

## UITTREKSEL UIT HET NOTULENBOEK VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van dinsdag 3 mei 2016.

Aanwezig : Bert Celis - Voorzitter  
Paul Verbeeck - Burgemeester  
Paul Laurijssen, Luc Luyten, Geert Verrelst, Carrie Verelst, Veerle Boeckxstaens, Griet Van Olmen - Schepenen  
Leo Verelst - Voorzitter OCMW - Schepen  
Jan Zander, René Van Goubergen, Ferdi Heylen, Karin Dillen, Ingrid Van Wunsel, Jinse Van den Bogaert, Jan Moerenhout, Marcel Beirinckx, Lien Du Four, Johan Van Dessel, André Mariën, Glenn Moons, John Van Laer, Geert Mariën, Marleen Dobbeleir, August Diels - Raadsleden  
Iris Mulkens - Gemeentesecretaris.

Punt: 12

### Voorwerp:

Startbeslissing 'Complex project' voor de herinrichting stationsomgeving Kessel.

Verontschuldigd : Melissa Van Dessel, Thannée Schaalje - Raadsleden.

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op de nieuwe procesaanpak van de Vlaamse overheid waarbij zij zich voor complexe projecten inzet op de realisatie van projecten binnen een aanvaardbare termijn en met een zo maximaal mogelijk draagvlak;

Gelet op het decreet van 25 april 2014 en het uitvoeringsbesluit van 12 december 2014 waarmee de regelgeving inzake complexe projecten sinds 1 maart 2015 van kracht is;

Overwegende dat elk complex project uniek is en maatwerk vereist. In navolging van de aanbevelingen van de commissies Sauwens en Berx was het immers duidelijk dat voor de start van een officiële procedure het noodzakelijk is om in een verkenningsfase goed na te denken over de projectdefinitie en de proces-aanpak;

Gelet op de nieuwe procesaanpak die vier fases onderscheidt: de verkenningsfase, de onderzoeksfase, de uitwerkingsfase en de uitvoeringsfase. De fases zijn gescheiden door drie vaste beslismomenten: de startbeslissing, het voorkeursbesluit en het projectbesluit. Ter voorbereiding van het voorkeurs- en het projectbesluit vindt telkens een openbaar onderzoek plaats. In het traject van eerste idee tot en met de uitvoering zijn deze fases, beslismomenten en openbare onderzoeken de vaste ankers in het proces;

Overwegende dat het belang van de verkenningsfase niet onderschat mag worden. De voorbije maanden vond een breed actorenoverleg plaats om zicht te krijgen op de projectdefinitie en de procesaanpak. Op die manier wordt reeds tijdens de verkenningsfase invulling gegeven aan de principes inzake complexe projecten: open communicatie en transparantie, participatie, maatwerk, oplossingsgericht samenwerken, geïntegreerde aanpak en door de actoren gedragen procesregie;

Voor het complexe project 'Herinrichting Stationsomgeving Kessel' heeft het brede actorenoverleg bijgedragen tot de inhoud van de startbeslissing en de als bijlage toegevoegde procesnota. De startbeslissing is niet het akkoord van de bevoegde overheid voor de realisatie van een complex project. Het betekent wel het concrete engagement van één van de bevoegde overheden, in dit geval de gemeente Nijlen, om een proces op te starten om een problematiek of opportuniteit te onderzoeken. Uit de startbeslissing vloeien dus geen rechten of plichten voort voor derden. En aan de startbeslissing is geen (voorafname op de) goedkeuring van het project of oplossingsrichting gekoppeld. De startbeslissing is als engagement bindend voor de actoren die er in zijn opgenomen om hun medewerking te verlenen. Het geeft mandaat aan de opgenomen actoren in de procesnota om een rol op te nemen in de processtructuur en in te zetten op de omschreven verantwoordelijkheden. De startbeslissing is een engagement naar de belanghebbenden. De startbeslissing geeft aan hoe met de betrokken actoren zal worden samengewerkt in het participatietraject.

De startbeslissing is een publiek document. De inhoud van de startbeslissing wordt actief naar actoren en belanghebbenden gecommuniceerd via de website complexe projecten en via de website van de gemeente Nijlen. Ook de procesnota wordt bekendgemaakt op deze websites. De procesnota is, in tegenstelling tot de startbeslissing, een dynamisch document dat in de loop van het proces regelmatig geactualiseerd wordt op basis van nieuwe inzichten of een gewijzigde omgevingscontext. Door het publiek karakter van de procesnota verhoogt de transparantie van het proces. De overheid die een startbeslissing neemt, bezorgt eveneens een kopie van deze startbeslissing aan de andere overheden.

