



NIJLEN

RUP Welters-Verelst

Procesnota

Definitieve vaststelling – 26 maart 2024

COLOFON

opdrachtgever:

Gemeentebestuur Nijlen

project:

RUP Welters-Verelst

fase:

Definitieve vaststelling

datum:

26 maart 2024

opdrachthouder:



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

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke:

Johan Van Opstal

projectteam:

IOK plangroep

ruimtelijke planning:

Caroline Ariën, Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Jan Druyts, Luk Helsen, Dirk Heylen, Ilse Leijnen, Liselotte Raes, Tine Schorrewegen, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Hannelore Thoelen, Johan Van Opstal, An Vandeplas

CAD-GIS:

Anja Dello, Abdul Al-Sharafi

secretariaat:

Annick Sprengers

Johan Van Opstal Projectverantwoordelijke Erkend Ruimtelijk planner	Stijn Sneyers Projectcoördinator Erkend ruimtelijk planner
---	--

INHOUD

1	Inleiding.....	1
2	Planinhoud	1
	2.1 Doelstelling.....	1
	2.2 Ruimtelijke situering	2
	2.3 Afbakening van het plangebied	2
3	Planningsproces.....	3
	3.1 Processchema.....	3
	3.2 Fases planningsproces	4
	3.2.1 Fase 1: Startnota	4
	3.2.2 Fase 2: Scopingnota.....	4
	3.2.3 Fase 3: Voorontwerp RUP.....	4
	3.2.4 Fase 4: Ontwerp RUP.....	4
	3.2.5 Fase 5: Definitief RUP (huidige fase).....	5
	3.3 Agenda besluitvorming en inspraak RUP.....	5
4	Betrokken actoren	6
5	Participatie en informatieverstrekking	7

1 Inleiding

Het voorliggende document is een procesnota en maakt een onderdeel uit van het RUP “Welters-Verelst”. Deze procesnota¹ moet worden samen gelezen met de andere onderdelen van dit RUP.

De procesnota beschrijft het verloop van het planningsproces, het bevat o.a. informatie over:

- het planningsproces
- de betrokken actoren
- de wijze van participatie en informatieverstrekking

De procesnota is een informatief en evolutief document dat in de loop van het proces kan worden aangevuld en bijgesteld. De nota wordt gedurende het gehele planningsproces van het RUP mee ter beschikking gesteld op het DSI-platform² en de website van de gemeente.

2 Planinhoud

2.1 Doelstelling

Welters-Verelst is een tuin- en hobbycentrum dat 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 een historisch gegroeid (familie)bedrijf dat al sinds 1979 actief is op de huidige locatie.

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

Het voorliggende RUP heeft tot doel om een gepast juridisch kader te creëren voor de site van de handelzaak. De precieze mogelijkheden voor de handelzaak worden afgestemd op de visie van het GRS.

¹ De opmaak van een procesnota wordt omschreven in artikel 2.2.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

² DSI is het uitwisselplatform voor digitale stedenbouwkundige informatie

2.2 Ruimtelijke situering

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 bomerrij langsheen de Grote Veldloop.

2.3 Afbakening van het plangebied

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. Het overige gedeelte is in gebruik als paardenweide en niet relevant binnen het RUP. Beide percelen behoren tot de 3^{de} afdeling van de gemeente Nijlen.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 6133m².



