

Gemeente Wellen



Colofon

Opdrachthouder

Urbis et Terra

Begijnenstraat 2

3290 Diest

www.urbis-et-terra.be

info@urbis-et-terra.be



<i>Versie</i>	<i>Opmerking</i>
2.2	Procesnota

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

Inhoud

1	INLEIDING	4	3.3	ADVIEZEN OP DE STARTNOTA	14
1.1	WAT IS EEN PROCESNOTA?	4	3.3.1	ADVIES WATERTOETS (LIMBURG)	14
1.2	WAT IS EEN RUP?	4	3.3.2	ADVIES DEPUTATIE PROVINCIE LIMBURG	18
2	ACTOREN BETROKKEN IN HET RUP	5	3.3.3	ADVIES AGENTSCHAP VOOR NATUUR EN BOS	21
2.1	PLANTEAM	5	3.3.4	ADVIES AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER	21
2.2	ADVIESINSTANTIES	6	3.3.5	ADVIES VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ	22
2.3	BELEIDSGROEP	8	3.3.6	ADVIES DEPARTEMENT OMGEVING	23
2.4	GECORO	8	3.3.7	ADVIES DEPARTEMENT LANDBOUW & ZEEVISSERIJ	31
2.5	BELANGRIJKE ACTOREN	8	3.3.8	ADVIES VLAAMS EXPERTISECENTRUM M.E.R. (VECM)	38
3	PLANPROCES RUP	9	3.3.9	ADVIES GECORO (23/03/2026)	42
3.1	VIJF FASEN	9	3.4	BEZWAREN IN NAVOLGING VAN DE STARTNOTA	45
3.1.1	FASE 1: STARTNOTA	9	3.4.1	BEZWAAR DEELPLAN TROCKAERTWINNING	45
3.1.2	FASE 2: SCOPINGNOTA	9	3.5	PLANNING VERDERE BESLUITVORMING	52
3.1.3	FASE 3: VOORONTWERP RUP	9	3.5.1	OPMAAK SCOPINGNOTA: AUGUSTUS 2026	52
3.1.4	FASE 4: ONTWERP RUP	10	3.5.2	ONTWERP PLANVORMING: SEPTEMBER/OKTOBER 2026	52
3.1.5	FASE 5: DEFINITIEVE RUP	10	3.5.3	PLANVORMING: NOVEMBER 2026	53
3.2	UITGEVOERDE PROCESSTAPPEN	11	3.5.4	GOEDKEURING (DEFINITIEF RUP): FEBRUARI 2027	53
3.2.1	VOORAFGAAND AAN HET PLANPROCES VAN HET RUP	11	4	COMMUNICATIE	55
3.2.2	INFORMATIE OVER DE BEPERKTE WIJZIGING VAN HET RUP	12			
	ZONEVREEMDE WONINGEN	12			
3.2.3	PUBLIEKE RAADPLEGING VAN DE STARTNOTA	13			

Lijst van figuren

Figuur 1: Tijdsplan verwacht besluitvormingsproces opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevrije historische en markante gebouwen' 54

1 Inleiding

1.1 Wat is een procesnota?

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

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

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

De procesnota beantwoordt vragen zoals:

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

1.2 Wat is een RUP?

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

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

Een RUP omvat minimum zeven onderdelen:

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



2 Actoren betrokken in het RUP

2.1 Planteam

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

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

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

Het planteam zal gedurende het planningsproces 'beslissingen' nemen zoals het eventueel aanpassen van de begrenzing van het plangebied, het wijzigen van de mogelijke ontwikkelingen, de wijze van organisatie van het participatiemoment, het organiseren van een

plenaire vergadering of een digitale adviesronde.... Het planteam kan verschillende vormen van overleg voeren (intern overleg, bilateraal overleg met specifieke actoren, multilateraal overleg, ...). Het planteam kan vrij kiezen of en in welke mate het informeel interbestuurlijk overleg wil plegen.

Samenstelling planteam:

Projectmanager gemeente Wellen

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

Overige leden van het planteam:

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



2.2 Adviesinstanties

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

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

1. de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening;
2. het Departement Omgeving;
3. het Agentschap Onroerend Erfgoed omdat:
 - 1° de gronden of de constructies die erop staan, die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen:
 - a) geheel of gedeeltelijk zijn beschermd als monument;
 - e) volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of gedeeltelijk bestemd zijn als woongebied met cultuurhistorische waarde;
 - 2° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, een bestemming woongebied met cultuurhistorische waarde krijgen in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;
 - 3° het voorgenomen uitvoeringsplan aanzienlijke effecten zou kunnen hebben op het landschap, de stoffelijke goederen of het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed;
4. het Departement Landbouw en Visserij omdat:
 - 1° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, volgens de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen geheel of gedeeltelijk bestemd zijn als agrarisch gebied of als een daarmee vergelijkbaar gebied.

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

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

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

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



10. de Vlaamse Milieumaatschappij omdat:

- 2° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk in overstromingsgebieden liggen die met die waterlopen verbonden zijn en die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- 6° de gronden die binnen de begrenzing van het voorgenomen uitvoeringsplan liggen, geheel of gedeeltelijk afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of gedeeltelijk in effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, opgenomen in bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;

11. de bevoegde provinciale administratie omdat:

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

1.13. het bestuur van de watering omdat:

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

1.14. het Agentschap Wegen en Verkeer omdat:

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

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



2.3 Beleidsgroep

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

De beleidsgroep bestaat uit het college van burgemeester en schepenen.

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

2.4 GECORO

De GECORO (gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening) is samengesteld uit deskundigen en vertegenwoordigers van maatschappelijke geledingen.⁵

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

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

2.5 Belangrijke actoren

In dit dossier zullen ook volgende belangrijke actoren betrokken worden:

- De intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst 'intergemeentelijk samenwerkingsverband Haspengouw West'⁶ vertegenwoordigd door erfgoedcoördinator Maarten Meukens
 - maarten.meukens@rlhv.be
- Het Regionaal Landschap Haspengouw en Voeren⁷ vertegenwoordigd door An Digneffe, directeur
 - an.digneffe@rlhv.be

⁵ <https://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1007313.html>

⁶ Erfgoedloket www.rlhv.be

⁷ www.rlhv.be



3 Planproces RUP

3.1 Vijf fasen

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

3.1.1 Fase 1: startnota

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

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

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

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

3.1.2 Fase 2: scopingnota

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

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

3.1.3 Fase 3: voorontwerp RUP

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

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

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

Deze adviezen worden gebundeld en behandeld.



3.1.4 Fase 4: ontwerp RUP

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

De gemeenteraad stelt het ontwerp RUP voorlopig vast en er wordt een openbaar onderzoek gehouden over het RUP. Het ontwerp wordt verstuurd naar provincie en departement.⁸ Tijdens dit openbaar onderzoek kan iedereen bezwaren, opmerkingen of suggesties formuleren. Tijdens het openbaar onderzoek wordt er ook minstens één infomoment georganiseerd. Deze bezwaren, opmerkingen of suggesties worden behandeld door de GECORO.

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

3.1.5 Fase 5: definitieve RUP

De gemeenteraad stelt het plan definitief vast en houdt hierbij rekening met het advies van de GECORO.⁹

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

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

⁸ VCRO art 2.2.21 §1

⁹ Uiterlijk 180 dagen na het beëindigen van het openbaar onderzoek VCRO art 2.2.21 §6



3.2 Uitgevoerde processtappen

3.2.1 Voorafgaand aan het planproces van het RUP

Het opmaken van een RUP voor waardevolle gebouwen is niet opgenomen in de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan. De doelstelling is echter opgenomen in het richtinggevend deel. 'Bakens zijn herkenningspunten of oriëntatiepunten die onmisbaar verbonden zijn met de open of de bebouwde ruimte. Ze maken de gemeente herkenbaar. Meestal hebben ze een erfgoedwaarde.'¹⁰ *"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."*¹¹ *"De gemeente laat een inventaris opmaken van het patrimonium met beoordeling....Daaraan wordt een beleidsplan gekoppeld dat uitspraken doet over bescherming, beheer en onderhoud en mogelijke nieuwe invullingen en functiewijzigingen. In deze zorgzones wordt een beleid gevoerd dat gericht is op het deugdelijk beheren en onderhouden en zo nodig herstellen of renoveren van het patrimonium."*¹²

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

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

Met betrekking tot de waardevolle gebouwen is gestart met een inventarisatie van alle zonevrije gebouwen die vastgesteld zijn in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.¹³ Het betreft 32 gebouwen. Op drie na bevatten deze allen een woonfunctie, al dan niet in combinatie met andere functies.

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

¹⁰ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 8

¹¹ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 8

¹² GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 8

¹³ <https://inventaris.onroenderfgoed.be>



Deze wijzigingen hebben betrekking op:

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

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

- Trockaertwinning
- Hoeve Hertenstraat

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

3.2.2 Informatie over de beperkte wijziging van het RUP zonevreemde woningen

Alle eigenaars van waardevolle zonevreemde gebouwen werden met geïnformeerd over start van de procedure om het RUP beperkt te wijzigen. In de brief toelichting gegeven over de geplande doelstellingen en werkwijze.

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



3.2.3 Publieke raadpleging van de startnota

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

- Er waren geen vragen of opmerkingen met betrekking tot het deelplan Canadawinning.
- Aanwezigen uitten vrees en bezwaar tegen bijkomende bebouwing in het deelplan 2. Er werd toegelicht dat dit niet mogelijk was, enkel de aanbouw werd opgenomen als een uitbreiding van het bouwvlak.
- Omwonenden van het deelplan 3 vrezen voor een bijkomende parkeerdruk. Het parkeren vormt momenteel nog geen probleem. Een eigenaar van een perceel langs de buurtweg wil zekerheid dat de doorgang verzekerd blijft. Het parkeren moet zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost worden. Parkeren in de boomgaard is niet wenselijk omdat dit het ruimtelijk beeld te sterk zou wijzigen.
- De eigenaars van de aanpalende gebouwen en dreef van deelplan Trockaertwinning vrezen dat bijkomend verkeer een sterke impact zal hebben om de woon- en omgevingskwaliteit en dat de dreef en laanbomen hiervoor niet geschikt zijn. Er moet duidelijk gesteld worden dat veelvuldig of zwaar verkeer geen gebruik van de laan mag maken.

- Met betrekking tot het plan Graetmolen wordt geïnformeerd dat dit deelplan omwille van de bespreking met de adviesinstanties niet verder opgenomen wordt.
- De pachter van het deelplan Hoeve Hertenstraat wenst een moderne loods voor zijn materieel. De bestaande gebouwen zijn hiervoor niet geschikt.

Het verslag van het participatiemoment kan geraadpleegd worden op de gemeentelijke website.



3.3 Adviezen op de startnota

3.3.1 Advies Watertoets (Limburg)

Datum advies: 02/03/2026

Advies: Voorwaardelijk gunstig

Opmerkingen op de inhoud van de startnota	Repliek - verwerking advies
1. Enkele deelgebieden zijn gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Bij een vergunningsaanvraag voor bouwen of verbouwing in een overstromingsgevoelig gebied, moet de vergunningverlener een advies op maat van de aanvraag inwinnen bij de waterbeheerder. De waterbeheerder kan vervolgens voorwaarden opleggen, die op maat van het project verder uitgewerkt moeten worden. Volgende basisprincipes zijn hierbij van toepassing: 1. Bestaande gebouwen moeten beschermd tegen het binnenstromen van water. 2. Nieuwe gebouwen moeten op overstromingsveilige hoogte worden gebouwd. 3. Geen ruimte voor overstromingswater mag ingenomen, niet door de gebouwen zelf, maar ook niet door ophogingen. Innemen van ruimte voor overstromingswater kan immers leiden tot het verplaatse, van eventuele overlast naar de omgeving. Dit is niet toegestaan.	1. In de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan Trockaertwinning worden volgende bepalingen opgenomen bij de paragraaf inrichting en bebouwing, luik <u>toelichting</u>: ▪ Bestaande gebouwen moeten beschermd tegen het binnenstromen van water. ▪ Nieuwe gebouwen moeten op overstromingsveilige hoogte worden gebouwd. ▪ Er mag geen ruimte voor overstromingswater ingenomen worden, niet door de gebouwen en ook niet door ophogingen. Het innemen van ruimte voor overstromingswater kan immers leiden tot het verplaatsen van eventuele wateroverlast naar de omgeving. Dit is niet toegestaan.
2. Volgende voorwaarden zijn van toepassing: 1. Indien de oppervlakte van daken/verhardingen in een vergunningsaanvraag maximum 1000m² bedraagt, moet de vergunningverlener de aanvraag zelf toetsen aan de standaard richtlijnen in de hemelwaterverordening op het moment van de aanvraag. 2. Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000m² moet door de vergunningverlenende instantie advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. Ook hierbij zal de aanvraag aan de richtlijnen in de hemelwaterverordening getoetst worden, maar kunnen op maat van elk afzonderlijk project gemotiveerd strengere voorwaarden worden opgelegd. Hierbij zullen altijd open infiltratievoorzieningen worden	2. In de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan Trockaertwinning worden volgende bepalingen opgenomen bij de paragraaf inrichting en bebouwing, luik <u>toelichting</u> omdat deze deel zijn van de bestaande wetgeving. Volgende voorwaarden zijn van toepassing: 1. Indien de oppervlakte van daken/verhardingen in een vergunningsaanvraag maximum 1.000m² bedraagt, moet de vergunningverlener de aanvraag zelf toetsen aan de standaard richtlijnen in de hemelwaterverordening op het moment van de aanvraag. 2. Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1.000m² moet de vergunningverlenende instantie een advies vragen aan de



