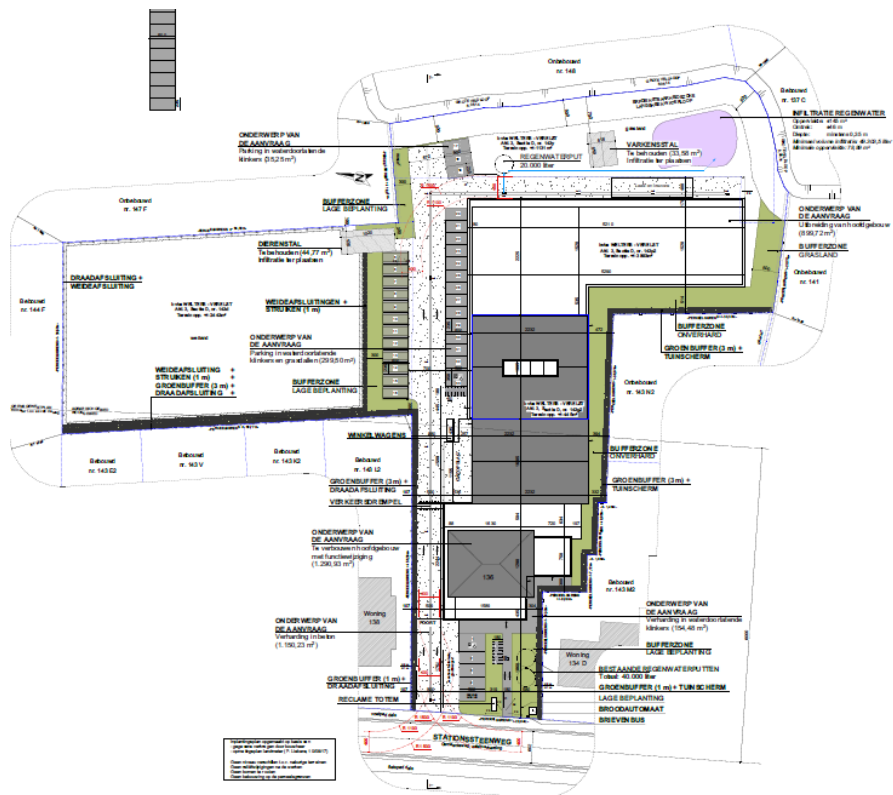
De beoogde reorganisatie en uitbreiding van de bebouwing was niet gericht op een maximalisatie van de handelsruimte of het louter uitbreiden van het aanbod. Deze ingrepen hadden vooral tot doel om meer ruimte te scheppen voor de klanten zodat het winkelen op een aangename manier kan gebeuren (bredere 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, kantooruimte, werkhoeke, 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 uitgevoerd conform de omgevingsvergunning die op 18 november 2019 werd afgeleverd. Het bedrijf heeft niet de ambitie om op langere termijn bijkomend uit te breiden.



Figuur 25: 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 (zie DEEL 1), maar ook andere relevante randvoorwaarden.

6.1 Conclusie effectbeoordeling

De effectbeoordeling uitgevoerd in het kader van het RUP (zie DEEL 2 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 bomenrij 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

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.

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

6.2 Watertoets

Waterparagraaf

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

- 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 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

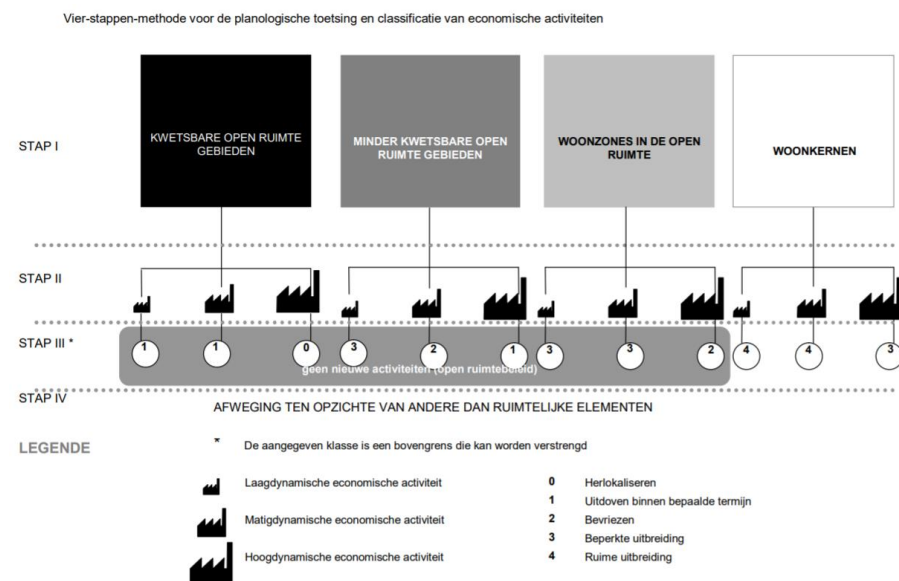
Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- 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 artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

6.3 Verenigbaarheid met GRS

Zoals eerder aangegeven dienen zonevreemde bedrijven in Nijlen een aftoetsingskader te doorlopen om hun ruimtelijke mogelijkheden te beoordelen. De vierstappen-methode voor Welters-Verelst ziet er als volgt uit:



Figuur 26: Schematische weergave van het aftoetsingskader voor zonevreemde bedrijven (Bron: GRS Nijlen)

Stap 1: draagkracht van de omgeving van de economische activiteit

In de eerste stap is de omgeving zelf 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 weg 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 laag dynamische activiteiten.

Welters-Verelst betreft activiteiten die door hun eigenheid een beperkte verandering teweeg brengen in de wijze van functioneren van de omliggende ruimtelijke en sociaal-economische structuur. We kunnen het bedrijf daarom classificeren als **matig-dynamisch**

Stap 3: de classificatiematrix

In de derde stap worden de conclusies uit de twee vorige stappen met elkaar geconfronteerd. Onderstaand schema geeft de relatie aan tussen de planologische 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 27: de classificatiematrix (Bron: GRS Nijlen)

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.

Na de toetsing van de niet-ruimtelijke elementen kan gesteld worden dat het hier gaat om een boerderij, uitgegroeid tot een bedrijf met aan landbouw gerelateerde handel en bedrijvigheid. De gebouwen van het bedrijf zijn hoofdzakelijk vergund. Welters-Verelst heeft recent investeringen gedaan om het complex compacter te maken en te kunnen reorganiseren. Het bedrijf heeft dus toekomstperspectieven.

Conclusie

De conclusie van het aftoetsingskader is: **klasse 3 bestendiging 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.”

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 erfdiensbaarheidzone 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 inkijk 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.

7 Visie en ontwerp

7.1 Ruimtelijke visie

Herbestemming bedrijfssite

Het RUP heeft als doel de bestaande handelsactiviteiten te bestendigen. Welters-Verelst is een lokaal verankerd familiebedrijf dat sinds de jaren 60 historisch zo gegroeid is op deze locatie. Het RUP zal daarom voorzien om de gehele site om te vormen als zone voor kleinhandelsbedrijf.

Er worden echter voorwaarden gekoppeld aan deze herbestemming, die overeenstemmen met de inhoud van het planologisch attest. Het betreft hier de verdeling van de vloeroppervlaktes per productcategorie. Minimaal 80% van de vloeroppervlakte zal mogen dienen voor 'planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw', maximum 10% van de oppervlakte voor voeding en maximaal 10% van de oppervlakte voor 'andere producten'.

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 om een kitchenette en een zone voor de kassa, een atelier, eetruimte en een ontspanningsruimte (ca. 200 m²).

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.

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).

Op het GRB werden aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot de verbouwingswerken die de winkel heeft gedaan. Een fragment, vermoedelijk van de oude situatie, is door een vergetelheid in de contour blijven staan. Daardoor wordt de indruk gegeven dat er een deel van de bebouwing buiten de zwarte arcering valt. Dit is in praktijk niet het geval.

Ontsluiting en parkeren

Het aantal toegangspunten van de site dienen 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 slecht 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 al 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. Het groenscherm wordt samengesteld uit een hoge haag en leibomen in streekeigen materiaal. In het zuidelijk gedeelte, binnen de zone tussen het gebouw en de perceelsgrens annex compacte groenscherm wordt bovendien voorzien om de restruimte in te zaaien met gras. De groenbuffer is dan wat breder zonder de toegankelijkheid of veiligheid te belemmeren.

