

GEMEENTE OPWIJK

**Ruimtelijk uitvoeringsplan
OKay**

TOELICHTINGSNOTA

oktober 2019



Opdrachtgever

Gemeente Opwijk



Katleen Biesemans
Algemeen directeur

Albert Beerens
Burgemeester

Ontwerper

PLAN+ bvba



Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner



Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat de startnota ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **16 april 2018** tot en met **15 juni 2018**.

Op last,

Katleen Biesemans
Algemeen directeur

Albert Beerens
Burgemeester

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **18 juni 2019**.

Op last,

Katleen Biesemans
Algemeen directeur

Patrick De Smedt
Voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **15 juli 2019** tot en met **13 september 2019**.

Op last,

Katleen Biesemans
Algemeen directeur

Albert Beerens
Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Op last,

Katleen Biesemans
Algemeen directeur

Patrick De Smedt
Voorzitter gemeenteraad

Inhoud

1	Opdrachtschrijving	7
1.1	Doelstelling	8
1.2	Procesverloop.....	8
2	Situering en afbakening	11
3	Planologische en juridische context	15
3.1	Planologisch kader	16
3.2	Juridisch kader	17
4	Watertoets	19
4.1	Watertoets	20
4.2	Signaalgebieden	20
5	Bestaande ruimtelijke structuur	21
5.1	Vaststelling	22
5.2	Van vaststelling naar visie	24
6	Gewenste ruimtelijke structuur	25
6.1	Planologisch attest en omgevingsvergunning	26
6.2	Doorwerking van het planologisch attest.....	27
6.3	Van visie naar voorschriften	28
7	Toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften	29
7.1	Grafisch plan	30
7.2	Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften	30
7.3	Op te heffen voorschriften	30
7.4	Toetsing ten aanzien van het planologisch kader	30
8	Ruimtebalans	33
8.1	Ruimtebalans.....	34
8.2	Register van de percelen waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn.....	34

9	Onderzoek tot milieueffectrapportage.....	35
9.1	Inleiding.....	36
9.2	Adviesronde.....	36
9.3	Beslissing inzake plan-MER.....	36
10	Onderzoek tot veiligheidsrapportage.....	37
10.1	Inleiding.....	38
10.2	Beslissing inzake RVR.....	38

1 OPDRACHTOMSCHRIJVING

1.1 Doelstelling

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) **OKay** wordt opgemaakt in uitvoering van artikel 4.4.26 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Het RUP dient daarbij tevens in overeenstemming te zijn met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Opwijk.

De gemeenteraad van Opwijk gaf in zitting van 25 oktober 2016 een voorwaardelijk gunstig planologisch attest voor het bedrijf Colruyt Group Services.

Op basis van alle verleende adviezen, en de uitkomst van het openbaar onderzoek, werden de volgende standpunten bepaald:

- Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de plaats waar het gevestigd is: Het huidig bedrijf (OKay) is grotendeels gelegen in het woongebied met landelijk karakter en dit wat betreft de gebouwen en parkings. De uitbreiding van de winkel op de bestaande site gebeurt door middel van het plaatsen van een nieuwbouw met een andere inplanting op verschillende kadastrale percelen. Nadien zal de afbraak van de oude winkel gebeuren waar dan de parkings voorzien worden. De reikwijdte van het cliënteel is 5km, zodoende kan deze buurtwinkel als een lokale voorziening worden gezien (die wordt uitgebouwd ter optimalisering van het hoofddorp) en kan deze winkel op de bestaande site behouden blijven.
- Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn; De behoeften op korte termijn omvatten de bouw van een nieuwe winkel van ongeveer 1.000m², de afbraak van de oude OKay en de herorganisatie en uitbreiding van de parkeerplaatsen. De plaatsing van de nieuwe winkel op het perceel is logisch gestructureerd en omvat geen hinder naar het achtergelegen agrarisch gebied.
- Standpunt met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden op lange termijn: In de aanvraag wordt geen melding gemaakt van de noden op lange termijn.
- Standpunt met betrekking tot de opmaak of wijziging van de plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen: Vermits de nieuwbouw voor een gedeelte in het agrarisch gebied is voorzien, zal het gemeentebestuur een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken.

De gemeente dient op basis van dit planologisch attest een RUP op te maken vermits de ontwikkelingsmogelijkheden deels in agrarisch gebied worden voorzien en dus de opmaak van een RUP veronderstellen.

1.2 Procesverloop

De opdracht bestaat uit de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) **OKay** op het grondgebied van de gemeente Opwijk, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en latere wijzigingen.

Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in een van de volgende documenten:

1. Een startnota;
2. Een scopingnota;
3. Een voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. Een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
5. Een definitief gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In een eerste fase werd een **startnota** opgemaakt die een eerste inzicht geeft in de planologische doorvertaling van het planologisch attest. Tevens werd in de startnota nagegaan of het plan aanleiding kan geven tot aanzienlijke milieueffecten en of het plan een invloed heeft op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting. Over de inhoud van de startnota werd een raadpleging gehouden die liep van 16 april 2018 tot en met 15 juni 2018.