opgelegd, wordt infiltratie in ondergrondse systemen niet toegelaten, en moet het vereiste infiltratievolume en de vereiste infiltratieoppervlakte bepaald worden aan de hand van de werkelijk gemeten infiltratiecapaciteit van de ondergrond.	waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater. Ook hierbij zal de aanvraag aan de richtlijnen in de hemelwaterverordening getoetst worden, maar kunnen op maat van elk afzonderlijk project gemotiveerd strengere voorwaarden opgelegd worden. Hierbij zullen altijd open infiltratievoorzieningen worden opgelegd, infiltratie in ondergrondse systemen wordt niet toegelaten, en moet het vereiste infiltratievolume en de vereiste infiltratieoppervlakte bepaald worden aan de hand van de werkelijk gemeten infiltratiecapaciteit van de ondergrond.
Conclusie: voorwaardelijk gunstig ▪ Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006, en latere wijzigingen, is gebleken dat het RUP Zonevrije historische en markante gebouwen een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. ▪ Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het watersysteem voor zover in de voorschriften rekening wordt gehouden met de voorwaarden onder deel 2 van dit advies. ▪ Het wateradvies is dan ook voorwaardelijk gunstig.	
In de voorschriften van het RUP moet de aandacht gevestigd worden op de algemene voorwaarden. Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle percelen die tegen een geklasseerde, onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie gelegen zijn. In het kader van de huidige adviesvraag betreft het meer bepaald deelplan "Trockaertwinning". Ten zuidoosten van deze hoeve ligt de Spaasbeek, onbevaarbare waterloop van 2^{de} categorie.	
3. De vergunninghouder moet volgende algemene voorwaarden naleven: ▪ Afstand tot de waterloop 1. De minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen tot de taludinsteek van de waterloop moet vijf meter bedragen, zowel op de linker- als de rechteroever, zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimingsproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft.	3. In de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan Trockaertwinning worden volgende bepalingen opgenomen bij de paragraaf inrichting en bebouwing: <i>"Alle bepalingen van de wetgeving Integraal Waterbeleid blijven onverminderd van toepassing. De vergunningverlener moet bij een vergunningsaanvraag voor bouwen of verbouwen in een overstromingsgevoelig gebied steeds een advies inwinnen bij de waterbeheerder."</i>



2. Leidingen of verhardingen binnen de vijfmeterzone moeten overrijdbaar zijn voor voertuigen met aslast 15 ton en totaal gewicht tot 30 ton. 3. Geen grondbewerkingen zijn toegelaten op minder dan 1 m langs de waterloop volgens het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018. ▪ Binnen een afstand van 6 m langs de waterloop mogen geen naaldbomen geplant of herplant worden. ▪ Nieuwe bomen en struiken worden alleen aangeplant binnen een afstand van vijf meter landinwaarts van de bovenste rand van het talud indien: ○ een minimale tussenafstand van 12 m voor opgaande bomen gerespecteerd wordt ○ de houtkant regelmatig teruggezet wordt en indien nodig voor de toegankelijkheid van de waterloop periodiek teruggezet wordt op vraag van de waterbeheerder ○ voor een andere plantwijze geopteerd wordt nadat de waterbeheerder daarvoor een schriftelijke toestemming gaf. ▪ Ophoging van de oever binnen de vijf meter vanaf de taludinsteeke van de waterloop is vergunningsplichtig en moet beoordeeld worden in kader van de watertoets. ▪ Afrasteringen en afsluitingen ▪ Om het talud te beschermen kan de waterbeheerder aangelanden verplichten om gronden die aan een waterloop of publieke gracht palen en die begraasd worden, af te rasteren. ▪ Bij afrastering bevindt het deel van de afsluiting aan de kant van de grond die aan de waterloop paalt, zich op een afstand van 0,75 meter tot 1 meter, landinwaarts gemeten vanaf het einde van het talud van de waterloop. ▪ De afsluiting mag niet hoger dan 1,50 meter boven de begane grond zijn. ▪ De afsluiting is zo opgesteld dat ze geen belemmering vormt bij het onderhoud van de waterlopen, of ze kan weggenomen worden.	In de <u>toelichting</u> wordt volgende tekst opgenomen: ▪ Afstand tot de waterloop ▪ De minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen tot de taludinsteeke van de waterloop moet vijf meter bedragen, zowel op de linker- als de rechteroever, zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimingsproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft. ▪ Leidingen of verhardingen binnen de vijfmeterzone moeten overrijdbaar zijn voor voertuigen met aslast 15 ton en totaal gewicht tot 30 ton. ▪ Geen grondbewerkingen zijn toegelaten op minder dan 1 m langs de waterloop volgens het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gecoördineerd op 15 juni 2018. ▪ Binnen een afstand van 6 m langs de waterloop mogen geen naaldbomen geplant of herplant worden. ▪ Nieuwe bomen en struiken worden alleen aangeplant binnen een afstand van vijf meter landinwaarts van de bovenste rand van het talud indien: ○ een minimale tussenafstand van 12m voor opgaande bomen gerespecteerd wordt; ○ de houtkant regelmatig teruggezet wordt en indien nodig voor de toegankelijkheid van de waterloop periodiek teruggezet wordt op vraag van de waterbeheerder; ○ voor een andere plantwijze geopteerd wordt nadat de waterbeheerder daarvoor een schriftelijke toestemming gaf. ▪ Ophoging van de oever binnen de vijf meter vanaf de taludinsteeke van de waterloop is vergunningsplichtig en moet beoordeeld worden in kader van de watertoets. ▪ Afrasteringen en afsluitingen ▪ Om het talud te beschermen kan de waterbeheerder aangelanden verplichten om gronden die aan een waterloop of publieke gracht palen en die begraasd worden, af te rasteren. ▪ Bij afrastering bevindt het deel van de afsluiting aan de kant van de grond die aan de waterloop paalt, zich op een afstand van 0,75
---	---



	meter tot 1 meter, landinwaarts gemeten vanaf het einde van het talud van de waterloop. ▪ De afsluiting mag niet hoger dan 1,50 meter boven de begane grond zijn. ▪ De afsluiting is zo opgesteld dat ze geen belemmering vormt bij het onderhoud van de waterlopen, of ze kan weggenomen worden. In de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan Trockaertwinning worden volgende bepalingen opgenomen bij de paragraaf beheer, luik toelichting: <i>Alle bepalingen van de wetgeving Integraal Waterbeleid blijven onverminderd van toepassing. Werken aan de waterloop kunnen enkel uitgevoerd worden mits machtiging.</i> In de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan Trockaertwinning worden volgende bepalingen opgenomen bij de paragraaf beheer, luik stedenbouwkundige voorschriften: <i>“Een machtiging van de waterbeheerder is vereist voor:</i> ▪ <i>Ophoging van de oever binnen vijf meter vanaf de rand van de taludinsteek van de waterloop;</i> ▪ <i>Aanbrengen van oeeververdediging, overwelving, herprofilering, verlegging of andere werken aan de waterloop;</i> ▪ <i>Lozingen en lozingsconstructies (ook van regenwater) in de waterloop (ook voor tijdelijke lozingen).”</i>
--	--



3.3.2 Advies Deputatie Provincie Limburg

Datum advies: 02/04/2026

Inhoud advies: Negatief advies

Opmerkingen op de inhoud van de startnota	Repliek - verwerking advies
Volgende elementen moeten aangevuld worden: De plancontour van de deelplannen 'Hoeve Trockaertwinning' en deelplan 'Hoeve Hertenstraat' is niet duidelijk opgenomen.	De startnota duidt aan dat het de intenties is van de initiatiefnemer om deze deelplannen op te nemen. De plancontour van de deelplannen 'Hoeve Trockaertwinning' en 'Hoeve Hertenstraat' wordt gedetailleerd in de volgende fase van het planproces.
De relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ontbreekt.	De relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt opgenomen.
De relatie met het Ruimtepact 2040: onder meer het zuinig ruimtegebruik als engagement, de ruimtelijke strategische doelstelling SD1 - De ruimtelijke regionale eigenheid valoriseren en het beleidskader economische ruimte (selectie als strategische landbouwgemeente) zijn hier relevant, maar ontbreken in de motivatie.	De bepalingen van het Ruimtepact 2040: onder meer het zuinig ruimtegebruik als engagement, de ruimtelijke strategische doelstelling SD1 - De ruimtelijke regionale eigenheid valoriseren en het beleidskader economische ruimte (selectie als strategische landbouwgemeente) worden bijkomend opgenomen in de motivatie.
De ruimtebalans (p. 73) moet verder uitgewerkt worden met de juiste gebiedsaanduidingen en gedetailleerde oppervlakten per deelplan zodat het aftoetsen van de planologische compensatievereisten die voortvloeien uit het Ruimtepact 2040 mogelijk wordt.	De ruimtebalans (gedetailleerde oppervlakten) wordt verder gedetailleerd op basis van het ontwerp van grafische deelplannen met bestemmingsgebieden en gebiedscategorieën waardoor het aftoetsen van de planologische compensatievereisten die voortvloeien uit het Ruimtepact 2040 mogelijk wordt.
De relatie met het definitief vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan moet opgenomen worden.	De relatie met het definitief vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt opgenomen.
Een overzicht van de mogelijk in te zetten instrumenten moet opgenomen worden.	- Een overzicht van de mogelijk in te zetten instrumenten wordt opgenomen in de volgende fase van het planproces. Dit zijn: - een verordening om werken aan gebouwen met een erfgoedwaarde die vrijgesteld van vergunning vergunningsplichtig te maken. - Gerichte en projectmatige samenwerking met de IOED Haspengouw West en het RLHV.
De categorieën van gebiedsaanduidingen moeten opgenomen worden.	De categorieën van gebiedsaanduidingen worden opgenomen in de volgende fase van het planproces.
De naam van het RUP moet eenduidig gebruikt worden: RUP zonevreemde historische en markante gebouwen.	De naam van het RUP wordt eenduidig gebruikt: RUP historische en markante gebouwen.



