

---

Gemeentelijk RUP

# **aanpassing BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN**

---

Gemeente Wellen

*Procesnota 4*



## procedurestappen

Startnota	Mei 2022
Scopingnota	Juni 2023
Voorontwerp-RUP	Oktober 2023
Ontwerp-RUP voor voorlopige vaststelling	November 2023
Ontwerp-RUP voor definitieve vaststelling	

## Redactie

**Titel** RUP "aanpassing BPA Zonevreemde Bedrijven"  
**Subtitel** Procesnota  
**dossiernummer** 180680-71  
**revisie** c  
**Auteur** Lut Gysenbergs (erkend als ruimtelijk planner)  
Wouter Beyen (milieudeskundige)  
Brecht Laevens (erkend als ruimtelijk planner)

**Gecontroleerd door** Brecht Laevens (erkend als ruimtelijk planner)

**Contact** Geosted bvba  
Riemsterweg 117  
3742 Bilzen  
  
089.51.53.43  
[info@geosted.be](mailto:info@geosted.be)



# Inhoud rapport

<b>1</b>	<b>Doel van de nota .....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>9</b>
	2.1 Aanleiding en situering.....	9
	2.2 Initiatiefnemer .....	10
<b>3</b>	<b>Betrokken actoren.....</b>	<b>11</b>
	3.1 Planteam .....	11
	3.2 Adviesverlenende instanties .....	11
	3.3 Stakeholders.....	11
<b>4</b>	<b>Wijze van communicatie en participatie .....</b>	<b>12</b>
	4.1 Inspraak over de start- en procesnota tijdens de publieke raadpleging.....	12
	4.1.1 <i>Wijze van inspraak</i> .....	12
	4.1.2 <i>Verwerken van de input</i> .....	12
	4.2 Inspraak over het ontwerp RUP na voorlopige vaststelling .....	12
	4.2.1 <i>Wijze van inspraak</i> .....	12
	4.2.2 <i>Verwerken van de input</i> .....	12
<b>5</b>	<b>Procedure.....</b>	<b>13</b>
	5.1 Schematische voorstelling procedure RUP .....	13
	5.2 Beschrijving procedure.....	14
<b>1</b>	<b>Bijlage 1: verslag participatiemoment .....</b>	<b>17</b>
<b>2</b>	<b>Bijlage 2: resultaten publieke raadpleging.....</b>	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>Bijlage 3: resultaten eerste adviesronde.....</b>	<b>22</b>
<b>5</b>	<b>Bijlage 4 verslag ronde tafelgesprekken 26.02.2019 .....</b>	<b>38</b>
<b>5</b>	<b>Bijlage 5 verslag structureel overleg 06.02.2020 .....</b>	<b>46</b>
<b>6</b>	<b>Bijlage 6: behandeling adviezen, bezwaarschriften en inspraakreacties .....</b>	<b>49</b>
<b>7</b>	<b>Bijlage 7: Adviezen voorontwerp RUP .....</b>	<b>58</b>

7.1	Provincie Limburg.....	59
7.2	Provincie Limburg – dienst Water en Domeinen .....	62
7.3	Departement Landbouw en Visserij .....	63
7.4	Departement Omgeving.....	65
7.5	GECORO.....	67
<b>8</b>	<b>Bijlage 8: Behandeling adviezen voorontwerp RUP .....</b>	<b>73</b>



# 1 Doel van de nota

Onderhavige procesnota wordt opgesteld in het kader van de opmaak van het RUP zonevreemde bedrijven te Wellen.

Op basis van de gesprekken werden 3 bedrijven geselecteerd voor opname in het RUP:

- Autohandel Screurs Jos BVBA
- Reizen Baus NV
- Garage Boes BVBA

Met de opmaak van deze nota gaat het college van burgemeester en schepenen van start met de opmaak van dat RUP.

De nota omschrijft het volledige planningsproces en is bedoeld om inzicht te geven in het te voeren/het gevoerde proces . De procesnota is een evolutief document en omschrijft eerst hoe het proces wordt gepland, welke actoren zullen worden betrokken, hoe de participatie wordt voorzien, etc. . In de loop van het proces wordt deze nota aangevuld en bijgestuurd op basis van de stappen die effectief worden gezet, de tussentijdse beslissingen die genomen worden, de actoren die (bijkomend) worden betrokken, etc. Naarmate het proces vordert, zal de procesnota dus geactualiseerd worden en rapporteren over de reeds gezette processtappen.

Voorliggende versie van de procesnota is opgemaakt in samenhang met de startnota van het RUP zonevreemde bedrijven te Wellen. De aanpassingen ten opzichte van de versie bij de start- en procesnota zijn [duidelijk herkenbaar](#) in het document.

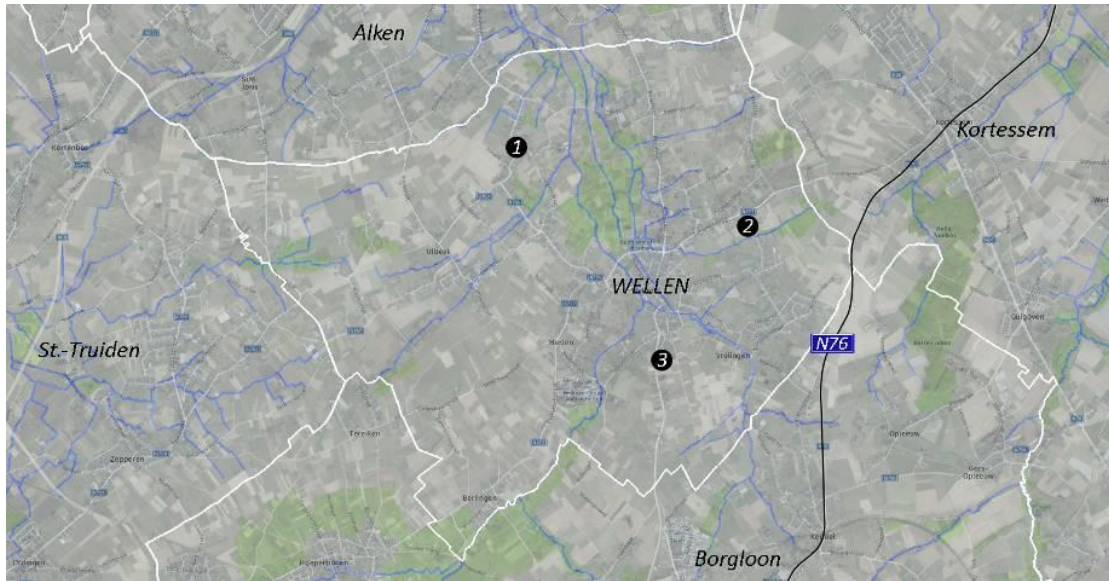


## 2 Inleiding

### 2.1 Aanleiding en situering

De bedrijven liggen verspreid over het grondgebied van Wellen (zie nevenstaande figuur).

1. Autohandel Screurs Jos BVBA
2. Reizen Baus NV
3. Garage Boes BVBA



*Figuur: aanduiding 3 locaties zonevreemde bedrijven*

In kader van de opmaak van een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven (2003)<sup>1</sup> werd een studie uitgevoerd naar bedrijvigheid buiten de bedrijvenzones in Wellen. Er werden 21 bedrijven geselecteerd, waarvan 4 volledig in de open ruimte (landbouw- of natuurgebied) en 17 gedeeltelijk in de open ruimte of die daar zullen terechtkomen bij uitbreiding. Deze 21 bedrijven werden beoordeeld aan de hand van een aantal criteria. Uiteindelijk zijn 8 bedrijven opgenomen in het sectoraal BPA. Bij verschillende bedrijven die destijds in het BPA werden opgenomen zijn er in de loop der jaren ruimtevragen ontstaan die niet meer binnen het huidige wetgevend kader kunnen gerealiseerd worden. Dit bleek zowel uit vragen die aan het loket werden gesteld en uit een rondvraag door de gemeente. Bijgevolg besliste de gemeente om het plan (gedeeltelijk) in herziening te stellen.

Al die sites zijn gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan en dus zonevreemd. Gezien het lokaal karakter van de bedrijven wordt geopteerd om ze te behouden.

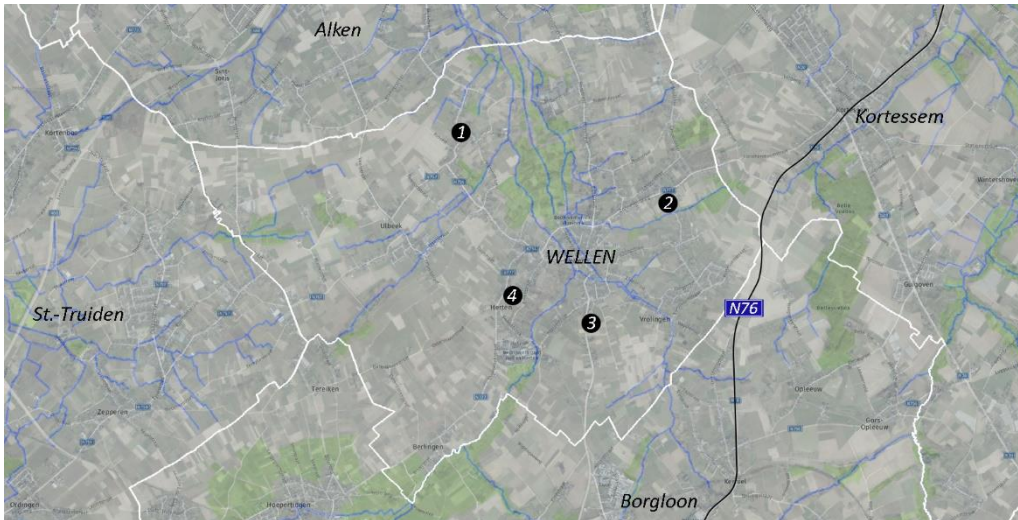
In deze nota wordt een overzicht gegeven van de zonevreemde bedrijven in Wellen (drie deelplannen) met een vierde deelplan die in aanmerking voor compensatie van de ingenomen HAG gebieden (Herbevestigd Agrarisch Gebied).

De gemeente wil onderzoeken of voor deze locaties een GRUP zonevreemde bedrijven opgemaakt kan worden.

---

<sup>1</sup> Een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven biedt een oplossing aan bedrijven die zonevreemd gelegen zijn en op hun huidige locatie willen blijven bestaan, verbouwen en uitbreiden. Een opname is slechts mogelijk voor zover de activiteiten ruimtelijk-stedenbouwkundig inpasbaar zijn op de betreffende locatie.

Ten gevolge van de voorziene planwijzigingen in onderhavig RUP zal herbevestigd agrarisch gebied ingenomen worden. Daarom wordt, in uitvoering van omzendbrief RO/2010/01 een (deel van) het landelijke woongebied Overbroekstraat definitief geschrapt en herbestemd naar agrarisch gebied.



*Figuur: aanduiding locaties zonevreemde bedrijven + HAG (4) opname in RUP en compensatie HAG*

## 2.2 Initiatiefnemer

Gemeente Wellen, Dorpsstraat 25, 3830 Wellen

Contactpersoon: Carine Scierski

## 3 Betrokken actoren

### 3.1 Planteam

Het planteam heeft de rol om het RUP op te maken en het proces te coördineren. Het planteam is in essentie een ambtelijke groep die kan aangevuld worden met externe deskundigen en stakeholders.

De gemeenteraad is belast met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt de nodige maatregelen voor de samenstelling van het planteam en het voeren van het geïntegreerde planningsproces.

Het planteam bestaat uit een basissamenstelling die kan aangevuld worden gedurende het planproces. De basissamenstelling bestaat uit volgende leden:

- Carine Scierski (Gemeente Wellen)
- Brecht Laevens (Geosted – erkend als ruimtelijk planner)
- Lut Gysenbergs (landschapsarchitect – erkend ruimtelijk planner)

Voor de screening van de milieueffecten wordt het planteam uitgebreid met:

- Wouter Beyen (mer-deskundige).

Het Team Externe Veiligheid is niet opgenomen in het planteam omdat uit de RVR-toets bleek dat geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden en het dossier niet verder voor advies aan het team moet voorgelegd worden.

De samenstelling van het planteam kan wijzigen gedurende het proces.

### 3.2 Adviesverlenende instanties

Op de momenten zoals decretaal bepaald zullen adviezen gevraagd worden aan de adviesverlenende instanties. Bijlage I van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen bepaalt welke adviesinstanties om advies gevraagd moet worden.

### 3.3 Stakeholders

De belangrijkste stakeholders in het kader van voorliggend RUP zijn de betrokken bedrijven, landbouwers en de inwoners van Wellen met in het bijzonder de omwonenden van de diverse deelplangebieden.

## 4 Wijze van communicatie en participatie

De gemeente Wellen informeert de bevolking 2 keer tijdens de opmaak van het RUP: een eerste keer over de start- en procesnota (= publieke raadpleging) en een tweede keer tijdens het openbaar onderzoek na voorlopige vaststelling van het RUP door de gemeenteraad.

### 4.1 Inspraak over de start- en procesnota tijdens de publieke raadpleging

#### 4.1.1 Wijze van inspraak

Het doel van de eerste publieke raadpleging is om input te vergaren. De publieke raadpleging duurt 60 dagen en gedurende die periode kunnen inspraakreacties ingediend worden. Verschillende vormen van input zijn mogelijk zoals onder meer het aanreiken van inrichtingsalternatieven, aanreiken van mogelijke milieueffecten die bijkomend onderzocht dienen te worden of het formuleren van aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het plan. Tijdens de publieke raadpleging zullen de start- en procesnota ter beschikking gesteld worden voor het publiek, zowel analoog op het gemeentehuis als digitaal op de gemeentelijke website.

Daarnaast werd tijdens de publieke raadpleging ook nog een participatiemoment georganiseerd. De gemeente heeft ervoor gekozen om een infomarkt op donderdag 23 juni 2022 te organiseren waar aan de hand van enkele posters uitleg werd verschaft over de inhoud van het dossier. Een (afvaardiging van) het planteam was aanwezig op de infomarkt en verschaft bijkomende uitleg.

Dit infomoment heeft plaats gevonden op **donderdag 23 juni om 20u** in het gemeentehuis van Wellen.

#### 4.1.2 Verwerken van de input

Van het participatiemoment (infomarkt) werd een verslag opgemaakt door het planteam.

Inspraakreacties die tijdens de publieke raadpleging werden ingediend, werden gebundeld en verwerkt in de procesnota.

In de procesnota wordt ook aangegeven op welke wijze rekening wordt gehouden met de opmerkingen en inspraakreacties uit het participatiemoment en de publieke raadpleging.

### 4.2 Inspraak over het ontwerp RUP na voorlopige vaststelling

#### 4.2.1 Wijze van inspraak

Na voorlopige vaststelling krijgt het plan een meer definitieve vorm. In deze fase kunnen de planopties gedetailleerd besproken worden en kunnen eventuele bezwaarschriften ingediend worden. Het openbaar onderzoek duurt eveneens 60 dagen. Dit openbaar onderzoek wordt minstens binnen de 30 dagen (termijn van orde) na de voorlopige vaststelling (CBS) aangekondigd in het Belgisch Staatsblad.

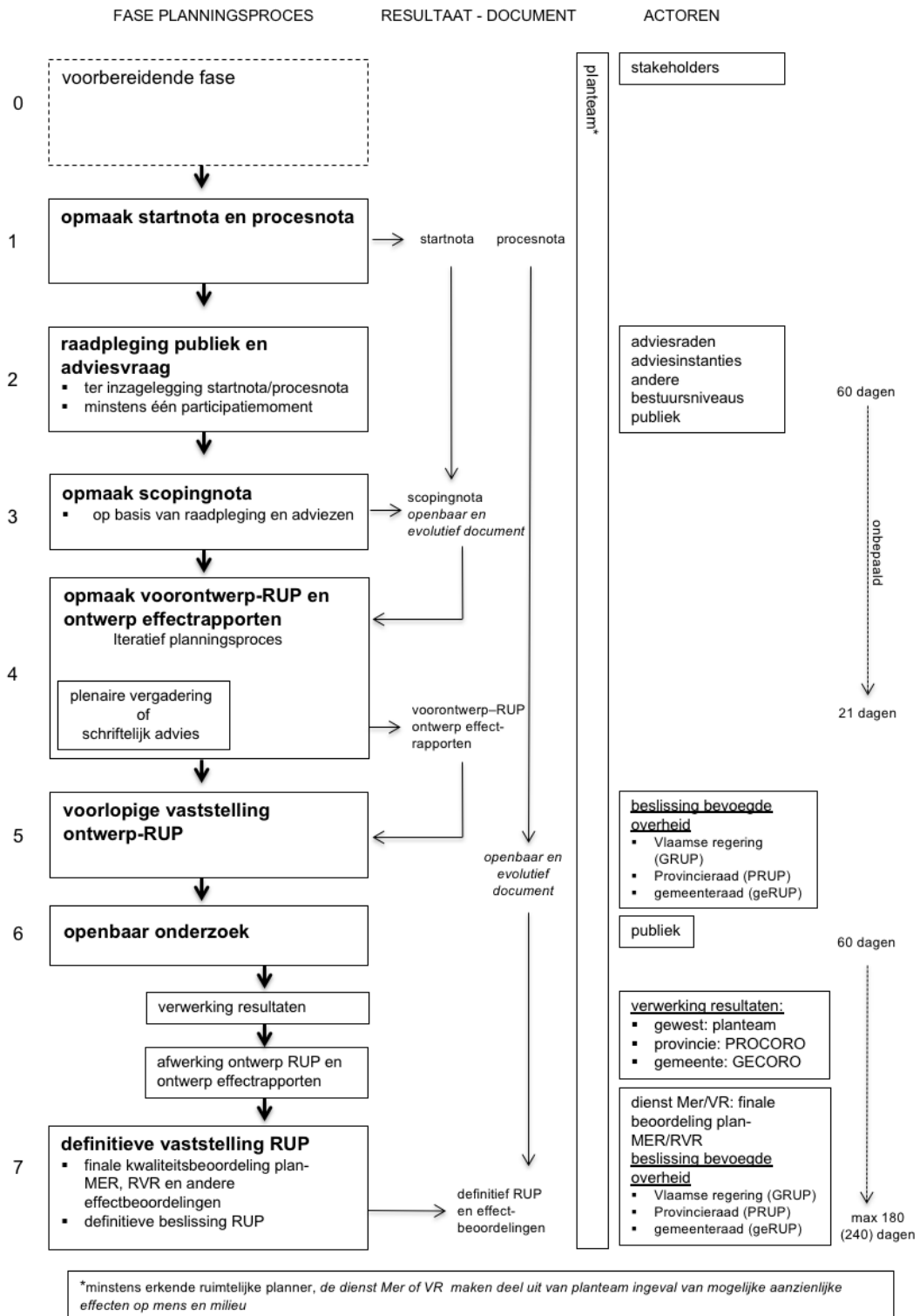
Het openbaar onderzoek vond plaats van x tot x.

#### 4.2.2 Verwerken van de input

De bezwaarschriften en opmerkingen worden gebundeld en gecoördineerd door de GECORO die binnen de 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek een gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad.

# 5 Procedure

## 5.1 Schematische voorstelling procedure RUP



Figuur: schematische voorstelling procedure RUP (bron: www.milieuinfo.be)

## 5.2 Beschrijving procedure

---

### Stap 1: opmaak start- en procesnota

De planopties worden beschreven en gemotiveerd in een startnota. Parallel wordt de procesnota uitgewerkt die het te voeren proces beschrijft.

De start- en procesnota zijn goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen in de zitting van 13 juni 2022.

