

PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN

Vergadering van 28 juni 2018

Verslag van de deputatie

Bevoegd deputatielid: Luk Lemmens

Telefoon: 03 240 52 65

Agenda nr. 2/2

Erratum. Uitvoering RSPA : PRUP "Tuincentrum Kruisweg" –
Wuustwezel – voorlopige vaststelling. Goedkeuring.

- **Procesverloop**

Het planologisch attest voor de uitbreiding van het bestaande bedrijf binnen het plangebied werd door de provincieraad op 24 februari 2017 onder voorwaarden goedgekeurd. Indien een planologisch attest besluit dat het bedrijf kan behouden worden op de plaats waar het gevestigd is, en als dat behoud de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan veronderstellen, is het betrokken bestuursorgaan, in dit geval de provincie, ertoe verplicht om binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een voorontwerp PRUP op te maken.

In zitting van 10 augustus 2017 werd goedkeuring gehecht aan het bestek en de lastvoorwaarden van de opdracht voor de opmaak van het PRUP "Tuincentrum Kruisweg". De deputatie gunde de opdracht aan Sweco Belgium nv.

Het PRUP volgt de nieuwe, geïntegreerde procedure. Er werden een procesnota, een startnota en een scopingnota opgesteld. Deze documenten (in hun geëvolueerde toestand) kunnen teruggevonden worden op het digitaal platform en de website van de provincie.

Op 7 november vond een participatiemoment plaats waarvan een verslag werd opgemaakt, en vervolgens werd een publieke raadpleging georganiseerd van dinsdag 7 november 2017 tot en met vrijdag 5 januari 2018.

De plenaire vergadering werd georganiseerd op 5 april 2018.

- **Inhoud van het plan**

Het plangebied is gelegen in Wuustwezel, ten zuiden van de kern van Braken, ter hoogte van de Kruisweg.

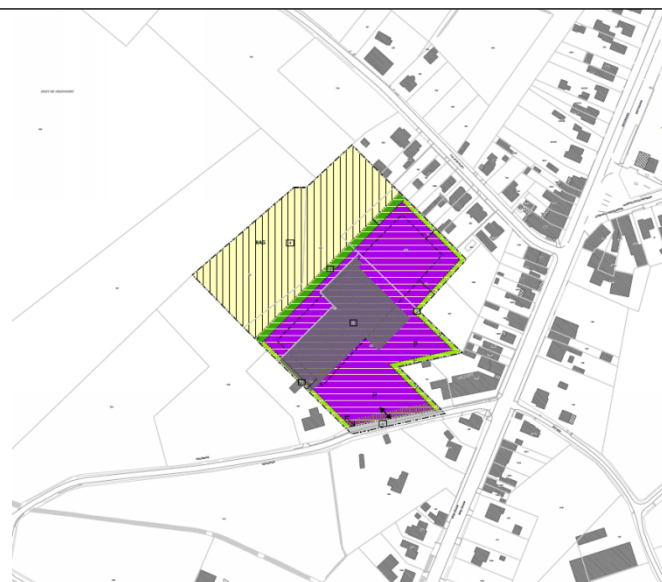


De huidige bestemming van het plangebied is zone voor bedrijvigheid (tuin- en interieurcentrum, vastgelegd door het gemRUP Zonevreemde bedrijven; deelplan 3 Op-Sinjoorke uit 2008) en buiten de contouren van het gemeentelijk RUP is de gewestplan bestemming agrarisch gebied.

Doelstelling van dit RUP is het gebruik van deze zone voor het tuincentrum te optimaliseren en vast te leggen voor de toekomst en zo het ruimtelijke functioneren van de gehele zone te verbeteren. Tevens wordt na stopzetting van de bedrijfsvoering er een nabestemming vastgelegd die andere, meer hinderlijke activiteiten, uitsluit.



Figuur 1 : gemeentelijk RUP Opsinjoorke



Figuur 2 : PRUP Tuincentrum Kruisweg

Het PRUP legt de gewenste bestemmingen en ontwikkelingsmogelijkheden vast. Zij werkt de voorwaarden uit het goedgekeurde planologisch attest verder uit. Ten opzichte van het bestaande juridisch kader (RUP Op-Sinjoorke) wordt een gebied herbestemd van agrarisch gebied naar bedrijvigheid (gebied voor detailhandel) en een, quasi even groot gebied, bestemd van bedrijvigheid (detailhandel) naar agrarisch gebied. Deze planologische ruil levert een verbetering van de ruimtelijke structuur op, het bedrijf wordt op deze manier beter ingepast in het landschap (vrijwaren open ruimte) en sterker gebundeld met de bebouwingsconcentratie van Braken.