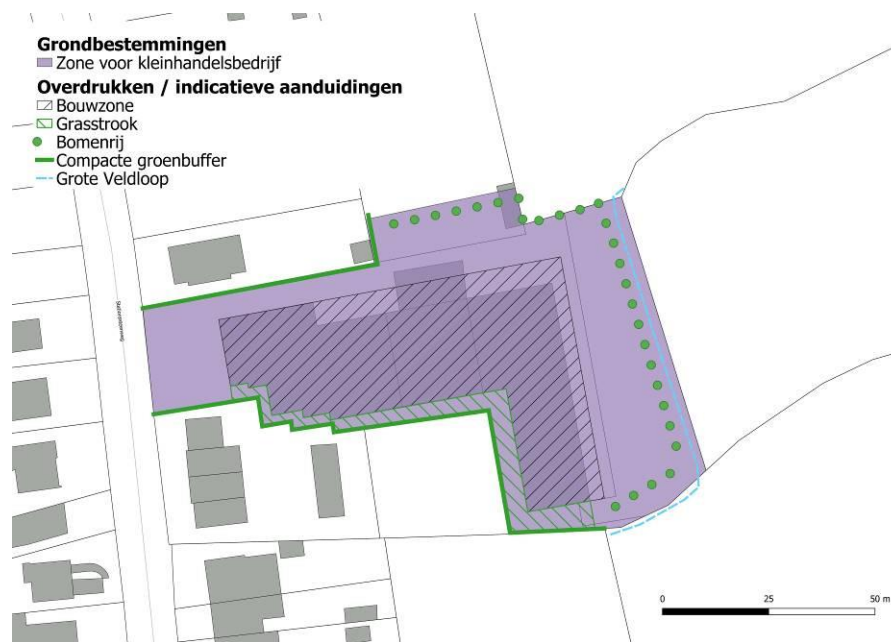
Water

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 kun-

nen 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 (incl. perceel 143D).

7.2 Doorvertaling naar het RUP



Figuur 28: Vlekkenplan met indicatieve overdruk. Merk op dat het gebouwgedeelte dat deels buiten de zwarte arcering valt een fout van het GRB is en in werkelijkheid niet bestaat.

DEEL 2 Effectbeoordeling milieu

1 Algemeen

1.1 Methodologie

De methodologie voor het opstellen van een screening op milieueffecten is qua opbouw en aanpak gebaseerd op de richtlijnen voor het opstellen van een MER, maar de analyses zijn minder diepgaand: in de regel wordt gewerkt met een kwalitatieve benadering, waar relevant ook (semi)kwantitatief. Volgende opbouw en aanpak wordt gevolgd:

Planomschrijving

Het plan wordt gesitueerd, de bestaande en de gewenste toestand worden beschreven. Analooq aan een projectomschrijving (project MER) worden onderzoeksgebied/plangebied en het plan zelf inhoudelijk weergegeven, met aandacht voor relevante elementen in relatie tot potentiële milieueffecten.

Gebiedsafbakening

De contouren van het betrokken RUP bepalen het plangebied. In een aantal gevallen liggen deze contouren nog niet precies vast en kan verder onderzoek in de loop van het proces (alsook de planMER-screening) de precieze afbakening bijsturen. In dat geval wordt gesproken van onderzoeksgebied of zoekzone.

Beschrijving van mogelijke alternatieven en referentiesituatie

Een essentieel element voor beoordeling van een plan op milieueffecten is de analyse van en vergelijking met mogelijke alternatieven. Globaal kunnen volgende types alternatieven onderzocht worden:

- locatiealternatieven: enkel relevant indien verschillende locaties de facto mogelijk zijn (ruimtelijk – beleidsmatig)
- uitvoeringsalternatieven: door het opleggen van specifieke voorschriften (bestemming – inrichting – beheer) kan ingespeeld worden op alternatieve ontwikkeling
- Nulalternatief: het alternatief waarbij uitgegaan wordt van het niet-uitvoeren van het voorliggende plan. Dit wordt ook wel de planologische toestand genoemd.

De referentiesituatie is de situatie waartegen eventuele milieueffecten van het RUP afgewogen worden. De referentie dat kan de bestaande, feitelijke toestand zijn, maar dit kan ook het nulalternatief zijn. Beide zijn niet altijd gelijk.

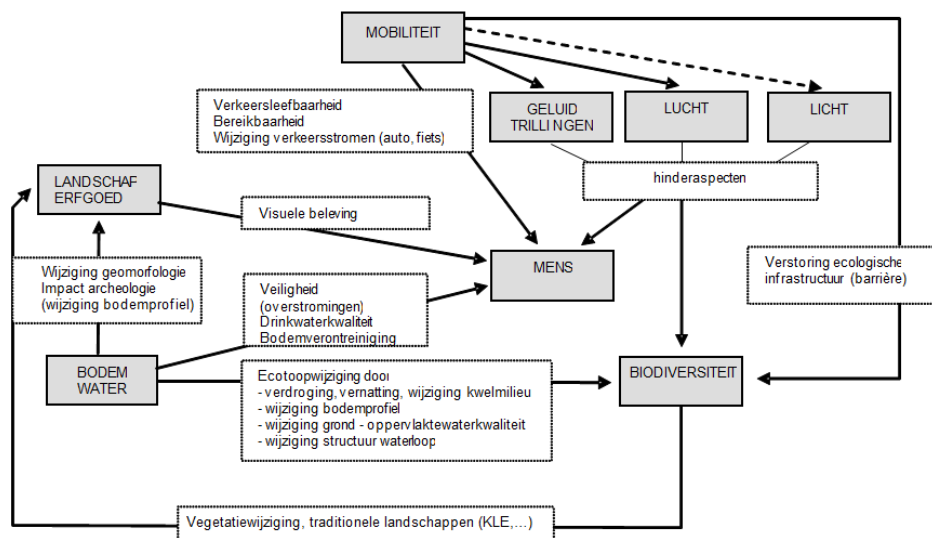
Indien er verschillen zitten tussen de bestaande feitelijke toestand en tussen de planologische toestand (nulalternatief), kan er ook een dubbele toetsing gebeuren: feitelijke toets en planologische toets. Bij de beoordeling van de effecten kan de nadruk meer komen te liggen op de meer kwetsbare situatie.

Screening mogelijke milieu effecten en vertaling in ingreep – effectschema

Op basis van het plan (inrichtingsmogelijkheden, krachtlijnen, inrichtingsprincipes, e.d) worden mogelijke ingrepen opgesomd die mogelijk zijn na goedkeuring van het RUP. Vervolgens wordt nagekeken welke relevante milieudisciplines worden onderzocht voor het RUP.

Er wordt een ingreep – effectenschema opgemaakt om na te gaan voor welke disciplines er mogelijk significante effecten tot uiting kunnen komen. Deze worden dan voor verdere bespreking geselecteerd. Significante effecten kunnen zowel positief als negatief zijn. We onderscheiden directe en indirecte effecten; tevens kan een onderscheid gemaakt worden tussen tijdelijke en permanente effecten. In deze fase van planning zonder concrete invulling hebben tijdelijke effecten uit de aanlegfase minder relevantie en worden daarom buiten beschouwing gelaten.

Milieueffecten kunnen zich voordoen in verschillende milieudisciplines. Daarbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen de “primaire” disciplines (lucht, geluid en trillingen, licht, warmte en straling, bodem, water en mobiliteit) en de “receptor” disciplines (Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid; erfgoed, landschap en archeologie; biodiversiteit; klimaat). Deze laatste groep onderscheidt zich van de eerste doordat de effecten zich meestal voordoen op een indirecte manier, nl. via effecten inzake de primaire disciplines.



Figuur 29: interdisciplinaire relaties

Bij de beoordeling van de effecten wordt dit onderscheid meegenomen: de beoordeling van de primaire effecten gebeurt meestal t.o.v. de receptor disciplines om op die manier wordt een dubbele beoordeling vermeden.

Analyse en beoordeling per effectdiscipline

Enkel de ingrepen die op basis van het ingreep - effectenschema aanleiding kunnen geven tot potentieel significante effecten worden meegenomen voor verdere analyse per discipline: per discipline worden directe en indirecte effecten geanalyseerd en beoordeeld met de referentiesituatie als beoordelingsbasis.

Volgende onderdelen worden telkens besproken:

- Ingrepen en potentiële effecten
- Kwetsbaarheden van het plangebied en de omgeving
- Beoordeling effecten
- Conclusie en aanbevelingen

In Tabel 1 wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste geraadpleegde bronnen en de belangrijkste elementen van beoordeling. Niet alle bronnen worden steeds systematisch geanalyseerd, maar enkel waar dit relevant is vanuit de ingre-

pen en verwachte effecten. Effectbeoordeling gebeurt in de eerste plaats kwalitatief en (semi-)kwantitatief in de gevallen waar dit relevant is.

Bij de beoordeling wordt er in principe steeds van uitgegaan dat het vigerende sectoraal juridische kader wordt toegepast, tenzij expliciet anders vermeld.