Uit de RVR-toets blijkt dat geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt moet worden

---

### Stap 2: raadpleging publiek en adviesvraag (60 dagen)

🕒 de start- en procesnota zijn opgeladen in het digitaal platform

Volgende organisaties en besturen worden conform bijlage I van het *“Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen”* uitgenodigd om een advies te formuleren :

- GECORO
- Departement Omgeving
- Provincie Limburg
- ANB
- AWV
- Departement Landbouw en Visserij
- Provincie Limburg – dienst Water en Domeinen

Tijdens de adviesronde ontving het planteam een advies van de volgende adviesverlenende instanties:

- GECORO
- Departement Omgeving
- Provincie Limburg
- AWV
- Departement Landbouw en Visserij
- Provincie Limburg – dienst Water en Domeinen
- ANB

ANB stelt dat er geen advies vereist is van ANB.

Gelijktijdig werd een publieke raadpleging georganiseerd. De publieke raadpleging liep van 17 juni tot en met 16 augustus 2022. Op 15 juni wed op de website van de gemeente Wellen aangekondigd dat het CBS op 13 juni 2022 de startnota goedkeurde.

Het verslag van het participatiemoment is gepubliceerd op de website van de gemeente Wellen.

📣 Tijdens de publieke raadpleging heeft een participatiemoment plaatsgevonden in de vorm van een infomarkt.

- Participatiemoment donderdag 23 juni van 20u00 tot 21u00 in het gemeentehuis van Wellen.

Door het planteam is een verslag opgesteld van het participatiemoment.

---

---

⬇️ het verslag van het participatiemoment is opgeladen in het digitaal platform.

Bijlage 1: verslag participatiemoment samen met het verslag van de terugkoppeling ervan met de burgemeester en administratie.

Het verslag van het participatiemoment is gepubliceerd op de website van de gemeente Wellen.

Tijdens de publieke raadpleging werd 1 inspraakreactie ontvangen.

De adviezen, inspraakreactie en de behandeling ervan zijn toegevoegd in bijlages 2, 3 en 4.

---

### Stap 3: opmaak scopingnota

Op basis van de resultaten van het participatiemoment, inspraakreacties en de resultaten uit de adviesronde wordt de startnota door het planteam uitgewerkt tot een scopingsnota. De startnota wordt opgevat als een doorgroeidocument en wordt in die zin aangepast en aangevuld tot een scopingsnota. Aan de dienst MER werd gevraagd om een beslissing te nemen over de plan-MER-plicht. Versturen 1ste aanvraag op 16 maart 2023. Team Mer vroeg aanvulling met pluviaal en fluviaal overstromingsgebied op 24 april 202. 2de aanvraag werd verstuurd op 15 juni 2023. De beslissing dat er geen plan-MER nodig is werd getekend op 20 juni 2023 en ontvangen per e-mail op dezelfde dag.

⬇️ de scopingsnota wordt opgeladen in het digitaal platform

---

### Stap 4: opmaak voorontwerp RUP

⬇️ [het voorontwerp RUP wordt uitgewerkt en vervolgens opgeladen in het digitaal platform en wordt op het College van 25 september goedgekeurd.](#)

Volgende organisaties en besturen worden conform bijlage I van het *“Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen”* om een advies gevraagd over het voorontwerp.

- GECORO
- Departement Omgeving
- Provincie Limburg
- AWV
- Departement Landbouw en Visserij
- Provincie Limburg – dienst Water en Domeinen

Afhankelijk van de adviezen en inspraakreacties die afgeleverd worden over de start- en procesnota tijdens de eerste adviesronde en publieke raadpleging, zal er al dan niet een plenaire vergadering georganiseerd worden.

[De plenaire vergadering werd op dondag 26 oktober gehouden, waarbij de adviezen van de GECORO, Departement Omgeving Provincie Limburg – dienst Water en Domeinen en Departement Landbouw en Visserij tijdig werden ontvangen.](#)

---

---

De plenaire vergadering werd enkel bijgewoond door de Provincie Limburg.

---

**Stap 5:** voorlopige vaststelling ontwerp RUP

Op basis van de resultaten van de adviesronde (of plenaire vergadering) wordt het voorontwerp verder uitgewerkt tot een ontwerp RUP.

*Aan de dienst MER wordt gevraagd om een beslissing te nemen over de plan-MER-plicht.*

Het ontwerp RUP wordt aan de gemeenteraad voorgelegd voor voorlopige vaststelling.

---

**Stap 6:** openbaar onderzoek

⌚ het ontwerp RUP wordt opgeladen in het digitaal platform (uiterlijk 1 dag voor de aanvang van het openbaar onderzoek)

Er wordt een openbaar onderzoek georganiseerd door de gemeente Wellen (60 dagen).

---

**Stap 7:** definitieve vaststelling RUP

De GECORO bundelt en coördineert de adviezen, opmerkingen en bezwaren die werden uitgebracht in het kader van het openbaar onderzoek en brengt binnen een termijn van 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek een gemotiveerd advies uit aan de gemeenteraad.

Het ontwerp RUP wordt aangepast door het planteam op basis van het gemotiveerd advies van de GECORO aan de gemeenteraad.

Het ontwerp RUP (en effectenbeoordelingen) wordt definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Dilsen-Stokkem, uiterlijk binnen een termijn van 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek.

⌚ het ontwerp RUP wordt opgeladen in het digitaal platform (na definitieve vaststelling en voor inwerkingtreding van het RUP).

---



# 1 Bijlage 1: verslag participatiemoment

Het verslag van de participatiemomenten wordt hierop volgend getoond.



GEOSTED bvba  
Riemsterweg 117  
3742 Bilzen  
T. +3289515343  
F. +3289515344

Bilzen, 28-06-2022

## RUP “Zonevreemde bedrijven” Wellen

Verslag participatiemomenten d.d. 23-06-2022

### Aanwezigen

Gemeente Wellen:

- Els Robeyns
- Kristien Treunen
- Carine Scierski

Participanten

- Vader en zoon Screurs
- Baus
- Dhr Vanmuysen (eigenaar perceel gelegen in compensatiezone HAG)

Geosted

- Lut Gysenbergs

### Onderwerp

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Wellen heeft, in zitting van 13-06-2022, de start- en procesnota van het RUP goedgekeurd.

Met het RUP zonevreemde bedrijven wenst het college het verouderde BPA zonevreemde bedrijven (2003) dat nu van kracht is te herzien. In de loop der jaren zijn ruimtevragen ontstaan die niet meer binnen het huidige wetgevend kader (BPA) kunnen gerealiseerd worden. Er werden 3 bedrijven geselecteerd voor opname in het RUP:

- Autohandel Screurs Jos BVBA
- Reizen Baus NV
- Garage Boes BVBA

Verder is er nog een vierde deelplangebied dat voorziet in een compensatie voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied, gesitueerd in het binnengebied tussen Broekstraat en Overbroekstraat.

Naast de bekendmaking zoals decretaal bepaald, werden de betrokken eigenaars ook per brief individueel uitgenodigd voor het participatiemoment.

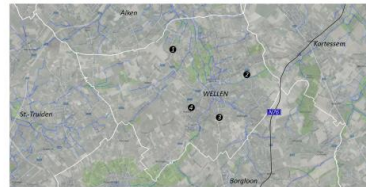
Aan de hand van een aantal onderstaande posters werden de plannen zichtbaar.

## 4 DEELGEBIEDEN



In Welken is een BPA zonevremde bedrijven 2003 van kracht voor 8 bedrijven.  
 Het BPA is het resultaat van een studie die de plaats is uitgevoerd naar bedrijfspand buiten de bedrijfspanden in Welken.  
 Bij verschillende bedrijven die in het BPA zijn opgenomen, zijn er in de loop der jaren ruimtelijke omstandigheden niet meer binnen het huidige wetgevend kader (BPA) kunnen gerealiseerd worden.  
 Dit bleek zowel uit vragen die aan het toekomen werden gesteld en uit een onderzoek bij de betrokken bedrijven door de gemeente.  
 Bijzondere bezitter de gemeente om het plan (gedeelte) in herziening te stellen.  
 Volgende bedrijven zijn geselecteerd voor dit RUP:

1. Autohandel Screurs Jos BVBA, Russestraat 89
2. Reizen Baus NV, Zonneveldweg 61
3. Garage Boes BVBA, Stormweg naar Borgloon 17
4. Compensatie voor HAG



## 1. Autohandel Screurs Jos BVBA



Locatie: Russestraat 89

Activiteiten:

- Verkoop van tweedehandswagens
- Onderhouds- en herstellingswerken aan personenwagens

Vraag voor uitbreiding:

De bestaande werkplaats dient uitgebreid te worden. Concreet is er behoefte aan een uitbreiding van 10m bij 20m en deze uitbreiding wordt voorzien achter de bestaande werkplaats.

Probleem:

Uitbreiding van de bestaande werkplaats is niet mogelijk binnen de voorschrijven uit het bestaand RUP. De achterliggende zone is namelijk niet bebouwbaar (bestemd voor sport en recreatie). Om de juridische bestand in overeenstemming te brengen met



## 2. Reizen Baus NV



Locatie: Zonneveldweg 61

Activiteiten:

- Autovervoer (bakkerie, scholenvervoer, etc.).

Probleem:

Er is nood aan parking voor reizigers en werkmensen (Sitta Sipp). De naastliggende zone is getogen in agrarisch gebied en niet bebouwbaar. Om een uitbreiding te realiseren is een planwijziging nodig.



## 3. Garage Boes BVBA



Locatie: Stormweg naar Borgloon 17

Activiteiten:

- Verkoop van nieuwe en tweedehands personenwagens
- Onderhouds- en herstellingswerken aan personenwagens
- Reparatie en onderhoud van personenwagens (vrijwel enkel nationaal, vaak 2 jaar ook internationaal -> wordt elders gefabriceerd)

Probleem:

Het perceel aan de oeverkant van de straat is in gebruik genomen als stallingsruimte voor wagens en vrachtwagens. Deze zone dient gezien zijn ligging in agrarisch gebied, herleid te worden naar zijn oorspronkelijke toestand. Er is nood aan een terrein voor de herkalibratie van deze omringende parking (Sitta Sipp). Ook zou de werkplaats op termijn uitgebreid moeten kunnen worden omdat de wagens steeds groter worden. De lengte in de werkplaats is vandaag soms al ontoereikend. De naastliggende zone is getogen in agrarisch gebied en niet bebouwbaar. Om een uitbreiding te realiseren is een planwijziging nodig.



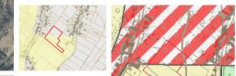
## 4. COMPENSATIE VOOR LANDBOUW (HAG)



Locatie: Overbroekstraat

Het betreft een gebied bestaand uit drie aanverwante percelen, kadastraal gekend: 1° afdeling, sectie D, perceelnummers: \*E55A t.o.v. 512m² in HAG, deels in landelijke woonzone) \*E20M (ca. 644 m² niet in HAG deels in landelijke woonzone) \*E20F (vrijheid in HAG, volledig in agrarische zone)

Voor de uitbreiding van de zonevremde bedrijven op hun huidige locatie zal agrarisch gebied herbested worden. Dit betekent dat bestemmingswijzigingen in zo een gebied terugkomend beoogd worden en de agrarische structuur niet mag aantasten. Wanneer zo een gebied van bestemming wordt gewijzigd, moet gecompenseerd worden naar een gebied met een gelijkwaardige oppervlakte die ter compensatie wordt herbested naar agrarisch gebied om het evenwicht te herstellen.



Figuren: snapshots van de posters uit het participatiemoment

De burgemeester opent het participatiemoment. Bij aanvang van het participatiemoment wordt verduidelijkt dat de inhoud van het dossier een voorstel is en dat de gemeente hierover transparant wenst te communiceren met de betrokken eigenaren.

De inhoud van de verschillende deelplannen wordt verder toegelicht door de schepenen, Carine Scierski en Lut Gysenbergs. De aanduiding van de compensatiegebieden HAG is grotendeels door het Agentschap Landbouw en Visserij beslist.

De participanten die gelegen zijn in de deelplannen van de zonevreemde bedrijven ondersteunen het RUP. Voor wat betreft de groenbuffer van de autohandel Screurs dient er nog een aanplant te gebeuren van de buffer. Baus heeft reeds het aangrenzend perceel verworven en meldt dat de burenen op de hoogte zijn van de mogelijke uitbreidingen. De burenen hebben geen problemen met de uitbreiding.

Er werden geen specifieke aanbevelingen of suggesties gedaan om de deelplannen zonevreemde bedrijven verder te onderbouwen of bij te sturen door deze eigenaars.

#### Deelplan compensatie HAG

Betrokken eigenaar was zich niet bewust dat een herbestemming zou betekenen dat er geen woningen meer gebouwd zullen kunnen worden in het binnengebied, ondanks dat het woongebied is op het gewestplan. De gemeente meldt dat er een planschade van toepassing is als er aangetoond kan worden dat er niet gebouwd kan worden (uitgeruste weg, uitgesteld woongebied...). Gemeente meldt dat de woonbehoefte niet aangetoond kan worden. Enkel Hofakker is woongebied gebleven, ondanks de protesten met zwarte vlaggen van indertijd. Het resterende deel is uitgesteld woongebied.

De ontsluiting van het betreffende perceel zal een knelpunt te zijn. Planschade zal wellicht niet gelden voor het perceel. Hij zal een bezwaar indienen.

2

19/10/22

---

GEOSTED bvba

Riemsterweg 117, 3742 Bilzen

T. +3289515343

F. +3289515344

Er wordt gemeld dat op de percelen 820F en 820M de ondergrond danig verstoord is met oneigen materiaal zoals puinafval. Men dient hier aandacht voor te hebben. De gehele toestand is niet vergund en dient hersteld te worden. De containers staan op dit moment te diep op het terrein. De opname in het RUP heeft als doel de toestand te herstellen in zijn oorspronkelijke toestand. Er worden verder geen vragen gesteld waarom voor dit gebied is gekozen als compensatie.

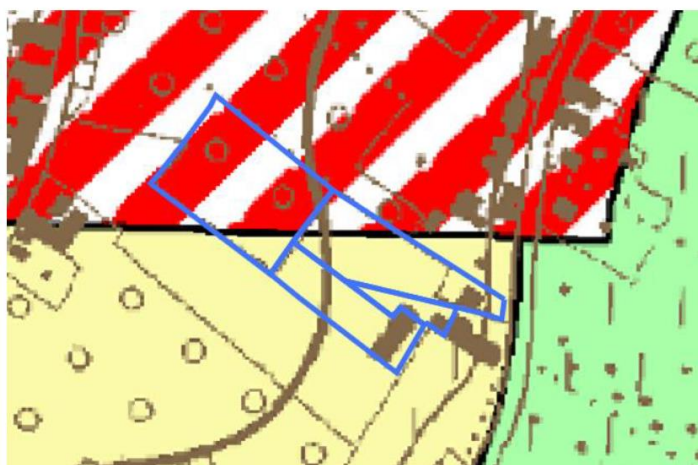
Er werden verder geen specifieke aanbevelingen of suggesties gedaan om het plan verder te onderbouwen of bij te sturen.

Einde participatiemoment: 21.00uur.

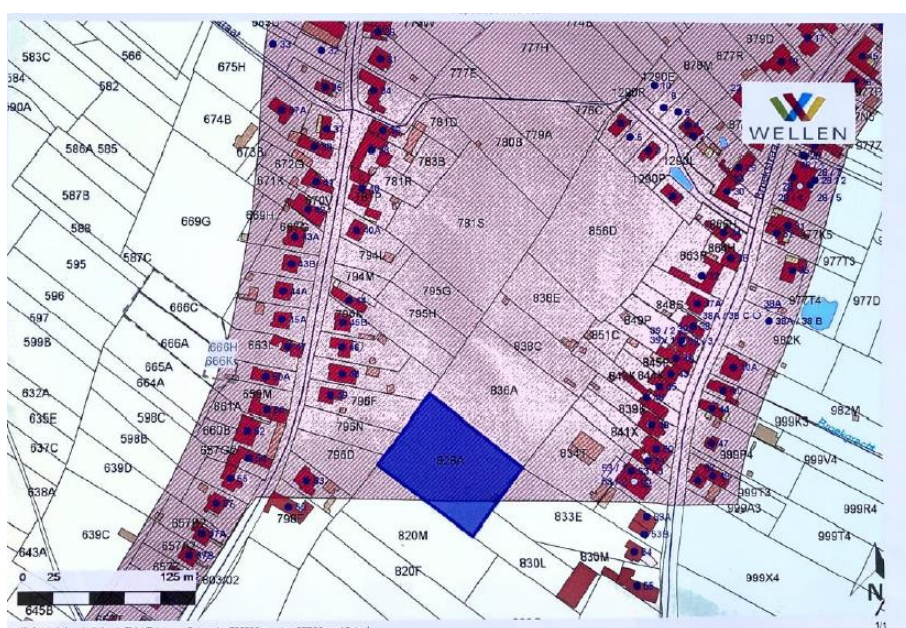
## 2 Bijlage 2: resultaten publieke raadpleging

Tijdens de publieke raadpleging werd **1 inspraakreactie** ontvangen met volgende inhoud:

1. Bezwaarindiener is eigenaar van 3 percelen gelegen in deelplan 4 compensatie HAG.
  - Afd 1 sectie D perceelnummer 826A 572m<sup>2</sup> in HAG en deels in landelijke zone
  - Afd 1 sectie D perceelnummer 820M 644m<sup>2</sup> niet in HAG en deels in landelijke zone
  - Afd 1 sectie D perceelnummer 820F 644m<sup>2</sup> volledig in HAG en agrarische zone
6. Overeenkomstig het origineel gewestplan Sint-Truiden-Tongeren zijn de percelen van bezwaarindieners gelegen in woonuitbreidingsgebied en agrarisch gebied. Perceel 826a heeft daarbij deels een agrarische bestemming en deels de bestemming woongebied met landelijk karakter. Onderstaande Geopunt-kaart toont dit aan.



2. Perceel 826A ligt in compensatiegebied en ligt volgens het RUP Woonbeleid deelplan Overbroek Hofakker grotendeels gelegen in zone voor uitgesteld woongebied.



3. Bezwaarindiener kan zich niet verenigen met de inhoud van de startnota en verzet zich tegen de herbestemming van zijn perceel van uitgesteld woongebied naar agrarisch gebied.
4. Punt A.11 en A.12. Startnota bevat geen zorgvuldige afweging van alle relevante belangen. Er wordt verwezen naar artikel 1.1.4. VCRO. Waarbij de ruimtelijke behoefte van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden.
5. Punt A.13, A.14, A15, B28. Er is geen rekening gehouden met de belangen van de bewaarindieners. Waardevermindering door een herbestemming naar agrarische zone. Overeenkomstig het geldende RUP is het perceel principieel ontwikkelbaar gezien zijn ligging in uitgesteld woongebied. Het uitgesteld karakter doet aan deze conclusie geen afbreuk, nu het perceel hoe dan ook op termijn voor woonontwikkeling in aanmerking komt. Aan deze ontwikkelingsmogelijkheden wordt met het geplande RUP op onaanvaardbare wijze afbreuk gedaan.
6. De startnota schendt:
  - de formele motiveringsplicht,
  - het materiële motiveringsbeginsel,
  - het redelijkheidsbeginsel
  - het evenredigheidsbeginsel
7. B20, B21, B22, B23, B24. De startnota verwijst naar de omzendbrief RO/2010/01 van 7 mei 2011 van de Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, gericht aan de colleges van burgemeester en schepenen en de deputaties van de provincies. Bezwaarindiener stelt dat de verantwoording voldoende moet zijn en deel moet uitmaken van de toelichting. In haar advisering zullen de betrokken Vlaamse administraties beoordelen in hoeverre de verantwoording die betrokken gemeente of provincie geeft afdoende is. Elementen die in deze verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:
  - Onderzoek naar de alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied
  - Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.
  - Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw.
8. Indien in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor een planningsinitiatief verschillende locatiealternatieven opgenomen zijn en de Vlaamse Regering voor één of meerdere van deze locaties de agrarische bestemming nadien heeft herbevestigd, moet de gemeente de beslissing van de Vlaamse Regering volgen en komen deze locatiealternatieven niet meer in aanmerking voor het betrokken planningsinitiatief.”
9. B26 Het is geheel onduidelijk waaruit zou blijken dat er geen woonbehoefte zou kunnen worden aangetoond. De gemeente Wellen heeft zich hier nooit over bevroegd.