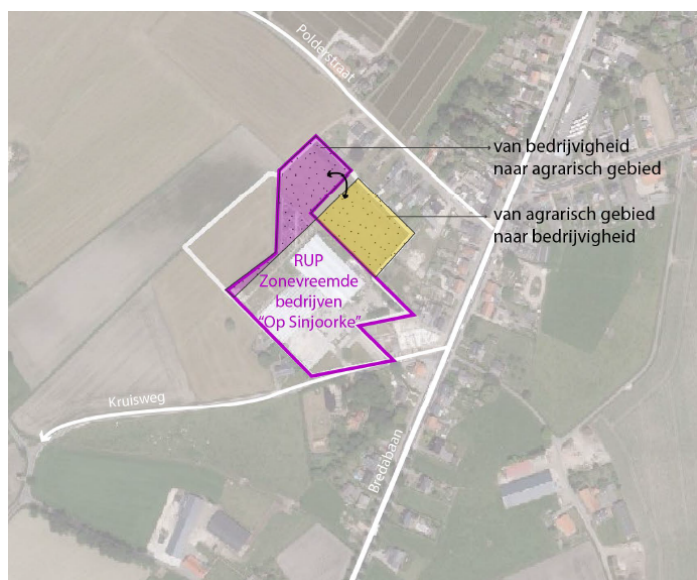


Fig.: Planologische ruil (Bron: Sweco)

Het grafisch plan vertaalt volgende krachtlijnen:

- Het tuincentrum kan behouden worden op zijn oorspronkelijke plek. Het gebied waar het tuincentrum kan gerealiseerd worden, wordt bestemd als **artikel 1, zone voor tuincentrum**. In het tuincentrum wordt zowel het kweken van planten als de verkoop van bloemen, planten en tuingerelateerde producten toegelaten. Met tuingerelateerde producten

wordt bedoeld alles wat gebruikt wordt om een tuin aan te kunnen leggen en optimaal te kunnen gebruiken zoals planten, bloemen en potgrond, maar ook tuinmeubels, uitrusting voor hobbytuinbouw, barbecues, kaarsen en tuinverlichting horen hier bij.

- Het tuincentrum dient hoofdzakelijk gericht te zijn op de verkoop van bloemen en planten. Vandaar dat een minimumpercentage opgelegd wordt voor het aandeel planten en bloemen. Hieronder zijn dus niet inbegrepen de mogelijke andere tuingerelateerde producten.
- Er worden beperkingen opgelegd voor nevenfuncties en het onderscheid wordt gemaakt tussen publiek toegankelijke en publiek niet-toegankelijke nevenfuncties.
- Er wordt een **contour** op het grafisch plan aangeduid waarbinnen **bebouwing** wordt toegestaan. De contour heeft een oppervlakte van ca. 8.130 m²: Binnen deze contour mag er een **maximale bruto vloeroppervlakte (BVO) van 10.000 m²** gerealiseerd worden.
- Om de leesbaarheid en de verkeersveiligheid te garanderen dient de ontsluiting van het tuincentrum gebundeld te worden. Er dient een **gebundelde in- en uitrit** voorzien te worden waardoor het aantal conflictpunten met de Kruisweg (en het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk) gereduceerd wordt tot in totaal **één voor bezoekers van het tuincentrum** en **één voor leveringen**.
- Aansluitend op de gebundelde ontsluiting van het tuincentrum, kan de parkeerbehoefte opgevangen worden in de vorm van een **geclusterde parking**. Rekening houdende met een maximale BVO van 10.000 m² en een multimodale ontsluiting dienen er **maximaal 175 parkeerplaatsen** gerealiseerd te worden om de parkeerdruk op alle momenten van het jaar op te vangen. Er worden stedenbouwkundige voorschriften opgenomen om het groene karakter van de parking te garanderen.
- Geclusterd bij de toegang van de bebouwing worden **fietsenstallingen** voorzien. Het voorzien van voldoende en gemakkelijk bereikbaar fietsparkeerplaatsen is een stimulans om overmatig autogebruik te vermijden. Er worden minimaal aantal fietsparkeerplaatsen opgelegd.
- De site dient landschappelijk ingepast te worden in de omgeving. Er dient dus voldoende buffering voorzien te worden naar de woningen. Dit wordt op het grafisch plan aangeduid met **artikel 2, de zone voor groenbuffer**.
- Er dient eveneens voldoende buffering voorzien te worden naar de achterliggende open ruimte, meer bepaald naar het Vogelrichtlijngebied. De overgang naar de open ruimte wordt bestemd als **artikel 3, de zone voor groenbuffer open ruimte**. Binnen deze zone kan het deel dat niet als groenbuffer dient aangelegd te worden, ingericht worden als buffergracht of infiltratievoorziening.
- De achterliggende zone zal bestemd worden als **artikel 4 bouwvrij agrarisch gebied**. De relatie met het open landschap zal zo gegarandeerd worden. De bestaande constructies zoals de verharding, de luifel en de afsluitingen dienen verwijderd te worden.
- Wanneer de activiteiten binnen het plangebied stopgezet worden en ten laatste 50 jaar nadat het PRUP van kracht is geworden, treedt de nabestemming agrarisch gebied in werking. Hiervoor is de overdruk **artikel 6 nabestemming agrarisch gebied** op het grafisch plan aangebracht.

