

Gemeente Wellen
Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zonevreemde Woningen | gedeeltelijke wijziging



Colofon

Opdrachthouder

Urbis et Terra

Begijnenstraat 2

3290 Diest

www.urbis-et-terra.be

info@urbis-et-terra.be



<i>Versie</i>	<i>Opmerking</i>
1.0	Procesnota

<i>naam</i>	<i>functie</i>	<i>datum</i>
Lowie Steenwegen	Ruimtelijk planner	13 februari 2026

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	WAT IS EEN PROCESNOTA?	4
1.2	WAT IS EEN RUP?	4
2	ACTOREN BETROKKEN IN HET RUP	5
2.1	PLANTEAM	5
2.2	ADVIESINSTANTIES	6
2.3	BELEIDSGROEP	7
2.4	GECORO	8
2.5	BELANGRIJKE ACTOREN	8
3	PLANPROCES RUP	9
3.1	VIJF FASEN	9
3.1.1	FASE 1: STARTNOTA	9
3.1.2	FASE 2: SCOPINGNOTA	9
3.1.3	FASE 3: VOORONTWERP RUP	9
3.1.4	FASE 4: ONTWERP RUP	10
3.1.5	FASE 5: DEFINITIEVE RUP	10
3.2	UITGEVOERDE PROCESSTAPPEN	11
3.2.1	VOORAFGAAND AAN HET PLANPROCES VAN HET RUP	11
3.2.2	PUBLIEKE RAADPLEGING VAN DE STARTNOTA	13
3.3	PLANNING VERDERE BESLUITVORMING	13
3.3.1	OPMAAK SCOPINGNOTA: SEPTEMBER 2025	13
3.3.2	ONTWERP PLANVORMING: NOVEMBER 2025	13
3.3.3	PLANVORMING: APRIL 2025 – JUNI 2025	14
3.3.4	GOEDKEURING (DEFINITIEF RUP): DECEMBER 2025	14
4	COMMUNICATIE	16

Lijst van figuren

Figuur 1: Tijdspad verwacht besluitvormingsproces opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen_gedeeltelijke wijziging' 15

1 Inleiding

1.1 Wat is een procesnota?

Deze procesnota hoort bij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) *'Zonevreemde woningen – gedeeltelijke wijziging'* en moet samen gelezen worden met de andere documenten van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De procesnota is een toelichtend document waarop geen inspraak mogelijk is. De procesnota biedt een overzicht van de planningsprocedure, de stappen ondernomen zijn en de stappen die ondernomen worden.

Deze procesnota is een informatief en evolutief document die het volledige verloop van het planproces beschrijft. De nota groeit naarmate het proces vordert en wordt steeds verder aangevuld.

De procesnota beantwoordt vragen zoals:

- Hoe verloopt het planningsproces?
- Welke stappen worden er genomen en wanneer worden deze genomen?
- Welke actoren worden er betrokken?
- Op welke manier wordt er aan participatie gedaan en wie wordt hierin betrokken?
- Hoe wordt er omgegaan met de resultaten van deze participatie?
- Welke informatie wordt er verstrekt?
- Waar kan deze informatie geraadpleegd worden?

1.2 Wat is een RUP?

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) is een plan waarmee een lokaal bestuur de bestemmingen van een bepaald gebied vastlegt. Voor alle percelen in een bepaald gebied wordt duidelijk bepaald wat er wel en wat niet kan vergund worden.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan vervangt de bestaande plannen van aanleg (gewestplan, BPA, RUP). Nadat het RUP is goedgekeurd en in werking getreden is, kunnen er op basis van de stedenbouwkundige voorschriften omgevingsvergunningen afgeleverd of geweigerd worden.

Een RUP omvat minimum zeven onderdelen:

1. Een grafisch plan: dit plan duidt de gebieden aan waar het plan geldig is.
2. Stedenbouwkundige voorschriften.
3. Weergave van de feitelijke en juridische toestand.
4. Weergave van het ruimtelijke structuurplan waarvan het RUP een uitvoering is.
5. Weergave van de voorschriften die strijdig zijn met de inhoud van het RUP en die niet langer geldig zijn.
6. De conclusies van de studies zoals het onderzoek naar de milieueffecten.
7. Weergave van de percelen die een nieuwe bestemming krijgen en daardoor mogelijk in aanmerking komen voor planbaten of planschade.