### 3 Bijlage 3: resultaten eerste adviesronde

Tijdens de adviesronden werden 5 adviezen ontvangen:

1. Provincie Limburg ruimtelijke planning
2. Provincie Limburg – dienst Water en Domeinen
3. Departement Landbouw en Visserij
4. AWV
5. Departement Omgeving
6. ANB
7. GECORO

ANB heeft laten weten geen advies te verlenen (mail 23.08.2022).

Zie onderstaande uitsnede.

Advies

deel 2 / v1 van [Agentschap voor Natuur en Bos](#) (Limburg)

Geachte,

De betreffende deelgebieden zijn niet gelegen in natuur-/bosgebied, VEN of SBZ. Na screening van de adviesvraag is ons Agentschap daarnaast van oordeel dat voorliggend plan geen schade aan de omliggende natuurwaarden veroorzaakt. Het Agentschap verleent bij deze geen advies.

Hoogachtend,

Axelle Meyermans  
Plan- en projectbegeleider  
Agentschap voor Natuur en Bos

De adviezen worden hierop volgend getoond.

- Provincie Limburg ruimtelijke planning
- Provincie Limburg – dienst Water en Domeinen
- Departement Landbouw en Visserij
- AWV
- Departement Omgeving
- GECORO



College van burgemeester en schepenen  
Dorpsstraat 25  
3830 Wellen

Ruimtelijke Planning

## DSI

Geachte

**Betreft:** het advies over de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP)  
"Aanpassing BPA zonevrije bedrijven" te Wellen

Op datum van 16 juni 2022 ontvingen we (via DSI) uw verzoek tot het uitbrengen van een advies over de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) "Aanpassing BPA zonevrije bedrijven" te Wellen, conform art. 2.2.18. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), zoals gewijzigd door het decreet van 1 juli 2016 tot "wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" (Belgisch Staatsblad 19 augustus 2016).

Het plan waarover deze startnota handelt, betreft de herziening van het BPA "zonevrije bedrijven" uit 2003. 3 van de 9 sites die opgenomen waren in dit BPA hebben ruimtevragen die niet meer binnen het huidige wetgevend kader van het BPA gerealiseerd kunnen worden.

De voorliggende startnota werd getoetst aan de decretaal voorgeschreven onderdelen, zoals opgesomd in art. 2.2.4. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Deze onderdelen lijken in deze fase van het geïntegreerde planningsproces onvolledig uitgewerkt:

- Het alternatievenonderzoek van het RUP is onvoldoende uitgewerkt. Het is een gemiste kans om geen algemene behoefte studie te doen bij de bedrijven van Wellen om zo een volledig beeld te krijgen van de ruimtebehoefte van de Wellense bedrijven en de mogelijke alternatieven kwaliteitsvol te kunnen onderzoeken.
- Het voorgesteld compensatiegebied is deels gelegen in agrarisch gebied (HAG) en deels in het RUP "Woonbeleid" ("uitgesteld woongebied"). HAG kan planologisch niet worden gecompenseerd in agrarisch gebied (HAG). De compensatie moet volledig worden gesitueerd in het "woongebied". Er moet een duidelijke ruimtebalans opgenomen worden waarin de planologisch te wijzigen oppervlakten zijn opgenomen.
- In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een toetsingskader voor de ontwikkelingsperspectieven van bestaande en nieuwe (zonevrije) bedrijven opgenomen. De bedrijven in het voorliggende RUP moeten hieraan afgetoetst worden. Hierbij zal het vooral belangrijk zijn om af te toetsen of de groei die de bedrijven doormaakten niet maken dat ze als "hinderlijk" moeten beschouwd worden.
- Het advies van de afdeling waterbeheer van de Provincie Limburg moet opgevolgd worden.
- De naam van het RUP "Aanpassing BPA zonevrije bedrijven" is verwarrend en kan best gewijzigd worden.

Contactpersoon: Griet Maes  
Telefoonnummer: 011 23 74 19  
Kenmerk: 139.02.00/S2022N411151  
Dossier: 2022N096105  
Bijlagen: /

Correspondentieadres: Provincie Limburg, Universiteitslaan 1, B-3500 Hasselt  
telefoon: 011 23 83 05 nm  
ruimtelijkeplanning@limburg.be www.limburg.be

nl antwoord kenmerk, dossier en datum vermelden

Verdere inhoudelijke opmerkingen met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften en ruimtelijke afwegingen zullen naar aanleiding van de plenaire vergadering of schriftelijke adviesronde worden gemaakt.

Met achting

Namens de deputatie

Bruno Bamps  
provinciegriffier wd.

Inge Moors  
gedeputeerde



**Advies in verband met de watertoets**

**DOSSIER: HET RUP INZAKE AANPASSING BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN**

**DEEL 1 INLICHTINGENFICHE**

Aanvrager

- naam en adres: gemeente Wellen, Dorpsstraat 25 te 3830 Wellen
- e-mailadres: omgeving@wellen.be

Ligging van het perceel

- kadaster: gemeente Wellen,
- adres: Russelt 89A - e.a.
- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied

Documenten

- aanstiplijst bij stedenbouwkundige verordening: n.v.t.

Waterloop en machtiging

- stroomgebied van de onbevaarbare waterlopen:
  - **HERK, nummer 35, categorie: 1<sup>ste</sup>**
  - **SPAASBEEK, nummer 167, categorie: 2<sup>de</sup>**
- watering: gelegen in de Watering De Herk

## DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS

(art. 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018)

### 1 Beschrijving van het watersysteem

- Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 1ste resp. 2de categorie.
- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in BPA Zonevremde bedrijven.
- Het perceel is daarenboven gelegen in:
  - het bekken van de Demer
  - het deelbekken van de Herk.

### 2 Waterplannen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Schelde is van toepassing.

### 3 Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 – artikel 1.2.2

#### Het perceel ligt in het ambtsgebied van de Watering De Herk.

De adviesvraag handelt over de richtlijn gewijzigd afstromingsregime.

#### Richtlijn gewijzigd afstromingsregime

##### Als bijkomende verharding < 1000m<sup>2</sup>

Voor de richtlijn "gewijzigde afstromingsregime" is een positieve uitspraak mogelijk indien voldaan wordt aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen (5 juli 2013).

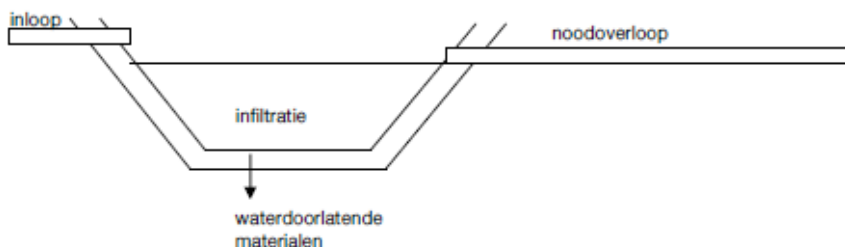
##### Als bijkomende verharding > 1000 m<sup>2</sup> en goede infiltratieproeven

Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1 000 m<sup>2</sup> moet door de vergunningverlenende instantie advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. In het kader daarvan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

Het volume van de open infiltratievoorziening moet minimaal 250 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte bedragen (los van de aanwezige hemelwaterputten), de infiltratieoppervlakte moet minimaal 4 % van de verharde oppervlakte bedragen. Indien een infiltratieproef wordt uitgevoerd kan de dimensionering van de infiltratievoorziening aangepast worden aan de infiltratieoppervlakte en de infiltratiecapaciteit (rekening houdend met een terugkeerperiode van 20 jaar). Richtwaarden in dat verband zijn terug te vinden in onderstaande tabel. De infiltratiegracht/bekken moet minimaal 30 cm dekking behouden boven de hoogste grondwaterstand (aan te tonen), en moet vlak of in tegenhelling worden aangelegd. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en ingezaaid met gras. De infiltratiegracht/bekken kan niet worden beplant met verlandingsvegetatie (bv. riet).

infiltratiecap.	minimale dimensioneringsvoorwaarden	of
20-50 mm/h (fijn zand)	400 m <sup>3</sup> /ha verharde oppervlakte (v.o.), inf.opp. van min. 4 % vd v.o.	250 m <sup>3</sup> /ha vo en 20 % inf.opp.
50-100	350 m <sup>3</sup> /ha vo en 4 % inf.opp.	250 m <sup>3</sup> /ha vo en 10 % inf.opp.
>100	250 m <sup>3</sup> /ha vo en 4 % inf.opp.	

#### Infiltratievoorziening



2

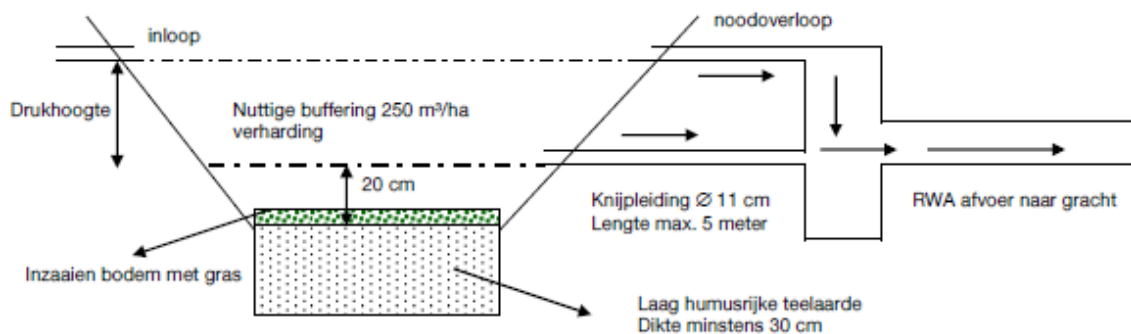
Er moet een **dwarsprofiel** van het open bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de verschillende inloopleidingen en noodoverloop. Het volume dat voor nuttige buffering instaat is het volume onder de overloop.

#### **Indien bijkomende verharding > 3000 m<sup>2</sup> en slechte infiltratieproeven**

Aangezien de plaatselijke situatie (hoge grondwaterstand, site gevoelig aan erosie/modderoverlast, infiltratiecapaciteit < 20 mm/h volgens de infiltratieproef, ...) het niet toelaat om te infiltreren, is het verantwoord om over te gaan naar buffering met vertraagde afvoer. De open buffering van de aangesloten verharde oppervlakte moet 250 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte bedragen, met een maximaal uitloopdebiet van 20 l/.ha verharde oppervlakte. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 20 jaar bedragen.

De buffervoorziening moet voorzien zijn van een zo groot mogelijke oppervlakte zodat deze gedimensioneerd kan worden met een kleine drukhoogte (50 – 100 cm) om de toegelaten vertraagde leegloop van 20 l/s.ha zo goed mogelijk in de praktijk te realiseren d.m.v. een knijpleiding (diameter 11 cm).

Er moet een realistisch en voldoende gedetailleerd **dwarsprofiel** van het open bufferbekken bijgebracht worden met het exacte niveau (bij voorkeur in TAW) van de verschillende inloopleidingen (o.a. overloop regenwaterput), leegloop (knijpleiding, knijpopening of wervelventiel) en noodoverloop. Het volume dat voor nuttige buffering instaat is het volume tussen de onderkant van de inloop (of noodoverloop) en de onderkant van de leegloop. Bodem en wanden moeten in waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd en worden ingezaaid met gras en onder zachte helling (8/4 – 12/4) worden uitgevoerd.



### **DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER**

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het rup inzake aanpassing BPA zonevreemde bedrijven een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu voor zover de voorwaarden onder deel 2 worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Het wateradvies is dan ook **voorwaardelijk gunstig**.

Opgesteld te Hasselt d.d. 27 juli 2022

Olaf Genar  
adviesverlener watertoets  
011 23 73 92  
olaf.genar@limburg.be

### **BIJLAGE: WETGEVING BETREFFENDE DE WATERTOETS**

Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018, en latere wijzigingen, en meer bepaald artikel 1.3.1.1 betreffende de watertoets.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, de als bijlage 1 opgenomen kaart en de als bijlage 2 opgenomen lijst van vergunningen, plannen en programma's.

De wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen, en latere wijzigingen, en meer bepaald artikel 17.

# DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid  
ABCO - OMGEVING - LIMBURG  
Koningin Astridlaan 50 bus 6  
3500 HASSELT  
T 011 74 26 84  
F 011 74 26 99  
[www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)  
[adviesvraag.limburg@lv.vlaanderen.be](mailto:adviesvraag.limburg@lv.vlaanderen.be)

College van Burgemeester en Schepenen Wellen  
Dorpsstraat 25  
3830 Wellen

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
16/06/2022	RUP_73098_214_00006_00030	2022_003855_v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Els Stevens		011 74 26 84	04/08/2022
<a href="mailto:Elsje.Stevens@lv.vlaanderen.be">Elsje.Stevens@lv.vlaanderen.be</a>			

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende de startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Aanpassing BPA zonevremde bedrijven te Wellen'

Aanvrager:

Bouwplaats: WELLEN 1 AFD/WELLEN: sectie B, 0143/00L000, 0143/00N000, 0145/00D000;sectie C, 0185/00D000, 0185/00E000, 0186/00D000, 0188/00C000;sectie D, 0820/00F000, 0820/00M000, 0826/00A000;sectie E, 0330/00P000, 0330/00R000, 0330/00S000, 0330/00V000, 0330/00X000, 0330/00Y000

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een voorwaardelijk gunstig advies bij.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG) met een 47,58% of 1,42 ha overlap.

Het plangebied met een oppervlakte van 2,99 ha ligt volgens het gewestplan:  
voor 1,77 ha met '0900 - agrarische gebieden'  
voor 1,08 ha met '0102 - woongebieden met landelijk karakter'  
voor 0,14 ha met '0100 - woongebieden'

Over deze startnota van het ontwerp RUP werd om 22/03/2022 vooroverleg gehouden op de gemeente Wellen.

Het RUP betreft een herziening en uitbreiding voor 3 van de 8 bedrijven die destijds in het sectoraal BPA zonevremde bedrijven waren opgenomen en een 4<sup>de</sup> deelgebied voor de HAG compensatie.

## DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

### **Autohandel Jos Screurs bvba**

Het voorliggende plan betreft deels een regularisatie van een bestaande toestand waarbij naastgelegen percelen, deels in agrarisch gebied in gebruik werden genomen als stallingsplaats voor auto's. Binnen het bestaande BPA wenst men ook de werkplaats uit te breiden tot 4 werkplaatsen. De buffer van het BPA schoof op naar de rand van de eigendom. De gewenste uitbreiding komt neer op de herbesteding van een huidig gebruik met mogelijkheden tot oprichten van bijkomende constructies en kan ondersteund worden van uit landbouwkundig standpunt, gelet op de ingesloten ligging ervan.

### **Reizen Baus**

Binnen het bestaande BPA bevinden zich de stelplaatsen van de bussen en de bureelruimte. Het bedrijf heeft nood aan parkeermogelijkheden voor de klanten van de busuitstappen en wenst hiervoor uit te breiden. Voor het inrichten van de parkeerterrein zijn er 3 opties waarvan 2 aansluitend aan het bedrijf en een aan de overzijde van de Herstalstraat. De derde locatie ten oosten van het bedrijf met mogelijkheid tot 59 parkeerplaatsen wordt weerhouden als minst schadelijk over de open ruimte. Gelet op de nabijheid van een landbouwbedrijfszetel betreft dit perceel een ingesloten perceel waardoor de effecten op de ruimere landbouwstructuur beperkt zijn en dus aanvaardbaar.

### **Garage Boes**

Het bedrijf is deels gelegen in BPA maar heeft door plaatsgebrek eveneens illegaal een parking ingericht en verhard aan de overzijde van de weg grotendeels in agrarisch gebied. Men wenst uitbreiding aan de noordzijde zodat de parking aan de overzijde kan verlaten worden en hersteld in oorspronkelijke toestand. De uitbreiding naar de noordzijde betreft een uitbreiding richting de bebouwde ruimte en betreft een ingesloten perceel waardoor de impact op de landbouwstructuur aanvaardbaar blijft.

### **Compensatie inname HAG**

Het Departement Landbouw en Visserij kan zich akkoord verklaren met de omschrijving van de HAG compensatie op voorwaarde dat de opslag van containers dan ook daadwerkelijk zal verwijderd worden. Het herbestede woongebied met landelijk karakter betreft immers op dit moment al een paardenweide waardoor de containerstalling storend aanwezig is de achterliggende open ruimte. De totale oppervlakte van het deelplan betreft 1,28ha waarvan 0,51ha effectief landelijk woongebied betreft. De inname door de uitbreidingen van de zonevreemde bedrijven bedraagt 0,23ha. Er is dus voldaan aan de omzendbrief.


### **Millieueffectenscreening**

Het Departement Landbouw en Visserij heeft geen opmerkingen bij de milieueffectenscreening.

Het Departement Landbouw en Visserij geeft bijgevolg een gunstig advies aan de voorliggende startnota op voorwaarde dat binnen het HAG compensatiegebied ook effectief een einde gemaakt wordt aan de illegale activiteiten van containeropslag in agrarisch gebied.

Hoogachtend,

Els Stevens  
Beleidsondersteuner Ruimte  
Departement Landbouw en Visserij

 **Elsje Stevens**  
Digitally signed  
(Signature) 4/08/2022

Pagina 2 van 2

# AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer Limburg  
Koningin Astridlaan 50 bus 4  
3500 HASSELT  
T 011 74 23 00  
F 011 74 24 49  
[www.wegenenverkeer.be](http://www.wegenenverkeer.be)

GEMEENTE WELLEN  
Dorpsstraat 25  
3830 WELLEN

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
16/06/2022	RUP_73098_214_ 00006_00030	AV/719/2022/00294	
<b>vragen naar/e-mail</b>		<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
<a href="mailto:patrimonium.wegen.limburg@mow.vlaanderen.be">patrimonium.wegen.limburg@mow.vlaanderen.be</a>			Zie handtekening

**Betreft: Advies bij startnota RUP aanpassing BPA Zonevreemde bedrijven**

Geachte,

Wij verwijzen naar uw email van 16 juni 2022 aangaande onder rubriek vermelde dossier.

Het RUP bestaat uit 3 deelplannen en heeft als doel de herbevestiging van het BPA Zonevreemde bedrijven en aanduiding van uitbreidingszones voor de betrokken bedrijven.

Deelplan 1 'Autohandel Jos Screurs' is gesitueerd langs de gewestweg N754 Russelt.  
Deelplan 2 'Reizen Baus' is gelegen langs de gewestweg N777 Zonneveldweg  
Deelplan 3 'Garage Boes' is gesitueerd langs de gewestweg N754 Steenweg naar Borgloon.

We hebben de volgende opmerkingen/vragen bij deze startnota:

- geen bijzondere bezwaren voor de 3 uitbreidingen.
- de ontsluitingen dienen maximaal naar interne wegstructuren te gebeuren en geen bijkomende ontsluitingen naar de gewestweg.
- Er dient rekening gehouden te worden met de verkeersveiligheid (zicht op fietsers bij in- en uitrijden,...).

