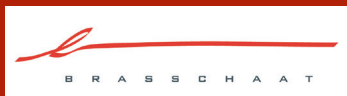


RUP KERNVERSTERKING WONEN EN DETAILHANDEL

FASE STARTNOTA | APRIL 2020

(versie na finaal nazicht college)

Deze publicatie kwam tot
stand op initiatief van de gemeente Brasschaat.



BUUR | Bureau voor urbanisme cvba
Sluisstraat 79 / 03.02, 3000 Leuven
T 016 89 85 50 – F 016 89 85 49
info@buur.be – www.buur.be



Deze bundel werd geoptimaliseerd om te lezen op een beeldscherm en om dubbelzijdig af te drukken.

OPDRACHTGEVER



Gemeente Brasschaat
Verhoevenlei 11
2930 Brasschaat

STUDIETEAM



BUUR | bureau voor urbanisme
Sluisstraat 79/03.02
3000 Leuven
www.buur.be
contactpersoon BUUR: Kristine Verachtert
kristine@buur.be

FASE EN AANPASSINGEN

- | | |
|--|--------------|
| A. Draft visie kernversterking Wonen en Detailhandel | januari 2020 |
| B. Finale visie, startnota en procesnota | april 2020 |
| C. | |
| D. | |
| E. | |

1. DOEL VAN DE PROCESNOTA

Deze nota hoort bij het in opmaak zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kernversterking wonen en detailhandel'. De nota wordt samen gelezen met de andere onderdelen van het geplande RUP.

Deze nota beschrijft het reeds doorlopen en het geplande verdere verloop van het planproces, conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), art. 2.2.1. Ze is een evolutief document. Dat betekent dat ze bij elke stap in de procedure kan worden aangevuld, gewijzigd en verfijnd naarmate de inzichten vorderen.

De nota omschrijft achtereenvolgens:

- » de initiële samenstelling en rol van de stuurgroep en het planteam
- » de te betrekken actoren, zoals ingeschat bij de opstart van het planningsproces
- » de adviesinstanties, deskundigen en andere stakeholders
- » de nu al doorlopen en de nog geplande processtappen
- » de voorziene communicatie en participatie-initiatieven
- » de reeds plaats gevonden en de nog geplande formele besluitvormingsmomenten

2. STUURGROEP EN PLANTEAM

2.1 STUURGROEP

De stuurgroep is een compact orgaan dat door het college van burgemeester en schepenen aangesteld wordt. De stuurgroep fungeert gedurende de hele duur van het planproces als klankbord en hakt (binnen haar mandaat) waar nodig tussentijds knopen door. De stuurgroep is niet het hoogste beslissingsorgaan binnen het proces, dit blijven het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad.

College en gemeenteraad nemen minstens de beslissingen waarvan hun bevoegdheid decretaal is vastgelegd conform de VCRO. De stuurgroep kan er voor kiezen om tussentijds bijkomende aspecten door het college of de gemeenteraad te laten valideren. In het begin van het proces omvat dit minstens een beslissing van het college omtrent de samenstelling van de stuurgroep en het planteam. Verderop in het proces een goedkeuring van de gemeenteraad over de start- en procesnota en vervolgens een goedkeuring het voorontwerp RUP (voorgaand aan de plenaire vergadering) door het college. De stuurgroep kan echter in de loop van de rit beslissen hier nog tussentijdse beslissingsmomenten aan toe te voegen.

Om efficiënt te kunnen werken wordt de stuurgroep zo compact mogelijk gehouden. Zij bestaat uit:

- » Vanuit het college: de schepenen bevoegd voor ruimtelijke ordening, wonen, energietransitie en afvalbeleid; lokaal ondernemen en toerisme, Vlaamse en Europese aangelegenheden, cultuur, bibliotheek en feestelijkheden; patrimonium, mobiliteit, infrastructuur, groen en natuur en duurzaamheid;
- » Vanuit de diensten: beleidsmanager plaatsgebonden zaken Jan Moereels; manager Ruimte en Wonen Martine Kenis, centrummanager en diensthoofd lokaal ondernemen Marie-Laure Koyen;
- » Vanwege het aangestelde ontwerp bureau BUUR, de ontwerpers van het RUP: Kristine Verachttert, haar plaatsvervanger Stéphanie De Deken (tevens ruimtelijk planner bij BUUR cvba).

