

Gemeente Wellen

Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zonevremde historische en markante gebouwen





Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Wellen

Dorpsstraat 25

3830 Wellen

Edwig Vandueren

Omgevingsambtenaar

Dienst Woon- en leefomgeving

Afdeling Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw

edwig.vandueren@wellen.be



Opdrachthouder

Urbis et Terra

Begijnenstraat 2

3290 Diest

www.urbis-et-terra.be

info@urbis-et-terra.be



<i>Versie</i>	<i>Opmerking</i>
2.3	Toelichtingsnota

<i>naam</i>	<i>functie</i>	<i>datum</i>
Lowie Steenwegen	Ruimtelijk planner	16 september 2026



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	6	3.3.2	WINNING ROMSÉE	35
1.1	AANLEIDING TOT HET OPSTELLEN VAN HET RUP	6	3.3.3	LANDHUIS D'AWANS	44
1.2	INHOUDELIJKE ANALYSE RUP 2008	7	3.3.4	HOEVE TROCKAERTWINNING	50
1.2.1	ANALYSE ZONEVREEMDE WONINGEN	7	3.3.5	GRAETMOLEN	57
1.2.2	ANALYSE ZONEVREEMDE WAARDEVOLLE GEBOUWEN	7	3.3.6	HOEVE HERTENSTRAAT	63
1.3	METHODOLOGIE EN PROCEDURE	13	4	PLANOLOGISCHE BEPALINGEN	71
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	14	4.1	AFBAKENING	71
2.1	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	14	4.2	WATERTOETS	72
2.2	BELEIDSPAN RUIMTE VLAANDEREN	15	4.3	AFWEGING VAN DE BESTEMMINGSWIJZIGINGEN IN NAVOLGING VAN OMZENDBRIEF RO2010/01	73
2.2.1	RUIMTELIJKE BIJDRAGE AAN MAATSCHAPPELIJKE OPGAVES	16	4.3.1	DRIE BESTAANDE DEELPLANNEN	73
2.2.2	DRIE RUIMTELIJK TRANSFORMATIEOPGAVES	16	4.3.2	TROCKAERTWINNING	74
2.2.3	ZES PRINCIPES ALS KOMPAS VOOR EEN RUIMTELIJK BELEID	17	4.3.3	HOEVE HERTENSTRAAT	76
2.2.4	ZES OPERATIONELE BELEIDSKADERS	18	4.4	VERANTWOORDING BELEIDSPAN RUIMTE PROVINCIE LIMBURG	78
2.3	RUIMTEPACT 2040	18	4.5	PLANOLOGISCHE COMPENSATIE	79
2.4	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WELLEN	19	4.6	RUIMTEBALANS	80
2.5	INVENTARIS BEBOUWD ERFGOED	23	4.7	REGISTER VAN PERCELEN MET EEN BESTEMMINGSWIJZIGING DAT AANLEIDING KAN GEVEN TOT PLANSCHADE OF PLANBATEN	81
2.6	VERANKEREN VAN ERFGOED IN RUIMTELIJK BELEID	24	4.8	RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE	84
2.7	AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN VAN DE NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR	25	4.9	ONDERZOEK NAAR DE MILIEUEFFECTEN	87
2.8	OMZENDBRIEF RO2010/01	25	4.9.1	BODEM	88
3	GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	27	4.9.2	BIODIVERSITEIT	89
3.1	VISIE	27	4.9.3	WATER (GROND- EN OPPERVLAKTEWATER)	94
3.2	RUIMTELIJKE DOELSTELLINGEN	27	4.9.4	LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	98
3.3	GEBIEDSGERICHT ONDERZOEK	27	4.9.5	MENS (RUIMTE/MOBILITEIT)	102
3.3.1	CANADAWINNING	28	4.9.6	LUCHT	108
			4.9.7	GELUID	111
			4.9.8	KLIMAAT	112
			4.9.9	GRENDOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN	112
			4.9.10	CONCLUSIE	112
			4.10	OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	113



Lijst van figuren

Figuur 1: RUP Zonevrije Woningen detail	6	Figuur 30: Bestaande feitelijke toestand	58
Figuur 2: Inplantingsplan vergunningsaanvraag Hamelstraat 15	9	Figuur 31: Bestaande juridische toestand	61
Figuur 3: Analyse overige waardevolle gebouwen	12	Figuur 32: Hoeve Hertenstraat	63
Figuur 4: Planproces opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan	13	Figuur 33: Bestaande feitelijke toestand	64
Figuur 5: Conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	15	Figuur 34: Bestaande juridische toestand	67
Figuur 6: Merkwaardige gebouwen	19	Figuur 35: Binnenkoer hoeve Hertenstraat	68
Figuur 7: Beoordelingskader zonevrije functies in bakens	21	Figuur 36: Stallingen hoeve Hertenstraat	69
Figuur 8: Handboek verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid	24	Figuur 37: Suggestie ontwikkelingsperspectief hoeve Hertenstraat	70
Figuur 9: Canadawinning	28	Figuur 38: Bestaande ruimtelijk-functionele structuur	75
Figuur 10: Bestaande feitelijke toestand	29	Figuur 39: Bestaande ruimtelijk-functionele structuur	77
Figuur 11: Bestaande juridische toestand	31	Figuur 40: Planbaten/planschaderegister (grafische weergave)	82
Figuur 12: Omgevingsvergunning Canadawinning SV201579-4514_09/11/2015	32	Figuur 41: Seveso inrichtingen in de omgeving	85
Figuur 13: Suggestie ontwikkelingsperspectief Canadawinning	34	Figuur 42: Beslissing RVR toets	85
Figuur 14: Winning Romsée	35	Figuur 43: Afstand tot de beschermingsgebieden	89
Figuur 15: Bestaande feitelijke toestand	36	Figuur 44: Biodiversiteit in de omgeving van de plangebieden	91
Figuur 16: Bestaande juridische toestand	38	Figuur 45: Overstromingsgevoeligheid in de omgeving van de plangebieden	95
Figuur 17: Opmetingsplan bij de omgevingsvergunning OMV2023-5_03/04/2023	39	Figuur 46: Erfgoedwaarden in de plangebieden	99
Figuur 18: Suggestie ontwikkelingsperspectief Winning Romsée	43	Figuur 47: Wandelknooppuntennetwerk	104
Figuur 19: Landhuis d'Awans	44	Figuur 48: Fietsknooppuntennetwerk	104
Figuur 20: Bestaande feitelijke toestand	45	Figuur 49: Trage wegen in de omgeving van de plangebieden	105
Figuur 21: Bestaande juridische toestand	47	Figuur 50: Jaargemiddelde luchtkwaliteit	108
Figuur 22: Suggestie ontwikkelingsperspectief Landhuis d'Awans	49	Figuur 51: Jaargemiddelde fijn stof PM ₁₀	108
Figuur 23: Trockaertwinning	50	Figuur 52: Jaargemiddelde fijn stof PM _{2,5}	109
Figuur 24: Bestaande feitelijke toestand	51	Figuur 53: Jaargemiddelde stikstofdioxide(NO ₂)	109
Figuur 25: Trockaertwinning met dreef	52	Figuur 54: Jaargemiddelde zwarte koolstof	110
Figuur 26: Toegangspoort en erf Trockaertwinning	53	Figuur 55: Geluidsbelasting in de omgeving van de plangebieden	111
Figuur 27: Bestaande juridische toestand	54		
Figuur 28: Suggestie ontwikkelingsperspectief Trockaertwinning	56		
Figuur 29: Graetmolen	57		



Lijst van tabellen

Tabel 1: Bestaande juridische toestand omgeving Canadawinning	30
Tabel 2: Bestaande juridische toestand omgeving Winning Romsée	37
Tabel 3: Bestaande juridische toestand omgeving Landhuis d'Awans	46
Tabel 4: Bestaande juridische toestand omgeving Trockaertwinning	53
Tabel 5: Bestaande juridische toestand omgeving Graetmolen	59
Tabel 6: Bestaande juridische toestand omgeving hoeve Hertenstraat	65
Tabel 7: Ruimtebalans	80
Tabel 8: Register van percelen die mogelijk in aanmerking komen voor planschade of planbaten	82
Tabel 10: Afstand tot beschermingsgebieden	89

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot het opstellen van het RUP

Het RUP Zonevremde Woningen werd goedgekeurd in 2008.¹ Het RUP werd opgesteld om duidelijke lokale ontwikkelingsperspectieven te bepalen voor zonevremde woningen in de gemeente. Het RUP is opgebouwd uit twee delen.

Het eerste deel heeft betrekking op voorschriften voor zonevremde woningen die toebedeeld zijn aan deelruimten. Deze gebouwen zijn opgenomen in één omvattend plan dat het volledige grondgebied van de gemeente beslaat. Op dat deelplan zijn de verschillende deelgebieden als bestemmingszones aangeduid (zonevremd wonen in het hoofddorp Wellen, zonevremd wonen in linten, wonen in kleine nederzettingen in de open ruimte en wonen in de open ruimte). Zonevremde woningen in deelruimten met een hogere ruimtelijke draagkracht hebben ruimere ontwikkelingsperspectieven dan zonevremde woningen in deelruimten met een beperkte ruimtelijke draagkracht.

Het tweede deel beslaat een beperkt aantal zonevremde gebouwen met een erfgoedwaarde. Deze gebouwen zijn opgenomen in 9 gedetailleerde deelplannen. De plannen en de voorschriften duiden aan welke functies mogelijk zijn, waar wat behouden moet worden en waar bijkomend bebouwd of verhard kan worden.

Vijftien jaar na de goedkeuring, werd het RUP geëvalueerd. De evaluatie heeft tot doel om te bepalen of en waar het RUP bijgesteld moet worden.

Figuur 1: RUP Zonevremde Woningen | detail



Bron: <https://www.wellen.be/nl/rups>

¹ www.wellen.be



1.2 Inhoudelijke analyse RUP 2008

1.2.1 Analyse zonevreemde woningen

Het eerste deel van de analyse heeft betrekking op voorschriften die toebedeeld zijn aan deelruimten.

Na goedkeuring van het RUP zijn er 125 vergunningsaanvragen ingediend voor percelen die gelegen zijn in de deelgebieden.

- 87 van deze aanvragen (69,6%) zijn al dan niet met voorwaarden vergund.² Deze aanvragen respecteren de voorschriften van het RUP.
- 16 vergunningsaanvragen zijn geweigerd (12,8%). Bijna de helft (7) van deze weigeringen hebben betrekking op regularisatieaanvragen. Het betreft regularisatieaanvragen voor het bouwen van een loods al dan niet met verhardingen en een noodwoning en het regulariseren van zonnepanelen. Twee weigeringen hebben betrekking op woningen voor seizoenarbeiders. Een weigering heeft betrekking op het wijzigen van een bedrijfsfunctie én één op de bouw van een zeugenstal. Slechts 4 weigeringen hebben betrekking op de concrete doelstellingen van het RUP: het verbouwen al dan niet met uitbreiden van een woning (2), het herbouwen van een stal (1) en het bouwen van een woning in agrarisch gebied (1). Zes vergunningsaanvragen werden behandeld in hoger beroep (deputatie provincie Limburg). Van deze zijn er drie vergund en drie geweigerd.

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

² Ook de meldingen zijn deze groep opgenomen.

1.2.2 Analyse zonevreemde waardevolle gebouwen

1.2.2.1 Waardevolle gebouwen opgenomen in het RUP 2008

Het tweede deel van de analyse heeft betrekking op voorschriften die toebedeeld zijn historisch waardevolle gebouwen. Deze analyse is opgesteld na *deskresearch* en een bevraging van de eigenaars van de opgenomen gebouwen in de deelplannen.

Voor een aantal waardevolle gebouwen die in de gedetailleerde deelplannen zijn opgenomen, zijn er recent een aantal vragen gesteld naar het wijzigen of verruimen van de toegelaten bebouwing of functies.

→ Deelplan 2: Bronstraat 4

- De handelszaak heeft het assortiment gewijzigd van artikelen gerelateerd aan paardensport naar mode. De functionele verbondenheid met buitenrecreatie is verdwenen. De voorschriften van 2008 laten het behoud van de bestaande handelsfunctie zonder volume uitbreiding toe. Een nieuwe handelsfunctie kan niet meer vergund worden.
- In de watermolen en hoeve, met bescherming als monument en dorpsgezicht, zijn recreatieve nevenbestemmingen zoals gastenkamers en kleinschalige horeca mogelijk. Bijkomende wooneenheden zijn mogelijk mits het max. van 3 en op voorwaarde dat het perceel niet kadastraal opgesplitst wordt.

→ De bestaande voorschriften volstaan. De bestaande ontwikkelingsperspectieven zijn duidelijk en kunnen behouden. Een wijziging van het deelplan of de voorschriften is niet vereist.



→ Deelplan 3: Oeterslovenstraat, Canadawinning

- In 2015 werd de verbouwing van de hoeve vergund. De oude stallen zijn gesloopt. De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP werden gerespecteerd. De vergunningsaanvraag bevatte een masterplan waarbij de inplanting van een overdekte rijpiste opgenomen was. Die inplanting lag buiten het op plan aangeduide bouwvlak. De overdekte rijpiste werd niet vergund en is niet gerealiseerd.
- Afdeling Land stelde dat een bijkomend gebouw in landbouwgebied vergund kan worden op voorwaarde dat gebruikt wordt ten behoeve van een leefbare paardenfokkerij.
- *Er wordt gevraagd om het deelplan aan te passen met het aanduiden van een bouwvlak waarin de rijpiste eventueel opgetrokken kan worden.*

→ Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften kunnen aangepast worden opdat het ontwikkelingsperspectief van het masterplan niet gehypothekeerd wordt. Er kan ruimte voor bijkomende landbouw gerelateerde infrastructuur op het grafisch plan aangeduid worden ten noorden van de vierkantshoeve. Het gebied dat opgenomen is in deelplan 8 van het RUP Natuurkernen blijft bij voorkeur gevrijwaard van bebouwing.

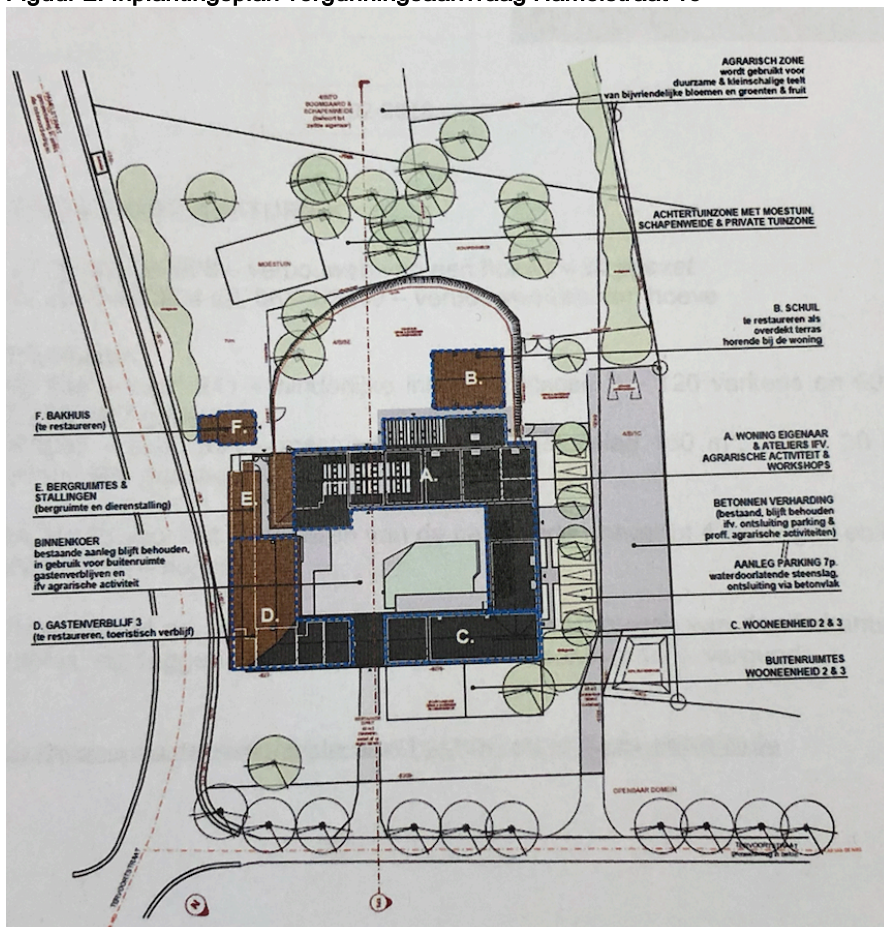
→ Deelplan 4: Hamelstraat 15

- In 2024 werd de verbouwing van de hoeve vergund. De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP werden gerespecteerd. De hoeve omvat twee woningen en een plantenatelier.
 - In een volgende fase zullen de overige gebouwen gerenoveerd worden. Het gebruik is nog niet bepaald: één derde wooneenheid, vakantiewoningen of kleinschalige horeca.
- De voorschriften volstaan. De ontwikkelingsperspectieven voldoen, zijn duidelijk en kunnen behouden blijven. Een wijziging van het deelplan of de voorschriften is niet vereist.

→ Deelplan 5: Dorpsstraat 63

- In 2016 werd vergunning verleend voor een open prieel in metaal op 5 meter van de gebouwen.
 - Het ontwerp werd vervangen door een gesloten wintertuin die tegen de woning is aangebouwd.
 - De op het grafisch plan aangeduide zone voor parkeren wordt niet gebruikt en is overbodig.
- Het grafisch plan kan gewijzigd worden waardoor de kwalitatieve wintertuin geregulariseerd kan worden. Ter compensatie kan de op het plan aangeduide zone voor parkeervoorzieningen gewijzigd worden met de bestemming parkgebied.

Figuur 2: Inplantingsplan vergunningsaanvraag Hamelstraat 15



Bron: eigenaars Hamelstraat 15

→ Deelplan 6: Langenakkerstraat 135

- De voorschriften bieden verschillende opties waaronder een bijkomende woning, toeristische voorzieningen en kleinschalige horeca.
- De eigenaars hebben nog geen consensus bereikt over een mogelijk initiatief.

→ De voorschriften volstaan. De ontwikkelingsperspectieven zijn duidelijk en kunnen behouden blijven. Een wijziging van het deelplan of de voorschriften is niet vereist.

→ Deelplan 7: Herstalstraat 135

- De voorschriften bieden verschillende opties waaronder een bijkomende woning, toeristische voorzieningen en horeca, vergaderzalen en seminarieruimten.
- De hoeve wordt uitgebaat als toeristische voorziening (B&B).

→ De voorschriften volstaan. De ontwikkelingsperspectieven voldoen, zijn duidelijk en kunnen behouden blijven. Een wijziging van het deelplan of de voorschriften is niet vereist.



→ Deelplan 8: Nutstraat 16

- De voorschriften bieden verschillende opties aan waaronder bijkomende woningen (max. 4), toeristische voorzieningen en kleinschalige horeca.
 - De eigenaars hebben sinds 2023 een traject gestart waarbij de hoeve geleidelijk gerenoveerd wordt. Er is al een ijssalon met terras en binnenruimte gecreëerd. Deze ingrepen zijn vergund en respecteren de voorschriften en het grafisch plan van het RUP.
 - *De eigenaars willen de renovatie verderzetten en de activiteiten uitbreiden. De aard van de activiteiten blijft gericht op kleinschalige streekgebonden horeca (ijssalon, bierbrouwerij, streekgebonden gerechten,...). Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken moeten zowel het grafisch plan als de stedenbouwkundige voorschriften bijgesteld worden. Concrete vragen zijn:*
 - Aanduiden van een bijkomend bouwvlak ter hoogte van de vrijstaande vervallen stal;
 - Meer ruimte voor parkeervoorzieningen, ook voor de bewoners;
 - Meer ruimte voor buitenactiviteiten.
- Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften kunnen aangepast worden opdat een kwalitatief ontwikkelingsperspectief gerealiseerd kan worden. Dit perspectief moet garanties bieden voor een duurzaam behoud en de toegankelijkheid van het lokaal erfgoed.

→ Deelplan 9: Smissebroekstraat 1

- De voorschriften bieden verschillende opties aan waaronder een bijkomende woningen (max 3), toeristische voorzieningen en horeca, kantoren, vergaderzalen en seminarieruimten.
- De voorschriften volstaan. De ontwikkelingsperspectieven zijn duidelijk en worden behouden. Een wijziging van het deelplan of de voorschriften is niet vereist.

→ Deelplan 10: Smissebroekstraat 11

- De voorschriften bieden verschillende opties aan waaronder een bijkomende woning, toeristische voorzieningen, horeca en kantoren.
 - De eigenaars hebben concrete plannen om een horecafunctie te starten. De plannen kunnen gerealiseerd worden met naleving van de voorschriften en het grafisch plan van het RUP.
- De voorschriften volstaan. De ontwikkelingsperspectieven zijn duidelijk en worden behouden. Een wijziging van het deelplan of de voorschriften is niet vereist.

Deze analyse duidt aan dat er drie deelplannen van het RUP 2008 in aanmerking komen om bijgesteld te worden. Het betreft:

→ Deelplan 3: Oeterslovenstraat, Canadawinning

- Deze site kan in een nieuw RUP met aangepast grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften opgenomen worden waardoor het ontwikkelingsperspectief van het masterplan mogelijk wordt.

→ Deelplan 5: Dorpsstraat 63

- Deze site kan in een nieuw RUP met aangepast grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften opgenomen worden waardoor de kwalitatieve winter tuin geregulariseerd kan worden.

→ Deelplan 8: Nutstraat 16

- Deze site kan in een nieuw RUP met aangepast grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften opgenomen worden opdat een duurzaam behoud en de toegankelijkheid van het lokaal erfgoed verzekerd kan worden.

1.2.2.2 Overige waardevolle gebouwen

Bijkomend aan de analyse van de bestaande deelplannen, is er door de dienst omgeving van de gemeente een onderzoek gevoerd naar de ontwikkelingspotenties van alle zonevrije waardevolle gebouwen. De analyse start met een inventarisatie van alle zonevrije gebouwen die opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.³ Het betreft 31 gebouwen. Op drie na bevatten deze allen een woonfunctie, al dan niet in combinatie met andere functies. De analyse is uitgevoerd op basis van *deskresearch*, terreinverkenning en een bevraging van de eigenaars.

- Negen van deze gebouwen⁴ zijn opgenomen in het RUP 2008. De analyse van deze is hoger beschreven.⁵
- Vijf de overige gebouwen hebben betrekking op landbouwbedrijven.⁶ Omdat het gebruik eigen is aan de bestemming, zijn deze gebouwen in landbouwgebied niet zonevrij. De juridische-ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven zijn duidelijk en ruim.⁷ Het is niet zinvol om deze gebouwen op te nemen in deelplannen van een RUP zonevrije woningen. Eén van deze gebouwen wordt echter geconfronteerd met gedeeltelijke leegstand en verwaarlozing waardoor het duurzaam behoud van het erfgoed sterk bedreigd wordt. Omwille van deze reden komt de site Hertenstraat 29 in aanmerking om opgenomen te worden in een deelplan van het nieuwe RUP.

- Veertien van de overige gebouwen hebben na een gedetailleerde screening voldoende basisrechten. Er is geen behoefte aan het uitbreiden van ruimtelijke ontwikkelingsopties in functie van het behoud van het bouwkundig erfgoed.⁸
- Na verder onderzoek en overleg is vastgesteld dat de ruimtelijk-juridische ontwikkelingsperspectieven van het beschermd erfgoed voldoende ruim zijn waardoor een opname in het RUP geen meerwaarde biedt. Het kasteel Trockart, Trockaertweg 2, (beschermd erfgoed ID_4560) heeft voldoende ontwikkelingsopties binnen het bestaande kader.

Dit houdt in dat drie sites in aanmerking komen voor verder onderzoek naar de eventuele opname in het RUP cultuurhistorisch waardevolle woningen. Het betreft:

1. Hoeve Trockaertwinning, Trockaertweg 1, bouwkundig erfgoed, ID_20518
2. Graetmolen: Graetmolen 1, bouwkundig erfgoed, ID_16935
3. Hoeve Hertenstraat: Hertenstraat 29, bouwkundig erfgoed, ID_17299

³ <https://inventaris.onroerenderfgoed.be>

⁴ Identificatie onroerend erfgoed: 20906, 18570, 16167, 17558, 17428, 15510, 20715, 17295, 16747

⁵ Zie 1.2.2 Analyse zonevrije waardevolle gebouwen, p. 6

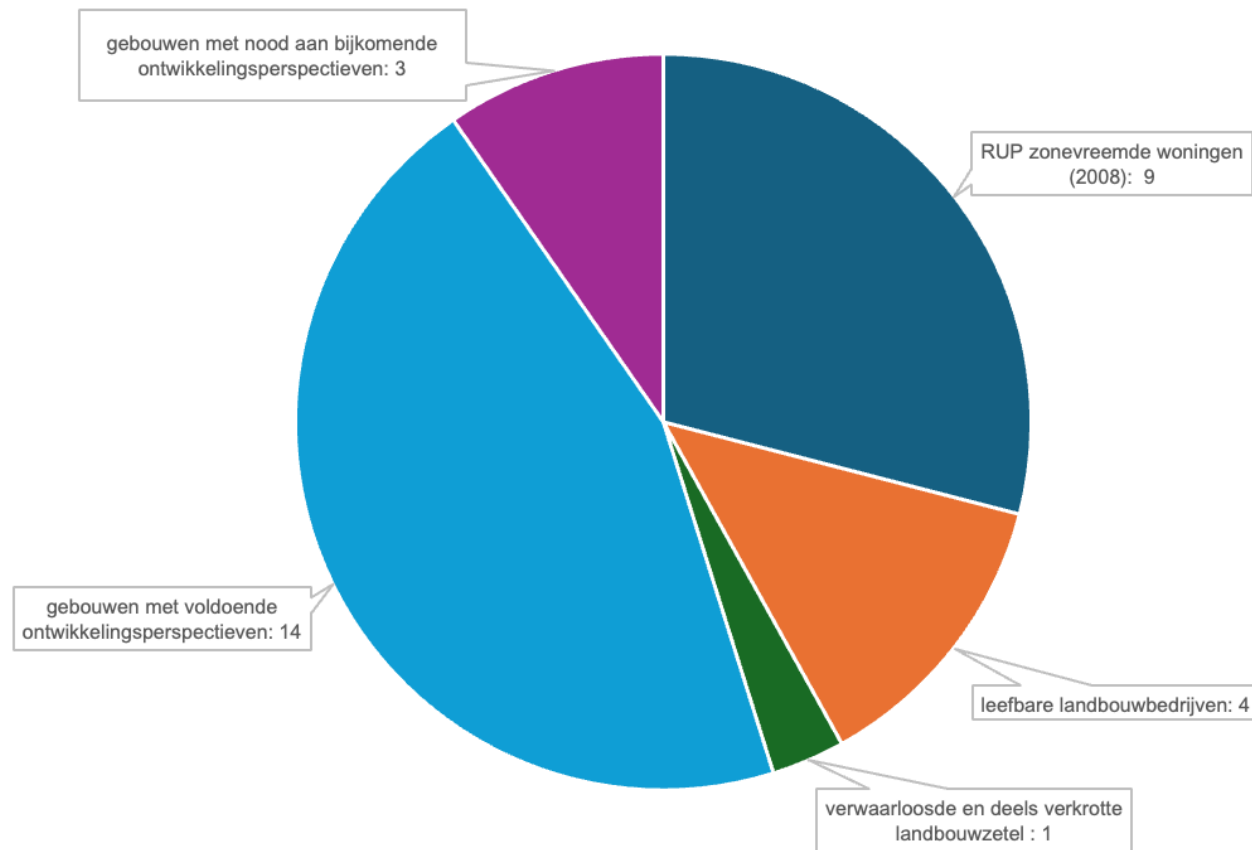
⁶ Bronstraat 3 (ID_OE 17834), De Borgt 1 (ID_OE 17420), Hertenstraat 29 (ID_OE 17299), Russelt 3 (IS OE 20988), Ruytinxbosstraat 5 (ID_OE 17422),

⁷ Onder meer door de mogelijke zonevrije functiewijzigingen. Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen

⁸ Bampstraat 23 (ID_OE 18688), Beursstraat 46 (ID_OE 19989), Broekstraat 57 (ID_OE 17290), Bulsstraat 6 (ID_OE 16745), Bulsstraat 8 (ID_OE 18690), Herenstraat 23 (ID_OE 18971), Klinkstraat 2 (ID_OE 17730), Molenstraat 20 (ID_OE 17505), Molenstraat 22 (ID_OE 20907), Overbroekstraat 56 (ID_OE 18972), Overbroekstraat 61 (ID_OE 18692), Russelt 53 (ID_OE 18727), Tervoorstraat 12 (ID_OE 17634), Widdingenstraat 7 (ID_OE 17896)



Figuur 3: Analyse overige waardevolle gebouwen



1.3 Methodologie en procedure

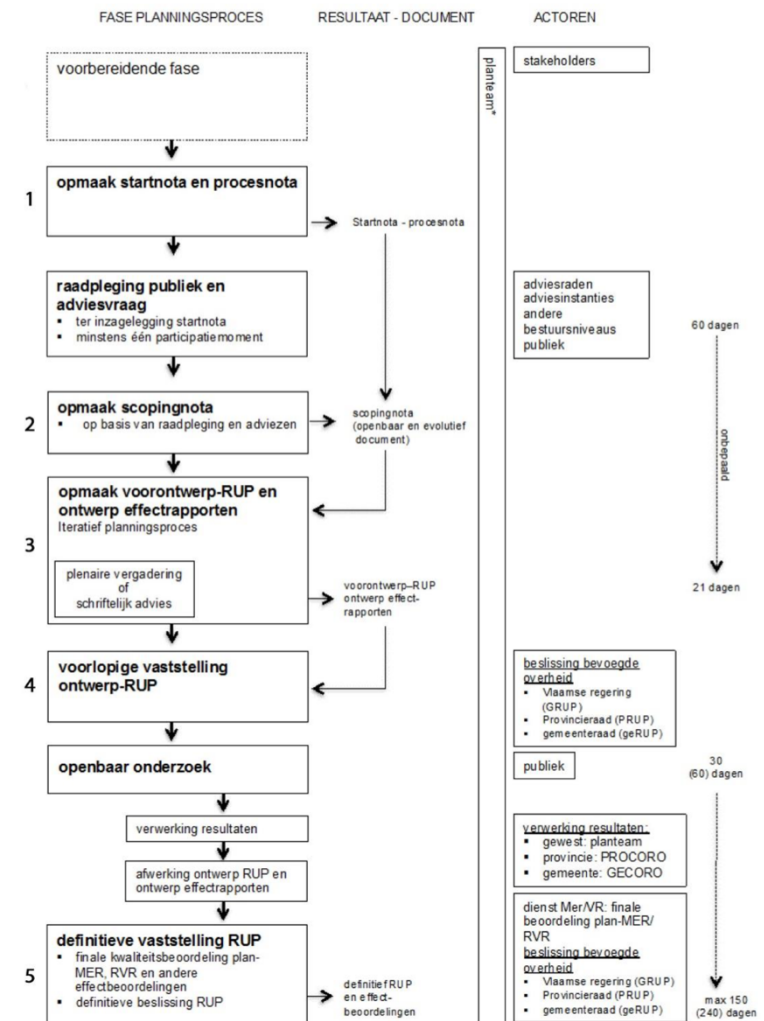
Het decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen beoogt één geïntegreerd planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, plan-MER, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen en één wettelijke procedure voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en de onderbouwende effectbeoordelingen. Het geïntegreerd proces heeft als doel de processen te stroomlijnen door inhoudelijke en procedurele inconsistenties te vermijden. Door de vroege consultatie in het begin van het planningsproces en een openbaar onderzoek op het einde wordt het draagvlak voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen versterkt.

Het planproces verloopt in fases. Elke fase heeft een eigen doelstelling en mondt uit in een document:

1. Startnota ('*wat gaan we doen*,' onderworpen aan een participatiemoment)
2. Scopingsnota ('*is de opmaak van een effectenbeoordelingsrapport noodzakelijk ?*')
3. Voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (*schriftelijk advies en/of plenaire vergadering*)
4. Ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (*gemeenteraadsbeslissing gevolgd door een openbaar onderzoek*)
5. Definitief ruimtelijk uitvoeringsplan (*gemeenteraadsbeslissing*).

De toelichtingsnota is een evolutief document dat in een volgende fase aangevuld en bijgeteld wordt. In de scopingnota zijn de wijzigingen die uitgevoerd zijn na de raadpleging publiek en de adviesvraag herkenbaar. [Deze wijzigingen zijn weergegeven in een donkerblauwe kleur.](#)

Figuur 4: Planproces opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan



Bron: omgeving.vlaanderen.be

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is sinds 1997 een belangrijk fundament van het ruimtelijk beleid. Het is een visie die aanduidt hoe we best met onze ruimte omgaan. Investeren in onze kwalitatieve woonomgevingen in steden en open ruimte maximaal vrijwaren zijn de krachtlijnen van het plan. Deze visie wordt in detail uitgewerkt voor de stedelijke gebieden, het buitengebied, de economische gebieden en de ruimte voor infrastructuur.