2 Actoren betrokken in het RUP

2.1 Planteam

Het planteam is de groep van beleidsverantwoordelijken, ambtenaren en ruimtelijke planners die zorgt dat het proces op een correcte manier verloopt. Het planteam doet het voorbereidende werk en levert inhoud aan. Het team coördineert het project, legt voorstellen ter advies voor aan de betrokken actoren en ter goedkeuring aan het beleid. Het planteam begeleidt de participatie van de verschillende actoren.

De samenstelling van het planteam kan veranderen tijdens het planningsproces. In functie van de voortgang en de noden kunnen vertegenwoordigers van instanties (tijdelijk) toegevoegd worden aan het planteam of zijn andere niet meer noodzakelijk voor het opvolgen van de verdere stappen van het planningsproces. Het planteam moet de procedure correct laten verlopen. Dit omvat onder meer:

- het aanreiken van de planningsopties;
- het opmaken van de noodzakelijke documenten;
- het organiseren van het participatiemoment en het openbaar onderzoek;
- het opmaken van verslagen;
- het verwerken van opmerkingen en bezwaren;
- het aanreiken van informatie over het planproces en de inhoud van het plan.

Het planteam zal gedurende het planningsproces 'beslissingen' nemen zoals het eventueel aanpassen van de begrenzing van het plangebied, het wijzigen van de mogelijke ontwikkelingen, de wijze van organisatie van het participatiemoment, het organiseren van een plenaire vergadering of een digitale adviesronde.... Het planteam kan verschillende vormen van overleg voeren (intern overleg, bilateraal overleg met specifieke actoren, multilateraal overleg, ...). Het planteam kan vrij kiezen of en in welke mate het informeel interbestuurlijk overleg wil plegen.

Samenstelling planteam:

Projectmanager gemeente Wellen

- Edwig Vandueren
 - Gemeentehuis, Dorpsstraat 25, 3830 Wellen
 - Tel.: 012 67 06 43
 - e-mail: edwig.vandueren@wellen.be

Overige leden van het planteam:

- Els Robeyns
 - Burgemeester
 - e-mail: els.robeyns@wellen.be
- Stephanie Billen
 - Schepen bevoegd voor cultuur, erfgoed en toerisme
 - e-mail: stephanie.billen@wellen.be
- Carine Scierski
 - Diensthoofd omgeving
 - e-mail: carine.scierski@wellen.be
- Lowie Steenwegen
 - Extern deskundige ruimtelijke planning, erkend ruimtelijk planner
 - tel.: 0498 51 38 28
 - e-mail: lowie.steenwegen@urbis-et-terra.be

2.2 Adviesinstanties

De gemeente vraagt conform artikel 2.2.18, § 2, eerste lid, 4°, artikel 2.2.9, eerste lid, artikel 2.2.14, eerste lid, en artikel 2.2.20, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening advies over de startnota, over het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en, in voorkomend geval, over het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan het Departement Omgeving, de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (gecoro), de deputatie van de provincie Limburg en de door de Vlaamse regering aangewezen diensten.¹

Het BVR 17/02/2017² duidt de instanties aan waaraan de bevoegde overheid advies³ vraagt over de startnota en het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en in voorkomend geval, over de ontwerpen van planmilieueffectrapport, ruimtelijk veiligheidsrapport en andere verplicht voorgeschreven of gemaakte effectbeoordelingsrapporten.⁴

1. de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening;
2. het Departement Omgeving;
3. het Agentschap Onroerend Erfgoed omdat:
 - 1° de gronden of de constructies die erop staan, die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen:
 - a) geheel of gedeeltelijk zijn beschermd als monument;
 - e) volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of gedeeltelijk bestemd zijn als woongebied met cultuurhistorische waarde;

- 2° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, een bestemming woongebied met cultuurhistorische waarde krijgen in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;
- 3° het voorgenomen uitvoeringsplan aanzienlijke effecten zou kunnen hebben op het landschap, de stoffelijke goederen of het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed;

