

Gemeente Wellen Ruimtelijk Uitvoeringsplan Zonevreemde Woningen | gedeeltelijke wijziging





Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Wellen

Dorpsstraat 25
3830 Wellen

Edwig Vandueren
Omgevingsambtenaar
Dienst Woon- en leefomgeving
Afdeling Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw
edwig.vandueren@wellen.be

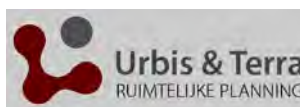


Opdrachthouder

Urbis et Terra

Begijnenstraat 2
3290 Diest

www.urbis-et-terra.be
info@urbis-et-terra.be



<i>Versie</i>	<i>Opmerking</i>
2.2	Startnota

<i>naam</i>	<i>functie</i>	<i>datum</i>
Lowie Steenwegen	Ruimtelijk planner	12 februari 2026



Inhoudsopgave

1	<u>INLEIDING.....</u>	6
1.1	ZONEVREEMDE WONINGEN RUP 2008	6
1.2	ANALYSE RUP 2008	7
1.2.1	ANALYSE ZONEVREEMDE WONINGEN	7
1.2.2	ANALYSE ZONEVREEMDE WAARDEVOLLE GEBOUWEN.....	8
2	<u>RUIMTELIJK BELEIDSKADER.....</u>	14
2.1	BELEIDSPAN RUIMTE VLAANDEREN	14
2.1.1	RUIMTELIJKE BIJDRAGE AAN MAATSCHAPPELIJKE OPGAVES.....	15
2.1.2	DRIE RUIMTELIJK TRANSFORMATIEOPGAVES.....	15
2.1.3	ZES PRINCIPES ALS KOMPAS VOOR EEN RUIMTELIJK BELEID.....	16
2.1.4	ZES OPERATIONELE BELEIDSKADERS	17
2.2	RUIMTEPACT 2040	17
2.3	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WELLEN	18
2.4	INVENTARIS BEBOUWD ERFGOED	22
2.5	VERANKEREN VAN ERFGOED IN RUIMTELIJK BELEID	23

3	<u>GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....</u>	24
3.1	VISIE	24
3.2	RUIMTELIJKE DOELSTELLINGEN	24
3.3	GEBIEDSGERICHT ONDERZOEK.....	24
3.3.1	CANADAWINNING	25
3.3.2	WINNING ROMSÉE	32
3.3.3	LANDHUIS D'AWANS	41
3.3.4	HOEVE TROCKAERTWINNING	47
3.3.5	GRAETMOLEN	53
3.3.6	HOEVE HERTENSTRAAT.....	58
4	<u>PLANOLOGISCHE BEPALINGEN.....</u>	65
4.1	AFBAKENING	65
4.2	CONCEPT BESTEMMINGSGEBIEDEN.....	65
4.3	WATERTOETS	72
4.4	PLANOLOGISCHE COMPENSATIE	73
4.5	RUIMTEBALANS	73
4.6	REGISTER VAN PERCELEN MET EEN BESTEMMINGSWIJZIGING DAT AANLEIDING KAN GEVEN TOT PLANSCHADE OF PLANBATEN	74
4.7	RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE	76
4.8	ONDERZOEK NAAR DE MILIEUEFFECTEN	78
4.8.1	BODEM.....	78
4.8.2	BIODIVERSITEIT	79
4.8.3	WATER (GROND- EN OPPERVLAKTEWATER)	84
4.8.4	LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE	88
4.8.5	MENS (MOBILITEIT EN/OF SOCIAAL ORGANISATORISCHE ASPECTEN) ...	92
4.8.6	GELUID	97
4.8.7	KLIMAAT -STIKSTOF	98
4.8.8	CONCLUSIE	98



Lijst van figuren

Figuur 1: RUP Zonevreemde Woningen detail	6	Figuur 21: Bestaande juridische toestand	44
Figuur 2: Inplantingsplan vergunningsaanvraag Hamelstraat 15	9	Figuur 22: Suggestie ontwikkelingsperspectief Landhuis d'Awans	46
Figuur 3: Analyse overige waardevolle gebouwen	13	Figuur 23: Trockaertwinning	47
Figuur 4: Conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	14	Figuur 24: Bestaande feitelijke toestand	48
Figuur 5: Merkwaardige gebouwen	18	Figuur 25: Toegangspoort en erf Trockaertwinning	49
Figuur 6: Deelruimten voor het gewenste ruimtelijk beleid	20	Figuur 26: Bestaande juridische toestand	50
Figuur 7: Beoordelingskader zonevreemde functies in bakens	21	Figuur 27: Suggestie ontwikkelingsperspectief Trockaertwinning	52
Figuur 8: Handboek verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid	23	Figuur 28: Graetmolen	53
Figuur 9: Canadawinning	25	Figuur 29: Bestaande feitelijke toestand	54
Figuur 10: Bestaande feitelijke toestand	26	Figuur 30: Bestaande juridische toestand	56
Figuur 11: Bestaande juridische toestand	28	Figuur 32: Hoeve Hertenstraat	58
Figuur 12: Omgevingsvergunning Canadawinning SV201579-4514_09/11/2015	29	Figuur 33: Bestaande feitelijke toestand	59
Figuur 13: Suggestie ontwikkelingsperspectief Canadawinning	31	Figuur 34: Bestaande juridische toestand	61
Figuur 14: Winning Romsée	32	Figuur 35: Binnenkoer hoeve Hertenstraat	62
Figuur 15: Bestaande feitelijke toestand	33	Figuur 36: Stallingen hoeve Hertenstraat	63
Figuur 16: Bestaande juridische toestand	35	Figuur 37: Suggestie ontwikkelingsperspectief hoeve Hertenstraat	64
Figuur 17: Opmetingsplan bij de omgevingsvergunning OMV2023-5_03/04/2023	36	Figuur 38: Concept wijziging plangebieden	66
Figuur 18: Suggestie ontwikkelingsperspectief Winning Romsée	40	Figuur 39: Seveso inrichtingen in de omgeving	77
Figuur 19: Landhuis d'Awans	41	Figuur 40: Biodiversiteit in de omgeving van de plangebieden	80
Figuur 20: Bestaande feitelijke toestand	42	Figuur 41: Biodiversiteit in de omgeving van de plangebieden	85
		Figuur 42: Erfgoedwaarden in de plangebieden	89
		Figuur 43: Wandelknooppuntennetwerk	93
		Figuur 44: Fietsknooppuntennetwerk	93
		Figuur 45: Trage wegen in de omgeving van de plangebieden	94
		Figuur 46: Geluidsbelasting in de omgeving van de plangebieden	97