Wellen behoort tot het buitengebied. *“Het buitengebied als een ruimtelijk begrip met een beleidsmatige inhoud: buitengebied is het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt.” “De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke en de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. De wisselwerking tussen deze structuren (dat is de wisselwerking tussen de fysische dragers en de menselijke activiteiten) resulteert in een specifiek landschap.”*⁹ In het buitengebied wordt een buitengebiedbeleid gevoerd. *“Dit beleid heeft betrekking op het beleid ten aanzien van de natuurlijke structuur en de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur.”*¹⁰ Het buitengebiedbeleid wordt bepaald door een aantal doelstellingen:

1. Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies
2. Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied
3. Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied
4. Landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen
5. Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit
6. Het ruimtelijk beleid en milieubeleid afstemmen op het fysisch systeem
7. Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied
8. Verweving van vrijetijdsfuncties stimuleren via een operationele beleidsstrategie.¹¹

⁹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gewenste ruimtelijke structuur, p. 251

¹⁰ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gewenste ruimtelijke structuur, p. 251

¹¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gewenste ruimtelijke structuur, p. 251

¹² Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gewenste ruimtelijke structuur, p. 257-275

De ontwikkelingsperspectieven voor de natuurlijke en agrarische structuur zijn gedetailleerd beschreven.¹²

Ook ontwikkelingsperspectieven voor de nederzettingsstructuur in het buitengebied zijn opgenomen. Het beleid wil een trendbreuk realiseren door de verdere suburbanisering van het buitengebied te vertragen, wonen in werken in de kernen te concentreren en de verdere groei van linten en verspreide bebouwing te beperken.¹³

De ontwikkelingsperspectieven voor het landschap zijn gericht op het behoud en de ontwikkeling (versterking) van de diversiteit en herkenbaarheid van de landschappen in Vlaanderen.¹⁴ De mogelijkheden die het buitengebied biedt aan toerisme en recreatie, worden erkend. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve activiteiten in het buitengebied is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied.¹⁵

De beoogde ontwikkelingen sluiten aan bij de visie en doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Er wordt gestreefd naar een duurzaam behoud en verweving van functies zonder dat de ruimtelijke draagkracht overschreden wordt.

¹³ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gewenste ruimtelijke structuur, p. 280

¹⁴ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gewenste ruimtelijke structuur, p. 285

¹⁵ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gewenste ruimtelijke structuur, p. 288

2.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering heeft op 14 juli 2025 een conceptnota goedgekeurd voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Deze nota bouwt verder op een strategische visie die de Vlaamse Regering in 2018 heeft goedgekeurd en geeft de richting aan voor een volwaardig en definitief beleidsplan. De conceptnota herbevestigt de keuze om tegen 2040 de inname van extra ruimte te doen dalen tot nul. De goedkeuring van de conceptnota is voor de Vlaamse Regering een doorstart van het proces. Het is de eerste stap in de formele procedure om tot een BRV te komen. De conceptnota is een uitnodiging tot dialoog over de krachtlijnen voor het BRV.¹⁶

De conceptnota bevat de hoofdlijnen van de strategische visie en een vooruitblik op de beleidskaders.

De nota bevat vier delen:

1. Een ruimtelijke bijdrage aan maatschappelijke opgaves
2. Drie ruimtelijk transformatieopgaves
3. Zes principes als kompas voor een ruimtelijk beleid
4. Zes operationele beleidskaders

Figuur 5: Conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaanderen



Bron: <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/BRV>

¹⁶ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/BRV>

2.2.1 Ruimtelijke bijdrage aan maatschappelijke opgaves

De visie moet garanderen dat vraagstukken met ruimtelijke impact worden opgelost vanuit een evenwicht tussen sociale, economische en ecologische waarden binnen een steeds veranderende context.

Vlaanderen heeft belangrijke maatschappelijke opgaves.:

1. Een hoge leefkwaliteit waarborgen door genoeg kwalitatieve en betaalbare woningen op goed gelegen locaties te realiseren en te investeren in bijkomende voorzieningen en infrastructuur.
2. De welvaart waarborgen onder meer door het versterken van de circulaire economie, het verzekeren van onze voedsel- en energiebevoorrading en het bevorderen van een goed werkend multimodaal mobiliteitssysteem.
3. Een omgaan met grondstoffen, biodiversiteit, lucht, bodem en water en het duurzaam beheren en versterken van natuurwaarden. T
4. Vlaanderen toekomstbestendig maken door middel van een ambitieus, dynamisch en adaptief beleid dat gericht is op de gevolgen van de klimaatverandering, de vergrijzing, verschuivingen in onze vrijetijdsbesteding en andere dynamieken.

De ruimte wordt georganiseerd en ingericht opdat deze maximaal bijdraagt aan het behalen van deze opgaves. Het BRV duidt aan wat de ruimtelijke bijdrage zal zijn en biedt een geïntegreerde visie over sectoren heen. De nood aan ruimte wordt maximaal binnen het huidige ruimtebeslag opgevangen. Het aansnijden van bijkomende ruimte kan enkel bij gebrek aan alternatief.

2.2.2 Drie ruimtelijk transformatieopgaves

De huidige ruimtelijke toestand van Vlaanderen is uitvoerig beschreven in de omgevingsrapportage.¹⁷ Daaruit blijkt dat de grootste opdracht en potentieel ligt in:

Het transformeren van het bestaande ruimtebeslag door het verhogen van de ruimtelijke efficiëntie en rendement door bijvoorbeeld hergebruik, intensivering en verweving van functies in goed gelegen gebieden. Dat moet, door maatwerk, ook leiden tot een verhoging van de leefomgevingskwaliteit, een klimaat robuuste omgeving, tot meer basisvoorzieningen in de directe omgeving en tot een betere bereikbaarheid. De open ruimte wordt gevrijwaard en versterkt.

1. Het dalen van het bijkomende ruimtebeslag tot 0 ha/dag. Nieuwe ruimtevragen, die voortkomen uit maatschappelijke noden, worden binnen het bestaande ruimtebeslag opgevangen of gaan gepaard met het (deels) schrappen van slecht gelegen ruimtebeslag die de open ruimte of de omgevingskwaliteit in kernen versterkt.
2. Het gebruik en inrichting van de open ruimte wordt getransformeerd. Een robuust en samenhangend landschap is nodig om Vlaanderen te wapenen tegen klimaatverandering, tegen het verlies aan biodiversiteit, onze voedselproductie te verzekeren, ... Alle functies in deze ruimte moeten via verweving systemisch functioneren zodat het fysische systeem in goede staat blijft en verbetert.

¹⁷ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/onderzoek-cijfers-en-geotoepassingen/omgevingsrapportage-1>



2.2.3 Zes principes als kompas voor een ruimtelijk beleid

De ontwikkelingsprincipes bieden een ruimtelijk kompas en houvast voor de te nemen beslissingen:

1. De beschikbare ruimte wordt zorgvuldiger, gedeeld en meervoudig (tijdelijk) gebruikt waarbij we inzetten op hergebruik en intensiveren waardoor bijkomende openruimte aansnijden de uitzondering is.
2. De (potentiële) knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau zijn sturend. Goed gelegen locaties vangen bijkomende woonvragen, nieuwe voorzieningen en (verweven) werklocaties op en dit op maat van de kern. Bijkomende voorzieningen en investeringen in infrastructuur kunnen goed gelegen kernen versterken waardoor ze bijkomende woonvragen en werklocaties kunnen opvangen. Ook voor nieuwe economische locaties is de huidige of potentiële infrastructuur (kanalen, spoorwegnetwerk, warmtenetten, pijpleidingen, ...) en koppeling met bestaande bedrijvigheid en voorzieningen sturend.
3. Verweven wat kan, scheiden wat moet: Voldoende verweven activiteiten verhogen de levendigheid van kernen en versterken de openruimte, maar niet alle activiteiten lenen zich tot verweving. Activiteiten die niet-verweefbaar zijn, krijgen in daartoe voorziene gebieden ontwikkelingsmogelijkheden. De groenblauwe dooradering is ook een vorm van verweving die versterkt dient te worden binnen het ruimtebeslag en de open ruimte om verweving te realiseren tussen voldoende grote aaneengesloten bos-, natuur- en landbouwgebieden.
4. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten rekening houden met het fysisch systeem waaronder de kringlopen en natuurlijke netwerken beter functioneren. De ontharding en de groenblauwe dooradering in de bebouwde als de open ruimte wordt versterkt.
5. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten kwalitatief zijn en bijdragen aan maatschappelijke opgaves. Kantelpunten zoals nieuwbouw, verbouwing, herbouw, nieuwe exploitanten, de bouw van publieke voorzieningen en infrastructuur, ... worden aangegrepen om de ruimtelijke en leefomgevingskwaliteit te verhogen.
6. Omdat ruimte schaars en begrensd is, worden ruimtevragen niet los van elkaar bekeken. Ze worden tegen elkaar afgewogen, op elkaar afgestemd en hun impact op andere aspecten in overweging genomen. Een geïntegreerde aanpak verbindt sectorale doelen en verweeft functies waardoor meerwaarde ontstaat.

2.2.4 Zes operationele beleidskaders

Het uiteindelijke BRV bevat een strategische visie (lange termijn) met een verdere operationele doorvertaling in de beleidskaders (korte en middellange termijn). Binnen de beleidskaders wordt verduidelijkt welke taken en welk engagement Vlaanderen op zich neemt en via welke (nieuwe) instrumenten het ruimtelijk beleid geconcretiseerd wordt. De rol van Vlaanderen zal ook sturend zijn, bijvoorbeeld in het definiëren van doelstellingen per regio. Wanneer meerdere grote uitdagingen of doelen samenkomen in een bepaalde regio kunnen deze ook via regiowerking aanleiding geven tot de opmaak van een gebiedsgericht beleidskader. Die eventuele aanvullende gebiedsgerichte of aanvullende thematische beleidskaders kunnen toegevoegd worden na definitieve goedkeuring van het BRV.

Er worden zes thematische beleidskaders voorgesteld.

1. Ruimte voor wonen: Voorzien in voldoende bijkomende kwalitatieve en betaalbare woningen om de demografische noden op te vangen in goed gelegen kernen binnen kwaliteitsvolle buurten waardoor het potentieel voor bijkomende voorzieningen en infrastructuur stijgt.
2. Ruimte voor water: Werk maken van een overstromings- en droogtebestendig Vlaanderen.
3. Ruimte voor economie: Werk maken van een duurzame ruimtelijke economische structuur die bijdraagt aan de competitiviteit en productiviteit.
4. Ruimte voor energie: De omschakeling naar meer hernieuwbare energie ondersteunen.
5. Ruimte voor biodiversiteit: Beschermen, herstellen en versterken van de natuur en de realisatie van een fijnmazige, groenblauwe dooradering door de bebouwde en de open ruimte.
6. Ruimte voor land- en tuinbouw: Behouden en versterken het agrarische gebied voor een duurzame en productieve land- en tuinbouw.

¹⁸ Definitief vastgesteld op 21/02/2024

¹⁹ <https://www.limburg.be/wonen-samenleven/ruimtelijke-ontwikkeling/ruimtecompact-2040>

²⁰ Ruimtecompact 2040, strategische visie, p. 16

²¹ Ruimtecompact 2040, strategische visie, p. 20

2.3 Ruimtecompact 2040

Het Ruimtecompact 2040 is het Beleidsplan Ruimte van de provincie Limburg.¹⁸ Het plan bestaat uit een strategische visie en drie beleidskaders. De strategische visie schetst een toekomstperspectief en omschrijft de basisprincipes om dit nieuwe ruimtelijk beleid na te streven. De drie beleidskaders bevatten een meer gedetailleerde visie over de thema's: wonen in stads- en dorpskernen, openruimteschakels en economische ruimte.¹⁹



De strategische visie beklemtoont de nood aan een maatgericht ruimtelijk beleid.²⁰ Het beleidsplan is een referentiekader voor ruimtelijke keuzes, is strategisch en actiegericht, is een schakel tussen Vlaanderen en de gemeenten en is een engagement om samen te werken aan ruimte in Limburg.²¹ De strategische visie bevat 7 strategische doelstellingen. *De ruimtelijke regionale eigenheid valoriseren is een strategische doelstelling.*²² Wellen is deel van de landschapseenheid Vochtig Haspengouw en gelegen in het ruimtelijk-economische systeem van de fruitstreek.

Het beleidskader Openruimteschakels is gericht op het versterken van de samenhang van de open ruimte.²³ *“Omwille van het maatschappelijk en ruimtelijk belang van de open ruimte in Limburg, voert de provincie een restrictief beleid tegen bijkomende bebouwing en verharding in de open ruimte.”*²⁴ *In het beleidskader Economische ruimte is Wellen geselecteerd als strategische landbouwgemeente. “Vrijgekomen landbouwareaal wordt prioritair ingezet voor landbouwactiviteiten. Indien gebouwen niet meer kunnen dienen voor een agrarische functie, is slopen en ontharden van de site aan de orde om op deze manier niet-professioneel agrarisch gebruik terug te dringen, met respect voor waardevol patrimonium.”*²⁵

²² Ruimtecompact 2040, strategische visie, p. 33

²³ Ruimtecompact 2040, Beleidskader Openruimteschakels, p. 162

²⁴ Ruimtecompact 2040, Beleidskader Openruimteschakels, p. 182

²⁵ Ruimtecompact 2040, Beleidskader Economische Ruimte, p. 244-245

2.4 Ruimtelijk Structuurplan Wellen

Het ruimtelijk structuurplan is definitief vastgesteld in 2004.²⁶ In de visie wordt de waarde van erfgoed en landschap beklemtoond.²⁷ De Wellense bakens worden als een structurerend element van het landschappelijk kader aangeduid.²⁸ 'Bakens zijn herkenningspunten of oriëntatiepunten die onmisbaar verbonden zijn met de open of de bebouwde ruimte. Ze maken de gemeente herkenbaar. Meestal hebben ze een erfgoedwaarde.'²⁹ *"De bakens moeten herkenbaar blijven, bij renovatie mag de structuur of de herkenbaarheid niet aangetast worden."... "er worden geen schaal- en of stijlbreuken getolereerd bij nieuwe inplantingen in de omgeving. Een baken dat gedomineerd wordt door andere elementen, verliest zijn functie."*³⁰ *"De gemeente laat een inventaris opmaken van het patrimonium met beoordeling.... Daaraan wordt een beleidsplan gekoppeld dat uitspraken doet over bescherming, beheer en onderhoud en mogelijke nieuwe invullingen en functiewijzigingen. In de omgeving van de bakens en de bijzondere elementen wordt een beleid gevoerd dat gericht is op het deugdelijk beheren en onderhouden en zo nodig herstellen of renoveren van het patrimonium. Verval van het cultuurhistorisch erfgoed en het dorpspatrimonium zal worden tegengegaan."*³¹ Een baken moet, voor zover hij bewoonbaar is, een functie krijgen. De aard van de functie is afhankelijk van de mogelijkheden die de baken biedt. Het is niet de bedoeling de baken uit te breiden om de functie te realiseren. Kleine aanpassingen- en moderniseringswerkzaamheden zullen wel toegelaten worden. Het deelruimtebeleid is oriënterend voor de mogelijke functies in de bakens. Nieuwe activiteiten zijn bijvoorbeeld minder gewenst in de gevoelige deelruimte Herkvallei en in het landbouwgebied, tenzij ze gekoppeld zijn aan het functioneren van deze deelruimte. Tenslotte is ook bepalend welke dynamiek de gewenste activiteit genereert. Activiteiten zoals bedrijvigheid, horeca, dagrecreatie en kantoorfunctie zijn bijvoorbeeld 'dynamischer' dan woon- of sommige kleinambachtelijke functies."³²

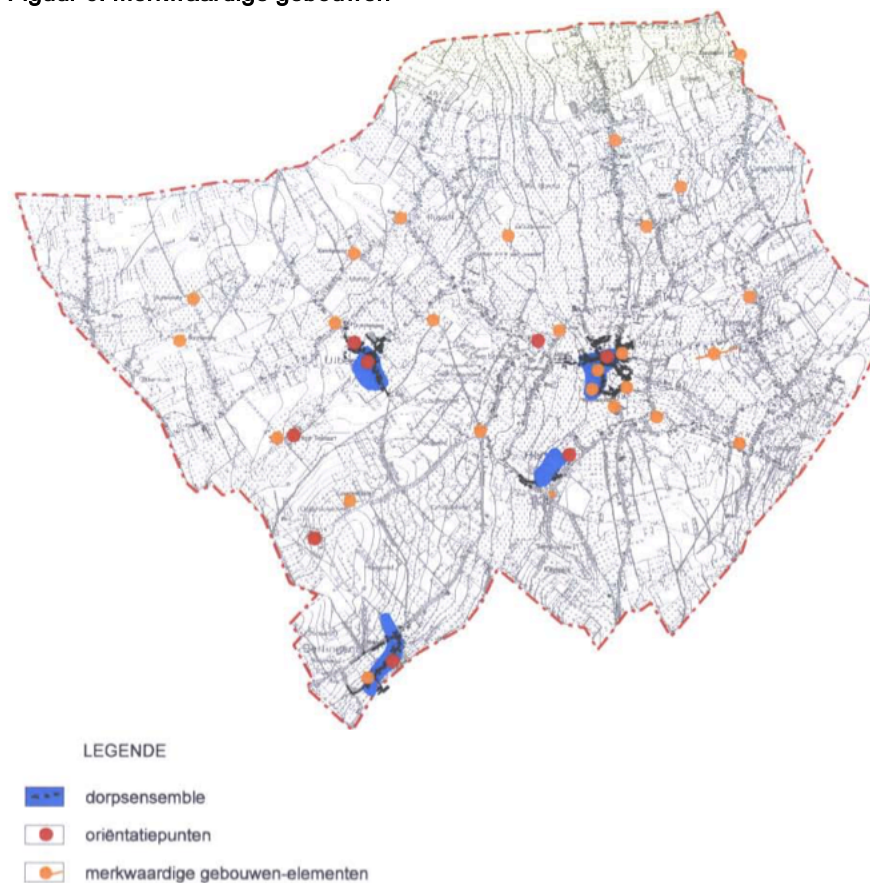
²⁶ <https://www.wellen.be>

²⁷ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 3 en 4

²⁸ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 7 en p. 14

²⁹ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 14

Figuur 6: Merkwaardige gebouwen



Bron: GRS Wellen, kaart 51

³⁰ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 15

³¹ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 16

³² GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 17



“Bakens zijn elementen of elementengroepen die onmiskenbaar verbonden zijn met het Wellense landschap. Ze zijn uniek voor Wellen. Het zijn dikwijls, maar niet per definitie, ook elementen met een bepaald historische waarde. Ze komen zowel voor in de open ruimte als in de woonkernen. Ze kunnen zowel zone-eigen zijn als zonevreemd.

De gemeente Wellen wenst de beeldwaarde van de bakens te behouden en te versterken. Dat betekent dat de gemeente omzichtig wenst om te gaan met stedenbouwkundige vergunningen of ingrepen in het openbaar domein die de beeldwaarde zouden kunnen aantasten. Wellen maakt een onderscheid tussen dorpsensembles, merkwaardige gebouwen, de holle wegen de overige kleine landschapselementen en de zichten.”³³

De merkwaardige gebouwen of bakens zijn herkennings- en oriëntatiepunten voor het Wellense landschap. ... “Er worden geen gerichte acties ondernomen naar bescherming of beheer maar bij het vergunningenbeleid zullen wel enkele richtlijnen gevolgd worden.

- *Zichtassen worden niet doorbroken*
- *De bakens moeten herkenbaar blijven, bij renovatie mag de structuur of herkenbaarheid niet aangetast worden.*
- *Er worden geen schaal- en/of stijlbreuken getolereerd bij nieuwe inplantingen in de omgeving, een baken die gedomineerd wordt door andere elementen verliest zijn functie.*
- *Bakens kunnen versterkt worden bijvoorbeeld bomen, bomenrijen erfinrichting,....”³⁴*

³³ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 14

³⁴ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 15

³⁵ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 16

“Voor de gemeente Wellen worden volgende bakens geselecteerd (niet limitatief).³⁵

▪ *Als oriëntatiepunten:³⁶*

- ...
- *Kasteel Trockaert*
- *Park d’Awans (cypers)*
- ...

Als merkwaardige gebouwen:³⁷

- ...
- *Hoeve Henckaerts (Hamelstraat 15)*
- *Wellermolen (Molenstraat 22)*
- *Winning Romsée (Nustraat 16)*
- *Hoeve (Hertenstraat 29)*
- *Trockaertwinning (Trockaert 1)*
- *Oude molen (Bronstraat 4)*
- *Parkje en woning d’Awans*
- *Graetmolen (Herenstraat 20)*
- *Canadawinning (Oeterslovenstraat)*
- *Borgwinning (De Borcht 1)*
- ...”

³⁶ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 16. Deze opsomming is hier beperkt tot de bakens die opgenomen zijn in deze toelichting

³⁷ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 16.



“De mogelijke functies in een zonevreedde baken zijn afhankelijk van de ligging en van de activiteit die aangevraagd wordt.

- *Wat de ligging betreft is vooral het deelruimtebeleid bepalend. Activiteiten met een hogere dynamiek zijn bijvoorbeeld minder gewenst in de gevoelige deelruimte Herkvallei en het landbouwgebied tenzij ze gekoppeld zijn aan het functioneren van het gebied. Het beleid dat uitgeschreven wordt voor de deelruimte is bepalend.*
- *Wat de aard van de activiteit betreft is bepalend wat voor dynamiek ze genereert. Activiteiten zoals verblijfsrecreatie, horeca of dagrecreatie en kantoorfunctie zijn bijvoorbeeld (‘dynamischer’ dan woon- of sommige ambachtelijke functies. De volgende matrix dient ter oriëntering van de beoordeling van de functie in de zonevreedde bakens.”³⁸*

“De gemeente stelt -eventueel ad hoc- een RUP op voor de gemeentelijke bakens.”³⁹

De zes weerhouden waardevolle gebouwen zijn gelegen in de volgende deelruimten:

- Deelruimte Wellen-Herten:
 - Landshuis d’Awans
 - Winning Romsée
 - Hoeve Hertenstraat
 → Dit is de deelruimte met de ruimste ontwikkelingsperspectieven voor functies in zonevreedde bakens.
- Deelruimte zuidelijk landbouwgebied
 - Canadawinning
 - Trockaertwinning
 → Dit is de deelruimte met beperkte ontwikkelingsperspectieven voor functies in zonevreedde bakens. Wonen, verblijfsrecreatie en socio-culturele functies zijn (mogelijk) inpasbaar.

- Deelruimte Herkvallei
 - Graetmolen
 - Dit is de deelruimte met beperkte ontwikkelingsperspectieven voor functies in zonevreedde bakens. Wonen, verblijfsrecreatie en socio-culturele functies zijn (mogelijk) inpasbaar.

Figuur 7: Beoordelingskader zonevreedde functies in bakens

ORIENTERENDE EVALUTIEMATRIX (ZONEVREEMDE) FUNCTIES IN BAKENS					
+ positief - negatief		+++ zeer positief ---- zeer negatief			
		BAKEN GELEGEN IN DEELRUIMTEN			
DYNAMIEK	Vb. van mogelijke FUNCTIE	Wellen – Herten	Linten Ulbeek – Russlet Linten Vrolingen Langenakker en Bos	Zuidelijk landbouwgebied Noordwestelijke Landbouwgebied Landbouwgebied Printhen, Vrolingen Bosveld,	Herkvallei,
HOOG	Recreatieve activiteit	++	+	-	---
	Bedrijf	++	+	-	---
	Kantoor	++	+	-	---
	Handel	++	+	-	---
	Horeca	+++	++	+	--
	Verblijfsrecreatie	+++	++	+	-
	Ambacht	+++	++	++	-
	Socio-culturele voorz.	+++	++	++	+
	Wonen	+++	++	+++	++
LAAG					

Bron: GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 18

³⁸ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 18

³⁹ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 18



In het richtinggevend deel zijn de ontwikkelingsperspectieven gedetailleerd per deelruimte. Voor de zonevreemde bakens geldt dat: *“In dit geval geldt het beleid zoals uitgeschreven in hoofdstuk 3.2.2. Volgens dit beleid kunnen zonevreemde bakens een functie krijgen naargelang hun eigenheid, functie en ligging in de deelruimte. De functietoewijzing moet per baken afgewogen worden, de gemeente stelt -eventueel ad hoc- een RUP op voor deze (zonevreemde) bakens.”*⁴⁰

Met betrekking tot recreatie heeft het strategisch project 1 ook betrekking op de omgeving van Trockaert: *“De omgeving tussen de kastelen van Rullingen en Trockaert wordt beschouwd als de zoen die in Wellen het best kan ingeschakeld worden in het toeristisch netwerk Haspengouw. Het is een belangrijke cultuurhistorische as waarop een aantal bezienswaardigheden en historisch erfgoed geconcentreerd liggen.”*⁴¹

Acties en maatregelen waar naartoe gewerkt kan worden zijn:

- ...
- *Inrichting van het gebied rond Trockaert als kasteelpark, met plaatsen waar bomen groot en oud kunne worden;*
- *Opnieuw toegankelijk maken van de kasteeldreef van Trockaert zodat dit een schakel in het (lokaal) padennetwerk wordt;*
- *Het beheer van het kasteelpark Trockaert:*
 - *De herkenbaarheid van het kasteelpark moet verder worden uitgedragen in de omgeving. De bestaande basisinfrastructuur is reeds aanwezig: de kasteeldreef, de beekvallei, weiden, de vierkanthoeve met boomgaard,... Er worden geen drastische veranderingen beoogd maar wel enkele structurele landschappelijke ingrepen:*
 - *In het omliggend agrarisch landschap zal er gezocht worden naar plaatsen waar bomen volwaardig kunnen uitgroeien, solitair of in clusters;*

- *Langs de Spaasbeek zal een deel van de vallei herbebost worden, zodat de natuurlijke structuur ook naar het westen sterkere uitlopers krijgt;*
- *In de omgeving zal ook gezocht worden naar één of meerdere plaatsen om nieuwe hoogstamboomgarden, die het geheel van het kasteelpark ondersteunen. Op die manier kan de uitstaling van het kasteelpark, zonder aan de eigendomstructuur van de percelen te raken, toch een grote draagwijdte krijgen.”*⁴²

In de gewenste ontwikkeling van de deelgebieden zijn aandachtspunten voor het erfgoed opgenomen:⁴³

- Centrum Wellen:
 - *“Voor hoeven aan de rand van het dorp, buiten de woonzone op het gewestplan, zal bij functieverlies naar een zinvolle herbestemming gezocht worden, eventueel in het kader van een sectoraal BPA oude landbouwnederzettingen.”*⁴⁴
- Herten:
 - *“Bij Herten wordt een project voorgesteld om hoogstamboomgaarden te vrijwaren en terug aan te planten, ter ondersteuning van de dorpsrand. In heel de gemeente is dit de meest uitgelezen plaats om iets te doen rond hoogstammen.”*⁴⁵

⁴⁰ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 33

⁴¹ Waaronder het kasteel en park Trockaert, de vierkantshoeven Canadawinning, Boswinning en Borgwining. GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 72

⁴² GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 72-73

⁴³ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 80 en volgende

⁴⁴ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 82

⁴⁵ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 84

2.5 Inventaris bebouwd erfgoed

De Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed is een juridisch vastgestelde lijst van bouwkundig erfgoed. De inventaris bevat erfgoedobjecten die waardevol zijn, maar niet beschermd. Ze krijgen hierdoor een aantal rechtsgevolgen. Deze rechtsgevolgen zijn minder uitgebreid dan bij een bescherming. De lokale besturen moeten in hun lokaal erfgoedbeleid rekening houden met vastgestelde inventarissen.

Algemene juridische gevolgen hebben betrekking op de zorg- en motiveringsplicht voor administratieve overheden en de informatieplicht bij eigendomsoverdracht.

- Administratieve overheden moeten zo veel mogelijk zorg in acht nemen voor items die opgenomen zijn in de vastgestelde inventaris. Voor alle eigen werken of activiteiten moeten ze onderzoeken of ze een directe impact hebben op geïnventariseerd erfgoed. Bovendien moeten ze motiveren welke maatregelen ze hebben genomen om aan de zorgplicht te voldoen.
- Bij verkoop geldt dat opname van het goed in de inventaris met de rechtsgevolgen opgenomen moet zijn in de verkoopovereenkomst.

Voor items die opgenomen zijn in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed zijn er bijkomend specifieke rechtsgevolgen.

- De sloop van een gebouw of constructie vereist altijd een omgevingsvergunning.⁴⁶ De vergunningverlenende overheid moet haar beslissing over de sloop motiveren en in de beslissing aangeven hoe ze de erfgoedwaarden in acht heeft genomen.
- Woongebouwen zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen.⁴⁷ Ook voor niet-residentiële gebouwen zijn er vrijstellingen voorzien op de renovatieverplichting (dakisolatie, beglazing en het minimale energielabel).
- Buitenisolatie op gevels en daken van gebouwen en constructies zijn onderworpen aan een omgevingsvergunning.⁴⁸
- Er kan afgeweken worden van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.
- Zonevrije gebouwen uit de vastgestelde lijst kunnen gemakkelijker een nieuwe functie krijgen.⁴⁹

Een erkende onroerenderfgoedgemeente kan daarnaast toelatingsplichten opleggen voor verschillende werken. In dat geval neemt de onroerenderfgoedgemeente voor het specifieke onroerende goed de toelatingsplicht op in het vaststellingsbesluit. Het handelt onder meer om werken met betrekking tot het dak en de buitenmuren van constructies, het fundamenteel en structureel wijzigen van de aanleg van tuinen, parken en begraafplaatsen met erfgoedwaarde en het uitvoeren van handelingen in het interieur.⁵⁰

⁴⁶ Het vrijstellingsbesluit (BVR 16/07/2010) geldt niet voor vastgesteld bouwkundig erfgoed. Zie <https://codex.vlaanderen.be/portals/codex/documenten/1019375.html>

⁴⁷ <https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiële-gebouwen>

⁴⁸ De bepalingen van het Vrijstellingsbesluit met betrekking tot buitenisolatie op gevels en daken zijn niet van toepassing.

⁴⁹ Zo is het mogelijk dat een hoeve in agrarisch gebied een functie krijgt die niet agrarisch is BVR 28/11/2003, artikel 10, <https://codex.vlaanderen.be>

⁵⁰ <https://www.onroerenderfgoed.be/juridische-gevolgen-van-een-vaststelling>

2.6 Verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid

Dit handboek is opgesteld door het Agentschap Onroerend Erfgoed met doel voorbeelden aan te reiken van stedenbouwkundige voorschriften voor ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen in functie van de zorg voor onroerend erfgoed.⁵¹

Omdat het onroerend erfgoed ruimtelijk is verankerd, biedt de ruimtelijke ordening tal van kansen voor het behoud van erfgoed. De ruimtelijke ordening kan ontwikkelingen in een gewenste richting sturen en kan daarbij rekening houden met het onroerend erfgoed dat al ruimtelijk aanwezig is en met wat de gemeenschap waardevol acht.

Het Handboek biedt niet alleen een set van voorbeelden maar plaatst het gebruik van voorschriften in een ruimer kader. Het duidt de mogelijkheden en beperkingen van voorschriften aan en wijst ook op andere inzetbare instrumenten in het omgaan met erfgoed.

Het set van voorbeeldvoorschriften voor de opname van zorg voor het onroerend erfgoed in RUP's en verordeningen wil inspireren tot een 'correct' gebruik van de voorschriften. Aan de hand van concrete cases die voorbeeld staan voor een bepaald 'type' of 'cluster' van erfgoed wordt de mogelijke toepassing van de voorschriften geïllustreerd. De voorbeelden geven een beeld van hoe erfgoed in RUP's verankerd kan worden. Er wordt een methodiek aangereikt om erfgoedwaarden af te wegen en te behouden. Vervolgens worden er verschillende houdingen beschreven die in ruimtelijke planningsprocessen opgenomen kunnen worden (integraal behoud, behoud van de vormkarakteristieken, behoud door waardering, behoud door gebruik en behoud door bewustmaking). Deze houdingen worden gekoppeld aan mogelijke voorschriften.