In een tweede fase werd een **scopingnota** opgemaakt waarin de adviezen en reactie op de startnota werden verwerkt. Deze scopingnota werd op 10 december 2018 en - na aanvulling - op 23 januari 2019 voorgelegd aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer. Op 1 februari 2019 nam de dienst Milieueffectrapportagebeheer de beslissing dat het plan geen aanzienlijke effecten kan veroorzaken en dat dus de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is.

In de derde fase werd een **voorontwerp** opgemaakt dat in februari 2019 aan de verschillende betrokken adviserende instanties werd overgemaakt met de vraag een schriftelijk advies uit te brengen.

Bijlage 5: Adviezen voorontwerp

In de vierde fase werd een **ontwerp** opgemaakt op basis van de adviezen op het voorontwerp en/of verder ruimtelijk onderzoek. Dit ontwerp werd door gemeenteraad in zitting van 18 juni 2019 voorlopig vastgesteld. Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 15 juli 2019 tot en met 13 september 2019. De Gecoro gaf advies in de zitting van 7 oktober 2019.

Bijlage 5: Adviezen ontwerp

In een laatste fase wordt een definitief ontwerp opgemaakt op basis van de adviezen en bezwaren op het ontwerp. Dit definitief ontwerp wordt vervolgens aan de gemeenteraad voorgelegd voor definitieve vaststelling.

2 SITUERING EN AFBAKENING

Kaart 1: Topografische kaart

Kaart 2: GRB

Het RUP bevindt zich ten zuidoosten van de kern van Opwijk, meer bepaald langs de Steenweg op Merchtem, op de hoek met Klei. De Steenweg op Merchtem is een gemeenteweg welke de verbinding is naar het centrum van de gemeente. Klei maakt deel uit van de gewestweg N211 die Aalst en Vilvoorde verbindt.

Het RUP behelst in hoofdzaak de site van de OKay Opwijk (nu Colruyt Opwijk) met een winkelpand, een tankstation en parkeervoorzieningen.


De grens van het RUP wordt afgebakend op basis van het Grootschalig Referentie Bestand (GRB) met als grenzen de perceelsgrenzen en de omliggende straten.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt ongeveer **0,78ha**.





Legende

 Grens plangebied RUP

RUP OKay
Gemeente Opwijk

Opdrachtgever: Gemeente Opwijk

Kaart 1

 Topografische kaart

Schaal 1:5.000





Legende

 Grens plangebied RUP

RUP OKay
 Gemeente Opwijk
 Opdrachtgever: Gemeente Opwijk

Kaart 2



Schaal 1:2.000



3 PLANOLOGISCHE EN JURIDISCHE CONTEXT

3.1 Planologisch kader

Randvoorwaarde	Relatie m.b.t. het plangebied
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ¹	<p>De gemeente Opwijk is gelegen in het buitengebied.</p> <p>Het RSV stelt dat de ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Het komt het de gemeente toe om ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor deze bestaande bedrijven en economische activiteiten. Het RSV stelt daarbij wel een aantal principes voorop.</p>
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant ²	<p>De provincie selecteert de kern Opwijk als hoofddorp. In het buitengebied zijn het de hoofddorpen die hoofdzakelijk de dynamiek inzake wonen, voorzieningen, lokale bedrijvigheid en administratieve dienstverlening dienen op te nemen. Lokale voorzieningen worden uitgebouwd ter optimalisering van het functioneren van het hoofddorp.</p> <p>Binnen de gewenste ruimtelijk-economische structuur stelt de provincie dat lokale activiteiten niet op afzonderlijke bedrijventerreinen dienen gesitueerd te worden, maar zoveel mogelijk te worden verweven met de woonfunctie.</p> <p>De provincie hanteert het principe van goed nabuurschap bij het afwegen van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen.</p> <p>Goed nabuurschap is afhankelijk van de ruimtelijke structuur en van het ruimtelijk functioneren van een gebied. Het is eveneens afhankelijk van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit. Anderzijds wordt er gestreefd naar een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit van de economische activiteit. Mogelijke hinder dient door gerichte acties zoveel mogelijk beperkt te worden (geluidsisolatie, parkeerregeling, geregelde laad- en losmomenten...). Het uitzwermen van stedelijke functies dient worden tegengegaan ter vrijwaring van de open ruimte en om het evenwichtig functioneren</p>

¹ Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, BS 21 april 2004.

² Bron: Provincie Vlaams-Brabant, Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, BS 16 november 2004.