Het is niet duidelijk hoeveel deelplannen opgenomen worden (6, 6, 3+3).	Er worden 5 deelplannen opgenomen worden. Het gebiedsgericht onderzoek beslaat 6 deelplannen maar uit de afweging blijkt dat één deelplan niet weerhouden werd.
De Omzendbrief RO2010/01 van 7 mei 2010 betreffende het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn, moet worden toegepast.	De Omzendbrief RO2010/01 van 7 mei 2010 betreffende het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn, wordt opgenomen en toegepast.
Ruimtelijke afweging: - Wellen is in het Ruimtepact 2040 geselecteerd als strategische landbouwgemeente. De impact op de gronden in landbouwgebruik moet bij de opmaak van dit RUP zo klein mogelijk worden gehouden. Hierom moet de ruimte waarin een ander gebruik dan landbouw mogelijk wordt gemaakt, tot een minimum worden beperkt. Het is niet aangewezen om de functie "paardenhouderij" op nemen als mogelijke zonevreemde functie in deelplan "Oeterslovenstraat 7 (Canadawinning)". Een paardenhouderij is immers een zone-eigen functie in het agrarisch gebied. De huidige voorschriften in het GRUP "Zonevreemde woningen" laten agrarisch gebruik toe. Er kan overwogen worden om bij agrarisch gebruik van de site meer mogelijkheden te voorzien in de niet-verharde ruimte. - Enkel het deelplan "Dorpsstraat 63 (Landhuis d'Awans)" ligt binnen de hypothetische afbakening van de kernen (Ruimtepact 2040 - Beleidskader Wonen - OD 1 - Voeren van een kerngericht beleid op basis van de kernaafbakening). De overige deelplannen liggen buiten de hypothetische afbakening van de kernen. De huidige voorschriften van het GRUP "Zonevreemde woningen" en de voorgestelde voorschriften in het voorliggende GRUP laten maximum 3 woningen toe in deelplan "Dorpsstraat 63 (Landhuis d'Awans)" en maximum 4 woningen in de deelplannen "Oeterslovenstraat 7 (Canadawinning)" en "Nutstraat 16 (Winning Romsée)". De nieuwe voorschriften bij deelplan "Trockart 1 (Hoeve Trockaertwinning)" en deelplan "Hertenstraat 29 (Hoeve Hertenstraat)" maken op elke site ook maximum 4 woningen mogelijk. Dit maakt dat in voorliggend GRUP 16 woningen kunnen gerealiseerd worden die niet binnen de hypothetische kernaafbakening liggen. In Wellen kan uitgegaan worden van een woningobjectief (richtcijfer) van 216 woningen voor de periode 2020-2040. Er moet worden aangetoond hoe de 16 niet-centrumgelegen woningen binnen de woonvisie van de gemeente Wellen passen. In de startnota ontbreekt een	Ruimtelijke afweging: - De impact op de gronden in landbouwgebruik wordt zo klein mogelijk gehouden. Het potentieel nieuw ruimtegebruik is beperkt tot de gebouwen van twee nieuwe deelplannen. Deze gebouwen zijn niet langer aangepast aan de vereisten van een modern landbouwbedrijf waarvan één geconfronteerd wordt met leegstand en verwaarlozing. De ruimte waarin een ander gebruik dan landbouw mogelijk wordt gemaakt, wordt tot een minimum beperkt. De wijziging van het deelplan Canadawinning heeft geen betrekking op de functie (een paardenhouderij is immers een toegelaten landbouwgebruik en mogelijk binnen de bestaande stedenbouwkundige voorschriften) maar 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. - De mogelijke toename van het aantal woningen in de verschillende deelplannen vna heet RUP historische en markante gebouwen kan theoretisch oplopen tot 8 bijkomende woningen (<i>de overige mogelijk te realiseren woningen in de bestaande maar bij te stellen deelplannen worden immers niet gewijzigd</i>) die niet binnen de hypothetische kernaafbakening liggen. Deze mogelijke toename wordt verantwoord door de lage druk die wonen op de omgeving legt. De ruimtelijke draagkracht wordt met het invullen van wonen niet verstoord. Andere functies dan wonen genereren immers meer dynamiek en meer mobiliteit. Het aantal mogelijke woningen in de drie bestaande en te wijzigen deelplannen lag al vast en wijzigt niet. Het deelplan Hoeve Hertenstraat is gelegen naast het bedrijventerrein. Dit is een omgeving met een hoge ruimtelijke draagkracht. Het deelplan Trockaertwinning omvat reeds twee woningen. De motivatie over de draagkracht van de



motivatie over de draagkracht van de sites en hun omgeving bij de realisatie van de bijkomende woningen.	sites en hun omgeving bij de realisatie van de bijkomende woningen wordt in de motivering toegevoegd.
▪ Verdere inhoudelijke opmerkingen zullen naar aanleiding van een nieuwe startnota worden gemaakt.	▪ Een adviserende administratie kan in principe niet formeel eisen dat een nieuwe startnota wordt opgesteld. De startnota is immers een verkennend document bij de start van het planproces dat net bedoeld is om alle relevante adviezen en effecten vroegtijdig in kaart te brengen en het project inhoudelijk te sturen. ▪ Er zijn echter situaties waarin een administratie kan aandringen op een grondige aanpassing van de startnota én een nieuwe publieke raadpleging met adviesvraag. Deze situaties hebben betrekking op onvolledigheid en fundamentele wijzigingen. ○ Onvolledigheid kan ingeroepen worden wanneer het in de startnota essentiële informatie ontbreekt zoals bijvoorbeeld een ontbrekende milieueffectentoets of cruciale juridische context waardoor de adviserende instantie kan oordelen dat ze geen zinvol advies kan geven. ○ Fundamentele wijzigingen kan ingeroepen worden wanneer de initiatiefnemer de plannen na de eerste adviesronde zo ingrijpend wijzigt dat de oorspronkelijke startnota de lading niet meer dekt. In dergelijke gevallen wordt vaak gekozen om een nieuwe startnota op te maken om juridische onzekerheid te vermijden. ▪ De startnota biedt nog niet alle informatie aan maar wel alle noodzakelijke informatie bij de start van het planproces. Het is niet zo dat er essentiële informatie ontbreekt. ▪ Er worden geen fundamentele wijzigingen gevraagd. De deelplannen blijven beperkt tot de 5 plannen die in de startnota opgenomen zijn. De voorgestelde aanpassingen van de drie bestaande deelplannen die gewijzigd worden betreffen ook eerder beperkte wijzigingen. Het ruimtelijk beeld van de twee nieuwe deelplannen blijft behouden. Landbouw blijft als enige functie mogelijk maar binnen de bestaande gebouwen worden ook andere functies met een beperkte impact op de omgeving mogelijk.



3.3.3 Advies Agentschap voor Natuur en Bos

Datum advies: 09/04/2026

Inhoud advies: geen advies. Het Agentschap duidt aan geen advies te verlenen.

3.3.4 Advies Agentschap Wegen en Verkeer

Datum advies: 23/03/2026

Inhoud advies: geen bezwaar

Opmerkingen op de inhoud van de startnota	Repliek - verwerking advies
Het betreft een gedeeltelijke wijziging van het RUP zonevrije woningen van 2008 waarbij 3 van de 10 deelplannen van het RUP 2008 aangepast worden en 2 deelplannen van gebouwen met erfgoedwaarde toegevoegd worden. Enkel deelplan 5 'Landhuis d'Awans Dorpsstraat 63' is gelegen langs een gewestweg, de N754. We hebben geen bezwaar tegen de beperkte wijziging van het grafisch plan van dit deelplan 5.	Geen repliek



3.3.5 Advies Vlaamse Milieumaatschappij

Datum advies: 17/04/2026

Inhoud advies: gunstig

Opmerkingen op de inhoud van de startnota	Repliek - verwerking advies
De Graetmolen is gesitueerd langs de Herk. Het betreft natuurgebied dat deel is van een ruim en waardevol natuurgebied. Bijkomende (vakantie)woningen zijn daarom niet wenselijk. De site wordt daarom niet opgenomen in een nieuw deelplan van het RUP.	De Graetmolen wordt inderdaad omwille van de natuurwaarden niet opgenomen in het RUP.
De Hoeve Hertenstraat grenst aan overstromingsgevoelig gebied. Een nieuwe invulling staat geen nieuwe gebouwen of verhardingen toe. Wel kunnen nieuwe functies voorzien worden in de gebouwen met beperking van de verhardingen en behoud van de hoogstamboomgaard.	In de gebouwen van de Hoeve Hertenstraat kan inderdaad een meervoudig ruimtegebruik toegestaan worden op voorwaarde dat bebouwing en verharding niet toeneemt en dat de hoogstamboomgaard behouden blijft.
De VMM- team watertoets is akkoord met de voorziene ruimtelijke concepten voor de deelplannen en de beschrijving van de milieueffecten.	Geen opmerking.
Tekstuele opmerking: Op p. 83 maakt de tabel foutief melding van de overstromingsgevoelige gebieden aangezien de figuren over de biologische waarderingskaart gaan.	De tekst bij tabel op pag. 83 wordt bijgesteld.



3.3.6 Advies Departement Omgeving

Datum advies: 28/04/2026

Inhoud advies: opmerkingen op de inhoud van de startnota

Opmerkingen op de inhoud van de startnota	Repliek - verwerking advies
De naam van het RUP moet eenduidig zijn. RUP "Zonevrije historische en markante gebouwen"	De naam van het RUP wordt RUP "Zonevrije historische en markante gebouwen". Dit RUP is een gedeeltelijke herziening van het RUP zonevrije woningen.
De relatie tussen de planopties van het RUP en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt momenteel niet beschreven en dient nog te worden toegevoegd aan de nota. Zolang er geen goedgekeurd Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) beschikbaar is, moet een toetsing aan het RSV gebeuren. De toetsing aan de conceptnota van het BRV werd reeds voldoende uitgewerkt in de startnota.	De relatie tussen de planopties van het RUP en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt toegevoegd aan de nota.
Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS): 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 valt deze visie binnen de regio Vochtig Haspengouw, waar een ruimtelijke structuur voor landbouw, natuur en bos werd uitgewerkt.	De visie van de Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS) wordt toegevoegd aan de nota. 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 aangeduid 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. <i>"De bestaande bosstructuur en reservaatproject Ulbeekse bossen van Stichting Limburgs Landschap als uitgangspunt voor bestemmingswijzigingen"</i> Operationeel uitvoeringsprogramma van de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos van de regio Haspengouw en Voeren (december 2005). https://omgeving.vlaanderen.be/nl/ruimtelijk-beleid-



	en-planning/gebiedsontwikkeling/planningsprocessen-voor-landbouw-natuur-en-bos
- Herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Een deel van het plangebied is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Hierop is de omzendbrief RO 2010/01 van toepassing. - Planologische compensatie: Voor sites waar bijkomende open ruimte (zachte bestemmingen) wordt ingenomen, geldt voor de uitbreidingsdelen de planologische compensatieplicht, zoals bepaald in het decreet van 17 mei 2024.	- Herbevestigd agrarisch gebied (HAG): De beschrijving met duiding bij de omzendbrief RO 2010/01 wordt opgenomen in de toelichtingsnota. Eén nieuw deelplan is gelegen in het herbevestigd agrarisch gebied (HAG). - Planologische compensatie: De planologische compensatieplicht, zoals bepaald in het decreet van 17 mei 2024 wordt met beschrijving opgenomen in de toelichting. De planologische compensatie bevat echter een aantal uitzonderingen waaronder situaties waarin geen compensatieplicht geldt. 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. Bron: Handleiding planologische compensatie 30/06/2026, pag 10/17.
- Aspect MER: Dit advies staat los van het advies van het Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM) over de screening, dat afzonderlijk moet opgevraagd worden via mer@vlaanderen.be. - Aspect Veiligheidsrapportage: In dit advies wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hiervoor moet u de RVR-toets doorlopen, raadpleegbaar via DSI https://www.milieuinfo.be/rvr/. - De startnota dient te verwijzen naar de ontwikkelingsmogelijkheden uit het goedgekeurd ruimtelijk structuurplan	- Het advies van het Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM) over de screening wordt opgevraagd via mer@vlaanderen.be. - De RVR-toets wordt opgenomen in de de scopingnota https://www.milieuinfo.be/rvr - In de scopingnota zullen de ontwikkelingsmogelijkheden uit het goedgekeurde ruimtelijk structuurplan opgenomen worden.



▪ Afweging sites: Het uitgebreide gebiedsgericht onderzoek dient als bijlage toegevoegd te worden aan de nota.	▪ Afweging sites: Het uitgebreide gebiedsgericht onderzoek zal als bijlage toegevoegd worden aan de toelichtingsnota.
▪ Opmerking Deelplan 1: Canadawinning - Oeterslovenstraat 7 (herziening deelplan 3 – RUP ZV Woningen). ○ Het deelplan situeert zich buiten de contour van het Landschapspark Haspengouw. ○ Het deelplan is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG). ○ Men stelt dat het grafisch plan niet wordt gewijzigd. De plancontour wordt niet uitgebreid maar de bebouwings- en verhardingsoppervlakte worden wel uitgebreid (bijkomend ruimtebeslag). Dit dient ook tekstueel aangepast te worden (p. 80). ○ Men beoogt het hergebruik van de bestaande gebouwen, constructies en infrastructuur voor de uitbating van een paardenfokkerij. Een professionele paardenfokkerij of paardenmelkerij wordt beschouwd als een zone-eigen functie binnen agrarisch gebied. ○ De bestemmingen opgenomen in deelplan 3 van het RUP zonevreemde woningen dienen te worden opgeheven en vervangen door de bestemming ‘agrarisch gebied’. Indien voldaan wordt aan de geldende regelgeving, kan een vergunning worden verkregen voor de exploitatie van een paardenfokkerij. Meer informatie over paardenfokkerij en de identificatie als landbouwer is beschikbaar via de website van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij: Fokkerij paarden Landbouw en Zeevisserij + Identificatie Landbouw en Zeevisserij.	▪ Opmerking Deelplan 1: Canadawinning - Oeterslovenstraat 7 (herziening deelplan 3 – RUP ZV Woningen). ○ Er wordt opgenomen dat het deelplan gelegen is buiten de contour van het Landschapspark Haspengouw. ○ Er wordt opgenomen dat het deelplan gelegen is binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Het betreft echter de herziening van een deelplan waar de bestemmingen van het gewestplan reeds verfijnd werden in 2008. ○ De plancontour wordt niet uitgebreid maar de bebouwingsoppervlakte (niet de verhardingsoppervlakte) wordt uitgebreid (bijkomend ruimtebeslag). Dit wordt ook tekstueel opgenomen (p. 80). ○ De wijziging van het RUP is niet noodzakelijk voor de toegelaten bestemmingen of functies. Een professionele paardenfokkerij of paardenmelkerij is een agrarische activiteit en dat is een toegelaten functie in de toegelaten functies van het RUP van 2008. Dit blijft behouden en wijzigt niet. De wijziging is noodzakelijk omdat het RUP van 2008 géén constructies in de open ruimte rond de gebouwen toelaat. Wanneer men stelt dat bij het gebruik van een paardenfokkerij een overdekte piste vergund zou moeten kunnen worden, moeten de voorschriften aangepast worden. De overdekte piste wordt enkel toegelaten voor een agrarisch gebruik. Bij het beëindigen van het agrarisch gebruik moet deze constructie gesloopt worden. ○ Het is niet de bedoeling om de bestemmingen van het RUP 2008 te wijzigen. Een meervoudig ruimtegebruik moet mogelijk blijven om duurzame ontwikkelingsopties voor de historische waardevolle erfgoedgebouwen te vrijwaren.