Lijst van tabellen

Tabel 1: Bestaande juridische toestand omgeving Canadawinning	27
Tabel 2: Bestaande juridische toestand omgeving Winning Romsée	34
Tabel 3: Bestaande juridische toestand omgeving Landhuis d'Awans	43
Tabel 4: Bestaande juridische toestand omgeving Trockaertwinning	49
Tabel 5: Bestaande juridische toestand omgeving Graetmolen	55
Tabel 6: Bestaande juridische toestand omgeving hoeve Hertenstraat	60
Tabel 7: Ruimtebalans	73
Tabel 8: Bodembeslag	78

1 INLEIDING

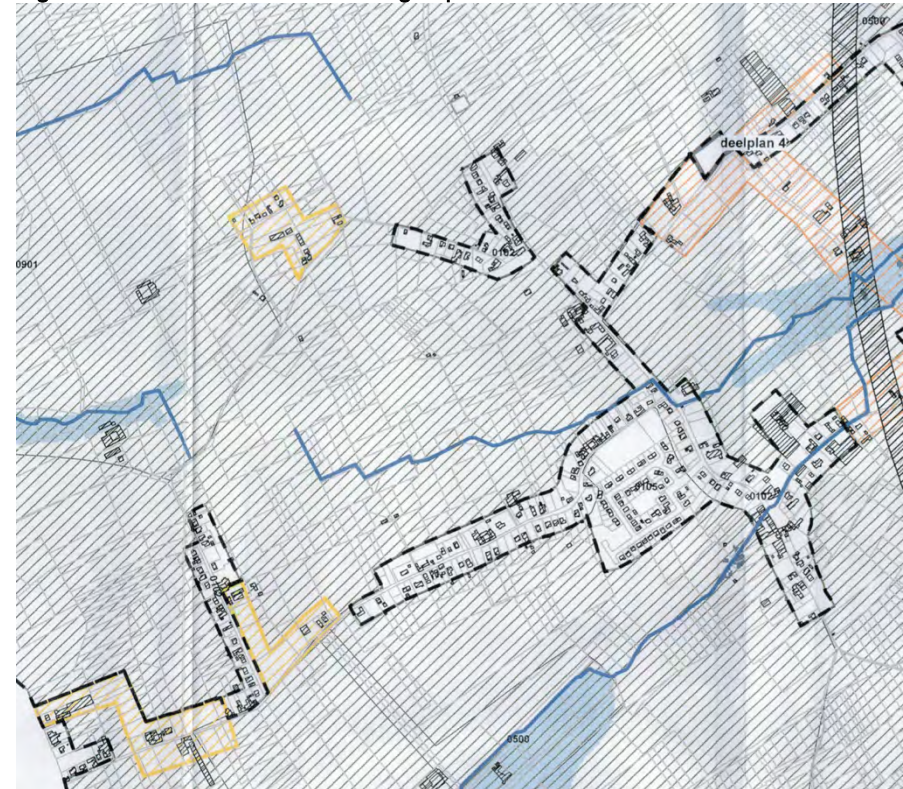
1.1 Zonevrijeemde woningen RUP 2008

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

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

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

Figuur 1: RUP Zonevrijeemde Woningen | detail



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

¹ www.wellen.be



1.2 Analyse RUP 2008

Vijftien jaar na de goedkeuring, werd het RUP geëvalueerd.