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groeten,

Getekend door: Wilfried Paredis (Signature)  
Getekend op: 2022-06-10 09:56:38 +02:00  
Reden: ik leus dit document goed

*Wilfried Paredis*

Gijs Moors  
afdelingshoofd, afwezig

i.o. Wilfried Paredis



# DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid  
Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Hendrik Van Veldekegebouw  
Koningin Astridlaan 50 bus 1  
3500 HASSELT  
T 011 74 25 80  
[www.omgevingvlaanderen.be](http://www.omgevingvlaanderen.be)

College van Burgemeester en Schepenen  
van Wellen  
Dorpsstraat 60  
3830 WELLEN

uw bericht van	contactgegevens Karin Gijsen <a href="mailto:karin.gijsen@vlaanderen.be">karin.gijsen@vlaanderen.be</a>	ons kenmerk 2.14/73098/115	datum
----------------	---	-------------------------------	-------

uw kenmerk	bijlagen
------------	----------

Betreft: GEMEENTE, gemeentelijk RUP "aanpassing BPA Zonevreemde bedrijven" : adviesronde startnota

Geacht college,

De startnota werd door het departement Omgeving ontvangen op 15/06/2022.  
Hierbij vindt u het advies van het departement Omgeving.

## 1. Doelstelling van het dossier

Het ontwerp RUP "Aanpassing BPA Zonevreemde bedrijven" beoogt de herziening van drie deelplannen uit het BPA Zonevreemde bedrijven, nl. de deelplannen voor de bedrijven Jos Screurs, Reizen Baus en Garage Boes. Deze drie bedrijven hebben een uitbreidingsbehoefte. De uitbreidingen gaan bij 2 deelplannen gepaard met een inname van Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG), zodat ook een locatie gezocht werd om deze inname van het HAG te compenseren.

## 2. Opmerkingen inzake het vooroverleg, de procesnota, de startnota, ...

### Structureel vooroverleg

In 2020 werd reeds een structureel vooroverleg gehouden. De startnota houdt rekening met de gevoerde besprekingen.

### Startnota

De startnota is helder uitgeschreven en bevat alle nodige info over de context, doelstelling, reikwijdte, detailleringsgraad, voorzien planonderdelen en te onderzoeken effecten van het voorgenomen plan.

#### **Alternatievenonderzoek**

Het plan heeft tot doel uitbreidingsmogelijkheden van drie bestaande bedrijven uit het sectoraal BPA Zonevreemde Bedrijven te onderzoeken. De drie bedrijven zijn allen sterk lokaal verankerd en hebben geen andere vestigingsplaatsen zodat een uitbreiding op een andere locatie niet gewenst is. Alternatieve locaties zijn dus niet aan de orde. Bij het deelplan Baus werden wel 3 mogelijke uitbreidingsalternatieven onderzocht, die allen aansluiten op het bestaand bedrijfsterrein. Inrichtingsalternatieven moeten wel mogelijk zijn. Het RUP zal het kader uitzetten waarbinnen de inrichtingsmogelijkheden moeten passen.

#### **3. Overeenstemming Vlaams beleid**

De relatie met het gemeentelijk, provinciaal en Vlaams structuurplan is voldoende uitgewerkt in het document. Tevens werden de beleidslijnen uit de strategische visie van het 'Beleidsplan Ruimte Vlaanderen' en uit het voorontwerp 'Ruimtepact 2040' van de provincie Limburg geschetst.

De planopties zijn niet strijdig met het RSV en behoeven geen verdere bovenlokale afwegingen.

#### **4. Opmerkingen inzake de effectenbeoordeling**

Er kan gesteld worden dat de startnota een voldoende inschatting maakt van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.

#### **Milieu-effecten**

In dit advies wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectenrapport (plan-MER). Indien in de startnota gemotiveerd wordt dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is, moet u vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp MER een bevestiging aan het team Mer vragen dat het plan screeningsgerechtigd is en dat het geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken. Hiervoor moeten de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email bezorgd worden aan [mer@vlaanderen.be](mailto:mer@vlaanderen.be).

#### **Aspect Veiligheid**

Uit het dossier blijkt dat de RVR-toets doorlopen werd en dat wat betreft het aspect externe mensveiligheid er zich geen probleem stelt. Het RUP dient niet voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient geen ruimtelijk Veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

#### **5. Inhoudelijke opmerkingen:**

Het deelplan met de compensatie voor de inname van HAG wordt ruimer genomen dan het te compenseren deel en neemt - op vraag van het departement Landbouw en Visserij - tevens een gedeelte van het agrarisch gebied op met een bouwovertreiding (stallen van containers door een containerbedrijf). Dit deel wordt mee opgenomen in het RUP met de bedoeling aan te geven dat de stalling van de containers geenszins kan geregulariseerd worden en dat de containers dienen verwijderd te worden. Op deze wijze kan het aaneengesloten landbouwgebied hersteld worden. Het kan hierbij niet de bedoeling zijn om de overcompensatie met het terrein, dat reeds een landbouwbestemming heeft, op te nemen in de HAG-boekhouding (dus hiermee kan geen reservepot HAG opgebouwd worden).



We willen er eveneens op wijzen dat het vreemd is om dit terrein met bouwovertreiding toe te voegen aan het dossier gezien het RUP wordt opgemaakt om een planologische oplossing te geven aan drie bedrijven met uitbreidingsnood. Het is niet duidelijk hoe de opname van dit bedrijf kadert binnen de ruimtelijke visie, die aan de basis ligt van dit RUP.

*6. Algemene conclusie*

De startnota is goed uitgewerkt en onderbouwd. De nota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening. Het plan kan verder uitgewerkt worden.

Hoogachtend,  
Voor het departement,

**Viviane Claes**  
(Signature)

Digitaal ondertekend  
door Viviane Claes  
(Signature)  
Datum: 2022.08.12  
08:43:17 +02'00'

Viviane Claes  
Adj. v/d directeur

#### Aanwezigheden afgevaardigden fracties

voornaam	naam	gemeente	politieke partij	
Camille	Cuyx	Kortesseem	CD&V	V
Lothar	Baldewyns	Kortesseem	N-VA	A
Pieter	Jamaer	Kortesseem	Open VLD	N
Ellen	Hoebrechts	Kortesseem	Vooruit	N
Ellen	Punie	Wellen	Vooruit-ROB	A
Ronald	Kenis	Wellen	CD&V	N
Remy	Gucciardi	Wellen	Open VLD	N
Benny	Maes	Wellen	VAW	N
Joeri	Philtjens	Wellen	N-VA	N
Jeroen	Bellings	Borgloon	Open VLD - STROOP	N
Jo	Dardenne	Borgloon	Vooruit	N
Wim	Lambrechts	Borgloon	N-VA	N
Marilou	Vanmuysen	Borgloon	CD&V	V
Carina	Volont	Heers	VLDUMONT	N
Daniel	Medarts	Heers	N-VA	N
Charly	Vanandroye	Heers	Hecht	N
Gerald	Kindermans	Heers	CD&V	N
Patrick	Lismont	Gingelom	Vooruit - goesting	N
Danny	Goyens	Gingelom	Leef	N
Marlies	Boonen	Gingelom	N-VA	N
Gert	Houbey	Gingelom	CD&V	N
Rohnny	Dams	Gingelom	Vooruit - goesting	N

#### Aanwezigheden omgevingsambtenaren

voornaam	naam	gemeente	
Evy	Appeltans	Borgloon	N
Davina	De Ben	Kortesseem	N
Katja	Calsyn	Heers	N
Carine	Scierski	Wellen	A
Bram	Vanhoof	Gingelom	N

A: Aanwezig  
 N: Niet aanwezig  
 V: Verontschuldigd

---

## AGENDA

Voorzitter Jo Schoefs heet iedereen van harte welkom, stelt vast dat we in aantal zijn om geldig te vergaderen en advies uit te brengen. De voorzitter licht kort de agenda van de vergadering toe:

1. Goedkeuring verslag 09/06/2022.
2. Toelichting en bespreking van de startnota van het RUP aanpassing BPA Zonevremde bedrijven (gemeente Wellen)
3. Beraadslaging en advies van de startnota van het RUP aanpassing BPA Zonevremde bedrijven (gemeente Wellen)
4. Varia.

---

## TOELICHTING

1. Het verslag van de vorige vergadering dd. 09/06/2022 wordt goedgekeurd.
2. Toelichting en bespreking van de startnota van het RUP aanpassing BPA Zonevremde bedrijven

### Toelichting

---

Het ontwerp wordt toegelicht door Lut Gysenbergs, ruimtelijke planner bij Geosted. De toelichting wordt gebaseerd op de presentatie die door het studie bureau werd opgemaakt.

Het BPA Zonevremde bedrijven dateert van 2003 en biedt momenteel onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden voor 3 bedrijven die oorspronkelijk werden opgenomen in het BPA. Deze uitbreidingen situeren zich overwegend in agrarisch gebied waardoor er een RUP dient opgemaakt te worden.

Momenteel bevindt de procedure zich in de fase van de start- en procesnota.

De adviesronde en publieke raadpleging lopen van 17/06/2022 tot 16/08/2022. Tijdens deze periode wordt ook de I-gecoro om advies gevraagd. Het participatiemoment heeft plaatsgevonden op 23/06/2022.

Tijdens de toelichting komen o.a. volgende punten aan bod:

- Het GRS stelt dat ambachtelijke bedrijven ontwikkeld kunnen worden mits kleinschalig en integreerbaar in de omgeving en een landschappelijke inkleding.
- De uitbreidingen voor de bedrijven Screurs en Baus situeren zich in HAG. Samen met het departement Landbouw en Visserij werd gezocht naar mogelijke compensatie. Dit perceel werd gevonden binnen het uitgesteld woongebied Overbroek-Hofakker. Om aan te sluiten met landbouwgebied werden 2 percelen in agrarisch gebied mee opgenomen die momenteel in gebruik zijn voor de stalling van containers.
- De uitbreiding van Screurs heeft betrekking op een verdubbeling van oppervlakte van de huidige werkplaats en de opname van percelen links die momenteel ook al in gebruik zijn door het bedrijf welke deels gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied.

- Het bedrijf Baus heeft nood aan extra parkeergelegenheid. Hiervoor werden 3 mogelijke locaties onderzocht waarna gekozen wordt voor het huidige voorstel links van het bedrijf. Dit perceel is momenteel ook al aangekocht door het bedrijf.
- De uitbreiding van het bedrijf Boes heeft enkel nog betrekking op 1 perceel links van het bedrijf in functie van parking voor de garage. De transportactiviteiten zullen op termijn elders worden gelokaliseerd. Momenteel is de aanvraag voor de eerste fase van de aanleg van de parking binnen de 50 meterzone in woongebied met landelijk karakter lopende, samen met een voorstel voor de sanering van de parking aan de overkant aan de Steenweg Borgloon in agrarisch gebied.

#### Bespreking

---

- De milieuv vergunning van het bedrijf Screurs is al enige tijd vervallen. Kan dit bedrijf dan wel opgenomen in het een RUP? Is het geen voorwaarde dat enkel vergunde bedrijven kunnen worden opgenomen?  
*Antwoord: De vergunning dient in ieder geval in orde te zijn vóór het einde van de procedure.*
- Ivm met de voorgestelde HAG-compensatie in het gebied Overbroek-Hofakker wordt opgemerkt dat de keuze voor deze percelen de toekomstige ontwikkelingen van de 2 aanwezige vestigingen van een ander bedrijf ter plaatse langs de Broekstraat en Overbroekstraat kan hypothekeren. Kan deze problematiek ook niet mee worden opgenomen in het huidige RUP? De HAG-compensatie kan mogelijk ook een toekomstige ontsluiting van het te ontwikkelen woongebied hypothekeren.  
*Antwoord: Het huidige RUP betreft een aanpassing van het oorspronkelijke BPA. Het afwegingskader waarom een bedrijf in 2003 al dan niet werd opgenomen, werd omschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Omwille van de vergunningstoestand beantwoordt het betreffende bedrijf niet aan de voorwaarden voor opname. Door de betreffende percelen op te nemen en te herbestemmen als HAG scheidt dit ook duidelijkheid voor het bedrijf zelf.*
- De gemeente heeft te weinig openbaar domein voorhanden voor de aanplant van klimaatbomen. Kan het RUP de nodige ruimte voorzien om bomen aan te planten in de bufferzone of in de voortuinstrook? Kunnen er ook bomen worden aangeplant op de compensatiepercelen?  
*Antwoord: Het aanplanten van bomen binnen de HAG-compensatie is niet evident.*
- Er wordt opgemerkt dat er binnen het BPA Bodemstraat ook nog een beperkte ruimte is voor compensatie als agrarisch gebied. Anderzijds is er ook een illegale parking aanwezig binnen datzelfde BPA. Kunnen deze issues meegenomen worden binnen de huidige RUP-procedure?  
*Antwoord: De scope van voorliggend RUP is de aanpassing van het BPA zonevreemde bedrijven. De aanpassing van het BPA Bodem kan eventueel deel uitmaken van een toekomstig planningsinitiatief.*
- Ter hoogte van Wellen Molen bevindt zich een gedeelte woongebied landelijk karakter dat grenst aan het natuurgebied de Broekbeemd. Kan dat klein deeltje woongebied niet omgezet worden naar natuurgebied?  
*Antwoord: Ter compensatie van de inname van HAG dient een harde bestemming te worden omgezet naar agrarisch gebied, geen natuurgebied. Dit woongebied met landelijk karakter kan eventueel wel ingezet worden als compensatie voor een ander, later planologisch initiatief.*
- Hoe zit het met de planbaten of planschade binnen het dossier?  
*Antwoord: De planbaten en planschade wordt nog uitgewerkt in een volgende stap van de procedure, na de opmaak van het grafisch plan.*

---

Er volgen geen verdere vragen of opmerkingen meer.

De vertegenwoordigers van de politieke fracties verlaten de vergadering.

---

### 3. Beraadslaging en advies over RUP aanpassing BPA zonevreemde bedrijven.

Op basis van de besprekingen, doet de voorzitter een voorstel van adviesformulering. Deze wordt door leden goed bevonden en als advies aangenomen (zie hieronder).

#### Advies van de I-gecoro op de startnota van het RUP aanpassing BPA Zonevreemde Bedrijven Wellen

De I-gecoro oordeelt dat de positie van het HAG goed gekozen is, waarmee duidelijkheid gegeven wordt aan de bedrijven in de omgeving wat betreft hun ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

De I-gecoro stelt voor om te onderzoeken, in overleg met bedrijven, of en waar er een plek voor (klimaat)bomen te vinden is binnen de plangebieden van het RUP, hiervoor de nodige ruimte te voorzien en deze, al dan niet indicatief, aan te duiden in het RUP en te kaderen binnen de landschappelijke inpassing.

De I-gecoro formuleert enkele suggesties voor planologische initiatieven in de toekomst in Wellen:

- BPA Bodemstraat: onderzoek en herbestemming van een beperkte, niet ingevulde oppervlakte bedrijventerrein naar agrarisch gebied + oplossing voor aangrenzende parking
- Woongebied Broekbeemd: herbestemming van een beperkte oppervlakte woongebied naar natuurgebied.

De I-gecoro geeft mee dat er in het kader van Bos+ ook mogelijkheden zijn voor de aanplant van eventuele bufferzones in het RUP.

---

### 4. Varia

De volgende vergadering werd reeds vastgelegd op dinsdag 30/08/2022 in Borgloon : behandeling van het openbaar onderzoek van het ontwerp RUP Tivoli Borgloon.

De voorzitter sluit de vergadering.

---

## 5 Bijlage 4 verslag ronde tafelgesprekken 26.02.2019

### Vragenlijst

Naar aanleiding van het rondetafelgesprek waarvoor u laatst werd uitgenodigd, werd een lijst met vragen opgesteld om een beter zicht te verkrijgen op de situatie. Graag willen wij u vragen om de volgende vragen ter harte te nemen en zo goed mogelijk proberen in te vullen:

1. Wat is de historische achtergrond van het bedrijf (oprichting, evoluties die het bedrijf in de loop der jaren heeft doorgemaakt, etc.)
2. Welke activiteiten oefent het bedrijf uit (eventueel opsplitsing tussen hoofd- en nevenactiviteiten met aanduiding van het aandeel van de activiteit in de omzet van het bedrijf indien het verschillende activiteiten betreffen)?
3. Hoeveel verkeer trekt het bedrijf aan per dag en op weekbasis?
4. Hoeveel werknemers worden er vandaag tewerk gesteld en van waar komen zij (uit Wellen, uit omliggende gemeentes of verder)?
5. Wat zijn de actuele behoeftes van het bedrijf (vb. ruimte voor opslag, parkeerruimte, bedrijfsruimte (in of buiten gebouwen), etc.)
6. Welke stukken en/of motivaties kunnen bijgebracht worden om deze behoefte te staven?
7. Wat is de impact van de noodzakelijke uitbreidingen op de verkeersgeneratie en de tewerkstelling?



# RUP “aanpassing BPA zonevreemde bedrijven”

Verslag ronde tafelgesprekken 26-02-2019



pag. 1



Pag. 39



# 1 | Autohandel Screurs

Russelt 89a, 3830 Wellen

Contactpersoon/Vertegenwoordiger: Dhr. Screurs



OPM: gelegen in HAG

OPM: Deels uitgebreid buiten bestemmingszone (nevenliggend perceel = stallingsruimte voor auto's) + buffer niet helemaal uitgevoerd

## 1. (hoofd)activiteit van het bedrijf

- Verkoop van tweedehandswagens
- Onderhouds- en herstellingswerken aan personenwagens

De wagens die te koop worden aangeboden, worden ter plaatse gewassen (recuperatie hemelwater mogelijk).

## 2. Bebouwing en functies + Staat van de bebouwing (dringende investeringen noodzakelijk?)

De bestaande bebouwing is nog functioneel en in goede staat. De bestaande woning en het magazijn worden bijgevolg behouden. Het tuinhuis dat achteraan op het perceel ingeplant staat in de bufferzone volgens het BPA is niet per sé nodig en kan verwijderd worden.

## 3. Aantoonbare behoefte tot uitbreiding – interne reorganisatie mogelijk? – percelen in eigendom?

De bestaande werkplaats dient uitgebreid te worden. Concreet is er behoefte aan een uitbreiding van 10m bij 20m en deze uitbreiding wordt voorzien achter de bestaande werkplaats (zie bijgevoegd plan). Dit is niet mogelijk binnen de voorschriften uit het bestaand RUP. De achterliggende zone is namelijk niet bebouwbaar (bestemd voor opslag en circulatie).

De verkoopsruimte in open lucht wenst men te verharden in een duurzamere verharding (vb. klinkers in plaats van kiezel). Bovendien zijn er al gronden in gebruik buiten de zone uit het BPA. Een uitbreiding van de zone conform de bestaande toestand en met het aanpalend perceel 3305 (eveneens in eigendom) is gewenst.