▪ Deelplan 2: Landhuis d'Awans - Dorpsstraat 63 (herziening deelplan 5 - RUP ZV Woningen). ○ Het deelplan situeert zich binnen de contour van het Landschapspark Haspengouw. ○ Een beperkte uitbreiding van de bouwzone binnen parkgebied wordt voorgesteld. Dit houdt geen uitbreiding van de plancontour in maar wel een beperkte wijziging. ○ De plandoelstellingen zijn ruimtelijk aanvaardbaar.	▪ Deelplan 2: Landhuis d'Awans - Dorpsstraat 63 (herziening deelplan 5 - RUP ZV Woningen). ○ Er wordt opgenomen dat het deelplan gelegen is binnen de contour van het Landschapspark Haspengouw. ○ Geen opmerking. ○ Geen opmerking.
▪ Deelplan 3: Winning Romsée - Nutstraat 16 (herziening deelplan 8 - het RUP ZV Woningen). ○ Het deelplan situeert zich binnen de contour van het Landschapspark Haspengouw. ○ Het deelplan is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG). ○ Aan de overzijde van de site bevindt zich een nog onontwikkeld woongebied. De ontsluiting van de horecazaak via de Nutstraat is problematisch, gezien het zeer smalle wegprofiel, wat een toenemende verkeersgeneratie bijzonder moeilijk maakt. Zeker als er in de toekomst nog een woonontwikkeling kan komen. ○ Men stelt dat het grafisch plan niet wordt gewijzigd. De plancontour wordt weliswaar niet uitgebreid maar de oppervlakte van de bebouwings- en verhardingszone worden wel uitgebreid (bijkomend ruimtebeslag). Dit dient ook tekstueel aangepast te worden (p.80).	▪ Deelplan 3: Winning Romsée - Nutstraat 16 (herziening deelplan 8 - RUP ZV Woningen). ○ Er wordt opgenomen dat het deelplan gelegen is binnen de contour van het Landschapspark Haspengouw. ○ Er wordt opgenomen dat het deelplan gelegen is binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG). De bestemming van dit gebied is echter reeds gewijzigd met het deelplan van 2008. ○ Aan de overzijde van de site bevindt zich een nog niet ontwikkeld woongebied. Indien dit gebied ontwikkeld wordt, kunnen er max. 5 woningen in open bebouwing opgericht worden. De woningen zijn met de voorgevel gericht naar de hoofdweg van de Nutstraat en worden aan die zijde (westen) ontsloten. Het openbaar domein van de zijweg van de Nutstraat (richting voetweg) heeft een gemiddelde breedte van ca. 8 meter, de verharding (met betonnen geulen) een breedte van ca. 6 meter. Dit is meer dan voldoende om autoverkeer veilig te laten kruisen. De ontsluiting van het parkeerterrein in het oosten is dus zeker niet onmogelijk. Niet de ontsluiting van dat parkeerterrein is het knelpunt, de capaciteit het parkeerterrein kan echter onvoldoende zijn. Daarom zal in voorschriften opgenomen worden dat vergunningsaanvragen getoetst moeten worden aan een mobiliteitsstudie. Vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer de mobiliteitsdruk beperkt blijft en er voldoende parkeerruimte aanwezig is. De activiteiten moeten kleinschalig blijven. De kleinschaligheid wordt ook opgelegd door het beperken van de bebouwbare ruimte. Deze ruimte kan niet toenemen. ○ De plancontour wordt niet uitgebreid. De oppervlakte van de bebouwing wordt uitgebreid in vergelijking met de bestaande



○ De voorgestelde uitbreiding omvat de bouw van een grote nieuwbouwloods en de aanleg van een ruime parking, die bereikbaar is via de smalle Nutstraat. Een bestaande vleugel van de hoeve wordt afgebroken en vervangen (en uitgebreid) door een nieuwbouwloods, bestemd voor de opslag van materiaal voor het onderhoud van de boomgaard. Aangezien de boomgaard zelf deel uitmaakt van het vastgesteld bouwkundig erfgoed, dient dergelijke ondersteunende functie in principe binnen de bestaande bouwvolumes van de hoeve te worden ondergebracht. Pas nadien kan, op basis van een zorgvuldige ruimtelijke afweging, worden onderzocht of en welke bijkomende functies aanvaardbaar zijn. ○ Het toevoegen van bijkomende functies, zoals een brouwerij of een extra verbruikerszaal kan enkel overwogen worden indien deze geen bijkomende mobiliteitsdruk genereren en binnen de bestaande bouwvolumes (met erfgoedwaarde) kunnen worden geïntegreerd. ○ Wat betreft de parkeerbehoefte dient bovendien onderzocht te worden of alternatieve locaties mogelijk zijn, waaronder het perceel aan de overzijde dat in woongebied is gelegen.	planologische toestand, niet met de bestaande feitelijke en juridische (want behoorlijk vergund geachte) toestand. De verhardingen worden niet uitgebreid. Dit wordt tekstueel gedetailleerd opgenomen. ○ De herbouwde berging wordt niet opgevat als een loods. Het gebouw moet in harmonie met de overige erfgoedgebouwen opgericht worden. Het nieuwe gebouw is kleiner dan het bestaande gebouw. De voorschriften stellen immers dat bij herbouw noch het bebouwingsoppervlakte, noch het volume mag uitbreiden. Omdat de bestaande stalling een functioneel te lage hoogte heeft, leidt een herbouw automatisch tot een verminderde bebouwde oppervlakte. Bijkomend wordt ook de oppervlakte van de aanbouw aan het hoofdgebouw in mindering gebracht. Het nieuwe gebouw mag inderdaad enkel gebruikt worden voor landschapsonderhoud (materieel, graasdieren, opslag hooi & stro). Het onderhoud van de boomgaard is een functie eigen aan de erfgoedsite. De bestaande erfgoedgebouwen zijn functioneel niet geschikt voor de opslag van hooi en stro, het huisvesten van dieren en het stallen van materieel. Deze functies zijn ook niet verweefbaar met de kernactiviteiten van de site: horeca. Een zekere afstand is enkel omwille van hygiënische overwegingen en wettelijke bepalingen vereist. Omdat het gebouw niet op dezelfde locatie ingeplant wordt, leidt de aanleg van het parkeerterrein niet tot bijkomende verharding. Bijkomende verharding is niet toegestaan. ○ Het toevoegen van bijkomende functies, zoals een micro-brouwerij of een extra verbruikerszaal is enkel mogelijk indien deze geen bijkomende mobiliteitsdruk genereren én binnen de bestaande bouwvolumes (met erfgoedwaarde) geïntegreerd kunnen worden. Dit wordt expliciet opgenomen in de voorschriften. ○ De mobiliteitsstudie moet onderzoeken of er nood is aan een bijkomende parkeercapaciteit en of bijkomende of alternatieve locaties mogelijk zijn, zoals het perceel aan de overzijde dat in woongebied is gelegen. De vergunning kan voorwaarden en stedenbouwkundige lasten opleggen.
--	---



▪ Herbestemming gewestplan ○ Voor de deelplannen 'Hoeve Trockaertwinning' en 'Hoeve Hertenstraat' wordt een bestemmingswijziging voorgesteld van (landschappelijk waardevol) agrarisch gebied naar gemengd openruimte gebied. Volgens het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen behoort gemengd openruimtegebied tot de gebiedscategorie 'overig groen'. Daarbij geldt dat ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bebouwing (kloosters, kastelen...) gebiedsspecifiek moeten worden uitgewerkt, met aandacht voor de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de potenties voor hergebruik van het bestaande patrimonium. Het is evenwel onduidelijk waarom deze hoeves in dit RUP worden opgenomen met de bestemming 'gemengd openruimtegebied', aangezien uitgewerkte, gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven ontbreken. In de startnota (hoofdstuk 3: Gewenste ruimtelijke ontwikkeling) worden per site weliswaar diverse mogelijke functies opgesomd, maar zonder concrete uitwerking of ruimtelijke afweging en onderbouwing. Het gaat daarbij om een brede waaier aan opties, zoals erfwonen, horeca, ateliers, paardenactiviteiten, toeristisch-recreatieve activiteiten, ○ Indien het de intentie is om verschillende opties open te houden in afwachting van een concreet initiatief, is opname van deze sites binnen dit RUP niet aangewezen. Zodra een concreet voorstel voorligt, kan dit bovendien getoetst worden aan de criteria van het Besluit van de Vlaamse Regering inzake de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen. Let wel, het feit dat een functiewijziging zonevreemd toelaatbaar is, houdt geen automatisch recht in op een vergunning. De aanvraag zal nog steeds aan een aantal elementen afgetoetst worden, waaronder de goede ruimtelijke ordening en de functionele inpasbaarheid van de nieuwe functie in het gebied.	▪ Herbestemming gewestplan ○ Voor de deelplannen 'Hoeve Trockaertwinning' en 'Hoeve Hertenstraat' wordt een bestemmingswijziging voorgesteld. Deze bestemmingswijziging heeft enkel betrekking op de gebouwen en de onmiddellijke nabijheid van de gebouwen. De bestemmingszone en de bestemmingscategorie moet nog bepaald worden. De gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven zijn gericht op een behoud van het erfgoed. Dit houdt in dat nieuwe functies in de bestaande gebouwen geïntegreerd moeten kunnen worden zonder dat de architecturale en historische waarde sterk aangepast moet worden. Eigen aan oude hoeves is dat deze altijd een woonfunctie hadden. Vaak woonden families er intergeneratieel samen en waren er ook woonruimten voor personeel. De woonfunctie kan vaak eenvoudig in deze gebouwen geïntegreerd worden. Het doel van het aanbieden van meervoudig gebruik is voorkomen dat de sites geconfronteerd worden met langdurige onzekerheid die leidt tot leegstand, verwaarlozing en uiteindelijk het teloorgaan van de erfgoedwaarden. De waaier aan opties (mogelijke functies) is beperkt. Landbouw blijft steeds mogelijk. ○ Door het aanbieden van verschillende opties vermijdt men onzekerheid. De rechtszekerheid en daarmee de investeringsbereidheid neemt toe. De lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen biedt onvoldoende perspectieven. Artikel 10. van het BVR van 29/5/2009 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen stelt dat: "Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
--	--



	<i>1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;</i> <i>2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;</i> <i>3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.”</i> Aan deze drie voorwaarden wordt voldaan. Het RUP beperkt de ontwikkelingsopties en geeft richting over de aard en de functionele inpasbaarheid van de nieuwe functies voor de erfgoedsites. Bijkomend (art 11) wordt echter gesteld: Wonen in een voormalig landbouwbedrijf is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is: ▪ De bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, <u>met uitsluiting van meergezinswoningen</u> maar met inbegrip van tijdelijke verblijfgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft. ▪ De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft. ▪ Een beoogde functiewijziging via het BVR Zonevreemde functiewijzigingen is geen recht, maar een gunst die slechts uitzonderlijk kan worden toegekend. Er wordt zeer terughoudend omgegaan met het omvormen van landbouwsites naar een zonevreemde toestand (zie omzendbrief RO 2017/01). ▪ Meergezinswoningen behouden de éénheid van de site (de schil van de gebouwen is eigendom van de gemeenschap van eigenaars, het terrein wordt niet verkaveld of verdeeld.
--	--