4. het Departement Landbouw en Visserij omdat:
 - 1° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of gedeeltelijk bestemd zijn als agrarisch gebied of als een daarmee vergelijkbaar gebied.
10. de Vlaamse Milieumaatschappij omdat:
 - 2° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk in overstromingsgebieden liggen die met die waterlopen verbonden zijn en die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
 - 6° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of gedeeltelijk in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, opgenomen in bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van

¹ <https://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1018245.html#H1046252>

² https://etaamb.openjustice.be/nl/bsluit-van-de-vlaamse-regering-van-17-februari-2017_n2017011334.html

³ Bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen

⁴ VCRO Art 2.2.5/8, Art 4.2.1 van het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 05/04/1995 en Besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.
https://etaamb.openjustice.be/nl/bsluit-van-de-vlaamse-regering-van-17-februari-2017_n2017011334.html



20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;

11. de bevoegde provinciale administratie omdat:

- 3° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk afstromen naar een onbevaarbare waterloop van tweede categorie en geheel of gedeeltelijk in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen, zoals aangegeven op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, opgenomen in bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;

1.13. het bestuur van de watering omdat:

- 3° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk afstromen naar een onbevaarbare waterloop van tweede of derde categorie en geheel of gedeeltelijk in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen, zoals aangegeven op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, opgenomen in bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid

1.14. het Agentschap Wegen en Verkeer omdat:

- 2° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen plan liggen of palen aan een bestaande gewestweg;

De gemeente kan naast deze instanties op elk moment andere instanties raadplegen waarvan ze het advies nuttig acht.⁵

2.3 Beleidsgroep

De beleidsgroep beslist over het voorstel van aanpak, het voorstel van RUP en over het eindresultaat. De beleidsgroep biedt suggesties en werkpunten aan het planteam. De beleidsgroep neemt beslissingen over de belangrijke stappen in het planproces.

De beleidsgroep bestaat uit het college van burgemeester en schepenen.

Officiële beslissingen in de planprocedure worden genomen door het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad (voorlopige en definitieve vaststelling).

⁵ Art 7 van het BVR 17/02/2017 Bron: https://etaamb.openjustice.be/nl/bsluit-van-de-vlaamse-regering-van-17-februari-2017_n2017011334.html



2.4 GECORO

De GECORO (gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening) is samengesteld uit deskundigen en vertegenwoordigers van maatschappelijke geledingen.⁶

De GECORO formuleert een officieel advies op de startnota, het voorontwerp RUP en het ontwerp RUP.

De GECORO biedt een beeld van het sociaal maatschappelijk draagvlak en de haalbaarheid van het plan.

2.5 Belangrijke actoren

In dit dossier zullen ook volgende belangrijke actoren betrokken worden:

- De intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst 'intergemeentelijk samenwerkingsverband Haspengouw West'⁷ vertegenwoordigd door erfgoedcoördinator Maarten Meukens
 - maarten.meukens@rlhv.be
- Het Regionaal Landschap Haspengouw en Voeren⁸ vertegenwoordigd door An Digneffe, directeur
 - an.digneffe@rlhv.be

⁶ <https://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1007313.html>

⁷ Erfgoedloket www.rlhv.be

⁸ www.rlhv.be



3 Planproces RUP

3.1 Vijf fasen

Het planproces van een RUP bestaat uit vijf fasen, die telkens gelinkt zijn aan een document: de startnota, de scopingnota, het voorontwerp RUP, het ontwerp RUP en het definitieve RUP.

3.1.1 Fase 1: startnota

Het planproces start met de goedkeuring van de startnota door het college van burgemeester en schepenen. De startnota bevat alle inhoudelijke informatie over het planproces. De startnota duidt onder meer aan over welk gebied het handelt en wat de doelstellingen zijn.

In de startnota worden verschillende opties voorgesteld en er wordt omschreven welke milieueffecten er verwacht en onderzocht gaan worden.

De startnota bevat ook een aantal verplichte onderdelen zoals een beschrijving van de bestaande toestand, een beschrijving van de juridische context en de relatie met het ruimtelijke structuurplan en andere beleidsplannen.