	<p>van de verschillende delen van de bebouwde ruimte te herstellen.</p> <p>Wat de gewenste mobilitestructuur betreft wordt Klei (N211) geselecteerd als secundaire weg type III en behoort deze weg tot het bovenlokale functionele fietsrouten netwerk (BFF).</p>
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk ³	<p>Binnen de gewenste economische structuur wordt het principe van verweving behouden doch wordt voor bedrijven die minder een relatie hebben met deze kernen en het wonen in het bijzonder gekozen om bij voorkeur te lokaliseren op het lokaal bedrijventerrein. Wat handelsactiviteiten betreft blijft de gemeente het principe van versterking en bundeling van handelsactiviteiten in het hoofddorp ondersteunen, maar wenst geen expliciete acties te ondernemen die bedrijvigheid in de overige kernen zou benadelen.</p> <p>Binnen de gewenste verkeers- en vervoersstructuur wordt de selectie van de N211 (Klei) als secundaire weg type III overgenomen. Deze weg dient daarom uitgebouwd te worden als een belangrijke drager van fiets- en openbaar vervoerverbindingen. De Steenweg op Merchtem is geselecteerd als lokale weg type I, wat betekent dat ze een verbindende en verzamelende functie hebben op (inter)lokaal niveau.</p>
Afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur ⁴	<p>Een gedeelte van het plangebied maakt deel uit van het herbevestigd agrarisch gebied (Landbouwgebied Opwijk-Malderen) binnen de regio Zenne-Dijle-Pajottenland.</p>
Afbakeningsproces van de stedelijke gebieden	<p>Geen</p>

³ Bron: Gemeente Opwijk, Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk, Herziening, BS 28 november 2016.

⁴ Bron: Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, Regio Zenne-Dijle-Pajottenland, BVR 24 april 2009.

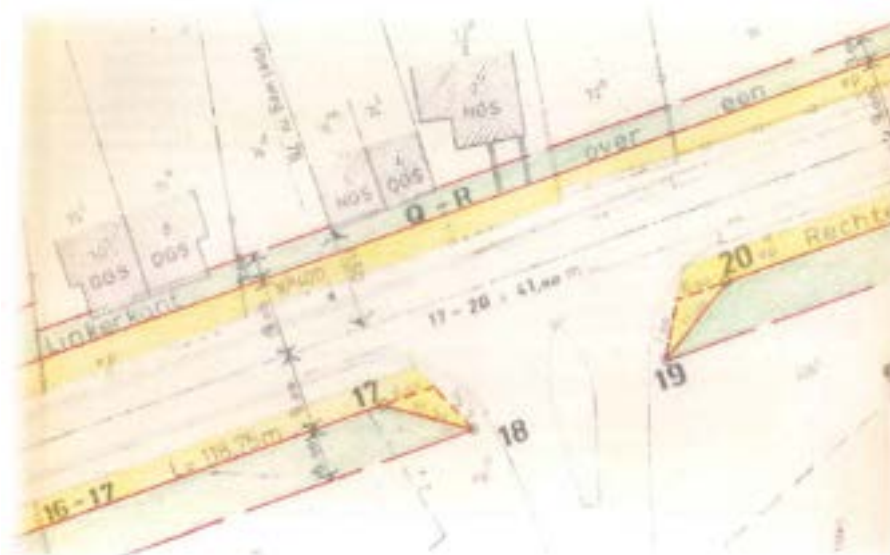
3.2 Juridisch kader

Randvoorwaarde	Relatie m.b.t. het plangebied
Gewestplan	Het plangebied omvat de bestemming woongebied met landelijk karakter (0102) en agraris gebied (0900) .
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Goedgekeurde verkavelingen	Geen
Rooilijnplannen	Voor de N211 is een rooilijnplan van toepassing. De rooilijn ligt op 9m en de bouwlijn op 15m van de as van de weg.
Atlas der Buurtwegen	Geen
Speciale beschermingszones	Geen
Vlaams Ecologisch Netwerk	Geen
Natuur- en bosreservaten	Geen
Gebieden met recht van voorkoop	Geen
Beschermd onroerend erfgoed	Geen
Vastgestelde inventarissen	Geen
Erfgoedlandschappen	Geen

Gewestplan (bron: Geopunt Vlaanderen)



Rooilijnplan N211 (bron: Gemeente Opwijk, uittreksel)



4 WATERTOETS

4.1 Watertoets

4.1.1 Toetsing

Watertoetskaarten	Relatie m.b.t. het plangebied
Waterloop	Geen
Waterloopbeheerder(s)	Geen
Overstromingsgevoelige gebieden	Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
Infiltratiegevoelige bodems	Het plangebied omvat geen infiltratiegevoelige bodem.
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Het plangebied is gelegen in weinig gevoelig gebied voor grondwaterstroming (type 3).
Winterbedkaart	Geen
Hellingenkaart	Het grootste gedeelte van het plangebied kent een hellingsgraad van < 0,5%.
Erosiegevoelige gebieden	In het plangebied bevinden zich geen relevante erosiegevoelige gebieden.

Met betrekking tot de watertoets kunnen voor het RUP volgende conclusies getrokken worden:

- Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied;
- Het plangebied omvat geen infiltratiegevoelige bodem;
- De grondwaterstromingen in het plangebied zijn weinig gevoelig;
- Het plangebied is slechts beperkt gelegen in erosiegevoelig gebied.

Het RUP brengt een bijkomende oppervlakte aan verhardingen en overdekte constructies met zich mee die ervoor zorgen dat de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt.