1.2.1 Analyse zonevreemde woningen

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

Na goedkeuring van het RUP zijn er 125 vergunningsaanvragen ingediend voor percelen die gelegen zijn in de deelgebieden. 87 van deze aanvragen (69,6%) zijn al dan niet met voorwaarden vergund.² Deze aanvragen respecteren de voorschriften van het RUP. 16 vergunningsaanvragen zijn geweigerd (12,8%). Bijna de helft (7) van deze weigeringen hebben betrekking op regularisatieaanvragen. Het betreft regularisatieaanvragen voor het bouwen van een loods al dan niet met verhardingen en een noodwoning en het regulariseren van zonnepanelen. Twee weigeringen hebben betrekking op woningen voor seizoenarbeiders. Een weigering heeft betrekking op het wijzigen van een bedrijfsfunctie én één op de bouw van een zeugenstal. Slechts 4 weigeringen hebben betrekking op de concrete doelstellingen van het RUP: het verbouwen al dan niet met uitbreiden van een woning (2), het herbouwen van een stal (1) en het bouwen van een woning in agrarisch gebied (1). Zes vergunningsaanvragen werden behandeld in hoger beroep (deputatie provincie Limburg). Van deze zijn er drie vergund en drie geweigerd.

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

² Ook de meldingen zijn deze groep opgenomen.



1.2.2 Analyse zonevreemde waardevolle gebouwen

1.2.2.1 Waardevolle gebouwen opgenomen in het RUP 2008

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

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

→ Deelplan 2: Bronstraat 4

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

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

→ Deelplan 3: Oeterslovenstraat, Canadawinning

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

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

→ Deelplan 4: Hamelstraat 15

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

→ Deelplan 5: Dorpsstraat 63

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

Figuur 2: Inplantingsplan vergunningsaanvraag Hamelstraat 15



Bron: eigenaars Hamelstraat 15



→ **Deelplan 6: Langenakkerstraat 135**

- De voorschriften bieden verschillende opties aan waaronder een bijkomende woning, toeristische voorzieningen en kleinschalige horeca.
 - De eigenaars hebben nog geen consensus bereikt over een mogelijk initiatief.
- De voorschriften volstaan. De ontwikkelingsperspectieven zijn duidelijk en kunnen behouden blijven. Een wijziging van het deelplan of de voorschriften is niet vereist.

→ **Deelplan 7: Herstalstraat 135**

- De voorschriften bieden verschillende opties aan waaronder een bijkomende woning, toeristische voorzieningen en horeca, vergaderzalen en seminarieruimten.
 - De hoeve wordt uitgebaat als toeristische voorziening (*B&B*).
- De voorschriften volstaan. De ontwikkelingsperspectieven voldoen, zijn duidelijk en kunnen behouden blijven. Een wijziging van het deelplan of de voorschriften is niet vereist.

→ **Deelplan 8: Nutstraat 16**

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



→ **Deelplan 9: Smissebroekstraat 1**

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

→ **Deelplan 10: Smissebroekstraat 11**

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

Deze analyse duidt aan dat er drie deelplannen van het RUP 2008 in aanmerking komen om bijgesteld te worden in de gedeeltelijke wijziging van het RUP cultuurhistorisch waardevolle woningen. Het betreft:

→ **Deelplan 3: Oeterslovenstraat, Canadawinning**

- Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften kunnen aangepast worden opdat het ontwikkelingsperspectief van het masterplan mogelijk wordt.

→ **Deelplan 5: Dorpsstraat 63**

- Het grafisch plan kan gewijzigd worden waardoor de kwalitatieve winter tuin geregulariseerd kan worden.

→ **Deelplan 8: Nutstraat 16**

- Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften kunnen aangepast worden opdat een duurzaam behoud en de toegankelijkheid van het lokaal erfgoed verzekerd kan worden.