Over deze nota wordt een publieke raadpleging met participatiemoment en een adviesronde gehouden. In deze fase is er inspraak mogelijk.

3.1.2 Fase 2: scopingnota

In de tweede fase wordt de startnota herwerkt naar een scopingnota.

- De scopingnota duidt aan hoe omgegaan werd met de adviezen en inspraakreacties uit de publieke raadpleging van de startnota.
- De scopingnota omschrijft alle aspecten en effecten die onderzocht gaan worden in het verdere planproces.
- De scopingnota vormt samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het planningsproces dat leidt tot de opmaak van het voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.1.3 Fase 3: voorontwerp RUP

In de derde fase wordt het plan verder en concreter uitgewerkt op basis van het gevoerde onderzoek. Er wordt een voorstel van RUP opgemaakt waarin een keuze wordt gemaakt tussen de voorgestelde alternatieven of varianten.

Indien noodzakelijk, wordt er een ontwerp van plan-milieueffectenrapport (plan-MER) opgemaakt, dat onder meer de keuze voor een alternatief kan verantwoorden.

Over dit voorontwerp en het eventuele ontwerp plan-MER worden adviezen gevraagd aan de diverse openbare instanties (provincie, Vlaanderen).

Deze adviezen worden gebundeld en behandeld.



3.1.4 Fase 4: ontwerp RUP

Na de adviesronde over het voorontwerp RUP en eventueel het ontwerp plan-MER worden het RUP en het plan-MER verder herwerkt en afgewerkt.

De gemeenteraad stelt het ontwerp RUP voorlopig vast en er wordt een openbaar onderzoek gehouden over het RUP. Het ontwerp wordt verstuurd naar provincie en departement.⁹ Tijdens dit openbaar onderzoek kan iedereen bezwaren, opmerkingen of suggesties formuleren. Tijdens het openbaar onderzoek wordt er ook minstens één infomoment georganiseerd. Deze bezwaren, opmerkingen of suggesties worden behandeld door de GECORO.

De GECORO kan op basis van de behandeling van bezwaren en de adviezen wijzigingen voorstellen aan de het college van burgemeester en schepenen en de gemeenteraad. Als er een plan-MER moet worden opgemaakt, ligt het ontwerp van dit plan- MER mee ter inzage tijdens het openbaar onderzoek.

3.1.5 Fase 5: definitieve RUP

De gemeenteraad stelt het plan definitief vast en houdt hierbij rekening met het advies van de GECORO.¹⁰

Als er een plan-MER moet worden opgemaakt, wordt de definitieve vaststelling van het RUP voorafgegaan door een finale kwaliteitsbeoordeling van het plan-MER door de dienst MER (Vlaamse Overheid).

Nadien beschikt de Vlaamse Regering en de provincie Vlaams-Brabant nog over een schorsingstermijn van 45 dagen. Als het RUP niet geschorst wordt, wordt het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. 14 dagen na de publicatie treedt het RUP in werking.

⁹ VCRO art 2.2.21 §1

¹⁰ Uiterlijk 180 dagen na het beëindigen van het openbaar onderzoek VCRO art 2.2.21 §6



3.2 Uitgevoerde processtappen

3.2.1 Voorafgaand aan het planproces van het RUP

De ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende deelplannen zijn uitgebreid onderzocht, opgenomen en verantwoord in de analyse van het bestaande RUP Zonevreemde woningen. Deze analyse is opgesteld door de gemeentelijke administratie.

Uit deze evaluatie blijkt dat de doelstellingen van het RUP bereikt zijn: de toewijzing van ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen in functie van de deelgebieden waardeert en behoudt de gegroeide structuur en biedt een duidelijk afwegingskader voor het beoordelen van vergunningsaanvragen voor deze woningen.

Met betrekking tot de waardevolle gebouwen is gestart met een inventarisatie van alle zonevreemde gebouwen die vastgesteld zijn in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.¹¹ Het betreft 32 gebouwen. Op drie na bevatten deze allen een woonfunctie, al dan niet in combinatie met andere functies.