4.1.2 Maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding

Mits rekening te houden met voldoende waterbuffering (hergebruik van hemelwater, infiltratie, vertraagde afvoer, ...), kan aangenomen worden dat het plan geen betekenisvolle negatieve impact zal hebben op het watersysteem en dat dit geen hogere belasting geeft voor de ontvangende waterlopen.

Het water dat op de daken en de verharding terecht komt, wordt opgevangen en (gedeeltelijk) hergebruikt. Voor het overige gedeelte moet de prioriteit uitgaan naar infiltratie boven buffering

met vertraagde afvoer. Bij buffering kan het hemelwater opgeslagen worden door een wateropvang te voorzien.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden maatregelen opgenomen met betrekking tot het gebruik van (half)doorlatende materialen voor verharding en het voorzien van ruimte voor infiltratie en buffering van hemelwater.

Daarnaast worden in het RUP een aantal milderende maatregelen mogelijk gemaakt zoals het gebruik van groendaken om het plan milieuvriendelijker te maken.

Het hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd.

4.1.3 Conclusie

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht gelet op de integratie van bovenstaande maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding in het voorliggend RUP.

Het blijft uiteraard zo dat de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in het plangebied aan de watertoets onderworpen moeten worden. Hierbij wordt verwezen naar de gewestelijke verordening inzake de opvang van hemelwater, die van toepassing zijn.

4.2 Signaalgebieden

Niet van toepassing.

5 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

5.1 Vaststelling



A Zicht op het tankstation vanaf de Steenweg op Merchtem

B Zicht vanaf de Steenweg op Merchtem

C Zicht vanaf Klei (N211)

D Zicht vanaf Klei (N211)

E Zicht op de oostgevel vanaf de parking

F Zicht op de noordgevel

G Zicht op de aanpalende percelen

H Zicht op de ingang van de winkel

I Zicht op de toegang van de site

J Zicht op het tankstation

K Zicht op de parking

L Zicht op de parking



5.2 Van vaststelling naar visie

Het plangebied ligt op de hoek van twee verbindingswegen, met name de Steenweg op Merchtem als verbinding naar het centrum van Opwijk en Klei (N211) als grotere verbindingsweg tussen Aalst en Vilvoorde. Rond dit kruispunt heeft zich een kleinschalig woonweefsel ontwikkeld met een mix van wonen, handel en bedrijvigheid. Naast het residentieel weefsel, hoofdzakelijk in open en halfopen bouwvorde, vinden we er ook kleine en grotere handelszaken, zoals een slager, een groenten- en fruitzaak, een carrosseriebedrijf en de buurtwinkel Colruyt.

De site van de vroegere OKay omvatte één winkelpand dat werd geopend op 31 maart 1999. Na uitbreiding werd het in 28 maart 2007 heropend. Een spanningscabine op het terrein situeert zich ter hoogte van de bushalte aan de Steenweg op Merchtem. Parkeervoorzieningen op het terrein zijn voornamelijk vooraan en ten westen van de winkel ingericht. Ter hoogte van de Steenweg op Merchtem bevindt zich een volautomatisch DATS 24-tankstation gebouwd met bijhorend groenaanleg en parkeervoorzieningen. Het tankstation is operationeel sinds april 2016. Achteraan het terrein ligt nog een braakliggende zone.

De Colruyt is een buurtwinkel met een lokaal karakter. De klanten zijn overwegend buurtbewoners uit de onmiddellijke omgeving. Algemeen kan gesteld worden dat het merendeel van de klanten zich over een maximale afstand van 5km zullen verplaatsen om boodschappen te doen in de Colruyt te Opwijk.

De Colruyt heeft nood aan **uitbreiding** van de **winkelruimte** en bijhorende ruimte voor **opslag**. Door de aangroei van cliënteel en producten in de laatste jaren dient de winkel zich aan te passen om te blijven meedraaien in het competitief marktsysteem. De klanten vragen een ruimer aanbod, voldoende voorraad en meer comfort (inclusief voldoende circulatie- en parkeerruimte). De parkeergelegenheden dienen afgestemd te worden op het aantal te verwachten klanten. Met de voorziene uitbreiding (via nieuwbouw) en de creatie van een ruimer aanbod en een meer comfortabele verkoopruimte zal ook een stijging van de omzet en een toename van het cliënteel volgen. Hierbij dient de ruimte voor meer **parkeergelegenheden** ook uit te breiden.



© D+A Consult nv - Aanvraag planologisch attest Colruyt Group - OKay nv

6 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

6.1 Planologisch attest en omgevingsvergunning

6.1.1 Planologisch attest

De gemeenteraad van Opwijk gaf in zitting van 25 oktober 2016 een voorwaardelijk gunstig planologisch attest voor het bedrijf Colruyt Group Services. Zowel het behoud van de buurtwinkel als geplande ontwikkelingsmogelijkheden met een nieuwe winkel en de herinrichting en uitbreiding van de parkeerplaatsen werden goedgekeurd, mits rekening te houden met een aantal voorwaarden:

- Er mag slechts één handelszaak behouden blijven op de site;
- In de stedenbouwkundige vergunning dient de bouw van de nieuwe winkel gekoppeld te worden aan de afbraak van de oude winkel;
- De site dient ingegroend te worden met hoogwaardig groen.