2.2 PLANTEAM

Het planteam is de ambtelijke werkgroep die het geïntegreerde planningsproces voert, de verschillende onderzoeken begeleidt, de tussentijdse resultaten in het planningsproces integreert en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking. In tegenstelling tot de stuurgroep (die in principe facultatief is) heeft het planteam een decretaale basis en is haar samenstelling evolutief.

Conform de VCRO bestaat het planteam ten minste uit een erkend ruimtelijk planner. In geval van plannen met een vermoedelijk aanzienlijke milieueffecten, worden ook milieudeskundigen opgenomen.

Het gepland RUP regelt een beperkte ingreep op lokaal niveau, waarvan bij aanvang van het planningsproces wordt ingeschat dat de te verwachten milieueffecten niet aanzienlijk zullen zijn. Daarom wordt het planteam beperkt tot de discipline ruimtelijk planner. Uiteraard wordt in de loop van het proces waar nodig samengewerkt met deskundigen op verschillende vlakken (zie te betrekken actoren, adviesinstanties, deskundigen en andere actoren).

Wel is het belangrijk dat bij deze lokale ingreep de belanghebbenden - eveneens eerder op lokaal niveau te vinden - goed betrokken worden van vroeg in het planproces. Daarom wordt de discipline lokale communicatie en overleg eveneens in het proces betrokken.

Het planteam bestaat bij aanvang van het proces uit de volgende personen:

- » dienst woon- en leefomgeving: Martine Kenis (Manager Ruimte en Wonen); vervanger Dominique Van den Brande (deskundige vergunningen en planning);
- » dienst lokaal ondernemen en toerisme: Marie-Laure Koyen (diensthoofd, centrummanager);
- » dienst mobiliteit: Annika Gommeren;
- » de ontwerpers: Kristine Verachttert en Stéphanie De Deken, met als plaatsvervanger Bert Nussbaum;
- » Twee vertegenwoordigers van het college: de schepenen ruimtelijke ordening en de schepenen bevoegd voor lokaal ondernemen.

3. TE BETREKKEN ACTOREN

3.1. CONTEXT

Het RUP 'Kernversterking wonen en detailhandel' zal het kader vormen voor vergunningsbeslissingen over handel en projecten van woonverdichting. Het RUP zal zich uitstrekken over quasi het volledige grondgebied van de gemeente, met uitsluiting van de woonparken (waarvoor een apart planningsproces wordt opgestart). Het RUP zal zones afbakenen waar handel en horeca expliciet worden ondersteund. Het zal tegelijk beperkingen opleggen aan de aard en omvang van handel buiten deze geselecteerde handelszones. Op dezelfde manier selecteert het RUP gebieden waar compactere vormen van wonen zijn toegestaan en dus de woninggroei vooral wordt opgevangen. Tegelijk duidt het gebieden aan waar de huidige dichtheid wordt behouden of aan minimale dichtheden wordt gewerkt.

Aan dit RUP ging een participatief proces van visievorming vooraf, dat leidde tot een goedgekeurde 'visie kernversterking wonen en detailhandel' in januari 2020. In dit kader werden reeds verschillende overlegmomenten georganiseerd, met doelgroepen (handelaars, bouwprofessionals actief in de gemeente, eigenaars van herontwikkelingssites in handelszones). Er vond ook reeds een toetsing van de uitgangspunten bij de bevolking plaats.

Dit hoofdstukje beschrijft wie allemaal betrokken moet worden in het planproces. In volgende hoofdstukken tonen we hoe deze actoren tot nu toe reeds betrokken zijn, en welke stappen van overleg en advies nog worden gepland.

3.2. TE BETREKKEN ACTOREN

Bij de opmaak van de start- en procesnota worden de volgende te betrekken actoren geïdentificeerd:

3.2.1 POLITIEK - LOKAAL:

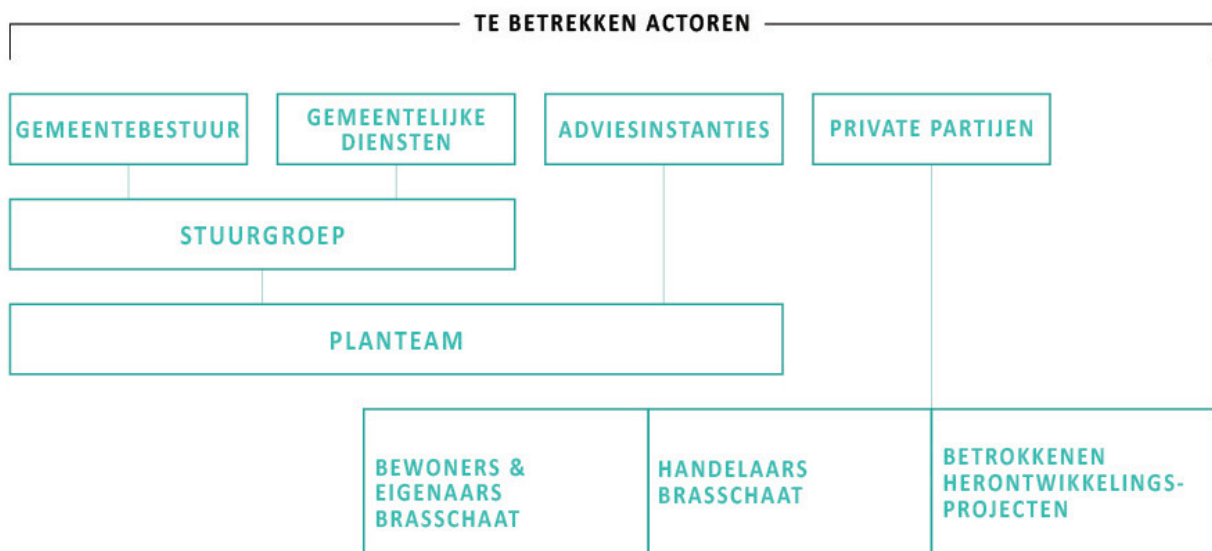
- » college van burgemeester en schepenen
- » gemeenteraad

Gemeentelijke diensten:

Verschillende gemeentediensten zijn verantwoordelijk voor het gemeentelijk beleid rond de activiteiten in en direct rond het plangebied: dienst ruimtelijke ordening, dienst mobiliteit, centrummanagement.

3.2.2 ADVIESINSTANTIES:

Naast de gemeentelijke diensten zullen de formele adviesinstellingen betrokken worden conform de VCRO. Binnen de procedure van opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan worden ettelijke externe (ambtelijke)



adviezen ingewonnen, conform de bepalingen van de VCRO en haar uitvoeringsbesluiten. Naast de provincie, het departement Omgeving en de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening (gecoro), zijn dit een reeks instanties die worden aangeduid voor het adviseren van de startnota van het RUP, en in een latere fase het voorontwerp van RUP.

Extra deskundigen?

Zoals de screening van de mogelijke effecten van het geplande RUP in de startnota uitwijst, lijkt het momenteel niet nodig om het planteam uit te breiden met specifieke experts. Van het plan zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Of nog extra deskundigen moeten worden betrokken, kan verderop in het planproces blijken vanuit inspraak of adviezen.

3.2.3 PRIVATE BELANGHEBBENDEN

Handelaars:

Het spreekt voor zich dat de Brasschaatse handelaars belanghebbende partij zijn. Het RUP stuurt immers de vergunningsbeslissingen die met handel te maken hebben. Het gaat enerzijds over de handelaars die liggen binnen de geselecteerde handelszones, maar even goed over zij die vandaag handel drijven erbuiten.

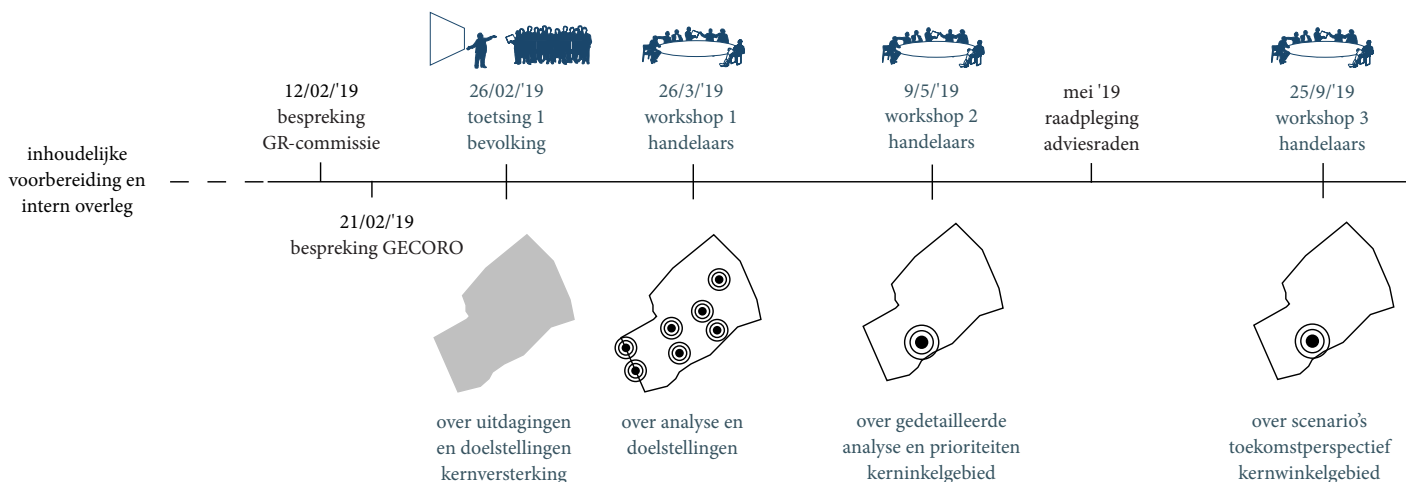
Eigenaars grotere herontwikkelings-sites in de kernen & professionals:

Het RUP zal een kader vormen voor kernversterkende projecten voor woningbouw en handel. In bepaalde zones worden types handel of bepaalde woningtypes verboden, in andere zones zijn soms handels- of horecafuncties verplicht. Het RUP zal voorschriften bevatten die het 'normale' bouwen aan de straatzijde regelen, maar ook toelaten dat grotere sites op een afwijkende manier worden ingevuld. Het RUP is dus uitermate relevant voor eigenaars van grotere sites die zullen worden (her) ontwikkeld, en de bouwprofessionals (architecten, vastgoedontwikkelaars en bouwpromotoren) die dergelijke projecten begeleiden of uitvoeren.

Bewoners en vastgoedeigenaars in Brasschaat:
Alle bewoners van Brasschaat en allen die vastgoed bezitten worden door dit RUP beïnvloed. Het bepaalt immers hoe en wat zij zelf mogen bouwen, en wat de burens mogen doen.

Bewoners en eigenaars:

Ook zijn alle bewoners van Brasschaat betrokken partij, het RUP behandelt immers de mogelijke transformaties in hun leefomgeving. Ook is elke eigenaar van vastgoed in Brasschaat potentieel belanghebbende bij het RUP.



4. REEDS DOORLOPEN STAPPEN

4.1. REEDS BETROKKEN ACTOREN

Op het moment van goedkeuring van deze procesnota zijn, van de genoemde actoren, vele reeds actief betrokken geweest. Het schema op volgende bladzijde toont de periodes waarin zij reeds betrokken waren.

4.1.1. POLITIEK

- » verschillende collegeleden volgden de werkgroepvergaderingen op
- » het college van burgemeester en schepenen werd ettelijke keren geconsulteerd en keurde de visie kernversterking wonen-detailhandel goed
- » met de gemeenteraadscommissie werd overlegd n.a.v. de draft visie op kernversterking en detailhandel

4.1.2. GEMEENTELIJKE DIENSTEN

Werden reeds betrokken in het werkgroepoverleg: dienst ruimtelijke ordening, dienst mobiliteit, centrummanagement, manager grondgebiedszaken.

4.1.3. ADVIESINSTANTIES - LOKAAL

Met de gecoro werd reeds actief overleg gepleegd over de draft visie kernversterking wonen en detailhandel: de gecoroleden werden ook uitgenodigd op de workshops met handelaars en bouwprofessionals (zie verder).

Daarnaast werd een overleg georganiseerd met de gezamenlijke gemeentelijke adviesraden.

4.1.4. ADVIESINSTANTIES - HOGERE

Met de provinciale dienst ruimtelijke planning en het departement omgeving werden de grote lijnen van de visie en de principes van het RUP besproken op 18-02-2020. Andere adviesinstanties conform de VCRO en haar uitvoeringsbesluiten werden nog niet om advies gevraagd.