⁵¹ <https://id.erfgoed.net/infocat/publicaties/416>

Figuur 8: Handboek verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid



Bron: <https://www.onroerenderfgoed.be/publicaties/handboek-verankeren-van-erfgoed-ruimtelijk-beleid>



2.7 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

In de periode 2004-2009 ontwikkelde de Vlaamse overheid een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos voor dertien buitengebiedregio's. Deze visie bepaalt op hoofdlijnen welke gebieden voor landbouw behouden blijven en waar ruimte kan worden voorzien voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Voor elk van deze regio's werd het visievormingsproces afgerond met een beslissing van de Vlaamse Regering over het bijhorende actieprogramma voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Voor het grondgebied van Wellen is er naast de aanduiding van HAG-gebieden bepaald dat er een RUP opgesteld moet worden voor de Ulbeekse bossen: opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan voor het gebied dat uitgesloten is uit het HAG conform de beslissing van de Vlaamse Regering van 21/12/2005.⁵²

⁵² "De bestaande bosstructuur en reservaatproject Ulbeekse bossen van Stichting Limburgs Landschap als uitgangspunt voor bestemmingswijzigingen" Operationeel uitvoeringsprogramma van de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos van de regio

2.8 Omzendbrief RO2010/01

Deze omzendbrief van 7 mei 2010 bepaalt het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden die herbevestigd zijn. *"De bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) voorzien dat het Vlaams gewest 750.000 ha agrarisch gebied afbakt ... als onderdeel van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. In uitvoering van het RSV stelde de Vlaamse overheid tussen 2004 en 2009 een gebiedsgerichte ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op Op basis van deze ruimtelijke visies herbevestigde de Vlaamse Regering de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen voor ca. 538.000 ha agrarisch gebied. De regering besliste dat voor deze gebieden geen bestemmingswijzigingen nodig zijn en dat de agrarische bestemmingen op de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen behouden blijft, tenzij expliciet anders vermeld. Binnen deze herbevestigde agrarische gebieden heeft de landbouwsector dus de zekerheid dat de agrarische bestemming op lange termijn principieel behouden blijft."*⁵³

*"Via de beleidsbeslissingen over de herbevestigde agrarische gebieden geeft de Vlaamse Regering het ruimtelijk beleid aan dat ze in deze gebieden wenst te voeren, zijnde het behoud van de agrarische functie zoals ze vastgelegd is in de plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen." ... "De Vlaamse Regering stelt dat binnen deze gebieden gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven geen betekenisvolle afbreuk mogen doen aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur. De Vlaamse Regering zorgt er voor dat de goedkeurende en adviserende instanties binnen de Vlaamse overheid deze beleidsvisie laten doorwerken in hun argumentatie bij de beoordeling van planningsinitiatieven (opmaak ruimtelijke uitvoeringsplannen, opmaak en herziening van ruimtelijke structuurplannen) die deze agrarische bestemming zouden wijzigen."*⁵⁴

Haspengouw en Voeren (december 2005). <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/ruimtelijk-beleid-en-planning/gebiedsontwikkeling/planningsprocessen-voor-landbouw-natuur-en-bos>

⁵³ Omzendbrief RO 2010/01, pag. 1 Bron: <https://omgeving.vlaanderen.be>

⁵⁴ Omzendbrief RO 2010/01, pag. 2

Bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau zijn na grondige afweging in beperkte mate mogelijk. *“De Vlaamse overheid zal gemeentelijke ... initiatieven die een planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden inhouden voldoende terughoudend beoordelen. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (waarbij niet-agrarische bestemmingen in landbouwgebruik herbestemd worden naar agrarisch gebied), verder ‘planologische ruil’ genoemd. Afwijken van dat algemeen uitgangspunt kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer (bv. omdat het praktisch onmogelijk is een geschikt ruilgebied voor te stellen, omdat mogelijke ruilgronden reeds belast zijn met uitbatingsbeperkingen tengevolge maatregelen inzake natuurbeheer of omdat het om een plan gaat dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevreemde toestand...).”*⁵⁵

“Gemeentelijke opties zullen steeds getoetst worden aan de ruimtelijke doelstellingen voor de op Vlaams niveau herbevestigde agrarische gebieden. Een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering in die zin zal bijgevolg steeds een wezenlijk deel uit moeten maken van de (toelichting bij) deze gemeentelijke plannen. In haar advisering zullen de betrokken Vlaamse administraties beoordelen in hoeverre de verantwoording die betrokken gemeente geeft afdoende is.” Elementen die in deze verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn:

- Onderzoek naar de alternatieve locaties
- Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur.
- Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw.”⁵⁶

“Voor gemeentelijke planningsinitiatieven is er principiële beleidsmarge om - na grondige afweging - eventueel bestemmingswijzigingen door te voeren in herbevestigd agrarisch gebied:

- Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Opties in gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen in opmaak of in herziening binnen de herbevestigde agrarische gebieden zullen terughoudend beoordeeld worden ten aanzien van elke mogelijke planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische bestemmingen.... Indien in een structuurplan toch de optie genomen wordt een planningsinitiatief te nemen in een herbevestigd agrarisch gebied, moet dat als dusdanig in de bindende bepalingen van het betreffende structuurplan opgenomen worden.
- Voor (herzieningen van) gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen (die reeds lopend waren vóór de beslissing van de Vlaamse Regering over de herbevestiging van het agrarisch gebied) zal in alle redelijkheid rekening gehouden worden met het reeds afgelegde planningsproces op gemeentelijk niveau op het ogenblik van de beslissing van de Vlaamse Regering over de herbevestiging van de gebieden van de agrarische structuur.
- Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Gemeenten die reeds een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan hebben, kunnen gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken in uitvoering van de richtinggevende of bindende bepalingen van dat gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor o.a. agrarische bedrijvenszones van lokaal belang, differentiatie van het agrarische gebied in functie van de bebouwingsmogelijkheden, natuur- en landschapselementen van lokaal niveau, natuur in de bebouwde omgeving, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen Ook hier geldt steeds het uitgangspunt van het herstel van het planologisch evenwicht en van een degelijk onderbouwde motivering.”⁵⁷

⁵⁵ Omzendbrief RO 2010/01, pag. 3

⁵⁶ Omzendbrief RO 2010/01, pag. 3

⁵⁷ Omzendbrief RO 2010/01, pag. 4



3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

3.1 Visie

In Wellen zijn er een groot aantal waardevolle gebouwen. Deze gebouwen bepalen de identiteit van de omgeving en de gemeente. Het behoud van bouwkundig erfgoed is gericht op het beschermen van de waarde van historische gebouwen waardoor deze een bron van betekenis en verbinding blijven voor toekomstige generaties. Ruimtelijke uitvoeringsplannen zijn geschikt om deze waarden te beschermen en te behouden.

De ruimtelijke uitvoeringsplannen creëren een wisselwerking tussen het onroerend erfgoed en de ruimtelijke ontwikkeling. Het planproces hanteert het onroerend erfgoed als vertrekpunt en inspiratiebron voor een verdere kwaliteitsvolle ontwikkeling van de ruimte. Het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt daarnaast gebruikt als instrument voor het behouden en versterken van erfgoedwaarden van de omgeving.

3.2 Ruimtelijke doelstellingen

Het planproces is gericht op het behoud van de waardevolle gebouwen. Kwalitatieve en verantwoorde transformaties, gericht zijn op een duurzaam behoud, moeten mogelijk zijn. De ontwikkelingsopties worden bepaald op basis van een gebiedsgerichte analyse en een gewenste geïntegreerde ontwikkeling. Niet enkel voor de gebouwen, maar ook voor de onmiddellijke omgeving van deze gebouwen worden ontwikkelingsopties aangereikt.

3.3 Gebiedsgericht onderzoek

De analyse⁵⁸ duidt aan dat er omwille van gewijzigde ontwikkelingen nood is aan gepaste ontwikkelingsperspectieven. Deze worden opgesteld op maat van het waardevol erfgoed en de omgeving. Dit houdt in dat er meer ruimte voor verweving gecreëerd kan worden maar dat de kwaliteit van de omgeving behouden of versterkt moet worden. De aard en de schaal van deze mogelijke ontwikkelingen en voorwaarden wordt bepaald na gebiedsgericht onderzoek.

Het gebiedgericht onderzoek is beperkt tot de zes gebouwengroepen die geselecteerd zijn in de analyse. Het betreft de drie sites die reeds opgenomen zijn in het RUP 2008 en drie bijkomende sites.

⁵⁸ Zie hoger: 1.2 Inhoudelijke analyse RUP 2008, p. 6

3.3.1 Canadawinning

3.3.1.1 Bestaande feitelijke toestand

De Canadawinning is een vierkantshoeve die opgericht werd in de tweede helft van de 19^{de} eeuw. De hoeve is geïsoleerd gelegen op de top van de Oeterslovense heuvel waardoor het gebouw een baken in het landschap is.

De hoeve wordt bepaald door baksteenbouw met hardstenen afwerking, het volledig omsloten erf, het poortgebouw, de gekasseide oprit, en het gekasseid erf met in het midden groenaanplanting op de plaats van de voormalige mestvaalt. De stalvleugel met poortgebouw is gericht naar de straat (zuidoosten), het woonhuis is ingeplant langs het zuidwesten, stallen in het noordwesten en stallen met aansluitende langschoor in het noordoosten. Het centraal poortgebouw wordt geaccentueerd door het tentdak en korfboogpoort met een verankerde hardstenen omlijsting. Het woonhuis is geheel vernieuwd. De langschoor heeft ook een opvallend korfboogpoort die gericht is naar de straat.

De omgeving wordt bepaald door de geografische ligging op de heuveltop. De meest nabije bebouwing is de gebouwencluster 'Oetersloven' op een afstand van ca. 300 meter. Het betreft zes woningen die ingeplant zijn nabij de kapel van Oetersloven. De percelen rond de hoeve zijn in gebruik als grasland. Deze graslanden vormen een oase tussen laagstamfruitplantages en akkerland. Het soortenarm permanent cultuurgrasland is op de Biologische Waarderingskaart aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen onder meer omwille van de houtkant met doornstruweel. De ruimte tussen weg en voorgevel wordt visueel bepaald door een aantal hoogstammige bomen omgeven door de houtkant.

De Oeterslovenkapel en het segment van Oeterslovenstraat dat gevat wordt door de holle weg, zijn belangrijke historische landschapselementen

Figuur 9: Canadawinning



Bron: <https://mp.resshift.nl>



Bron: <https://prod-img.hbvl.be>

Figuur 10: Bestaande feitelijke toestand





3.3.1.2 Bestaande juridische toestand

De omgeving is op het gewestplan aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De site werd opgenomen in 2008 opgenomen een deelplan van het RUP Zonevreemde woningen.

De omgeving werd in 2011 opgenomen een deelplan van het RUP Natuurkernen.

De site en omgeving zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en de wetenschappelijke inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Het deelplan is gelegen is buiten de contour van het Landschapspark Haspengouw.⁵⁹

Het deelplan is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Het betreft echter de herziening van een deelplan waar de bestemmingen van het gewestplan al verfijnd werden in 2008.

Tabel 1: Bestaande juridische toestand omgeving Canadawinning

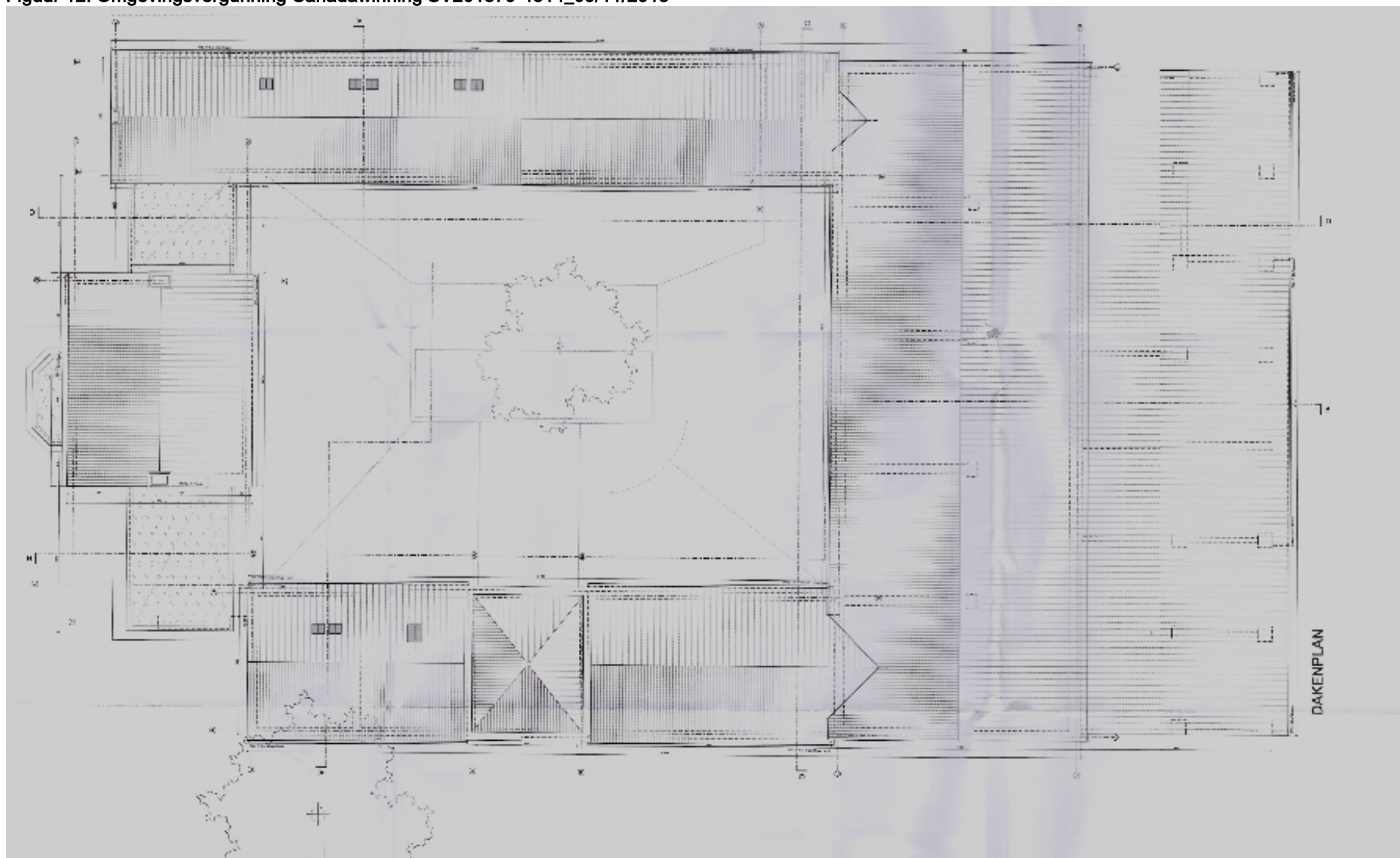
Ruimtelijke aspecten	
gewestplan	Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren KB 05/04/1977 Bestemming: landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
gebieden met recht van voorkoop	neen
landinrichtingsproject	Water-Land-Schap 05/04/2019
stedenbouwkundige vergunningen	SV 19734-852_23/3/1973 bouwen van een melkveestal SV 197435-918_06/01/1975 bouwen van een woning SV 197616-979_30/06/1976 bouwen van een woning SV201579-4514_09/11/2015 verbouwen en restaureren van de vierkantshoeve (<i>deels vergund, deels geweigerd</i>)
Natuur	
natura 2000	Geen, aangrenzend geen
VEN gebieden	Geen, aangrenzend geen
natuurgebieden	Geen, aangrenzend geen
natuurinrichting	Geen, aangrenzend geen
overstromingsgevoelige gebieden	Geen, aangrenzend geen
Landbouw	
ruilverkaveling	Geen, aangrenzend geen
herbevestigde agrarische gebieden	Landbouwgebieden tussen Sint-Truiden, Alken en Hoepertingen (05/12/2005)
Landschap	
beschermd erfgoed	Geen, aangrenzend geen
opname in de landschapsatlas	Ja, landschappelijk element ID 305756, veekering van geschoren meidoorn
bouwkundig erfgoed	Ja, Canadawinning ID 20715 en Kapel van Oetersloven ID 18219

⁵⁹ <https://www.landschapsparkhaspengouw.be>

Figuur 11: Bestaande juridische toestand



Figuur 12: Omgevingsvergunning Canadawinning SV201579-4514_09/11/2015





3.3.1.3 Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

Knelpunt

Hoeve Canadawinning is in de 19^{de} eeuw opgericht als een gemengd landbouwbedrijf met woning, stallen, schuur en bergingen. De 19^{de}-eeuwse gebouwen zijn niet aangepast aan een vereisten van een modern landbouwbedrijf. Deze landbouwactiviteiten zijn behouden tot het einde van de 20^{ste} eeuw.

De eigenaars willen de erfgoedwaarden behouden en zoeken een alternatief voor het gebruik van de gebouwen. De voorschriften van het RUP 2008 bieden voldoende opties voor een alternatief gebruik van de gebouwen.

De eigenaars hebben al werken uitgevoerd om de erfgoedwaarden te behouden en te herwaarderen.⁶⁰ De aangebouwde melkveestal (1973) die tegen de noordvleugel was opgericht is gesloopt. Instandhoudings- en renovatiewerken zijn uitgevoerd.

De eigenaars streven naar een duurzaam gebruik van de historische gebouwen. Eén van de opties is het uitbouwen van een landbouw gebonden paardenfokkerij. Deze optie was al opgenomen in de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning uit 2015. Er werden twee gebouwen gesloopt (melkveestal: oppervlakte van 540m² en ruïne oude wagenloods: oppervlakte 260m²). De oppervlakte van de melkveestal is in het RUP zonevrije woningen aangeduid als bebouwbare zone. De aanvraag voor het optrekken van een loods met binnenpiste met oppervlakte van 800m² (20x40m) ter compensatie van de te slopen gebouwen werd niet vergund onder meer omdat deze buiten de bebouwbare zone van het RUP zonevrije woningen gevat was en ook voor een deel gesitueerd was in een niet-bebouwbaar gebied van het RUP Natuurkernen.

⁶⁰ Vergunning SV201579-4514_09/11/2015 verbouwen en restaureren van de vierkantshoeve (deels vergund, deels geweigerd)

Ontwikkelingsopties

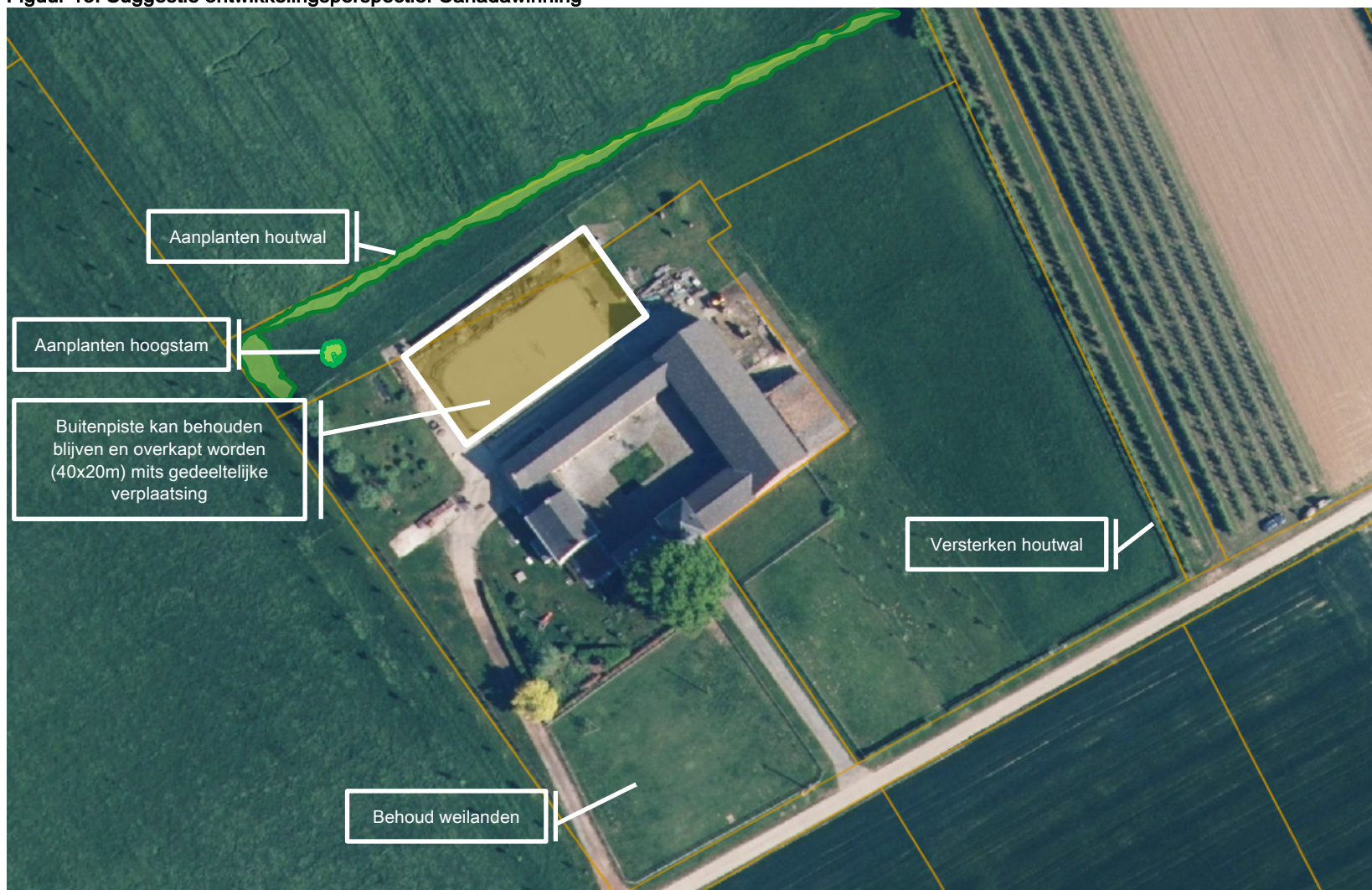
De eigenaars streven nog steeds naar een functie waarbij de gebouwen deels gebruikt worden voor landbouw gebonden paardenfokkerij. Deze functie vereist een binnen- en buitenpiste. De stallen worden in de erfgoedgebouwen geïntegreerd. De gebouwen blijven in gebruik voor landbouwdoeleinden. De functie wordt niet gewijzigd.

Mogelijke ruimtelijke ontwikkeling

Het aanpassen van het RUP-natuurkernen is ruimtelijk niet gewenst. Wanneer nieuwe gebouwen opgericht worden moeten deze zoveel mogelijk geclusterd worden en moet dit binnen de contour van het deelplan RUP zonevrije woningen gerealiseerd worden.

In het kader van een zuinig ruimtegebruik kan een overkapping van de buitenpiste nabij de bestaande gebouwen overwogen worden. Omwille van de landschaps- en erfgoedbeleving (met landschapspectieven) wordt de nieuwe constructie bij voorkeur achter de noordvleugel, nabij het grondvlak van de bestaande buitenpiste ingeplant. Bijkomend kan de landschappelijke integratie van het gebouw door met een kwalitatieve architectuur en aangepaste materialen (houten constructie, open wanden) en het versterken (behoud en aanplanten) van houtwallen geoptimaliseerd worden. De bestaande buitenpiste wordt dus beperkt verplaatst naar het noordoosten en wordt opgevat als een binnen- en buitenpiste. Een lichte en open structuur kan kwalitatief in het landschap geïntegreerd worden. De ruimtelijke integratie kan versterkt worden door het behoud en het versterken van houtwallen. De buitenpiste heeft een oppervlakte van 800m². Er wordt een nieuwe bouwvlak op het grafisch plan aangeduid, het bouwvlak van de oude melkveestal wordt opgeheven. De bebouwbare oppervlakte neemt in vergelijking met de bestaande juridische toestand toe met 260m². De oppervlakte aan verhardingen neemt niet toe.

Figuur 13: Suggestie ontwikkelingsperspectief Canadawinning



3.3.2 Winning Romsée

3.3.2.1 Bestaande feitelijke toestand

De gesloten hoeve is op de Ferrariskaart herkenbaar als een als een U-vormige bebouwing. De hoeve werd in de eerste helft van de 19^{de} eeuw grondig verbouwd. De voormalige schuur is het oudste deel van het complex en dateert uit de eerste helft van de 19^{de} eeuw. De overige gebouwen zijn opgetrokken in de tweede helft van de 19^{de} eeuw.

De gebouwen zijn gegroepeerd rond een gekasseid erf: boerenburgerhuis ten westen, poort en stallen ten noorden, stallen en haakse voormalige dwarsschuur ten oosten en dwarsschuur ten zuiden.

De voortuin is afgesloten met een sierlijk hek op een muurtje. Het dubbelhuis heeft drie traveeën, twee bouwlagen en een schilddak van kunstleien. De gevelindeling wordt bepaald door de hoeklisenen en middenrisaliet, de getoogde vensters en deur in een geprofileerde hardstenen omlijsting met oren en sluitsteen. Ten oosten van het burgerhuis zijn er stallen langs de Nutstraat met gebogen metselwerk in de hoeken en aan de poort, stallen onder wolfsdak (mechanische pannen). Ten zuiden van het burgerhuis is er dwarsschuur met wagenhuis.

De site wordt bepaald door het perspectief vanuit het noorden in de as van de straat, grote hoogstamboomgaarden rond de gebouwen, het pad naar de Steenweg Vrolingen en de nabijheid van het toegankelijke bufferbekken van de Kleine Herk.

Figuur 14: Winning Romsée

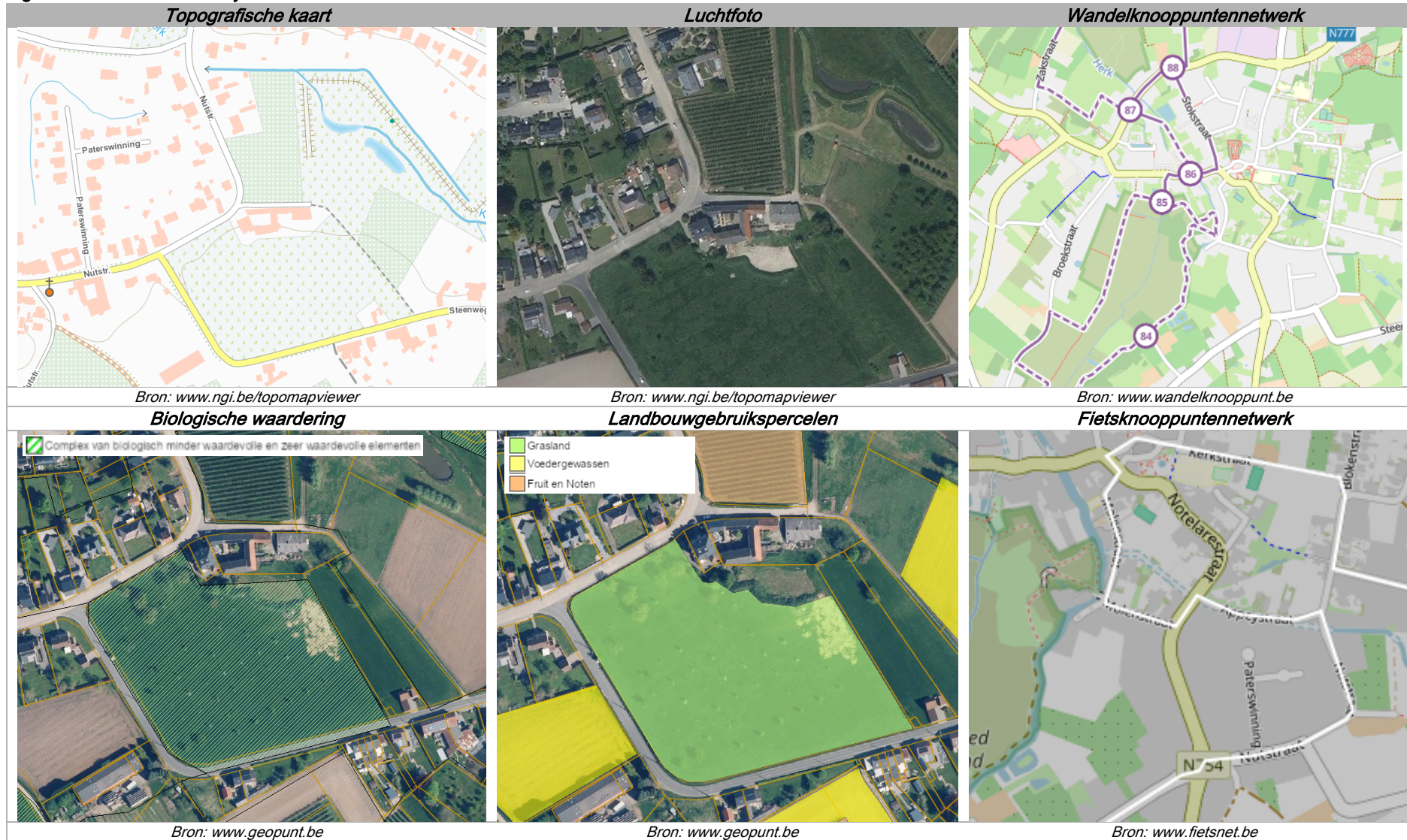


Bron: www.uitinvlaanderen.be



Bron: Urbis-et-Terra

Figuur 15: Bestaande feitelijke toestand





3.3.2.2 Bestaande juridische toestand

De omgeving is op het gewestplan aangeduid als agrarisch gebied.

De site werd opgenomen in 2008 opgenomen een deelplan van het RUP Zonevreemde woningen.

De site en omgeving zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en de wetenschappelijke inventaris van het landschappelijk erfgoed.

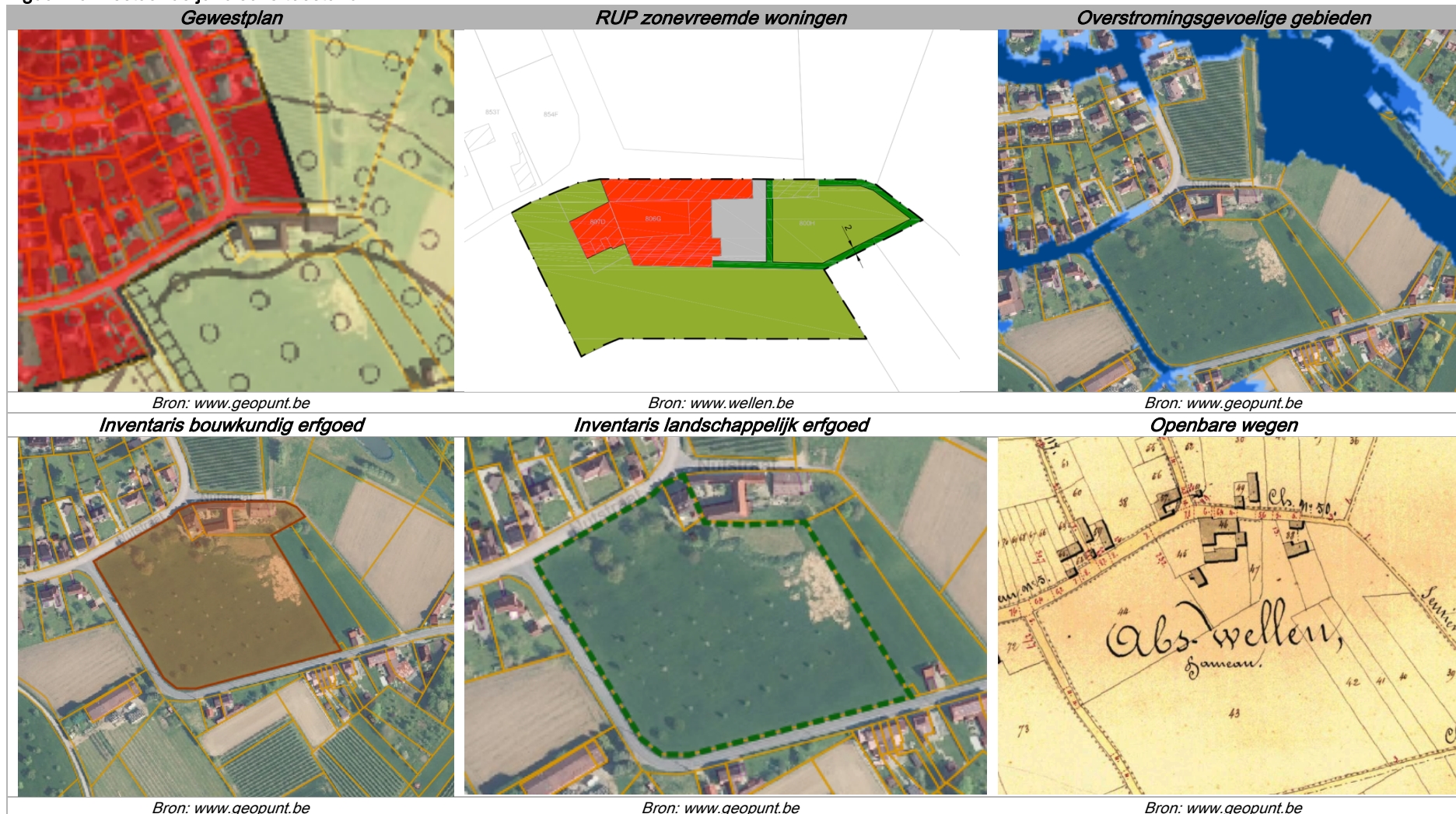
Het deelplan gelegen is binnen de contour van het Landschapspark Haspengouw.