In navolging van het planologisch attest kunnen een aantal werken op korte termijn via de reguliere vergunningsprocedure worden geregeld en dient de rechtszekerheid van de activiteiten op lange termijn juridisch te worden verankerd via de opmaak van het RUP.

6.1.2 Omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 3 oktober 2017 een vergunning aan Colim cvba voor het afbreken van een gebouw en het oprichten van een polyvalent handelsgebouw met bijhorende parking en groenaanleg. De aanvraag werd gedaan in overeenstemming met de korte termijnbehoeften die zijn aangegeven in het planologisch attest en omvatte de volgende werken en handelingen:

- De afbraak van de bestaande winkel en de berging;
- De bouw van een nieuwe winkel met een bruto bebouwde oppervlakte van 1.659m² en een hoogte van 6,3m bestaande uit een gelijkvloers en een eerste verdieping boven de inkomsas en de karrenstelplaats;
- De aanleg van een nieuwe parking met 109 parkeerplaatsen, waarvan 7 voor personen met een verminderde mobiliteit;
- De heraanleg van de groenzones rondom het terrein en het voorzien van een wadi met een oppervlakte van 146m² en een volume van 43,8m³.



© Colim cvba - Aanvraag omgevingsvergunning Colruyt Group - OKay nv

6.2 Doorwerking van het planologisch attest

Wegens de grote detailleringsgraad van het planologisch attest is een één-op-één doorwerking ervan niet haalbaar, noch werkbaar bij de vertaling ervan naar het RUP. Het RUP focust minder op de concrete uitwerking van het project dan wel op het aanreiken van een kader waarbinnen de opties uit het planologisch attest kunnen verwezenlijkt worden. Het RUP dient eveneens nog voldoende flexibel te zijn en open te staan voor (beperkte) wijzigingen bij de concrete uitvoering van het project. Zo wordt getracht een win-win situatie te bekomen waarbij tegemoet kan gekomen worden aan de geformuleerde bezorgdheden zonder de belangrijkste kwaliteiten of uitgangspunten van het planologisch attest uit het oog te verliezen.

6.2.1 Bebouwing en functionaliteit

Bij de inrichting van de site wordt gestreefd naar een zuinig en compact ruimtegebruik, een maximale ruimtelijke kwaliteit, een optimale functionele organisatie en een kwaliteitsvolle integratie ten opzichte van de omgeving. Het RUP beoogt de realisatie van een programma voor kleinhandel met een lokaal karakter. Binnen het RUP wordt slechts één handelszaak toegelaten. Het bestaande tankstation en de gebouwen voor de nutsvoorzieningen maken evenwel ook deel uit van de toegestane activiteiten binnen het plangebied.

De totale bruto bebouwde oppervlakte binnen het RUP dient rekening te houden met de oppervlakte van de handelszaak (circa 1.659m²), het tankstation (luifel van circa 136m²) en de technische gebouwen (circa 25m²). Gelet op het lokale karakter van de activiteiten wordt de netto verkoopsoppervlakte beperkt tot maximaal 1.000m². Het gabarit van het huidige gebouw wordt als richtnorm vooropgesteld zodat het bouwvolume in overeenstemming blijft met de omliggende bebouwing.

6.2.2 Mobiliteit en toegankelijkheid

De huidige toegang langs de Steenweg op Merchtem met een afzonderlijke in- en uitrit wordt behouden. Ook een uitrit in functie van het tankstation blijft mogelijk. In geen geval wordt een toegang via de N211 toegelaten. Een intern circulatiesysteem moet ervoor zorgen dat het manoeuvreren van vrachtwagens volledig op eigen terrein kan plaatsvinden. De loskade wordt geïntegreerd in het gebouw.

Om in het RUP te garanderen dat voor de beoogde functies en activiteiten ook voldoende parkeercapaciteit wordt voorzien, worden minimale parkeernormen vastgelegd. De achterliggende gedachte van een minimumnorm is het beperken van de parkeerdruk op straat en het oplossen van de parkeerbehoefte op eigen terrein. Tevens zullen minimale normen opgelegd worden in functie van fietsstallplaatsen en dient een aanzet gegeven te worden naar het voorzien van parkeerplaatsen voor elektrische wagens, met inbegrip van laadfaciliteiten.

De huidige doorsteek naar Klei voor fietsers en voetgangers dient behouden te worden.

In functie van een herinrichting van de N211 en het kruispunt met de Steenweg op Merchtem wordt een reservatiestrook voorzien voor de verbreding van de weginfrastructuur. Dit laat toe om onder meer een opstelstrook en een fietspad te realiseren met als doel een veiligere verkeersafwikkeling voor zowel mechanisch verkeer als voor fietsverkeer.