1.2.2.2 Overige waardevolle gebouwen

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

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

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

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

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

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

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

⁵ Zie 1.2.2 Analyse zonevrije waardevolle gebouwen, p. 6

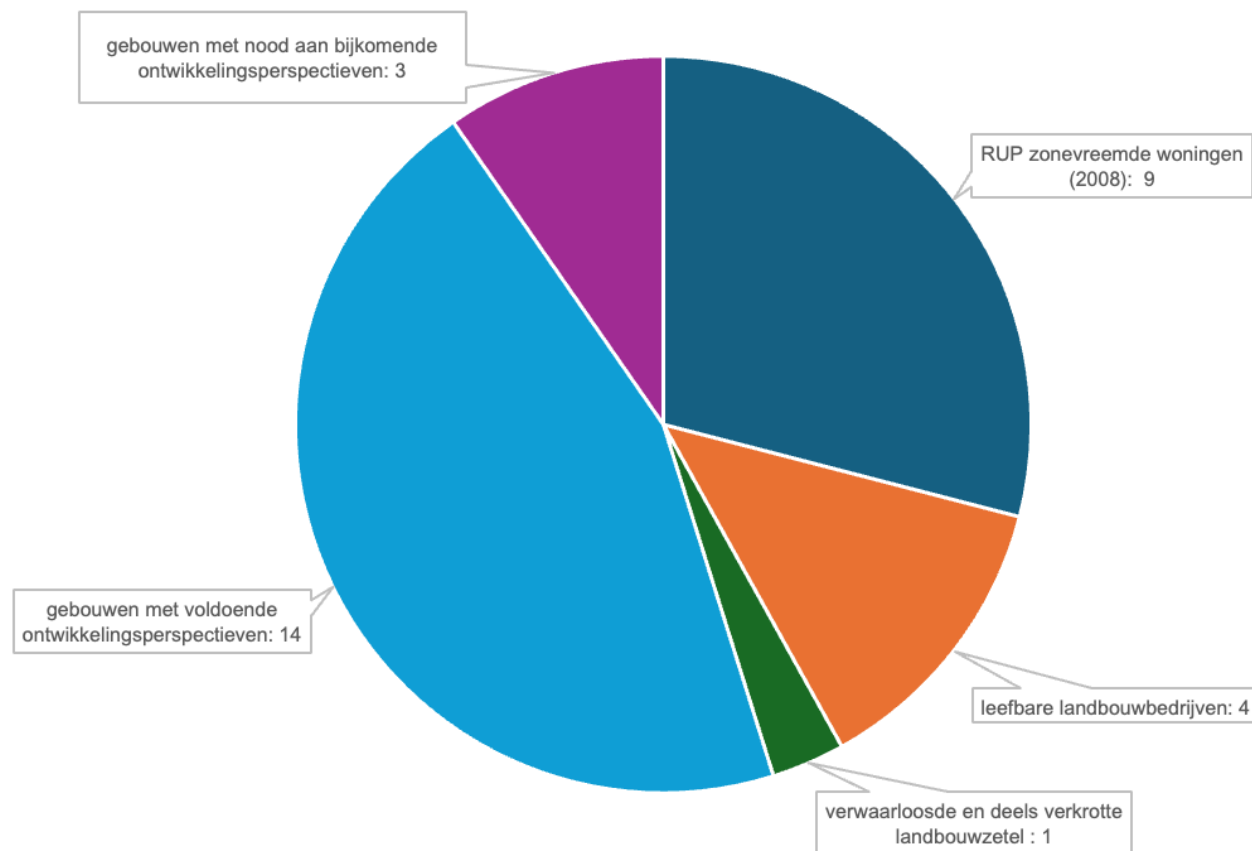
⁶ Bronstraat 3 (ID_OE 17834, De Borgt 1 (ID_OE 17420), Hertestraat 29 (ID_OE 17299), Russelt 3 (IS OE 20988), Ruytinxbosstraat 5 (ID_OE 17422),

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

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



Figuur 3: Analyse overige waardevolle gebouwen



2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering heeft op 14 juli 2025 een conceptnota goedgekeurd voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Deze nota bouwt verder op een strategische visie die de Vlaamse Regering in 2018 heeft goedgekeurd en geeft de richting aan voor een volwaardig en definitief beleidsplan. De conceptnota herbevestigt de keuze om tegen 2040 de inname van extra ruimte te doen dalen tot nul. De goedkeuring van de conceptnota is voor de Vlaamse Regering een doorstart van het proces. Het is de eerste stap in de formele procedure om tot een BRV te komen. De conceptnota is een uitnodiging tot dialoog over de krachtlijnen voor het BRV.⁹

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

De nota bevat vier delen:

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

Figuur 4: Conceptnota Beleidsplan Ruimte Vlaanderen



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

⁹ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/BRV>



2.1.1 Ruimtelijke bijdrage aan maatschappelijke opgaves

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

Vlaanderen heeft belangrijke maatschappelijke opgaves.:

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

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

2.1.2 Drie ruimtelijk transformatieopgaves

De huidige ruimtelijke toestand van Vlaanderen is uitvoerig beschreven in de omgevingsrapportage.¹⁰ Daaruit blijkt dat de grootste opdracht en potentieel ligt in:

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

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

¹⁰ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/onderzoek-cijfers-en-geotoepassingen/omgevingsrapportage-1>



2.1.3 Zes principes als kompas voor een ruimtelijk beleid

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

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

2.1.4 Zes operationele beleidskaders

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

Er worden zes thematische beleidskaders voorgesteld.

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

¹¹ Definitief vastgesteld op 21/02/2024

¹² <https://www.limburg.be/wonen-samenleven/ruimtelijke-ontwikkeling/ruimtepact-2040>

¹³ Ruimtepact 2040, strategische visie, p. 16

2.2 Ruimtepact 2040

Het Ruimtepact 2040 is het Beleidsplan Ruimte van de provincie Limburg.¹¹ Het plan bestaat uit een strategische visie en drie beleidskaders. De strategische visie schetst een toekomstperspectief en omschrijft de basisprincipes om dit nieuwe ruimtelijk beleid na te streven. De drie beleidskaders bevatten een meer gedetailleerde visie over de thema's: wonen in stads- en dorpskernen, openruimteschakels en economische ruimte.¹²



De strategische visie beklemtoont de nood aan een maatgericht ruimtelijk beleid.¹³ Het beleidsplan is een referentiekader voor ruimtelijke keuzes, is strategisch en actiegericht, is een schakel tussen Vlaanderen en de gemeenten en is een engagement om samen te werken aan ruimte in Limburg.¹⁴ De strategische visie bevat 7 strategische doelstellingen.