- Decretale basis voor de voorlopige vaststelling

Artikel 2.2.15 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 1 juli 2016 stelt dat de provincieraad het ontwerp van PRUP voorlopig dient vast te stellen.

Na de voorlopige vaststelling wordt het ontwerp onmiddellijk opgestuurd aan de Vlaamse Regering.

Volgens § 2 van art. 2.2.15 onderwerpt de deputatie het ontwerp van PRUP aan een openbaar onderzoek dat start binnen de 30 dagen na de aankondiging ervan in het Belgisch Staatsblad. Na de aankondiging worden het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan en het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten gedurende zestig dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis van elke gemeente waarvan het grondgebied door het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan of effectbeoordelingsrapporten geheel of gedeeltelijk wordt bestreken, en worden de ontwerpen gepubliceerd op de website, zoals gespecificeerd door de deputatie.

Het openbaar onderzoek zal worden georganiseerd van vrijdag 3 augustus 2018 tot en met maandag 1 oktober 2018.

- **Overzicht belangrijkste opmerkingen, adviezen uit plenaire vergadering**

Op 5 april werd de plenaire vergadering georganiseerd. Op de plenaire vergadering was een afvaardiging van de gemeente Wuustwezel aanwezig. Het departement omgeving was afwezig en gaf enkel een schriftelijk advies.

De belangrijkste opmerkingen waren:

- **Departement Landbouw en Visserij:** De stukken die momenteel in gebruik zijn door het bedrijf die de gebiedscategorie landbouw zullen krijgen, moeten terug in oorspronkelijke toestand hersteld worden.
- **Agentschap innoveren en ondernemen:** Er wordt gevraagd meer stringent te zijn wat betreft de parkeerbehoefte, meer bepaald het opleggen van een minimum aantal parkeerplaatsen, conform het planologisch attest en de mober.
- **GECORO;** De GECORO formuleert enkele voorwaarden voor een cafetaria en voor de bedrijfswoning. Zij suggereren ook de verplichting op te nemen om een globaal erfbeplantingsplan op te stellen en voor de detailuitwerking hiervan in overleg te gaan met de omwonenden.
- **College van burgemeester en schepenen Wuustwezel:** ook het college wenst strikte voorwaarden op te leggen voor de cafetaria en de bedrijfswoning. Zij stellen ook voor om in Art. 6.2: de bedrijvigheid 'mestverwerking' eveneens op te nemen als verboden bedrijvigheid voor de nabestemming.
- **Departement Omgeving:** Departement Omgeving geeft als enige een **ongunstig advies**. Het departement Omgeving concludeert dat het PRUP niet verenigbaar is met de opties van het RSV. De voorziene activiteiten zijn louter gericht op verkoop en kennen geen link meer met de landbouw. De mogelijke schaalvergroting zowel ruimtelijk-fysiek als qua dynamiek is niet verenigbaar op deze locatie aan de rand van een gehucht in het buitengebied. In de plenaire vergadering wordt het advies van het Departement Omgeving puntsgewijs besproken.
 - Er worden op advies van de plenaire vergadering enerzijds aanpassingen gedaan aan het PRUP, anderzijds wordt besloten dat het voorliggende PRUP Tuincentrum Kruisweg een schaalvergroting tov van de bestaande toestand mogelijk maakt, conform het goedgekeurde planologisch attest. Maar het huidige BPA laat ook een uitbreiding toe. Tot op heden is deze uitbreiding niet gerealiseerd, omwille van de configuratie van het bestemmingplan.
 - Het PRUP stelt een herstructurering van de site voorop, legt voorwaarden voor de landschappelijke opwaardering op de plenaire vergadering is gesteld dat dit initiatief een duidelijke verbetering van de ruimtelijke ordening nastreeft.