6.2.3 Inpasbaarheid en duurzaamheid

Ten aanzien van de aanpalende woonomgeving wordt langs de Steenweg op Merchtem en Klei wordt een buffer voorzien die een visuele afscherming biedt van de activiteiten. De buffer dient ingericht te worden met lage en hoge beplanting en met een hoogwaardige haagstructuur die de bufferfunctie effectief garandeert. Het achterliggende gedeelte van de percelen 321G en 322F wordt opgevat als een landschappelijke buffer die de overgang vormt naar de achterliggende openruimte.

Bij nieuwbouw worden duurzame maatregelen in verband met energiegebruik in acht genomen. Zo dient rekening gehouden te worden met elektriciteitsverbruik, isolatie, lichtinval, ventilatie, waterverbruik, ... Duurzaamheid omvat ook meer dan alleen maar de juiste technieken en uitrusting voor een zuinig verbruik van energie en water. De ontwikkeling dient voorzien te zijn op de toekomst. Dat betekent uiteraard dat de gebouwen energiezuinig zijn, maar ook flexibel en aanpasbaar. Ook de manier waarop de infrastructuur worden aangelegd en opgericht en de gebruikte materialen spelen een belangrijke rol voor de duurzaamheid van een project.

6.3 Van visie naar voorschriften

Het RUP wenst de geplande ontwikkelingen op vlak van lokale kleinhandel op deze locatie mogelijk te maken door een herbestemming van het gebied naar een geëigende zone. Daarbij worden voor het plangebied de volgende kencijfers gehanteerd:

- Een maximale bruto bebouwde oppervlakte voor de totale zone (BBO) van 1.900m²;
- Een maximale bruto vloeroppervlakte (BVO) voor de totale zone van 2.000m²;
- Een maximale netto verkoopsoppervlakte van 1.000m².

Rekening houdend met een terreinoppervlakte (volledige plangebied) van circa 7.730m² en met deze kencijfers bedraagt de B/T-index circa 0,25 en de V/T-index circa 0,26.⁵

⁵ B/T-index = bebouwingsindex of de maximale bebouwde oppervlakte ten opzichte van de totale oppervlakte van het terrein - V/T-index = vloerindex of de maximale vloeroppervlakte ten opzichte van de totale oppervlakte van het terrein.

7 TOELICHTING BIJ HET GRAFISCH PLAN EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

7.1 Grafisch plan

Vanuit de visie en de gewenste ruimtelijke structuur worden volgende bestemmingscategorieën in het RUP gehanteerd:

- Hoofdbestemming(en):
 - Zone voor lokale kleinhandel;
- Bestemming(en) in overdruk:
 - Gesloten buffer;
 - Landschappelijke buffer;
 - Hoofdontsluiting (indicatief);
 - Reservatiegebied voor lijninfrastructuur.

Het grafisch plan geeft aan welke gronden tot welke bestemming behoren.

7.2 Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften

7.2.1 Hoofdbestemming(en)

De **zone voor lokale kleinhandel** omvat de maximale zone waarbinnen de toegelaten activiteiten zich verder kunnen ontwikkelen. De voorschriften leggen bepalingen vast op vlak van bezettingsgraad, bouwhoogte, verharding, parkeren en duurzame maatregelen inzake water en energie.

7.2.2 Bestemming(en) in overdruk

De **gesloten buffer** heeft tot doel de site visueel af te schermen ten opzichte van de aanpalende percelen langs de Steenweg op Merchtem en Klei. De breedte van de bufferzone dient minimaal 6m te bedragen, waarbij enkel een uitzondering wordt toegestaan waar de bestaande en/of vergunde constructies bij de inwerkingtreding van dit RUP dit niet toelaten. De bufferzone dient vrij gehouden te worden van bebouwing en constructies (met uitzondering van waterbuffering) en mag niet gebruikt worden in functie van bedrijfsactiviteiten. De voorschriften omvatten bepalingen omtrent de inrichting van de groenbuffer.

De **landschappelijke buffer** wordt geconcipeerd als overgangszone naar het achterliggende landelijke gebied. De buffer is minder dens dan de gesloten buffer en heeft tot doel het geheel in de omgeving in te passen.

De indicatieve aanduiding van de **hoofdontsluiting** legt vast dat de toegang tot de site voor alle vracht- en autoverkeer dient te verlopen via de Steenweg op Merchtem. Afzonderlijke in- en uitritten blijven wel mogelijk.

Het **reservatiegebied voor lijninfrastructuur** omvat een zone die bestemd is voor de toekomstige verbreding van de N211.

7.3 Op te heffen voorschriften

Bij inwerkingtreding van voorliggend RUP worden de onderstaande voorschriften en bepalingen opgeheven:

- De algemene voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse voor die (delen van) percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP.

7.4 Toetsing ten aanzien van het planologisch kader

7.4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het RSV biedt ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen die in relatie staan tot de aard en het karakter van het bedrijf en tot de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Handelsactiviteiten zoals die van een buurtwinkel zijn verweefbaar met een residentiële omgeving en de vooropgestelde ontwikkelingsopties leiden niet tot een schaalvergroting van het bedrijf en bijgevolg ook niet tot een overschrijding van de draagkracht van de omgeving.