Voor een aantal waardevolle gebouwen die in de gedetailleerde deelplannen zijn opgenomen, kunnen de toegelaten functies in functie van nieuwe ontwikkelingen en nieuwe inzichten bijgesteld worden. Dit houdt in dat er meer ruimte is voor verweving en bijkomende functies. De aard en de schaal van deze functies moet bepaald worden na gebiedsgericht onderzoek.

Deze wijzigingen hebben betrekking op:

1. Deelplan 3: Canadawinning
2. Deelplan 5: Landhuis d'Awans
3. Deelplan 8: Winning Romsée

Het gebiedsgericht onderzoek heeft geleid tot het opnemen van twee nieuwe deelplannen:

- Trockaertwinning
- Hoeve Hertenstraat

Op 11/12/2025 werd een informatief overleg met de advies verlenende instanties georganiseerd in het gemeentehuis van Wellen. De resultaten van de analyse werden aangeboden en besproken. Dit overleg heeft geleid tot de lijst met deelplannen die gewijzigd worden en nieuwe deelplannen die opgenomen worden.

¹¹ <https://inventaris.onroenderfgoed.be>



Informatie over de beperkte wijziging van het RUP zonevreemde woningen

Op 06/06/2025 werd een persbericht verspreid waarin aangekondigd werd dat de gemeente de procedure start om het RUP beperkt te wijzigen.

Op 06/12/2025 werden alle eigenaars van waardevolle zonevreemde gebouwen met aangetekende zending geïnformeerd over start van de procedure om het RUP beperkt te wijzigen. In de brief toelichting gegeven over de geplande doelstellingen en werkwijze.

Op 16/10/2025 werden de waardevolle zonevreemde gebouwen die in aanmerking kwamen voor het wijzigen van het deelplan of het opnemen een in een nieuw deelplan bezocht. Met dit bezoek en overleg werden ideeën en suggesties verzameld.

Volgende stappen

De volgende stap is de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit RUP worden de doelstellingen verder uitgewerkt. Ook hieraan wordt een participatietraject gekoppeld waarbij alle betrokkenen inspraak krijgen. Met het RUP worden de doelstellingen van het masterplan juridisch verankerd en kan rechtszekerheid geboden worden aan alle betrokkenen.

Het verdere verloop van het project kan gevolgd worden via de website of de nieuwsbrief. Via www.wellen.be kan men zich inschrijven voor deze nieuwsbrief.



3.2.2 Publieke raadpleging van de startnota

De publieke raadpleging wordt georganiseerd van 23/02/2026 tot en met 24/04/2026. Het participatiemoment wordt georganiseerd op 09/03/2026 om vanaf 19.30u tot 21.00u in de raadzaal van het gemeentehuis van Wellen.

Alle stukken kunnen geraadpleegd worden op de gemeentelijke website.

Het opmaken van een RUP voor waardevolle gebouwen is niet opgenomen in de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan. De doelstelling is echter opgenomen in het richtinggevend deel. 'Bakens zijn herkenningspunten of oriëntatiepunten die onmisbaar verbonden zijn met de open of de bebouwde ruimte. Ze maken de gemeente herkenbaar. Meestal hebben ze een erfgoedwaarde.'¹² *"De bakens moeten herkenbaar blijven, bij renovatie mag de structuur of de herkenbaarheid niet aangetast worden."*... *"er worden geen schaal- en of stijlbreuken getolereerd bij nieuwe inplantingen in de omgeving. Een baken dat gedomineerd wordt door andere elementen, verliest zijn functie."*¹³ *"De gemeente laat een inventaris opmaken van het patrimonium met beoordeling....Daaraan wordt een beleidsplan gekoppeld dat uitspraken doet over bescherming, beheer en onderhoud en mogelijke nieuwe invullingen en functiewijzigingen. In deze zorgzones wordt een beleid gevoerd dat gericht is op het deugdelijk beheren en onderhouden en zo nodig herstellen of renoveren van het patrimonium."*¹⁴

¹² GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 8

¹³ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 8

3.3 Planning verdere besluitvorming

3.3.1 Opmaak scopingnota: april 2026

Eerst worden de reacties op de startnota in procesnota 2.0 gebundeld. Er wordt aangeduid hoe omgegaan wordt met suggesties of aandachtspunten in functie van de effectenonderzoeken.