	▪ (Een beperkt aantal) meergezinswoningen leidt vaak tot een geringere druk op de omgeving dan andere activiteiten (handel, diensten, recreatieve verblijven, horeca,...)
▪ Naast bovenstaande opmerkingen met betrekking tot functiewijzigingen, worden hieronder enkele aandachtspunten per site geformuleerd die bij de beoordeling van een toekomstig inrichtingsvoorstel in rekening moeten worden gebracht: ○ Deelplan 4: Hoeve Trockaertwinning - Trockart 1 ○ Het deelplan situeert zich buiten de contour van het Landschapspark Haspengouw. Het deelplan is gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Er is een overstromingsproblematiek aanwezig. Bijkomende verharding en bebouwing zijn hier dan ook niet gewenst. ○ De ontsluiting van de site gebeurt via een zeer smalle kasseiweg met laanbeplanting langs beide zijden. Functies die een toename van mobiliteit genereren (zoals horeca of toeristische ontwikkelingen) zijn hier niet verenigbaar en bovendien strijdig met de criteria van het BVR inzake toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.	▪ Bijkomende aandachtspunten voor de beoordeling van een toekomstig inrichtingsvoorstel van de erfgoedsites: ▪ Deelplan 4: Hoeve Trockaertwinning - Trockart 1 ○ De verwijzingen naar de contour van het Landschapspark Haspengouw (buiten) en het herbevestigd agrarisch gebied (binnen) en de overstromingsproblematiek worden opgenomen. Bijkomende verharding en bebouwing zijn niet gewenst en worden niet toegelaten. Dat wordt expliciet opgenomen in de voorschriften. ○ De ontsluiting van de site gebeurt via een zeer smalle kasseiweg met laanbeplanting. Functies die een toename van mobiliteit genereren (zoals horeca of toeristische ontwikkelingen) zijn hier niet verenigbaar en worden uitgesloten. Dat wordt expliciet opgenomen in de voorschriften. Er kan bijkomend opgenomen worden dat ook zwaar vervoer omgeleid moet worden met doel te vermijden dat de verharding aangetast wordt en om het samendrukken van de bodem in de laan te vermijden.
○ Deelplan 5: Hoeve Hertenstraat - Hertenstraat 29 ○ Het deelplan situeert zich binnen de contour van het Landschapspark Haspengouw. ○ De vermelding van de gewestplanbestemming is onjuist en dient te worden gecorrigeerd naar 'agrarisch gebied' (bestaande juridische toestand, p. 60). ○ De toetsing aan het volgende criterium uit het BVR inzake zonevreemde functiewijzigingen is hier noodzakelijk: enkel bestaande, niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde gebouwen of gebouwencomplexen kunnen in aanmerking komen voor een nieuwe functie. ○ De footprint van verkrotte gebouwen kunnen na afbraak wel worden aangewend voor bijvoorbeeld parkeervoorzieningen (geen bijkomend ruimtebeslag).	▪ Deelplan 5: Hoeve Hertenstraat - Hertenstraat 29 ○ De verwijzingen naar de contour van het Landschapspark Haspengouw (binnen) wordt opgenomen. ○ De vermelding van de gewestplanbestemming wordt gecorrigeerd naar 'agrarisch gebied' (bestaande juridische toestand, p. 60). ○ Er kan opgenomen worden dat enkel bestaande, niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde gebouwen of gebouwencomplexen in aanmerking komen voor een nieuwe functie. Dit kan een hefboom zijn om verder verval te vermijden. ○ Er wordt uitdrukkelijk opgenomen dat de bebouwde en verharde oppervlakte niet mag toenemen. ○ Het slopen van hoevegebouwen zou leiden tot het verdwijnen van de typologie van de vierkantshoeve waardoor de erfgoedwaarde zeer zwaar aangetast zou worden. Dat vermijden is één van de doelstellingen van het RUP.



3.3.7 Advies Departement Landbouw & Zeevisserij

Datum advies: 29/04/2026

Inhoud advies: deels gunstig, deels ongunstig

Opmerkingen op de inhoud van de startnota	Repliek - verwerking advies
Voor twee van de 6 sites geldt dat ze momenteel gekend zijn als beroepsmatig landbouwbedrijf en dus zone-eigen in gebruik. Het voorliggende plan gaat dus uit van een toekomstige stopzetting van de landbouwactiviteiten zonder enige agrarische herontwikkeling.	- De twee sites verwijzen naar de nieuwe deelplannen: Trockaertwinning en Hoeve Hertenstraat. Trockaertwinning is sedert jaren géén functionele landbouwzetel meer. De eigenaar heeft zijn activiteiten stopgezet en het beheer van de omliggende laagstamboomgaarden via pacht overgedragen aan een professionele landbouwer die géén gebruikt maakt van de gebouwen. De gebouwen bevatten onder meer twee woningen. Een van beide wordt door de eigenaar gebruikt als tweede verblijf. De andere woning wordt verhuurt aan een bedrijf dat actief is in tuinaanleg. Dat bedrijf gebruikt een beperkt deel van de overige niet woonruimten (oude stallen, schuur en bergingen). Het plan sluit een mogelijk agrarisch hergebruik niet uit. Landbouw blijft een mogelijke (hoofd)functie. De feiten duiden echter aan dat de gebouwen functioneel niet langer geschikt zijn voor een hedendaags landbouwbedrijf. Landbouwers willen functionele gebouwen met een beperkte investerings- en onderhoudskost. Daardoor wordt de erfgoedsite geconfronteerd met leegstand en is het omwille van het gewenste behoud van erfgoedwaarden en de daartoe noodzakelijk investeringen noodzakelijk om nieuwe functies mogelijk te maken. Dit is de reden tot opname in het RUP. - Hoeve Hertenstraat kan als landbouwzetel behouden worden. Een groot deel van de gebouwen (meer dan de helft) wordt echter geconfronteerd met leegstand en verwaarlozing. Het RUP reikt opties aan om het landbouwgebruik te bestendigen en te verweven met nieuwe activiteiten. Hierdoor kan in een deel van de leegstaande erfgoedgebouwen een nieuwe functie geïntegreerd worden waardoor een duurzaam behoud verzekerd wordt. De landbouwfunctie kan (tijdelijk) behouden worden. Dit is de reden tot opname in het RUP.



▪ Canadawinning: De huidige eigenaars wensen van het inventaris pand een overdekte binnenpiste te kunnen realiseren hetgeen niet mogelijk is binnen de bebouwde contour van het RUP van 2008. Bebouwing van een overdekte piste in agrarisch gebied kan enkel bij een aangetoonde volwaardige paardenfokkerij. Echter opname in het RUP kan grenzen stellen aan de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke zodat het geheel qua schaal kan aansluiten bij de bestaande bebouwing. Gelet op het voorgaande RUP, de inperking van het bouwvolume bij de vierkantshoeve en de uitbreiding met een bouwvlak voor een open loods, kan gesteld worden dat deze bouw mogelijkheden duidelijk moeten omschreven worden als open constructies die niet dicht mogen gemaakt worden en na het in onbruik raken ook moeten afgebroken worden en niet opgewaardeerd mogen worden naar een gesloten bouwvolume. Bovendien kan de overdekte piste enkel vergund worden in het kader van een paardenfokkerij en kan het niet de bedoeling zijn de site recreatief te gaan uitbaten als manège. De stedenbouwkundige voorschriften moeten hier duidelijk in zijn en deze beperkingen meenemen voor deze site.	▪ Het RUP wordt aangepast om de overdekte piste van een vergunde paardenkwekerij vergunbaar te maken. ▪ Dit mag niet leiden tot een bijkomende verharding. ▪ De overdekte constructie mag enkel voor professionele landbouwdoeleinden gebruikt worden. Van zodra dit gebruik ophoudt, moet de constructie gesloopt worden. ▪ De overdekte constructie mag niet met wanden afgesloten worden. ▪ In de stedenbouwkundige voorschriften wordt expliciet opgenomen dat de constructie niet gebruikt mag worden voor niet landbouwactiviteiten waaronder een uitbating als manege of voor stockage van materiaal, voertuigen of gewassen.
▪ Winning Romsée: Het betreft momenteel een inventaris pand dat in gebruik is als ijssalon maar zijn activiteiten wenst uit te breiden met een microbrouwerij in een vleugel van de hoeve en parkeergelegenheid. Men wenst een stal/schuur te herbouwen die buiten de oorspronkelijke RUP contour ligt om parkeergelegenheid te maken enerzijds en de achterliggende boomgaard te blijven onderhouden vanuit dit gebouw dat deels materiaalberging, deels schuilhok zal zijn. De hoeve kent geen landbouwgebruik meer. De footprint van de zonevrije activiteiten kan echter niet uitbreiden, noch mag men meer bijkomende bouwvolume nieuwbouwen voor het onderhoud van de boomgaard als men in eerste instantie maximaal inzet op zonevrije horeca in de hoeve. Het voorgestelde uitbreidingsperspectief met aanpassing van de deelplannen van het vroegere RUP kan worden bijgetreden op voorwaarde dat dit het meest maximalistisch programma van deze site betreft zonder verdere uitbreidingsmogelijkheden	▪ Het RUP wordt gewijzigd om een gelijkaardige reden als het deelplan Canadawinning. Het bestaande deelplan laat een herbouw van de schuur/stal niet toe. Het betreft echter een behoorlijk vergund geachte constructie die deels is van structuur van de erfgoedsite. ▪ De voorschriften beperken het gebruik van deze constructie tot het stallen van materieel voor het onderhoud van het niet-bebouwde terreinen (boomgaard) en het gebruik als stal voor graasdieren met opslag van stro en hooi voor deze dieren. ▪ De voorschriften nemen expliciet op dat de bebouwde oppervlakte en het bebouwde volume niet mag uitbreiden. ▪ De voorschriften nemen expliciet op dat het verharde oppervlakte niet mag toenemen.
▪ Landhuis d'Awans: Dit landhuis is gelegen in Parkgebied en valt buiten de adviesbevoegdheid van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij.	▪ Geen opmerking



▪ Hoeve Trockaertwining: Dit inventaris pand is bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij ook in 2026 gekend als de enige exploitatiezetel van de familie Leruth met aanpalend een laagstamplantage. Deze familie bewoont het pand niet maar zou het volgens de nota verhuren aan een tuinaanlegbedrijf. ▪ Men wenst twee woonhuizen in de site te ontwikkelen en de loods verder te verhuren. Echter is het niet duidelijk vanwaaruit men de laagstamaanplant zal exploiteren en/of men het fruitteeltbedrijf dan effectief wenst stop te zetten na herbestemming. ▪ De site is gelegen in Herbevestigd agrarisch gebied waar de landbouwuittasting de voorkeur geniet. Het behoud van de omliggende professionele uitbating van de laagstamaanplant is bijgevolg noodzakelijk. In hoeverre een paardenhouderij op deze site realistisch is, is nog maar de vraag. Gelet op de ligging in HAG is verdere verharding van de site ifv parkeren niet wenselijk en zal men dus parkeerdruk moeten opvangen in de bestaande schuren en op bestaande verhardingen. ▪ Het is het Agentschap Landbouw en Zeevisserij niet duidelijk waarom dit inventaris pand opgenomen moet worden in het RUP aangezien het BVR Zonevrije functiewijzigingen volstaat om het gewenste programma in het gebouwencomplex te realiseren.	▪ Trockaertwining is sedert jaren géén functionele landbouwzetel meer. De eigenaar heeft zijn activiteiten stopgezet en het beheer van de omliggende laagstamboomgaarden via pacht overgedragen aan een professionele landbouwer met een andere landbouwzetel en die géén gebruikt maakt van de gebouwen. ▪ De gebouwen bevatten onder meer twee woningen. Een van beide wordt door de eigenaar gebruikt als tweede verblijf. De andere wordt verhuurt aan een bedrijf dat actief is in tuinaanleg. Dat bedrijf gebruikt een beperkt deel van de overige niet woonruimten (oude stallen, schuur en bergingen). ▪ De laagstamboomgaard wordt uitgebaat door een professionele landbouwer met een landbouwzetel op een andere locatie. Het duurzaam gebruik van de omliggende landbouwgronden is daardoor verzekerd. ▪ Een paardenhouderij is geen beoogde ontwikkeling. Bijkomende verharding of een bijkomende mobiliteit is niet wenselijk en wordt expliciet als niet-toegelaten opgenomen in de voorschriften. ▪ Het BVR Zonevrije functiewijzigingen volstaat niet om een duurzaam behoud van de erfgoedsite te verzekeren. Indien dit zo zou zijn, zou de site immers reeds herontwikkeld zijn. Door het aanbieden van verschillende ontwikkelingsopties creëert men duidelijkheid en vermijdt men onzekerheid. De rechtszekerheid verhoogt de investeringsbereidheid. De lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen biedt onvoldoende perspectieven. Artikel 10. van het BVR van 29/5/2009 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrije functiewijzigingen stelt dat: "Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is: <i>1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;</i> <i>2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;</i>
--	--