7.4.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Het RSVB geeft aan dat lokale activiteiten niet op een afzonderlijk bedrijventerrein dient gesitueerd te worden, maar kan verweven worden binnen een woonomgeving mits het principe van goed nabuurschap wordt gehanteerd. Dit betekent dat de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit bepaalt of de vooropgestelde ontwikkelingsopties verweefbaar zijn. Een buurtwinkel wordt opgevat als een lokaal gerichte handelsactiviteit die verweefbaar is met een residentiële omgeving.

7.4.3 Ruimtelijk Structuurplan Opwijk

Het RUP geeft alleszins uitvoering aan het voorwaardelijk gunstig planologisch attest zoals vastgelegd in artikel 4.4.26 §1 van de VCRO.

In het GRS wordt gesteld dat de gemeente de versterking en bundeling van handelsactiviteiten in het hoofddorp ondersteunt.

7.4.4 Afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Het achterste gedeelte van het plangebied behoort tot een herbevestigd agrarisch gebied (HAG). In navolging van de omzendbrief RO/2010/01 van 7 mei 2010, kan de gemeente een RUP opmaken in uitvoering van een goedgekeurd planologisch attest om bestemmingswijzigingen door te voeren worden in HAG. Als algemeen uitgangspunt geldt wel dat in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties ondernomen worden om het planologisch evenwicht te herstellen. Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits motivatie door de initiatiefnemer (van het RUP).

In het kader van dit RUP wordt voor het gedeelte dat is gelegen in HAG afgeweken van het algemeen uitgangspunt van planologische ruil op basis van onderstaande verantwoording of motivering.

Alternatieve locaties

Het RUP omvat de locatie van een bestaande buurtwinkel waarvoor een positief planologisch attest en een bouwvergunning werden verleend. Voor de herbouw van de winkel zijn op het terrein weinig alternatieven dan deels binnen het agrarisch gebied. Om uitvoeringsredenen moet de bouw van de nieuwe winkel immers kunnen gerealiseerd worden terwijl de bestaande winkel geopend blijft. De optie om een nieuw gebouw in te planten aan de voorzijde van de huidige winkel is vanuit organisatorisch en veiligheidsoogpunt niet haalbaar.

Een alternatieve locatie is bovendien geen optie omwille van de aftoetsing van de marktbehoefte aan buurtwinkels en omwille van de aanwezige infrastructuur binnen het plangebied. De herlokalisatie zou niet duurzaam zijn. Andere onbebouwde percelen in de buurt zijn niet geschikt omwille van de perceelsgrootte en -configuratie en omwille van het bodemgebruik.

Impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

De Vlaamse Regering stelt dat binnen de HAG gemeentelijke planningsinitiatieven geen betekenisvolle afbreuk mogen doen aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.

Het gedeelte van het HAG dat wordt herbestemd, kent volgens de momenteel beschikbare informatie (ALV, 2017, zie figuur) geen effectief landbouwgebruik en maakt bijgevolg ook geen deel uit van een bestaand landbouwbedrijf. De grond ligt ingesloten tussen de tuinzones van de aanpalende bebouwing van de woonlinten langs zowel Klei als de Steenweg op Merchtem. Bovendien is een deel van deze grond reeds in gebruik als parking voor de buurtwinkel en is het achterste gedeelte begroeid met bomen en struiken. Hun inname voor andere dan agrarische doeleinden zal dan ook geen negatief effect hebben op de plaatselijke of ruimere agrarische structuur.

Landbouwgebruikspercelen ALV 2017 (bron: Geopunt Vlaanderen)



Hierbij wordt expliciet ook verwezen naar het gunstig advies van het Departement Landbouw & Visserij van 5 juli 2016 op de aanvraag van het planologisch attest en van 17 juli 2017 op de bouw aanvraag.

In het advies van 5 juli 2016 werd gesteld dat de inname door andere dan agrarische doeleinden geen negatief effect heeft op de plaatselijke of ruimere agrarische structuur. Vanuit landbouwkundig standpunt zijn er bijgevolg geen bezwaren tegen de voorgestelde uitbreiding.

In het advies van 17 juli 2017 werd gesteld dat voor zover de voorgestelde werken voldoen aan de bepalingen van het planologische attest en het ruimtelijk uitvoeringsplan, er vanuit landbouwkundig standpunt geen overwegend bezwaar is.

Flankerende maatregelen

Het gedeelte van het plangebied en meer bepaald het achterste gedeelte zal ingericht worden als een overgangszone (zonder constructies) waardoor de impact op het achterliggend agrarisch gebied wordt beperkt. Flankerende maatregelen zijn bijgevolg niet aan de orde.

8 RUMTEBALANS

8.1 Ruimtebalans

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit RUP op de ruimteboekhouding uit het RSV is weergegeven in de volgende ruimtebalans.