Het deelplan gelegen is binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG). De bestemming van dit gebied is echter al gewijzigd met het deelplan van 2008.

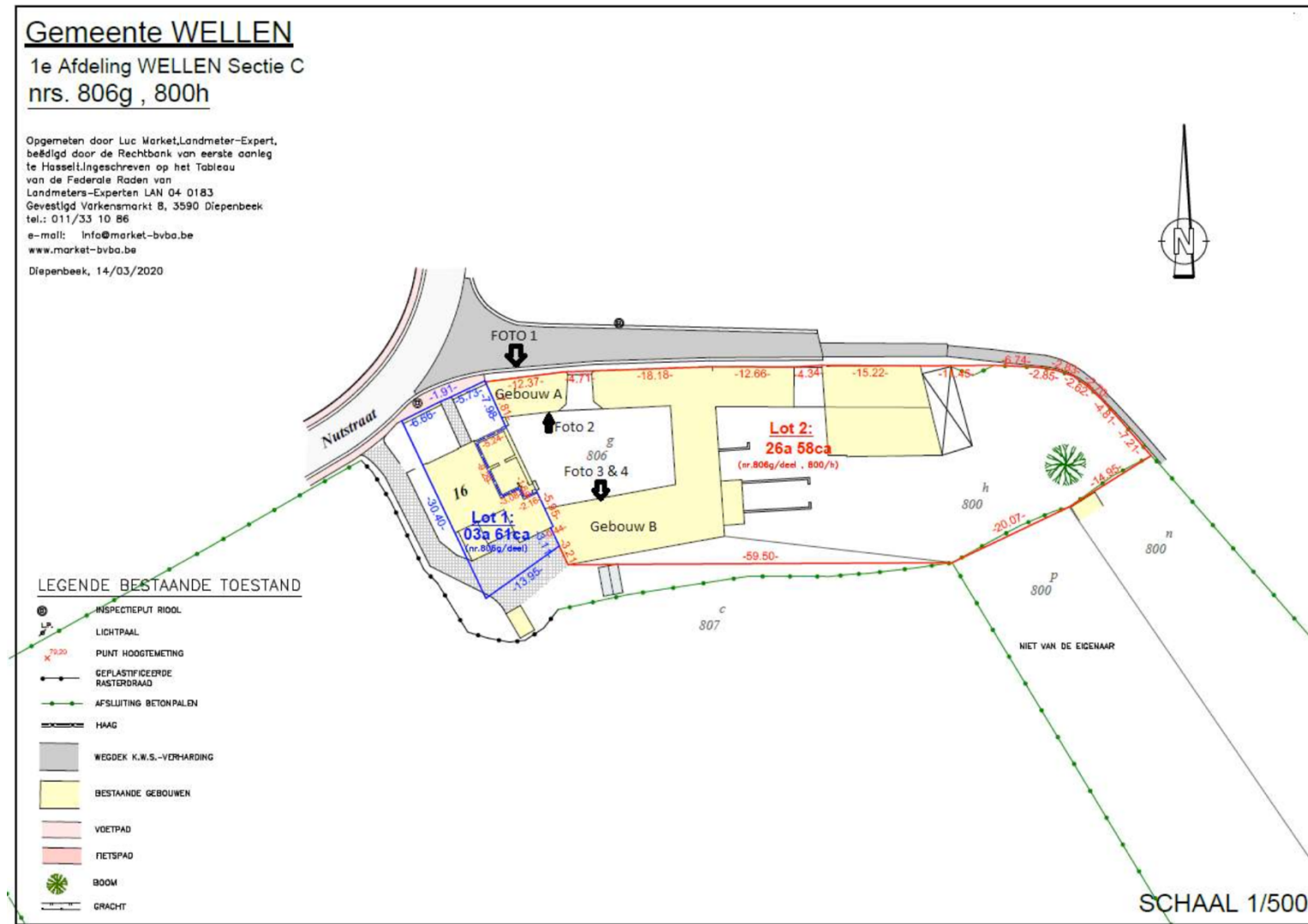
Tabel 2: Bestaande juridische toestand omgeving Winning Romsée

Ruimtelijke aspecten	
gewestplan	Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren KB 05/04/1977 Bestemming: agrarische gebieden
gebieden met recht van voorkoop	neen
herbevestigde agrarische gebieden	Landbouwgebieden tussen Sint-Truiden, Alken en Hoepertingen 05/12/2005
landinrichtingsproject	Water-Land-Schap 05/04/2019
stedenbouwkundige vergunningen	Pré Vlarem: 1977-10_10/04/1977 30 varkens en 60 zoogdieren SV 201117-3998_07/02/2011 kappen van twee bomen OMV2023-5_03/04/2023 wijzigen van de bestemming bijgebouwen naar productieruimte voor roomijs met bijhorende verblijfsruimte en toog
Natuur	
natura 2000	Geen, aangrenzend geen
VEN gebieden	Geen, aangrenzend geen
natuurgebieden	Geen, aangrenzend geen
natuurinrichting	Geen, aangrenzend geen
overstromingsgevoelige gebieden	Geen, aangrenzend geen
Landbouw	
ruilverkaveling	ja, aangrenzend geen
herbevestigde agrarische gebieden	Landbouwgebieden tussen Sint-Truiden, Alken en Hoepertingen 05/12/2005
Landschap	
beschermd erfgoed	Geen, aangrenzend geen
opname in de landschapsatlas	Ja, landschappelijk element ID 134401, Barrier, preeel en hek van de hoeve Romsée
bouwkundig erfgoed	Bouwkundig element ID 32542

Figuur 16: Bestaande juridische toestand



Figuur 17: Opmetingsplan bij de omgevingsvergunning OMV2023-5_03/04/2023





3.3.2.3 Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

Knelpunt

De hoeve is in de 19^{de} herbouwd als een gemengd landbouwbedrijf met woning, stallen, schuur en bergingen. De 19^{de}-eeuwse gebouwen zijn niet langer aangepast aan een vereisten van een modern landbouwbedrijf. Deze landbouwactiviteiten zijn verdwenen en vervangen door een ijssalon.

De eigenaars hebben al werken uitgevoerd om de erfgoedwaarden te behouden en te herwaarderen. De eigenaars streven naar een duurzaam gebruik van de historische gebouwen. Ze willen de erfgoedwaarden behouden en willen de horecazaak verder uitbouwen. De voorschriften van het RUP 2008 bieden onvoldoende opties voor de gewenste ontwikkeling.

Er is geen nood aan bijkomende woongelegenheden. Men wil aan de bestaande woning het al afgebroken bijgebouw vervangen door een veranda met plat dak. De aanduiding op het bestaande deelplan is hiervoor net te klein. Langs de woning wil men de mogelijkheid om 3 auto's (louter voor de bewoners van de woning).

Ontwikkelingsopties

In de oude stallen is er een ruimte voor ijsbereiding ingericht en apart nog een toeg voor schepijs met kleine verbruiksruimte. Er zijn plannen om de ijstoog te verplaatsen om hier een grotere verbruikszaal te creëren. In de achterste hoek van de voormalige stallen wordt dan een keuken voorzien die zowel de grotere verbruiksruimte kan bedienen als de binnenkoer en de koer achter de gebouwen.

In de stallen aan de straatzijde wil men op termijn een microbrouwerij uitbouwen. Voor deze brouwerij is opslag nodig om het bier te laten rijpen.

De bestaande vrijstaande stalling wil men herbouwen op een deels gewijzigde locatie. Dit met doel om ruimte voor een parkeerterrein te creëren en de gebouwen meer te bundelen. De herbouwde stalling zal louter gebruikt worden om boomgaard en landschap te beheren (stalling materieel) en als schuilhol voor dieren (onderhoud hoogstamboomgaard).

Tegen de achtergevel van de schuur werd bodem weggegraven insijpelen van water in de schuur te vermijden. De bodem is voorlopig opgeslagen maar kan verwerkt worden op eigen terrein. Naast de gebouwen wordt de hoogte het bodempeil beperkt tot het vlierniveau van de gebouwen. Verder van de gebouwen wordt een talud met een zachte helling aangelegd waarop het peil van de boomgaard aansluit.

De bestaande hoogstamboomgaard wordt geherwaardeerd door gericht snoeiwerk en heraanplant. Rond de boomgaard wil men langs de hele perceelgrens een meidoornhaag aanplanten. Ter hoogte van de steeg wordt, omwille van het fietspad, een lugustrumhaag aangeplant.



Buiten de zone van het bestaande deelplan werd een perceel bijgekocht. Dit perceel kan mogelijk als parkeerterrein ingericht worden.

De eigenaars pleiten voor:

- De site ontwikkelen als locatie waar erfgoed, streekproducten en toerisme elkaar versterken;
- Verweving: versoepel de invulling van 'ondergeschikt aan wonen' waardoor er meer ruimte is voor logies, horeca en atelierruimten;
- Meer ruimte voor ambachtelijke horeca (ijssalon, brouwerij, streekbrasserie);
- Verhogen van de landschappelijke beleving door landschapsinrichting met ruimte voor water en biodiversiteit;
- Meer ruimte voor parkeren;
- Een herbouw van de oude stalling met behoud van het volume maar in een kwalitatieve architectuur;
- Versterken van de toeristische potenties door initiatieven rond smaak, landschap en erfgoed, gekoppeld aan het netwerk van fiets- en wandelwegen.

Mogelijke ruimtelijke ontwikkeling

Het deelplan kan aangepast worden om gewenste ontwikkelingen te sturen.

Beperkte aanpassingen:

- Herbouw van de gesloopte aanbouw aan het woonhuis;
- Ruimte voor het behoud van de bestaande verharding en het gebruik voor privaat parkeren langs de westzijde van de woning.
- Wijzigen van de bepaling ondergeschikt aan wonen waardoor er geen onduidelijkheid bestaat over het oppervlaktegebruik van de niet-woonfuncties.
- Beklemtonen van het mogelijke gebruik in de vroegere landbouw gebouwen (schuur, stal, woonhuis, vrijstaande stalling).

Ruimere wijzigingen:

Het behoud van de bestaande vergund geachte stal die niet in het deelplan van het RUP 2008 is opgenomen is, kan overwogen worden in functie van het advies van de erfgoedconsulent. De bebouwde oppervlakte en het bebouwd volume mogen niet toenemen om de bestaande schaal te behouden en de omvang en dynamiek van mogelijke activiteiten te beperken. De randvoorwaarden van renovatie of herbouw moeten afgetoetst worden aan het advies van de erfgoedconsulent.

Een verdere uitbouw van een lokale landelijke toeristische erfgoedsite biedt opties voor het behoud en het toegankelijk maken van het erfgoed. De schaal van de bestaande bebouwing moet behouden blijven. De kleinschaligheid van de site is de grootste aantrekkingskracht en die moet gewaardeerd worden.

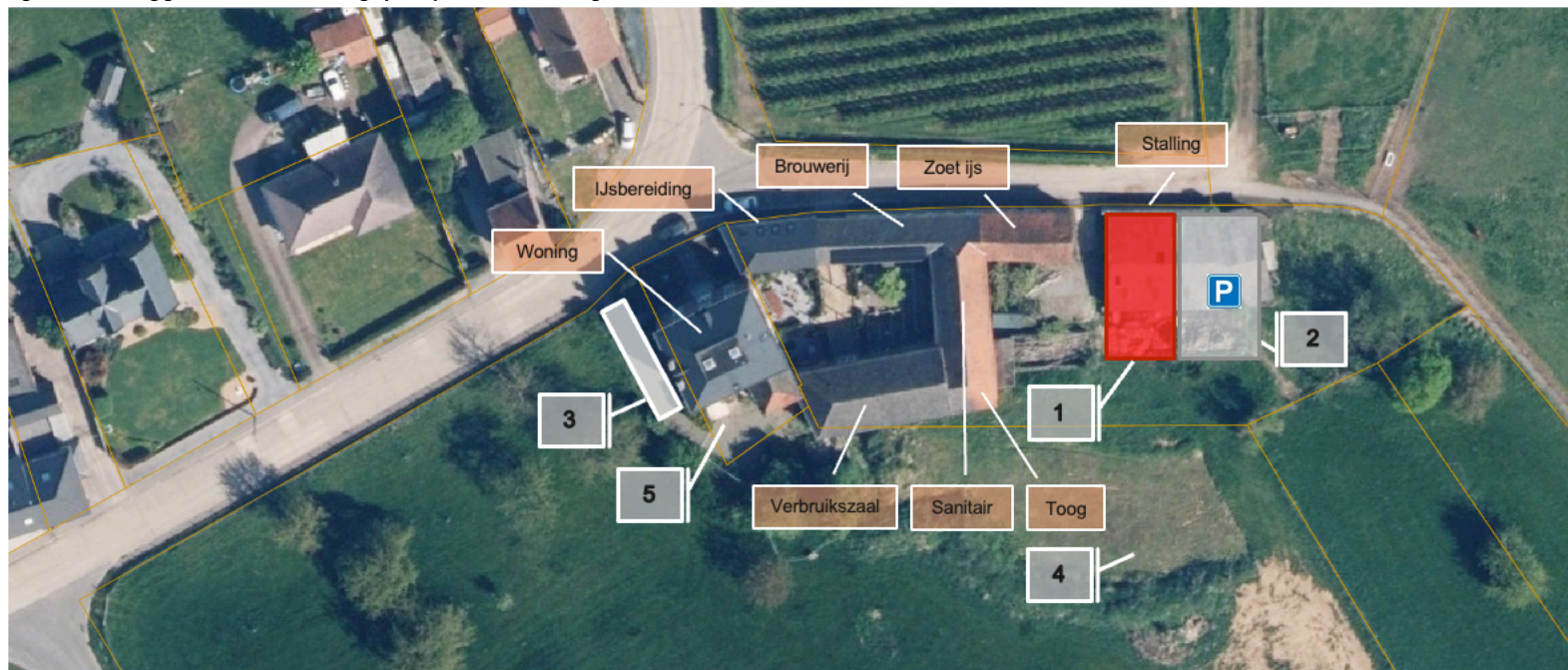


De ruimte voor parkeren wordt bij voorkeur zo kort mogelijk bij de gebouwen geclusterd. Een parkingterrein te midden van het open landschap is niet wenselijk. De omvang van het parkeerterrein moet gericht zijn om de dagelijkse werking. Wanneer er grotere evenementen zijn (zoals de Open Monumentendag) kan uitzonderlijk ruimte op het openbaar domein aangeduid worden. Mogelijk kan ook de boomgaard uitzonderlijk voor parkeren gebruikt worden.

Deze ontwikkeling respecteert het perspectief voor mogelijke functies in zonevreemde bakens in het deelgebied Wellen-Herten. Horeca en ambachtelijke activiteiten zijn expliciet aangeduid als zeer positief in de afweging.⁶¹

⁶¹ Zie hoger: Figuur 7: Beoordelingskader zonevreemde functies in bakens, p. 21

Figuur 18: Suggestie ontwikkelingsperspectief Winning Romsée



1. Bouwveld berging: oppervlakte en volume beperken. Enkel te gebruiken voor onderhoud boomgaard en landschap.
2. Optie parkeerterrein deels op grondvlak bestaande stalling, geen bijkomende verharding: ca. 16 parkeervakken.
3. Bestaande verharding naast gebouw aanduiden als toegang (voor bewoners)
4. Hoogstamboomgaard opnemen conform voorschriften RUP Natuurkernen.
5. Ruimte voor herbouw aanbouw

3.3.3 Landhuis d'Awans

3.3.3.1 Bestaande feitelijke toestand

Het burgerhuis is gelegen aan de rand van het centrum, net tegenover de Overbroekstraat. De woning is gebouwd door Gerard Bellefroid, geneesheer en burgemeester van Wellen in de tweede helft van de 19^{de} eeuw. Het gebouw is gelegen in een ruim park met enkele merkwaardige bomen, waaronder kastanje-, notenboom, eik en plataan. Aan de straatzijde is een brede haag aangeplant waardoor het gebouw nauwelijks zichtbaar is.

Het burgerhuis wordt als eengezinswoning gebruikt. Het gebouw is centraal in het park ingeplant en wordt bepaald door de bepleisterde en beschilderde voorgevel van vijf travéeën en twee bouwlagen en het schilddak. Het vloerpeil is verhoogd. In de hardstenen plint zijn er keldergaten met smeedijzeren traliwerk. De ramen en deur op het gelijkvloers zijn rondbogig op de verdieping rechthoekig.

Aan de rechterzijde is een aanbouw opgetrokken in een latere periode maar in dezelfde stijl. Aan de linkerzijde van de woning is het vroeger koetshuis ingeplant. Ook dit gebouw heeft een schildak maar is evenwijdig met de straat opgetrokken. Dit gebouw wordt als garage gebruikt.

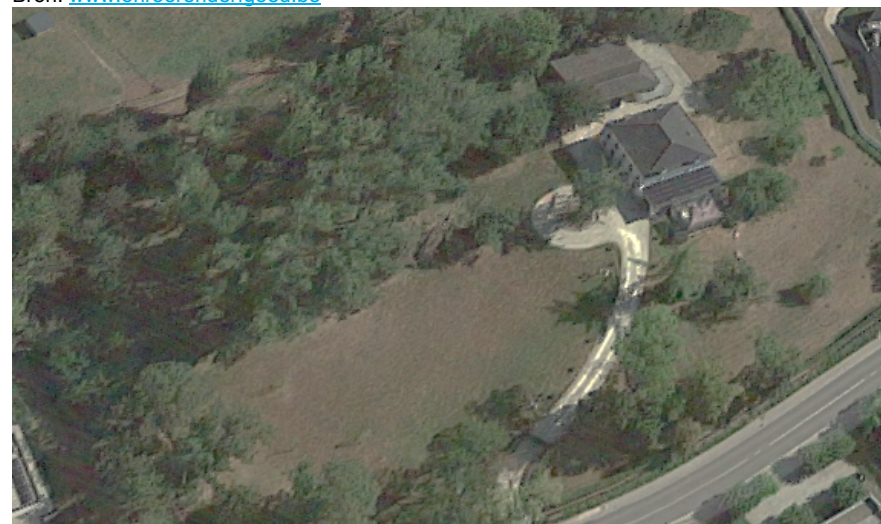
Het park is aangelegd na het optrekken van de woning en aangepast in het interbellum. Het parkje telt verschillende waardevolle bomen waaronder een bontbladige cultivar van gewone esdoorn; een vijfstammige tamme kastanje; vederesdoorn, een taxus in treurvorm, witte paardenkastanje, plataan, moerasedik en gewone esdoorn.

Het perceel is omgeven door trage wegen die deels opgenomen zijn in het netwerk van de wandelknooppunten.

Figuur 19: Landhuis d'Awans

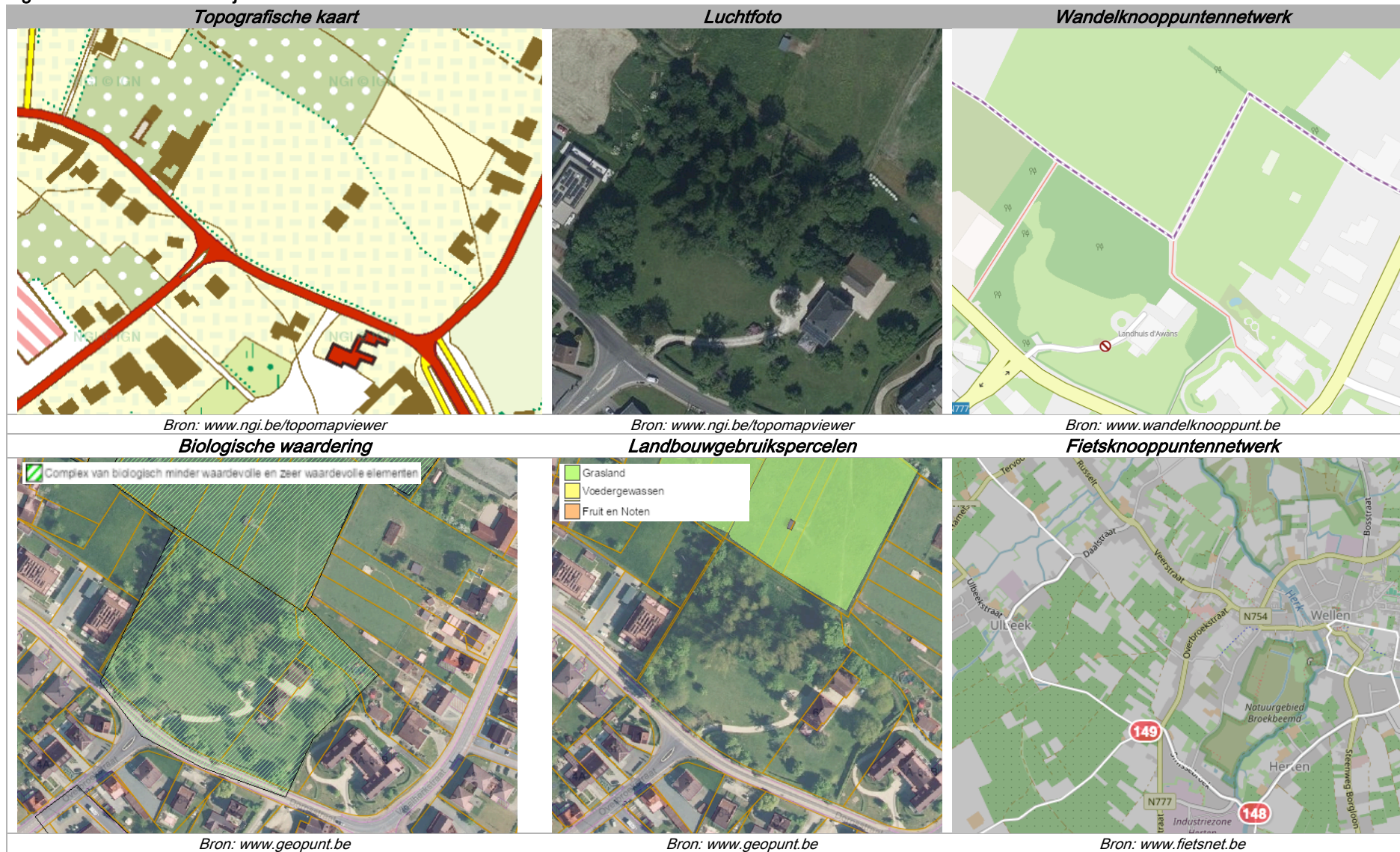


Bron: www.onroerendergoed.be



Bron: www.google.be/maps

Figuur 20: Bestaande feitelijke toestand





3.3.3.2 Bestaande juridische toestand

De omgeving is op het gewestplan aangeduid als parkgebied.

De site werd opgenomen in 2008 opgenomen een deelplan van het RUP Zonevreemde woningen.

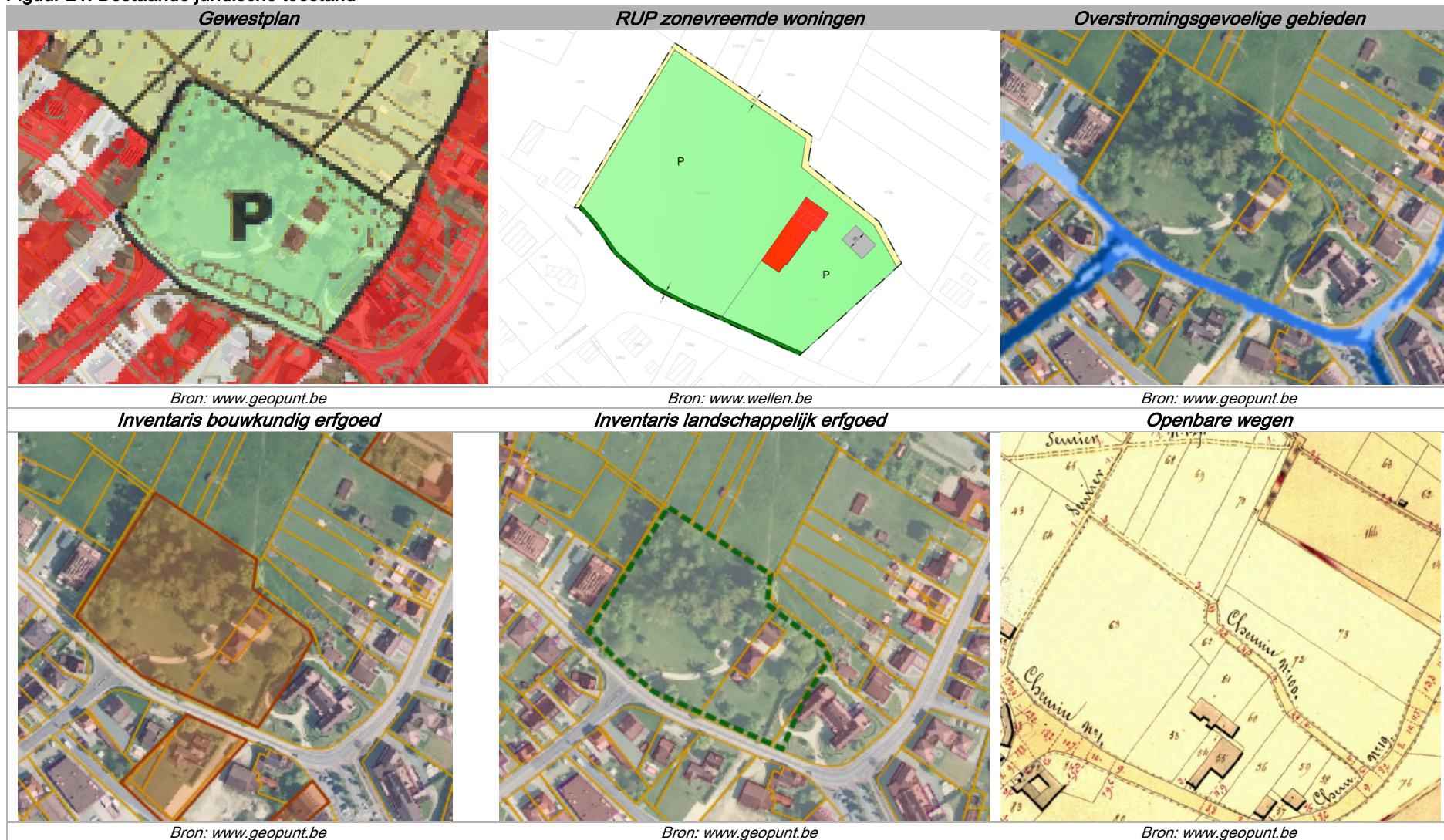
De site en omgeving zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en de wetenschappelijke inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Het deelplan gelegen is binnen de contour van het Landschapspark Haspengouw.

Tabel 3: Bestaande juridische toestand omgeving Landhuis d'Awans

Ruimtelijke aspecten	
gewestplan	Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren KB 05/04/1977 Bestemming: parkgebied
gebieden met recht van voorkoop	neen
herbevestigde agrarische gebieden	neen
landinrichtingsproject	Water-Land-Schap 05/04/2019
stedenbouwkundige vergunningen	SV2012.88-4178_26/11/2012 plaatsen van een omheining SV 2016.74-4629_19/12/2016 plaatsen van een vrijstaand open prieel in metaal
Natuur	
natura 2000	Geen, aangrenzend geen
VEN gebieden	Geen, aangrenzend geen, VEN 428 De Herk op ca. 200m
natuurgebieden	Geen, aangrenzend geen
natuurinrichting	Geen, aangrenzend geen
overstromingsgevoelige gebieden	Geen, aangrenzend: straat
Landbouw	
ruilverkaveling	neen, aangrenzend geen
herbevestigde agrarische gebieden	neen, aangrenzend geen
Landschap	
beschermd erfgoed	Geen, aangrenzend geen
opname in de landschapsatlas	Ja, landschappelijk element ID 134392, Parkje van het Landhuis d'Awans
bouwkundig erfgoed	Bouwkundig element ID 18570 Aangrenzend bouwkundig element ID 16030

Figuur 21: Bestaande juridische toestand





3.3.3.3 Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

Knelpunt

Het vrijstaand open prieel in metaal (omgevingsvergunning 19/12/2016) is niet opgetrokken volgens de vergunning. Het prieel is tegen de zuidgevel van het woonhuis opgetrokken.

Het prieel is echter ruimtelijk kwalitatief geïntegreerd. Met het wijzigen van het grafisch plan kan de plaatsing geregulariseerd worden.

Ontwikkelingsopties

Het grafisch plan van het RUP 2008 duidt aan vlak aan in het midden van het park. Dit vlak zou als parkeerterrein ingericht kunnen worden. Het domein heeft inmiddels een nieuwe eigenaar. Het park en het gebouw zijn inmiddels sterk gehervalueerd. Het parkeervlak in het midden van het park is niet langer wenselijk. Dat vlak kan beter verplaatst worden naar de zuidgevel waar het prieel is opgetrokken. Het betreft een beperkte aanpassing van het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften.

Het aanduiden van een bijkomende ruimte voor parkeren is niet vereist. Er wordt zo kort mogelijk bij de woning of het vrijstaand bijgebouw geparkeerd.

Deze ontwikkeling respecteert het perspectief voor mogelijke functies in zonevrije bakens in het deelgebied Wellen-Herten. Wonen is expliciet aangeduid als zeer positief in de afweging.⁶²

⁶² Zie hoger: Figuur 7: Beoordelingskader zonevrije functies in bakens, p. 21

Figuur 22: Suggestie ontwikkelingsperspectief Landhuis d'Awans



3.3.4 Hoeve Trockaertwinning

3.3.4.1 Bestaande feitelijke toestand

De Trockaertwinning is een vierkantshoeve die opgericht werd in de tweede helft van de 19^{de} eeuw. De hoeve is gelegen tegenover het kasteel van Trockaert langs de Trockaertdreef. De omgeving wordt bepaald door het vlak reliëf van de vallei van de Spaasbeek en het Berlinger en Ulbeker Hoogveld. De kern Ulbeek is gelegen op ca. 1km ten noordoosten van de site. De lange dreef, de erfgoedgebouwen (kasteel en winning) en het langgerekte beboste lint langs de Spaasbeek zijn beeldbepalend.

Nabij de site was vroeger een oudere hoeve gesitueerd. Die hoeve werd in de tweede helft van de 19^{de} eeuw afgebroken en eind 19^{de} eeuw heropgebouwd als een gemengd landbouwbedrijf opgetrokken. Bij het optrekken van de gebouwen werd kalksteen van de oudere hoeve opnieuw gebruikt.

De korfboogpoort is gericht naar de dreef, het woonhuis is geïntegreerd in de naar het zuiden gerichte vleugel. Het woonhuis heeft vier traveeën en twee bouwlagen. Het woonhuis is opgedeeld in twee wooneenheden. Rechts van de poort en ten noordwesten zijn er deels aangepaste stallen van twee bouwlagen. Opvallend zijn de getoogde asemgaten aan de buitenzijde en oculus in de noordoostelijke zijpuntgevel. Aan buitenzijde van de noordwestelijke stallen, is een open loods aangebouwd onder een doorlopend dakschild. In het zuidwesten is de hoge langschoor beeldbepalend. De noordwestelijke zijpuntgevel wordt gekenmerkt door de verankerde korfboogpoort en drie ruitvormige uilengaten, de zuidoostelijke zijpuntgevel door de korfboogpoort in een verankerde kalkstenen omlijsting en gelijkaardige uilengaten.

Het landbouw- en veeteeltbedrijf is op het einde van de 20^{ste} eeuw tot een fruitteeltbedrijf omgevormd. De stallen worden niet meer als stalling gebruikt. De bedrijfszetel van de omliggende boomgaarden is elders gesitueerd. De stallen worden gebruikt als berging. De ruimte ten zuiden van de gebouwen is ingericht als tuin.