## 4. Overige

(mogelijke hinder – visueel/geluid - naar de omgeving/vergunningstoestand/overeenstemming BPA met werkelijkheid)

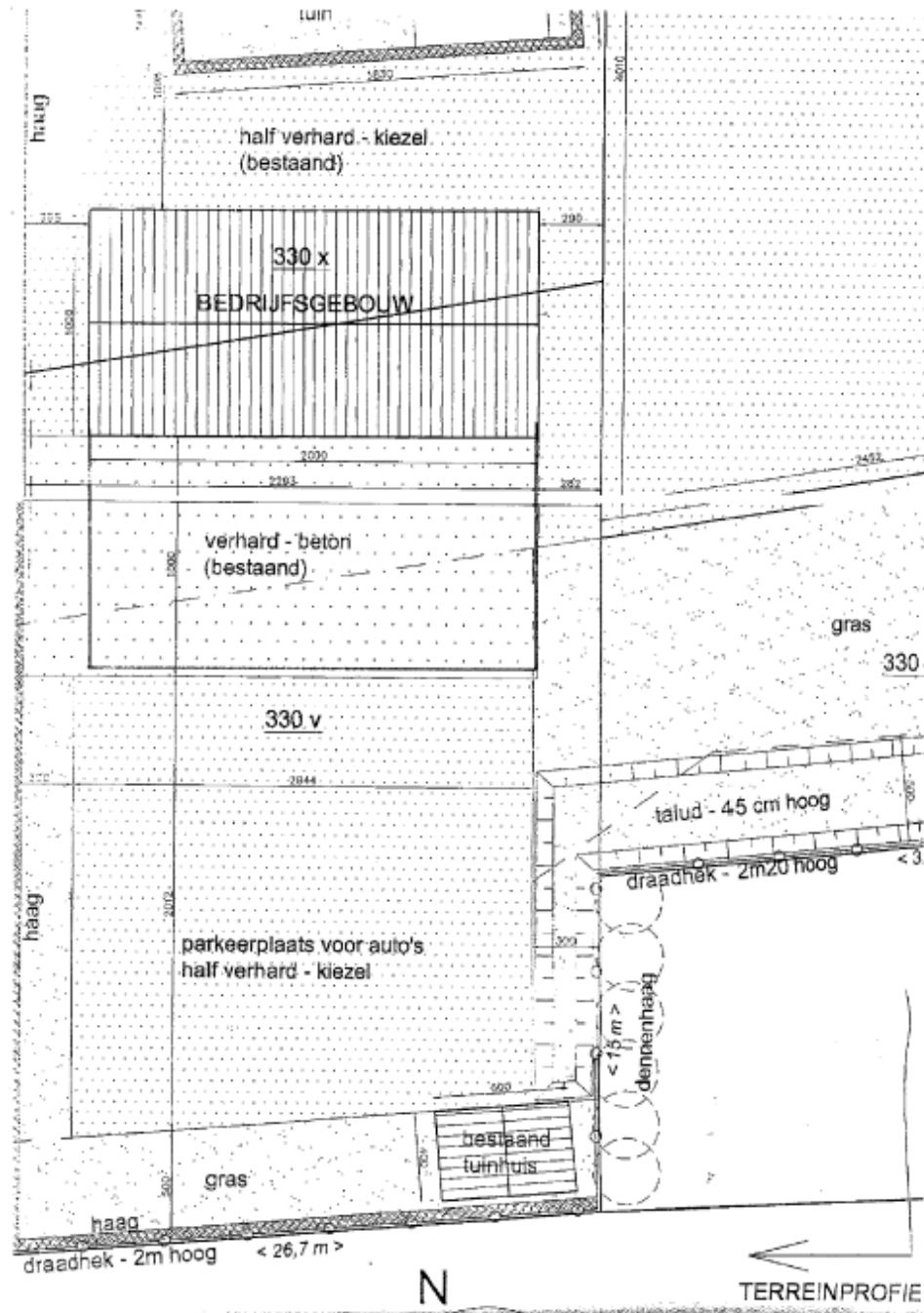
Er is met zekerheid opvolging binnen het bedrijf (zoon). De eerste 20-30 jaar wordt nog geen stopzetting verwacht.



pag. 2









## 2 | Reizen BAUS bvba

Zonneveldweg 61, 3830 Wellen

Contactpersoon/Vertegenwoordiger:



OPM: gelegen in HAG

OPM: buffer deels uitgevoerd

### 1. (hoofd)activiteit van het bedrijf

---

Autocarvervoer (vakantie, schoolvervoer, etc.)

### 2. Bebouwing en functies + Staat van de bebouwing (dringende investeringen noodzakelijk?)

---

Recent werd een nieuw kantoorvolume gebouwd aan de Zonneveldweg. Het achterliggend magazijn is nog in goede staat en wordt behouden. Het tussenliggend volume is aan vervanging toe.

### 3. Aantoonbare behoefte tot uitbreiding – interne reorganisatie mogelijk? – percelen in eigendom?

---

Er is nood aan parking voor reizigers. Voornamelijk in de vakantieperiodes bestaat er een parkeerprobleem. Reizigers komen namelijk vaak met de eigen wagen tot aan het bedrijf en laten hun wagen gedurende hun vakantie op de bedrijfssite staan. Op piekmomenten is er onvoldoende ruimte, zodat er vaak wagens in het magazijn moeten geparkeerd worden en ettelijke keren verplaatst moeten worden. Er is met andere woorden een behoefte aan een grotere parkeerruimte.

### 4. Overige

---

(mogelijke hinder – visueel/geluid - naar de omgeving/vergunningstoestand/overeenstemming BPA met werkelijkheid)

///



### 3 | Garage Boes

Steenweg Brogloon 17, 3830 Wellen

Contactpersoon/Vertegenwoordiger:



*OPM: achterste deel = mogelijk overstromingsgevoelig*

*OPM: niet gelegen in HAG*

*OPM: buffer aangeplant – voortuinstrook quasi volledig verhard*

1. (hoofd)activiteit van het bedrijf

---

- Verkoop van nieuwe en tweedehands personenwagens
- Onderhouds- en herstellingswerken aan personenwagens
- Depannage en reparatouilleren van personenwagens (vroeger enkel nationaal, sinds 2 jaar ook internationaal)

Het bedrijf heeft momenteel 12 vrachtwagens ter beschikking voor het reparatouilleren van personenwagens.



## 2. Bebouwing en functies + Staat van de bebouwing (dringende investeringen noodzakelijk?)

Aan de bestaande garage (toonzaal + werkplaats) zijn er momenteel geen wijzigingen noodzakelijk. Op iets langere termijn zal een uitbreiding wel nodig zijn.

De woning kan afgebroken worden. Hier komt dan ruimte vrij voor eventueel een uitbreiding van het bedrijfsgebouw (= mogelijk binnen het bestaand BPA).

## 3. Aantoonbare behoefte tot uitbreiding – interne reorganisatie mogelijk? – percelen in eigendom?

Er is een nijpend tekort aan ruimte voor de transportactiviteiten. Wagens worden naar de bedrijfssite gebracht, ter plaatse gestald en vervolgens verder vervoerd naar hun eindbestemming. Voor het stallen van 1 wagen is ca. 20m<sup>2</sup> ruimte nodig. Daarnaast moeten ook de vrachtwagens gestald kunnen worden. Hiervoor is er onvoldoende ruimte, waardoor het stockeren en manoeuvreren op de bedrijfssite moeizaam is.

Daarnaast werd al een perceel aan de overkant van de straat (agrarisch gebied volgens het gewestplan) in gebruik genomen als parkeerplaats voor personeel en voor het stallen van tweedehandswagens die te koop aangeboden worden. Deze parkeerplaatsen zijn wegens plaatsgebrek niet meer inpasbaar op de bedrijfssite.

## 4. Overige

(mogelijke hinder – visueel/geluid - naar de omgeving/vergunningstoestand/overeenstemming BPA met werkelijkheid)

De garage verhuizen wordt niet wenselijk geacht. Deze is namelijk heel sterk lokaal verankerd.

De "transporttak" van het bedrijf groeit jaarlijks met 5%. De beschikbare ruimte is te beperkend om de activiteiten op een efficiënte manier te kunnen blijven uitvoeren.

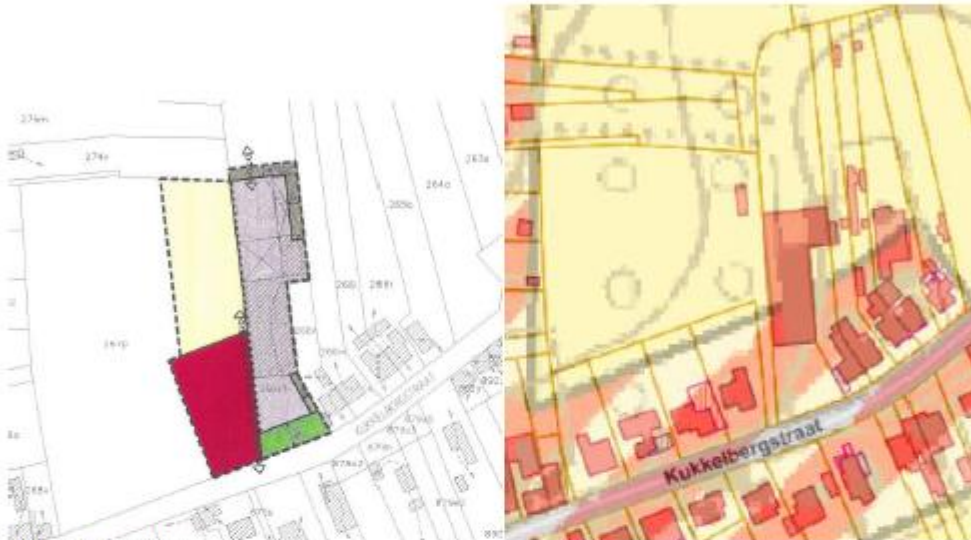
Met een uitbreiding wordt ook een toename in tewerkstelling verwacht. Actueel zijn er 35 werknemers in dienst.



## 4 | NV Wintmolders

Kukkelbergstraat 65, 3830 Wellen

Contactpersoon/Vertegenwoordiger:



*OPM: gelegen in HAG*

*OPM: buffer niet aangeplant + vooraan veel verharding*

**1. (hoofd)activiteit van het bedrijf**

---

Niet van toepassing: het bedrijf wordt actueel te koop/ te huur aangeboden

**2. Bebouwing en functies + Staat van de bebouwing (dringende investeringen noodzakelijk?)**

---

De bestaande gebouwen zijn nog steeds bruikbaar.

**3. Aantoonbare behoefte tot uitbreiding – interne reorganisatie mogelijk? – percelen in eigendom?**

---

Niet van toepassing. Geen opname/wijzigingen noodzakelijk.

**4. Overige**

---

(mogelijke hinder – visueel/geluid - naar de omgeving/vergunningstoestand/overeenstemming BPA met werkelijkheid)

## 5 Bijlage 5 verslag structureel overleg 06.02.2020

Bilzen, 06-02-2020

### RUP “aanpassing BPA zonevreemde bedrijven”, Wellen

Verslag structureel vooroverleg op basis van voorstudienota

Karin Gijzen	Departement Omgeving	<a href="mailto:karin.gijzen@vlaanderen.be">karin.gijzen@vlaanderen.be</a>	
Jo Schoofs	Provincie Limburg	<a href="mailto:jo.schoofs@limburg.be">jo.schoofs@limburg.be</a>	
Kristien Treunen	Schepen gemeente Wellen		
Carine Scierski	Diensthooft omgeving gemeente Wellen	<a href="mailto:carine.scierski@wellen.be">carine.scierski@wellen.be</a>	012/67.07.08
Brecht Laevens (verslag)	Projectleider Geosted	<a href="mailto:brecht.laevens@geosted.be">brecht.laevens@geosted.be</a>	089/51.53.43

#### Onderwerp

Het betreft een structureel vooroverleg over de voorstudie voor het RUP “aanpassing BPA zonevreemde bedrijven” te Wellen met departement Omgeving en provincie Limburg. De vergadering heeft als doel om draagvlak te creëren en eventuele knelpunten en bezorgdheden te detecteren.

De vergadering wordt gevoerd op basis van een voorstudienota die voorafgaandelijk aan de leden van de vergadering is bezorgd. Aan dat onderzoek ging een overlegronde vooraf met al de bedrijven die destijds in het BPA zonevreemde bedrijven zijn opgenomen (8 in totaal). Daarbuiten dienden zich geen nieuwe bedrijven aan. Slechts 3 bedrijven gaven tijdens de overlegronde aan dat er in de loop der jaren behoeftes zijn ontstaan die niet meer binnen het bestaand wetgevend kader kunnen opgevangen worden (voortschrijdend inzicht). Deze bedrijven werden opgenomen in de voorstudie.

#### Bespreking

##### 1. Autohandel Jos Screurs bvba

Het perceel 330R, gelegen aansluitend langs de Russeltstraat net buiten het plangebied uit het BPA, is vlak na de inwerkingtreding van het BPA mee in gebruik genomen. Dat perceel ligt in woongebied met landelijk karakter en het betreft een vergunde toestand. Ook de zones waar auto's tentoongesteld worden in de voortuinstrook zijn terug te vinden op de vergunde plannen.

Een verzorgde tuinaanleg in de strook langs de Russeltstraat is wenselijk. Door in die strook enkele bomen of struiken (dwars) aan te plannen kan ze nog steeds gebruikt worden om enkele auto's tentoon te stellen. Door een oordeelkundige aanplant gaat de zichtbaarheid namelijk niet verloren maar wordt wel een hogere kwaliteit bekomen in het straatbeeld.

Ten opzichte van wat vandaag al in gebruik is genomen, is de bijkomende inname (perceel 330S) slechts beperkt. Er is daar ook geen sprake van een actief landbouwgebruik. Het perceel ligt namelijk ingesloten tussen de bedrijfszite en achtertuinen bij woningen langs de Russeltstraat. Het betreft wel een inname van herbevestigd agrarisch gebied, waardoor gecompenseerd of, in voorkomend geval, gemotiveerd zal moeten worden.

De uitbreiding van de werkplaats en beoogde bouwhoogte is slechts beperkt en blijft inpasbaar in de omgeving.

De landschapsbuffer is (nog) niet aangeplant. De ruimte is wel gevrijwaard gebleven. Aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften kan de realisatie van de groenbuffer afgedwongen worden.

Het voorstel is ruimtelijk aanvaardbaar.



pag. 1



Pag. 46

## 2. Reizen Baus nv

Optie 3 uit de voorstudie is de meest geschikte oplossing.

De zijgevel van de achterste loods moet afgewerkt worden (werd al eerder als voorwaarde opgelegd).

Het bouwen met eventueel een ondergrondse laag en één op maaiveldniveau dient overwogen te worden om het ruimtebeslag te minimaliseren en tegelijk de parkeercapaciteit te maximaliseren. De parkeerfaciliteit van het ZOL in Genk kan daarvoor als voorbeeld dienen. Hoewel de onderste laag daar in het landschap ingeschoven is, ontvangt deze door de aanleg van het landschap daarrond toch natuurlijk licht en lucht.



Figuur: Parkeerfaciliteit ZOL Genk door CEPEZED ([www.cepezed.nl](http://www.cepezed.nl))

Een kwalitatieve landschappelijke inpassing, zeker naar het nog af te werken woongebied vooraan langs de Zonneveldweg, is gewenst.

Het voorstel is ruimtelijk aanvaardbaar.

## 3. Garage Boes bvba

De garage + transportactiviteiten worden al jarenlang samen geëxploiteerd op de huidige locatie en zijn een ondeelbaar geheel. Het bedrijf onderzocht al of een herlocalisatie mogelijk is, doch dit bleek vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet wenselijk noch haalbaar omdat het bedrijf sterk lokaal verankerd zit. Ruimtelijk vindt het bedrijf nog aansluiting bij het centrum en door de ligging langs een gewestweg is het bedrijf goed ontsloten.

Door de uitbreiding in noordelijke richting te voorzien, blijft de inname van agrarisch gebied beperkt. De inname van de open ruimte dient zoveel mogelijk gecompenseerd te worden om de ruimtebalans (verhouding harde-zachte bestemmingen) in evenwicht te houden.

De buurtweg aan de achterkant vormt een duidelijke grens met de open ruimte.

Het ruilen van de fruitboomgaard aansluitend naast de bedrijfsite met de grond aan de overkant van de Steenweg naar Borgloon waarvan momenteel een stuk in gebruik is als parking is vanuit ruimtelijk oogpunt zinvol.

De parking aan de overkant van de straat welke al sinds jaar en dag in gebruik is moet niet mee opgenomen worden in het plan. Wanneer later nog vergunningen worden afgeleverd, wordt de opbraak van die parking best als voorwaarde opgelegd (eventueel in combinatie met een financiële waarborg voor de uitvoering van de werken).

De landschapsbuffer dient nog aangeplant te worden.

Het voorstel is ruimtelijk aanvaardbaar.

## 4. Algemeen

Een uitsnede van het gewestplan per deelplan ontbreekt nog in de nota.

Bij de verdere uitwerking van het dossier moet getracht worden om de inname van open ruimte te compenseren om op die manier de balans tussen harde en zachte bestemmingen zoveel mogelijk te bewaren cfr. de doelstelling van Vlaanderen om de ruimte-inname te herleiden naar 0 (vb. verlaten bedrijventerreinen opruimen en herbestemmen). Ook het "opruimen" van constructies in de open ruimte zou een meerwaarde kunnen betekenen.



Omwille van de inname van agrarisch gebied, wordt departement Landbouw en Visserij best nauw betrokken gedurende het planproces.

De vraag wordt gesteld of het niet zinvol is om ook leegstaande grotere hoeses mee op te nemen in het plan. De gemeente laat weten dat zij de intentie heeft om binnen afzienbare tijd een RUP zonevreemde woningen op te maken waarin de belangrijkste beeldbepalende hoeses zullen opgenomen worden.

#### **Besluit**

De voorstudie kan, rekening houdend met de opmerkingen uit het overleg, voor de 3 deelplannen verder uitgewerkt worden in een start- en procesnota.



pag. 3



Pag. 48



## 6 Bijlage 6: behandeling adviezen, bezwaarschriften en inspraakreacties

1. Provincie Limburg
2. Provincie Limburg – dienst Water en Domeinen
3. Departement Landbouw en Visserij
4. AWW
5. Departement Omgeving
6. ANB
7. GECORO

	Advies/inspraakreactie	Behandeling
<b>Provincie Limburg</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Onvoldoende alternatievenonderzoek bedrijven. Het is een gemiste kans om geen algemene behoeftestudie te doen bij de bedrijven om zo een volledig beeld te krijgen van de ruimtebehoefte.</li> <li>2. Het voorgesteld compensatiegebied is deels gelegen in HAG en uitgesteld woongebied (RUP woonbeleid). HAG kan niet gecompenseerd worden in agrarisch gebied (HAG) . De compensatie dient volledig te worden gesitueerd in 'woongebied'.</li> <li>3. Vraag voor opstellen ruimtebalans met oppervlakten.</li> <li>4. In GRS wordt een toetsingskader opgenomen. De opgenomen bedrijven moeten hieraan afgetoetst worden. Hierbij zal het vooral belangrijk zijn om af te toetsten of de groei van de</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Er is een onderzoek gebeurd via de individuele gesprekken. Hierin gaven slechts 3 bedrijven aan dat er een ruimtebehoefte is Zie ook bijlage 4. Er is tevens een structureel vooroverleg geweest met én de Provincie (Yo Schoefs), Departement Omgeving en gemeente Wellen op dd. 06.02.2020 met de conclusie dat enkel de 3 bedrijven opgenomen worden in het RUP Zie ook bijlage 5. Daarbij stelt Departement Omgeving in hun advies stelt dat er geen alternatievenonderzoek nodig is (zie verder).</li> <li>2. De compensatie gebeurt in landelijk woongebied. De totale oppervlakte van het deelplan betreft 1,28ha waarvan 0,51ha effectief landelijk woongebied betreft. De inname door de uitbreidingen van de zonevreemde bedrijven bedraagt 0,23ha. Er is dus voldaan aan de omzendbrief. Zie ook gunstig advies van Landbouw en Visserij.</li> <li>3. Een ruimtebalans wordt in het voorontwerp RUP opgenomen.</li> <li>4. De MER screening maakt een afweging van de effecten. Hierop zijn geen opmerkingen van Landbouw en Visserij noch van departement Omgeving. De vragenlijst opgesteld n.a.v. de individuele tafelgesprekken met de verschillende bedrijven is grotendeels gebaseerd op het afwegingskader zoals gesteld in het GRS (specifiek verkeershinder)..</li> </ol>