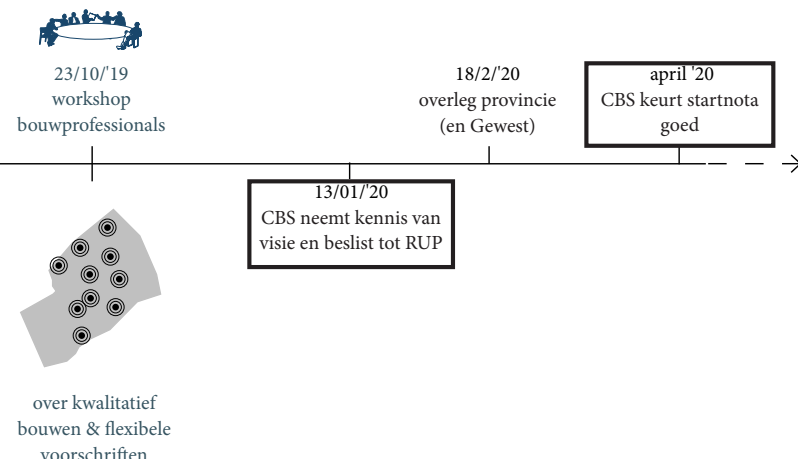
4.1.5. PRIVATE BELANGHEBBENDEN:

Met de meeste van de private belanghebbenden is reeds overleg geweest.

Voor de **ruime bevolking** en geïnteresseerden werden bij de opstart van de visievorming een participatiemoment ('toetsingsmoment') gehouden in februari '19. Aan dit breed toetsingsmoment was gekoppeld: een bemande tentoonstelling en een bevraging op papier of online. De bevraging leverde ca. 500 resultaten op.

Ook de Brasschaatse **handelaars** werden intensief betrokken in de visievorming rond 'kernversterking handel'. Met de handelaars -aangevuld met experts uit de adviesraden- werden drie uitgebreide workshops georganiseerd. Een focuste op de algemene uitdagingen voor het handelsbeleid, zowel lokale handel als het bovenlokale aanbod in Brasschaat-centrum. Twee workshops handelden over het handelsgebied in Brasschaat-centrum en leidden tot een afbakening van kernwinkelgebied en aanloopstraten.

Ook met de **bouwprofessionals** werd een workshop georganiseerd, die handelde over kwaliteitsbewaking bij kernversterkende herontwikkelingsprojecten, over het wenselijk vergunningenkader en over de manier om kwaliteitsbewaking met flexibiliteit in voorschriften te regelen.



4.2. REEDS DOORLOPEN PROCEDURE

4.2.1. KENNISNAME VISIE EN BELISSING RUP

Op 13/01/2020 nam het college kennis van de ontwerpvisie kernversterking wonen en detailhandel. Tegelijk besliste het college tot opmaak van het RUP kernversterking wonen en detailhandel, dat deze visie in verordenende voorschriften moet doorvertalen.

4.2.2. INFORMEEL VOOROVERLEG PROVINCIE & GEWEST (GECORO EN GEMEENTERAADSCOMMISSIE)

Op 18-02-2020 werd informeel vooroverleg gevoerd over de visie en de geplande principes voor het RUP met provinciale dienst ruimtelijke planning. Aan het departement omgeving werd hierover schriftelijk advies gevraagd.

Op 17-03-2020 resp. 19-03-2020 was gepland om dezelfde zaken voor te leggen aan de gemeenteraadsc commissie resp. de gecoro. Door de coronamaatregelen ingevoerd in maart 2020, werden deze besprekingen echter uitgesteld. Ze worden hernomen zodra dit weer mogelijk wordt.