Tabel 1: planMER-screening: overzicht mogelijke bronnen en beoordelingsaspecten per milieudiscipline

	Beschrijving, bronnen	Beoordelingsaspecten
Bodem/ water	- Bodemkaart van België (bodemtextuur, -profiel en waterhuishouding) - Geologische kaart van België - OVAM databank	Eventuele verstoring van bodemprofiel in relatie tot kwetsbare bodems
	- Vlaamse hydrologische atlas - Zoneringsplannen - Bekkenbeheerplannen - VMM kartering waterkwaliteit	- Waterkwantiteit: oppervlakte verhardingen in relatie tot infiltratie - Eventuele lozingen in relatie tot waterkwaliteit en kwaliteitsdoelstellingen - Eventuele ingrepen in beekstructuur
	Watertoetskaarten	- Gevoeligheid voor overstromingen - Infiltratiegevoeligheid - Gevoeligheid voor erosie
	- Databank Ondergrond Vlaanderen (DOV) - Grondwaterkwetsbaarheidskaart - Beschermingszones waterwingebieden	- Verontreiniging grondwater in relatie tot kwetsbaarheid - Verstoring grondwaterstromen
Geluid	- Inventaris en analyse van de belangrijkste bestaande geluidsbronnen (verkeerswegen, puntbronnen...) - Richtwaarden Vlare II - Input uit discipline mens - mobiliteit	Kwalitatieve beoordeling in relatie tot bestaande bronnen
Mens mobiliteit en ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	- Mobiliteitsprofiel – bereikbaarheidsprofiel - Actueel bodemgebruik (orthofoto, landbouwgebruikspcelen, HAG-kaart,...) - Input uit disciplines lucht, geluid, landschap	- Functiewijziging en wijziging van bodemgebruik - Hinderaspecten (geluid, licht) - Gewijzigde visuele beleving - Wijziging verkeersafwikkeling en verkeersleefbaarheid
Biodiversiteit	- Biologische waarderingskaart van België - Bijzondere beschermingen zoals SBZ (Vogel- en Habitatrichtlijngebied) natuurreservaten, VEN - Habitatkaart INBO - Input uit disciplines water, lucht, geluid	- Biotoopverlies en –wijziging - Versnippering, verstoring ecologische infrastructuur - Verdroging, vernatting - Verstoring door geluid of andere hinderaspecten

Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	– Orthofoto analyse, terreinkennis – Inventaris Beschermde monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten – Landschapsatlas (ankerplaats, relictzone) – Landschapskenmerkenkaart – Inventaris onroerend erfgoed	– Abiotische verstoring – Landschapsecologische verstoring – Beïnvloeding erfgoedwaarde – Verstoring visuele beleving
Lucht	– Input uit discipline mens –mobiliteit – CAR Vlaanderen	– Mogelijk relevant in relatie tot mobiliteit (uitstoot verkeer); voor het overige worden geen significante effecten verwacht
Licht	– Kwalitatief benaderen	– Mogelijk relevant voor gevoelige gebieden biodiversiteit
Warmte, straling		Deze milieudisciplines worden beschouwd als niet relevante disciplines gelet op de aard en de omvang van de mogelijke ontwikkeling op basis van de plannen.
Energie- en grondstofvoorraden		

* Mens: ruimtelijke aspecten en hinder, mobiliteit

Watertoets

De planMER-screening levert de nodige informatie om de watertoets voor het plan uit te voeren. Deze informatie wordt aangeleverd vanuit de discipline water, waarin zowel effecten op grondwater (kwaliteit, stromen) als oppervlaktewater (waterberging- en buffering, infiltratie, waterkwaliteit, structuurkenmerken waterloop) aan bod komen. Het resultaat wordt weergegeven in de waterparagraaf.

Passende beoordeling

Voor speciale beschermingszones gelegen binnen de potentiële invloedssfeer van het RUP wordt indien nodig een passende beoordeling van eventuele effecten op het aangemelde gebied en de instandhoudingsdoelstellingen geïncorporeerd in de beoordeling die uitgevoerd wordt in de discipline biodiversiteit.

Conclusies: maatregelen en aanbevelingen

Bij de conclusie per discipline worden, indien relevant, aanbevelingen opgenomen.

Indien voor een bepaald aspect sectorale wetgeving bestaat, wordt er bij de beoordeling van uitgegaan dat deze ook effectief toegepast wordt. De milderende maatregelen en aanbevelingen kunnen wel bijkomende elementen voor het RUP opleveren en bijkomende voorwaarden voor vergunningsverlening aangeven.

Essentiële maatregelen zijn maatregelen zonder de welke een positieve beoordeling van de planMER-screening (of van een specifieke discipline) niet mogelijk zou zijn.

Zonder deze maatregelen is er een reële kans op significante effecten (voor de specifieke discipline). Deze maatregelen dienen te worden opgenomen in de voorschriften van het RUP.

Aanbevelingen zijn maatregelen welke een niet-significant effect nog kunnen verzachten. De aanbevelingen kunnen bijvoorbeeld vanuit duurzaamheidsoogpunt aangewezen zijn.

In de planMER-screening wordt geen uitspraak gedaan over het gekozen instrument dat de implementatie van de essentiële maatregelen of aanbevelingen kan garanderen (tenzij hierover in deze fase al uitsluitel kan zijn). Uitgangspunt is dat de essentiële maatregelen worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover deze een ruimtelijke component hebben. Indien dit niet het geval is dan wordt ervan uitgegaan dat de nodige stappen (binnen een ander beleidsdomein) worden genomen. Deze stappen worden dan opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP in overleg met de bevoegde instantie.

1.2 Planomschrijving

1.2.1 Bestaande en gewenste toestand

Voor een beschrijving van het planvoornemen, de beschrijving van de bestaande en de gewenste toestand, kan verwezen worden naar waar deze elementen uitgebreid beschreven werden (zie DEEL 1, 4 en 7).

1.2.2 Gebiedsafbakening

De afbakening van het gebied werd besproken in DEEL 1, 1.3.



Figuur 30: Afbakening plangebied op orthofoto

1.2.3 Detailleringsniveau

In het RUP worden bestemmingen vastgelegd die de bestaande bestemmingen van het gebied cf. het gewestplan vervangen. De afbakening van het plangebied zal gebeuren op perceelsniveau en/of het feitelijke gebruik (deel van perceel). Het RUP zal de ruimtelijke principes verankeren in stedenbouwkundige voorschriften.

1.2.4 Alternatieven

Locatiealternatieven

Het RUP wordt opgemaakt in functie van een bestaande, deels zonevremde gesitueerde activiteiten. Hier werd reeds een positief planologisch attest verkregen. Het RUP heeft als doel rechtszekerheid te bieden voor de bestaande functies uitgaande van een bestemming en optimalisering ter plaatse. In het GRS werd een toetsingskader opgenomen voor zonevremde bedrijven. Dit toetsingskader werd doorlopen

(zie DEEL 1, 6.3) en leidde tot de conclusie dat een bestendiging met mogelijkheid tot beperkte uitbreiding op deze locatie verenigbaar is mits een optimale inpassing en het opleggen van randvoorwaarden (buffering,...).

Aangezien het RUP tot doel heeft het zoeken van een ruimtelijk aanvaardbare oplossing ter plaatse, is het verder onderzoeken van alternatieve locaties niet van toepassing. Er worden geen alternatieve locaties onderzocht.

Uitvoeringsalternatieven

Indien een herbestemming wordt doorgevoerd in een RUP, zijn beperkte inrichtingsalternatieven mogelijk. Het RUP wordt opgemaakt in functie van een bestaande (zonevreemde) situatie waarbij in het RUP mogelijkheden geboden worden in functie van de bestendiging en beperkte mogelijkheden binnen de reeds in gebruik zijnde oppervlakte.

Er wordt van uitgegaan dat eventuele uitvoeringsalternatieven of de verschillende inrichtingsmogelijkheden geen significant andere of afwijkende effecten met zich meebrengen dan diegene die verder besproken worden. Verder zal bij beoordeling van elke discipline overwogen kunnen worden of alternatieve opties wenselijk zijn om mee te nemen in de voorschriften.

Nulalternatief

Het nulalternatief is de situatie wanneer er geen RUP wordt opgemaakt. De huidige bestemmingen 'woongebied' en 'agrarisch gebied' volgens het gewestplan blijven van kracht. Een invulling is mogelijk volgens deze bestemming en de afwijkingsregels voor zonevreemde constructies zoals voorzien in de VCRO.

1.2.5 Referentiesituatie

In functie van een beoordeling van de verschillende disciplines gebeurt telkens een dubbele toetsing, namelijk een planologische toetsing (invulling volgens de planologische toestand, namelijk nulalternatief) en feitelijke toetsing. Dit laatste houdt een toetsing ten opzichte van de bestaande toestand in.

De bestaande toestand (zie uitgebreide beschrijving in DEEL 1, 4) kan als volgt worden samengevat:

- Aanwezigheid bedrijfsbebouwing: één aaneengesloten geheel van bebouwing i.f.v. winkel (gamma 'tuin en dier') en i.f.v. sociale tewerkstelling
- Aanwezigheid van één woning op verdieping, geïntegreerd in het gebouwencomplex
- Aanwezigheid van vrijstaande constructies niet horende bij bedrijfsvoering
- Aanwezigheid verharding in functie van:

- Parking
- Kiss & ride
- Presentatieruimte
- Laad- en loszone achteraan
- 2 toegangen
- Gemiddeld 210 voertuigbewegingen per dag
- Aanwezigheid waterloop

1.3 Eerdere beoordeling milieueffecten

Voor de bestaande winkel is het onderzoek naar potentiële milieueffecten reeds een keer gebeurd, nl. in het kader van de aanvraag tot planologisch. Deze documenten zijn terug te vinden via de dossierdatabank van de dienst MER (<https://www.lne.be/mer-dossierdatabank>) De dienst MER deed een uitspraak over deze beoordeling:

- Plan-MER screening in het kader van de aanvraag tot planologisch attest. Dit dossier is bij de dienst MER gekend onder het nummer (Dossiercode SCRPL18020). Op 14/08/2018 besliste de dienst MER dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

In het kader van de opmaak van het huidige RUP sluit de doelstelling aan bij de doelstellingen van de eerste gemaakte nota met betrekking tot de beoordeling van de milieueffecten.