De startbeslissing geeft in het bijzonder groen licht voor de onderzoeksfase waar het de bedoeling is om het beste alternatief te filteren uit een brede waaier van alternatieven. Daarvoor moeten de verschillende alternatieven op een geïntegreerde manier onderzocht en afgewogen worden. Het beste alternatief wordt geformuleerd in het voorkeursbesluit;

Gelet op de aanleiding van deze procedure:

*De zone voor milieubelastende industrie situeert zich in de kern van Kessel-Station ten noorden van de spoorlijn. De uitdaging voor de site is om bedrijvigheid te verweven met wonen en woonondersteunende voorzieningen opdat zij vorm kunnen geven aan een nieuw centrum voor Kessel-Station. De totale oppervlakte van deze zone bedraagt 2,2 ha.*

*De gemeente heeft sinds 2009 signalen en voorstellen ontvangen van de eigenaar van de projectsite om deze te transformeren naar een woongebied. De gemeente zag dit als een kans om de dorpskern van Kessel-Station nieuw leven in te blazen. Na een eerste reeks ontwerpen die werden aangeleverd door architectenbureau INARCO besliste de gemeente om de projectsite mee te bekijken in het kader van de herziening van zijn gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In deze herziening werd voor de site via ontwerp onderzoek de maximale kansen op dorpskernvernieuwing bekeken met verweving van wonen en werken als centraal aandachtspunt.*

*De gemeente wil hier inzetten op een actieve gebiedsontwikkeling die de kern van Kessel-Station versterkt. De eigenaar van de gronden wil eveneens inzetten op een kwalitatieve gebiedsontwikkeling. Gezien het belang van het project opteert de gemeente ervoor de procedure van het decreet complexe projecten te volgen. Deze procedure stelt de gemeente in staat om dit investeringsproject via een geïntegreerde werkwijze aan te pakken. Eén procedure die toelaat om tegelijk de noodzakelijke bestemmingswijziging als de noodzakelijke vergunningen op te maken. Door een verbrede gebiedsgerichte manier van werken worden de verschillende doelstellingen van de betrokken partners verweven in een geïntegreerd projectbesluit. De organisatie van dit proces wordt beschreven in de procesnota, die in bijlage bij deze startbeslissing wordt gevoegd. De startbeslissing is de formele beslissing die toegang geeft tot het decreet complexe projecten. In de procesnota wordt inzicht gegeven in de verdere stappen van dit traject.*

De procesaanpak is gebaseerd op de procedure die in het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten werd uitgetekend. De procedure omvat 4 fases (verkenningfase, onderzoeksfase, uitwerkingsfase en uitvoeringsfase) met drie beslismomenten (startbeslissing, voorkeursbesluit en projectbesluit) en twee openbare onderzoeken (ter voorbereiding van het voorkeurs- en projectbesluit). De onderzoeken en procedures verlopen op een geïntegreerde manier. De nieuwe bijhorende procesaanpak betreft een werkwijze die steunt op participatie, openheid en overleg. De procedure en de nieuwe aanpak beogen samen een **efficiënt en kwaliteitsvol proces**, dat gericht is op de realisatie van een complex project binnen een **aanvaardbare termijn** en met een **maximaal draagvlak**. Een *gedetailleerd schematisch overzicht van de opeenvolgende processtappen is terug te vinden op [www.complexeprojecten.be](http://www.complexeprojecten.be) ;*

Gelet op de projectdoelstellingen:

*De bedoeling van het project is de transformatie van de site naar een gemengde woon- en werklocatie. Het voorkeursbesluit zal aangeven welk programma deze site mogelijk kan herbergen en wat de mogelijke aandachtspunten zijn voor het toekomstig beleid. Een uitdaging voor projecten in het gebied is om rekening te houden met de schaal van het omliggend weefsel en om het wonen en het werken met elkaar te verbinden. Eveneens dient er rekening te worden gehouden met de verstoorde waterhuishouding op het perceel door het illegaal inbuizen van de onderliggende waterloop;*

Gelet op de complexiteit van het project:

*Het groot maatschappelijk en ruimtelijk strategisch belang van het project voor de gemeente Nijlen blijkt uit:*

- *De meervoudige belangen die deel uitmaken van het project: het verweven van wonen, werken en zorg op de schaal van het omliggende weefsel*
- *Het project is onontbeerlijk om de kern van Kessel kwalitatief op te waarderen*
- *Het project structureert het gebied, dat momenteel een afgesloten bedrijfssite is, welke omgevormd wordt tot een woon-werk locatie met aandacht voor de publieke ruimte*
- *Het project wordt voorzien in een complexe omgeving gezien de nabijheid van een druk bereden spoorlijn ;*

*De gemeente gaat voor een optimale integratie van zijn beleidsdoelstellingen in een projectbesluit, in afstemming met het programma van de private ontwikkelaar.*

Overwegende dat de gemeenteraad bevoegd is voor lokale ontwikkelingsinitiatieven conform de bevoegdheidsverdeling die bij het decreet van 25 april 2014 betreffende omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 13 februari 2015 tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning werd bepaald. De gemeenteraad zal bijgevolg de bevoegde overheid zijn die de beslissingen neemt na beëindiging van elke fase van de procedure voor complexe projecten.