Figuur 1: Situering van het plangebied op een stratenplan

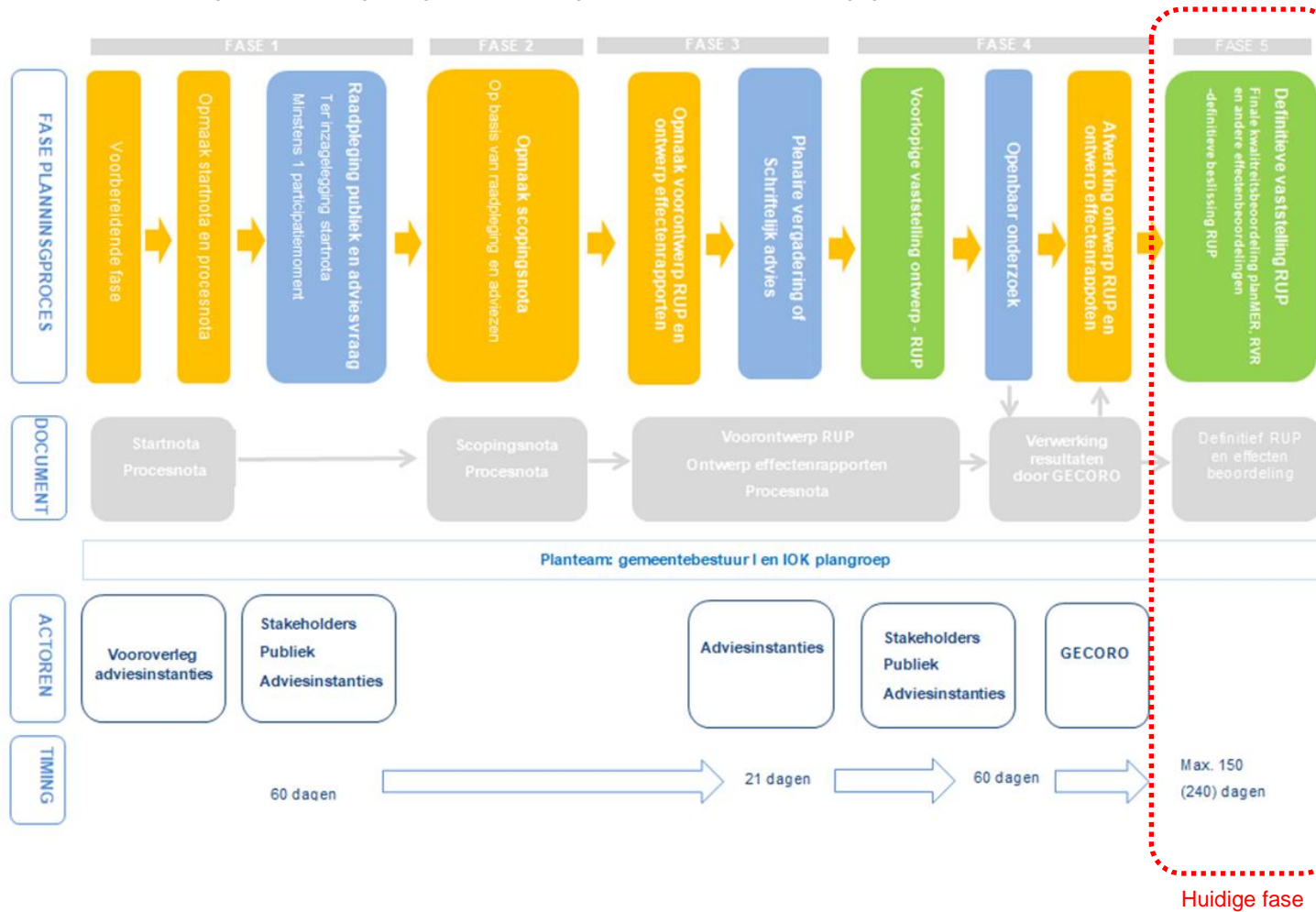


Figuur 2: Afbakening van het plangebied op orthofoto

3 Planningsproces

3.1 Processchema

Op de onderstaande figuur wordt het geïntegreerde planningsproces schematisch weergegeven.



3.2 Fases planningsproces

Het planningsproces³ bestaat uit vijf fasen. Elke fase resulteert in een document:

- Startnota
- Scopingnota
- Voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan
- Ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (voorlopige vaststelling)
- Definitief ruimtelijk uitvoeringsplan (definitieve vaststelling)

Om een overzicht te behouden in de te doorlopen en de doorlopen stappen in het planningsproces wordt deze procesnota opgemaakt.

3.2.1 Fase 1: Startnota

Opmaak startnota

De startnota vormt de eerste stap in de procedure tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. De nota geeft aan voor welk gebied een plan wordt opgemaakt en wat de precieze doelstellingen zijn.

