

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 23 februari 2017

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Luk Lemmens

Telefoon: 03 240 52 65

Agenda nr. 2/1

Planologisch attest – Rijmenants nv te Wuustwezel - Attest.
Goedkeuring.

1. Inleiding

Dit provincieraadsbesluit betreft de aanvraag voor een planologisch attest van "Rijmenants nv te Wuustwezel".

Een planologisch attest vermeldt of een bestaand, hoofdzakelijk vergund en niet verkrot, bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is en welke ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden er op korte en op lange termijn mogelijk zijn. Het attest vermeldt eveneens of er een procedure tot opmaak of tot wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg zal worden opgestart.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 5 oktober 2016 tot 3 november 2016, de PROCORO heeft de ontvangen adviezen behandeld op 5 december 2016 en bracht een gemotiveerd advies uit.

De provincieraad dient nu een finale beslissing te nemen over deze aanvraag en te beslissen onder welke voorwaarden het planologisch attest wordt afgeleverd.

2. Inhoud van de aanvraag

2.1. *Situering bedrijf*

Rijmenants is een tuin- en interieurcentrum met verkoop van artikelen die huis en tuin gerelateerd zijn. Het bedrijf is door de vorige eigenaars opgericht in de vorm van een rozenkwekerij dat uitgegroeid is tot een huis- en tuincentrum. In 2011 werd het bedrijf overgenomen door Rijmenants.

2.2. *Ligging*

Het bedrijf ligt in het noorden van de gemeente Wuustwezel, grenzend aan de Bredabaan en vlakbij het gehucht Braken. Het situeert zich in een open ruimte gebied dat gekenmerkt wordt door agrarische bedrijven die verspreid liggen in het landschap. Ten noordwesten van het bedrijf ligt een vogelrichtlijngebied.

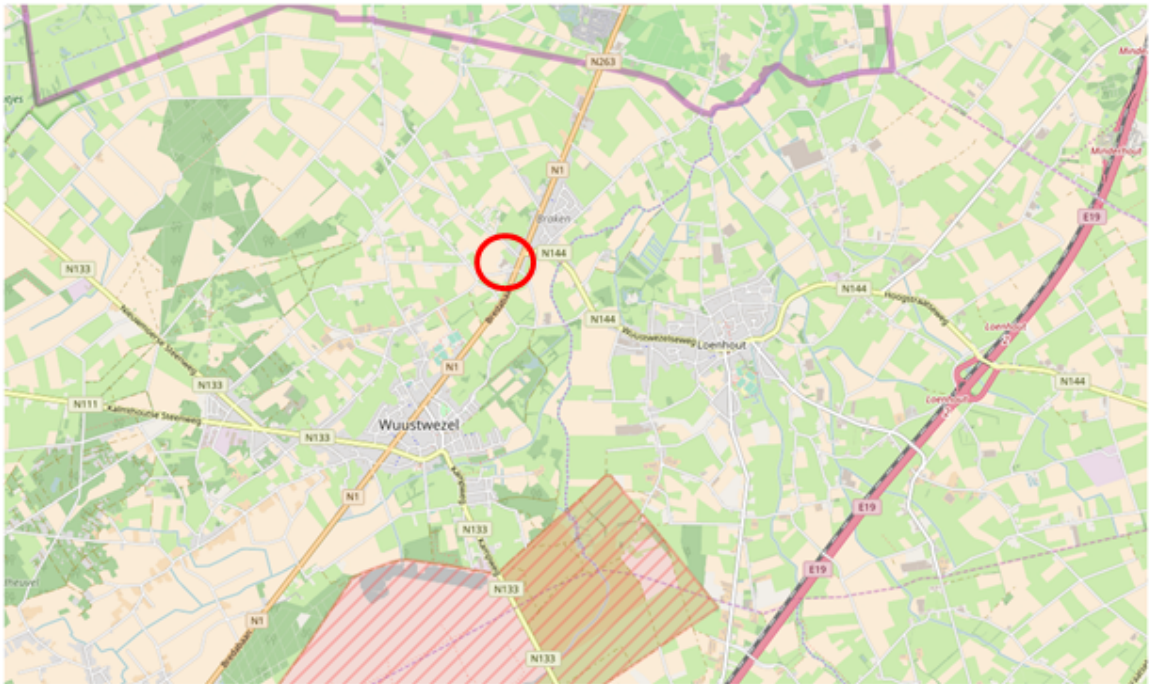
Het bedrijf was een zonevreemd bedrijf gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Naar aanleiding van een planologisch attest, afgeleverd in 2005, werd het RUP zonevreemde bedrijven, deelplan 3 Op-Sinjoorke opgemaakt, waardoor het bedrijf zone-eigen kwam te liggen.