→ Procesnota_2.0 van het RUP 'Zonevreemde woningen, gedeeltelijke wijziging

Vervolgens wordt de scopingnota opgesteld.

- Uitbreiding en betere verantwoording van de effectbeoordeling
- Overleg en/of bijkomend onderzoek
- Integratie van het nieuwe onderzoek de scopingnota
- Aanreiken van acties voor verdere stappen

3.3.2 Ontwerp planvorming: juni 2025

De planvormingsfase leidt tot een inhoudelijk gedragen voorontwerp van het RUP. De ontwerp planvormingsfase eindigt bij de schriftelijke adviesvraag aan de adviesinstanties.

- Opmaak van een voorontwerp (toelichtingsnota, verordenende stedenbouwkundige voorschriften en verordenend grafisch plan)
- Het vragen van schriftelijk advies het voorontwerp

De schriftelijke adviezen worden in procesnota 3.0 gebundeld en onderzocht. Er wordt aangeduid of wijzigingen uitgevoerd moeten worden en/of bijkomend overleg of bijkomend onderzoek noodzakelijk is.

→ Beschrijving in procesnota_3.0 van het RUP 'Zonevreemde woningen, gedeeltelijke wijziging'.

¹⁴ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 8



3.3.3 Planvorming: augustus 2026

Het voorontwerp wordt aangepast aan de adviezen van de schriftelijke adviesvraag. Dit leidt tot een document (ontwerp van RUP) dat voorlopig vastgesteld wordt door de gemeenteraad en nadien onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek van 60 dagen.

- Opmaak van een ontwerp (toelichtingsnota, verordenende stedenbouwkundige voorschriften en verordenend grafisch plan)
- Het houden van een openbaar onderzoek over het ontwerp

De aangereikte opmerkingen of bezwaren in het kader van het openbaar onderzoek worden in procesnota 4.0 gebundeld. Er wordt aangeduid of aanpassingen uitgevoerd moeten worden en/of bijkomend overleg of onderzoek noodzakelijk is.

→ Beschrijving in procesnota_4.0 van het van het RUP 'Zonevreemde woningen, gedeeltelijke wijziging'.