Figuur 23: Trockaertwinning

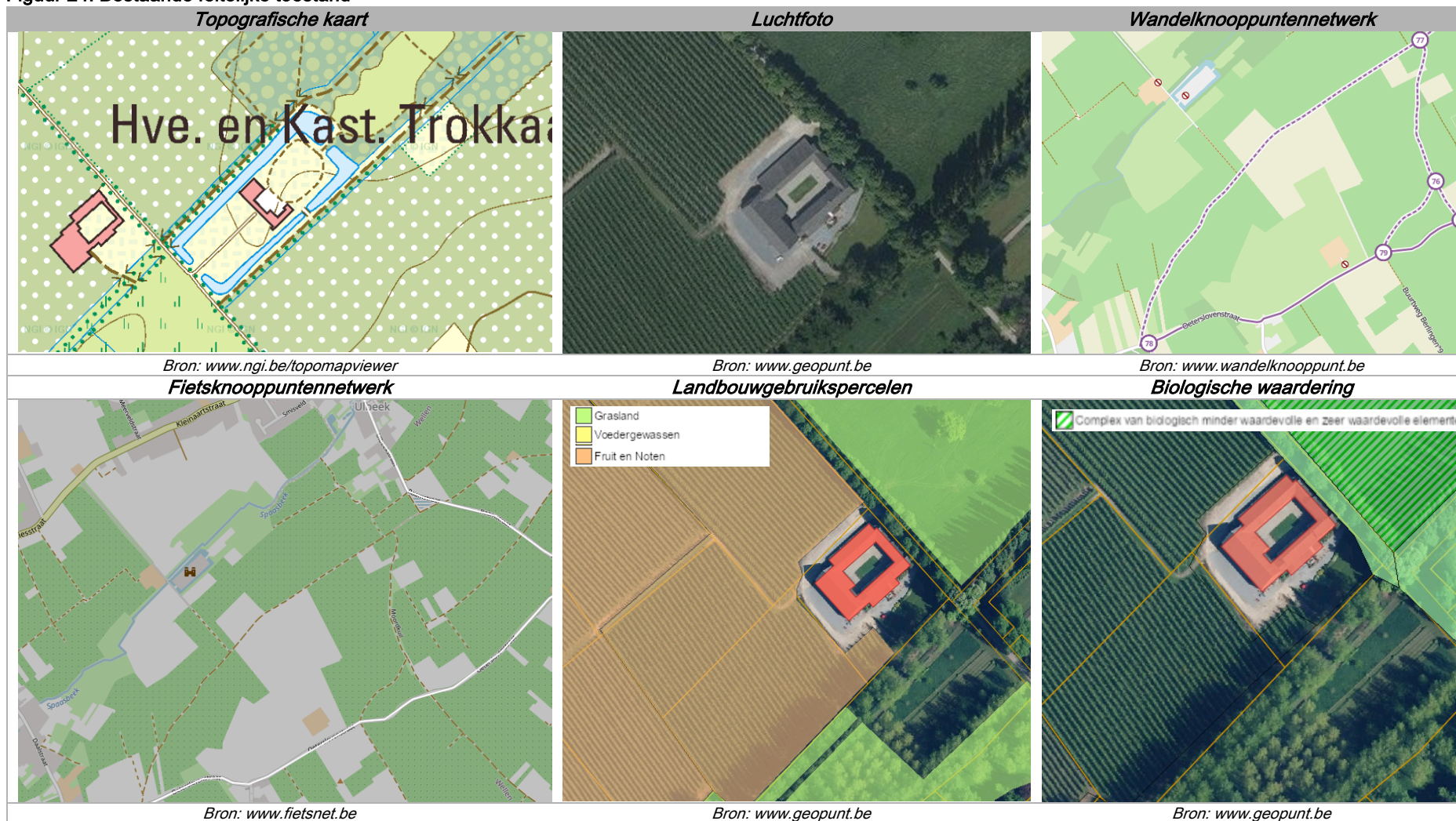


Bron: www.google.be/maps



Bron: www.urbis-et-terra.be

Figuur 24: Bestaande feitelijke toestand



Figuur 25: Trockaertwinning met dreef



3.3.4.2 Bestaande juridische toestand

De omgeving is op het gewestplan aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De site werd opgenomen in 2008 niet opgenomen een deelplan van het RUP Zonevreedde woningen omdat het bestaande gebruik destijds niet zonevreedde was. De site en omgeving zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en de wetenschappelijke inventaris van het landschappelijk erfgoed. Het kasteel en het kasteelpark zijn beschermd als monument. Het deelplan gelegen is binnen de contour van het Landschapspark Haspengouw en is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

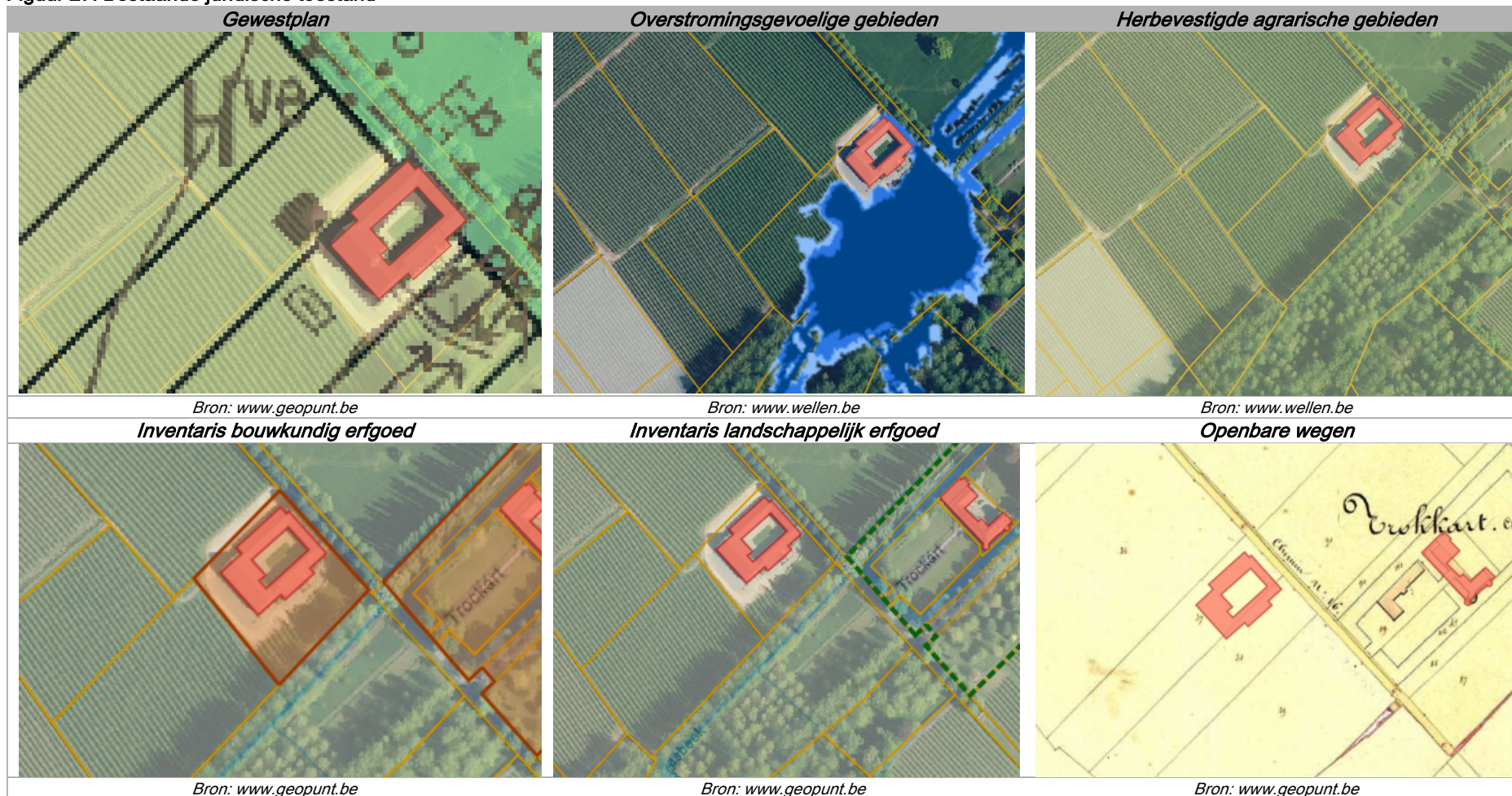
Figuur 26: Toegangspoort en erf Trockaertwinning



Tabel 4: Bestaande juridische toestand omgeving Trockaertwinning

Ruimtelijke aspecten	
gewestplan	Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren KB 05/04/1977 Bestemming: landschappelijk waardevolle agrarische gebieden, aangrenzend parkgebied
gebieden met recht van voorkoop	neen
herbevestigde agrarische gebieden	Landbouwgebieden tussen Sint-Truiden, Alken en Hoepertingen 05/12/2005
landinrichtingsproject	Water-Land-Schap 05/04/2019
stedenbouwkundige vergunningen	Geen vergunningen verleend
Natuur	
natura 2000	Geen, aangrenzend geen
VEN gebieden	Geen, aangrenzend geen
natuurgebieden	Geen, aangrenzend geen
natuurinrichting	Geen, aangrenzend geen
overstromingsgevoelige gebieden	Geen, aangrenzend geen
Landbouw	
ruilverkaveling	Geen, aangrenzend geen
herbevestigde agrarische gebieden	Landbouwgebieden tussen Sint-Truiden, Alken en Hoepertingen 05/12/2005
Landschap	
beschermd erfgoed	Geen, aangrenzend geen
opname in de landschapsatlas	Ja, landschappelijk element ID 305756, veekering van geschoren meidoorn
bouwkundig erfgoed	Ja, Canadawinning ID 20715 en Kapel van Oetersloven ID 18219

Figuur 27: Bestaande juridische toestand





3.3.4.3 Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

Knelpunt

De hoeve is opgericht als een gemengd landbouwbedrijf met woning, stallingen, schuur en bergingen. De 19^{de}-eeuwse gebouwen zijn niet aangepast aan een vereisten van een modern landbouwbedrijf. De gemengde landbouwactiviteit is geleidelijk uitgedoofd. Op het einde van de 20^{ste} eeuw is men overgeschakeld naar fruitteelt. [De omliggende laagstamboomgaarden zijn inmiddels verkocht of verpacht.](#)

De landbouwactiviteit is inmiddels niet meer verbonden met de gebouwen of de eigenaar. De eigenaar verhuurt het grootste deel van de gebouwen aan een tuinbedrijf (tweede woning, schuur, stallingen).

Ontwikkeloingsopties

De eigenaar willen de erfgoedwaarden behouden en zoekt een alternatief voor een duurzaam gebruik. [Omwille van de schuur, de stallingen, de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen lijkt de site geschikt voor kleinschalig erf wonen, de combinatie van wonen met een \(kunst, ambacht\) of de combinatie van wonen met vakantiewoningen.](#)

Mogelijke ruimtelijke ontwikkeling

Omwille van de perifere ligging, de kwaliteit van de dreef en de beperkte capaciteit van de verkeersafwikkeling, moet de activiteit beperkt worden tot kleinschalige initiatieven. [Trockart wordt bepaald door de laanaanplanting en de kasseiverharding. Dit voorkomen sluit aan en versterkt de beeldkwaliteit van de sites met waardevol erfgoed. De weg is niet geschikt voor zwaar of intensief verkeer. Dit zou kunnen leiden tot verzakkingen van de kasseisverharding, het verder samendrukken van de bodem met een negatieve impact op het behoud van de bomen en doet afbreuk aan de belevingskwaliteit. Nieuwe functies kunnen leiden tot een toenemend verkeer waaronder zwaar verkeer. Om een duurzaam behoud van de dreef te verzekeren is een alternatieve ontsluiting noodzakelijk. Het gebruik van de dreef kan dan beperkt worden tot een klein aantal personenwagens.](#)

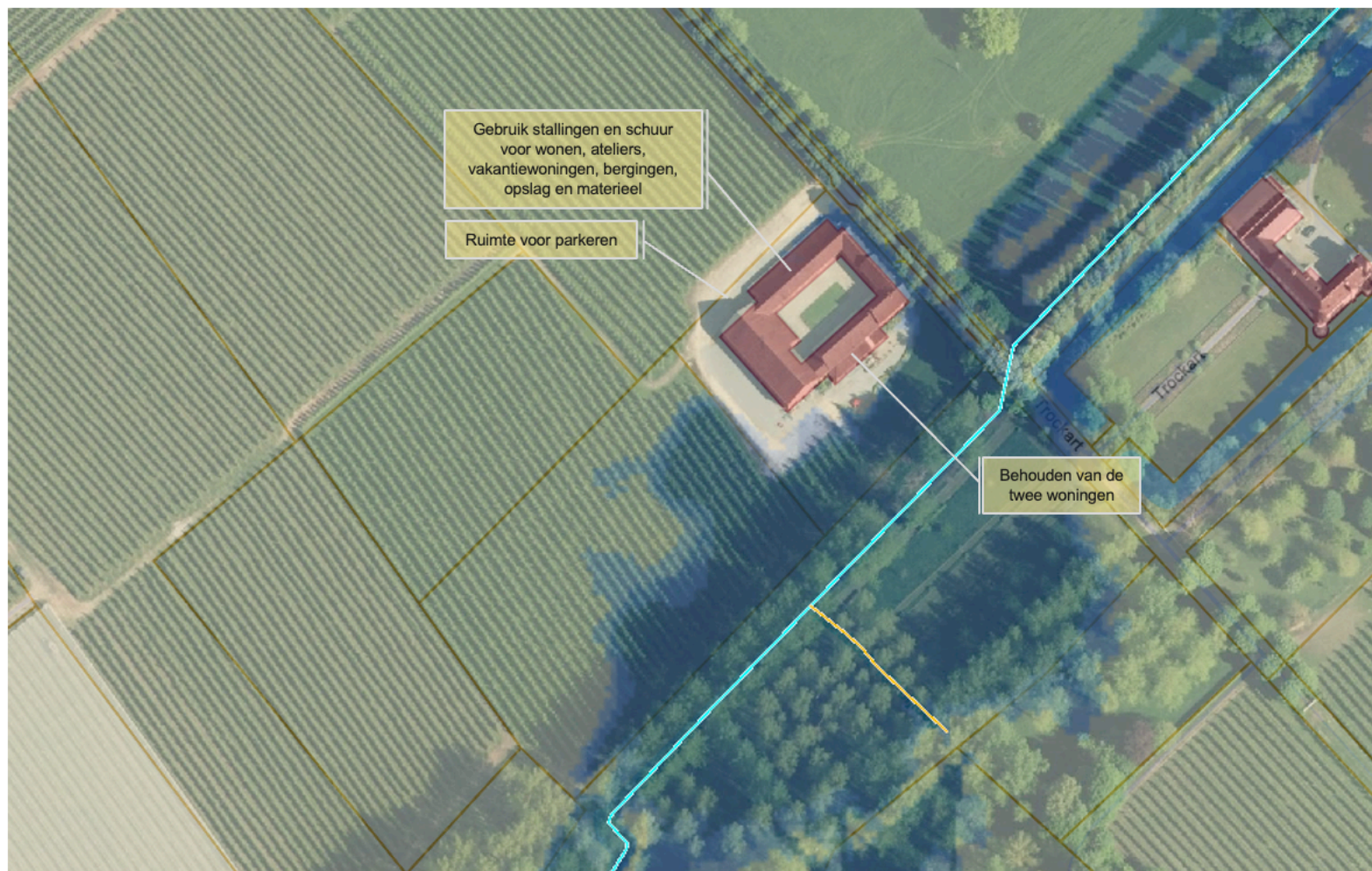
De genoemde activiteiten kunnen in de bestaande gebouwen geïntegreerd worden. Het sterk aanpassen van de bestaande gebouwen moet vermeden worden. Dit zou afbreuk doen aan de unieke architecturale eenheid en de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen.

De landschappelijke integratie kan versterkt worden door het natuurlijk lint naast de loop van de Spaasbeek te accentueren en gericht te beheren. De breedte van dit lint is aan de linkeroever (noordzijde) opvallend beperkt (ca. 10m). Ook ten noorden van de hoeve kunnen landschapsversterkende maatregelen bijdragen om een kwalitatieve ruimtelijke integratie van de erfgoedgebouwen te versterken. Een toename van de oppervlakte aan verhardingen moet vermeden worden.

Deze ontwikkeling respecteert het perspectief voor mogelijke functies in zonevreemde bakens in het deelgebied zuidelijk landbouwgebied. Wonen en verblijfsrecreatie zijn expliciet aangeduid als positief in de afweging.⁶³

⁶³ Zie hoger: Figuur 7: Beoordelingskader zonevreemde functies in bakens, p. 21

Figuur 28: Suggestie ontwikkelingsperspectief Trockaertwinning



3.3.5 Graetmolen

3.3.5.1 Bestaande feitelijke toestand

De Graetmolen is gelegen langs de Herk gelegen, aan de rand van het natuurgebied Grote Beemd, ten zuidoosten van de kern Russelt. De molen wordt ontsloten door de Graetmolenstraat, een doodlopende zijstraat van de Herenstraat. Voor de toegangspoort buigt de weg af naar een voetpad.

De site bestaat uit twee gebouwen die gescheiden zijn door een verharde ruimte. De gebouwen zijn dwars op de Herk ingeplant. De woning met molenhuis is ingeplant aan de noordzijde van het erf. Het hoofdgebouw heeft vijf traveeën, 2,5 bouwlagen en een zadeldak. De voorgevel is gecementeerd en voorzien van eclectische ornamentatie. Het molenhuis (tweede helft van de 19^{de} eeuw) heeft 1,5 bouwlaag en een schilddak. De schuur en stallen (tweede helft van de 19^{de} eeuw) zijn ingeplant aan de zuidzijde. De trage weg leidt rond deze gebouwen. Deze gebouwen hebben een 1,5 bouwlaag en worden gebruikt als garage en berging.

De Graetmolen is een graanmolen met onderslagrad die al voor 1236 opgericht werd. De sluizen, het binnenwerk (met gietijzeren overbrenging) en het waterrad zijn verdwenen. De molen was tot de jaren 1960 in werking. Het gebouw werd later (zonder vergunning) ingericht als taverne-restaurant en er werden (eveneens zonder vergunning) bijgebouwen opgericht. Deze activiteit is verdwenen en de bijgebouwen zijn gesloopt. In de periode 2006-2008 werd het molengebouw fraai gerenoveerd door de huidige eigenaar.⁶⁴

De molen is gelegen in het natuurgebied de Grote Beemd (deel van de Herkvallei). Het beheer is gericht op het herstel van het kleinschalig cultuurlandschap en de natuurwaarden.

Figuur 29: Graetmolen



Bron: https://www.molenechos.org/images/limburg/1218-2579_1.webp



Bron: www.inventaris.onroerendergoed.be

⁶⁴ <https://www.molenechos.org>

Figuur 30: Bestaande feitelijke toestand





3.3.5.2 Bestaande juridische toestand

De omgeving is op het gewestplan aangeduid natuurgebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De site werd opgenomen in 2008 niet opgenomen een deelplan van het RUP Zonevrije woningen.

De site en omgeving zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en de wetenschappelijke inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Tabel 5: Bestaande juridische toestand omgeving Graetmolen

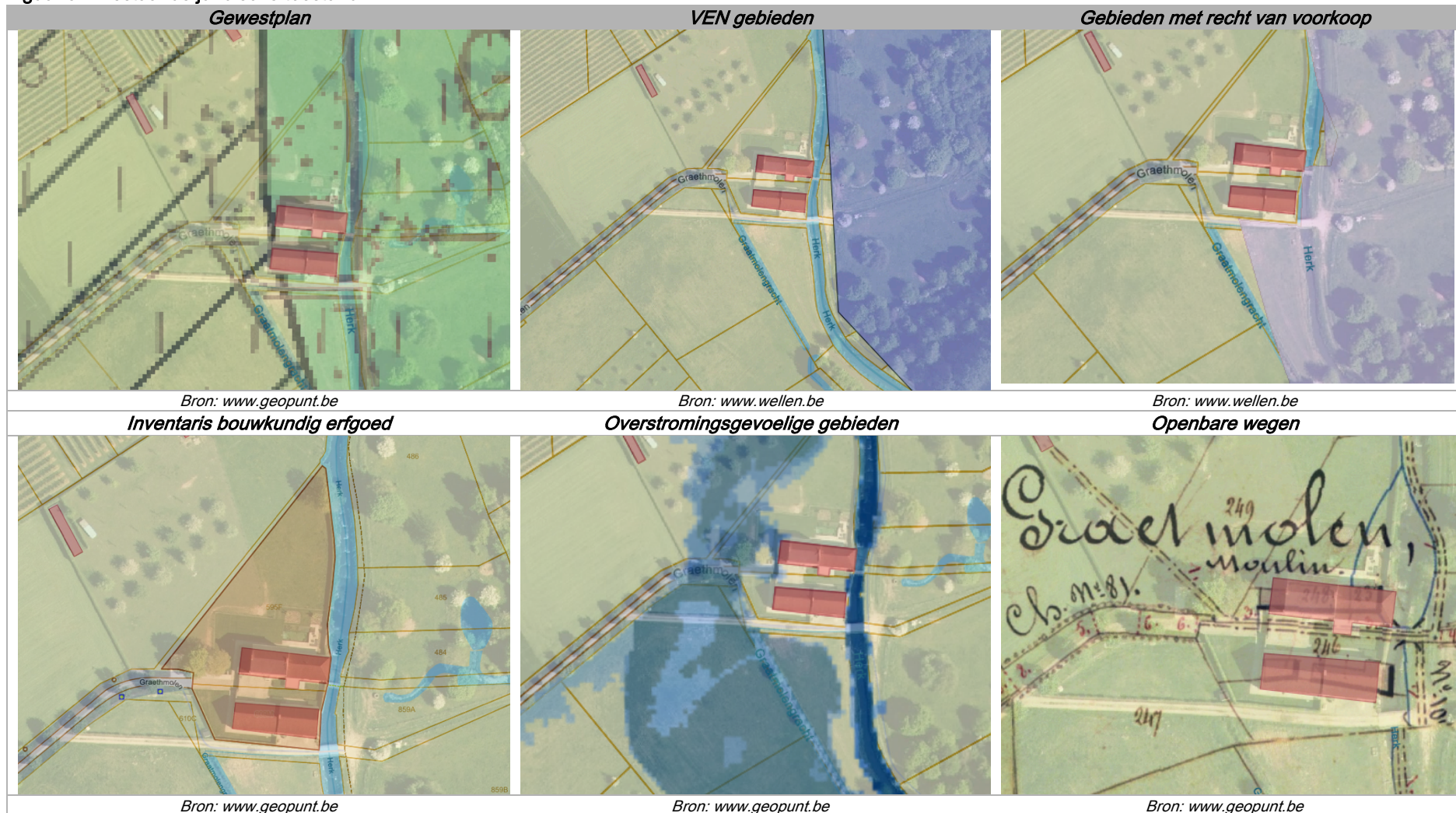
Ruimtelijke aspecten	
gewestplan	Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren KB 05/04/1977 Bestemming: natuurgebied en aanpalend landschappelijk waardevolle agrarisch gebied
gebieden met recht van voorkoop	Ja, RVV Natuurreservaat
herbevestigde agrarische gebieden	neen
landinrichtingsproject	Water-Land-Schap 05/04/2019
stedenbouwkundige vergunningen	Opname in register: 15/06/1954 – bouwen van een woonhuis Herenstraat 20 SV 19917-1725 dd. 22/04/1991 – verbouwen van een taverne – weigering – 26/09/1991 deputatie weigering SV 200590-3109 dd. 26/09/2005 – instandhoudingswerken MV 19967 – III.117 dd. 10/06/1996 – propaangastank 1000L Pré Vlarem 19789 – expl. 262 – 7400L ondergrondse stookolietank – 19/12/1978 gunstig
Natuur	
natura 2000	Geen, aangrenzend geen
VEN gebieden	Geen, aangrenzend geen
erkende natuurgebieden	Geen, aangrenzend ja
natuurinrichting	Geen, aangrenzend geen
overstromingsgevoelige gebieden	ja, aangrenzend ja
Landbouw	
ruilverkaveling	Geen, aangrenzend geen
herbevestigde agrarische gebieden	Geen, aangrenzend geen
Landschap	
beschermd erfgoed	Geen, aangrenzend geen



Toelichtingsnota

opname in de landschapsatlas	neen
bouwkundig erfgoed	Ja, Graetmolen ID 32504

Figuur 31: Bestaande juridische toestand





3.3.5.3 Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

Knelpunt

De watermolen is een gebouw met erfgoedwaarde. Het gebouwen zijn recent kwalitatief gerenoveerd en in gebruik als ééngezinswoning.

De eigenaars willen het behoud van de erfgoedwaarden ook op termijn veiligstellen. De basisrechten voor zonevreemde woningen en de toelaatbare functiewijzigingen voor zonevreemde gebouwen bieden daartoe onvoldoende rechtszekerheid omwille van de ligging in natuurgebied.

Ontwikkelingsopties

De eigenaars hebben al werken uitgevoerd om de erfgoedwaarden te behouden en te herwaarderen. De gebouwen die zonder vergunning werden opgericht door de vorige eigenaar zijn gesloopt, de verhardingen zijn opgebroken. De gebouwen zijn kwalitatief gerenoveerd.

Het realiseren van een tweede woning op de site (zonder het eigendom kadastraal te verdelen) is een van de opties die een duurzame invulling kunnen verzekeren. Ook de integratie van kleinschalige diensten (vrij beroep), kleinschalige horeca of gastenkamers zijn een optie.

Mogelijke ruimtelijke ontwikkeling

Omwille van de ligging in natuurgebied en naast VEN gebied, de kwaliteit van bebouwing en de beperkte capaciteit van de verkeersafwikkeling, moeten mogelijke ontwikkelingen beperkt worden tot kleinschalige initiatieven.

Een toename van de bebouwing of de verharding is niet wenselijk omdat dit de eenheid van de site zal aantasten. De genoemde activiteiten kunnen in de bestaande gebouwen geïntegreerd worden. Het al te sterk aanpassen van de bestaande gebouwen moet vermeden worden. Dit zou afbreuk doen aan de unieke architecturale eenheid en de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen.

In het kader van een duurzaam landschapsbeheer is in omvang beperkte berging wenselijk. De bestaande bergingen voldoen aan deze behoefte.

Deze ontwikkeling respecteert de perspectieven voor mogelijke functies in zonevreemde bakens in het deelgebied Herkvallei. Wonen is aangeduid als positief in de afweging.⁶⁵ Het gebouw bevat echter al een vergunde woning. Deze woning kan zonder meer behouden worden.

Deze ontwikkeling gaat echter in tegen de toegestane functies in kwetsbare gebieden. Omwille van de ligging in een kwetsbaar gebied (natuurgebied).⁶⁶

De hogere overheden stellen dat een tweede woning de draagkracht van de omgeving overschrijdt. De activiteit is immers niet beperkt tot de gebouwen maar leidt ook tot een intensiever gebruik van de niet-bebouwde omgeving. Het betreft natuurgebied dat deel is van een ruim en waardevol natuurgebied. Bijkomende (vakantie) woningen zijn daarom niet wenselijk. De site wordt niet opgenomen in een nieuw deelplan van het RUP. Deze site wordt daarom niet verder behandeld in deze toelichting.

⁶⁵ Zie hoger: Figuur 7: Beoordelingskader zonevreemde functies in bakens, p. 21

⁶⁶ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/toelaatbare-zonevreemde-functiewijzigingen>

3.3.6 Hoeve Hertenstraat

3.3.6.1 Bestaande feitelijke toestand

De hoeve is gelegen op de rand van de vallei van de Herk, in de onmiddellijke omgeving van het lokaal bedrijventerrein Herten. De omgeving wordt bepaald door de beekvallei als een brede en robuuste natuurlijke structuur. Ter hoogte van het projectgebied is de breedte van die structuur sterk beperkt door de bebouwing van het historisch gegroeid bedrijf *ANL packaging*. Onmiddellijk grenzend aan de vallei is een opvallend talud dat leidt naar het plateau van Herten. De hoeve is ingeplant op de rooilijn van de Hertenstraat met een peil van ca. 50m TAW. Het talud is geleidelijk aan uitgegraven om meer ruimte aan de gebouwen en de onmiddellijke omgeving te creëren. De bovenzijde van het talud heeft een peil van ca. 55m TAW. De kerk van Herten is gelegen op ca. 330m ten noorden van de hoeve.

De site bestaat uit een vierkantshoeve met opvallend boerenburgerhuis met vijf traveeën, tweeënhalve bouwlagen en een zadeldak. De hoeve is gebouwd in het midden 19de eeuw. De woning wordt bepaald door de verhoogde begane grond, de hardstenen keldergaten met smeedijzeren traliewerk, rechthoekige vensters op hardstenen lekdrempels; gecementeerde omlijstingen. De halve bouwlaag onder de kroonlijst heeft halfronde vensters. De centraal geplaatste rechthoekige deur heeft een vlakke hardstenen omlijsting. Links van de woning is er een poortgebouw met stallen onder zadeldak. Rechts een aanbouw onder lessenaardak. Aan de achterzijde van het erf is een dwarsschuur in stijl- en regelwerk met bakstenen vullingen. Die schuur is met bakstenen stallen verbonden met de gebouwen aan de straat.

De hoeve is gebouwd en nog steeds in gebruik als gemengd landbouwbedrijf. De staat van de gebouwen is niet goed. Verschillende gebouwen zijn sterk verwaarloosd en hebben een beperkt gebruik. Ook de omgeving rond de gebouwen wordt bepaald door verwaarlozing.

Figuur 32: Hoeve Hertenstraat



Bron: <https://www.inventaris.onroerendergoed.be>



Bron: www.google.be/maps

Figuur 33: Bestaande feitelijke toestand





3.3.6.2 Bestaande juridische toestand

De omgeving is op het gewestplan aangeduid als agrarisch gebied.

De site werd opgenomen in 2008 opgenomen niet opgenomen als een deelplan van het RUP Zonevreemde woningen omdat deze de zetel was van een landbouwbedrijf.

De site en omgeving zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en de wetenschappelijke inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Het deelplan gelegen is binnen de contour van het Landschapspark Haspengouw.

Tabel 6: Bestaande juridische toestand omgeving hoeve Hertenstraat

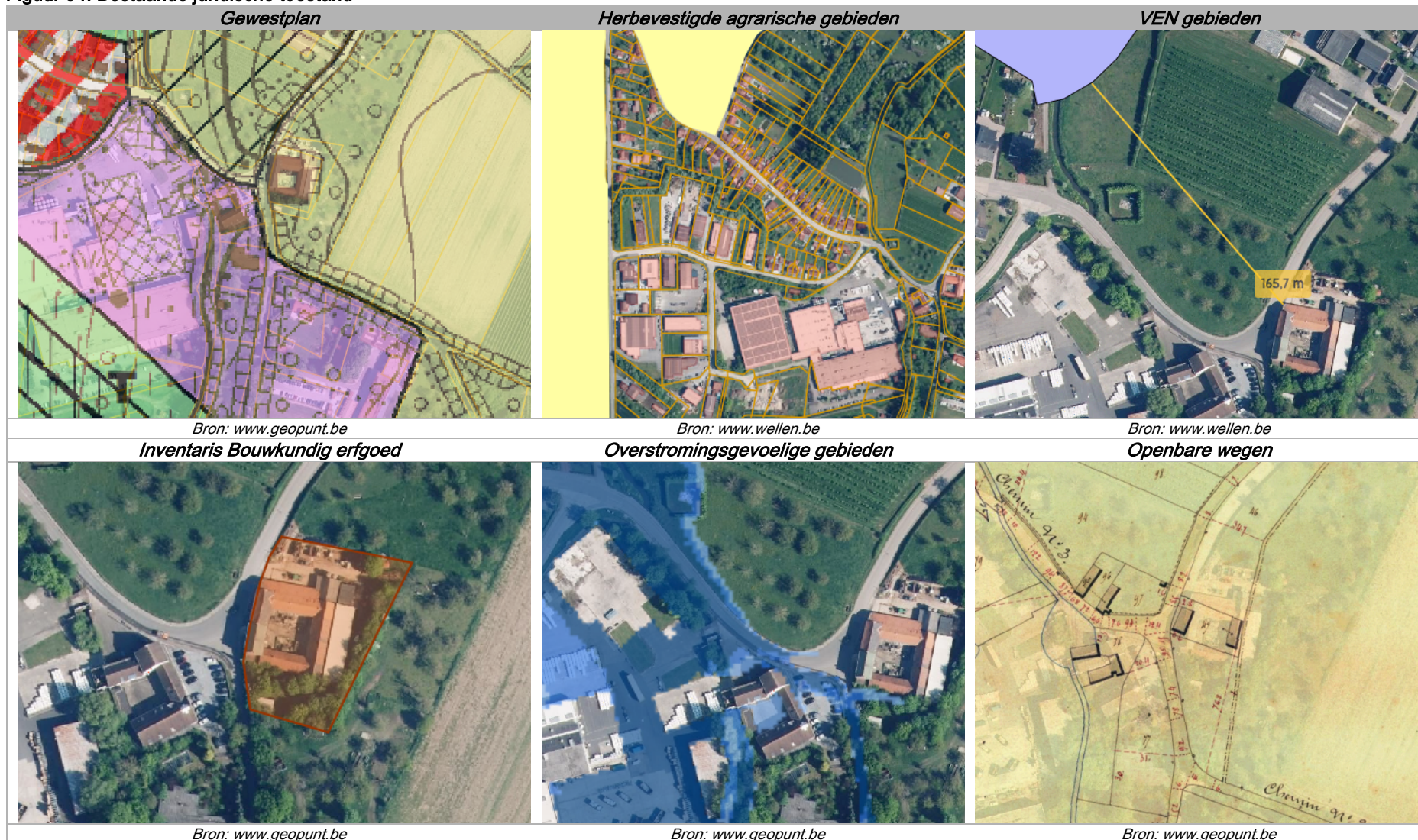
Ruimtelijke aspecten	
gewestplan	Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren KB 05/04/1977 Bestemming: agrarisch gebied
gebieden met recht van voorkoop	neen
herbevestigde agrarische gebieden	neen
landinrichtingsproject	Water-Land-Schap 05/04/2019
stedenbouwkundige vergunningen	MV 20023 – III.171 dd. 18/02/2002 – gunstig voor overname vergunde inrichting Klasse 2 - Rubriek 9.4.3.c)1° stallen in agrarisch gebied Klasse 3 - Rubriek 28.2.c)1° Dierlijk mest: opslag in agrarisch gebied Klasse 2 - Rubriek 31.1.1° vast opgestelde motoren 10 tot 500kW Pré Vlarem 197730 – hinderlijke inrichting 72 rundvee en 34 varkens – 25/04/1977 gunstig, 199044 – runderen 129, mestopslag 316m³, aalput 30m³, 2,7pk - 29/10/1990 gunstig
Natuur	
natura 2000	Geen, aangrenzend geen
VEN gebieden	Geen, aangrenzend geen
natuurgebieden	Geen, aangrenzend geen
natuurinrichting	Geen, aangrenzend geen
overstromingsgevoelige gebieden	Geen, aangrenzend geen
Landbouw	
ruilverkaveling	Geen, aangrenzend geen
herbevestigde agrarische gebieden	neen
Landschap	
beschermd erfgoed	Geen, aangrenzend geen
opname in de landschapsatlas	neen



Toelichtingsnota

bouwkundig erfgoed	Ja, Hove ID 17299
---------------------------	-------------------

Figuur 34: Bestaande juridische toestand



3.3.6.3 Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

Knelpunt

De hoeve is deel van het waardevol erfgoed van de gemeente maar de gebouwen zijn sterk verwaarloosd. De pachter heeft nog een gemengd landbouwbedrijf maar de capaciteit van de gebouwen wordt niet optimaal gebruikt. De gebouwen en de omgeving worden deels bepaald door wanorde, gedeeltelijke leegstand en gedeeltelijke verkrotting.