	<b>Advies/inspraakreactie</b>	<b>Behandeling</b>
	<p>bedrijven als hinderlijk moeten worden beschouwd.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Advies Waterbeheer opnemen.</li> <li>6. Naam 'aanpassing BPA zonevreemde bedrijven' is verwarrend.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. De voorwaarden Waterbeheer Provincie worden in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.</li> <li>6. Het RUP is gebaseerd op dit BPA zonevreemde bedrijven waardoor deze naam gerechtvaardigd is. Door deze naamgeving wordt de actualisatie van het BPA zonevreemde bedrijven aangetoond. Het zou eerder verwarrend zijn om een volledig nieuwe naam bv 'zonevreemde bedrijven' te gebruiken waardoor de relatie met het BPA miskend wordt. In het structureel overleg is hier nooit een opmerking over geweest (zie bijlage 5). Deze opmerking is niet relevant.</li> </ol>
<b>Provincie Limburg – dienst Water en Domeinen</b>	Voorwaardelijk gunstig.	De voorwaarden worden in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.
<b>Agentschap Wegen en Verkeer</b>	Vraag voor geen bijkomende aansluitingen op gewestweg en rekening houden met verkeersveiligheid.	De voorwaarden worden in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.
<b>Landbouw en Visserij</b>	Gunstig. Geen opmerkingen, ook niet op de milieueffecten screening. Er wordt verwezen naar het vooroverleg van 22.03.2022.	/
<b>Ruimte Vlaanderen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gunstig. Alternatievenonderzoek is niet aan de orde.</li> <li>2. Planopties zijn niet strijdig met RSV.</li> <li>3. Geen opmerkingen, ook niet op de milieueffecten screening.</li> <li>4. Indien in de startnota gemotiveerd wordt dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is, moet vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp MER een bevestiging aan het team Mer vragen dat het plan screeningsgerechtigd is en dat het geen aanzienlijke milieueffecten</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. /</li> <li>2. /</li> <li>3. /</li> <li>4. Bevestiging team MER wordt voor de voorlopige vaststelling opgenomen.</li> </ol>

	<b>Advies/inspraakreactie</b>	<b>Behandeling</b>
	<p>kan veroorzaken. Voor de voorlopige vaststelling bevestiging team MER.</p> <p>5. Het deelplan met de compensatie voor de inname van HAG wordt ruimer genomen dan het te compenseren deel en neemt - op vraag van het departement Landbouw en Visserij - tevens een gedeelte van het agrarisch gebied op met een bouwovertreiding (stallen van containers door een containerbedrijf). Dit deel wordt mee opgenomen in het RUP met de bedoeling aan te geven dat de stalling van de containers geenszins kan geregulariseerd worden en dat de containers dienen verwijderd te worden. Op deze wijze kan het aaneengesloten landbouwgebied hersteld worden. Het kan hierbij niet de bedoeling zijn om de overcompensatie met het terrein, dat reeds een landbouwbestemming heeft, op te nemen in de HAG-boekhouding (dus hiermee kan geen reservepot HAG opgebouwd worden).</p>	<p>5. De bouwovertreidingen kunnen geenszins geregulariseerd worden met als doel herstel landbouwgebied. Doch dit is in principe een handhavingsverhaal dat niet binnen de opmaak van een RUP opgelost moet worden. H&amp;H Construct zal zijn containerbedrijf verplaatsen van de Overbroekstraat in het agrarisch gebied naar het industriegebied in Herten waardoor de grenzen hieraan aangepast worden.</p>
<b>ANB</b>	Geen advies vereist	/
<b>GECORO</b>	<p>1. Positie van het HAG is goed gekozen, waarmee duidelijkheid gegeven wordt aan de bedrijven in de omgeving wat betreft hun ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.</p> <p>2. De Gecoro stelt voor om te onderzoeken, in overleg met bedrijven, of en waar er een plek voor (klimaat)bomen te vinden is binnen de plangebieden van het RUP, hiervoor de nodige ruimte te voorzien en deze, al dan niet indicatief, aan te duiden in het RUP en te kaderen binnen de landschappelijke inpassing.</p>	<p>1. /</p> <p>2. Een voorstel wordt in het voorontwerp RUP opgenomen.</p>

	Advies/inspraakreactie	Behandeling
<b>Inspraakreactie bezwaar 1 Ontvangen per email op 16.08.2022</b>	<p>3. in het kader van Bos+ ook mogelijkheden zijn voor de aanplant van eventuele bufferzones in het RUP.</p> <p>10. Bezwaarindiener is eigenaar van 3 percelen gelegen in deelplan 4 compensatie HAG.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afd 1 sectie D perceelnummer 826A 572m<sup>2</sup> in HAG en deels in landelijke zone</li> <li>- Afd 1 sectie D perceelnummer 820M 644m<sup>2</sup> niet in HAG en deels in landelijke zone</li> <li>- Afd 1 sectie D perceelnummer 820F 644m<sup>2</sup> volledig in HAG en agrarische zone</li> </ul> <p>11. Perceel 826A ligt in compensatiegebied en ligt volgens het RUP Woonbeleid deelplan Overbroek Hofakker grotendeels gelegen in zone voor uitgesteld woongebied.</p> <p>12. Bezwaarindiener kan zich niet verenigen met de inhoud van de startnota en verzet zich tegen de herbestemming van zijn perceel van uitgesteld woongebied naar agrarisch gebied.</p> <p>13. Punt A.11 en A.12. Startnota bevat geen zorgvuldige afweging van alle relevante belangen. Er wordt verwezen naar artikel 1.1.4. VCRO. Waarbij de ruimtelijke behoefte van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden.</p> <p>14. Punt A.13, A.14, A15, B28. Er is geen rekening gehouden met de belangen van de bewaarindieners. Waardevermindering door een herbestemming naar agrarische zone).</p>	<p>3. /</p> <p>1. Enkel perceel Afd 1 sectie D perceelnummer 826A is gelegen in deelplan 4. De overige twee percelen 833E, 830M en 830L zoals aangegeven op geopunt kaart met blauwe omranding nota bezwaarindiener liggen niet in deelplan 4.</p> <p>2. Perceel 826A ligt in compensatiegebied en ligt volgens het RUP Woonbeleid deelplan Overbroek Hofakker grotendeels gelegen in zone voor uitgesteld woongebied.</p> <p>3. Zie punt 5.</p> <p>4. Er is wel degelijk een zorgvuldige ruimtelijke afweging gebeurt waarbij gestreefd wordt naar het creëren van één aaneengesloten landbouwgebied (is goede ruimtelijke ordening) en niet naar een verdere versnippering van een aaneengesloten zone door het binnengebied aan te snijden voor woningbouw. De ruimtelijke draagkracht en de gevolgen leefmilieu (behoud en versterken en herstel van een aaneengesloten gebied met mogelijk aanplant KLE's) wordt door het huidige gebruik als landbouw zowel economisch (landbouwactiviteit), esthetische (behoud open landschap) en sociale (er is geen woonbehoefte) gegarandeerd. In de startnota wordt tevens vermeld dat er geen woonbehoefte is en het perceel niet rechtstreeks gelegen is aan een uitgeruste weg en dus niet bebouwd kan worden.</p> <p>5. Bezwaarindiener is op de hoogte van het RUP Woonbeleid - deelplan Overbroek - Hofakker - goedgekeurd op 10.08.2006 waarin het perceel is opgenomen in artikel 7 <b>uitgesteld woongebied de bestemming reservegebied voor woningbouw. Zolang de behoefte aan bijkomend terrein voor woningbouw in Wellen niet is aangetoond en</b></p>

### Advies/inspraakreactie

Overeenkomstig het geldende RUP is het perceel principieel ontwikkelbaar gezien zijn ligging in uitgesteld woongebied. Het uitgesteld karakter doet aan deze conclusie geen afbreuk, nu het perceel hoe dan ook op termijn voor woonontwikkeling in aanmerking komt. An deze ontwikkelingsmogelijkheden wordt met het gepande RUP op onaanvaardbare wijze afbreuk gedaan.

15. De startnota schendt:

- de formele motiveringsplicht,
- het materiële motiveringsbeginsel,
- het redelijkheidsbeginsel
- het evenredigheidsbeginsel

16. B20, B21, B22, B23, B24. De startnota verwijst naar de omzendbrief RO/2010/01 van 7 mei 2011 van de Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, gericht aan de colleges

### Behandeling

*zolang de bevoegde overheid niet heeft beslist over de gewenste ordening kan dit gebied niet ontwikkeld worden als woongebied. Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden op basis van een nieuw opgesteld en goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan . Bij ontsteltenis van een nieuw opgesteld en goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan kan het gebied verder gebruikt worden als zone voor tuinen en open ruimte bij woningen en voor landbouwdoeleinden. Vergunningen m.b.t. constructies en gebouwen eigen aan de bestemming kunnen enkel verleend worden wanneer voor het verbouwen of herbouwen van bestaande en behoorlijk vergunde gebouwen en constructies en enkel wanneer deze toekomstige gewenste ontwikkeling van het gebied niet hypothekeert.*

**Conclusie:** het perceel is principieel **NIET ontwikkelbaar**. Er is immers geen woonbehoefte aantoonbaar, er is geen nieuw goedgekeurd RUP waarin de ontwikkeling van het gebied mogelijk is, nieuwe woningen zijn niet toegelaten (enkel verbouwing en heropbouw van bestaande vergunde gebouwen en constructies) en de gemeente heeft door dit RUP een visie om één aaneengesloten landbouwgebied te ontwikkelen en behouden (en dus geen woningbouw).

6. De startnota schendt de volgende plichten en beginselen niet :

- de formele motiveringsplicht -> feitelijk en juridische motieven zijn opgenomen in de startnota hoofdstuk 1, 3, 4, 5,6,7,8, 9, 10 en 12.
  - het materiële motiveringsbeginsel, -> materiële motieven zijn opgenomen in de startnota hoofdstuk 1, 3, 4, 5,6,7,8, 9, 10 en 12.
  - het redelijkheidsbeginsel-> zie startnota hoofdstuk 1. De aanleiding van het RUP is redelijk omdat bij verschillende bedrijven die in het BPA zijn opgenomen, er in de loop der jaren ruimtevragen zijn ontstaan die niet meer binnen het huidig wetgevend kader (BPA) kunnen gerealiseerd worden. Dit bleek zowel uit vragen die aan het loket werden gesteld en uit een rondvraag bij de betrokken bedrijven door de gemeente. Bijgevolg besliste de gemeente om het plan (gedeeltelijk) in herziening te stellen.
  - het evenredigheidsbeginsel-> de maatregel (opmaak RUP) staat in redelijke verhouding tot het doel temeer dat men goede ruimtelijke ordening beoogt (zie punt 4)
7. Het gunstig advies van Landbouw en Visserij alsook van departement Omgeving beoordeelt dat de motivering afdoende is.

### Advies/inspraakreactie

van burgemeester en schepenen en de deputaties van de provincies.

Bezwaarindiener stelt dat de verantwoording voldoende moet zijn en deel moet uitmaken van de toelichting. In haar advisering zullen de betrokken Vlaamse administraties beoordelen in hoeverre de verantwoording die betrokken gemeente of provincie geeft afdoende is. Elementen die in deze verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:

- Onderzoek naar de alternatieve locaties, buiten herbevestigd agrarisch gebied
- Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.
- Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw.

17. Indien in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor een planningsinitiatief verschillende locatiealternatieven opgenomen zijn en de Vlaamse Regering voor één of meerdere van deze locaties de agrarische bestemming nadien heeft herbevestigd, moet de gemeente de beslissing van de Vlaamse Regering volgen en komen deze locatiealternatieven niet meer in aanmerking voor het betrokken planningsinitiatief.”

18. B26 Het is geheel onduidelijk waaruit zou blijken dat er geen woonbehoefte zou kunnen worden aangetoond. De gemeente Wellen heeft zich hier nooit over bevraagd.

### Behandeling

8. Niet van toepassing.

9. Er dient geen woonbehoeftestudie opgemaakt te worden omdat de hogere overheden Wellen als een landbouwgemeente zien. In het **ruimtepact van de Provincie** wordt Wellen geselecteerd als provinciaal strategisch **landbouwgebied**, dit zijn belangrijke aaneengesloten gebieden waar de landbouwfunctie een ruimtelijke en economische drager is voor de regio, in dit geval Haspengouw. Wellen wordt geselecteerd als hoofdkern i.k.v. het woonbeleid. Hoofdkernen zijn de best uitgeruste kernen in gemeenten zonder bovenlokale kern. Bijkomende woonontwikkelingen op vlak van

## Advies/inspraakreactie

## Behandeling

wonen en voorzieningen worden bij voorkeur en 'op maat' gestuurd naar de hoofdkernen.

Wellen is deel van Zuidwest Limburg. Onderstaand de analyse an de woningmarkt. Daaronder de woonobjectieven waarin er slecht 309 wooneenheden te verdelen zijn over 4 hoofdkernen in Zuidwest Limburg voor de periode 2017-2030. Uit deze taakstelling blijkt dat er geen woonbehoefte zal zijn in de hoofdkern Wellen.

### Woningmarkt Zuidwest-Limburg

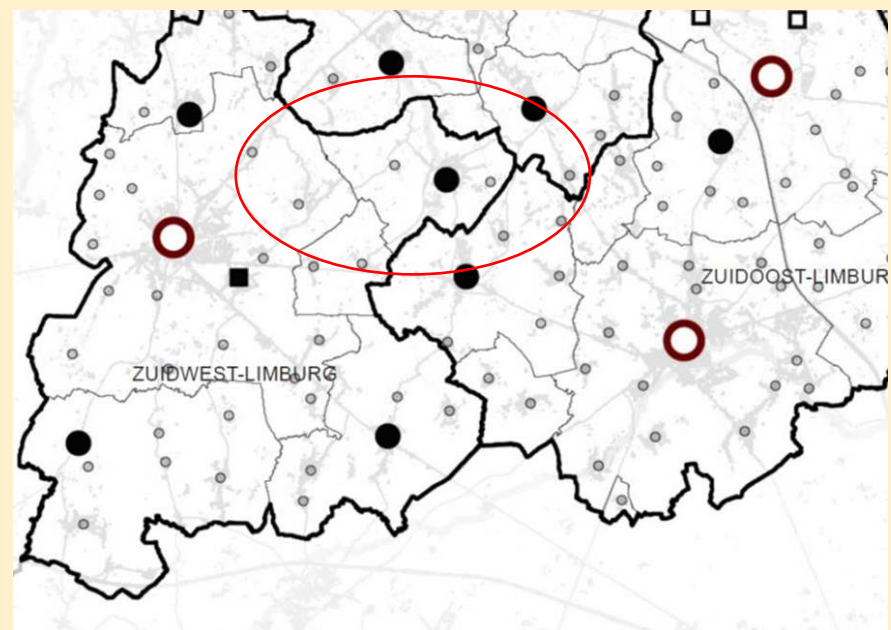
Zuidwest – Limburg	WE (2017)	THEORETISCH BESCHIKBARE RUIMTE			ZOND STURII
		BJA (ha)	15 WE/ha	25 WE/ha	
Buiten de kernen	7.698	337,49	5.062	–	
Lokale woonkern (32)	10.028	368,43	5.526	–	
Lokale specifieke kern (1)	509	19,15	287	–	
Lokale hoofdkern (4)	2.939	86,91	1.304	–	
Provinciaal stedelijke kern (2)	9.284	58,4	–	1.460	
<b>TOTAAL</b>	<b>30.458</b>	<b>870,38</b>	<b>12.180</b>	<b>1.460</b>	

Advies/inspraakreactie

Behandeling

WONINGOBJECTIEVEN

Zuidwest – Limburg	KERNVERSTERKING	
	groei 17-30	% 17-30
Buiten de kernen	0	0%
Lokale woonkern (32)	251	2,50%
Lokale specifieke kern (1)	76	15%
Lokale hoofdkern (4)	309	10,50%
Provinciaal stedelijke kern (2)	1.393	15%
<b>TOTAAL</b>	<b>2.028</b>	



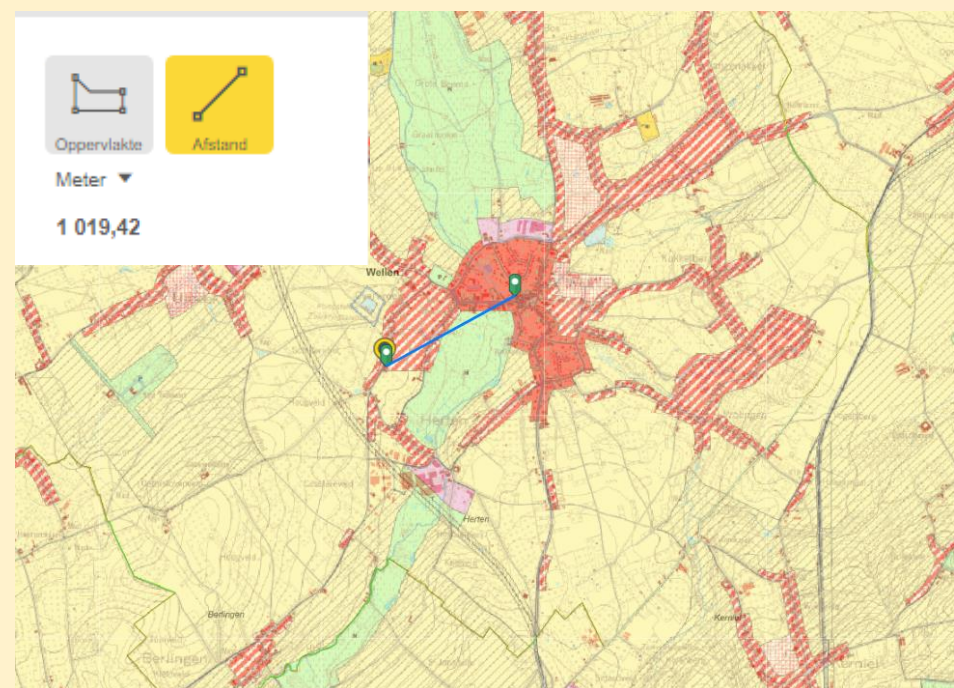


## Advies/inspraakreactie

## Behandeling

### Ruimtepact Limburg

Onderstaande uitsnede gewestplan toont de afstand van het desbetreffende perceel tot de kern van Wellen (ruim 1000m). Het desbetreffende perceel is dus meer gelegen aan de rand van de kern en niet in de kern van Wellen. Het gebied ligt aan de rand van het aaneengesloten landbouwgebied. Bijkomend zijn er in de kern van Wellen voldoende onbebouwde percelen aanwezig, in ofwel woongebied ofwel landelijk woongebied. De opmaak van het RUP woonbeleid had de intentie om de landelijk woonzones aan de rand te 'bevriezen' omwille van dezelfde reden (te grote afstand tot de kern, kernversterking). De gemeente wil in eerste instantie de woongebieden in en nabij het centrum ontwikkelen vooraleer binnengebieden in landelijke woongebieden te ontwikkelen.



## 7 Bijlage 7: Adviezen voorontwerp RUP

1. Provincie Limburg
2. Provincie Limburg – dienst Water en Domeinen
3. Departement Landbouw en Visserij
5. Departement Omgeving
7. GECORO

## 7.1 Provincie Limburg

2023-10-18



p r o v i n c i e Limburg

Directie Omgeving

Ruimtelijke Planning

College van burgemeester en schepenen  
Dorpsstraat 25  
3830 Wellen

DSI

**Betreff:** *het advies over het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP)  
"Aanpassing BPA zonevreemde bedrijven" te Wellen in het kader van de plenaire vergadering*

Op 5 oktober 2023 heeft het provinciebestuur het voorontwerp van het GRUP "Aanpassing BPA zonevreemde bedrijven" van de gemeente Wellen ontvangen.

Conform artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kan het college van burgemeester en schepenen beslissen om al dan niet één of meer plenaire vergaderingen te houden over een voorontwerp van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering van 26 oktober 2023 vindt u hierbij het advies van de deputatie.

### 1 Verenigbaarheid met de structuurplannen en ontwerp van structuurplannen

#### 1.1 Verenigbaarheid met het RSPL

De actualisatie van het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg werd definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van 16 mei 2012 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 juli 2012. Naast het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen vormt het RSPL het toetsingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het voorontwerp-GRUP "Aanpassing BPA zonevreemde bedrijven" kadert in zijn globaliteit binnen de doelstellingen van het RSPL.