Voor een volledige weergave van de gedetailleerde adviezen wordt verwezen naar het verslag en de brieven in bijlage.

- Wijzigingen aan het plan op basis van de adviezen die werden uitgebracht naar aanleiding van de plenaire vergadering

Op 7 juni 2018 heeft de deputatie goedkeuring gegeven om volgende wijzigingen aan het plan aan te brengen naar aanleiding van de plenaire vergadering:

- Hoofdfunctie; het kweken van planten wordt als functie toegevoegd in artikel 1.
- Nevenfuncties: Er wordt een strengere beperking opgelegd op de oppervlakte van de cafetaria conform het IHB, namelijk 400 m². Er wordt ook besloten een beperking op te leggen wat betreft het bouwvolume van de bedrijfswoning.
- Er wordt verordenend opgenomen dat de bestaande constructies één jaar na de start van de werken voor de handelingen binnen artikel 1 dienen verwijderd te zijn. In de toelichtende kolom van de voorschriften wordt ook aangegeven om welke constructies het precies gaat, en hoe het terrein in functie van de bestemming bouwvrij agrarisch gebied dient ingericht te worden.
- Er wordt een *maximum* aantal parkeerplaatsen opgelegd die aan de toekomstige behoefte voldoet.
- De bouwcontour werd vastgelegd op 8130 m² om voldoende ruimte voor parkeren voor te behouden en een goede verhouding te krijgen t.o.v. de toegestane bruttovloeroppervlakte van 10.000m².
- Er worden bijkomende kwaliteitseisen geformuleerd waaraan de inrichting van het gebied moet voldoen. In de artikels betreffende de groenbuffers wordt het kwalitatief inrichten van de groenbuffers minder strikt geformuleerd maar wordt verwezen naar de algemene inrichtingsprincipes die gelden.

Voor het overige werden een aantal aanpassingen aan de plannen, de toelichtingsnota en de voorschriften uitgevoerd op basis van de eerder technische opmerkingen die werden gemaakt tijdens de plenaire vergadering.

- Zaken die niet aan het plan gewijzigd zijn op basis van de adviezen die werden uitgebracht naar aanleiding van de plenaire vergadering

- Het Artikel 1.2.8 inzake de verharding van de ontsluiting en toegang tot de parkeerplaatsen wordt niet gewijzigd.
- Ook Art. 1.2.2 bebouwing wordt niet gewijzigd daar het RUP reeds strenger is dan de 45 graden regel die algemeen toegepast wordt voor de bouwhoogte.
- De onverenigbaarheid van de uitbreiding van het tuincentrum met het RSV zoals in het advies van het departement Omgeving, werd reeds toegestaan in het goedgekeurde planologisch attest onder voorwaarden. Deze voorwaarden werden uitgewerkt in dit PRUP, maar de beslissing over de uitbreiding op zich werd reeds genomen in het PA. Er wordt opgenomen dat ook kweek wordt toegestaan, dat een minimumpercentage van 50% voor de kweek en verkoop van planten en bloemen dient voorbehouden te worden, en er wordt een definitie van tuingerelateerde producten gegeven.

Dit verslag werd door de deputatie goedgekeurd op 7 juni 2018.