1.4 Toetsing planMER-plicht

Een RUP valt onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Omdat ze het kader vormt voor de toekenning van een vergunning valt het eveneens onder het toepassingsgebied van het DABM.

Het RUP vormt het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, bijlage II of III van het BVR 'houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage' van 10/12/2004 en wijzigingen, namelijk rubriek 10 b van bijlage III, namelijk 'stadsontwikkelingsproject'.

Het voorgenomen plangebied regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het plangebied ca. 0,6 ha betreft en daarmee slechts een klein gedeelte van het grondgebied van Nijlen (39,1 km²) beslaat. Het lokaal niveau kan mee worden gemotiveerd vanuit het lokale karakter van de activiteiten en de beperkte schaal.

Aldus dient voor het betreffende RUP op basis van screening worden geoordeeld of het plan mogelijks aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

2 Beoordeling milieueffecten

2.1 Ingrenen, effecten en relevante milieudisciplines

2.1.1 Ingrenen

Het RUP voorziet in bestemmingswijzigingen en inrichtingsvoorschriften. Dit betekent dat er wijzigingen zijn met betrekking tot de planologische toestand en ten opzichte van de feitelijke toestand.

De ingrenen die wijzigingen veroorzaken betreffen:

- Wijzigen van de bestemming landbouw naar bedrijvigheid
- Wijzigen van de bestemming wonen naar bedrijvigheid
- Voorzien van bebouwing, verharding en inrichting van ruimte kleinhandelsbedrijf
- Voorzien van een groenscherm ten opzichte van aanpalende woningen
- Voorzien van een bomerij naar de achterliggende open ruimte.
- Voorzien van ruimte voor waterloop

De wijzigingen worden in onderstaande tabel opgenomen en besproken.

	Huidige toestand	Geplande toestand	Wijziging
Bestemmingen (planologische toestand)	woongebied	Bestemming met gebiedscategorie 'bedrijvigheid' namelijk als kleinhandelsbedrijf gericht op de verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw.	Het RUP biedt rechtszekerheid voor kleinhandel i.f.v. verkoop van bloemen, planten en goederen voor land- en tuinbouw.
	Agrarisch gebied	Bestemming met gebiedscategorie 'bedrijvigheid' namelijk als kleinhandelsbedrijf gericht op de verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw.	Het achterste gedeelte van de site is gelegen in agrarisch gebied. Het gedeelte in gebruik door het kleinhandelsbedrijf wordt herbestemd. Het RUP biedt rechtszekerheid voor kleinhandel i.f.v. verkoop van bloemen, planten en goederen voor land- en tuinbouw.
Feitelijke toestand	Historisch gegroeid kleinhandelsbedrijf gericht op verkoop van bloemen, planten en goederen voor land- en tuinbouw.	Kleinhandelsbedrijf gericht op verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw.	Het RUP wordt opgemaakt om rechtszekerheid te bieden aan een bestaand kleinhandelsbedrijf. Minimaal 80% van de vloeroppervlakte zal mogen dienen voor 'planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw', maximum 10% van de oppervlakte voor voeding en maximaal 10% van de oppervlakte voor 'andere producten'. De categorisering conform het Integraal handelsvestigingsdecreet worden gevolgd.
	Accommodatie in functie van sociale tewerkstelling	Kleinhandelsbedrijf gericht op verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw met ruimte voor sociale tewerkstelling	Het RUP wordt opgemaakt om rechtszekerheid te bieden aan een bestaand kleinhandelsbedrijf waar sterk wordt ingezet op de integratie van sociale tewerkstelling. De nodige ruimte zoals voorzien in de omgevingsvergunning (ref.2019/130 d.d. 18/11/2019) dienen gegarandeerd te blijven.
	Woning op verdieping	Behoud woning	Het RUP staat conciërgewoning toe onder voorwaarden (oppervlakte beperking en geïntegreerd in het bedrijfsgebouw) toe.
	Bestaande vergunde en vergunde geachte bebouwing en verharding	Behoud van de bestaande vergunde en vergunde geachte bebouwing en verharding.	Er werd reeds een vergunning verleend voor de uitvoering van het planologisch attest (ref. 2019/130 d.d. 18/11/2019). De gebouwen werden reeds gerealiseerd. Ook de bestaande varkensstal en dierenstal zijn te behouden. Ook werd

	Huidige toestand	Geplande toestand	Wijziging
			voorzien in een nieuwe parking cf. de vergunning. Het RUP legt beperkingen op inzake verharding (materiaalgebruik) en oppervlakte (beperken van het aantal ontsluitingspunten tot 1). De bebouwing in functie van het kleinhandelsbedrijf dient geclusterd te worden in de daartoe voorziene bouwzone. De vergunde/ vergund geachte bebouwing en verharding is de maximale bebouwing en verharding.
	Aangrenzende woningen	Voorzien van groenscherm	Het RUP legt randvoorwaarden op naar landschappelijke inpassing: realisatie groenscherm i.f.v. visuele en landschappelijke afscherming ten opzichte van de aanpalende woningen
	Zoekzone grenst aan open ruimte gebied	Voorzien van een bomenrij ten opzichte van het aangrenzende open ruimtegebied	Voorzien van een bomenrij ten opzichte van achterliggend open ruimtegebied. Dit ter versterking van de aanwezige bomenstructuur langs de waterloop (buiten projectgebied).
	Waterloop langs/doorheen de zoekzone	Ruimte voorzien voor waterloop	Het RUP biedt garanties voor het vrijhouden van ruimte voor de waterloop.

2.1.2 Selectie van relevante milieudisciplines

In de planMER-screening worden de effecten van het plan op de verschillende disciplines onderzocht. Voor de evaluatie van de effecten die het project teweeg zal brengen worden bepaalde disciplines als relevant beschouwd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen deze sleuteldisciplines, optiedisciplines en niet relevante disciplines.

Het feit dat bepaalde ingrepen binnen bepaalde milieudisciplines onomkeerbare en dus permanente effecten veroorzaken, klasseert hen onder de noemer sleuteldisciplines.

De disciplines ‘warmte en straling’, en ‘aanspraak op energie- en grondstofvoorraden’ worden niet weerhouden als relevante discipline in het kader van dit RUP. Deze disciplines dienen dus niet onderzocht te worden; de aard en omvang van de ingrepen is immers niet van die aard dat een significant effect binnen deze disciplines kan verwacht worden.

De deeldisciplines ‘geluid en trillingen’, ‘licht’ en ‘lucht en geur’ worden niet als aparte disciplines in aanmerking genomen, maar zullen besproken worden onder de discipline mens (hinderaspecten) en/of biodiversiteit gezien dit receptordisciplines zijn.

Tabel 2: selectie van relevante en niet relevante disciplines voor het project

Discipline	Sleuteldiscipline	Optiediscipline	Niet relevante discipline
Bodem	X		
Water (grondwater, oppervlaktewater en afvalwater)	X		
Biodiversiteit	X		
Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	X		
Mens – mobiliteit	X		
Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	X		
Geluid en trillingen		X	
Licht		X	
Lucht en geur		X	
Warmte en stralingen			X
Energie- en grondstofvoorraden			X
Klimaat	X		

2.1.3 Mogelijk voorkomende effecten

Onderstaand ingreep-effectschema geeft een overzicht van mogelijk significante effecten per ingreep voor de verschillende milieudisciplines

Tabel 3: ingreep-effectenschema

Onderzoeksdisciplines							
	Bodem	Water	Biodiversiteit	Erfoed, landschap en archeologie	Mens - Mobiliteit	Mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid	Klimaat
Ingrepen							
Wijziging van de bestemming wonen naar bestemming bedrijvigheid	N	N	N	N	N	N	N
Wijziging van de bestemming agrarisch gebied naar bestemming bedrijvigheid	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS
Bestendiging van de bestaande bebouwing en verharding	MS	MS	MS	MS	MS	MS	MS
Groenscherm tov aanpalende woningen	N	N	MS	MS	MS	MS	MS
Bomenrij tov achterliggende open ruimte	N	N	MS	MS	N	MS	MS
Ruimingsstrook ten opzichte van waterloop	N	MS	MS	MS	N	N	MS

N: waarschijnlijk niet significant effect; evt. effect zeer beperkt in omvang en tijd / MS: mogelijk significant effect / S: waarschijnlijk significant effect (T): tijdelijk effect / (P): periodiek effect / (ind): indirect effect

De tabel doet geen uitspraak over effectief significante effecten maar laat wel toe op basis van mogelijk significante effecten en waarschijnlijk significante effecten een selectie te maken van nader te onderzoeken ingreep – effectrelaties: verder te onderzoeken zijn de effecten die als MS (mogelijk significant) worden aangeduid.

De disciplines “mens” en “biodiversiteit” zijn receptordisciplines. In deze disciplines worden ook de eventuele effecten op het vlak van “lucht en geur”, “geluid en trillingen” en “licht” besproken.