In de nota komen onder meer volgende onderdelen aan bod:

- de geografische afbakening;
- de beoogde plandoelstelling(en);
- de juridische context;
- de reikwijdte van het plan;
- de gewenste ruimtelijke ontwikkeling;
- de detailleringsgraad of de doorwerking op het terrein;
- screening en beoordeling van de mogelijke milieu-effecten.

Publieke raadpleging en adviesvraag

Over de startnota wordt een publieke raadpleging en een adviesronde gehouden. De publieke raadpleging wordt voorzien over een periode van zestig dagen. Er wordt ook een participatiemoment georganiseerd.

Meer informatie over de publieke raadpleging, het participatiemoment en de te consulteren adviesinstanties zijn terug te vinden in hoofdstuk 4 en 5 van deze nota.

³ De procesaanpak van voorliggend RUP is gebaseerd op de procedure zoals in het decreet werd uitgetekend.

⁴ Cf. bijlage 1 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen

3.2.2 Fase 2: Scopingnota

De startnota wordt herwerkt naar een scopingnota. Deze scopingnota bouwt voort op de startnota en geeft weer hoe wordt omgegaan met de adviezen en inspraakreacties uit de publieke raadpleging van de startnota.

De scopingnota is samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het planningsproces.

De gemeente stelt de scopingnota ter beschikking op haar website.

3.2.3 Fase 3: Voorontwerp RUP

Opmaak voorontwerp RUP

Het plan wordt verder uitgewerkt samen met de effectbeoordelingen en eventuele andere onderzoeken die relevant worden geacht. Dit resulteert in een voorontwerp RUP.

Indien nodig worden de scopingnota en de procesnota gewijzigd. De nieuwe versie van de nota's worden steeds gepubliceerd.

Plenair overleg / Schriftelijke adviesvraag

Het voorontwerp RUP wordt voor advies voorgelegd aan de betrokken adviesinstanties⁴.

3.2.4 Fase 4: Ontwerp RUP

Opmaak ontwerp RUP

Op basis van de ontvangen adviezen kan het voorontwerp RUP aangepast of herwerkt worden. Dit resulteert in het ontwerp RUP⁵.

Voorlopige vaststelling en openbaar onderzoek

De gemeenteraad stelt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vast. Na de voorlopige vaststelling wordt het ontwerp RUP aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Tijdens het openbaar onderzoek wordt het RUP gedurende zestig dagen ter inzage gelegd in het gemeentehuis en ter beschikking gesteld op de gemeentelijke website. Opmerkingen en bezwaren kunnen uiterlijk tot en met de laatste dag van het openbaar

⁵ De samenstelling van een RUP wordt bepaald in artikel 2.2.5 van de VCRO.

onderzoek schriftelijk of digitaal aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) bezorgd worden.

De GECORO zal nadien alle adviezen, opmerkingen en bezwaren bundelen en een gemotiveerd advies uitbrengen bij de gemeenteraad.

3.2.5 Fase 5: Definitief RUP (huidige fase)

Opmaak RUP

Op basis van de ontvangen adviezen en bezwaren en het gemotiveerd advies van de GECORO kan het ontwerp RUP aangepast of herwerkt worden. Dit resulteert in het definitieve RUP.

Definitieve vaststelling

De gemeenteraad stelt binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast.

De Vlaamse Regering en de deputatie beschikken over een termijn van dertig dagen om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te schorsen.

Als het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling niet tijdig is geschorst, wordt de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen zestig dagen na de definitieve vaststelling bij uittreksel bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan treedt in werking veertien dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing houdende definitieve vaststelling van het plan bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad.