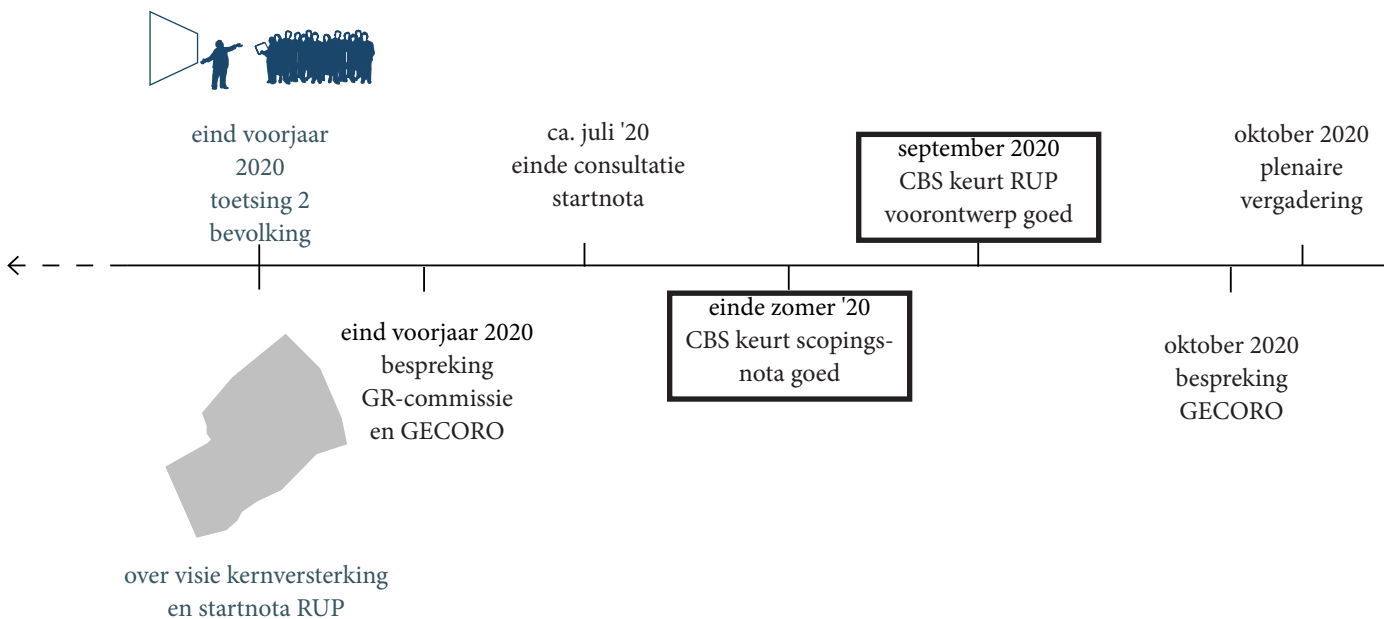
4.2.3. OPMAAK START- EN PROCESNOTA

Het planteam verfijnde in januari en februari 2020, via extra terreinbezoek en intern overleg, de afbakeningsvoorstellen uit het visiedocument die niet via intensieve participatie tot stand kwamen. Dit leidde tot een licht gecorrigeerde afbakeningskaart. Ook werden de principevoorschriften verder op punt gesteld.

Na verfijning maakte het planteam de startnota en deze procesnota op, die enkele keren met de stuurgroep en het college werden besproken.

4.2.4. GOEDKEURING VISIE, START- EN PROCESNOTA - AANSTELLING PLANTEAM

In april 2020 keurde het college van burgemeester en schepenen de visie goed, alsook voorliggende start- en procesnota. Tegelijk werd formeel het planteam aangesteld.



5. GEPLANDE STAPPEN

De verdere stappen in het proces zullen grotendeels verlopen volgens de decretaal vastgelegde procedure in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, met een ruime invulling van de externe communicatie. De inhoudelijke voorbereiding van de procedurestukken gebeurt door het planteam, met regelmatige terugkoppeling naar de stuurgroep en het college. Deze interne werking wordt hier niet telkens besproken.

Voor de externe overlegmomenten kan, wegens de beperkingen ingevoerd n.a.v. het corona-virus, slechts een inschatting gemaakt worden van de timing. Mogelijks kennen de te nemen stappen een wat trager verloop, indien de corona-maatregelen dit vereisen.

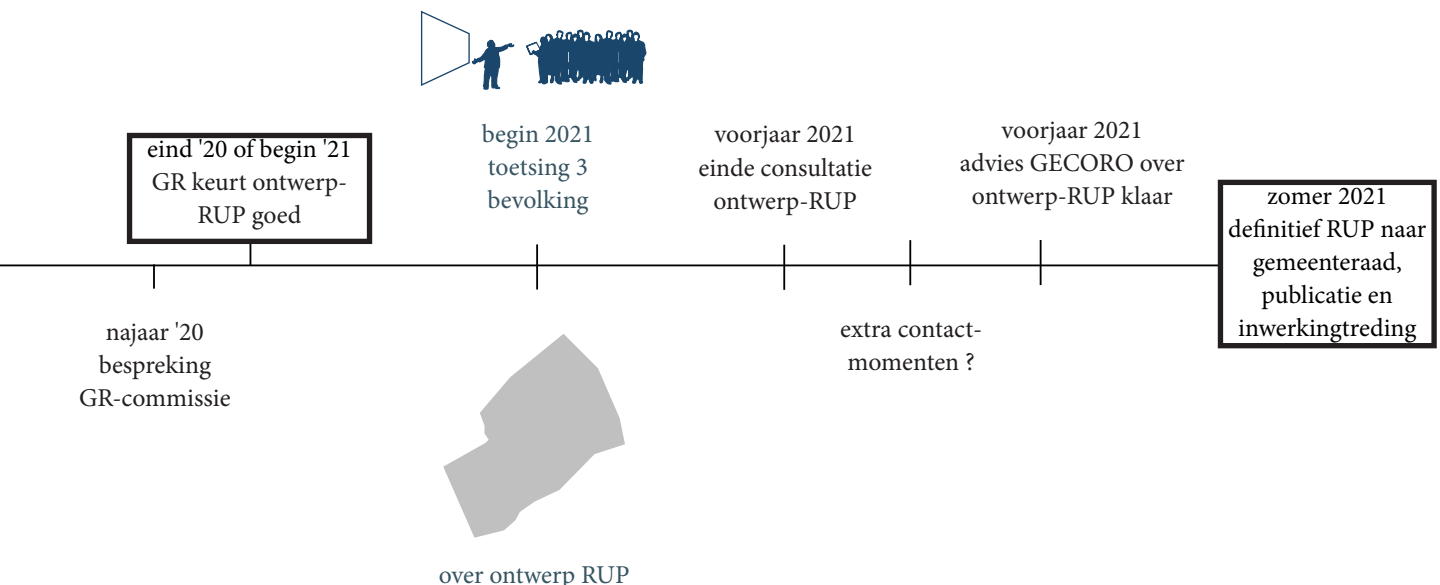
5.1.1. ADVIESVRAAG STARTNOTA EN TOETSINGSMOMENT 2