2.2 Beoordeling discipline bodem

2.2.1 Ingrepen en potentiële effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de discipline bodem:

- Wijziging van de bestemming agrarisch gebied naar bestemming bedrijvigheid

Potentiële effecten

Met betrekking tot de discipline bodem worden volgende zaken als potentiële effecten beschouwd:

- Verstoring van de bodemlagen
- Verstoring van het natuurlijk reliëf
- Effecten op bodemkwaliteit – bodemverontreiniging
- Erosie

2.2.2 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

- Aanwezigheid Grote Veldloop (waterloop 2^{de} categorie) op oostelijke grens van het plangebied
- Het plangebied wordt gekenmerkt door een sterk antropogene bodemstructuur. Een kleine randzone van perceel D 143r2 behoort tot bodemtype Pec. Het betreft een natte, lichte zandleembodem met een sterk gevlekte en verbrokkelde textuur B horizont. Perceel D 143d wordt gekenmerkt door bodemtype Pdc en is droger dan Pec.
- Er zijn geen bodemonderzoeken of –saneringen bekend in het plangebied (Bron: bodemloket OVAM).
- Het reliëf helt licht af in de richting van de waterloop. Het onderzoeksgebied bevindt zich tussen 8 en 8,7 mTAW.
- Het plangebied is niet erosiegevoelig

2.2.3 Beoordeling van de effecten

Verstoring van de bodemlagen

Door het RUP is het mogelijk dat er binnen het plangebied bijkomende verharding en bebouwing kan worden gerealiseerd in vergelijking met een invulling volgens de planologische toestand. Een invulling in functie van een agrarische bestemming kan mogelijks gepaard gaan met minder bebouwing en verharding. Ten opzichte van de planologische toestand kan daardoor mogelijks vergraving en verstoring van de onderliggende bodemlagen optreden. De aanleg van constructies heeft immers tot gevolg dat er een verstoring van de bodemlagen zal plaatsvinden. Dit effect is beperkt, maar kan niet gemilderd worden. Echter kan een invulling volgens de bestaande gewestplanbestemmingen (woongebied en agrarisch gebied) evenzeer gepaard gaan met een verstoring van de bodemlagen. Belangrijke noot hierbij is dat het overgrote gedeelte van het plangebied reeds gekenmerkt is door een sterk antropogene bodem.

Ter hoogte van de waterloop worden een voldoende brede ruimingsstrook voorzien. Hierbinnen is geen verstoring van de bodemlagen mogelijk.

In de huidige toestand is het overgrote deel van het plangebied reeds ingenomen in functie van bebouwing en verharding in functie van de uitbating van een kleinhandelszaak en bijhorende woning. Ook de 2 bestaande bijgebouwen blijven behouden. De bestaande verbouwingen en uitbreidingen werden gerealiseerd als gevolg van een positief planologische attest en de daaropvolgende omgevingsvergunning. Er worden echter geen verder ingrepen in de diepe bodemlagen verwacht door de aanleg van verharding en bebouwing. De huidige bebouwing is resultaat van de meest recente omgevingsvergunning en is tevens de maximale bebouwing. Dit zal ook zo opgenomen worden in het RUP. Er zullen geen bijkomende ondergrondse constructies worden gerealiseerd. Binnen het RUP zal eveneens een bouwzone worden afgebakend waarbinnen de bebouwing zich dient te situeren. De bestaande private bijgebouwen vormen hierop een uitzondering.

Er wordt door het RUP niet ingegrepen op kwetsbare bodemprofielen of in zones met bodemkundig erfgoed. Er worden geen aanzienlijke effecten op de structuurkwaliteit van de bodem verwacht.

Verstoring van het natuurlijk reliëf

Er is een vlak reliëf aanwezig in de zoekzone. Het terrein helpt licht af in de richting van de waterloop. Er zal niet worden ingegrepen op het reliëf. Er worden geen verstoringen verwacht van het natuurlijk reliëf. Bebouwing concentreert zich binnen de daartoe voorziene zone van het RUP. De vallei van de waterloop wordt gevrijwaard van bebouwing en verharding.

Effecten op bodemkwaliteit – bodemverontreiniging

Rekening houdend met de aard van het plan en de ingrepen (geen activiteiten met een hoog risico op verontreiniging) en het gegeven dat er geen gekende verontreinigde percelen worden aangetroffen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake bodemkwaliteit optreden. Aanvragen in functie van ingedeelde inrichtingen zullen moeten beoordeeld worden indien zich dit zou voordoen. De sectorale regeling is van toepassing.

Erosie

Rekening houdend met de aard van het plan en de voorziene ingrepen en het gegeven dat er in en nabij het plangebied op dit moment geen gronden gevoelig voor erosie voorkomen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op erosie optreden.

2.2.4 Conclusie discipline bodem

Volgende principes zullen vertaald 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. Binnen deze ruimingstrook zijn er geen gebouwen, constructies, buitenopslag,... toegestaan
- Ruimte voorzien voor opvang hemelwater (infiltratiebekken)

Op basis van de opname van deze elementen in het RUP en in functie van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

2.3 Beoordeling discipline water

2.3.1 Ingrepen en potentiële effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de discipline water:

- Wijziging van de bestemming agrarisch gebied naar bestemming bedrijvigheid
- Bestendiging van de bestaande bebouwing en verharding
- Ruimingsstrook ten opzichte van de waterloop

Potentiële effecten

Met betrekking tot de discipline water worden volgende zaken als potentiële effecten beschouwd:

- Effecten op grondwater
 - Aantasting grondwaterstromingen - verdroging
 - Aantasting van de waterkwaliteit
- Effecten op oppervlaktewater:
 - Wijziging infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen
 - Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)
 - Aantasting van de waterkwaliteit
 - Wijziging afvoerregime en structuurkwaliteit ontvangende waterloop
- Effecten afvalwater:
 - Bijkomende belasting riolering

2.3.2 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

- De Grote Veldloop, een waterloop van 2^{de} categorie vormt de oostelijke grens van het plangebied
- Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied
- Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermingszone grondwaterwinning
- Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- De bodem is infiltratiegevoelig met uitzondering van de zone ter hoogte van de waterloop gekenmerkt door een natte bodem (Pec)

- Het plangebied is ter hoogte van de winkel met woning gelegen in centraal gebied

2.3.3 Beoordeling van de effecten

Effecten op grondwater

Aantasting grondwaterstromingen – verdroging

Het RUP heeft als doel de juiste bestemming te creëren in functie van bestendiging van de bestaande voorzieningen. De bestaande bebouwing / verharding is de maximale bebouwing/verharding.

In de projectfase, zal echter met betrekking tot hemelwater moeten worden voldaan aan de geldende regelgeving (hemelwaterverordening). Er worden geen bijkomende ondergrondse constructies verwacht door het RUP.

Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2). Indien er in een type 2 gebied een vergunning aangevraagd wordt voor een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Gezien echter de aard van de bebouwing (in functie van recreatie), worden echter geen grote ondergrondse constructies verwacht.

Er wordt geen significante aantasting op grondwaterstromingen / verdroging verwacht.

Aantasting van de waterkwaliteit

Rekening houdend met de aard van het plan en de ingrepen (geen activiteiten met een hoog risico op verontreiniging), kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake verontreiniging van grondwater zal optreden door het plan. De sectorale regelgeving is van toepassing.

Effecten op oppervlaktewater

Wijziging infiltratiemogelijkheden en waterbergend vermogen

Het voorzien van bebouwing, constructies, verhardingen gaat gepaard met inname van ruimte. Het plangebied is infiltratiegevoelig met uitzondering van een zone ter hoogte van de waterloop. Door de aanleg van infrastructuur of verharding, worden de infiltratiemogelijkheden plaatselijk verstoord.

Het RUP voorziet geen verdere inname van ruimte dat de reeds ingenomen ruimte in de bestaande toestand. In vergelijking met de planologische situatie kan gesteld worden dat de ruimte-inname mogelijks vergroot wordt in vergelijking met een agra-

rische invulling. Echter de verordening hemelwater is van toepassing. In het RUP zal opgenomen worden dat verhardingen maximaal moeten voorzien worden in waterdoorlatende materialen indien dit mogelijk is. Hierdoor kan worden aangenomen dat de waterbergende functie van deze bodem niet significant zal worden aangetast door de realisatie van het RUP.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

In het plangebied is geen problematiek met betrekking tot overstromingsgevoeligheid gekend. Het planvoornemen veroorzaakt geen verstoring van het overstromingsregime ten opzichte van de referentiesituatie. Ten noorden van het plangebied, t.h.v. de kruising van Stationssteenweg, Landstraat en Grote Puttingbaan, is een effectief overstromingsgevoelige zone gesitueerd. Zoals eerder aangehaald zal het waterbergende functie van de bodem binnen het plangebied niet significant wijzigen. De huidige bebouwing/verharding is de maximale. Het RUP veroorzaakt geen verstoring van het overstromingsregime in de ruimere omgeving.

Aantasting van de waterkwaliteit

Rekening houdend met de aard van het plan en de ingrepen (geen activiteiten met een hoog risico op verontreiniging) en het gegeven dat er geen gekende verontreinigde percelen worden aangetroffen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten inzake oppervlaktewaterkwaliteit optreden.

Wijziging afvoerregime en structuurkwaliteit ontvangende waterloop.

Het RUP bestendigt de huidige situatie maar creëert geen bijkomende uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing en verharding. De feitelijke situatie is tevens de maximale ruimte -inname. De Grote Veldloop grenst aan het plangebied en het terrein helt licht af richting waterloop. Buffer- en infiltratievoorzieningen worden voorzien op het eigen terrein. Ten opzichte van de feitelijke situatie wijzigt het afvoerregime niet. Een invulling in functie van agrarisch gebied kan mogelijks het afvoerregime wijzigen, maar dit is niet zeker.