2.3. Aanvraag

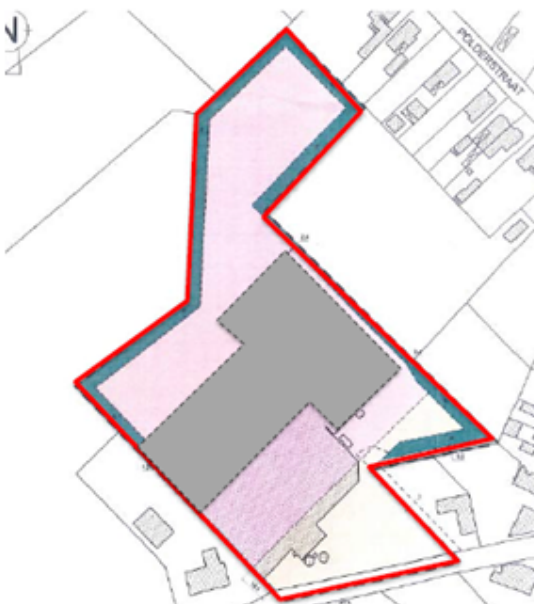
Rijmenants wenst op korte termijn een reorganisatie en uitbreiding te realiseren die niet mogelijk is volgens het RUP zonevremde bedrijven, deelplan Op-Sinjoorke. In de aanvraag wordt een planologische ruil voorgesteld met uitbreiding van de bebouwing in de noordoostelijke richting (= parse zone op luchtfoto). Ter compensatie hiervan wordt voorgesteld om het achterliggend (noordwestelijk) gebied terug te herbestemmen naar agrarisch gebied (gele zone op luchtfoto).

Ten aanzien van de bestaande situatie wenst het bedrijf

- zijn bedrijfsgebouwen uit te breiden tot 9700 m² inclusief winkelruimte, openluchtverkoop en aankomst- en verwerkingsruimte.
- een parkeerterrein van 7000 m² te voorzien.



Situering Rijmenants NV



Contour gemeentelijk RUP Op-Sinjoorke
Met aanduiding van de bestaande bebouwing



Contour aanvraag op luchtfoto
Geel = zone voor landbouw
Paars = zone voor bedrijvigheid

3. Procedure

Aanvraag 2014

In 2014 diende het bedrijf een 1^e aanvraag tot planologisch attest in. Hierin voorzag de aanvrager een uitbreiding in de noordwestelijke richting naar het open ruimte gebied toe. De deputatie leverde hiervoor op 7 augustus 2014 een negatief planologisch attest af.

Huidige aanvraag

De huidige aanvraag werd bij de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar ingediend op 9 augustus 2016. Op 9 augustus 2016 verklaarde deze de aanvraag volledig en werd geoordeeld dat de provincieraad de hiervoor bevoegde overheid is.

Op 16 augustus 2016 ontving het provinciebestuur de aanvraag waarna een openbaar onderzoek werd georganiseerd dat liep van 5 oktober 2016 tot en met 3 november 2016.

Tijdens het openbaar onderzoek werden **geen bezwaren** en **7 adviezen** binnen gebracht.