	<i>3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze.”</i> ▪ Aan deze drie voorwaarden wordt voldaan. Het RUP beperkt de ontwikkelingsopties en geeft richting over de aard en de functionele inpasbaarheid van de nieuwe functies voor de erfgoedsites. Het RUP creëert daardoor meer rechtszekerheid. ▪ Een beoogde functiewijziging via het BVR Zonevreemde functiewijzigingen is geen recht, maar een gunst die slechts uitzonderlijk kan worden toegekend. Er wordt zeer terughoudend omgegaan met het omvormen van landbouwsites naar een zonevreemde toestand (zie omzendbrief RO 2017/01). ▪ Bijkomend (art 11) wordt echter gesteld: Wonen in een voormalig landbouwbedrijf is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is: ▪ De bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, <u>met uitsluiting van meergezinswoningen</u> maar met inbegrip van tijdelijke verblijfgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft. ▪ De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft. ▪ Een beoogde functiewijziging via het BVR Zonevreemde functiewijzigingen is geen recht, maar een gunst die slechts uitzonderlijk kan worden toegekend. Er wordt zeer terughoudend omgegaan met het omvormen van landbouwsites naar een zonevreemde toestand (zie omzendbrief RO 2017/01). ▪ Meergezinswoningen behouden de éénheid van de site (de schil van de gebouwen is eigendom van de gemeenschap van eigenaars, het terrein wordt niet verkaveld of verdeeld.
--	---



	▪ (Een beperkt aantal) meergezinswoningen leidt vaak tot een geringe druk op de omgeving dan andere activiteiten (handel, diensten, recreatieve verblijven, horeca,...).
▪ Graetmolen: De molen is grotendeels gelegen in natuurgebied naast VEN gebied en valt buiten de adviesbevoegdheid van het Agentschap Landbouw en Zeevisserij.	▪ Geen opmerking
▪ Hoeve Hertenstraat: Dit inventaris pand is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en momenteel uitgebaat als een leefbaar beroepsmatig landbouwbedrijf. De voormalige oude stallen en schuren verkeren in slechte staat van onderhoud. De dieren zijn gehuisvest in de nieuwere onderdelen van de hoeve. De huiskavel bestaat uit een hoogstamboomgaard die door begrazing in stand wordt gehouden. ▪ Er wordt een voorafname gedaan op de toekomstige landbouwuitbating, hetgeen niet ondersteund kan worden door het Agentschap Landbouw en Zeevisserij. Hoewel de onverdeeldheid van de site en het slechte onderhoud door de andbouwer/mede-eigenaar, het behoud van het inventaris pand niet ten goede komt, is het aan de eigenaars zelf om de vele mogelijkheden die het pand biedt op basis van het BVR Zonevremde functiewijzigingen te benutten. Het Agentschap wenst mee te geven dat er geen reden is om het landbouwbedrijf te hervestigen en de betrokken landbouwer nog een voldoende lange beroepsloopbaan voor zich heeft. Het is niet duidelijk of het onderhoud en de instandhouding van een privaat pand op de inventaris Onroerend Erfgoed kan afgedwongen worden door de gemeente en of dit überhaupt tot de bevoegdheid van de gemeentelijke overheid behoort. ▪ Wanneer wordt overgegaan naar een zonevremde invulling zal de uitbating van een landbouwbedrijf ter plekke niet meer evident zijn en moet het geheel van de site worden bekeken waarbij de recente uitbouw zonder erfgoedwaarde verwijderd zal moeten worden. Echter is dat nu niet aan de orde.	▪ De nieuwere delen zijn herbouwde of gerenoveerde delen van de erfgoedsite. ▪ Er wordt geen voorafname gemaakt die stelt dat een nieuwe landbouwfunctie niet mogelijk is. Vastgesteld wordt dat een zeer groot deel van de gebouwen geconfronteerd wordt door leegstand en verwaarlozing. Nieuwe landbouwers zijn geïnteresseerd in een overname van akkers maar niet in het beheren en restaureren van een erfgoedsite. Landbouwgebouwen moeten functioneel en betaalbaar zijn. ▪ De voorschriften maken het mogelijk dat landbouwgebruik als landbouwzetel behouden blijft, maar verweven wordt met nieuwe functies. Het is niet de bedoeling om de landbouwzetel te verplaatsen. ▪ Het creëren van voorwaarden voor een duurzaam behoud van erfgoedsites is een kerntaak van de gemeente. ▪ Wanneer functies verweven worden, zullen de eigenaar en de investeerders maatregelen nemen een duurzame coëxistentie te verzekeren. De vergunningverlener kan dit beoordelen en bijsturen. Het verwijderen van vleugels van de erfgoedsite zou afbreuk doen aan de typologie van de vierkantshoeve en is niet wenselijk. Het afdak achter en naast de schuur (oostgevel, aan de rand van het talud) zijn recente constructies zonder erfgoedwaarde die verwijderd kunnen worden.
▪ Gelet op bovenstaande overwegingen kan gesteld worden dat het Agentschap Landbouw en Zeevisserij geen meerwaarde ziet in het opnemen van de sites Trockaertwinning en Hertenstraat met een herbebestemming naar Gemengd Open Ruimte gebied met cultuurhistorische waarde en vraagt dan ook deze deelplannen te schrappen uit het RUP.	▪ De meerwaarde die met het RUP wordt aangereikt is dat er een duidelijke richting aangereikt wordt met betrekking tot functies die toegelaten kunnen worden. De rechtszekerheid neemt daardoor sterk toe.



▪ Het betreft momenteel actieve landbouwbedrijven waarvan de Trockaertwinning zelfs gelegen is in HAG en dus maximaal in eerste instantie een landbouwinvulling zou moeten krijgen. De herbestemming laat agrarische herontwikkeling zelfs niet toe aangezien men hierdoor beperkt is tot de huidige bebouwing. De gewenste zonevrije ontwikkelingen kunnen momenteel ook gerealiseerd worden door het toepassen van het Besluit Zonevrije functiewijzigingen. Echter hebben de eigenaars daar tot op heden nog geen gebruik van gemaakt. Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij geeft een ongunstig advies voor deze twee deelplannen en vraagt de hoger aangehaalde opmerkingen/aanvullingen mee over te nemen in de startnota.	▪ Hoger is aangetoond dat Trockaertwinning geen actief landbouwbedrijf meer is. In de toelichting zal dit meer beklemtoond worden. Bijkomende bebouwing is omwille van de overstromingsgevoeligheid sowieso niet mogelijk en zal ook omwille van de landschappelijke inpassing (parkgebied met beschermd monument) en de beperkte ontsluiting (bescherming van laan met kasseiverharding) beperkt worden. ▪ Het BVR Zonevrije functiewijzigingen volstaat niet om een duurzaam behoud van de erfgoedsite te verzekeren. Indien dit zo zou zijn, zou de site immers reeds herontwikkeld zijn. Door het aanbieden van verschillende ontwikkelingsopties creëert men duidelijkheid en vermijdt men onzekerheid. De rechtszekerheid verhoogt de investeringsbereidheid. ▪ Een beoogde functiewijziging via het BVR Zonevrije functiewijzigingen is geen recht, maar een gunst die slechts uitzonderlijk kan worden toegekend. Er wordt zeer terughoudend omgegaan met het omvormen van landbouwsites naar een zonevrije toestand (zie omzendbrief RO 2017/01). ▪ Bijkomend (art 11) wordt echter gesteld: Wonen in een voormalig landbouwbedrijf is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is: ▪ De bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, <u>met uitsluiting van meergezinswoningen</u> maar met inbegrip van tijdelijke verblijfgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft. ▪ De bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft. ▪ Een beoogde functiewijziging via het BVR Zonevrije functiewijzigingen is geen recht, maar een gunst die slechts uitzonderlijk kan worden toegekend. Er wordt zeer terughoudend
---	--



	omgegaan met het omvormen van landbouwsites naar een zonevreemde toestand (zie omzendbrief RO 2017/01). Meergezinswoningen behouden de éénheid van de site (de schil van de gebouwen is eigendom van de gemeenschap van eigenaars, het terrein wordt niet verkaveld of verdeeld. (Een beperkt aantal) meergezinswoningen leidt vaak tot een geringe druk op de omgeving dan andere activiteiten (handel, diensten, recreatieve verblijven, horeca,...).
Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij heeft geen opmerkingen bij de milieueffecten beoordeling.	Geen opmerking



3.3.8 Advies Vlaams Expertisecentrum m.e.r. (VECM)

Datum advies: 18/06/2026

Inhoud advies: akkoord met de conclusie dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn

Opmerkingen op de inhoud van de startnota	Repliek - verwerking advies
- De gemeente Wellen beoogt met het RUP “Zonevreedde historische en markante gebouwen” een gedeeltelijke herziening van enkele deelplannen uit het RUP Zonevreedde woningen (2008), aangevuld met de opname van nieuwe deelplannen voor een selectie van zonevreedde gebouwen en sites, op basis van hun erfgoedwaarde: - Deelplan 1: Canadawinning - Oeterslovenstraat 7 - Deelplan 2: Landhuis d’Awans - Dorpsstraat 63 - Deelplan 3: Winning Romsée - Nutstraat 16 - Deelplan 4: Hoeve Trockaertwinning - Trockaertweg 1 - Deelplan 5: Hoeve Hertenstraat - Hertenstraat 29 Op 21 april 2026 werd de startnota bezorgd, met de vraag om volgens artikel 2.2.4 §3 uit de VCRO advies te geven over de screening. Daarna kan het planteam in de scopingnota, aan de hand van de criteria vermeld in bijlage I bij het DABM1, motiveren waarom het voorgenomen RUP geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Daarbij houdt het planteam rekening met de screening, de adviezen die verleend zijn over de startnota en het advies van het VECM over de screening. Dit moet gebeuren uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP.	Geen opmerking
Het VECM ontving de adviesvraag op 21 april, maar de periode van raadpleging over de startnota bleek gelopen te hebben van 23 februari tot en met 24 april 2026. Het VECM heeft binnen de 60 dagen een advies uitgebracht, en kon de adviezen van de andere adviesinstanties raadplegen op DSI aangezien deze al eerder uitgebracht werden. Wij sluiten ons aan bij andere opmerkingen dat het aantal deelplannen niet consistent is doorheen de startnota, en ook niet binnen het hoofdstuk met de plan-m.e.r.-screening.	Graetmolen wordt niet verder behandeld na de opmerking dat de hogere overheden de bestemmingswijziging niet goedkeuren omwille van de beperkte ruimtelijke draagkracht.



Zoals in de startnota aangegeven wordt in 4.8 en 4.8.8, is het RUP screeningsgerechtigd. Een duidelijke motivatie werd echter niet opgenomen. We wijzen op het bestaan van de plan-m.e.r.-plicht-tool (te vinden via www.mervlaanderen.be) die voor dit RUP tot onderstaand resultaat leidt: 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.	▪ Er wordt een paragraaf toegevoegd onder de titel 'Onderzoek naar de milieueffecten' met een motivering waarom het plan screeningsgerechtigd is: ▪ "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."
De screening is opgenomen in de startnota, die een beschrijving bevat van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.	▪ Geen opmerking
De startnota bevat de nodige informatie over het RUP. De screening is echter zeer summier uitgewerkt. Voor een aantal disciplines is de beschrijving van de effecten van het plan eerder beperkt tot een beschrijving van de feitelijke toestand en de kwetsbaarheden. Gezien de aard van het plan is het echter aannemelijk dat de effecten inderdaad niet aanzienlijk zullen zijn.	▪ De beschrijving van een aantal disciplines wordt uitgebreid. De conclusie blijft behouden.
Enkele opmerkingen per discipline: ▪ Bodem: de redenering van de oppervlaktes is niet duidelijk, er is ook geen enkele tekstuele motivatie. ▪ Lucht: deze discipline ontbreekt. Zonder een beeld te hebben van de bestaande luchtkwaliteit binnen het studiegebied, kan er geen uitspraak gedaan worden over de te verwachten luchtkwaliteit. Raadpleeg hiervoor de jaargemiddelde luchtkwaliteitskaarten van VMM voor het laatst beschikbare jaar voor de paramaters fijn stof (PM10 en PM2,5),	De tekstuele motivatie wordt aangevuld De discipline lucht wordt toegevoegd.

stikstofdioxide (NO₂) en zwarte koolstof (BC), (https://vmm.vlaanderen.be/feiten-cijfers/lucht/evolutie-uitstoot-en-luchtkwaliteit, onder 'Trends in de luchtkwaliteit'). Andere kaarten zijn niet nodig, gebruik geen kaarten met de 'actuele luchtkwaliteit'. ▪ Ruimte: deze discipline ontbreekt. ▪ Klimaat – stikstof: dit gaat enkel over klimaat, er is ook geen verband tussen stikstof en klimaat. Stikstof hoort bij de discipline biodiversiteit, zie hieronder.	
De discipline biodiversiteit bevat geen informatie over de effecten van stikstofdepositie op 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 toch een onderzoek naar aanzienlijkheid van effecten van stikstofdepositie nodig is. Vul het effectenonderzoek aan. Vermeld de afstanden tot de dichtstbijzijnde Habitat-/Vogelrichtlijn- en VEN-gebieden en toon aan dat het voorgenoemen plan geen relevante invloed kan hebben op deze beschermde gebieden. Dit is vooral van belang voor het aspect stikstofemissie door verkeer. Dat kan vb. door onderstaande info op te nemen: "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 stikstofdepostie binnen	▪ Het effectenonderzoek wordt aangevuld en de verantwoording wordt opgenomen.