Het beleidskader Openruimteschakels is gericht op het versterken van de samenhang van de open ruimte.¹⁵ *"Omwille van het maatschappelijk en ruimtelijk belang van de open ruimte in Limburg, voert de provincie een restrictief beleid tegen bijkomende bebouwing en verharding in de open ruimte."*¹⁶

¹⁴ Ruimtepact 2040, strategische visie, p. 20

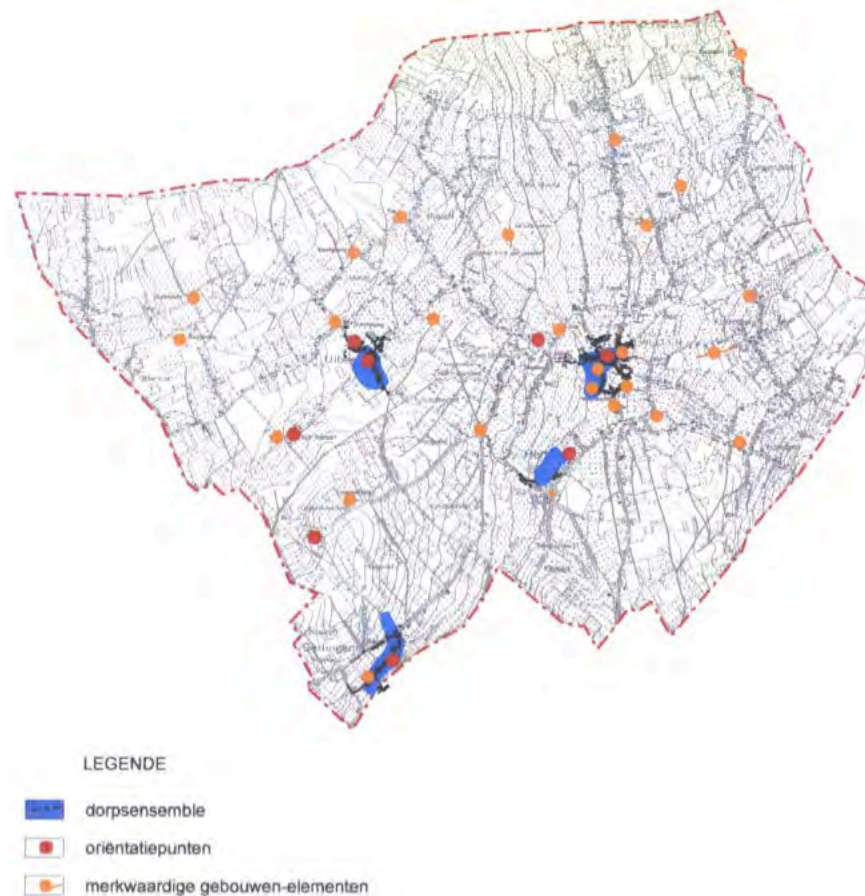
¹⁵ Ruimtepact 2040, Beleidskader Openruimteschakels, p. 162

¹⁶ Ruimtepact 2040, Beleidskader Openruimteschakels, p. 182

2.3 Ruimtelijk Structuurplan Wellen

Het ruimtelijk structuurplan is definitief vastgesteld in 2004.¹⁷ In de visie wordt de waarde van erfgoed en landschap beklemtoond.¹⁸ De Wellense bakens worden als een structurerend element van het landschappelijk kader aangeduid.¹⁹ '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.'²⁰ *"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."*²¹ *"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."*²²

Figuur 5: Merkwaardige gebouwen



Bron: GRS Wellen, kaart 51

¹⁷ <https://www.wellen.be>

¹⁸ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 5

¹⁹ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 15

²⁰ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 8

²¹ GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 8

²² GRS Wellen, richtinggevend deel, p. 8



In het richtinggevend deel zijn de ontwikkelingsperspectieven gedetailleerd per deelruimte. Voor de bakens gelden volgende bepalingen:

- Deelruimte Wellen-Herten:
 - *“Kleine dorps-elementen en het bouwkundig patrimonium bepalen mee de omgevingskwaliteit.”*²³
- De linten van Ulbeek en Russelt:
 - *“Deze deelruimte kenmerkt zich door een verwevenheid van bebouwde structuren, agrarische gebieden en kleine landschapselementen met daarin het historische dorpje Ulbeek.”* ‘Het is wenselijk dat het basisvoorzieningsniveau behouden blijft.’²⁴
- De linten van Langenakker, Bos en Vrolingen
 - *“Meer nog dan in andere deelruimten gaat er bijzondere aandacht naar een harmonieuze verweving tussen bebouwing en kleine landschapselementen.”*²⁵
- Het zuidelijke landbouwgebied:
 - *“De landschapsvorming wordt afgestemd op het recreatief medegebruik dat in deze omgeving beklemtoond wordt. Het gebied Rullingen-Berlingen-Oetersloven-Trockaert is één van de mooiste hoekjes van Wellen, met een sterke potentie om verder uitgebouwd te worden in functie van wandel- en fietstoerisme. Er wordt naar een harmonieuze samenhang gestreefd tussen het bouwkundig erfgoed (de twee kasteken, de kapel de hoeven van Berlingen), de ondersteunde groenstructuren (hagen, boomgaarden, solitaire bomen), en het landbouwkundig gebruik (laagstamplantages, veldwegen),...).”*²⁶