De adviesinstanties verleenden de volgende adviezen:

Ruimte Vlaanderen	<ul style="list-style-type: none">- Ongunstig advies voor de korte termijnbehoeften.- Schaal uitbreiding is ruimtelijk en dynamisch niet gewenst op deze locatie.- Uitbreiding rijmt niet met goede ruimtelijke ordening.- Handelspand met verkoop van niet grondgebonden landbouw- of tuinproducten hoort thuis in zone voor winkelactiviteiten.- Rijmenants kan bestendig worden volgens de mogelijkheden van het RUP zonevreemde bedrijven.
College van burgemeester en schepenen van Wuustwezel	<ul style="list-style-type: none">- Voorwaardelijk gunstig advies- Garantie op herstel achterliggend agrarisch gebied- Goede landschappelijke integratie van het bedrijf
Departement Leemilieu, Natuur en Energie	<ul style="list-style-type: none">- Uiterlijk bij voorlopige vaststelling van het RUP beslissing dienst MER inzake planMER-plicht RUP- Geen ruimtelijk veiligheidsrapport nodig
Agentschap Natuur en Bos	<ul style="list-style-type: none">- Groenbuffer van 5 meter aan noordzijde aangelegd met inheemse soorten.- Passende beoordeling is niet nodig voor aanvraag.
Vlaamse Milieumaatschappij	<ul style="list-style-type: none">- Opmerkingen op de planMER-screening.- Voorwaarden voor waterhuishouding (waterzuivering, infiltratie,..)
Agentschap Innoveren en Ondernemen	<ul style="list-style-type: none">- Parkeren van bezoekers op eigen terrein- Landschappelijke inpassing en buffer voorzien naar woningen toe
Departement Landbouw en Visserij	<ul style="list-style-type: none">- Gunstig voor ruiloperatie, mits er garantie is op het herstel van het achterliggende bouwvrij agrarisch gebied.

De PROCORO heeft op 5 december 2016 de ontvangen adviezen behandeld en advies uitgebracht over de aanvraag.

4. Advies PROCORO

4.1. Ruimtelijke afweging

Ten opzichte van de bestaande bebouwing betreft de aanvraag een verdubbeling van de oppervlakte. Ten aanzien van het gemeentelijk RUP Opsinjoorke betekent deze aangepaste gebouwenconfiguratie een verbetering van de ruimtelijke structuur. De totale oppervlakte wijzigt niet, enkel de contour en de inrichting wijzigt.

De aanvraag voorziet een planologische ruil waarbij planologisch de oppervlakte van de bestemming bedrijvigheid ongeveer gelijk blijft. De uitbreiding van de bebouwing wordt voorzien aansluitend bij de bestaande bebouwing waardoor het achterliggend gebied gevrijwaard blijft. Een aaneengesloten landbouwareaal blijft behouden, alsook de impact op het vogelrichtlijngebied is beperkt. De vooropgestelde wijzigingen vereisen een verdere afweging op planningsniveau.

Gelet op de historisch gegroeide situatie en de bestemming van het tuincentrum in het gemeentelijk RUP geeft de procoro een gunstig advies voor het behoud van het bedrijf op de locatie. De uitbreiding kan op lange termijn toegestaan worden mits bij opmaak van het RUP rekening wordt gehouden met een aantal voorwaarden zoals onder meer het voorzien van een planologische ruil, garantie op herstel van het achterliggend gebied, landschappelijke inpassing, voorzien van een nabestemming na stopzetting van het tuincentrum en het beperken van het verkoopsgamma tot tuingerelateerde artikelen.

4.2. Standpunt PROCORO

➤ Behoud van het bedrijf op de huidige locatie:

Gunstig: het bedrijf kan behouden blijven op de locatie.

➤ Uitbreiding op korte termijn:

Ongunstig: de vooropgestelde wijzigingen zijn zodanig fundamenteel dat een afweging op planningsniveau (= lange termijn) noodzakelijk is.

➤ Uitbreiding op lange termijn

Voorwaardelijk gunstig met als belangrijkste voorwaarden:

- Onderzoek ontwikkelingsmogelijkheden i.f.v. gestelde voorwaarden
- Hoogte en footprint bebouwing i.f.v. afstanden percelen en omgeving
- Afstemmen oppervlakte bebouwing met mogelijk aantal parkeerplaatsen
- Planologische ruil en garantie op herstel achterliggend gebied
- Nabestemming open ruimte na stopzetting tuincentrum
- Verkoopsgamma beperken tot tuingerelateerde producten
- Landschappelijke inpassing en buffering van bedrijfssite t.a.v. omgeving
- Parkeren op eigen terrein
- Voorzien van waterzuivering en verplichten van infiltratie hemelwater
- Rekening houden met geformuleerde milderende maatregelen uit MER-screening

➤ Opmaak provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP)

De toegestane ontwikkelingsmogelijkheden veronderstellen de opmaak van een PRUP voor de zone van het gemeentelijk RUP Opsinjoorke en de gewenste bedrijfssite.