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)."	
In de m.e.r.-screening moet een paragraaf opgenomen worden inzake (gewest)grensoverschrijdende effecten. Er moet gemotiveerd worden dat er geen grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten of geen aanzienlijke grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten zijn. De afstanden tot de meest nabije lands- en gewestgrenzen zijn hiervoor het meest belangrijke criterium.	▪ Deze paragraaf wordt opgenomen.
Conclusie: Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de startnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, is het VECM akkoord met de conclusie uit de screening dat het voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben, mits dit nog beter onderbouwd wordt. Het gegeven dat het RUP geen aanzienlijke effecten veroorzaakt, staat los van de wenselijkheid van de herbestemming van de deelplannen. Als de scopingnota t.o.v. de startnota aangepast wordt volgens dit advies en eventuele andere adviezen, dan adviseren we om een Leeswijzer toe te voegen waaruit blijkt welke aanpassingen gemaakt zijn en waarom deze gemaakt zijn. Het kan ook aangewezen zijn om de aanpassingen doorheen de tekst herkenbaar te maken.	▪ De leeswijzer wordt toegevoegd



3.3.9 Advies Gecoro (23/03/2026)

Opmerkingen op de inhoud van de startnota	Repliek - verwerking advies
Moeten er nog bijkomende panden opgenomen worden zoals de Borgwinning of de Boswinning ? Op welke basis zijn de panden geselecteerd?	- De panden zijn aangeduid op basis van de Inventaris Onroerend Erfgoed. Enkel zonevrije gebouwen zijn opgenomen. Gebouwen met een landbouw als hoofdbestemming in landbouwgebied zijn niet zonevrij en zijn daarom niet opgenomen. - Borgwinning is zonevrij. Enkel het hoofdgebouw heeft nog een erfgoedwaarde. De esemblewaarde van de omgeving is verdwenen door onaangepaste vernieuwbouw, aanbouwen en verhardingen. De site wordt gekenmerkt door verschillende stedenbouwkundige inbreuken. Door de zeer beperkte ensemblewaarde wordt de erfgoedwaarde als te beperkt beoordeeld om een opname in het RUP te motiveren. De zonevrije basisrechten volstaan voor het behoud van het hoofdgebouw. De andere gebouwen hebben geen erfgoedwaarde. - Boswinning is een leefbaar landbouwbedrijf, is niet zonevrij en is daarom niet opgenomen.
- De dreef naar hoeve Trockaert is een private weg van kasteel Trockaert waar een erfdienstbaarheid - op rust ten voordele van de bewoners en het landbouwgebruik van de hoeve. Moet er voor een nieuwe functie geen alternatieve ontsluiting voorzien worden?	Volgens het gemeentewegendecreet kan de dreef mogelijk ook beschouwd worden als een publieke weg waardoor de nieuwe eigenaars hiervan gebruik kunnen maken. Los daarvan is de dreef met de kasseiweg waardevol en is het enkel daarom wenselijk en voor het behoud van de bomen noodzakelijk om bijkomende verkeersstromen (aantal en aard) te beperken. Vaut deze redenering kan gesteld worden dat functies zoals horeca te intensief zijn, daarom onwenselijk en uitgesloten worden. Bijkomend kan opgenomen worden dat uitzonderlijk zwaar verkeer geen gebruik mag maken van de dreef en de site via een alternatieve verbinding moet bereiken.
Kan de trage weg aan Trockaert doorgetrokken worden en opgenomen in het RUP?	Deze verbinding is reeds opgenomen en bestemd in het RUP natuurkernen.



▪ De perceelgrens rond de hoeve aan de Hertenstraat biedt beperkte ruimte voor parkeermogelijkheden. ▪ Zorgt dat niet voor mobiliteitsproblemen?	▪ In de voorschriften kan bepaald worden dat de schaalgrootte wordt aangepast aan de parkeermogelijkheden. Bijkomend verhardend is niet toegestaan. Bovendien kan onderzocht worden of voor bepaalde activiteiten de parkeervoorzieningen van de aanpalende bedrijven gebruikt kunnen worden. Zeker als de activiteiten in functie staan van die bedrijven.
▪ Moeten de bomen en de dreef aan de Canadawinning ook niet in het RUP vastgelegd worden? ▪ Wordt er ook een zone voor de vereiste wadi bij de overdekte rijpiste voorzien?	▪ De waardevolle natuurelementen kunnen in de voorschriften opgenomen worden. De dreef ligt buiten het bestaande plangebied. Het RUP voorziet enkel een aanpassing van dit plangebied en geen uitbreiding. Deze dreef werd aangeplant om het zicht op de woning van recentere datum te camoufleren. Door de opname van de waardevolle bomen en hagen wordt ook de locatie voor een wadi beperkt tot een zone die geen visuele impact heeft. De exacte inplanting van de wadi moet op vergunningenniveau bekeken worden
▪ Kan de parking voor winning Romsée in de boomgaard voorzien worden?	▪ Deze optie stuitte op weerstand tijdens de bespreking met de hogere overheden en adviesinstanties en werd niet weerhouden. Het parkeren verstoort het zicht op de gebouwen en ook omwille van de verkeersveiligheid is dit geen goede optie. Uitzonderlijk (bij bvb. Open monumentendag) zou een tijdelijk gebruik wel toegestaan kunnen worden.



▪ Wordt er een planologische compensatie voorzien voor de harde bestemmingen?	▪ Compenseren is niet nodig bij bestaande gebouwen. Er wordt geen bijkomende harde bestemming door bebouwing voorzien, wel een gewijzigde functies in bestaande gebouwen. ▪ Er geldt 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-verkorte 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. Bron: Handleiding planologische compensatie 30/06/2026, pag 10/17
▪ Zijn er herbevestigde agrarische gebieden die gecompenseerd moeten worden?	▪ Enkel de Trockaertwinning is gelegen in HAG. Het RUP handelt alleen over het behoud van de bestaande gebouwen en niet over een nieuwe ruimte-inname van landbouwgebied. Bijkomend mag het gebouw ook voor landbouwdoeleinden gebruikt worden. Een compensatie is dan niet vereist.



3.4 Bezwaren in navolging van de startnota

3.4.1 Bezwaar deelplan Trockaertwinning

Datum bewaar: 23/04/2026

Opmerkingen op de inhoud van de startnota	Replik - verwerking bezwaar
Hoeve Trockaertwinning herbergt met tuinwerken Neven een effectieve landbouwzetel	De bestaande invulling behelst een zonevreemde en niet-vergunde activiteit. Tuinaanlegbedrijven die louter gericht zijn op de aanleg van particuliere tuinen en zelf niets kweken, worden niet gezien als landbouw. Deze kunnen eventueel vergund worden in leegstaande of vrijkomende agrarische gebouwen via een zonevreemde functiewijziging. Er is een verschil tussen een tuinaanlegbedrijf en een tuinbouwbedrijf. Dat laatste wordt wel als een landbouwbedrijf aanzien. De site herbergt geen actieve landbouwzetel. Er worden geen zuivere landbouwactiviteiten op de site uitgevoerd.
Omwille van het Herbevestigd Agrarisch Gebied moet het landbouwgebruik bevestigd worden	- De site is gelegen in HAG maar planontwikkeling heeft enkel betrekking op gebouwen die niet meer voor landbouwdoeleinden gebruikt worden. - HAG houdt in dat er binnen deze afbakening terughoudendheid is betreffende de omzetting naar andere bestemmingen. - De omzendbrief RO/2010/01 betreffende 'het ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn', verplicht de toetsing van de gemeentelijke opties van een RUP aan de ruimtelijke doelstellingen voor het op Vlaams niveau herbevestigde agrarische gebied. - Deze omzendbrief bepaalt dat enkel zeer beperkte planningsinitiatieven door een gemeente binnen HAG mogelijk is, voor zover dit kadert binnen een structuurplan. De herbesteding geeft uitvoering aan de bepalingen van het GRS met betrekking tot de bakens.



	▪ Een herbestemming van een perceel gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (HAG) naar een andere bestemming heeft in principe tot gevolg dat de agrarische bestemming elders gecompenseerd moet worden (zie omzendbrief). Dit betekent dat elders een zone moet worden aangeduid waar zonevreemde landbouw zone-eigen wordt (via een herbestemming van een andere bestemming naar agrarisch gebied). ▪ Bebouwde terreinen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG) hoeven in principe niet gecompenseerd te worden, mits de gebouwen en verhardingen fysiek blijven staan én de gronden in aanmerking blijven komen voor landbouwgebruik. De planologische compensatieplicht treedt pas in werking wanneer open ruimte wordt omgezet naar een 'harde' bestemming. De bestemming van niet-bebouwde percelen wordt met dit RUP niet gewijzigd. Het landbouwgebruik blijft gevrijwaard: Omdat de percelen naast de erfgoedgebouwen geschikt en beschikbaar blijven voor landbouw, wordt de macrostructuur van het herbevestigd agrarisch gebied behouden. De bebouwde terreinen zijn uitgesloten van de verplichte compensatietelling omdat dit geen betrekking heeft op het een inname van open ruimte. De niet-bebouwde ruimte blijft gevrijwaard voor landbouw. Er verdwijnt geen netto-oppervlakte in herbevestigd agrarisch gebied voor niet-agrarische doeleinden.
--	--



De site wordt ontsloten door een private dreef en wordt bepaald door een laagdynamisch gebruik	Het is de uitdrukkelijke bedoeling en dit wordt expliciet opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften dat nieuwe functies ruimtelijk inpasbaar moeten zijn. Dit wordt vastgelegd door een verbod op het uitbreiden van de bebouwing (volume en bebouwde oppervlakte) en verharding én op de aard van de activiteiten. Deze moeten laagdynamisch zijn, de impact op de omgeving moet beperkt blijven. De beperkte impact heeft deels, maar niet enkel betrekking op de mobiliteit. De kasteeldreef is naar breedte en verharding niet geschikt voor een hogere verkeersintensiteit. Er moet dus gekozen worden voor functies met een beperkte automobilititeit. Bijkomend kan opgelegd worden dat occasioneel zwaar verkeer de erfgoedsite via een alternatieve route moet bereiken om het behoud van de dreef te vrijwaren en een duurzame groei van de laanbomen te verzekeren. Zwaar verkeer leidt tot het samendrukken van de bodem en heeft een negatieve impact op het wortelgestel van de bomen.
Er is geen nood aan een opname in het RUP omdat de gebouwen nog steeds voor landbouw gebruikt worden en niet is aangetoond dat de huidige stedenbouwkundige ontwikkelingen onvoldoende zijn.	- De huidige gebouwen herbergen geen landbouwzetel. De huidige functie is niet-vergund (twee woningen en bedrijf in tuinaanleg). In het kader van een duurzaam behoud van de gebouwen is een duidelijk juridisch kader een voorwaarde voor investeringen in behoud en renovatie. - De waardevolle gebouwen bieden omwille van schaal en indeling niet langer de mogelijkheid om hier zone-eigen (agrarische) activiteiten onder te brengen. De gebouwen (woonhuis, schuur en stallen, in de 19^{de} eeuw gebouwd als gemengd landbouwbedrijf) zijn naar schaal en indeling niet langer geschikt zijn voor hedendaagse landbouwactiviteiten. - Andere toelaatbare zone-eigen activiteiten moeten ook de schaal behouden en moeten naar aard ruimtelijk inpasbaar zijn. Dat houdt onder meer in dat de mobiliteit beperkt moet blijven en dat deze geen negatieve impact mogen hebben op de beeld-, belevings- en gebruikswaarde van het parkgebied met beschermde erfgoedsite. - Het is duidelijk dat het aantal landbouwzetels afneemt en dat nieuwe jonge landbouwers liever starten met gebouwen die functioneel interessant zijn en financieel niet nopen tot hoge investeringskosten die niet direct betrekking hebben zijn op het landbouwgebruik. Het



	duurzaam behoud van de erfgoedgebouwen vereist immers een omvangrijke investeringen. ▪ De eigenaar peilt reeds jaren naar geïnteresseerde investeerders maar moet steeds opnieuw vaststellen dat landbouwers niet geïnteresseerd zijn in een eventuele aankoop van de erfgoedsite. De stelling dat de site niet interessant is voor een hedendaags landbouwbedrijf is daarmee bevestigd. De markt wordt bepaald door heel wat landbouwbedrijven die leegstaan en het aantal landbouwers neemt af. Het is dus zeer onwaarschijnlijk dat dergelijke sites met een hoge erfgoedwaarde en een beperkte ruimtelijke draagkracht gekocht zullen worden door een landbouwer of door iemand die een para-agrarisch bedrijf wil uitbaten terwijl er ook heel wat sites met een veel beter gelegen en aangepast gebouwenbestand te koop komen. Er moeten dus instrumenten gebruikt worden om te voorkomen dat dergelijke erfgoed sites leeg komen te staan en verwaarloosd worden. ▪ Omwille van de onmiddellijke omgeving is de site niet geschikt voor functies die hinder veroorzaken of leiden tot een verhoogde mobiliteit zoals para-agrarische activiteiten (landbouwloonwerk, herstel van landbouwmachines,...). ▪ Het BVR met betrekking tot de toegelaten zonevreemde functiewijzigingen biedt onvoldoende zekerheid om een duurzaam gebruik en behoud van de erfgoedsite te garanderen. Een beoogde functiewijziging via het BVR Zonevreemde functiewijzigingen is immers geen recht, maar een gunst die slechts uitzonderlijk kan worden toegekend. Er wordt zeer terughoudend omgegaan met het omvormen van landbouwsites naar een zonevreemde toestand (zie omzendbrief RO 2017/01). ▪ Indien dit zo zou zijn, zou de site immers reeds herontwikkeld zijn. Door het aanbieden van verschillende ontwikkelingsopties in het RUP creëert men duidelijkheid en vermijdt men onzekerheid. De rechtszekerheid verhoogt de investeringsbereidheid.
--	---