Ook worden er door het RUP geen wijzigingen aan de structuurkwaliteit van de Grote Veldloop ontvangen.

Effecten afvalwater

De voorzieningen situeren zich binnen centraal gebied waardoor de riolering is aangesloten op waterzuivering. Er wordt weinig afvalwater verwacht. Het te verwachten afvalwater beperkt zich tot huishoudelijk afvalwater.

Er worden geen significante effecten op afvalwater verwacht door dit RUP.

2.3.4 Conclusie discipline water

Volgende principes zullen vertaald 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)
- 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 voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline water te verwachten zijn.

waterparagraaf

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

- 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 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels 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 artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

2.4 Beoordeling discipline biodiversiteit

2.4.1 Ingrepen en potentiële effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de discipline biodiversiteit:

- Wijziging van de bestemming agrarisch gebied naar bestemming bedrijvigheid
- Bestendiging van de bestaande bebouwing en verharding
- Ruimingsstrook ten opzichte van de waterloop
- Groenscherm t.o.v. de aanpalende woningen
- Bomenrij t.o.v. de aanpalende open ruimte

Potentiële effecten

Met betrekking tot de discipline biodiversiteit worden volgende zaken als potentiële effecten beschouwd:

- Biotoopverlies
- Biotoopwijziging: vernatting/verdroging/verzuring/vermesting
- Versnippering en barrièrevorming
- Rust- en lichtverstoring
- Toetsing effecten op VEN: verscherpte natuurtoets
- Toetsing effecten op speciale beschermingszones: toetsing op passende beoordeling

2.4.2 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

- Het plangebied is niet gelegen in of in de buurt van een Speciale Beschermingszone. Het habitatrichtlijngebied 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitats' bevindt zich ca. 500 m ten noorden van het plangebied. Binnen dit habitatrichtlijngebied ligt de focus op kwaliteitsverbetering van de leefgebieden voor vleermuizen. De omgeving rond het fort wordt gekenmerkt door habitattypen 9120, eiken – beukenbossen op zure bodems. In het plangebied of de directe omgeving zijn geen 'habitatwaardige' habitats aangeduid en het plangebied ligt ook niet in een zoekzone voor realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen.
- Het plangebied is niet gelegen binnen of in de buurt van een VEN of IVON gebied
- Geen biologisch waardevolle elementen in het plangebied
- De waterloop van 2^{de} categorie (Grote Veldloop) vormt de oostelijke grens van het plangebied

2.4.3 Beoordeling van de effecten

Biotoopverlies

Het plangebied bevindt zich in een sterk bebouwde omgeving. Volgens de Biologische Waarderingskaart zijn geen biologisch waardevolle elementen aanwezig binnen het plangebied. Grenzend aan het plangebied wordt een braakliggend perceel als biologisch waardevol gekarteerd.

Een invulling volgens de planologische toestand (woongebied en agrarisch gebied) biedt geen garanties op de realisatie van biotoopwinst. Het RUP staat geen verdere bebouwing en verharding toe dan voorzien binnen de bestaande toestand. Het RUP legt wel de realisatie van een groenscherm op naar de omliggende woningen. En voorziet in de aanplanting van een bomenrij op de grens met de open ruimte.

Er gaat geen waardevolle vegetatie verloren door het RUP. Er treedt geen significant biotoopverlies op.

Biotoopwijziging

Er worden in het RUP en in de geldende regelgeving voldoende voorwaarden opgenomen omtrent infiltratie en buffering van hemelwater. Hierdoor worden er geen negatieve effecten verwacht op biodiversiteit in aanpalende gebieden inzake verdroging en/of vernatting.

Versnippering en barrièrevorming

Het plangebied situeert zich langs de verbindingsweg tussen het centrum van Kessel en het station Kessel en maakt daardoor deel uit van een bebouwd lint. Het plangebied grenst in oosten aan een agrarisch landschap. Het RUP biedt geen extra mogelijkheden (bebouwing, verharding) ten opzichte van de feitelijke toestand, maar voorziet wel in randvoorwaarden die de integratie in de omgeving bevorderen. Zo wordt een groenscherm voorzien t.o.v. de aangrenzende woningen.

Het RUP voorziet geen bijkomende versnippering en barrièrevorming.

Rust- en lichtverstoring

Het opmaken van het RUP gaat niet gepaard met een noemenswaardige toename aan verplaatsingen door auto's (zie bespreking in discipline mobiliteit).

Lichthinder kan veroorzaakt worden door het voorzien van verlichting op de parking en rond de winkel. Indien verlichting noodzakelijk is, kan enkel gerichte en aangepaste verlichting gebruikt worden en enkel op de tijdstippen dat dit strikt noodzakelijk is (openingsuren winkel). Op die manier wordt de verstrooiing naar de omgeving tot een minimum beperkt. De hoeveelheid weerkaatst licht dient tot een minimum worden beperkt.

Binnen het plangebied zelf, zijn geen soorten gekend die gevoelig zijn voor lichthinder. Indien met deze maatregel wordt rekening gehouden, wordt geen significant effect verwacht met betrekking tot lichthinder ten opzichte van fauna en flora binnen en in de omgeving van het plangebied.

Het RUP voorziet de juiste bestemming voor bestendiging van de kleinhandelsactiviteit. Door het RUP wordt geen significante bijkomende geluidshinder gecreëerd. Ook in de planologische situatie is de realisatie van voorzieningen mogelijk binnen de bestemming woongebied.

Verscherpte natuurtoets

Het plangebied is niet in de omgeving van een VEN-gebied gelegen. Er wordt geen impact op VEN-gebieden verwacht door dit RUP.

Toetsing op passende beoordeling

Een ingreep heeft significant negatieve gevolgen op een speciale beschermingszone indien deze een verslechtering van de algemene kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van de soorten met zich meebrengt of een soort verstoort waarvoor de zone werd aangewezen.

Ter hoogte van het fort van Kessel bevindt zich het habitatrictlijngebied BE2100045 'Historische fortengordels van Antwerpen als vleermuizenhabitats'. Dit bevindt zich ongeveer 500 m van het plangebied. In of in de directe omgeving van het plangebied van het RUP bevinden zich geen 'habitatwaardige' habitats.

Ingrepen op waterlopen kunnen stroomafwaarts effecten veroorzaken in gebieden die sterk afhankelijk zijn van de abiotische kenmerken van hun omgeving. Conform de bespreking bij discipline water worden er geen significante effecten verwacht met betrekking tot het afvoerregime en de structuurkwaliteit van de waterloop.

Ingrepen op het grondwatersysteem kunnen effecten veroorzaken in biotopen die sterk afhankelijk zijn van de ermee samenhangende abiotische kenmerken. Cf. de bespreking bij discipline water worden er geen significante effecten verwacht met betrekking tot grondwaterstromingen.

Het gebruik van verlichting is gerelateerd aan de openingsuren van de winkel. Indien verlichting wordt voorzien dient deze te voldoen aan een aantal voorwaarden (neerwaarts gericht, aangepast kleurenspectrum,...) om zo de lichtvervuiling tot een minimum te beperken.

Een invulling volgens de gewestplanbestemming biedt geen garantie dat geen verstoring kan verwacht worden.

Een indirect effect zou de impact van autoverplaatsingen kunnen zijn met gevolgen naar rustverstoring en evt. depositie van eutrofiërende stoffen door deze verplaatsingen (NOx).

Het opmaken van het RUP zal slechts voor zeer beperkte toename aan verplaatsingen door auto's (zie bespreking in discipline mobiliteit). Dit betekent dat potentiële effecten van deze verplaatsingen op rustverstoring en depositie van eutrofiërende stoffen minimaal is in vergelijking met de feitelijke en planologische toestand.

Door het RUP wordt er in vergelijking met de referentiesituatie geen invloed verwacht is op de EU-natuurwaarden die zich momenteel in de omgeving van het plangebied manifesteren. Bijgevolg is het opmaken van een passende beoordeling, overeenkomstig de bepalingen van het Decreet op Natuurbehoud artikel 36 dd. 21/10/1997 (B.S. 10/01/1998), niet noodzakelijk. Een passende beoordeling zal geen bijkomende elementen aan het licht brengen die tot een andere besluitvorming kunnen leiden.

2.4.4 Conclusie discipline biodiversiteit

Volgende principes zullen vertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- 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.

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

2.5 Beoordeling discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

2.5.1 Ingrepen en potentiële effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie:

- Wijziging van de bestemming agrarisch gebied naar bestemming bedrijvigheid
- Bestemming van de bestaande bebouwing en verharding
- Ruimingsstrook ten opzichte van de waterloop
- Groenscherm t.o.v. de aanpalende woningen
- Bomenrij t.o.v. de aanpalende open ruimte

Potentiële effecten

Met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie worden volgende zaken als potentiële effecten beschouwd:

- Verstoring landschappelijke structuren of erfgoedwaarden
- Effecten op landschapsuitzicht - belevingswaarde
- Effecten op bouwkundig erfgoed
- Aantasting van archeologisch erfgoed

2.5.2 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

- Er is geen waardevol beschermd of niet beschermd erfgoed of landschap in het plangebied gelegen. Op 500 m ten noordoosten bevindt zich het fort van Kessel dat beschermd is als monument.
- 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 de zoekzone; en

hoeve 'De Pronkstee' op 200 meter ten zuiden van de zoekzone, eveneens uit het Interbellum.