- Het noordwestelijk landbouwgebied:
 - *“Zolang de grote boerderijen in deze omgeving actief blijven, kan worden aangenomen dat landbouw het landschapsbeeld zal blijven bepalen. ... Waardevolle hoeves die onttrokken worden aan de landbouw moeten een functie kunnen blijven behouden (hoevetoerisme, horeca, ambachtelijke bedrijvigheid,...) met het oog hierop zal de uitstraling van de hoeven verbeterd worden (erfplanting, dreven en bomenrijen, nieuwe hoogstamboomgaarden, hagen,...).”*²⁷
- Het landbouwgebied Bosveld-Printhagen-Vrolingen
 - *“Er is ruimte voor recreatief medegebruik (fiets- en wandeltoerisme).”*²⁸
- De Herkvallei
 - *“De molenlandschappen (Graetmolen, Wellenmolen en Oude Molen) zijn historisch verweven met de Herk en worden terug opgewaardeerd.”*²⁹

²³ GRS Wellen, RD, p. 11

²⁴ GRS Wellen, RD, p. 11

²⁵ GRS Wellen, RD, p. 11

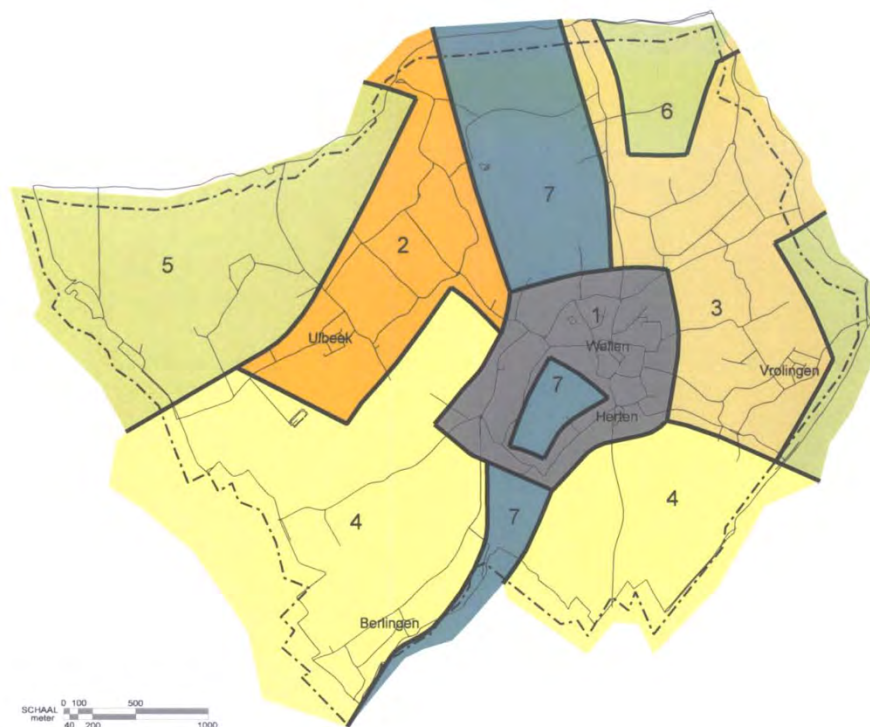
²⁶ GRS Wellen, RD, p. 12

²⁷ GRS Wellen, RD, p. 12

²⁸ GRS Wellen, RD, p. 13

²⁹ GRS Wellen, RD, p. 13

Figuur 6: Deelruimten voor het gewenste ruimtelijk beleid



Bron: GRS Wellen, kaart 56

“De merkwaardige gebouwen of bakens zijn herkennings- en oriëntatiepunten voor het Wellense landschap. Het zijn heel dikwijls maar niet per definitie, ook elementen met een bepaald historische waarde. Ze komen zowel voor in de open ruimte als de woonkernen.” ... “Er worden geen gerichte acties ondernomen naar bescherming of beheer maar bij het vergunningenbeleid zullen wel enkele richtlijnen gevolgd worden.

- *Zichtassen worden niet doorbroken*
- *De bakens moeten herkenbaar blijven, bij renovatie mag de structuur of herkenbaarheid niet aangetast worden.*
- *Er worden geen schaal- en/of stijlbreuken getolereerd.*
- *Bakens kunnen versterkt worden door bomen, bomenrijen erfinrichting,....”³⁰*

“Voor de gemeente Wellen worden volgende bakens geselecteerd (niet limitatief).³¹

- *Als oriëntatiepunten:³²*
 - *Kasteel Trockaert*
 - *Park d’Awans (cypers)*
 - *Hoogte kapel Oetersloven*
- *Als merkwaardige gebouwen:³³*
 - *Hoeve Henckaerts (Hamelstraat 15)*
 - *Wellermolen (Molenstraat 22)*
 - *Winning Romsée (Nustraat 16)*
 - *Hoeve (Hertenstraat 29)*
 - *Trockaertwinning (Troackert 1)*
 - *Oude molen (Bronstraat 4)*
 - *Parkje en woning d’Awans*
 - *Graetmolen (Herenstraat 20)*
 - *Canadawinning (Oeterslovenstraat)*
 - *Borgwinning (De Borcht 1)”*

³⁰ GRS Wellen, RD, p. 15

³¹ GRS Wellen, RD, p. 16

³² De selectie is beperkt tot de bakens die opgenomen zijn in deze beschrijving

³³ Ibid.