3.3 Agenda besluitvorming en inspraak RUP

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de voornaamste stappen in de RUP-procedure op vlak van besluitvorming en inspraak.⁶

	Datum
Goedkeuring procesnota en startnota door college van burgemeester en schepenen	20 september 2021
Eerste publieke raadpleging (60 dagen)	13 oktober 2021 tot 11 december 2021
Georganiseerd participatiemoment	21 oktober 2021
Plenaire vergadering voorontwerp RUP (facultatief)	
Voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP door gemeenteraad	12 september 2023
Openbaar onderzoek van het ontwerp RUP (60 dagen)	23 oktober 2023 t.e.m. 22 december 2023
Advies van de GECORO	18 januari 2024
Definitieve vaststelling van het RUP door gemeenteraad	26 maart 2024

⁶ Artikel 2.2.1 t.e.m. 2.2.6, Artikel 2.2.18 t.e.m. artikel 2.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening te raadplegen via de volgende website van de Vlaamse Overheid: <https://www.ruimtelijkeordering.be/VCRO>.

4 Betrokken actoren

Met het oog op een kwalitatieve planningsproces worden verschillende actoren en belanghebbenden betrokken bij de opmaak van dit RUP. In dit luik van de procesnota wordt een overzicht gegeven van de betrokken actoren.

Wanneer tijdens de loop van het proces bijkomende partners worden gedetecteerd, dan krijgen deze alsnog een plaats in de processtructuur zoals opgenomen in de onderstaande paragrafen.

Planteam

Het planteam is verantwoordelijk voor de procesmatige en inhoudelijke opvolging van het project. Hier wordt het proces inhoudelijk begeleid en worden inhoudelijke elementen en discussiepunten ten gronde besproken en becommentarieerd. In deze groep wordt op basis van beleidsbeslissingen inhoudelijke sturing gegeven aan de opdracht. De samenstelling van het planteam kan wijzigen gedurende het proces.

Het planteam bestaat uit:

- IOK – ontwerper RUP: Johan Van Opstal
- Ruimtelijke planning Nijlen: Laura Adams, Maarten Horemans
- Burgemeester van Nijlen: Paul Verbeeck, schepenen van sport en gezondheid: Luc Luyten

Het Departement Omgeving – team Externe Veiligheid en team MER zijn niet opgenomen in het planteam aangezien ervan uitgegaan wordt dat de opmaak van een Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR) en een MER-rapport niet vereist zijn.

Stakeholders

Voor dit RUP worden volgende stakeholders betrokken in het planningsproces:

- Eigenaars van de winkel Welters-Verelst
- Bevolking van de gemeente Nijlen

Adviesinstanties

Afhankelijk van de inhoud van het RUP dienen tijdens het planningsproces een aantal adviesinstanties geraadpleegd te worden conform het decreet en het uitvoeringsbesluit⁷. Bij het planproces voor het RUP 'Welters-Verelst' worden minimaal onderstaande adviesinstanties betrokken:

- GECORO Nijlen
- Departement Omgeving
- Deputatie van de provincie
- Vlaams Energieagentschap
- Provinciebestuur Antwerpen – dienst integraal waterbeleid
- Departement Landbouw en Visserij
- Agentschap Innoveren en Ondernemen

⁷ Bijlage 1 bij besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen

5 Participatie en informatieverstrekking

In kader van de opmaak van het RUP worden minimaal volgende inspraak en raadpleegmomenten voorzien:

- Een publieke raadpleging van alle betrokken actoren over de startnota (inclusief effectbeoordeling milieu);
- Een openbaar onderzoek voor alle betrokken actoren over het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Naast deze juridisch verankerde inspraakmomenten kunnen bilaterale overlegmomenten voorzien met de stakeholders en adviesinstanties.

Organisatie van de publieke raadpleging over de startnota

Doel

Het doel is om een eerste inspraakronde te organiseren in een vroeg stadium van het RUP-proces om zo het draagvlak én de kwaliteit van het uiteindelijke RUP te vergroten.

Deze eerste inspraakronde dient om iedereen op de hoogte te brengen en inbreng te krijgen over de probleemstelling, de inhoudsafbakening en de scope van het voorgenomen plan en bijhorende effectenbeoordelingen. Het is vooral de bedoeling om kennis en input te verzamelen, alternatieven te bepalen en zeker niet om in detail de planopties te becommentariëren (= bezwaren te formuleren). Het openbaar onderzoek later in de procedure vormt daarentegen de basis voor het formuleren van bezwaren en vindt plaats op het einde van het proces.