- De relictzone 'Fortengordel Lier' situeert op ongeveer 250 m van het plangebied.
- Het plangebied situeert zich langs een bebouwde verbindingssas tussen Kessel en Kessel station. In het oosten grenst het aan een coulissenlandschap met agrarische perceel die omzoomd worden met bomen of struweel.

2.5.3 Beoordeling van de effecten

Verstoring landschappelijke structuren of erfgoedwaarden

Het plangebied situeert zich langs de Stationssteenweg. Deze wordt gekenmerkt door lintbebouwing en verbindt Kessel met Kessel station. De bebouwing past zich in in deze omgeving. In het RUP wordt een groenscherm voorzien naar de aanpalende woningen en een bomenrij naar het achterliggende open ruimte gebied waardoor het geheel zich op een kwalitatieve manier integreert in het landschap. Het RUP voorziet geen uitbreidingen ten opzichte van de bestaande, feitelijke toestand. Maar legt wel randvoorwaarden op waardoor het geheel zich beter integreert in het landschap. Er treedt geen verstoring op van de landschappelijke structuren of erfgoedwaarden in de omgeving.

Een invulling volgens de bestemming agrarisch gebied zou voor een gedeelte van het plangebied mogelijks een betere aansluiting maken bij het aangrenzende bestaande coulissenlandschap. Binnen het RUP worden echter voldoende garanties geboden om de impact zo klein mogelijk te houden: realisatie bomenrij, groenscherm, afbakening bouwzone, huidige bebouwing/verharding is het maximum,....

Er worden bijgevolg geen significante effecten verwacht met betrekking tot verstoring van de landschappelijke structuren of erfgoedwaarden in vergelijking met een invulling volgens de planologische toestand.

Effecten op landschapsuitzicht – belevingswaarde

Het RUP legt randvoorwaarden op om het landschapsuitzicht en de belevingswaarde te verbeteren in vergelijking met de bestaande toestand. Zo wordt er een groenscherm ingericht naar de aanpalende woningen en wordt een bomenrij voorzien naar het aanpalende open ruimte gebied. Er wordt bijgevolg een licht positief effect verwacht op het landschapsuitzicht en de belevingswaarde in vergelijking met de feitelijke toestand.

De gewestplanbestemming woongebied kan gepaard gaan met een vergelijkbare invulling. Aangezien het achterste gedeelte van het plangebied bestemd is als agrarisch gebied zou de bebouwing i.f.v. kleinhandel / wonen zich beperken tot dit gedeelte van het perceel gelegen in woongebied. De randvoorwaarden opgelegd in het RUP beperken de negatieve impact op het landschap en de belevingswaarde.

Effecten op bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied zelf is geen bouwkundig erfgoed aanwezig. Het geheel past zich in in de omgeving. Het RUP legt randvoorwaarden op naar inplanting (afbakening bouwzone), maximale bebouwing en verharding en voorziet in de realisatie van een groenscherm en bomenrij. Er zijn bijgevolg geen significante effecten op het bouwkundig erfgoed in de omgeving te verwachten.

Aantasting van archeologisch erfgoed

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. Door uitvoering van het plan/RUP is vergraving mogelijk. Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan immers enkel met verder onderzoek worden vastgesteld.

Archeologisch vooronderzoek is geregeld binnen de geldende regelgeving. Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

Het planvoornemen zorgt niet voor een permanente wijziging in de grondwatertafel (zie discipline water) waardoor impact op archeologisch erfgoed zou kunnen verwacht worden.

2.5.4 Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Volgende principes zullen vertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- Inrichting van een visueel en landschappelijk groenscherm naar de aanpalende woningen
- Voorzien in de aanleg van een bomenrij 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)

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

2.6 Beoordeling discipline mens - mobiliteit

2.6.1 Ingrepen en potentiële effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de discipline mens-mobiliteit:

- Wijziging van de bestemming agrarisch gebied naar bestemming bedrijvigheid
- Bestendiging van de bestaande bebouwing en verharding

Potentiële effecten

Met betrekking tot de discipline mens-mobiliteit worden volgende zaken als potentiële effecten beschouwd:

- Wijziging verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting
- Wijziging verkeersinfrastructuur – bereikbaarheid/toegankelijkheid
- Wijziging in parkeergebeuren

2.6.2 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

- Er zijn twee ontsluitingspunten aanwezig in het plangebied. De meest noordelijke ontsluiting is de meest recente toegang voor klanten en leveranciers. De zuidelijke toegang is de oorspronkelijke toegang naar de oorspronkelijke parking
- De Stationssteenweg is een belangrijke verbindingsweg en is voorzien van een vrijliggend dubbelrichtingsfietspad aan de ene zijde en een voetpad aan de andere zijde. Het is een geasfalteerde 2x1 weg.
- 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.
- 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 (kiss&ride).

2.6.3 Beoordeling van de effecten

Wijziging verkeersgeneratie - verhoogde wegbelasting

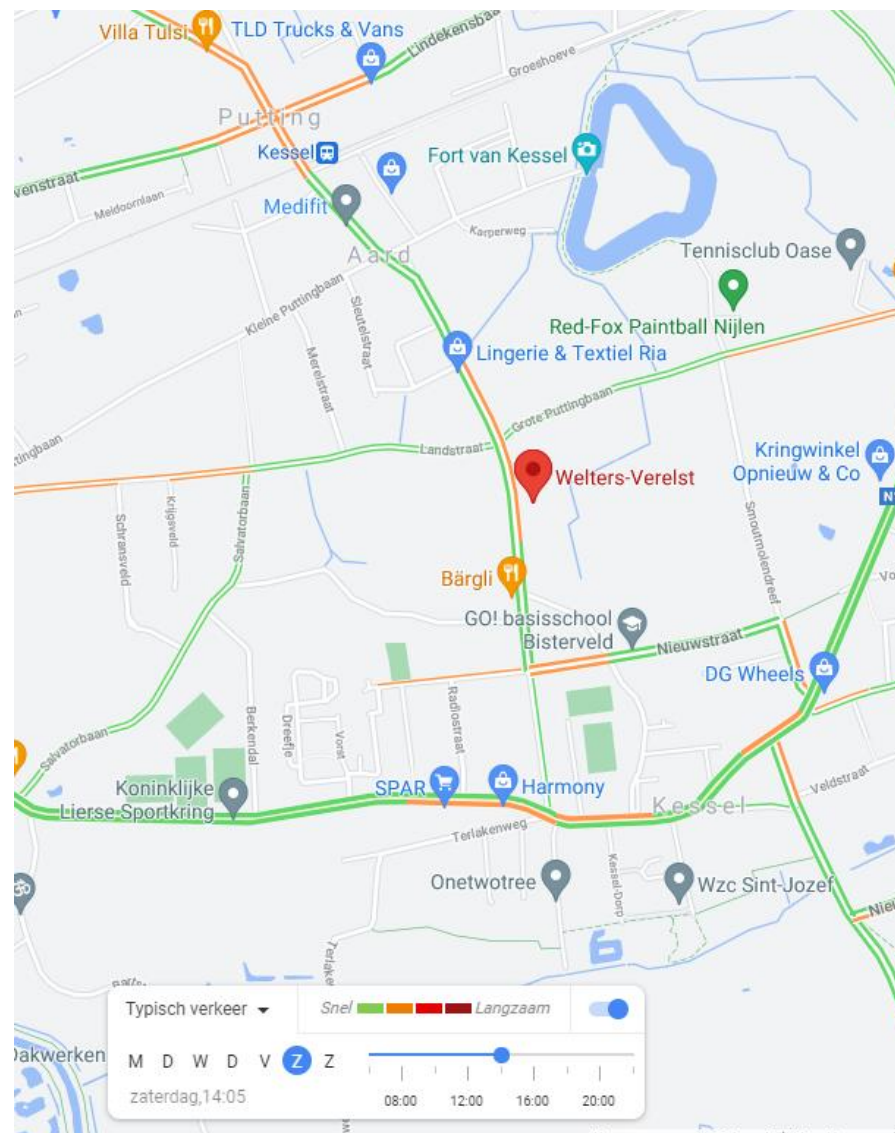
Tijdens de drukste momenten (zaterdag) is er volgens de gegevens van Google Maps een gemiddelde hoeveelheid verkeer (oranje). Op de Stationssteenweg blijft de doorstroming steeds vlot. Het RUP voorziet in een optimalisering van de site. In RUP wordt eveneens voorzien in een herinrichting van de ontsluitingsmogelijkheden en het parkeergebeuren.

Het RUP zal niet gepaard gaan met een verdere toename aan vervoersbewegingen in vergelijking met de feitelijke toestand. Een invulling volgens de planologische toestand (bestemming woongebied en agrarisch gebied) gaat mogelijk gepaard met een kleiner aantal vervoersbewegingen aangezien de oppervlakte die kan ingevuld worden in functie van wonen en andere functies beperkter is. Echter dit is geen garantie dat de verkeersgeneratie kleiner is.