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

- *Wat de ligging betreft is vooral het deelruimtebeleid bepalend. Activiteiten met een hogere dynamiek zijn bijvoorbeeld minder gewenst in de gevoelige deelruimte Herkvallei en het landbouwgebied tenzij ze gekoppeld zijn aan het functioneren van het gebied. Het beleid dat uitgeschreven wordt voor de deelruimte is bepalend.*
- *Wat de aard van de activiteit betreft is bepalend wat voor dynamiek ze genereert. Activiteiten zoals verblijfsrecreatie, horeca of dagrecreatie en kantoorfunctie zijn bijvoorbeeld (‘dynamischer’ dan woon- of sommige ambachtelijke functies. De volgende matrix dient ter oriëntering van de beoordeling van de functie in de zonevreemde bakens.”³⁴*

“De gemeente stelt -eventueel ad hoc- een RUP op voor de gemeentelijke bakens.”³⁵

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

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

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

Figuur 7: Beoordelingskader zonevreemde functies in bakens

ORIENTERENDE EVALUATIEMATRIX ZONEVREEMDE FUNCTIES IN BAKENS					
+ positief +++ zeer positief - negatief ---- zeer negatief		BAKEN GELEGEN IN DEELRUIMTEN			
		Wellen Herten	Landbouwgebieden	Linten van Ulbeek, Russelt, Langenraker, bos en Vroingen	Herkvallei
DYNAMIEK	Vb. van mogelijke FUNCTIE				
HOOG LAAG	recreatieve activiteit	++	--	+	---
	Horeca	+++	--	+	--
	Kantoor	++	-	+	---
	Handel	++	--	+	--
	verblijfsrecreatie	++	+	+	+
	ambacht	++	-	+	-
	socio-cult	++	+	++	+
	Wonen	+++	+	++	+

Bron: GRS Wellen, RD, p. 34

³⁴ GRS Wellen, RD, p. 33

³⁵ GRS Wellen, RD, p. 34

2.4 Inventaris bebouwd erfgoed

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

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

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

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

- De sloop van een gebouw of constructie vereist altijd een omgevingsvergunning.³⁶ De vergunningverlenende overheid moet haar beslissing over de sloop motiveren en in de beslissing aangeven hoe ze de erfgoedwaarden in acht heeft genomen.
- Woongebouwen zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen.³⁷ Ook voor niet-residentiële gebouwen zijn er vrijstellingen voorzien op de renovatieverplichting (dakisolatie, beglazing en het minimale energielabel).
- Buitenisolatie op gevels en daken van gebouwen en constructies zijn onderworpen aan een omgevingsvergunning.³⁸
- Er kan afgeweken worden van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.
- Zonevrije gebouwen uit de vastgestelde lijst kunnen gemakkelijker een nieuwe functie krijgen.³⁹

Een erkende onroerenderfgoedgemeente kan daarnaast toelatingsplichten opleggen voor verschillende werken. In dat geval neemt de onroerenderfgoedgemeente voor het specifieke onroerende goed de toelatingsplicht op in het vaststellingsbesluit. Het handelt onder meer om werken met betrekking tot het dak en de buitenmuren van constructies, het fundamenteel en structureel wijzigen van de aanleg van tuinen, parken en begraafplaatsen met erfgoedwaarde en het uitvoeren van handelingen in het interieur.⁴⁰

³⁶ Het vrijstellingsbesluit (BVR 16/07/2010) geldt niet voor vastgesteld bouwkundig erfgoed. Zie <https://codex.vlaanderen.be/portals/codex/documenten/1019375.html>

³⁷ <https://www.vlaanderen.be/een-huis-of-appartement-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiële-gebouwen>

³⁸ De bepalingen van het Vrijstellingsbesluit met betrekking tot buitenisolatie op gevels en daken zijn niet van toepassing.

³⁹ Zo is het mogelijk dat een hoeve in agrarisch gebied een functie krijgt die niet agrarisch is BVR 28/11/2003, artikel 10, <https://codex.vlaanderen.be>

⁴⁰ <https://www.onroerenderfgoed.be/juridische-gevolgen-van-een-vaststelling>

2.5 Verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid

Dit handboek is opgesteld door het Agentschap Onroerend Erfgoed met doel voorbeelden aan te reiken van stedenbouwkundige voorschriften voor ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen in functie van de zorg voor onroerend erfgoed.⁴¹

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

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

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

⁴¹ <https://id.erfgoed.net/infocat/publicaties/416>

Figuur 8: Handboek verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid



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



3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

3.1 Visie

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

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

3.2 Ruimtelijke doelstellingen

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

3.3 Gebiedsgericht onderzoek

De analyse⁴² duidt aan dat er omwille van gewijzigde ontwikkelingen nood is aan gepaste ontwikkelingsperspectieven. Deze worden opgesteld op maat van het waardevol erfgoed en de omgeving. Dit houdt in dat er meer ruimte voor verweving gecreëerd kan worden maar dat de kwaliteit van de omgeving behouden of versterkt moet worden. De aard en de schaal van deze mogelijke ontwikkelingen en voorwaarden wordt bepaald na gebiedsgericht onderzoek.