De eerste stap die volgt op de goedkeuring van de start- en procesnota is de consultatiefase.

Over de startnota en de structuurschets wordt er een **formele openbaarmaking** georganiseerd, deze duurt 60 dagen. Deze openbaarmaking zal aavangen zodra de corona-maatregelen en normaal verloop van de consultatie toelaten, vermoedelijk eind voorjaar 2020. De nota wordt ter beschikking gesteld op de website van de gemeente en in het gemeentehuis zelf.

Er gebeurt in dezelfde periode een toelichting en **adviesvraag** aan de **Gecoro**. Tegelijk wordt de startnota voor advies verzonden aan de **adviesinstanties** zoals aangeduid door de Vlaamse Regering. Deze adviesaanvraag neemt plaats binnen diezelfde 60 dagen.

Naast het openbaar onderzoek zal ook een **tweede toetsingsmoment** plaatsvinden. Dit wordt georganiseerd in de eerste helft van de consultatiefase, en zodra de corona-maatregelen dit toelaten. Opnieuw wordt een bemande tentoonstelling voorzien, gecombineerd met een toelichting en de mogelijkheid tot stellen van vragen.



De verkregen adviezen en inzichten uit de consultatiefase zullen vervolgens worden verwerkt en meegenomen in volgende fases.

5.1.2. OPMAAK SCOPINGSNOTA

Na de consultatiefase kan begonnen worden met de **scopingsnota**. Deze bouwt voort op de startnota. De adviezen en inspraakreacties op de startnota worden in deze scopingsnota verwerkt.

De scopingsnota bepaalt de eventueel nog verder uit te voeren effectbeoordelingen, evenals de methode waarop. Aangezien de conclusie van de startnota op dit moment wijst op het uitblijven van te verwachten aanzienlijke milieueffecten, zal dit onderdeel naar alle waarschijnlijkheid beperkt zijn. Wel wordt in de scopingsnota verhelderd welke deelonderzoeken in het vervolgproces nog nodig zijn.

Het is belangrijk voor de opmaak van de scopingsnota de resultaten van de m.e.r.-screening te overleggen met de mer-cel en adviesinstanties. De beslissing van de dienst Mer dient in de scopingsnota opgenomen te worden t.b.v. de voorlopige vaststelling van het ontwerp-RUP.

De scopingsnota geeft voortdurend inzicht in de fase tussen de startnota en de voorlopige vaststelling van het ontwerp-RUP. Deze procesnota moet vervolgens ook aangepast worden.

5.1.3. OPMAAK VOORONTWERP RUP EN ADVIESVRAGEN

Na de opmaak en openbaarmaking van de scopingsnota wordt het voorontwerp-RUP gefinaliseerd. Het college van burgemeester en schepenen keurt het **voorontwerp van RUP** goed. Het voorontwerp zal worden toegelicht aan en ter advies voorgelegd aan de **gecoro**. Daarna volgt de **plenaire vergadering**, waarbij advies wordt gevraagd aan de adviesinstanties, door de Vlaamse Regering aangeduid.