#### 1.2 Verenigbaarheid met het GRS

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Wellen werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 2004. Het GRS vormt een bijkomend toetsingskader voor wat de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen betreft.

Conform artikel 2.1.2. §2 van de VCRO kan een overheid niet van het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan afwijken, tenzij dit noodzaak wordt door maatregelen die vereist zijn voor de verwezenlijking van het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Conform artikel 2.1.2. §3 van de VCRO kan een overheid niet van het richtinggevend gedeelte van een

Kenmerk  
139.02.00/S2023N463439  
Dossier  
2022N096105  
Bijlage  
/

ruimtelijk structuurplan afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd.

De opmaak van het GRUP "Aanpassing BPA zonevreemde bedrijven" kadert in zijn globaliteit binnen de doelstellingen van het GRS van Wellen.

### **1.3 Verenigbaarheid met een (ontwerp) gewestelijk of (ontwerp) provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Ontwerp-Ruimtepact 2040**

Op 14 december 2022 stelde de provincieraad het ontwerp-Ruimtepact 2040 en het ontwerp-Plan\_MER voorlopig vast. Vanaf de voorlopige vaststelling kan de deputatie rekening houden met het voorlopig vastgestelde beleidsplan bij de beoordeling van gemeentelijke RUP's. Het beleidsplan bestaat uit een strategische visie en bevat eveneens 3 beleidskaders: "Economische ruimte", "Openruimteschakels" en "Wonen". Het ontwerp-Ruimtepact 2040 kan bij de definitieve vaststelling nog wijzigen naar aanleiding van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende adviezen en bezwaren.

#### **Algemeen**

Het ontwerp-Ruimtepact 2040 streeft een openruimtebeleid na. De ruimtebalans van voorliggend RUP geeft aan dat ook dit RUP theoretisch positief is voor openruimtebestemmingen.

#### **Beleidskader "Economische ruimte"**

De algemene visie van het beleidskader "Economische Ruimte" is om een economische groei te faciliteren met een ruimteshift. Het bewustzijn dat we zuinig moeten omspringen met de beschikbare ruimte is de basis voor de ruimteshift. We moeten meer doen met minder ruimte en dit op de juiste plaatsen in de provincie. De provincie streeft naar een planologische open ruimtepositieve ruimtebalans met aandacht voor zuinig ruimtegebruik tegen 2040.

#### **Bedrijvigheid (beleidskader "Economische ruimte")**

Met het ontwerp-Ruimtepact 2040 wordt ingezet op een nog zorgvuldiger ruimtegebruik. De provincie streeft een structurele omslag in het ruimtelijk beleid na, gericht op het intensiveren van het ruimtegebruik en het verschuiven van het juridisch aanbod. Met een ruimteshift wordt minimum 90% en maximum 100% van de hoeveelheid aan bestaande planologisch bestemde ruimte voor bedrijvigheid behouden om het groeipotentieel binnen de provincie op te vangen.

Om de ruimteshift voor bedrijvigheid te realiseren, stelt het ontwerp-Ruimtepact 2040 een gelijktijdige inzet op 3 sporen voor:

- De bestaande ruimte efficiënter benutten houdt in dat door verdichting en verweving het ruimtelijk en economisch rendement op dezelfde oppervlakte wordt verhoogd. Meer functievermenging en een kleiner gemiddeld ruimtegebruik per bedrijfsvestiging doet de totale ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen aanzienlijk afnemen.
- Niet-hinderlijke bedrijven verweven binnen stads- en dorpscentra houdt in dat door meer niet-hinderlijke bedrijven te verweven in het woonweefsel er meer ruimte op de industrieterreinen gevrijwaard wordt voor de hinderlijke activiteiten. De tendens naar minder verweving van werklocaties in stedelijke milieus zet ruimtelijke druk op bedrijventerreinen.
- Het juridisch aanbod verschuiven houdt in dat nieuwe bedrijventerreinen nog ontwikkeld kunnen worden, hetzij binnen daartoe reeds bestemde gebieden, hetzij op een andere en betere locatie, via een ruimteruil. Door dergelijke planologische ruiloperaties neemt de ruimtebalans voor bedrijventerreinen niet meer toe.

Voor gemeenten wordt de mogelijkheid voorzien om een planologisch ruimte-aanbod voor lokale bedrijventerreinen te realiseren, volgens de opgenomen voorwaarden (zie visie p. 250 en OD3 p. 272 e.v.). Indien een gemeente een bijkomend planologisch ruimte-aanbod voor lokale bedrijvigheid wil realiseren, los van het provinciaal beheerde contingent, kan ze daarvoor een herbestemming doen rekening houdend met de vastgestelde planologische ruilfactoren.

Het Ruimtepact 2040 doet geen uitspraken over zonevreemde bedrijven. De algemene principes worden nagestreefd.

#### **Handel (beleidskader "Economische ruimte")**

Op het vlak van kleinhandel kiest de provincie resoluut voor een kernversterkend beleid en een beleid tegen leegstand. De stedenbouwkundige voorschriften (art. 2.1, 3.1 en 3.1) laten "beperkte kleinhandel, gekoppeld aan ambachtelijke activiteit" en "groothandel, met aandeel herstel en onderhoud en/of productie" toe. Dit gaat in tegen de uitgangsprincipes van het Ruimtepact 2040. Voorgesteld wordt om deze twee mogelijke bestemmingen uit de stedenbouwkundige voorschriften te schrappen. De huidige

functies, waaronder het verkoop van voertuigen zijn ingeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. Ondergeschikte handel is eveneens voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften.

## 2 Substantiële vormvereisten van het GRUP

De ruimtebalans is niet volledig. Enkel de oppervlakte binnen het BPA en de gewestplanbestemmingen zijn opgenomen. De oppervlaktes en bestemmingen zoals van toepassing binnen het RUP ontbreken.

## 3 Verenigbaarheid met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening

### 3.1 De watertoets

In de toelichtingsnota is een watertoets opgenomen.

Het advies van de provinciale afdeling Water en Domeinen moet doorvertaald worden in het RUP.

## 4 Ruimtelijke afweging

Volgende belangrijke inhoudelijke opmerkingen worden nog geformuleerd:

- Het artikel 3.3 "Zone voor voortuinen" (Plangebied 2 - Reizen Baus NV) bepaalt dat verharding slechts toegelaten is voor het verlenen van toegang en bovendien tot het strikt noodzakelijke beperkt wordt. De stedenbouwkundige voorschriften bij de overige deelplannen hebben bij de "Zone voor voortuinen" een maximale breedte opgenomen voor verhardingen. Het is aangewezen om dit ook bij het deelplan 2 toe te passen. De huidige breedte van de toegang bedraagt momenteel immers bijna 30 m, wat zeer breed, weinig esthetisch en verkeersonduidelijk is.
- In de art. 2.3., 3.3 en ... "Zone voor voortuinen" is opgenomen dat er minstens 1 klimaatboom moet worden aangeplant. Het is aanwezig een definitie of lijst met bomen op te nemen.
- Het is niet duidelijk waarom de noordelijke groenbuffer op deelplan 3 – Garage Boes ter hoogte van de naastgelegen woning beperkt wordt tot een breedte van 1 meter. Het lijkt aangewezen om net hier een voldoende brede buffer te voorzien.

## 5 Conclusie

Het voorontwerp-GRUP "Aanpassing BPA zonevreemde bedrijven" te Wellen wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd mits rekening wordt gehouden met bovenstaande opmerkingen.

Met achting

Namens de deputatie




Wim Schepers  
provinciegriffier



Inge Moers  
gedeputeerde

## 7.2 Provincie Limburg – dienst Water en Domeinen

2023-10-13

p r o v i n c i e  Limburg

Directie Omgeving

Waterbeheer

### **NOTA** voor Departement Omgeving

**Voorwerp:** Wellen - het rup inzake aanpassing BPA zonevreemde bedrijven - uw kenmerk: DSI  
RUP\_73098\_214\_00006\_00030

Redactie: Ward Prikken

Beste

De plangebieden in het RUP zijn niet gelegen tegen een waterloop van 2<sup>de</sup> categorie en niet in een fluviaal of pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Lokaal valt bij zware regenval wel water op de weg of rond de percelen te verwachten.

Er valt geen negatief effect op het overstromingsregime of afstromingsregime te verwachten voor zover rekening wordt gehouden met volgende **VOORWAARDEN**

- Bij latere vergunningsaanvragen moeten de richtlijnen in de geldende hemelwaterverordening op het moment van de aanvraag gerespecteerd worden.
- In het kader van de overstromingsveiligheid van de gebouwen kunnen dan ook minimum dorpelpeilen opgelegd worden.

Bijgevolg is het wateradvies **voorwaardelijk gunstig**.

Met achting

Ben Simons  
ingenieur-dienstchef

Dossier  
2023N104996 - RUP - 625  
Bijlage  
/

## DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

Vlaamse Overheid  
ABCO - OMGEVING - LIMBURG  
Koningin Astridlaan 50 bus 6  
3500 HASSELT  
T 011 74 26 84  
F 011 74 26 99  
[www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)  
[adviesvraag.limburg@lv.vlaanderen.be](mailto:adviesvraag.limburg@lv.vlaanderen.be)

College van Burgemeester en Schepenen Wellen (Carine  
Scierskil)  
Dorpsstraat 25  
3830 Wellen

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
5/10/2023	Ruimtelijk uitvoeringsplan RUP aanpassing BPA zone	2023_006504.v1	
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Jan Cielen <a href="mailto:jan.cielen@lv.vlaanderen.be">jan.cielen@lv.vlaanderen.be</a>		011 74 26 84	26/10/2023

Onderwerp: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Uitnodiging plenaire vergadering op 26-10-2023 over het voorontwerp van het Ruimtelijk uitvoeringsplan RUP aanpassing BPA zonevreemde bedrijven - Wellen'

Aanvrager:

Bouwplaats: WELLEN 1 AFD/WELLEN: sectie B, 0143/00L000, 0143/00N000, 0145/00D000;sectie C, 0185/00D000, 0185/00E000, 0186/00D000, 0188/00C000;sectie D, 0826/00A000;sectie E, 0330/00P000, 0330/00R000, 0330/00S000, 0330/00V000, 0330/00X000, 0330/00Y000

Geachte,

Het Departement Landbouw en Visserij heeft uw in het onderwerp vermelde adviesaanvraag vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en formuleert er om de volgende redenen een ... advies bij.

Het plangebied met een oppervlakte van 2,28 ha ligt volgens het gewestplan:  
voor 1,08 ha met '0102 - woongebieden met landelijk karakter'  
voor 0,14 ha met '0100 - woongebieden'  
voor 1,06 ha met '0900 - agrarische gebieden'

Het RUP betreft een herziening en uitbreiding voor 3 van de 8 bedrijven die destijds in het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven waren opgenomen en een 4<sup>de</sup> deelgebied voor de HAG compensatie.

**Autohandel Jos Screurs bvba**

Het voorliggende plan betreft deels een regularisatie van een bestaande toestand waarbij naastgelegen percelen, deels in agrarisch gebied in gebruik werden genomen als stallingsplaats voor auto's. Binnen het

## DEPARTEMENT LANDBOUW & VISSERIJ

bestaande BPA wenst men ook de werkplaats uit te breiden tot 4 werkplaatsen. De buffer van het BPA schoof op naar de rand van de eigendom. De gewenste uitbreiding komt neer op de herbestemming van een huidig gebruik met mogelijkheden tot oprichten van bijkomende constructies en kan ondersteund worden van uit landbouwkundig standpunt, gelet op de ingesloten ligging ervan.

### Reizen Baus

Binnen het bestaande BPA bevinden zich de stelplaatsen van de bussen en de bureelruimte. Het bedrijf heeft nood aan parkeermogelijkheden voor de klanten van de busuitstappen en wenst hiervoor uit te breiden. Voor het inrichten van de parkeerruimte zijn er 3 opties waarvan 2 aansluitend aan het bedrijf en een aan de overzijde van de Herstalstraat. De derde locatie ten oosten van het bedrijf met mogelijkheid tot 59 parkeerplaatsen wordt weerhouden als minst schadelijk over de open ruimte. Gelet op de nabijheid van een landbouwbedrijfszetel betreft dit perceel een ingesloten perceel waardoor de effecten op de ruimere landbouwstructuur beperkt zijn en dus aanvaardbaar.

### Garage Boes

Het bedrijf is deels gelegen in BPA maar heeft door plaatsgebrek eveneens illegaal een parking ingericht en verhard aan de overzijde van de weg grotendeels in agrarisch gebied. Men wenst uitbreiding aan de noordzijde zodat de parking aan de overzijde kan verlaten worden en hersteld in oorspronkelijke toestand. De uitbreiding naar de noordzijde betreft een uitbreiding richting de bebouwde ruimte en betreft een ingesloten perceel waardoor de impact op de landbouwstructuur aanvaardbaar blijft.

### Compensatie inname HAG

Het Departement Landbouw en Visserij kan zich akkoord verklaren met de omschrijving van de HAG compensatie op voorwaarde dat de opslag van containers dan ook daadwerkelijk zal verwijderd worden, werd in de startnota als advies gegeven. Het is dan ook jammer om vast te stellen dat het deelplan zich nu beperkt tot het perceelsdeel gelegen in landelijk woongebied. Het herbestemde woongebied met landelijk karakter betreft immers op dit moment al deels een paardenweide met een klein deel containerstalling die storend aanwezig is de achterliggende open ruimte. De totale oppervlakte van het deelplan betreft 0,51ha effectief landelijk woongebied. Er is dus voldaan aan de omzendbrief.

### Millieueffectenscreening

Het Departement Landbouw en Visserij heeft geen opmerkingen bij de milieueffectenscreening.


### Stedenbouwkundige voorschriften

Er zijn geen opmerkingen.

Gelieve het Departement Landbouw en Visserij te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Els Stevens  
Beleidsondersteuner Ruimte  
Departement Landbouw en Visserij

 Elsje Stevens  
(Signature) Digitally signed  
26/10/2023

Pagina 2 van 2



## DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid  
Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Hendrik Van Veldekegebouw  
Koningin Astridlaan 50 bus 1  
3500 HASSELT  
T 011 74 25 80  
[www.omgeving.vlaanderen.be](http://www.omgeving.vlaanderen.be)

College van burgemeester en schepenen  
Dorpsstraat 60  
3830 WELLEN

uw bericht van	contactgegevens Viviane Claes viviane.claes@vlaanderen.be	ons kenmerk 214/73098/115.1	datum
uw kenmerk		bijlagen	

Betreft: WELLEN, gemeentelijk RUP " Aanpassing BPA Zonevreemde Bedrijven ": advies plenaire vergadering dd. 26/10/2023

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 26/10/2023 bezorg ik u hierbij mijn advies.

### *1. Samenvatting van het dossier*

Het ontwerp RUP "Aanpassing BPA Zonevreemde Bedrijven" beoogt de herziening van drie deelplannen uit het sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven (2003), nl. de deelplannen voor de bedrijven Autohandel Jos Screurs bvba, Reizen Baus nv en Garage Boes bvba. Deze drie bedrijven hebben een uitbreidingsbehoefte.

De uitbreidingen gaan bij twee deelplannen gepaard met een inname van Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG), zodat ook een locatie gezocht werd om deze inname van het HAG te compenseren. Het deelplan compensatie HAG houdt een gedeeltelijke wijziging in van het RUP Woonbeleid – deelplan 4 Overbroek-Hofakker (artikel 7: uitgesteld woongebied).

### *2. Vormvereisten RUP*

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.

### *3. Advies departement Omgeving conform artikel 2.2.13*

De planopties zijn niet strijdig met het RSV of met gewestelijke RUP 's.

#### 4. Overige inhoudelijke opmerkingen

##### 4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP 's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het RUP is geen rechtstreekse uitvoering van een bindende bepaling uit het GRS, maar past wel binnen de visie uit het richtinggevend deel.

##### 4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

###### Bestemming

Bij stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteit worden er een aantal nieuwe bedrijfstypes voorgesteld, die zich op de site kunnen vestigen. Bij het deelplan Autohandel Jos Screurs en het deelplan Garage Boes moet de nieuwe bedrijvigheid een lokaal karakter hebben en weinig verkeersgenererend zijn. Bij het deelplan Baus moet de nieuwe bedrijvigheid enkel een lokaal karakter hebben.

Thans kan er gesteld worden dat de voorgestelde nieuwe bedrijfstypes eerder autogericht zijn en dus veel verkeer zullen genereren (kleinhandel, bouwbedrijf, groothandel, ...). Daarnaast hebben deze bedrijfstypes geen lokaal karakter, ze bedienen vaak een ruimer gebied en zouden best gesitueerd worden in de kerngebieden van de gemeente.

Het is niet aangewezen om in het bebouwd weefsel andere bedrijfsactiviteiten toe te laten dan deze van het historisch gegroeid bedrijf. Daarnaast is het uitgesloten om meerdere bedrijven op 1 site te voorzien. Volgens verschillende omschrijvingen in de voorschriften wordt de indruk gewekt dat er meerdere bedrijven mogelijk op de sites kunnen voorzien worden. *"Daarnaast is ook nog één eengezinswoning ... toegelaten per bedrijf. Er is maximaal één in- en uitrit toegelaten per bedrijf".* De negatieve mobiliteitsimpact op de omgeving zou hierdoor enkel nog verder toenemen.

De voorgestelde uitbreidingen in het RUP zijn specifiek op maat en in functie van het historisch gegroeid bedrijf uitgewerkt. In dit RUP worden er voornamelijk uitbreidingszones voorzien in functie van stallingsruimte in openlucht/parkings, .... Na het stopzetten van de bedrijfsactiviteit dient een nabestemming voorzien te worden, voornamelijk voor de onbebouwde zones, die binnen dit RUP toch een aanzienlijke oppervlakte omvatten (o.a. parkeerzones). Het moment waarop de nabestemming zal ingaan dient expliciet ingeschreven te worden in de voorschriften alsook moet er een apart voorschrift worden opgenomen in het kader van de nabestemming (bijv. BAG).

#### 5. Algemene conclusie

Het voorontwerp RUP "Aanpassing BPA Zonevremde Bedrijven" wordt gunstig geadviseerd mits rekening wordt gehouden met bovenvermelde opmerkingen.