De landbouwer heeft geen opvolging. De verouderde maar cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn niet geschikt voor een modern landbouwbedrijf. Wanneer de pachter zijn activiteit afbouwt is het waarschijnlijk dat er nieuwe pachters gevonden worden voor percelen die door hem bewerkt worden maar zeer onwaarschijnlijk dat bestaande of nieuwe landbouwers de infrastructuur van de bedrijfszetel willen overnemen.

De eigenaar nam tot op heden geen initiatief om de langzame verwaarlozing en verkrotting te beperken of te beëindigen. De gemeente wil de erfgoedwaarden behouden. Om de voortschrijdende verkrotting te beperken wil de gemeente een ontwikkelingsperspectief voor de gebouwen aanreiken. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de voorschriften van het RUP 2008. Deze hebben voor een aantal bedreigde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen geleid tot nieuwe investeringen en het duurzaam behoud van het erfgoed. Dit houdt in dat de gebouwen naast de landbouwfunctie ook gebruikt kunnen als huisvesting van een aantal meerdere woningen, vakantiewoningen, kleinschalige horeca of diensten.

Figuur 35: Binnenkoer hoeve Hertenstraat



Bron: www.urbis-et-terra.be

Figuur 36: Stallingen hoeve Hertenstraat



Bron: www.urbis-et-terra.be

Ontwikkelingsopties

De opties voor alternatieve functies houden niet in dat de landbouwactiviteit stopgezet moet worden. Het ontwikkelingsperspectief kan gebruikt worden bij het plannen van de loopbaan beëindiging maar kan ook een aanzet zijn tot het geleidelijk investeren en transformeren van de gebouwen. Dit al dan niet met behoud van de woning en een aantal ruimten voor de pachter.

Mogelijke ruimtelijke ontwikkeling

Omwille van de ligging in de deelruimte Wellen-Herten, nabij het bedrijventerrein en de relatief goede ontsluiting moeten niet alle ontwikkelingen beperkt blijven tot meervoudig wonen of andere kleinschalige initiatieven. Het netwerk van recreatieve fiets- en wandelwegen kan een hefboom zijn voor investeringen in horeca en/of verblijfstoerisme. De schaal van de ontwikkelingen moet gericht zijn op de omvang en de draagkracht van de bestaande waardevolle gebouwen.

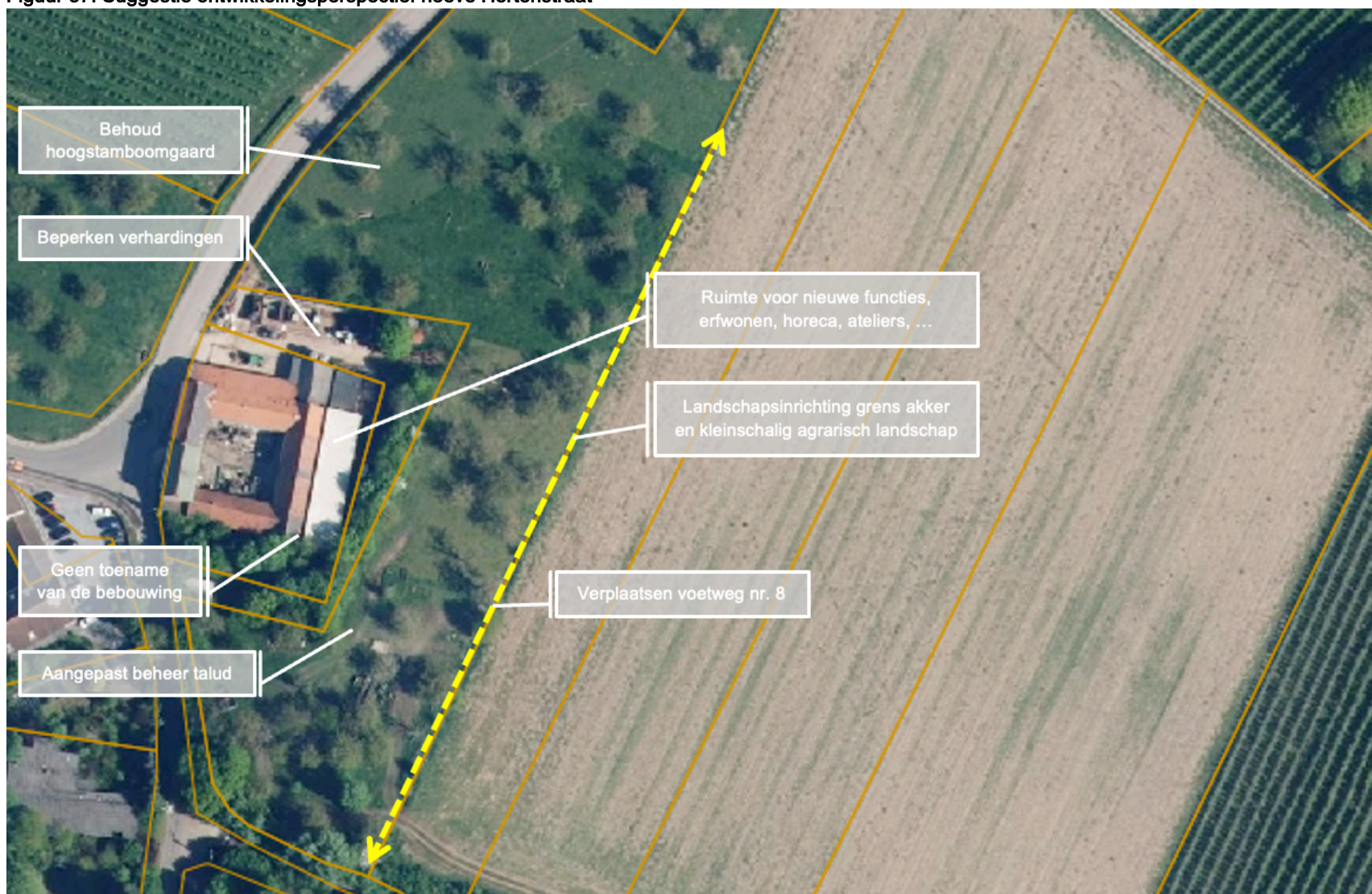
Een toename van de bebouwing of de verharding is niet wenselijk. De bestaande gebouwen hebben een ruime oppervlakte. Nieuwe ontwikkelingen kunnen leiden tot herbouw maar met behoud van de architecturale eenheid en de ruimtelijke kwaliteit van de site.

In het kader van een duurzaam landschapsbeheer is het herstel van een duurzaam beheer van het steile talud wenselijk.

Deze ontwikkeling respecteert het perspectief voor mogelijke functies in zonevreemde bakens in het deelgebied zuidelijk landbouwgebied. Wonen en verblijfsrecreatie zijn expliciet aangeduid als positief in de afweging.⁶⁷

⁶⁷ Zie hoger: Figuur 7: Beoordelingskader zonevreemde functies in bakens, p. 21

Figuur 37: Suggestie ontwikkelingsperspectief hoeve Hertenstraat





4 PLANOLOGISCHE BEPALINGEN

4.1 Afbakening

De wijzigingen aan het RUP zonevreemde woningen zijn beperkt tot een aanpassing van drie van de tien deelplannen van het RUP 2008 en het toevoegen van twee deelplannen van gebouwen met een erfgoedwaarde.

De contour van de drie gewijzigde deelplannen wijzigt niet. De grafische plannen blijven worden beperkt aangepast.

De twee nieuwe deelplannen zijn beperkt tot de gebouwen en de onmiddellijke omgeving. De plannen duiden bestemmingszones aan en creëren bijkomende ontwikkelingsperspectieven voor het gebruik van de gebouwen. De bebouwde oppervlakte en verharding neemt niet toe.



4.2 Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Hierin wordt gesteld dat er geen schadelijk effect mag ontstaan of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen"*.⁶⁸

De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de vergunningverlening. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen overheden bij het verlenen van een vergunning telkens te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De uitvoering van de watertoets gebeurt op basis van de projectgegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn. De beoordeling gebeurt op basis van ingreepgroepen (en ermee samenhangende effectgroepen) die in functie van de aard van de projectingreep als een mogelijk knelpunt worden beschouwd:

Uit een eerste analyse blijkt dat de wijziging van de drie deelplannen en het toevoegen van drie deelplannen niet leidt tot een schadevol effect op het milieu ten gevolge van de verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen van watersystemen. De wijzigingen leiden immers niet of een zeer beperkte verhoging van het ruimtebeslag door bebouwing of verharding. Niettemin is het omwille van het integraal waterbeleid wenselijk om

- Het regenwater van de gebouwen en verharde terreinen maximaal op te vangen;
- Het regenwater op een natuurlijke wijze af te leiden en/of te laten infiltreren in de bodem;

Volgende aandachtspunten worden aan het ontwerp aangereikt:

1. Bijkomende verhardingen worden maximaal beperkt. Bestaande verhardingen worden bij wijzigingen voorzien in waterdoorlatende materialen;
2. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van de bodemgesteldheid om hemelwater te bufferen en te laten infiltreren.

Door de opname van deze aandachtspunten in het ontwerp veroorzaken de beoogde projectdoelstellingen geen schadelijke effecten op de waterhuishouding.

⁶⁸ Decreet van 18 juli 2003, gewijzigd op 25 mei 2007 en op 19 juli 2013



4.3 Afweging van de bestemmingswijzigingen in navolging van Omzendbrief RO2010/01

4.3.1 Drie bestaande deelplannen

Drie van de vijf deelplannen zijn opgenomen in de gebiedsgerichte deelplannen van het RUP Zonevrije woningen. Twee van deze waren in het gewestplan aangeduid als landbouwgebied.⁶⁹ De bestemming landbouw is met het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften reeds in 2008 gewijzigd. De stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan Canadawinning stellen immers duidelijk: *“Het pand en de bijgebouwen zijn aangeduid voor de woonfunctie...”* *“Elk agrarisch gebruik dat in het waardevol erfgoed geïntegreerd kan worden, kan vergund worden.”... “Elk agrarisch gebruik kan steeds toegestaan worden wanneer het behoud van het erfgoed hierdoor niet gehypotheceerd wordt.”*⁷⁰ De stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan Winning Romsée stellen: *“Het pand en de bijgebouwen zijn aangeduid voor de woonfunctie”* *“Elk agrarisch gebruik kan steeds toegestaan worden wanneer het behoud van het erfgoed hierdoor niet gehypotheceerd wordt.”*⁷¹ De grafische plannen en stedenbouwkundige voorschriften van deze twee deelplannen worden slechts beperkt gewijzigd. Dit houdt in dat de grondige bestemmingswijziging ten aanzien van landbouw, beperkt kan worden tot de twee nieuwe deelplannen.

De Omzendbrief is enkel van toepassing op de Herbevestigde Agrarische Gebieden. De Omzendbrief stelt dat bestemmingswijzigingen in deze gebieden op gemeentelijk niveau in beperkte mate en na grondige afweging mogelijk zijn op voorwaarde dat herbevestigde agrarische gebieden planologisch gecompenseerd worden. *“Afwijken van dat algemeen uitgangspunt (van planologische compensatie) kan enkel mits uitdrukkelijke en grondige motivatie door de initiatiefnemer. Dit kan bijvoorbeeld wanneer het om een plan gaat dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevrije toestand.”*⁷²

⁶⁹ Het derde deelplan dat gewijzigd wordt (Landhuis d'Awans) is gelegen in parkgebied en is dus niet onderworpen aan de richtlijnen van de Omzendbrief

⁷⁰ RUP 2008, Stedenbouwkundige voorschriften, art 12.5.1

⁷¹ RUP 2008, Stedenbouwkundige voorschriften, art 12.10.1

⁷² Omzendbrief RO 2010/01, pag. 3

4.3.2 Trockaertwinning

Het deelplan Trockaertwinning is gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied. De hoeve is echter niet meer in gebruik door landbouwactiviteiten.

- In de gebouwen zijn twee woningen geïntegreerd. Een woning wordt door de eigenaar en landbouwer op rust gebruikt als vakantiewoning. Zijn domicilie is elders gevestigd. De andere woning wordt betrokken door de huurder. De huurder is geen landbouwer maar aannemer van tuinwerken.⁷³
- Het tuinaanlegbedrijf gebruikt ook de schuur, stallen en bergingen als stallingsplaats en opslagruimte voor allerlei materieel.
- De omliggende laagstamboomgaarden worden sedert het beëindigen van de landbouwactiviteiten van de eigenaars beheerd door een aanpalend landbouwbedrijf.

De bestemmingswijziging is gericht op creëren van mogelijkheden om een meervoudig ruimtegebruik mogelijk te maken. Hierdoor kunnen de niet-gebruikte ruimten in de gebouwen gebruikt worden door nieuwe functies. Hierdoor zijn investeringen om het duurzaam behoud te verzekeren mogelijk. Een meervoudig ruimtegebruik kan toegestaan worden op voorwaarde dat bebouwing en verharding niet toeneemt en dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt.

⁷³ Aanleg en onderhoud van tuinen, bestratingen en tuinverlichting. Zie Tuinwerken Neven, <https://tuinwerkenneven.be>

Tuinanlegbedrijven in landbouwgebied zijn zonevreemd.⁷⁴ De voorwaarden voor het eventueel toepassen van Artikel 9 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 met betrekking tot de toelaatbare zonevrije functiewijziging van een land- en tuinbouwbedrijf naar specifieke landbouwverwante functie zijn niet vervuld.⁷⁵ De gebouwen zijn weliswaar gelegen agrarisch gebied en niet meer geschikt is voor de oorspronkelijke landbouwfunctie maar niet bereikbaar via een reeds bestaande, voldoende uitgeruste weg. Trockaert is een privé weg, niet uitgerust met riolering en met beperkte nutsvoorzieningen. De historische kasseiweg is tevens gelegen in een parkgebied en omgeven door laanbomen (gewestplan). De weg is niet geschikt voor zwaar vervoer en komt niet in aanmerking voor verbreding. Dit besluit laat evenmin toe dat er meer dan één woning in de gebouwengroep geïntegreerd wordt.

Onderzoek naar alternatieve locaties kan niet gevoerd worden omdat het plan tot doelstelling heeft het waardevol erfgoed op lange termijn te behouden.

De impact van de bestemmingswijziging op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur is erg beperkt omdat de nabije omgeving bepaald wordt door het parkgebied (met beschermde gebouwen, historische waardevolle gebouwen, walgrachten landschapstuin en dreef), omgeven wordt door bosfragmenten en begrensd wordt door de loop van de Spassbeek. De omvang van de bestemmingswijziging wordt trouwens beperkt tot het vastgestelde bouwkundig erfgoed. Het landbouwgebruik van de percelen in de onmiddellijke omgeving wordt niet gewijzigd.

⁷⁴ Zie onder meer Verslag vergadering Commissie voor Leefmilieu, Natuur, Ruimtelijke Ordening en Energie, dd. 30/03/2012: "Tuinaanlegbedrijven zijn immers geen agrarische bedrijven en horen dus volgens het koninklijk besluit van 1972 op de gewestplannen niet thuis in agrarisch gebied. ... Tuinaanlegbedrijven waar geen planten gekweekt worden, zijn gericht op de aanleg van private tuinen en zijn niet ondersteunend voor de landbouw of onmiddellijk gerelateerd aan de landbouw. Het zijn dan ook geen para-agrarische bedrijven."

⁷⁵ <https://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten>

Onderzoek naar de mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw is niet noodzakelijk omdat er geen feitelijke landbouwgebruikruimte ingenomen wordt. De gebouwen zijn niet langer in gebruik door doeleinden en zijn ook niet meer geschikt voor de uitbating van een hedendaags landbouwbedrijf. De omliggende landbouwpercelen blijven als landbouw in gebruik en worden niet herbestemd.

Figuur 38: Bestaande ruimtelijk-functionele structuur



Bron: geopunt.be

Het beschermen van het duurzaam behoud van het bouwkundig erfgoed Trockaertwinning was trouwens ook al expliciet opgenomen in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente.⁷⁶ Voor dergelijke sites bepaalt de Omzendbrief dat *“Er in alle redelijkheid rekening gehouden worden met het reeds afgelegde planningsproces op gemeentelijk niveau (2004) op het ogenblik van de beslissing van de Vlaamse Regering over de herbevestiging van de gebieden van de agrarische structuur (2010).”*⁷⁷

⁷⁶ Zie hoger 2.4 Ruimtelijk Structuurplan Wellen, pag. 19

⁷⁷ Omzendbrief RO 2010/01, pag. 4



4.3.3 Hoeve Hertenstraat

Het deelplan Hoeve Hertenstraat is niet gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied. Dit deelplan is dus niet onderworpen aan de bepalingen van de Omzendbrief. Dit houdt in dat de bestemmingswijziging van landbouwgebied niet planologisch gecompenseerd moet worden. Dergelijke wijziging moet echter nog steeds grondig gemotiveerd worden.

De hoeve is is gelegen in de vallei van de Herk. De omgeving wordt bepaald door de beekvallei, het steile talud achter de gebouwen naar het hoger gelegen landbouwplateau en de onmiddellijke nabijheid van het bedrijventerrein Herten.

De hoevegebouwen worden slechts deels gebruikt voor landbouwdoeleinden. In een deel van de linkervleugel is een loopstal voor runderen ingericht. De woning beslaat het hoofdgebouw aan de straatzijde maar wordt slechts deels gebruikt. De overige gebouwen worden gekenmerkt door leegstand en verwaarlozing. De binnenkoer en de ruimten rond de gebouwen worden bepaald door een onordelijk stpalen van allerlei materieel.

De bewoner, pachter en zoon van een landbouwfamilie duidt aan dat de gebouwen te groot zijn, niet langer geschikt voor een modern landbouwbedrijf en dat het beheer erg duur en daardoor economisch inefficiënt is. Hij pleit daarvoor voor een meervoudig ruimtegebruik waardoor de gebouwen naast landbouw, ook voor andere functies gebruikt kunnen worden waardoor nieuwe investeringen het duurzaam behoud van het erfgoed kunnen verzekeren.

De bestemmingswijziging is gericht is op creëren van mogelijkheden om een meervoudig ruimtegebruik mogelijk te maken. Hierdoor kunnen de niet-gebruikte en verwaasloosde ruimten in de gebouwen gebruikt worden door nieuwe functies waardoor ook investeringen om het duurzaam behoud te verzekeren mogelijk zijn. Een meervoudig ruimtegebruik kan toegestaan worden op voorwaarde dat bebouwing en verharding niet toeneemt en dat de hoogstamboomgaard behouden blijft.

De voorwaarden voor het eventueel toepassen van Artikel 9 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 met betrekking tot de toelaatbare zonevrije functiewijziging van een land- en tuinbouwbedrijf naar specifieke landbouwverwante functie bieden onvoldoende mogelijkheden. Dit besluit laat immers niet toe dat er meer dan één woning in de gebouwgroep geïntegreerd wordt.⁷⁸ De voorwaarden voor het eventueel toepassen van Artikel 10 het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 met betrekking tot de toelaatbare zonevrije functiewijziging biedt onvoldoende rechtszekerheid omdat de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb) recent heeft geoordeeld dat het Besluit Zonevrije Functiewijzigingen niet voorziet in de mogelijkheid om meerdere zonevrije hoofdfuncties tegelijkertijd of gecombineerd toe te kennen aan een gebouw of gebouwencomplex.⁷⁹

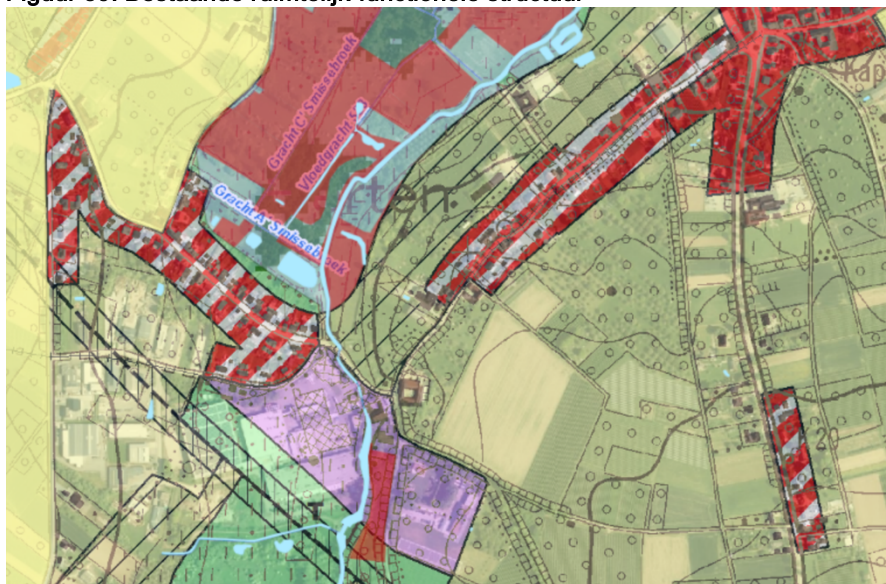
Onderzoek naar alternatieve locaties kan niet gevoerd worden omdat de bestemmingswijziging enkel betrekking heeft op de geïnventariseerde erfgoedgebouwen en dat het behoud van landbouwactiviteiten en een woning voor een landbouwer door het meervoudig gebruik mogelijk blijft

De plicht tot planologische compensatie vervalt omdat de bestemmingswijziging betrekking heeft op bestaande, vergunde geachte gebouwen.⁸⁰

⁷⁸ <https://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten>

⁷⁹ <https://omgevingsrecht.schulinck.be/jurisprudentie/uitspraak/27537>

⁸⁰ Omzendbrief RO 2010/01, pag. 3

Figuur 39: Bestaande ruimtelijk-functionele structuur

Bron: geopunt.be

De impact van de bestemmingswijziging op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur is erg beperkt omdat de nabije omgeving bepaald wordt door het natuurgebied (met VEN gebied en beschermde historische permanente graslanden) in de vallei van de Herk en het naastgelegen bedrijventerrein Herten. De omvang van de bestemmingswijziging wordt trouwens beperkt tot het vastgestelde bouwkundig erfgoed. Het landbouwgebruik van de boomgaard wordt niet gewijzigd. De bestemmingswijziging brengt de normale bedrijfsvoering van vergunde of vergund geachte bedrijven in de omgeving niet in het gedrang.

Het beschermen van het duurzaam behoud van het bouwkundig erfgoed Hove Hertenstraat was trouwens ook al expliciet opgenomen in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente.⁸¹ Voor dergelijke sites bepaalt de Omzendbrief dat *“Er in alle redelijkheid rekening gehouden worden met het reeds afgelegde planningsproces op gemeentelijk niveau (2004) op het ogenblik van de beslissing van de Vlaamse Regering over de herbevestiging van de gebieden van de agrarische structuur (2010).”*⁸²

⁸¹ Zie hoger 2.4 Ruimtelijk Structuurplan Wellen, pag. 19

⁸² Omzendbrief RO 2010/01, pag. 4



4.4 Verantwoording Beleidsplan Ruimte Provincie Limburg

Wellen is in het Ruimtepact 2040 geselecteerd als strategische landbouwgemeente. De impact van de bestemmingswijziging op de gronden die door landbouw gebruikt worden moet daarom maximaal beperkt mogelijk worden.

- De impact op de gronden in landbouwgebruik is erg klein. Het potentieel nieuw ruimtegebruik is beperkt tot de gebouwen van twee nieuwe deelplannen (Trockaertwinning en Hoeve Hertenstraat). Deze gebouwen zijn niet langer aangepast aan de vereisten van een modern landbouwbedrijf. Hoeve Hertenstraat wordt geconfronteerd met leegstand en verwaarlozing. Trockaertwinning heeft sedert het verlaten van de landbouwfunctie een zonevrije invulling. De wijziging van het deelplan Canadawinning is noodzakelijk om de open overkapping van de ruiterpiste vergunbaar te maken. Deze constructie wordt enkel toegestaan in het kader van een landbouwgebruik en moet gesloopt worden wanneer het landbouwgebruik ophoudt.

Het Ruimtepact hanteert een hypothetische afbakening van de kernen (Ruimtepact 2040 - Beleidskader Wonen - OD 1 - Voeren van een kerngericht beleid op basis van de kernaafbakening). De toename van woningen buiten de kernen is niet gewenst en moet grondig verantwoord worden. Er moet worden aangetoond hoe de bijkomende niet-centrumgelegen woningen binnen de woonvisie van de gemeente Wellen passen. De draagkracht van de sites en hun omgeving voor de realisatie van de bijkomende woningen is daarin bepalend.

- De mogelijke toename van het aantal woningen in de verschillende deelplannen van het RUP zonevrije historische en markante gebouwen is beperkt tot max. 6.
- De overige mogelijk te realiseren woningen in de bestaande maar bij te stellen deelplannen worden immers niet gewijzigd.
- Deze mogelijke toename wordt verantwoord door de lage druk die het beperkt aantal mogelijk bijkomende woningen op de omgeving legt. De ruimtelijke draagkracht wordt met het invullen van wonen niet verstoord. Andere functies dan wonen genereren immers vaak meer dynamiek.
- Het deelplan Hoeve Hertenstraat is gelegen naast het bedrijventerrein. Dit is een omgeving met een vrij hoge ruimtelijke draagkracht.
- Het deelplan Trockaertwinning omvat reeds twee woningen. Twee bijkomende woningen in de leegstaande gebouwen leiden tot minder verstoring op de omgeving dan het toelaten van andere meer grootschalige activiteiten.



4.5 Planologische compensatie

De planologische compensatieplicht werd ingevoerd op 17/05/2024.⁸³ De planologische compensatieplicht houdt in dat bij planinitiatieven die een bijkomend aanbod voor de bestemmingen wonen, bedrijvigheid, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen genereren, tegelijk slecht gelegen of overbodig juridisch aanbod moeten neutraliseren. De compensatieplicht wordt concreet omschreven aan de hand van de gebiedscategorieën van artikel 2.2.6 VCRO.

De planologische compensatie bevat echter een aantal uitzonderingen waaronder situaties waarin geen compensatieplicht geldt.⁸⁴ Zo geldt er geen compensatieplicht wanneer het handelt over het behouden van gebouwen met een erfgoedwaarde. Dit is immers geen nieuwe ruimteclaim. Er wordt rekening gehouden met het feitelijk ruimtegebruik in de zone die een bebouwbare bestemming krijgt. Het zone-eigen maken van hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte zonevreemde constructies in een gebied met open ruimtebestemming, om de bestaande (vergunde) functie te bestendigen, behoeft geen compensatie. Er wordt immers geen mogelijkheid gecreëerd om bijkomende gebouwen of verharding te realiseren. De afwezigheid van een nood aan compensatie geldt slechts voor de oppervlakte die ingenomen wordt door de betrokken constructies en door de onverharde of onbebouwde ruimtes die in functie staan van de constructies, zoals tuinen of bufferstroken.⁸⁵

⁸³ VCRO art 2.2.6/1, in werking vanaf 20/06/2024

⁸⁴ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/planologische-compensatie-vcro-artikel-2261>

⁸⁵ Bron: Handleiding planologische compensatie 30/06/2026, pag 10/17.



4.6 Ruimtebalans

De wijziging van de bestemmingen leidt tot de volgende ruimtebalans. De bestemming landbouw neemt af in deelgebied 4 en 5. Deze bestemming wordt gewijzigd in zone voor markante gebouwen en zone voor open ruimte. De gebiedscategorie wordt wonen-landbouw. In deze zoneringen kunnen landbouwactiviteiten steeds blijven bestaan en vergund worden.

Tabel 7: Ruimtebalans

RUP zonevrije historische en markante gebouwen			RUP 2008		gewestplan		ruimtebalans
bestemming	gebiedscat.	opp. (m2)	gebiedscat.	opp. (m2)	gebiedscat.	opp. (m2)	opp. (m2)
Deelplan 1: Canadawinning							
Zone met markante gebouwen	won/landbouw	1.856	wonen	2.288			-432
Zone voor open ruimte	won/landbouw	13.686	wonen	13.530			156
Zone voor parkeervoorzieningen			wonen	250			-250
Zone voor lineaire landschapselementen	overig groen	1.120	overig groen	594			526
<i>totaal deelplan 1</i>		16.662		16.662			0
Deelplan 2: Landhuis d'Awans							
Zone met markante gebouwen	wonen	566	wonen	530			36
Parkgebied	overig groen	11.700	overig groen	12.246			-546
Zone voor parkeervoorzieningen		0	wonen	140			-140
Zone voor lineaire landschapselementen	overig groen	899	overig groen	249			650
Zone voor trage wegen	lijninfrastructuur	648	lijninfrastructuur	648			0
<i>totaal deelplan 2</i>		13.813		13.813			0
Deelplan 3: Winning Romsée							
Zone met markante gebouwen	wonen	1.868	wonen	1.132			736
Zone voor bijgebouwen	wonen	870		0			870
Zone voor parkeervoorzieningen		0		350			-350
Zone voor lineaire landschapselementen	overig groen	128	overig groen	284			-156
Zone voor open ruimte	won/landbouw	1.026	wonen	3.257			-2.231
Zone voor hoogstamboomgaard	landbouw	1.131					1.131
<i>totaal deelplan 3</i>		5.023		5.023			0
Deelplan 4: Hoeve Hertenstraat							
Zone met markante gebouwen	won/landbouw	1.817			landbouw	1.817	-1.817
Zone voor open ruimte	won/landbouw	2.095			landbouw	2.095	-2.095
Zone voor hoogstamboomgaard	landbouw	12.956			landbouw	12.956	0
Zone voor lineaire landschapselementen	overig groen	216			landbouw	216	-216
<i>totaal deelplan 4</i>		17.084				17.084	-4.128
Deelplan 5: Trockaertwinning							
Zone met markante gebouwen	won/landbouw	2.285			landbouw	2.285	-2.285
Zone voor open ruimte	won/landbouw	3.633			landbouw	3.633	-3.633
<i>totaal deelplan 5</i>		5.918				5.918	-5.918
Totaal		58.500		35.498		23.002	



4.7 Register van percelen met een bestemmingswijziging dat aanleiding kan geven tot planschade of planbaten

Met het planningbeleid zijn een aantal vergoedingsregelingen verbonden. Een regeling met betrekking tot planschade werd al in de stedenbouwwet van 1962 ingeschreven. In 1999 voerde de decreetgever een planbatenregeling in.

De decreetgever heeft geoordeeld dat de (potentiële) toepassing van de vergoedingsregelingen voldoende kenbaar moet zijn, zowel tijdens de planvorming als na definitieve vaststelling. Daarom is in artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de verplichting opgenomen om in ruimtelijke uitvoeringsplannen een register op te nemen van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade.