Het RUP voorziet niet in een bijkomende verkeersgeneratie ten opzichte van de feitelijke toestand. Een optimalisatie van de ontsluitingsstructuur en het parkeergebeuren draagt bij tot een verbetering van de ontsluiting van de site.

Het RUP heeft eveneens geen significante impact op de luchtkwaliteit en de depositie van vervuilende stoffen uit voertuigen op de omgeving van het plangebied en de aanrijroutes.

Als aanbeveling kan meegegeven worden om maximaal in te zetten op modal split. De realisatie van een kwalitatieve en voldoende gedimensioneerde fietsenstalling kan hiertoe bijdragen.



Figuur 31: Typisch verkeer, Google Maps

Wijziging verkeersinfrastructuur – bereikbaarheid/toegankelijkheid

In de feitelijke toestand zijn twee ontsluitingspunten aanwezig. Het noordelijke en meest recente ontsluitingspunt is de toegang tot de nieuwe parking en winkel. De tweede toegang is de vroegere toegang die uitgaat op de oude parking die nu als parkeerzone wordt gebruikt voor personeel.

Het RUP voorziet in een beperking van het aantal ontsluitingspunten tot één, namelijk de meest noordelijke ontsluiting. Door de beperking van het aantal ontsluitingspunten wordt het aantal conflictpunten met de voorliggende weg beperkt. De bereikbaarheid en toegankelijkheid blijft gegarandeerd.

Wijziging in parkeergebeuren

De parkeerzone voor bezoekers en cliënteel biedt ruimte voor 25 parkeerplaatsen. Dit is voldoende om het parkeren op het eigen terrein op te vangen.

2.6.4 Conclusie discipline mobiliteit

Volgende principes zullen vertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- Maximaal één ontsluitingspunt
- Parkeren dient opgevangen te worden op het eigen terrein

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mobiliteit te verwachten zijn.

Volgende aanbevelingen kunnen worden meegegeven in functie van verdere 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

2.7 Beoordeling discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

2.7.1 Ingrepen en potentiële effecten

Ingrepen

Volgende ingrepen leiden tot mogelijke effecten op de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid:

- Wijziging van de bestemming agrarisch gebied naar bestemming bedrijvigheid
- Bestemming van de bestaande bebouwing en verharding
- Groenscherm t.o.v. de aanpalende woningen
- Bomenrij t.o.v. de aanpalende open ruimte

Potentiële effecten

Met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid worden volgende zaken als potentiële effecten beschouwd:

- Wijziging ruimtegebruik - mogelijke gevolgen voor huidige gebruikers: verlies/winst aan functies
- Wijziging ruimtebeleving - omgevingskwaliteit
- Impact op gezondheid - hinderelementen
- Wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit
- Veiligheidsrisico's

2.7.2 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

- De site beschikt over 2 ontsluitingspunten en situeert zich langs een belangrijke verbindingssas tussen Kessel-Dorp en Kessel-Station.
- Het plangebied situeert zich langs een verbindingssas tussen Kessel-Dorp en Kessel – station. Deze verbindingssas wordt gekenmerkt door bebouwing.
- Het plangebied is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied

2.7.3 Beoordeling van de effecten

Wijziging ruimtegebruik

Een gedeelte van het plangebied is bestemd als agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het RUP voorziet een herbestemming naar bedrijvigheid in functie van een historisch gegroeid kleinhandelsbedrijf.

Het perceel wordt van het achterliggende agrarische gebied gescheiden door de aanwezigheid van de Grote Veldloop, een waterloop van 2^{de} categorie.

De herbestemming van het agrarisch gebied beperkt zich tot het gedeelte dat in gebruik is in functie van de kleinhandelsactiviteiten (winkel, parking en circulatie).

De wijziging in ruimtegebruik heeft geen significante impact op het agrarische ruimtegebruik.

Wijziging ruimtebeleving – omgevingskwaliteit

Er wordt door uitvoering van het RUP geen aanzienlijke wijziging van de ruimtebeleving verwacht. Het RUP voorziet grotendeels in een bestendiging van de feitelijke situatie. Het voorzien van een groenscherm ten opzichte van de woningen en een bomenrij naar het aangrenzende open ruimtegebied zorgt ervoor dat de impact op de omgeving beperkt blijft.

Het RUP garandeert een betere ruimtelijke inpassen door het opleggen van randvoorwaarden: groenscherm, bomenrij, afbakenen bouwzone, optimaliseren ontsluiting en parkeren.

Er wordt geen significante negatieve impact op de ruimtebeleving en omgevingskwaliteit verwacht.

Impact op gezondheid – hinderelementen

De activiteiten geven geen aanleiding tot eutrofiëring die significante gezondheidseffecten kan veroorzaken. De toename aan vervoersbewegingen met eventuele uitstoot van stoffen is beperkt (zie discipline mobiliteit).

Wijziging leefkwaliteit en omgevingskwaliteit

Visuele hinder

Er wordt door de realisatie van het RUP geen visuele hinder voor de omgeving verwacht. Het RUP voorziet een groenscherm naar de omliggende woningen en verbetert de landschappelijke integratie door de realisatie van een bomenrij richting het open ruimte gebied. De bebouwing dient zich te concentreren binnen de daartoe aangeduide bouwzone (m.u.v. de 2 bestaande bijgebouwen).

Lichthinder

Er zal verlichting voorzien worden tijdens de openingsuren van de winkel.

Indien verlichting noodzakelijk is, is het, om lichthinder maximaal te beperken in tijd en is het ook aan te bevelen om enkel gerichte en aangepaste verlichting te gebruiken en enkel op de tijdstippen dat dit strikt noodzakelijk is. Op die manier wordt de verstrooiing naar de omgeving tot een minimum beperkt. De hoeveelheid weerkaatst licht dient tot een minimum worden beperkt. Aan de rand van het plangebied met het agrarisch gebied en met de aanpalende bebouwing, dient een groenbuffer te worden voorzien. Deze zal al reeds een gedeelte van het verstrooid licht wegvangen.

Er wordt geen significant effect verwacht met betrekking tot lichthinder ten opzichte van de referentiesituatie.

Geluidshinder

De geplande activiteiten in het RUP veroorzaken geen geluidshinder. Er worden bovendien weinig bijkomende autoverplaatsingen (als geluidsbron) verwacht, waardoor in functie van geluidshinder geen significante effecten verwacht worden in vergelijking met de referentiesituatie.

Geurhinder

Het RUP geeft geen aanleiding tot geurhinder.

Veiligheidsrisico's

Ter uitvoering van artikel 12 van de SEVESO II-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen SEVESO-inrichtingen en aandachtsgebieden.

In het RUP is geen SEVESO-inrichting gelegen en het RUP voorziet in het plangebied ook geen SEVESO-inrichtingen. De zoekzone is ook niet in een consultatiezone van een bestaande SEVESO-inrichting gelegen.

In het advies van dienst VR dat via de internettoepassing RVR toets besluit:

“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.”

De beslissing met betrekking tot de RVR-toets is in bijlage te vinden.

2.7.4 Conclusie discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid

Volgende principes zullen vertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP:

- Inrichting van een visueel en landschappelijk groenscherm naar de aanpalende woningen
- Voorzien in de aanleg van een bomenrij 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)

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

2.8 Discipline klimaat

2.8.1 Kwetsbaarheden plangebied en omgeving

- Het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een waterloop van 2^{de} categorie (Grote Veldloop) op de oostelijke grens
- Het plangebied is niet gelegen in signaalgebied, in een overstromingsgevoelig gebied of een gebied met een actie uit een stroomgebiedsbeheerplan

2.8.2 Effectbespreking

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen / de planingrepen en de effecten, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit het planvoornemen op het klimaat optreden:

- De bestaande functie wordt bestendigd. De huidige bebouwing/verharding is de maximale bebouwing. Er dient waar mogelijk ingezet te worden op het gebruik van waterdoorlatende verhardingen. De gewestelijke verordening hemelwater dient nageleefd te worden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de grondwatervoorraden.

- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op de oppervlaktewater- en grondwater-huishouding.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op het ontwikkelen van overstromingsgevoelige zones. Het RUP zal geen significante verstoring van het overstromingsregime van de omgeving betekenen.
- Het plan voorziet geen ingrepen op waterlopen of oevers en er wordt geen verharding, ophogingen of vergravingen gepland binnen signaalgebieden.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op biotoopverlies.
- Het plan heeft geen aanzienlijke impact op het klimaat vanuit een relevante verhoging van (CO₂-)emissies.

2.8.3 Conclusie discipline klimaat

Op basis van voorgaande effectbespreking (en bespreking van de overige disciplines) blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.

2.9 Grensoverschrijdende effecten

Gelet op de aard van het plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en de grote afstand tot een lands- of gewestgrens, worden geen aanzienlijke grensoverschrijdende effecten verwacht.

2.10 Leemten in de kennis

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kan worden.

3 Globale conclusie aanzienlijkheid van milieueffecten

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.

DEEL 3 Bijlagen

1 Kaartenbundel

- Kaart 1: situering topokaart met plancontour
- Kaart 2: orthofoto met plancontour
- Kaart 3: bestemmingen
- Kaart 4: ruimtelijk-juridische context
- Kaart 5: sectoraal-juridische context
- Kaart 6: fysisch systeem
- Kaart 7: watertoetskaart

2 RVR-toets

Zie bijlage bij dit RUP