Hoogachtend,  
Voor het departement,

Getekend door Inge Bangels (Signature)  
Getekend op: 2023-10-20 10:28:09 +02:00  
Reden: ik keur dit document goed

*Bangels Inge*  Vlaamse  
overheid

Inge Bangels  
Adj. v/d directeur

40206 BRPSTD

## VERSLAG

### Vergadering I-gecoro

Datum: 16/10/2023  
 Uur: 19u  
 Plaats: Raadzaal gemeentehuis Wellen  
 Verslaggever: Carine Scierski

### I-gecoro

intergemeentelijke  
 commissie  
 ruimtelijke  
 ordening  
 Borgloon Gagebom Heers Kortesseem Wellen

### Aanwezigheden leden I-gecoro

voornaam	naam	maatschappelijke geleding/ deskundige	organisatie		
Jo	Schoefs	Voorzitter	nvt	Effectief	A
Jan	Nuijens	Deskundige	nvt	Effectief	A
Rudiger	Hertogen	Deskundige	nvt	Plaatsvervanger	N
Koen	Hamonts	Deskundige	nvt	Effectief	V
Aster	Vanermen	Deskundige	nvt	Plaatsvervanger	A
Jelle	Potters	Deskundige	nvt	Effectief	V
An	Dubois	Deskundige	Nvt	plaatsvervanger	N
Elke	Pukas	Deskundige	nvt	Effectief	N
Bernadette	Hermans	Deskundige	nvt	plaatsvervanger	N
Anne	Devivier	Deskundige	nvt	Effectief	V
Willy	Claes	Deskundige	nvt	Plaatsvervanger	A
Kristof	Gaens	Deskundige	nvt	Effectief	A
Ann	Candrix	Deskundige	nvt	Plaatsvervanger	N
Arne	Pyferoen	Deskundige	nvt	Effectief	A
Stefan	Berden	Deskundige	nvt	plaatsvervanger	N
Veerle	Debay	Natuur en Milieu	Natuurpunt	Effectief	N
Gilbert	Drabbe	Natuur en Milieu	Natuurpunt	Plaatsvervanger	N
Heidi	Pinxten	Landbouw	Boerenbond	Effectief	V
Kim	Biets	Landbouw	Boerenbond	Plaatsvervanger	N
Ivo	Reenaers	Werknemers	ABVV	Effectief	A
Ronny	Champagne	Werknemers	ABVV	Plaatsvervanger	V
Ernest	Lux	Handelaars	Unizo	Effectief	N
Tom	Van den Bergh	Handelaars	Unizo	Plaatsvervanger	N
Nadia	Jotard	Werkgevers	VOKA	Effectief	V
Guy	Derriks	Werkgevers	VOKA	Plaatsvervanger	V

#### Aanwezigheden afgevaardigden fracties

voornaam	naam	gemeente	politieke partij	
Camille	Cuyx	Kortesseem	CD&V	N
Lothar	Baldewyns	Kortesseem	N-VA	N
Pieter	Jamaer	Kortesseem	Open VLD	V
Ellen	Hoebrechts	Kortesseem	Vooruit	N
Ellen	Punie	Wellen	Vooruit-ROB	N
Ronald	Kenis	Wellen	CD&V	N
Remy	Gucciardi	Wellen	Open VLD	N
Benny	Maes	Wellen	VAW	N
Joeri	Philtjens	Wellen	N-VA	N
Jeroen	Bellings	Borgloon	Open VLD - STROOP	N
Jo	Dardenne	Borgloon	Vooruit	N
Wim	Lambrechts	Borgloon	N-VA	V
Marilou	Vanmuysen	Borgloon	CD&V	N
Carina	Volont	Heers	VLDUMONT	N
Daniel	Medarts	Heers	N-VA	N
Charly	Vanandroye	Heers	Hecht	N
Gerald	Kindermans	Heers	CD&V	N
Patrick	Lismont	Gingelom	Vooruit - goesting	N
Danny	Goyens	Gingelom	Leef	N
Marlies	Boonen	Gingelom	N-VA	V
Gert	Houbey	Gingelom	CD&V	N
Rohnny	Dams	Gingelom	Vooruit - goesting	N

#### Aanwezigheden omgevingsambtenaren

voornaam	naam	gemeente	
Edwig	Vandueren	Wellen	A

Extra aanwezigen :

voornaam	naam	gemeente	
Carine	Scierski	Wellen (voor verslag)	A
Lut	Gysenbergs	Geosted (voor toelichting)	A

A: Aanwezig  
 N: Niet aanwezig  
 V: Verontschuldigd

---

## AGENDA

Voorzitter Jo Schoefs heet iedereen van harte welkom, stelt vast dat we in aantal zijn om geldig te vergaderen en advies uit te brengen. De voorzitter licht kort de agenda van de vergadering toe:

1. Goedkeuring verslag 21/11/2022.
  2. Toelichting en bespreking van het voorontwerp van het RUP aanpassing BPA Zonevremde bedrijven (gemeente Wellen)
  3. Beraadslaging en advies over het voorontwerp van het RUP aanpassing BPA Zonevremde bedrijven (gemeente Wellen)
  4. Varia.
- 

1. Het verslag van de vorige vergadering dd. 21/11/2022 wordt goedgekeurd (over het advies op de startnota RUP Sportvoorzieningen Gingelom).

2. Toelichting en bespreking van voorontwerp van het RUP aanpassing BPA Zonevremde bedrijven

### Toelichting

---

Het voorontwerp wordt toegelicht door Lut Gysenbergs, ruimtelijke planner bij Geosted. De toelichting wordt gebaseerd op de presentatie die door het studiebureau werd opgemaakt.

Het BPA Zonevremde bedrijven dateert van 2003 en biedt momenteel onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden voor 3 bedrijven die oorspronkelijk werden opgenomen in het BPA. Deze uitbreidingen situeren zich overwegend in agrarisch gebied waardoor er een RUP dient opgemaakt te worden. Er moet ook een compensatie gebeuren voor de inname van 'Herbevestigd Agrarisch Gebied' (HAG).

Momenteel bevindt de procedure zich in de fase van opmaak van het voorontwerp, bestaande uit toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, planbaten en planschade en 4 deelplannen :

- Autohandel Screurs Jos BVBA
- Reizen Baus NV
- Garage Boes BVBA
- Compensatie HAG

De plenaire vergadering over het voorontwerp zal doorgaan op 26 oktober 2023.

De voorschriften en bestemmingen zijn gebaseerd op de oorspronkelijke voorschriften en plannen van het BPA Zonevremde Bedrijven.

### Grafische plannen

- Deelplan 1 Screus : uitbreiding zone voor lokale bedrijvigheid in woongebied met landelijk karakter en opname bijkomend achterliggende perceel in agrarisch gebied. De huidige zone voor opslag en circulatie wordt gewijzigd in zone voor lokale bedrijvigheid om een uitbreiding van het werkhuis mogelijk te maken. Tegen de rechter perceelsgrens wordt een visueel scherm voorzien omwille van de beperkte ruimte.

3

- Deelplan 2 Reizen Baus : Het bedrijf heeft behoefte aan meer parkeergelegenheid op eigen terrein. Er werden 3 mogelijke uitbreidingszones onderzocht waarna de agrarische zone rechts van het huidige plangebied het meest aangewezen is door het RUP wordt herbestemd naar zone voor lokale bedrijvigheid. Deze uitbreidingszone wordt afgeschermd d.m.v. een bufferzone.
- Deelplan 3 garage Boes : De huidige parking in agrarisch gebied verdwijnt en er wordt een nieuwe parking voorzien links van het huidige bedrijf. Tegen de linker perceelsgrens wordt een visueel scherm voorzien omwille van de beperkte ruimte.
- Deelplan 4 Compensatie HAG : De inname aan agrarisch gebied bij Screurs en Baus bedraagt 3.224 m2. In het gebied Hofakker bedraagt de compensatie 5.740 m2. Oorspronkelijk werd op vraag van het departement Landbouw en Visserij ook een gedeelte van het agrarisch gebied mee opgenomen omwille van een wederrechtelijke toestand binnen dit gebied. Het is juridisch niet wenselijk/nodig om een RUP in te zetten voor de handhaving waardoor het huidige deelplan beperkt blijkt tot de huidige afbakening. Er loopt een bestaande buurtweg aan de rand van het plangebied.

#### Voorschriften

- Bestemmingen :
  - Zone voor lokale bedrijvigheid - B/T 0,35 m.u.v. deelplan 3 Boes B/T = 0,50
  - inplanting: 3m van de grens
  - 2 bouwlagen
  - 1 in –en uitrit max 5m breed
  - Afsluitingen max 2,20m
  - Publiciteit max 4,00m hoog + 3m van de grens
  - Verlenen vergunning mits eerdere of gelijktijdige aanleg zone voor buffer
- Zone voor buffer:
  - Streekeigen
  - Gelaagd
- Zone voor voortuinen:
  - Min 30% beplant (BPA : 60 %)
  - 1 klimaatboom
  - Verharding enkel i.f.v. verlenen toegang
  - Visueel scherm bij deelplan 1 Screurs + deelplan 2 Baus

#### Bespreking

- Moet de buurtweg niet aangeduid worden op het grafisch plan van het deelplan 'HAG Overbroekstraat'?  
*Antwoord: De buurtweg heeft een juridisch statuut, los van het RUP. Het aanduiden van een klein gedeelte van de buurtweg in het RUP (en de rest van de buurtweg niet), heeft weinig meerwaarde. De bestaande regelgeving rond buurtwegen blijft van toepassing (gemeentewegendecreet), ook voor het eventueel opheffen of wijzigen van de buurtweg. Indien de buurtweg op het grafisch plan van het RUP zou aangeduid worden en de buurtweg zou op basis van het gemeentedecreet opgeheven worden, creëert dit een verwarrende situatie. Het bestaan van de buurtweg kan/moet wel op het plan van de bestaande toestand aangegeven worden.*
- Het aandeel beplanting in de voortuinstrook wordt in het voorliggende RUP beperkt tot min. 30 % t.o.v. 60% in het huidige BPA. Dat is een forse vermindering.  
*Antwoord : De reden van de beperking van het percentage beplanting is omdat Reizen Baus veel ruimte nodig heeft om te manoeuvreren met de bussen. De gemeente wil de voorschriften voor de voortuinstrook uniform houden voor de 3 bedrijven.*

- Door te spreken over min. 30% verharding kan geïnterpreteerd worden dat de overige 70% verhard mag worden. Dat is erg veel.  
*Antwoord: De voorschriften bepalen dat verharding enkel mogelijk is om toegang te verlenen. Deze verharding moet ook zoveel mogelijk waterdoorlatend zijn. De verordening hemelwater is van sowieso toepassing, waardoor de duurzame wateraspecten wateraspect afgedwongen en gegarandeerd worden. Het RUP laat wadi's toe in alle bestemmingszones.*
- Het is niet duidelijk wat verstaan wordt onder 'beplanting'. Wordt gras ook als beplanting gezien?  
*Antwoord: Beplanting kan zowel hoge als lage beplanting zijn. Gras wordt ook beschouwd als beplanting.*
- Het is goed dat de voorschriften in de voortuin een klimaatboom voorzien. Een klimaatboom moet de nodige ruimte hebben om uit te groeien en ook op lange termijn blijven staan, of desgevallend vervangen worden. Bestaande bomen op openbaar domein kunnen ook een functie als klimaatboom opnemen. Is het niet mogelijk om, in de omvangrijkere voortuinzones, meer klimaatbomen te voorzien, bijv. 1 boom per 30m? Het is ook nodig om het begrip 'klimaatboom' duidelijker te definiëren. De website [www.klimaatbomeninlimburg.be](http://www.klimaatbomeninlimburg.be) kan hiervoor inspiratie bieden.
- Zijn de voorschriften afgetoetst met de bedrijven en past hun gewenst ontwikkeling binnen de voorschriften?  
*Antwoord : Op voorhand zijn er gesprekken geweest en werden de voorschriften afgestemd op het noden van de bedrijven.*
- Is waterdoorlatende verharding wel mogelijk bij de 3 bedrijven, gezien de aard van de bedrijvigheid en de mogelijke vervuiling?  
*Antwoord : De voorschriften bepalen dat verhardingen zoveel als mogelijk aangelegd moeten worden in waterdoorlatende materialen, tenzij dit omwille van (bouw)technische en/of milieuhygiënische redenen niet mogelijk blijkt.*
- Het deelplan 'HAG' is nu enkel een bestemmingsplan voor agrarisch gebied. Gezien de ligging van het gebied is het aangewezen om bijkomende voorschriften op te nemen om een landbouwbedrijfsvoering compatibel te maken met het (toekomstig) omliggend woongebied en om ecologische kansen te benutten om dit gebied als stapsteen uit te werken in een grotere ecologische verbinding tussen andere natuurgebieden binnen de gemeente. Dit zou bijvoorbeeld kunnen door teeltkeuzes te beperken of kleine landschapselementen e.d. te verplichten.  
*Antwoord : Teeltkeuzes kunnen niet beperkt worden in een RUP. Het gebied is relatief gezien vrij klein en sluit aan op het omliggende landbouwgebied. Specifieke voorschriften zouden dan enkel gelden voor een solitair perceel dat omgeven is door agrarisch gebied waarin de reguliere voorschriften gelden. Dit deelplan wordt opgemaakt om HAG te compenseren om zo enkele zonevreemde bedrijven te faciliteren. De landbouwcompensatie wordt daarom best niet verzaaid met bijkomende ecologische voorschriften.*
- Tijdens de vorige vergadering werd gesteld dat de milieuvergunning van het bedrijf Screurs vervallen is. Werd dit tijdens de procedure rechtgezet?  
*Antwoord : Het bedrijf heeft inmiddels inderdaad een melding omgevingsvergunning ingedeelde inrichtingen en activiteiten klasse 3 ingediend waardoor het bedrijf nu in orde is.*

---

Er volgen geen verdere vragen of opmerkingen meer.

Mevr. Lut Gysenbergs verlaat de vergadering.

---

### 3. Beraadslaging en advies over RUP aanpassing BPA zonevreemde bedrijven.

#### Beraadslaging

---

Binnen het kader van dit RUP, meer bepaald het doel om enkele zonevreemde bedrijven te faciliteren en gezien de beperkte omvang van het te compenseren agrarisch gebied, acht de meerderheid van de I-gecoro het niet aangewezen om bijkomende beperkingen voor de landbouwbedrijfsvoering op te leggen. De huidige voorschriften van agrarisch gebied (art. 5.1.) laten de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden toe.

Op basis van de besprekingen, doet de voorzitter een voorstel van adviesformulering. Deze wordt door leden goed bevonden en als advies aangenomen (zie hieronder).

#### Advies van de I-gecoro over het voorontwerp van het RUP aanpassing BPA Zonevreemde Bedrijven Wellen

---

De I-gecoro adviseert om de bestaande buurtweg bij het deelplan 'HAG Overbroekstraat' niet bindend aan te duiden op het grafisch plan, maar wel om in de stedenbouwkundige voorschriften van agrarisch gebied (art. 5.1) te vermelden dat bestaande buurtwegen behouden kunnen blijven. Toelichtend kan vermeld worden dat wijziging of opheffing van buurtwegen moet gebeuren volgens de geldende regelgeving (gemeentewegendecreet).

De I-gecoro adviseert om in de voortuinen, waar mogelijk, een hoger groen- of beplantingspercentage te hanteren en dit eventueel te differentiëren voor de verschillende sites. Het is aangewezen om het begrip beplanting (als tegenhanger van verharding) duidelijk te definiëren.

De I-gecoro stelt voor om het begrip 'klimaatboom' duidelijk te definiëren en om te overwegen om het aantal vereiste klimaatbomen ook te differentiëren per deelsite (bijv. 1 boom per 30 meter lengte voortuin, voor zover de bedrijvigheid niet gehinderd wordt).

#### 4. Varia

Er zijn geen variapunten. Er is nog geen volgende datum bekend.

De voorzitter sluit de vergadering.

---



## 8 Bijlage 8: Behandeling adviezen voorontwerp RUP

	Advies	Behandeling
<b>Provincie Limburg</b>	<p>Voorwaardelijk gunstig.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verenigbaarheid met het RSPL = ok</li> <li>2. Verenigbaarheid met het GRS = ok</li> <li>3. Verenigbaarheid met het ontwerp Ruimtepact 2040. Deze doet geen uitspraken over zonevreemde bedrijven. Algemene principes worden nagestreefd = ok</li> <li>4. Vraag om in art. 2.1 en 3.1 “beperkte kleinhandel gekoppeld aan ambachtelijke activiteit” en “groothandel met aandeel herstel en onderhoud en/of productie” te schrappen.</li> <li>5. Ruimtebalans is niet volledig. De oppervlaktes en bestemmingen zoals van toepassing binnen het RUP ontbreken.</li> <li>6. Zone voor voortuinen bij Boes en Sceurs hebben een maximale breedte van de toegang. Art 3.3. deelplan 2 Baus heeft dit niet. Ook maximale breedte vastleggen in deelplan 2 (de huidige verharding is 30m breed).</li> <li>7. Klimaatboom: lijst opnemen in RUP</li> <li>8. Deelplan 3 bufferbreedte is beperkt tot 1m. Vraag om bredere buffer te voorzien.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. /</li> <li>2. /</li> <li>3. /</li> <li>4. “beperkte kleinhandel gekoppeld aan ambachtelijke activiteit” en “groothandel met aandeel herstel en onderhoud en/of productie” worden geschrapt in de voorschriften.</li> <li>5. Ruimtebalans wordt aangepast.</li> <li>6. De verhardingsgraad in de voortuinzones worden aangepast per site met een minimale groenindex. 60% voor Boes en Sceurs. 30% voor Baus.</li> <li>7. Omschrijving klimaatbomen wordt opgenomen in de toelichtingsnota.</li> <li>8. Buffer wordt verbreed naar 5m (conform verleende vergunning).</li> </ol>
<b>Provincie Limburg – dienst</b>	<p>Voorwaardelijk gunstig.</p>	<p>Voorwaarden werden reeds opgenomen.</p>

	Advies	Behandeling
<b>Water en Domeinen</b>		
<b>Agentschap Wegen en Verkeer</b>	Nog niet ontvangen.	
<b>Landbouw en Visserij</b>	Geen opmerkingen	/
<b>Ruimte Vlaanderen</b>	<p>Gunstig.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Planopties zijn niet strijdig met RSV+GRUPS.</li> <li>2. Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.</li> <li>3. Na stopzetting bedrijvigheid dient een nabestemming voorzien te worden voornamelijk voor de onbebouwde zones. Het moment waarop de nabestemming zal ingaan dient expliciet ingeschreven te worden in de voorschriften alsook moet er een apart voorschrift worden opgenomen in het kader van de nabestemming (bijv. BAG).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. /</li> <li>2. Het doel van dit RUP is een uitbreiding te faciliteren voor de bedrijven die willen uitbreiden. CBS dd 06.11.2023 gaat niet om een nabestemming toe te voegen.</li> </ol>
<b>ANB</b>	Geen advies vereist	/
<b>GECORO</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. De bestaande buurtweg bij het deelplan 'HAG Overbroekstraat' niet bindend aanduiden op het grafisch plan.</li> <li>2. In de stedenbouwkundige voorschriften van agrarisch gebied (art. 5.1) vermelden dat bestaande buurtwegen behouden kunnen blijven. Toelichtend kan vermeld worden dat wijziging of opheffing van buurtwegen moet gebeuren volgens de geldende regelgeving (gemeentewegendecreet).</li> <li>3. In de voortuinen, waar mogelijk, een hoger groen- of beplantingspercentage te hanteren en dit eventueel te differentiëren voor de verschillende sites.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Buurtweg wordt niet aangeduid op he grafisch plan.</li> <li>2. In de toelichtingsnota en in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften wordt het volgende ingeschreven: De bestaande buurtweg wordt behouden. De wijziging of opheffing van buurtwegen dient te gebeuren volgens de geldende regelgeving (gemeentewegendecreet).</li> <li>3. De verhardingsgraad in de voortuinzones worden aangepast per site met een minimale groenindex. 60% voor Boes en Screurs. 30% voor Baus.</li> </ol>

### Advies

4. Begrip beplanting (als tegenhanger van verharding) duidelijk te definiëren.
5. Begrip 'klimaatboom' duidelijk definiëren en om te overwegen om het aantal vereiste klimaatbomen ook te differentiëren per deelsite (bijv. 1 boom per 30 meter lengte voortuin, voor zover de bedrijvigheid niet gehinderd wordt)

### Behandeling

4. Beplanting wordt in de voorschriften artikel zone voor voortuinen als volgt omschreven: *De zone moet maximaal ingericht worden met levende groenelementen. De beplanting heeft een esthetische functie en moet bijdragen tot een kwalitatief staatbeeld. Het kan gaan over hoog- en laagstammig groen, bodembedekkende planten en gras of een combinatie ervan. Bij de keuze van beplanting wordt rekening gehouden met de in de omgeving aanwezige groenelementen zodat hiermee een landschappelijke eenheid wordt bekomen.*
5. Omschrijving klimaatbomen wordt opgenomen in de toelichtingsnota. Stedenbouwkundige voorschriften artikel zone voor voortuinen wordt aangevuld met: *In deze zone moeten klimaatbomen aangeplant worden op een minimale plantafstand van 30m, voor zover de bedrijvigheid niet gehinderd wordt. Er dient minstens 1 klimaatboom aangeplant te worden. Ten laatste in het plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunningsplichtige werken dienen in de betreffende zones voor voortuinen de klimaatbo(o)men aangeplant te zijn.*