- Op basis van de decretale wijzigingen werd de planbatenregeling vanaf 1 september 2009 geïmplementeerd.
- Met het decreet grond- en pandenbeleid wordt ook de regeling van de kapitaalschade ingevoerd,
- en met het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut wordt de gebruikersschade ingevoerd.

De twee laatste vergoedingsregelingen hebben betrekking op bestemmingswijzigingen waarbij gronden, bestemd voor agrarisch gebruik, een groene bestemming (bijv. bos, natuur) krijgen of een overdruk die bepaalde beperkingen oplegt aan het agrarisch gebruik.

De decreetgever heeft geoordeeld dat de (potentiële) toepassing van de vergoedingsregelingen voldoende kenbaar moet zijn, zowel tijdens de planvorming als na definitieve vaststelling. Daarom is in artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de verplichting opgenomen om in ruimtelijke uitvoeringsplannen een register op te nemen van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade.

Het grafisch register vergelijkt de bestemmingen vóór inwerkingtreding van het RUP met de bestemmingen die worden gegeven in het RUP. De kaart visualiseert de bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot toepassing van de vergoedingsregelingen. De soorten bestemmingswijzigingen die potentieel aanleiding geven tot vergoeding worden geselecteerd.⁸⁶

- voor planschade moeten alle bestemmingswijzigingen opgenomen worden waarbij bebouwbare gronden omgezet worden in onbebouwbare gronden;⁸⁷
- voor planbaten is de lijst bestemmingswijzigingen decretaal vastgelegd.⁸⁸

Alle genoemde vergoedingsregelingen hebben specifieke toepassingsvoorwaarden en uitzonderingsgronden. Voor planbaten gelden bijvoorbeeld uitzonderingen voor percelen waarop zich zonevreemde woningen bevinden.

⁸⁶ Zoals bijvoorbeeld de wijziging van woongebied naar agrarisch gebied (planschade), wijziging van bedrijventerrein naar woongebied (planbaten), wijziging van agrarisch gebied naar bosgebied (kapitaalschade en gebruikersschade), ...

⁸⁷ Art. 2.6.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

⁸⁸ Art. 2.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Het register geeft daarom enkel een beeld van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing, een planschadevergoeding, een bestemmingswijzigingscompensatie of een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften. Deze regeling is puur planologisch van aard: zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen. Kortom, het register bevat de percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot toepassing van de vergoedingsregelingen; een filtering op grond van uitzonderingen en vrijstellingen is bij de opmaak van het register niet uitgevoerd. Het register duidt percelen aan waarop mogelijks een vergoedingsregeling van toepassing is.

- Bij planschade moet de eigenaar die meent er aanspraak op te maken, een vordering indienen bij de rechtbank van eerste aanleg.
- De Vlaamse Belastingdienst is verantwoordelijk voor de inning van de planbaten.

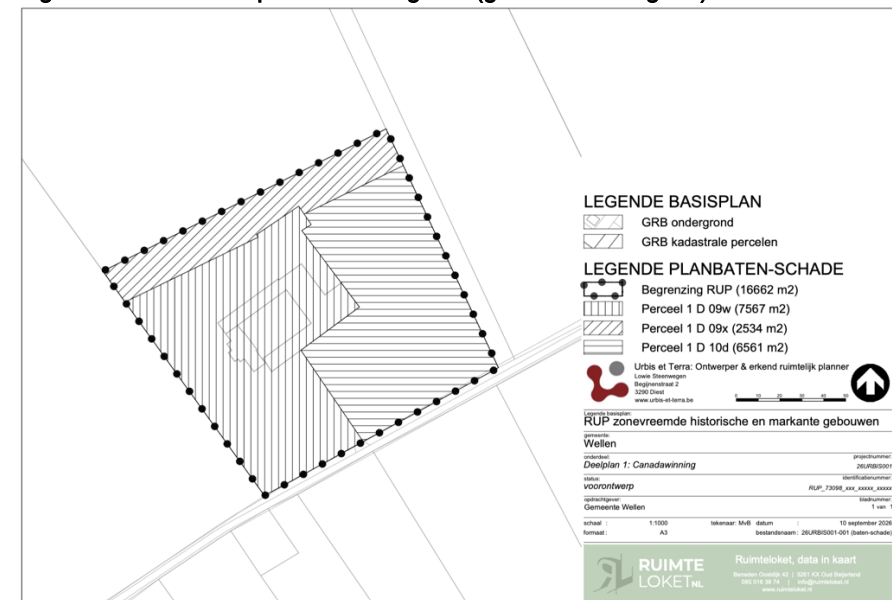
De geplande bestemmingswijzigingen geven geen aanleiding tot een planbatenheffing.

De geplande bestemmingswijzigingen geven geen aanleiding tot planschade.

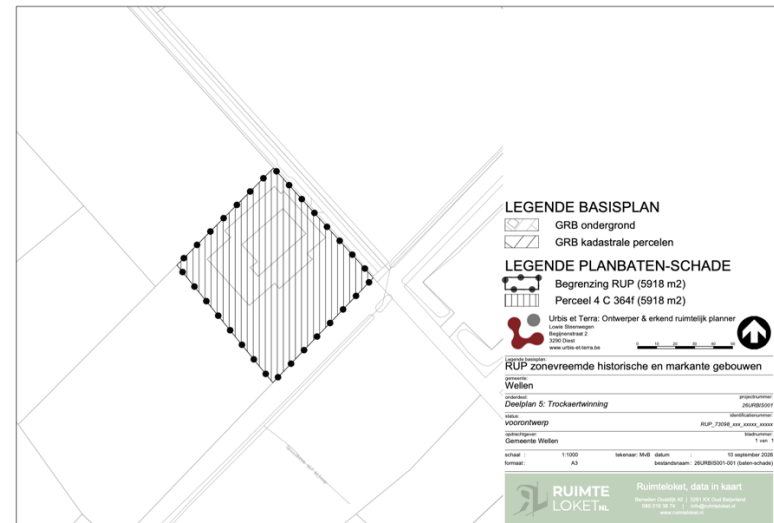
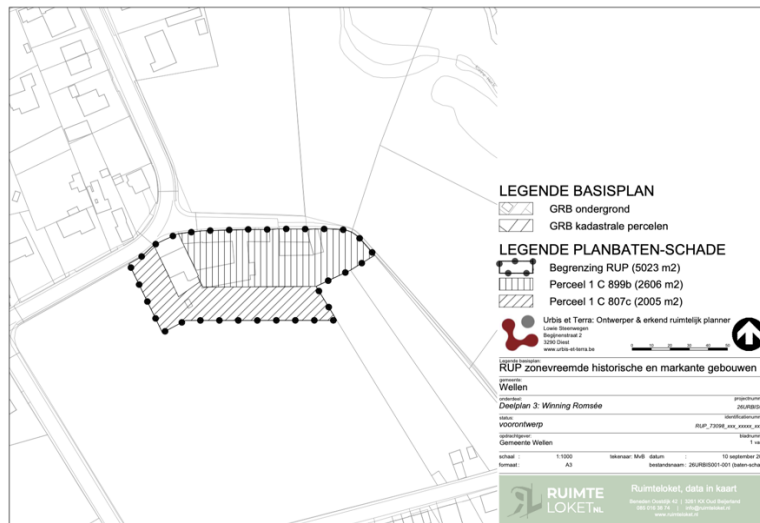
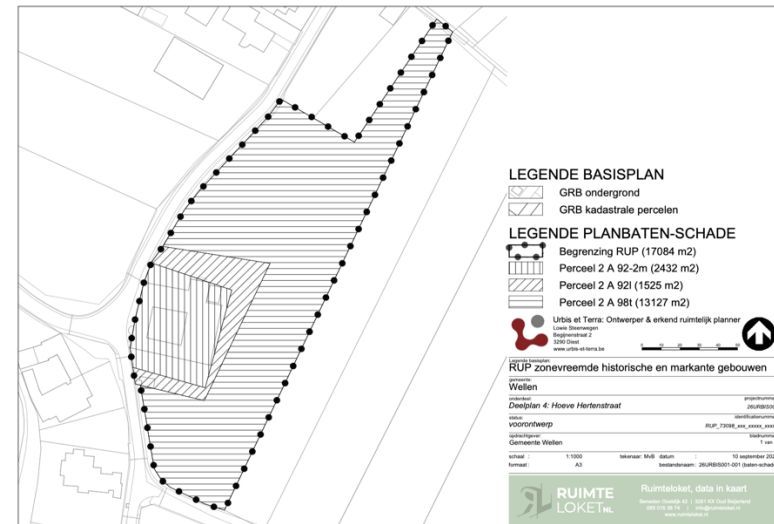
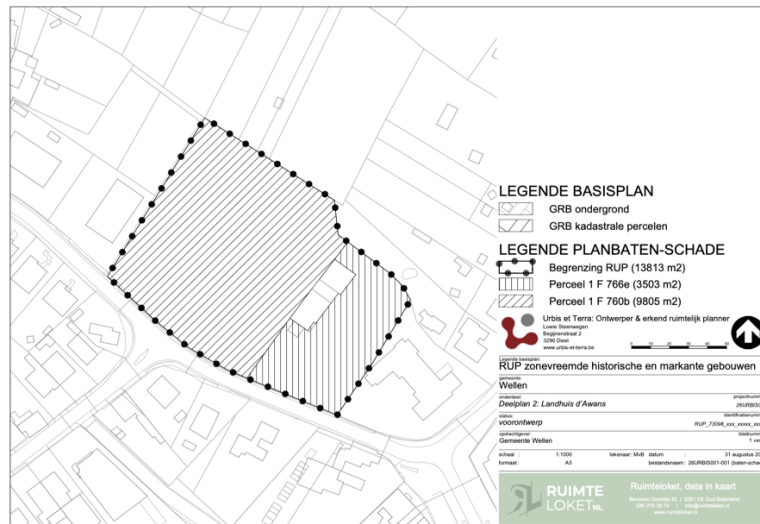
Tabel 8: Register van percelen die mogelijk in aanmerking komen voor planschade of planbaten

deelgebied	perceel	oppervlakte	bestaande gebiedscategorie	nieuwe gebiedscategorie
Canadawinning	1 D 09w	7567	wonen	wonen-landbouw
	1 D 09x	2534	wonen	wonen-landbouw
	1 D 10d	6561	wonen	wonen-landbouw
Landhuis d'Awans	1 F 766e	3503	wonen	wonen
	1 F 760b	9805	overig groen	overig groen
Winning Romsée	1 C 899b	2606	wonen	wonen
	1 C 807c	2005	wonen	wonen-landbouw
Hoeve Hertenstraat	2 A 92_2m	2432	landbouw	wonen-landbouw
	2 A 92l	1525	landbouw	wonen-landbouw
	2 A 98t	13217	landbouw	landbouw
Trockaertwinning	4 C 364f	5918	landbouw	wonen-landbouw

Figuur 40: Planbaten/planschaderegister (grafische weergave)



Toelichtingsnota





4.8 Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Op 29 juni 2007 werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19/06/2007). Dit besluit legt in de vorm van een schema de criteria vast die de dienst Veiligheidsrapportering hanteert om te beslissen of bij een gemeentelijk, een provinciaal of een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt. Tegelijkertijd traden ook de bepalingen in het decreet Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de procedure voor adviesvraag voor het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, in werking. Concreet betekent dit dat alle voorontwerpen van ruimtelijke plannen sindsdien ter advies aan de dienst Veiligheidsrapportering dienen voorgelegd te worden, en dit ten laatste 21 dagen voor de plenaire vergadering.

Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat door de nieuwe bestemming de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang komt. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) onderzoekt, wanneer nodig de risico's.

In het decreet Ruimtelijke Ordening werden bepalingen ingevoegd die de ruimtelijke planner verplicht om rekening te houden met de aspecten van risico's van zware ongevallen van Seveso inrichtingen. Het Besluit RVR-criteria bevat de criteria om te beslissen of bij een ruimtelijk uitvoeringsplan effectief een ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is.

Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen bijzondere aandacht vragen:

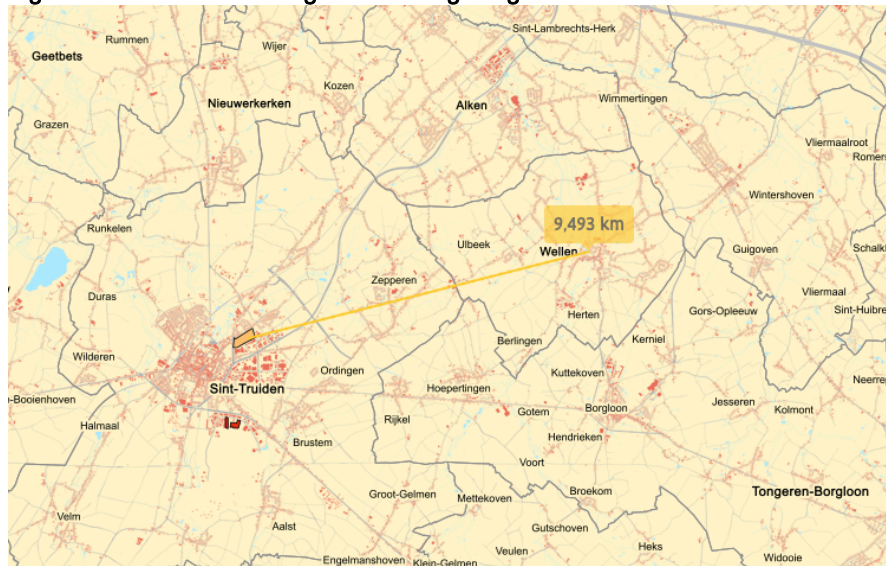
- ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden,... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;
- ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevarenbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso- inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke onverenigbaarheden al tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden. De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid op het gebied van risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

In het ruimtelijke planningsproces moet rekening gehouden worden met de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport. Hierbij is het mogelijk dat (ontwerpen van) ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten bijgestuurd of aangepast worden.

Het RUP voorziet niet dat Seveso inrichtingen zich in het plangebied kunnen vestigen. De meest nabije Seveso-inrichting is gevestigd op meer dan negen kilometer. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk.

Figuur 41: Seveso inrichtingen in de omgeving



www.geopunt.be

Deze conclusie werd met brief van het Departement Omgeving bevestigd.

Figuur 42: Beslissing RVR toets

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan Wellen

uw bericht van
15/09/2026

uw kenmerk
RUP_73098_214_00011_00001

ons kenmerk
RVR-AV-3616

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Zonevreemde historische en markante gebouwen"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op lange termijn voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe veiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen of het milieu in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 15/09/2026, met ref. RVR-AV-3616), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone⁴ van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe veiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Omgevingseffecten van het Departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

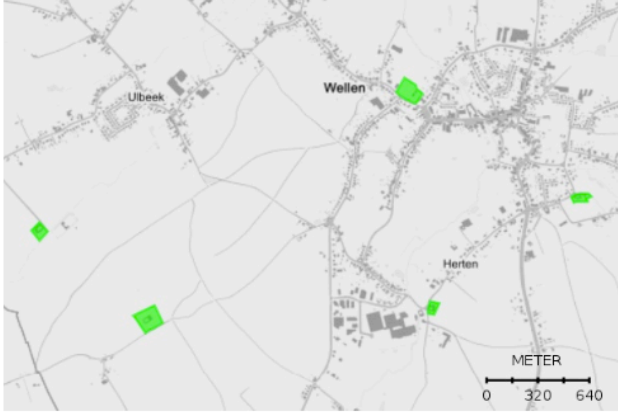
¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

⁴ Een door de administratie bepaalde afstand rond de terreingrenzen van een Seveso-inrichting, afhankelijk van de risico's die uitgaan van de Seveso-inrichting en de kans op domino-effecten vanuit de omgeving op de Seveso-inrichting

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP_73098_214_00011_00001
RUP titel	Zonevreemde historische en markante gebouwen
Initiatiefnemer	Wellen
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	15/09/2026
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

1. Is er bestaande Seveso in of nabij het plangebied? **Nee**
2. Is nieuwe Seveso uitgesloten? **Ja**
3. Wat is de reden van uitsluiting nieuwe Seveso? **Geen bedrijvigheid**



4.9 Onderzoek naar de milieueffecten

Het RUP is screeningsgerechtigd.⁸⁹

- Het plan valt onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het DABM. Het valt eveneens onder de werkingssfeer van het DABM.
- Het plan vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in de bijlagen van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wat betreft de milieueffectrapportage, nl. rubriek 10 b Stadsontwikkelingsprojecten van bijlage 2.
- Een passende beoordeling is niet vereist aangezien geen betekenisvolle aantasting verwacht wordt van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone.
- Het plan bepaalt het gebruik van een klein gebied op provinciaal of gemeentelijk niveau omdat het gaat om een zeer beperkt percentage van de oppervlakte van de gemeente.

Overeenkomstig artikel 4.3.2 §2 van het DABM is een plan-m.e.r.-screening mogelijk.”

Als er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-mer-plicht. In dit hoofdstuk wordt nagegaan of er ten gevolge van het plan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. De noodzaak tot het opmaken van een plan-MER / ontheffing kan in de positieve zin gestuurd worden door bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan te streven om de milieueffecten te beperken. Dit vergt een goede integratie van milieuaspecten in de opmaak van het RUP. Voor elke discipline wordt er een beschrijving gegeven van de bestaande toestand en de verwachte milieueffecten. Dit onderzoek moet grondig gevoerd worden. Hieronder worden enkele te onderzoeken aspecten van de verschillende disciplines aangereikt. Dit onderzoek wordt verder aangevuld en gedetailleerd in de scopingnota. De scopingnota wordt aangeboden aan het team milieueffectenrapportage. Dit team bepaalt of de opmaak van een plan-MER en/of RVR al dan niet nodig is.

Omdat het project betrekking heeft op het behoud van erfgoed is er geen onderzoek gevoerd naar mogelijke locatiealternatieven. Het gebiedsgericht onderzoek heeft enkel betrekking op functies die in de bestaande gebouwen toegestaan kunnen worden.

Omdat de vijf gewijzigde deelplannen en de twee bijkomende deelplannen gericht zijn op het behoud van erfgoed en de ruimte voor bijkomende bebouwing en verharding strikt beperken, duidt het onderzoek van de mogelijke milieueffecten aan dat het detailleren (5 deelplannen) en wijzigen (2 deelplannen) van de bestemming niet leidt tot sterke effecten.

⁸⁹ Zie: <https://www.milieuinfo.be/confluence/display/planmerrup>



4.9.1 Bodem

De ontwikkeling leidt niet tot een toename van bebouwing en verharding. De beoogde ontwikkeling wijzigt het ruimtebeslag niet. De effecten op de bodem zijn daarom neutraal.

In het deelgebied Canadawinning is het mogelijk een open constructie met dak voor landbouwdoeleinden op te richten. Deze constructie moet gesloopt worden van zodra de landbouwactiviteiten niet meer uitgevoerd worden. In ruil voor deze mogelijkheid wordt het bouwvlak verkleind ten opzichte van het grafisch plan van 2008 en moeten de verhardingen afnemen waardoor het aandeel bebouwde en verharde ruimte niet toeneemt.

In het deelgebied Landhuis d'Awans wordt de beperkte uitbreiding van de bebouwing ruim gecompenseerd met het opheffen van een bouwvlak van het grafisch plan van 2008. Verhardingen mogen niet toenemen.

In het deelgebied Winning Romsée mag het bestaand bijgebouw heropgebouwd worden. Oppervlakte en volume van het nieuwe gebouw mogen niet groter zijn dan de bestaande oppervlakte en het bestaande volume. Dit bijgebouw is een bestaand vergund geacht gebouw dat in de bestaande juridische situatie behouden en onderhouden kan worden. Het plan van 2008 duidt aan dat heropbouw niet mogelijk was. Dit wordt nu wel mogelijk maar de verharde oppervlakte mag niet toenemen. Dit houdt in dat het aandeel bebouwde en verharde ruimte in dit deelplan niet toeneemt.

In het deelgebied Hoeve Hertenstraat mag de bestaande bebouwde en verharde oppervlakte niet toenemen.

In het deelgebied Trockaertwinning mag de bestaande bebouwde en verharde oppervlakte niet toenemen.

4.9.2 Biodiversiteit

De planontwikkeling behoudt de gebouwen en de omgeving maar biedt meer ruimte voor alternatieve invullingen. De bestaande inrichting met tuinen, en parktuinen wordt behouden. Door de mogelijke functiewijzigingen ontstaan er opties tot het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit.

Omwille de beperkte bestaande natuurwaarden en de hogere potentiële natuurwaarden, veroorzaakt de geplande ontwikkeling geen negatieve effecten voor de biodiversiteit.

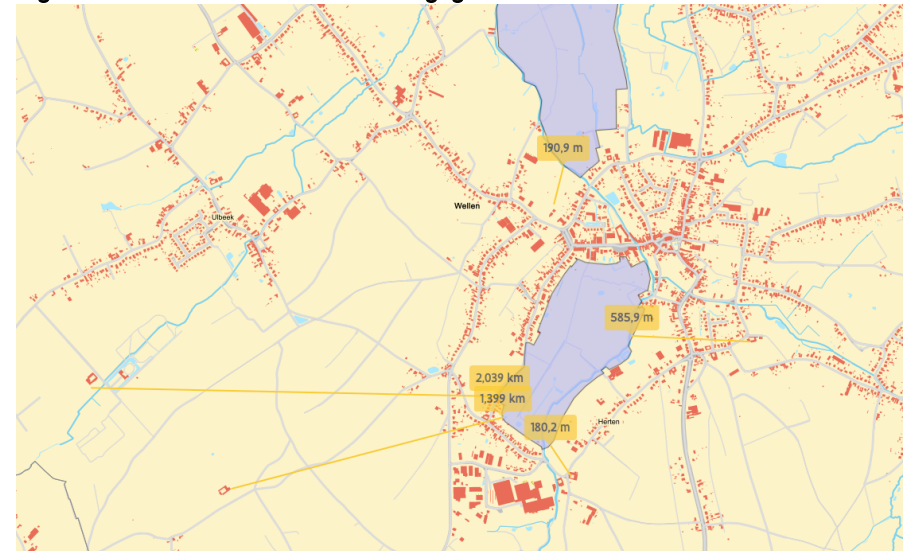
De toename van de stikstofdepositie kan een effect hebben op de ecologische kwaliteit van beschermde gebieden. Door diverse stikstofarresten van de voorbije periode is duidelijk geworden dat ook voor kleinere projecten op enige afstand van Habitat-, Vogelrichtlijn- of VEN-gebieden een onderzoek naar aanzienlijkheid van effecten van stikstofdepositie nodig is.

De deelgebieden liggen op verschillende afstanden van Habitat- en Vogelrichtlijngebieden en VEN-gebieden.

Tabel 9: Afstand tot beschermingsgebieden

Deelgebied	Habitatrichtlijngebied	VEN-gebied
Canadawinning	4.300m	1.400m
Landhuis d 'Awans	3.200m	190m
Winning Romsée	1.900m	585m
Hoeve Hertenstraat	2.550m	180m
Troackaertwinning	5.100m	2.000m

Figuur 43: Afstand tot de beschermingsgebieden



Bron: geopunt.be



De afstanden tot de Habitatrichtlijngebieden zijn voor alle deelgebieden erg ruim. De afstand tot de VEN-gebieden is voor drie deelgebieden beperkt.

- Voor Hoeve Hertenstraat (afstand tot VEN gebied 180m) leidt de bijstelling van het bestaande plan niet tot een verhoogde druk op natuurwaarden. De bebouwde ruimte neemt niet beperkt toe. Het gebruik kan echter wijzigen. Een gewijzigd gebruik zal echter gepaard gaan met investeringen waardoor de uitstoot voor verwarming daalt. Ook het aantal vervoersbewegingen kan toenemen maar dit wordt waarschijnlijk gecompenseerd door een verwachte daling van de uitstoot van de bestaande landbouwactiviteiten. Deze planwijziging leidt niet tot een verhoogde stikstofdepositie door nieuwe ontwikkelingen.
- Voor Landhuis d'Awans (afstand tot VEN gebied 190m) leidt de bijstelling van het bestaande plan niet tot een verhoogde druk op natuurwaarden. De bebouwde ruimte van het hoofdgebouw neemt zeer beperkt toe, de schaal, de aard en het aantal functies blijft ongewijzigd. Ter compensatie van de aanbouw mag het vrijstaande bijgebouw niet meer opgericht worden. Deze planwijziging leidt niet tot een verhoogde stikstofdepositie door nieuwe ontwikkelingen.
- De planwijziging van winning Romsée heeft overwegend betrekking op het herbouwen van een bestaand vrijstaand berging. Deze berging wordt enkel gebruikt voor beheer doeleinden en wordt niet verwarmd. Deze planontwikkeling leidt niet tot een verhoogde stikstofdepositie.

Pas vanaf 10.000 wagenbewegingen extra per dag, geldt een overschrijding van 0,06kg N/ha./j. binnen 200m van de weg., en daarmee ook een overschrijding van de 1% - de minimisnorm (cfr. Stikstofdecreet van 26/1/2024) voor de meest stikstofgevoelige habitats: 3110-vennen, met KDW 6kg/ha./j. wanneer die binnen de 200m van zulke weg zouden vallen. Dit blijkt uit het VITO-rapport 2024/EI/R/3195 'Voertuigemissies en de minimis-normen: een analytische benadering van het wegverkeer.' Op basis van het beperkt aantal mogelijke bijkomende vervoersbewegingen door het RUP in kwestie en de afstand tot SBZ of VEN, is duidelijk dat de effecten van de door het plan veroorzaakte stikstofdepositie op beschermd gebied (SBZ) zeer beperkt en dus niet aanzienlijk negatief kan zijn. Zowel voor de SBZ's als voor VEN is het bijkomend van belang dat geen hypotheek wordt gelegd op de dalende trend inzake stikstofdepositie. Dat is het geval wanneer de lokale toename van de depositie beduidend kleiner is dan de door stikstofbeleid gerealiseerde en nog verder voorziene dalingen, die, cfr. een studie van VITO (2025) circa 3% per jaar bedraagt. Het volgende kan dan ook gesteld worden: Op basis van de door het plan veroorzaakte lokaal lichte toename van stikstofdepositie binnen VEN en SBZ kan er realistisch van uitgegaan worden dat deze toename beduidend kleiner zal zijn dan de meer generieke daling van de stikstofdepositie als gevolg van het beleid terzake (via PAS en Luchtbeleidsplan 2030)."

- De beoogde ontwikkeling leidt omwille van de beperkte schaal en de beperkte wijzigingen niet tot negatieve effecten op de biodiversiteit.

Figuur 44: Biodiversiteit in de omgeving van de plangebieden

Canadawinning Oeterslovenstraat 7		
Luchtfoto	Biologische waardering en beschermde gebieden	Toelichting
		Het grafisch plan wordt niet gewijzigd. De omgeving is op de Biologische Waarderingskaart aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en biologisch zeer waardevolle elementen. De percelen rond de hoeve zijn op de kaart van de Landbouwgebruikspercelen (2023) aangeduid als grasland. Deze percelen zijn niet aangeduid als Historisch permanente graslanden (HPG) en andere permanente graslanden. Deze gebiedsaanduidingen hebben geen betrekking op het plangebied. Er zijn geen VEN gebieden of Bijzondere Beschermingsgebieden (Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden) in de omgeving van het plangebied.
Winning Romsée Nutstraat 16		
Luchtfoto	Biologische waardering en beschermde gebieden	Toelichting
		Het grafisch plan wordt niet gewijzigd. Het weiland ten zuiden van de hoeve is op de Biologische Waarderingskaart aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en biologisch waardevolle elementen. Deze gebiedsaanduidingen hebben geen betrekking op het plangebied. De omgeving van de Herk (<600m) is aangeduid als VEN gebied (met Historisch Permanente Graslanden). Er zijn geen Bijzondere Beschermingsgebieden (Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden) in de omgeving van het plangebied.

Landhuis d'Awans Dorpsstraat 63		
Luchtfoto	Biologische waardering en beschermde gebieden	Toelichting
		Het grafisch plan wordt beperkt gewijzigd. Het bijkomend parkeerterrein wordt niet meer opgenomen. De omgeving is op de Biologische Waarderingskaart aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en biologisch waardevolle elementen. Deze gebiedsaanduidingen hebben betrekking op het plangebied. De omgeving van de Herk (<200m) is aangeduid als VEN gebied (met Historisch Permanente Graslanden). Er zijn geen Bijzondere Beschermingsgebieden (Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden) in de omgeving van het plangebied.
Hoeve Hertenstraat		
Luchtfoto	Overstromingsgevoelige gebieden (2023)	Toelichting
		De bestemming wijzigt van agrarisch gebied naar gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde. Er is geen ruimte voor bijkomende gebouwen of bijkomende verharding. De ruimte rond de gebouwen is aangeduid als biologisch waardevol.

Trockaertwinning		
Luchtfoto	Biologische waardering en beschermde gebieden	Toelichting
		Nieuw deelplan. De bestemming wijzigt van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde. Op de Biologische Waarderingskaart zijn percelen in de omgeving aangeduid als biologisch waardevol (kasteelpark). De percelen ten noorden van het kasteelpark zijn aangeduid als complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. Deze percelen zijn ook aangeduid als Historisch Permanente Graslanden. Het perceel ten zuiden van het kasteelpark is aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Deze gebiedsaanduidingen hebben geen betrekking op het plangebied. Er zijn geen VEN- of Bijzondere Beschermingsgebieden (Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden) in de omgeving van het plangebied.



4.9.3 Water (grond- en oppervlaktewater)

De deelplannen zijn niet gelegen in overstromingsgevoelige gebieden. Enkel deelplan Trockaertwinning is deels gevat in overstromingsgevoelig gebied. Dit gebied heeft geen betrekking op de bestaande gebouwen en verhardingen.

De gewenste ontwikkeling van het plangebied leidt niet tot een toename van de bestaande bebouwing en/of de verharding. De ruimte voor het opvangen, bergen en infiltreren van hemelwater blijft behouden. Bijkomend worden bij nieuwe initiatieven hemelwaterputten geplaatst en wordt het afwatering van de gebouwen aangesloten op een riolering of lokaal behandeld. Deze handelingen leiden tot een behoudt van het waterhoudend vermogen in het projectgebied.

Omwille van het integraal waterbeleid worden deze elementen in de deelplannen verankerd:

- Het aandeel van projectgebied dat bebouwd en verhard mag worden, wordt beperkt en vastgelegd in de voorschriften.
- Het regenwater van gebouwen moet maximaal opgevangen en opnieuw gebruikt worden.
- Er wordt gebruik gemaakt van grachten en wadi's om water te laten infiltreren en bufferen.
- Het regenwater moet zoveel mogelijk infiltreren in de bodem in het plangebied.
- Verhardingen worden zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen.

Met de beoogde maatregelen en de op te nemen voorwaarden leidt de ontwikkeling niet tot een verhoogd risico op overstromingen en worden er passende oplossingen voor de infiltratie van hemelwater gecreëerd. Er worden geen grondwaterwinningen gepland.

- De beoogde ontwikkeling leidt vermoedelijk tot beperkte positieve effecten op de waterhuishouding.

Figuur 45: Overstromingsgevoeligheid in de omgeving van de plangebieden

Canadawinning Oeterslovenstraat 7		
Luchtfoto	Overstromingsgevoelige gebieden (2023)	Toelichting
		Het grafisch plan wordt gewijzigd. De bebouwing en verharding kan beperkt toenemen. De omgeving is op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal) aangeduid als niet overstromingsgevoelig.
Winning Romsée Nutstraat 16		
Luchtfoto	Overstromingsgevoelige gebieden (2023)	Toelichting
		Het grafisch plan wordt gewijzigd. De bebouwing en de verharding neemt niet. De omgeving is op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal) aangeduid als niet overstromingsgevoelig. De omgeving ten noordoosten is aangeduid met code D: middelgrote kans op overstromingen.

Landhuis d'Awans Dorpsstraat 63		
Luchtfoto	Overstromingsgevoelige gebieden (2023)	Toelichting
		Het grafisch plan wordt beperkt gewijzigd. Het bijkomend parkeerterrein wordt niet meer opgenomen. Het bouwvlak wordt beperkt uitgebreid aan de zuidgevel. Het park met bebouwing is op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal) aangeduid als niet overstromingsgevoelig. De straat is aangeduid met code C: kleine kans op overstromingen.
Hoeve Hertenstraat		
Luchtfoto	Overstromingsgevoelige gebieden (2023)	Toelichting
		Nieuw deelplan. De bestemming wijzigt van agrarisch gebied naar gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde. Er is geen ruimte voor bijkomende gebouwen of bijkomende verharding. Een strook ten zuiden van de gebouwen is op de pluviale overstromingskaart aangeduid met code B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.

Trockaertwinning		
Luchtfoto	Overstromingsgevoelige gebieden (2023)	Toelichting
		Nieuw deelplan. De bestemming wijzigt van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde. De omgeving is op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal) aangeduid als overstromingsgevoelig. De gracht ten noorden van de hoeve is aangeduid met code C: kleine kans op overstromingen. De omgeving ten zuiden van de hoeve is aangeduid met code D: middelgrote kans op overstromingen.