Bij opmaak van het PRUP wordt best nagegaan of een passende beoordeling dient opgemaakt te worden.

5. Advies deputatie

De deputatie stelt voor om het advies van de PROCORO te volgen en een gedeeltelijk positief planologisch attest af te leveren. Het ontwerp van planologisch attest vindt u in bijlage.

6. Digitale bijlagen

1. Ontwerp planologisch attest
2. Aanvraagdossier planologisch attest "Rijmenants nv te Wuustwezel"
3. Ingediende bezwaren en adviezen
4. Advies procoro d.d. 5 december 2016

Dit verslag werd door de deputatie goedgekeurd op 26 januari 2017.

De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009 (en latere wijzigingen), inzonderheid artikelen 4.4.24 tot 4.4.29;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 29 maart 2013 tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest (en latere wijzigingen);

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 tot wijziging van diverse besluiten met betrekking tot de ruimtelijke ordening;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een eerste herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het ministerieel besluit van 4 mei 2011 houdende de goedkeuring van een partiële herziening van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (en latere wijzigingen), inzonderheid artikel 8, §§1 en 2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, inzonderheid de artikelen 2 en 4;

Gelet op de bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets in bijlage 1 opgenomen kaarten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Overwegende dat de aanvraag van het planologisch attest van "Rijmenants nv te Wuustwezel" bij de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar ingediend werd op 9 augustus 2016; dat de aanvraag op 9 augustus 2016 volledig en ontvankelijk werd verklaard; dat door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar de provincieraad werd aangeduid als bevoegde overheid;

Overwegende dat de aanvraag op 16 augustus 2016 door het provinciebestuur werd ontvangen;

Overwegende dat over de aanvraag van het planologisch attest van "Rijmenants nv te Wuustwezel" een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 5 oktober 2016 tot en met 3 november 2016; dat advies werd ingewonnen bij de gemeente Wuustwezel, het departement Ruimte Vlaanderen, het agentschap Ondernemen, het departement Landbouw en Visserij, het departement Leefmilieu, Natuur en Energie, het agentschap voor Natuur en Bos, de dienst MER, de Vlaamse Milieumaatschappij; dat het openbaar onderzoek werd aangekondigd bij de aanvrager en de omwonenden via een aangetekend schrijven; dat de bekendmaking werd aangeplakt aan de site waarop de aanvraag betrekking heeft, het provinciehuis en het gemeentehuis van Wuustwezel; dat een exemplaar van de aanvraag ter inzage lag bij het gemeentebestuur en bij de provincie; dat 7 ontvankelijke adviezen en 0 ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Gelet op de bezwaren en adviezen die werden uitgebracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek over de aanvraag tot planologisch attest van "Rijmenants nv te Wuustwezel";

Gelet op het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van en in het bijzonder de ruimtelijke argumentatie die het advies aanvoert om de bezwaren en opmerkingen te verwerpen of om in het attest rekening te houden met de bezwaren en opmerkingen;

Gelet op het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de plaats waar het gevestigd is, met betrekking tot de ontwikkelingsperspectieven op korte en lange termijn en met betrekking tot de opmaak of wijziging van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Overwegende dat de planopties van het planologisch attest voor "Rijmenants nv te Wuustwezel" beantwoorden aan de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de planopties van het planologisch attest voor "Rijmenants nv te Wuustwezel" in overeenstemming zijn met het richtinggevend en het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Overwegende dat het RSPA stelt dat de problematiek van bestaande kleinhandel in het buitengebied verder moet worden bestudeerd bij de aanvraag van het planologisch attest, dat afhankelijk van de visie op het gebied na toetsing van de ruimtelijke draagkracht kan beslist worden om de vestiging beperkt uit te breiden, dat het bedrijf reeds bestendigd werd in het gemeentelijke RUP zonevreemde bedrijven, deelplan Op-Sinjoorke van de gemeente Wuustwezel;