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen ⁽¹⁾	Toekomstige bestemmingen ⁽²⁾	Vershil
Wonen	0,50ha	-	-0,50ha
Bedrijvigheid	-	0,78ha	+0,78ha
Recreatie	-	-	-
Landbouw	0,28ha	-	-0,28ha
Bos	-	-	-
Reservaat en natuur	-	-	-
Overig groen	-	-	-
Lijninfrastructuur	-	-	-
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	-	-	-
Ontginning en waterwinning	-	-	-
Niet gecategoriseerd	-	-	-
Saldo	0,78ha	0,78ha	0,00ha

(1) in casu het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse

(2) in casu het voorliggende RUP OKay

8.2 Register van de percelen waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn

Voorliggend RUP omvat een bestemmingswijziging van het gewestplan waarbij de gebiedscategorieën, waaronder de bestemmingen van de betrokken percelen ressorteren, veranderen en waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn. Een grafisch register en de legende van het register is weergegeven in de bijlagen.

Bestaande bestemmingscategorie	Nieuwe bestemmingscategorie	Regeling
Landbouw	Bedrijvigheid	PLANBATEN
Wonen	Bedrijvigheid	PLANSCHADE

Bijlage 1: Register van percelen waarvoor planschade, planbaten of compensatie kan verschuldigd zijn

9 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

9.1 Inleiding

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-m.e.r.-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen.

Voor plannen die niet van rechtswege plan-milieueffectrapportage-plichtig zijn, moet de initiatiefnemer een screening (onderzoek tot milieueffectrapportage) doorlopen. De initiatiefnemer stelt daarvoor een startnota op waarin wordt nagegaan of het plan aanleiding kan geven tot aanzienlijke milieueffecten.

Het RUP kan een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10a van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in en is dus screeningsgerechtigd.

Het onderzoek tot screeningsplicht heeft geleid tot de conclusie dat voor dit RUP geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk is, maar dat een onderzoek tot milieueffectrapportage moet doorlopen worden om aan te tonen dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal teweegbrengen.

9.2 Adviesronde

In het kader van de raadpleging werd de startnota voor advies overgemaakt aan de volgende instanties:

1. De Gecoro;
2. Het Departement Omgeving;
3. Het Departement Landbouw en Visserij;
4. De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant;
5. Het Agentschap Innoveren en Ondernemen;
6. Het Agentschap Wegen en Verkeer.

9.3 Beslissing inzake plan-MER

De ontvangen adviezen en de inspraakreacties op de startnota werden verwerkt in een scopingnota die op 10 december 2018 werd verzonden aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer. Over deze versie van de scopingnota had de dienst Milieueffectrapportagebeheer nog enkele vragen, onder andere over mobiliteit en ruimtelijke ordening. Er werden daarom aanvullingen gevraagd op 07 januari 2019. De scopingnota werd aangevuld en opnieuw ingediend op 23 januari 2019.

Het volledige onderzoek tot milieueffectrapportage zoals opgenomen in de (laatste) scopingnota is weergegeven in de bijlagen.

Bijlage 2: Onderzoek tot milieueffectrapportage

Op 1 februari 2019 nam de dienst Milieueffectrapportagebeheer haar beslissing waarin werd gesteld dat **het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en de opmaak van een plan-MER niet nodig is.**

Een afschrift van de beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer is toegevoegd aan de bijlagen.

Bijlage 3: Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer

10 ONDERZOEK TOT VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

10.1 Inleiding

De Vlaamse Regering keurde op 26 januari 2007 het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage definitief goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet houdende de algemene bepalingen van het milieubeleid en werd van kracht op 29 juni 2007. Artikel 4.4.1. §2 van dit decreet bepaalt immers dat de Vlaamse regering de criteria moet vaststellen op basis waarvan de administratie beslist of de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) bij een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk RUP al dan niet vereist is.

De VCRO voorziet dat bij de opmaak van de startnota of de scopingnota de RVR-toets wordt doorlopen zodat kan nagegaan worden of de geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting, enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

10.2 Beslissing inzake RVR

Op 6 oktober 2017 werd in het kader van de opmaak van de startnota de RVR-toets doorlopen waaruit kon worden besloten dat **het RUP niet dient voorgelegd te worden aan de dienst Veiligheidsrapportering en dat er geen RVR dient opgemaakt te worden.**

Bijlage 4: Beslissing van de dienst Veiligheidsrapportering

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

PLAN+ bvba

Contact:

Dirk De Loecker

Landmeter-expert m.s.o.g. - ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa

Geograaf - ruimtelijk planner

Ester Vanderstraeten

Stedenbouwkundige - ruimtelijk planner

Dossiernummer: **2017-1200**

Versie: **Definitief ontwerp - v1**

Publicatie: **oktober 2019**

Opdrachtgever:

Gemeente Opwijk

Marktstraat 55, 1745 Opwijk

Contact:

Rony Willems

Stedenbouwkundig ambtenaar

Telefoon: 052 36 51 32

Email: stedenbouw@opwijk.be