3.3.4 Goedkeuring (definitief RUP): december 2026

Definitieve vaststelling van het RUP met de effectbeoordelingen

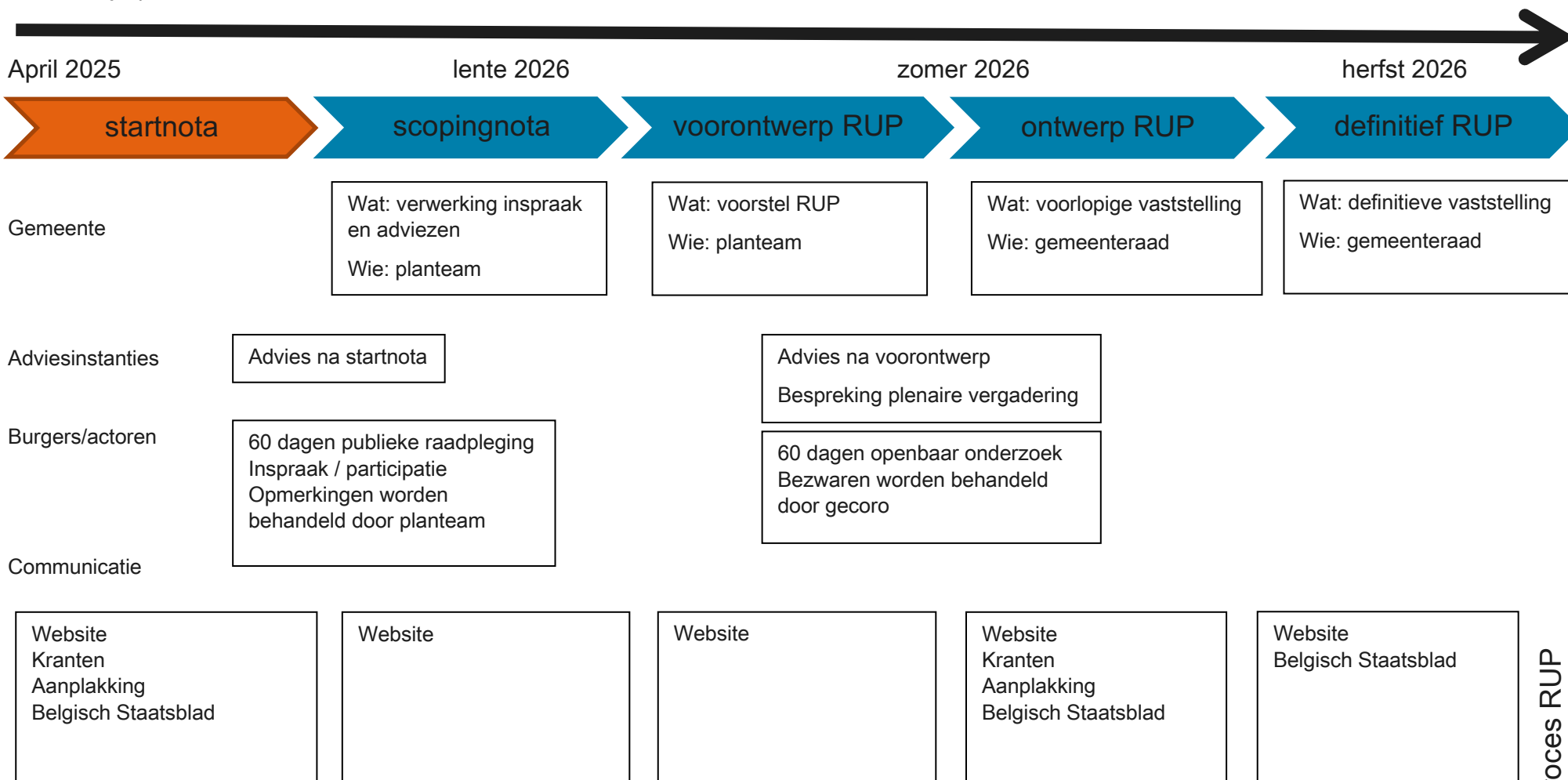
- Verslag van het openbaar onderzoek
- Wijzigen of aanvullen van het voorontwerp (toelichtingsnota, verordenende stedenbouwkundige voorschriften en verordenend grafisch plan)
- Definitieve vaststelling van het RUP

→ Procesnota_5.0 bevat een volledig overzicht van het procesverloop.



Figuur 1: Tijdsplan verwacht besluitvormingsproces opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen_gedeeltelijke wijziging'

Geraamd tijdsplan



Planproces RUP

4 Communicatie

In elke fase wordt er op verschillende manieren en op specifieke momenten gecommuniceerd. Alle documenten kunnen steeds geraadpleegd worden op de website van de gemeente www.wellen.be

Communicatie startnota:

- Aanplakking in het gemeentehuis van Wellen
- Een bericht in het Belgisch Staatsblad
- Een bericht in ten minste 3 dagbladen die in de gemeente worden verspreid
- Een bericht op de website van de gemeente

Communicatie scopingnota:

- De scopingnota wordt via het digitaal platform aangeboden aan de dienst milieueffectenrapportage.

Communicatie voorontwerp:

Het voorontwerp wordt via het digitaal platform aangeboden aan de adviserende instanties.

Communicatie ontwerp:

Het ontwerp wordt aangeboden aan de gemeenteraad. Na de voorlopige vaststelling wordt het openbaar onderzoek georganiseerd. Tijdens het openbaar onderzoek wordt ook een toelichting gegeven.

Het openbaar onderzoek en de aankondiging van de toelichting wordt aangekondigd door:

- Aanplakking in het gemeentehuis van Wellen
- Een bericht in het Belgisch Staatsblad
- Een bericht in ten minste 3 dagbladen die in de gemeente worden verspreid
- Een bericht op de website van de gemeente