Gelet op de beleidscontext:

*Het gemeentebestuur van Nijlen heeft de voorliggende visie integraal opgenomen in de herziening van zijn gemeentelijk ruimtelijke structuurplan. Deze herziening werd definitief goedgekeurd door de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen op 9 juli 2015. In het afgelegde planningsproces voor de totstandkoming van dit plan werd reeds een uitgebreid participatieproces gevoerd met de inwoners van Kessel. Waarbij twee dorpsdebatten en een infovergadering werd georganiseerd rond de specifieke opgebouwde visies en ontwerpde onderzoeken. Deze participatieve aanpak wil het gemeentebestuur ook in de volgende fases van het complex project actief opnemen.*

Gelet op de globale beschrijving van het gebied:

*Het gebied aan de Lindekensbaan is omgeven door een landelijk woongebied met een dorps karakter, zonder uitgesproken centrum. De nabijheid van kerk, kerkplein en aangrenzend treinstation geeft identiteit aan het gebied.*

*Kenmerkend voor het gebied zijn:*

- *het kleinschalig weefsel*
- *het potentieel zicht op de kerk*
- *de nabijheid van het perron*
- *de geplande fiets-o-strade.*
- *de geluidshinder door de spoorweg*
- *de gefragmenteerde, onduidelijke randen*
- *de aanwezigheid van actieve bedrijvigheid*

- *de afwezigheid van een echt centrum in Kessel-Station*



1. *Kerk*
2. *School*
3. *Perron*
4. *Fort*

Overwegende dat uit de procesnota blijkt dat het projectgebied kan worden ingevuld volgens een aantal scenario's. Deze scenario's brachten eveneens een mogelijk programma tot stand;

Het potentieel programma is groot. Wonen en werken kunnen in grootte en aantal worden ingeplant naargelang de noden van de gemeente. Hieronder zijn een aantal kengetallen die uitdrukking geven aan het programma van de ontwerpschets in het tweede scenario:

- *groene ruimte: 3.054 m<sup>2</sup> (2797)*
- *woningen: 63 units (43)*
  - *15 grondgebonden woningen met tuin (25)*
  - *12 appartementen*
  - *30 serviceflats*
  - *6 bedrijfswoningen (wonen boven werken)*
- *bedrijfsgebouwen: 3.530 m<sup>2</sup>*
  - *6 bedrijfsunits gelijkvloers (wonen boven werken)*
  - *4 bedrijfsunits (200 m<sup>2</sup>)*
  - *2 bedrijfsunits (400 m<sup>2</sup>)*
  - *1 bedrijfsunit (of bedrijfsverzamelgebouw) (730 m<sup>2</sup>)*
  - *buitenruimte voor opslag en parkeren: 1.400 m<sup>2</sup>;*

Overwegende dat op vlak van bevoegdheden mogelijks elementen opduiken die behoren tot de bevoegdheid van een andere overheid. In elk geval worden alle relevante stakeholders betrokken (zie procesnota), zodat hierover de nodige afspraken kunnen worden gemaakt.

Gelet op de in bijlage gevoegde samenwerkingsovereenkomst met de particuliere ontwikkelaar;

BESLIST, met 23 stemmen voor (CD&V, N&U, N-VA, Open Vld, Groen en onafhankelijk raadslid John Van Laer), 1 stem tegen (raadslid Ingrid Van Wunsel, Vlaams Belang) en 1 onthouding (raadslid Jan Zander, Vlaams Belang):

Artikel 1 - De startbeslissing goed te keuren.

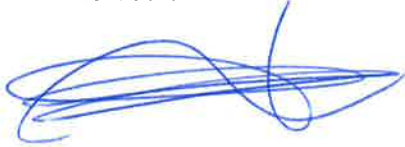
Artikel 2 - Uitvoering te geven aan de procesnota en de stuurgroep en de projectgroep voor de opvolging en uitvoering van deze beslissing te installeren.

Artikel 3 - Alle genoemde rapporten ter beschikking te stellen via de gemeentelijke website en in te staan voor de organisatie van verdere communicatie-initiatieven.

Gedaan in zitting, datum als boven.

Bij verordening:  
De gemeentesecretaris,  
(w.g.) Iris Mulkens

Bij verordening:  
De gemeentesecretaris,  
Iris Mulkens



Voor eensluidend uittreksel.  
Nijlen, 17 mei 2016.

De voorzitter,  
(w.g.) Bert Celis

De voorzitter,  
Bert Celis