5.1.4. OPMAAK ONTWERP RUP

In navolging van de goedkeuring van het voorontwerp RUP wordt het ontwerp RUP opgemaakt. Waar nodig wordt over de externe adviezen op het voorontwerp, nog overleg gepleegd met gemeentelijke diensten en externe actoren.

Het ontwerp-RUP wordt toegelicht op de **gemeenteraadscommissie**. De **gemeenteraad** keurt het **ontwerp RUP** goed. Daarna wordt het tweede, formele, openbaar onderzoek voorbereid.

5.1.5. OPENBAAR ONDERZOEK ONTWERP-RUP & TOETSING 3

Tijdens deze stap wordt het ontwerp RUP voorgelegd aan de verschillende betrokken actoren.

- » Er wordt wederom een **formeel openbaar onderzoek** opgestart. Dit openbaar onderzoek duurt 60 dagen.
- » Er zal een schriftelijke adviesaanvraag gebeuren bij de betrokken **adviesinstanties**, aangeduid door de Vlaamse Regering, en de Gecoro. Deze adviesaanvraag zal tevens 60 dagen in beslag nemen.
- » Voor de gebruikers en bewoners/omwonenden van de site wordt een **derde breed toetsingsmoment** georganiseerd. De opzet wordt later bepaald, afhankelijk van de ontvangen reacties in eerdere fasen en de verwachte behoeften van de belanghebbenden.
- » Het breed toetsingsmoment en de adviesvraag **kan worden aangevuld met individuele contacten** met adviserende instanties en/of vertegenwoordigers van private belanghebbenden. De noodzaak daartoe wordt bepaald aan de hand van de ontvangen reacties.

5.1.6. VERWERKING ADVIEZEN EN OPENBAAR ONDERZOEK TOT DEFINITIEF RUP

De volgende stap is het verwerken van de adviezen en het openbaar onderzoek van het ontwerp RUP tot het definitief RUP. De **Gecoro** verleent daartoe eerst advies aan de gemeenteraad over de ontvangen bezwaren en adviezen.

De gemeenteraad stelt ten laatste 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het RUP definitief vast. Het **definitief RUP** kan vervolgens verzonden worden naar de verschillende betrokken instanties.

5.1.7. DEFINITIEF RUP EN BEKENDMAKING

Na verstrijken van de formele schorsingstermijnen, zal de gemeente het definitieve RUP bekendmaken conform de bepalingen van het decreet VCRO.

6. MOGELIJKE EXTRA COMMUNICATIE

De gemeente houdt de mogelijkheid open om, afhankelijk van de ontvangen reacties in de inspraakmomenten, extra communicatiemiddelen en overlegmomenten in te zetten:

- » extra contactmomenten met vertegenwoordigers van private belanghebbenden in het kader van de inspraakreacties;
- » extra contactmomenten met de adviserende instanties in het kader van de adviezen;

- » opmaak van een laagdrempelig filmpje over kernversterking en het beleid van de gemeente, en/of;
- » co-creatieve workshops ter bespreking van de concrete uitvoering van het kernversterkend beleid, bv. een workshop met de bouwprofessionals over de toepassing van de flexibele voorschriften van het RUP.

7. RELATIE MET RUP VERBOD MEERGEZINSGEBOUWEN

Het RUP meergezinsgebouwen uit 2011 verhindert binnen afgebakende zones de bouw van meergezinswoningen. Stukjes van deze zones zijn in de visie op kernversterking gelegen in 'te versterken' zones waar meergezinsgebouwen toelaatbaar zijn: 'te versterken woonkern' of de handelszones.

Omdat bepaalde onderdelen van de te versterken zones dringend aan een opwaardering toe zijn en omdat de procedure van het RUP kernversterking wonen en detailhandel nog een hele tijd in beslag zal nemen, besliste het college van burgemeester

en schepenen om het bestaande RUP 'verbod meergezinsgebouwen' al te herzien met de verkorte procedure. Versnelde herzieningsprocedures zijn mogelijk volgens het decreet VCRO art. 7.4.4/1, met de bedoeling om voorschriften geheel of deels op te heffen, die het ruimtelijk rendement verhinderen.

Voor de motivatie en het verloop van de procedure, die formeel gezien los staat van de opmaak van dit RUP, wordt verwezen naar de nota met de motivatie van de gemeentelijk omgevingsambtenaar van deze, apart lopende, procedure.



BUUR cvba

Sluisstraat 79 / 03.02, 3000 Leuven

T 016 89 85 50 – F 016 89 85 49

info@buur.be – www.buur.be