De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009, inzonderheid artikelen 2.2.12 tot en met 2.2.17 (en latere wijzigingen);

Gelet op het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 (met wijzigingen), kortweg MER-decreet genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's;

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 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerd planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere affectenbeoordelingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels m.b.t. de vorm en inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Gelet op de startnota, de scopingnota en de procesnota zoals deze (in geëvolueerde vorm) terug te vinden zijn op het digitale platform en de website van de provincie Antwerpen;

Gelet op het verslag van het participatiemoment d.d. 7/11/2017 en de publieke raadpleging die plaatsvond van 8 november 2017 tot en met 5 januari 2018 en de in het kader hiervan uitgebrachte opmerkingen en adviezen;

Gelet op het verslag van de plenaire vergadering van 5 april 2018 omtrent het voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan en de in het kader hiervan uitgebrachte mondelinge en schriftelijke adviezen;

Gelet op het advies van de dienst MER d.d. 15/05/2018 inzake de opmaak van een plan-MER;

Overwegende dat de planopties van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Tuincentrum Kruisweg" beantwoorden aan de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de inhoud van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Tuincentrum Kruisweg" in overeenstemming is 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 winkels in het buitengebied verder moet worden bestudeerd bij aanvragen tot planologisch attest; dat afhankelijk van de visie op het gebied na toetsing van de ruimtelijke draagkracht beslist kan worden om de vestigingen beperkt uit te breiden; dat hierbij als randvoorwaarden gelden dat de open ruimte niet mag aangetast worden door de uitbreiding, de waterhuishouding niet in het gedrang mag komen, de draagkracht van het wegennet niet mag overschreden worden en de uitbreiding zo beperkt mogelijk moet zijn;

Overwegende dat op 24 februari 2107 een planologisch attest werd afgeleverd voor Rijmenants NV, met volgende voorwaarden:

- Het bedrijf kan behouden blijven op de locatie;
- De gewenste ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven worden verder onderzocht i.f.v. de gestelde voorwaarden en verfijnd in het 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 de aanpalende percelen en omgeving;
- De 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 achterliggende 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;
- Het 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 achterliggende 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 plan-MER-screening (en eventueel op te maken passende beoordeling);
- Parkeren dient op het terrein van het tuincentrum te gebeuren.

Overwegende dat het ontwerp-PRUP "tuincentrum Kruisweg" te Wuustwezel de uitbreidingen zoals deze voorzien zijn in het planologisch attest mogelijk maakt en dat deze randvoorwaarden zijn doorvertaald in het vermelde ontwerp-PRUP;

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid het plan 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 er een toetsing is gebeurd van het PRUP "Tuincentrum Kruisweg" ten aanzien van het watersysteem: dat er in het plangebied geen waterlopen voor komen; dat op circa 150 meter ten zuiden van het plangebied I de Buisloop / Geenhofloop loopt die waterlopen zijn van tweede categorie; dat de bedrijfssite niet is gelegen in overstromingsgevoelig gebied; dat de zuidzijde grenst aan een mogelijk overstromingsgevoelig gebied; dat het plangebied niet gelegen is in een van nature overstroombaar gebied (NOG), noch in een recent overstroomd gebied; dat het plangebied en omgeving zijn gecategoriseerd als niet infiltratiegevoelig en weinig gevoelig voor grondwaterstroming; dat bijkomende bebouwing en verharding dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten; dat buffer-/infiltratievoorzieningen in het plan zijn opgenomen, evenals de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater; dat bij eventuele graafwerken de regelgeving rond grondverzet geldt; dat hierdoor in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Tuincentrum Kruisweg" verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt; dat gezien de afwezigheid van geklasseerde waterlopen geen effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit of de structuurkwaliteit verwacht worden; dat het PRUP toch maatregelen voorziet om de waterhuishouding te optimaliseren; dat het opvangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet worden hergebruikt en, indien dit kan, ter plaatse geïnfiltrerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd;

Overwegende dat het ontwerp-PRUP "Tuincentrum Kruisweg" te Wuustwezel dan ook in overeenstemming is met de geldende structuurplannen en de relevante regelgeving;

Op voorstel van de deputatie,

BESLUIT:

Enig artikel:

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Tuincentrum Kruisweg" te Wuustwezel wordt voorlopig vastgesteld.

Digitale bijlagen:

- PRUP "Rijmenants nv"; Grafisch Plan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.
- De procesnota.
- De scopingsnota.
- verslag van de plenaire vergadering van 5 april, inclusief de uitgebrachte adviezen n.a.v. de plenaire vergadering.