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid het planologisch attest

onderworpen dient te worden aan de watertoets; dat het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen nadere regels vaststelt voor de toepassing van de watertoets, dat het plan werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem en aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid; dat het bedrijf niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied; dat binnen het aanvraaggebied geen waterlopen gelegen zijn; dat het attest voorwaarden oplegt inzake individuele waterzuivering en infiltratie van hemelwater; dat hierdoor in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat het planologisch attest voor "Rijmenants nv te Wuustwezel" verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt;

Overwegende dat de provincieraad zich uitdrukkelijk aansluit bij het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening;

Op voorstel van de deputatie,

BESLUIT:

Enig artikel:

Het planologisch attest voor "Rijmenants nv te Wuustwezel" wordt afgeleverd onder volgende voorwaarden:

Standpunt met betrekking tot behoud van het bedrijf op de plaats waar het gevestigd is:

Het tuincentrum werd in 2007 bestendigd met de goedkeuring van het RUP "Zonevreemde bedrijven – deelplan 3 Op-Sinjoorke" naar aanleiding van een positief planologisch attest van 2005. Het bedrijf kan behouden blijven op de locatie.

Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn:

Verschillende elementen uit de aanvraag tot planologisch attest vergen verder onderzoek. De vooropgestelde wijzigingen zijn zodanig fundamenteel dat een afweging op planningsniveau noodzakelijk is. De gevraagde ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn worden ongunstig geadviseerd.

Standpunt met betrekking tot ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn:

De gevraagde ontwikkelingsperspectieven op korte termijn, worden op lange termijn beoordeeld.

Gunstig voor de ontwikkelingsperspectieven op lange termijn onder volgende voorwaarden:

- De gewenste ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven worden verder onderzocht i.f.v. de gestelde voorwaarden en verfijnd in kader van de opmaak van het PRUP.
- De footprint en hoogte van de toegelaten bebouwing moet nog bekeken worden i.f.v. de afstanden tot aanpalende percelen en omgeving.
- Oppervlakte van de bebouwing dient afgestemd te worden met het mogelijk aantal parkeerplaatsen. Deze koppeling dient voorzien te worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het op te maken RUP.
- Planologische ruil door herbestemming van het achterliggend door het RUP Op- Sinjoorke herbestemd gebied naar agrarisch gebied en herbestemming van agrarisch gebied op het gewestplan op (delen van) perceel 46C naar bedrijvigheid zoals aangegeven op het plan visie op korte en lange termijn van de aanvraag. De totale oppervlakte van de zone die bestemd is voor

- tuincentrum zoals gedefinieerd in het gemeentelijk RUP Op-Sinjoorke mag niet toenemen door de planologische ruil.
- Na stopzetting van de functie tuincentrum treedt een nabestemming open ruimte functie in.
 - Verkoopsgamma dient beperkt tot tuingerelateerde producten. Verkoop van andere producten is niet toegestaan. Een beperkte cafetaria geïntegreerd in het tuincentrum is wel mogelijk.
 - Garanderen van het herstel van het achterliggend gebied naar bouwvrij agrarisch gebied.
 - Landschappelijke inpassing en buffering van de bedrijfssite ten aanzien van de achterliggende open ruimte alsook de aangrenzende bebouwde percelen.
 - Voorzien in een individuele waterzuiveringsinstallatie, nadien infiltratie en beperkte afvoer op de baangracht.
 - Indien de bodem infiltratie toelaat is de infiltratie van hemelwater op eigen terrein verplicht.
 - Rekening houden met milderende maatregelen zoals geformuleerd in de planMER-screening (en eventueel op te maken passende beoordeling).
 - Parkeren dient op het terrein van het tuincentrum te gebeuren.

Standpunt met betrekking tot de opmaak of wijziging van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen:

De toegestane ontwikkelingsperspectieven op lange termijn veronderstellen de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan omvat minstens de zone van het gemeentelijk RUP Opsinjoorke alsook de toekomstige gewenste bedrijfssite.

Er dient nagegaan te worden of in kader van de opmaak van het ruimtelijke uitvoeringsplan een passende beoordeling dient opgemaakt te worden.

Digitale bijlagen:

- Ontwerp planologisch attest
- Aanvraagdossier planologisch attest "Rijmenants nv te Wuustwezel"
- Ingediende adviezen
- Advies procoro d.d. 5 december 2016