▪ Bakens mogen volgens de bepalingen uit het GRS niet geconfronteerd worden met schaal- of stijlbreuken	▪ Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat er geen stijl- of schaalbreuken ontstaan. Het behoud van de bestaande morfologie en het niet uitbreiden van de bebouwde oppervlakte en het bestaande volume en het niet uitbreiden van de verharding bieden daartoe reeds garanties. Ook naar de functies moet dat gegarandeerd worden. Dat houdt in dat er enkel laagdynamische activiteiten toegestaan zijn en dat deze zeer duidelijk omschreven moeten worden.
▪ Het GRS situeert de Trockaertwinning in een deelgebied met beperkte ontwikkelingsperspectieven waaronder hoogdynamische activiteiten niet mogelijk zijn.	▪ Het is uitdrukkelijk de bedoeling dat enkel laagdynamische activiteiten toegestaan zijn. Dat wordt expliciet in de voorschriften opgenomen.
▪ De mogelijke opties in de startnota zijn ruim waardoor de bepalingen van het GRS niet gerespecteerd worden.	▪ De opties worden beperkt waardoor enkel laagdynamische activiteiten toegestaan zijn. Deze worden gedetailleerd beschreven en dat wordt expliciet opgenomen in de voorschriften.
▪ Het privatieve karakter van de dreef. Er staat in de akte enkel een erfdienstbaarheid exclusief gekoppeld aan landbouwactiviteiten. Elke uitbreiding van de bestemming die leidt tot een intensiever gebruik of functiewijziging vormt een onevenredige en onrechtmatige aantasting van het eigendomsrecht. Er kan niet bewezen worden dat er een onafgebroken publiek gebruik van de weg was. De dreef wordt exclusief beheerd door de eigenaars. Het RUP kan de status van de weg niet wijzigen.	▪ Het is niet de bedoeling dat de wijziging van de bestemming leidt tot een toename van het verkeer in de dreef. Ondanks dat nieuwe ontwikkelingen in de Trockaertwinning niet mogen leiden tot een toename van de mobiliteit is het aangewezen om de bijkomend 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. ▪ Dit wordt expliciet opgenomen in de voorschriften. ▪ Het RUP doet geen uitspraak over de status van de dreef.



De voorgestelde wijziging is strijdig met het GRS (schaal mag niet gewijzigd worden), de achterhaalde bestemming is niet bewezen, de ontoereikende bestaande mogelijkheden zijn niet bewezen (zonevreemde functiewijzigingen), er is geen afdoende ruimtelijke afweging dat een landbouwinvulling niet verder bestendigd kan worden.	Zie hoger
Het begrip beperkte activiteiten is onduidelijk en niet rechtszeker.	Dit begrip moet zeer duidelijk omschreven worden waardoor de rechtzekerheid toeneemt.
Er moet een bestemmingscategorie toegevoegd worden. Wanneer deze landbouw is, kan geen andere hoofdbestemmingen hebben.	Er wordt een bestemmingscategorie toegevoegd. Landbouw wordt een mogelijke nevenbestemming naast andere bestemmingen.
Er is nood aan een robuuste afbakening van de mogelijke functies. Een opschaling is niet mogelijk (GRS), is een planinitiatief dan noodzakelijk (volstaat het BVE zonevreemde functiewijzigingen niet), een uitbreiding van activiteiten die leidt tot een impact op de omgeving (zoals commerciële activiteiten) is niet aanvaardbaar.	De mogelijke functies moeten duidelijk omschreven en beperkt worden. Daarnaast kan ook duidelijk gesteld worden wat zeker niet toegelaten is.
Paardenactiviteiten kunnen of moeten niet opgenomen worden (manege is hoogdynamische recreatie, landbouwgebonden paardenhouderij behoeft geen bestemmingswijziging).	Er worden geen paardenactiviteiten opgenomen in de voorschriften van het RUP. Een manege wordt expliciet uitgesloten.
Enkel een laagdynamische invulling die duidelijk afgelijnd en afgebakend is, en niet leidt tot een schaalvergroting zal gedragen worden. De bestaande invulling geniet de voorkeur.	- De mogelijke functies moeten duidelijk omschreven en beperkt worden. Enkel laagdynamische functies zijn mogelijk. De bestaande invulling is niet vergund en zonevreed. - Een behoud van de bestaande invulling biedt weinig rechtzekerheid met betrekking tot schaal en stijl en evenmin met betrekking tot de impact van de activiteit. Landbouwbedrijven of para agrarische activiteiten kunnen ook tot intensieve activiteiten leiden met een hoge mobiliteitsimpact. Het behoud van het erfgoed en het beperken van de bebouwde situatie (in oppervlakte en volume) en verharding is niet gegarandeerd met een situatie zonder planinitiatief. - Wanneer er geen planinitiatief genomen wordt, dreigt de leegstand behouden te worden, wat op termijn mogelijk leidt tot verwaarlozing. - Wanneer er geen planinitiatief genomen wordt en er wordt een vergunningsaanvraag gedaan met zonevreemde functiewijziging om het mogelijk te maken om het bestaande bedrijf daar mogelijk (te houden, wordt slechts een deel van de gebouwen benut. Er moet ook duidelijkheid zijn over de ruimten die niet door de zaak gebruikt worden.



	Een volledig gebruik door dergelijke para-agrarische activiteit kan leiden tot schaalbreuk en niet-gewenste ontwikkelingen met hoge mobiliteit. ▪ Wanneer er wel planinitiatief genomen wordt met doel het behoud van het bestaande bedrijf mogelijk te maken als niet para agrarische activiteit met betrekking tot tuinaanleg) moet er ook bepaald worden welke functies toebedeeld worden aan de overige gebouwen die niet gebruikt worden door het bedrijf. Alles toewijzen aan dergelijke functie kan leiden tot schaalbreuk en ruimtelijk inpasbare ontwikkelingen. Verder is de investeringsbereidheid van dergelijke bedrijven in erfgoedgebouwen beperkt waardoor het duurzaam behoud niet verzekerd is.
--	--



3.5 Planning verdere besluitvorming

Volgende stappen

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

3.5.1 Opmaak scopingnota: augustus 2026

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

→ Procesnota_2.0 van het RUP 'Zonevreemde historische en markante gebouwen.'

Vervolgens wordt de scopingnota opgesteld.

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

3.5.2 Ontwerp planvorming: september/oktober 2026

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

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

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

→ Beschrijving in procesnota_3.0 van het RUP 'Zonevreemde historische en markante gebouwen.'



3.5.3 Planvorming: november 2026

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

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

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

→ Beschrijving in procesnota_4.0 van het RUP 'Zonevreemde historische en markante gebouwen.'

3.5.4 Goedkeuring (definitief RUP): februari 2027

Definitieve vaststelling van het RUP met de effectbeoordelingen

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

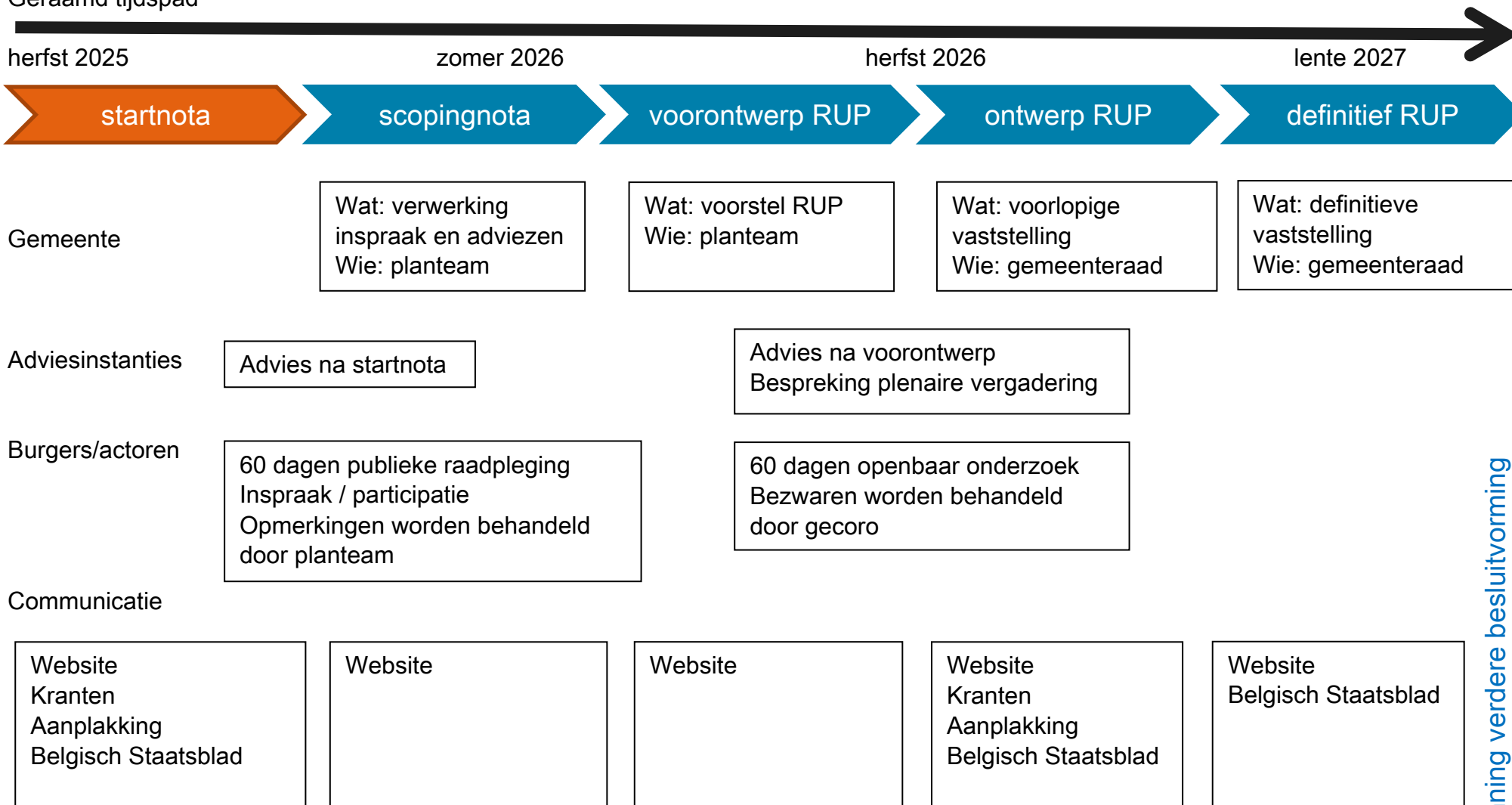
→ Definitieve vaststelling van het RUP 'Zonevreemde historische en markante gebouwen.'

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



Figuur 1: Tijdspad verwacht besluitvormingsproces opmaak ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde historische en markante gebouwen'

Geraamd tijdspad



Planning verdere besluitvorming

4 Communicatie

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

Communicatie startnota:

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

Communicatie scopingnota:

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

Communicatie voorontwerp RUP:

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

Communicatie ontwerp RUP:

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

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

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