4.9.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Het plan biedt opties voor een gewijzigd ruimtegebruik. Er is geen bijkomend ruimtebeslag. De gebouwen in de deelplannen hebben een erfgoedwaarde.

- Het beschermd erfgoed in het plangebied wordt behouden en geherwaardeerd.
- Het waardevol erfgoed (opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed) wordt behouden.
- De omgeving van deze gebouwen wordt geherwaardeerd.

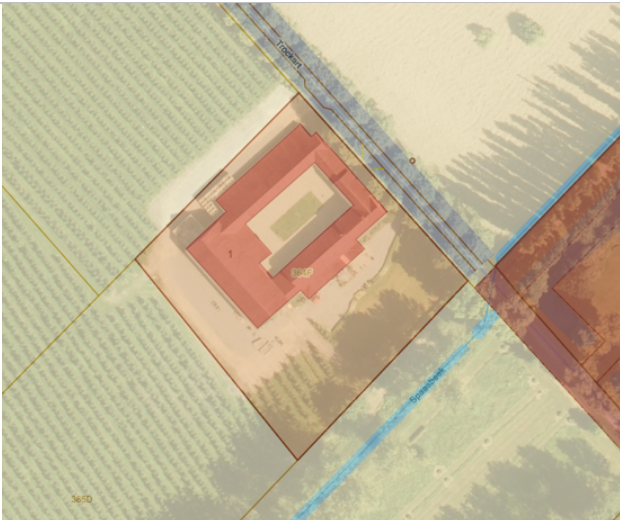
Het plan biedt duidelijke en kwalitatieve voorstellen voor het behoud, de renovatie en het gebruik van gebouwen met erfgoedwaarden. De archeologische randvoorwaarden blijven bestaan.

- De beoogde ontwikkeling leidt tot beperkte positieve effecten op het erfgoed door behoud, herwaardering en ontsluiting.

Figuur 46: Erfgoedwaarden in de plangebieden

Canadawinning Oeterslovenstraat 7		
Luchtfoto	Erfgoedwaarden www.geopunt.be	Toelichting
		Het plangebied is aangeduid als: Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/20715 Het plan biedt meer garanties voor een duurzaam behoud van het erfgoed
Winning Romsée Nutstraat 16		
Luchtfoto	Erfgoedwaarden www.geopunt.be	Toelichting
		Het plangebied is aangeduid als: Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/15510 Het plan biedt meer garanties voor een duurzaam behoud van het erfgoed.

Landhuis d'Awans Dorpsstraat 63		
Luchtfoto	Erfgoedwaarden www.geopunt.be	Toelichting
		Het plangebied is aangeduid als: Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/18570 Het plan biedt meer garanties voor een duurzaam behoud van het erfgoed.
Hoeve Hertenstraat		
Luchtfoto	Erfgoedwaarden www.geopunt.be	Toelichting
		Het plangebied is aangeduid als: Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed (kasteel met landschapspark) https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/17299 Nieuw deelplan. De bestemming wijzigt van parkgebied naar gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde. Het plan biedt meer garanties voor een duurzaam behoud van het erfgoed

Trockaertwinning		
Luchtfoto	Erfgoedwaarden www.geopunt.be	Toelichting
		Het plangebied is aangeduid als: ▪ Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed (kasteel met landschapspark) https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/20518 Nieuw deelplan. De bestemming wijzigt van parkgebied naar gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde. Het plan biedt meer garanties voor een duurzaam behoud van het erfgoed



4.9.5 Mens (ruimte/mobiliteit)

De te verwachten mobiliteitseffecten worden bepaald door de functies, het aantal woningen, het aantal parkeervoorzieningen en de circulatie van de verkeersbewegingen.

Het onderzoek naar de impact van de effecten vergelijkt de referentiesituatie (bestaande toestand) met de opties die gecreëerd worden in de deelplannen.

De impact van de mogelijke ontwikkelingen op de mobiliteit zijn beperkt. De wijzigingen in de 3 bestaande deelplannen leiden niet sterke toename van automobilititeit. De omvang van de gebouwen en verharde terreinen mag niet of enkel beperkt toenemen, de bijkomende functies kunnen omwille van de schaal slechts aanleiding geven tot een beperkte toename van de automobilititeit. Elke van de bestaande en te wijzigen deelplannen is gelegen langs voldoende uitgeruste openbare wegen.

De ontwikkelingsopties voor de drie nieuwe deelplannen kunnen evenmin leiden tot sterke wijzigingen in de verkeerstroom.

- De Trockaertwining zijn twee woningen en een bedrijf gevestigd. De nieuwe mogelijke functies leiden omwille van de beperkte schaal niet tot een sterke toename van de mobiliteit.
- De Hoeve Hertenstraat is een landbouwbedrijf in uitbating. De nieuwe mogelijke functies kunnen omwille van de schaal tot een toename van de mobiliteit leiden. Gelet op de nabijheid van het bedrijventerrein zal deze toename een zeer gering effect hebben op de verkeersintensiteit van de omliggende wegen.

Ondanks dat aangenomen wordt dat nieuwe ontwikkelingen in de Trockaertwining niet leiden tot een sterke toename van de mobiliteit is het aangewezen om de toename van verkeer over de historisch waardevolle weg te vermijden. Trockart wordt bepaald door de laanaanplanting en de kasseiverharding. Dit voorkomen sluit aan en versterkt de beeldkwaliteit van de sites met waardevol erfgoed. De wegverharding is niet geschikt voor zwaar of intensief verkeer. Dit kan leiden tot verzakkingen en het verder samendrukken van de bodem waardoor het duurzaam behoud van de bomen gehypothekeerd wordt en doet afbreuk aan de beeld- en belevingskwaliteit. Om een duurzaam behoud van de dreef te verzekeren is een alternatieve ontsluiting noodzakelijk. Het gebruik van de dreef kan dan beperkt worden tot een klein aantal personenwagens. Met een alternatieve ontsluiting is de impact op de omgeving van Trockart verwaarloosbaar. De alternatieve weg leidt niet tot bijkomende versnippering of verharding omdat gebruikt gemaakt wordt van bestaande route.

Wanneer omgevingsvergunningen verleend worden, kunnen er ook flankerende maatregelen opgenomen worden. Dit kan leiden tot het verhogen van de aantrekkelijkheid en de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers onder meer door de kwaliteit van de fietsvoorzieningen voor bewoners en bezoekers....

De ontsluiting, de omvang en de locatie van de parkeervoorzieningen kan bepalend zijn voor de inrichting van het perceel maar kan omwille van de schaal geen impact hebben op omrijdende bewegingen, verkeersdrukte, verkeershinder en de verkeersleefbaarheid. Omwille van de bestaande toestand en de beperkte dynamiek van de toegelaten functies wordt leiden de mogelijke ontwikkelingen niet tot een toename van het aantal bijkomende verkeersbewegingen in de onmiddellijke omgeving.

- De mogelijke ontwikkelingen leiden niet tot negatieve effecten voor op de mobiliteit. De verkeerscapaciteit van het wegennet is voldoende. De verkeersveiligheid of de verkeersleefbaarheid worden niet beperkt.



De doelstelling van het plan is het behoud van het bouwkundig erfgoed. Het behoud van bebouwd erfgoed levert duidelijke algemene maatschappelijke meerwaarden op zoals het behoud van de lokale identiteit en sociale cohesie, en een positieve economische impact op de omgeving en ecologische voordelen.

- Identiteit en Welzijn
 - Sociale cohesie: Historische gebouwen fungeren vaak als ankerpunten en ontmoetingsplaatsen die de band in een buurt versterken.
 - Lokale eigenheid: Historische gebouwen geven de dorpen een uniek gezicht, wat bijdraagt aan de herkenbaarheid en het welbevinden van inwoners.
 - Collectieve geheugen: Bebouwd erfgoed tastbaar maakt de geschiedenis en het verhaal van een lokale gemeenschap zichtbaar voor volgende generaties.
- Economische en Ruimtelijke Waarde
 - Waarde-effect: De aanwezigheid van goed onderhouden of herbestemd erfgoed verhoogt vaak de esthetische en economische waarde van de omliggende woningen en straten.
 - Hefboomeffect: Herbestemde erfgoedsites trekken vaak bedrijvigheid, toerisme en cultuur aan, wat de lokale economie stimuleert.
- Duurzaamheid en Milieu
 - Minder afval: Behoud voorkomt de grote hoeveelheid sloofafval die bij nieuwbouw vrijkomt.
 - Energiebesparing: Hergebruik van bestaande structuren bespaart de schaarse energie die nodig is voor de productie en het transport van nieuwe bouwmaterialen.
 - Ruimtelijke ordening: Het beperkt de druk op de open ruimte door in gebruik te maken van bestaande gebouwen.

Het plan leidt ook tot directe meerwaarden. De uitvoering wordt immers gekoppeld aan een geïntegreerde aanpak die moet leiden tot een verhoogde landschapswaarden waaronder een behoud en herwaardering van kleine landschapselementen.

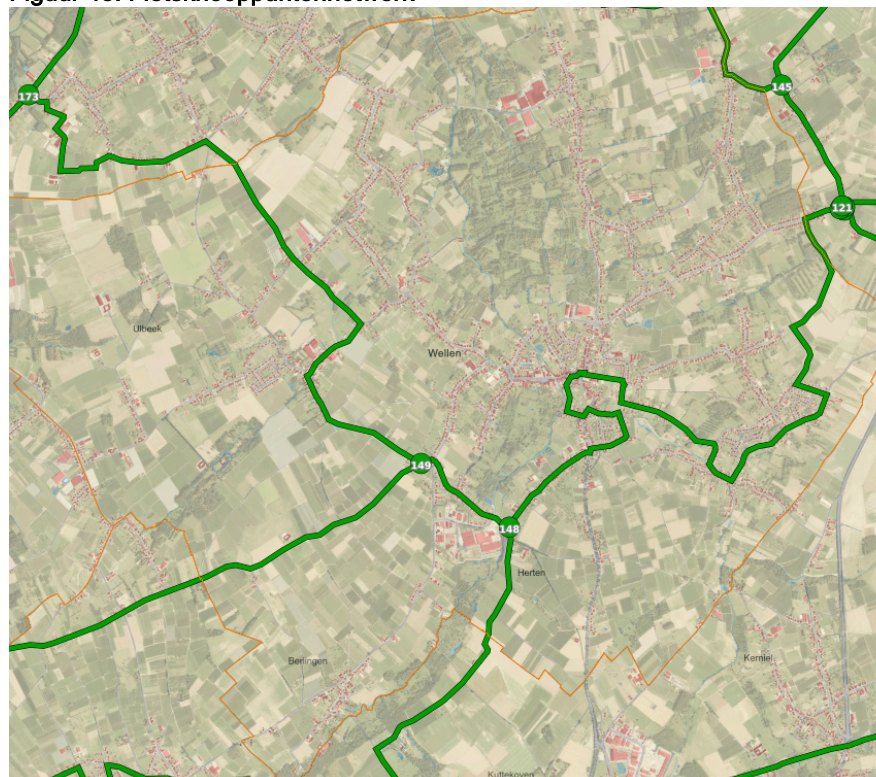
Waar mogelijk worden in onbruik geraakte verbindingen van trage wegen hersteld. De beleving van het gebruik van die wegen neemt op de andere locaties toe.

Figuur 47: Wandelknooppuntennetwerk



Bron: www.geopunt.be

Figuur 48: Fietsknooppuntennetwerk

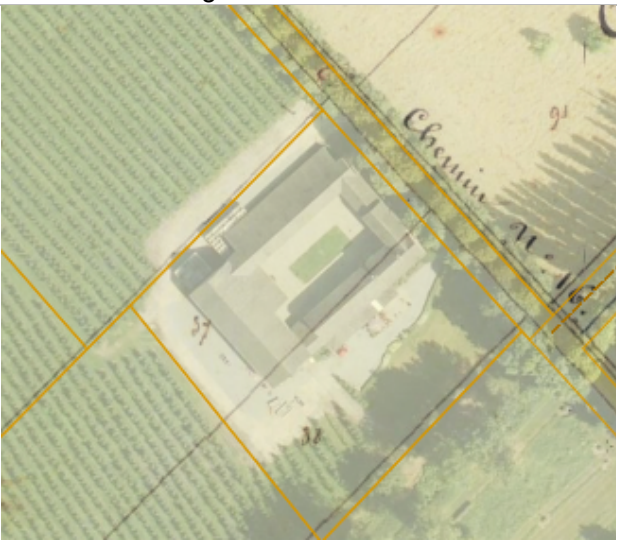


Bron: www.geopunt.be

Figuur 49: Trage wegen in de omgeving van de plangebieden

Canadawinning Oeterslovenstraat 7		
Luchtfoto	Atlas der Buurtwegen	Toelichting
		Dit deel van de Oeterslovenstraat is een landbouwweg (Chemin nr. 3) met een beperkte breedte (ca. 3,5m) en louter gericht op bestemmingsverkeer. Dit deel van de Oeterslovenstraat is opgenomen in het wandel- (tussen knooppunt 78 en 79) en fietsknooppuntennetwerk (tussen knooppunt 171 en 149). In de Atlas der Buurtwegen zijn er geen wegen aangeduid op het terrein van de hoeve.
Winning Romsée Nutstraat 16		
Luchtfoto	Atlas der Buurtwegen	Toelichting
		Dit deel van de Nutstraat is een doodlopende weg met een beperkte breedte (ca. 3,5m) en louter gericht op bestemmings- en landbouwverkeer voor de percelen die via deze weg ontsloten worden. De Nutstraat is opgenomen in het fietsknooppuntennetwerk (tussen knooppunt 148 en 121). In de Atlas der Buurtwegen zijn er geen wegen aangeduid op het terrein van de hoeve.

Landhuis d'Awans Dorpsstraat 63		
Luchtfoto	Atlas der Buurtwegen	Toelichting
		De Dorpsstraat is een bovenlokale ontsluitingsweg. In de Atlas der Buurtwegen loopt er langs de perceelsgrens in het westen een pad (<i>sentier nr. 126</i>). Het pad bevindt zich echter op het aanpalend perceel. Het pad is kadastraal gescheiden van dat perceel en opgenomen in het openbaar domein. Het pad sluit aan op het wandelknooppuntennetwerk. Ten noorden van het plangebied is weg nr. 100 aangeduid. Deze verbindt de Vloeiherkstraat met pad nr. 126. Het westelijke deel is aangeduid met de as op de perceelsgrens, is toegankelijk en deel van het wandelknooppuntennetwerk. Het oostelijke deel is nog bereikbaar vanuit de Vloeiherkstraat.
Hoeve Hertenstraat		
Luchtfoto	Atlas der Buurtwegen	Toelichting
		De Hertenstraat is in de Atlas der Buurtwegen aangeduid als weg (Chemin nr. 1). Net voor de hoeve is er een aansluiting met weg nr. 3 (naar het noordwesten (richting gehucht Overbroek)). Net ten zuiden van de hoeve is een aansluiting naar het oosten (Chemin nr. 2, richting kern Kerniel). Evenwijdig met de Hertenstraat loopt een pad (sentier nr. 8) op de schouder van het talud. Dit pad verbindt weg nr. 2 met de kerk van de kern Herten. Dit pad kan verplaatst worden waardoor de verbinding tussen de Chemin nr. 2 en de weg langs Hertenstraat nr. 28 hersteld wordt. De hoeve is gelegen op het wandelknooppuntennetwerk (tussen knooppunt 20 en 83). Knooppunt nr. 84 bevindt zich in de onmiddellijke omgeving. Fietsknooppunt nr. 48 is gesitueerd voor de hoeve.

Trockaertwinning		
Luchtfoto	Atlas der Buurtwegen	Toelichting
		Trockart is een doodlopende weg die toegang geeft tot het kasteel en de Trockaertwinning en die louter gebruikt wordt als ontsluitingsweg. De weg loopt echter verder als pad en is zo verbonden met het wandelnetwerk op weg nr. 7 (tussen knooppunt 77 en 78). In de Atlas der Buurtwegen zijn er geen wegen aangeduid op het terrein van de hoeve.

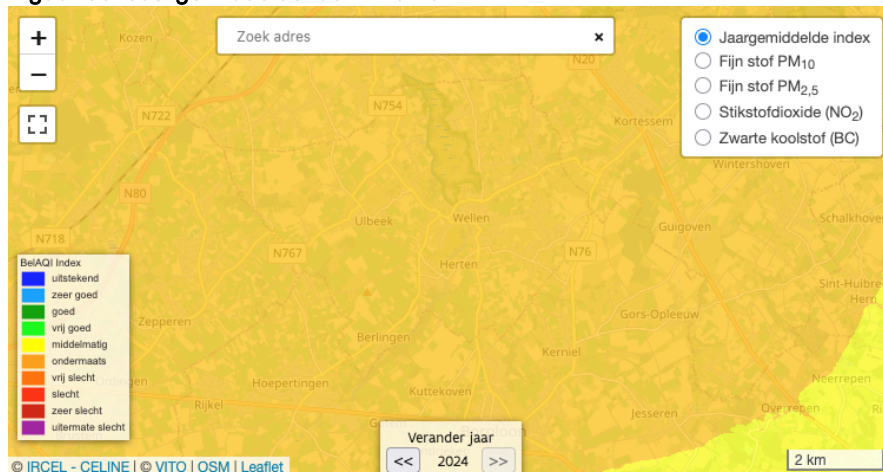
- De mogelijke ontwikkelingen leiden tot een duurzaam behoud van het bouwkundig erfgoed en duidelijke algemene maatschappelijke meerwaarden op zoals het behoud van de lokale identiteit en sociale cohesie, een positieve economische impact op de omgeving en ecologische voordelen. Bijkomende leidt de planontwikkeling tot een hogere landschapskwaliteit met een toenemende landschapswaarde, een verhoogde landschapsbeleving en meer biodiversiteit.

4.9.6 Lucht

De bestaande luchtkwaliteit van Wellen, wordt weergegeven op de jaargemiddelde luchtkwaliteitskaarten van VMM. Deze bevatten onder meer de voor het laatst beschikbare jaar parameters fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}), stikstofdioxide (NO₂) en zwarte koolstof (BC).⁹⁰

De luchtkwaliteit in Vlaanderen was in 2024 voor veel vervuilende stoffen vergelijkbaar met het relatief gunstige jaar 2023. Dit is vooral te danken aan het uitzonderlijk natte weer en de milde winter, samen met de dalende uitstoot van verschillende stoffen. De luchtkwaliteit is de laatste jaren aanzienlijk verbeterd, toch blijft luchtvervuiling, ook bij lagere concentraties, een impact hebben op onze gezondheid, natuur en landbouw. De jaargemiddelde index van 2024 duidt voor Wellen een ondermaatse luchtkwaliteit aan.

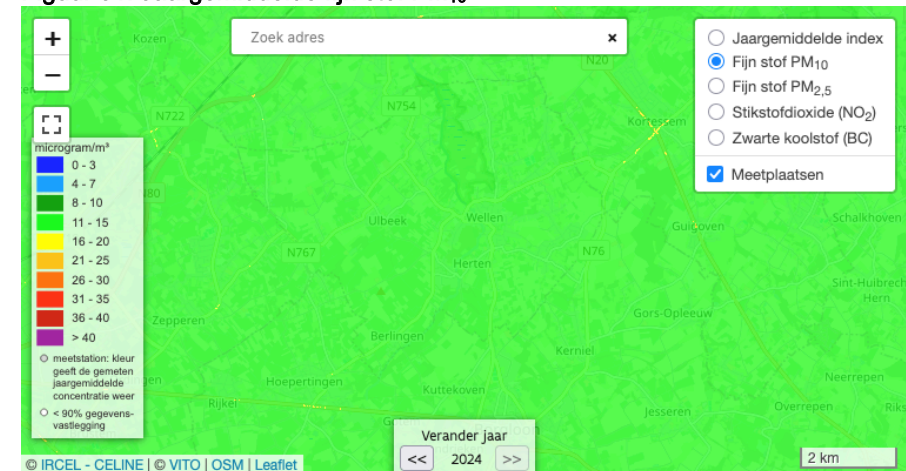
Figuur 50: Jaargemiddelde luchtkwaliteit



Bron: <https://vmm.vlaanderen.be/feiten-cijfers/lucht/evolutie-uitstoot-en-luchtkwaliteit>

Het gemiddelde fijn stof PM₁₀ is in het jaar 2024 relatief goed en verbeterd ten opzichte van de jaren 2022 en 2023.

Figuur 51: Jaargemiddelde fijn stof PM₁₀



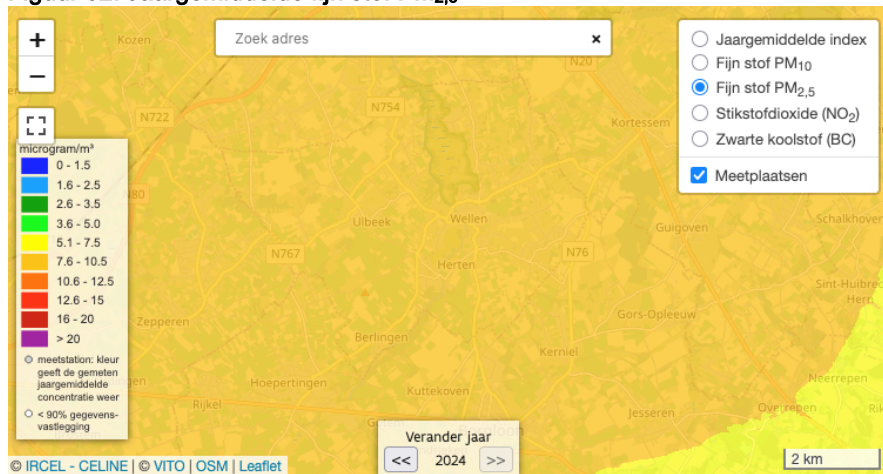
Bron: <https://vmm.vlaanderen.be/feiten-cijfers/lucht/evolutie-uitstoot-en-luchtkwaliteit>

⁹⁰ Bron: <https://vmm.vlaanderen.be/feiten-cijfers/lucht/evolutie-uitstoot-en-luchtkwaliteit>

Toelichtingsnota

Het gemiddelde fijn stof $PM_{2,5}$ is in het jaar 2024 minder goed. Het gemiddelde is niet veranderd ten opzichte van de jaren 2022 en 2023 maar wel verbeterd ten opzichte van de het jaar 2019 en 2021.

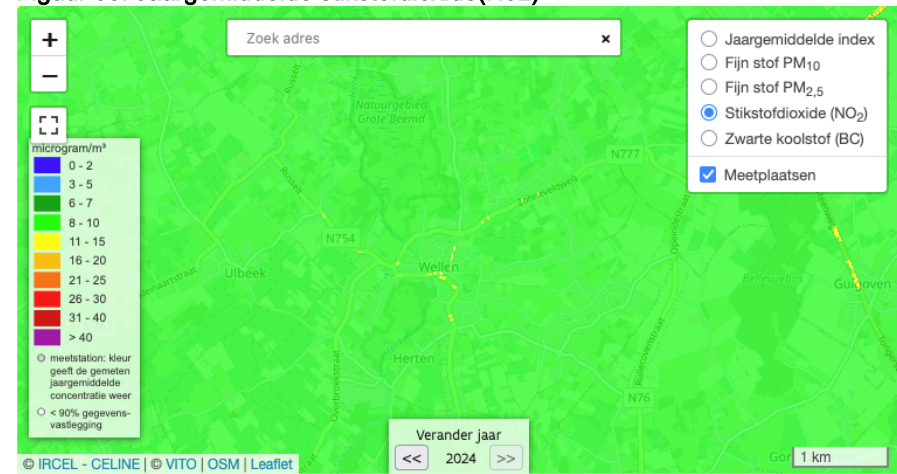
Figuur 52: Jaargemiddelde fijn stof $PM_{2,5}$



Bron: <https://vmm.vlaanderen.be/feiten-cijfers/lucht/evolutie-uitstoot-en-luchtkwaliteit>

Het jaargemiddelde stikstofdioxide is in het jaar 2024 relatief goed. Het gemiddelde is duidelijk verbeterd ten opzichte van de jaren 2020 en 2022. Ook in 2023 waren de waarden beter dan in het jaar voordien. .

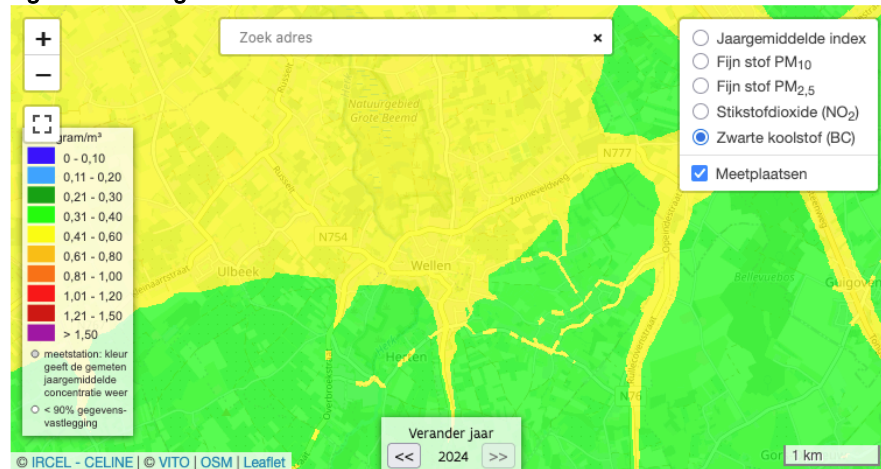
Figuur 53: Jaargemiddelde stikstofdioxide(NO_2)



Bron: <https://vmm.vlaanderen.be/feiten-cijfers/lucht/evolutie-uitstoot-en-luchtkwaliteit>

Het gemiddelde zwarte koolstof is ongelijk verdeeld in de gemeente. In het centrum en noorden zijn de waarden in het jaar 2024 minder goed dan in het zuiden. Het gemiddelde is duidelijk gewijzigd ten opzichte van de jaren 2020 en 2023. De verbeterde luchtkwaliteit in het zuiden is duidelijk vanaf 2023 maar kent een lichte terugval in het jaar 2024.

Figuur 54: Jaargemiddelde zwarte koolstof



Bron: <https://vmm.vlaanderen.be/feiten-cijfers/lucht/evolutie-uitstoot-en-luchtkwaliteit>

Deze kaarten duiden aan dat de gemiddelde luchtkwaliteit de laatste jaren verbeterd.

De impact van de planontwikkeling op de luchtkwaliteit is beperkt. De beperkte wijzigingen van de bestaande drie deelplannen leiden niet tot geheel nieuwe ontwikkelingen met tot gewijzigde en nieuwe activiteiten die een impact kunnen hebben op de luchtkwaliteit van de omgeving.

De twee nieuwe deelplannen kunnen leiden tot nieuwe functies in de bestaande gebouwen. Deze ontwikkelingsopties in Trockaertwinning zijn beperkter dan deze van Hoeve Hertenstraat. Nieuwe functies zullen leiden tot nieuwe investeringen. De toe te passen normen met betrekking tot verwarming en de elektrificatie van het wagenpark zullen leiden tot een daling van de uitstoot in vergelijking met de bestaande toestand.

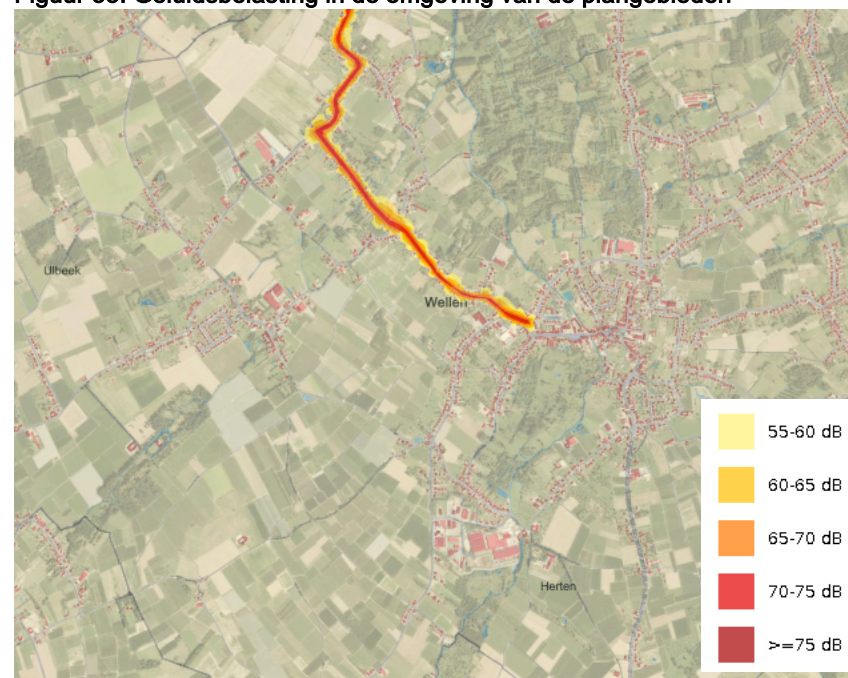
4.9.7 Geluid

De plangebieden worden op Landgoed d'Awans na, niet getroffen door geluidsbelasting.

Door de aard van de functies (overwegend wonen), de ligging in het buitengebied, de geplande inrichting (geen uitbreiding van bebouwing en veerharding) en de geraamde verkeersintensiteit wordt verwacht dat de geluidsproductie en de geluidsimpact van de beoogde ontwikkelingen behouden blijft of afneemt. Deze stelling wordt verantwoord op basis van de mogelijke functies, de verwachte verkeersstromen en de geluidsproductie van andere bronnen (waaronder warmtepompen).

- De mogelijke ontwikkelingen leiden niet tot negatieve effecten voor de discipline geluid. Verwacht wordt dat geluidshinder afneemt door het gewijzigd autogebruik, de gewijzigde functies (overwegend residentieel) en de nieuwe technieken van verwarming en koeling.

Figuur 55: Geluidsbelasting in de omgeving van de plangebieden





4.9.8 Klimaat

De impact op klimaat wordt vooral bepaald door de uitstoot van de fossiele energiebronnen, het aantal en de aard van de verkeersbewegingen en het gebruik van alternatieve energiebronnen.

De gebouwen zijn na renovatie beter geïsoleerd. De gebouwen worden na renovatie meer verwarmt met warmtepompen. Verwacht wordt dat het aantal autobewegingen niet zal toenemen ten opzichte van de referentiesituatie.⁹¹ Bijkomend wordt verwacht dat de transitie naar elektrisch rijden versneld. De (elektrische) deelwagens leiden tot een verdere beperking van het autogebruik en de uitstoot. De fietsvoorzieningen stimuleren het gebruik van de fiets op korte afstand.

- De beoogde ontwikkeling leidt vermoedelijk tot beperkte positieve effecten voor de discipline klimaat. De uitstoot van CO₂ neemt af door de gewijzigde activiteiten, de betere isolatie van de gebouwen en de nieuwe verwarmingstechnieken. Ook de toename van de elektrificatie van het wagenpark leidt tot een geringere uitstoot.

⁹¹ Zie hoger: 4.9.5 Mens (ruimte/mobiliteit) , p. 37. Dit wordt verder onderzocht in de scopingnota

4.9.9 Grensoverschrijdende effecten

De planontwikkeling leidt niet tot mogelijke grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten. De afstanden tot de meest nabije lands- en gewestgrenzen zijn hiervoor het meest belangrijke criterium. De meest nabije gewestgrens is gelegen op ca. 9km, de meest nabije staatgrens op ca. 22km.

4.9.10 Conclusie

Uit deze analyse blijkt dat de geplande ontwikkeling niet leidt tot negatieve impact voor de onderzochte disciplines. Er wordt verwacht dat de mogelijke ontwikkelingen in vergelijking met de bestaande situatie niet leiden tot aantoonbare wijzigingen met betrekking tot een milieu impact.

Het plan is geen deel van de bijlage I en II van het BVR van 10/12/2004. Er is geen Passende Beoordeling vereist gelet op de afstand ten opzichte van Natura 2000 richtlijngebieden. Het plan leidt niet tot noemenswaardige milieueffecten. Er moet geen plan-MER opgesteld worden.

Deze conclusie is bevestigd met het advies van het Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM) met dossiernummer: SCRI26020 van 18/06/2026.



4.10 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

- RUP Zonevreemde woningen Wellen (GR 27/06/2008)
 - Deelplan 3: Canadawinning, Oeterslovenstraat 7
 - Deelplan 5: Landhuis d'Awans, Dorpsstraat 63
 - Deelplan 8: Winning Romsée, Nutstraat 16
- Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (KB 05/04/1977)
 - Bestemming: agrarische gebieden
 - Bestemming: landschappelijk waardevolle agrarische gebieden