Praktisch

De publieke raadpleging werd op volgende wijze aangekondigd:

- aanplakking in de gemeente Nijlen
- een bericht in het Belgisch Staatsblad
- een bericht in drie lokale dagbladen
- een bericht op de website van de gemeente Nijlen

De praktische organisatie van de publieke raadpleging verliep als volgt:

- De publieke raadpleging duurde 60 dagen en liep van 13 oktober 2021 tot 11 december 2021
- De start- en procesnota konden worden geraadpleegd op de website van de gemeente Nijlen (www.nijlen.be/openbare-onderzoeken-2). De documenten lagen ook ter inzage op het gemeentehuis van Nijlen, Kerkstraat 4, 2560 Nijlen.

- Er werd een participatiemoment georganiseerd in de vorm van een vrij inloopmoment. Dit participatiemoment ging door in de bibliotheek van het gemeentehuis van Nijlen (Kerkstraat 4, 2560 Nijlen).
- Voor bijkomende informatie kon steeds contact opgenomen worden met de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente.

Hoe reageren?

In het kader van de publieke raadpleging kon men op volgende manieren reacties bezorgen:

- Per schrijven versturen t.a.v. het College van burgemeester en schepenen (Kerkstraat 4, 2560 Nijlen)
- Afgeven op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs.
- Per mail versturen naar info@nijlen.be

Resultaat

Het eindresultaat van deze adviesronde en de raadpleging van de bevolking, inclusief het participatiemoment, is een verzameling van adviezen, inspraakreacties en een verslag van het participatiemoment. De wijze waarop met deze informatie wordt omgegaan en het resultaat ervan, heeft tot de scopingnota geleid.

Het gemeentebestuur heeft de startnota, de procesnota (en eventuele aanpassingen) en het verslag van het participatiemoment ter beschikking gesteld op haar website.

Organisatie van het openbaar onderzoek bij voorlopige vaststelling

Doel

Het openbaar onderzoek kan worden gezien als de tweede inspraakronde en heeft als doel het betrokken publiek de mogelijkheid te geven zich te kunnen uitspreken over het voorliggende ontwerpplan. In tegenstelling tot bij de eerste inspraakronde kunnen bij het openbaar onderzoek wel bezwaarschriften worden ingediend.

Praktisch

Het openbaar onderzoek werd op volgende wijze aangekondigd:

- aanplakking in de gemeente Nijlen
- een bericht in het Belgisch Staatsblad
- een bericht in het gemeentelijk infoblad 'BEKEND'
- een bericht op de website van de gemeente Nijlen

De praktische organisatie van het openbaar onderzoek was als volgt:

- Het openbaar onderzoek duurde 60 dagen en liep van 23 oktober 2023 t.e.m. 22 december 2023.

- Het ontwerp RUP en de procesnota konden worden geraadpleegd op de website van de gemeente Nijlen (www.nijlen.be). De documenten lagen ook ter inzage op gemeentehuis van Nijlen, bij de dienst ruimtelijke ordening.
- Voor bijkomende informatie kon steeds contact opgenomen worden met de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente.

Hoe reageren?

In het kader van het openbaar onderzoek kon men op volgende manieren een bezwaarschrift indienen:

- Per aangetekend schrijven versturen t.a.v. de GECORO (Kerkstraat 4, 2560 Nijlen)
- Afgeven op het gemeentehuis tegen ontvangstbewijs.

Resultaat

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) bundelde en coördineerde alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en bracht binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevatte de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorde de GECORO het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Overleg met de bedrijfsleiding

In het planningsproces is er overleg met de leiding van de winkel ingebouwd. Dit overleg wordt enerzijds voorzien om uit eerste hand informatie over de winkel te verzamelen. Anderzijds is het ook van belang om de planopties die voor de winkel uitgewerkt zijn rechtstreeks af te toetsen met de leiding zelf.

In de eerste fase van het RUP (fase 'startnota') in juni 2021 is de startnota aan de eigenaars van de winkel bezorgd zodat zij de kans kregen deze nota volledig door te nemen en hierop te reageren. Er werd met betrekking tot dit laatste een uitnodiging tot overleg bijgevoegd.