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

⁴² Zie hoger: 1.2 Analyse RUP 2008, p. 6

3.3.1 Canadawinning

3.3.1.1 Bestaande feitelijke toestand

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

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

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

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

Figuur 9: Canadawinning



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



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

Figuur 10: Bestaande feitelijke toestand





3.3.1.2 Bestaande juridische toestand

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

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

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

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

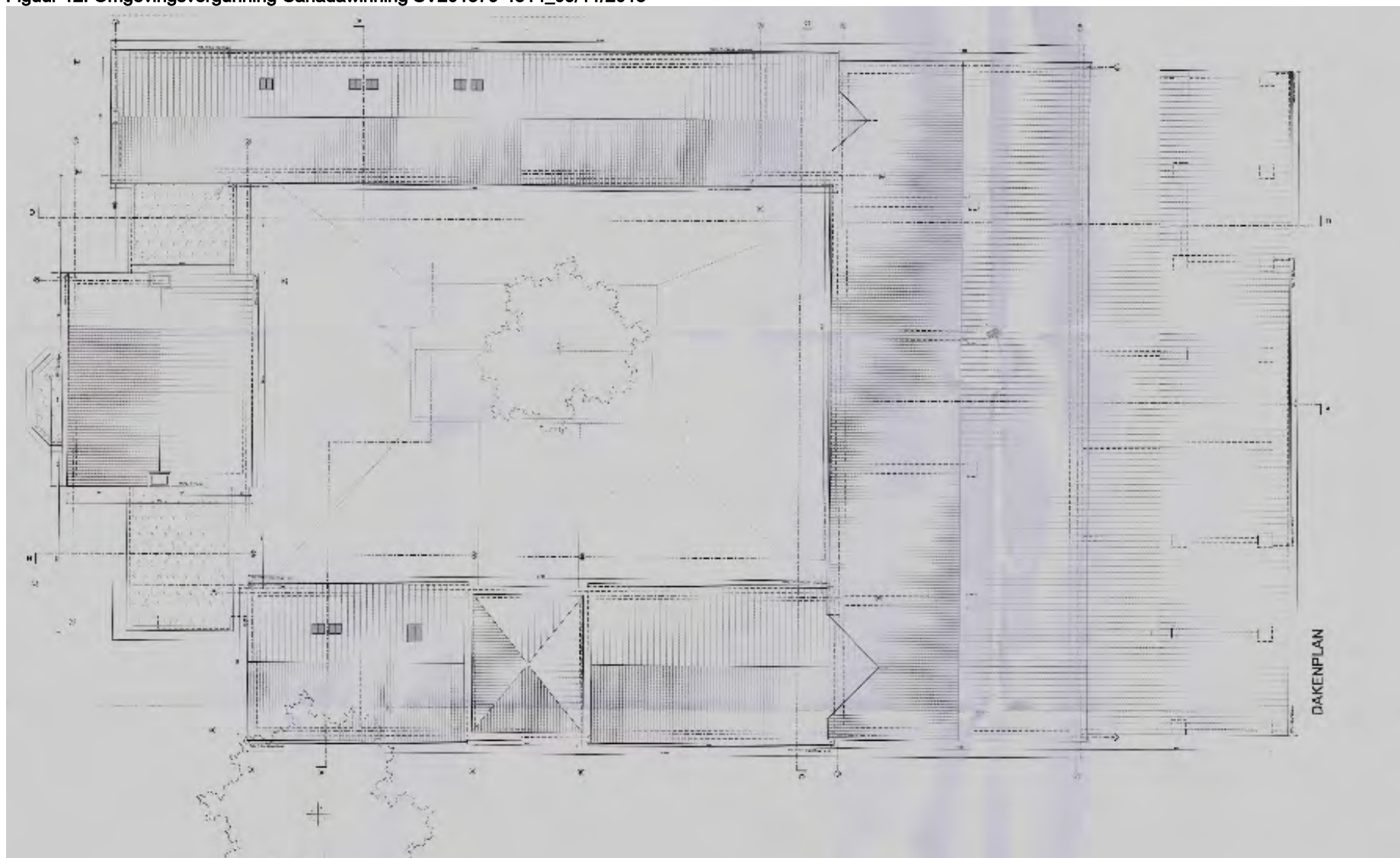
Tabel 1: Bestaande juridische toestand omgeving Canadawinning

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

Figuur 11: Bestaande juridische toestand



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





3.3.1.3 Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

Knelpunt

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

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

De eigenaars hebben al werken uitgevoerd om de erfgoedwaarden te behouden en te herwaarderen.⁴³ De aangebouwde melkveestal (1973) die tegen de noordvleugel was opgericht is gesloopt. Instandhoudings- en renovatiewerken zijn uitgevoerd.

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

⁴³ Vergunning SV201579-4514_09/11/2015 verbouwen en restaureren van de vierkantshoeve (deels vergund, deels geweigerd)

Ontwikkelingsopties

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

Mogelijke ruimtelijke ontwikkeling

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

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

Figuur 13: Suggestie ontwikkelingsperspectief Canadawinning



3.3.2 Winning Romsée

3.3.2.1 Bestaande feitelijke toestand

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

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

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

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

Figuur 14: Winning Romsée

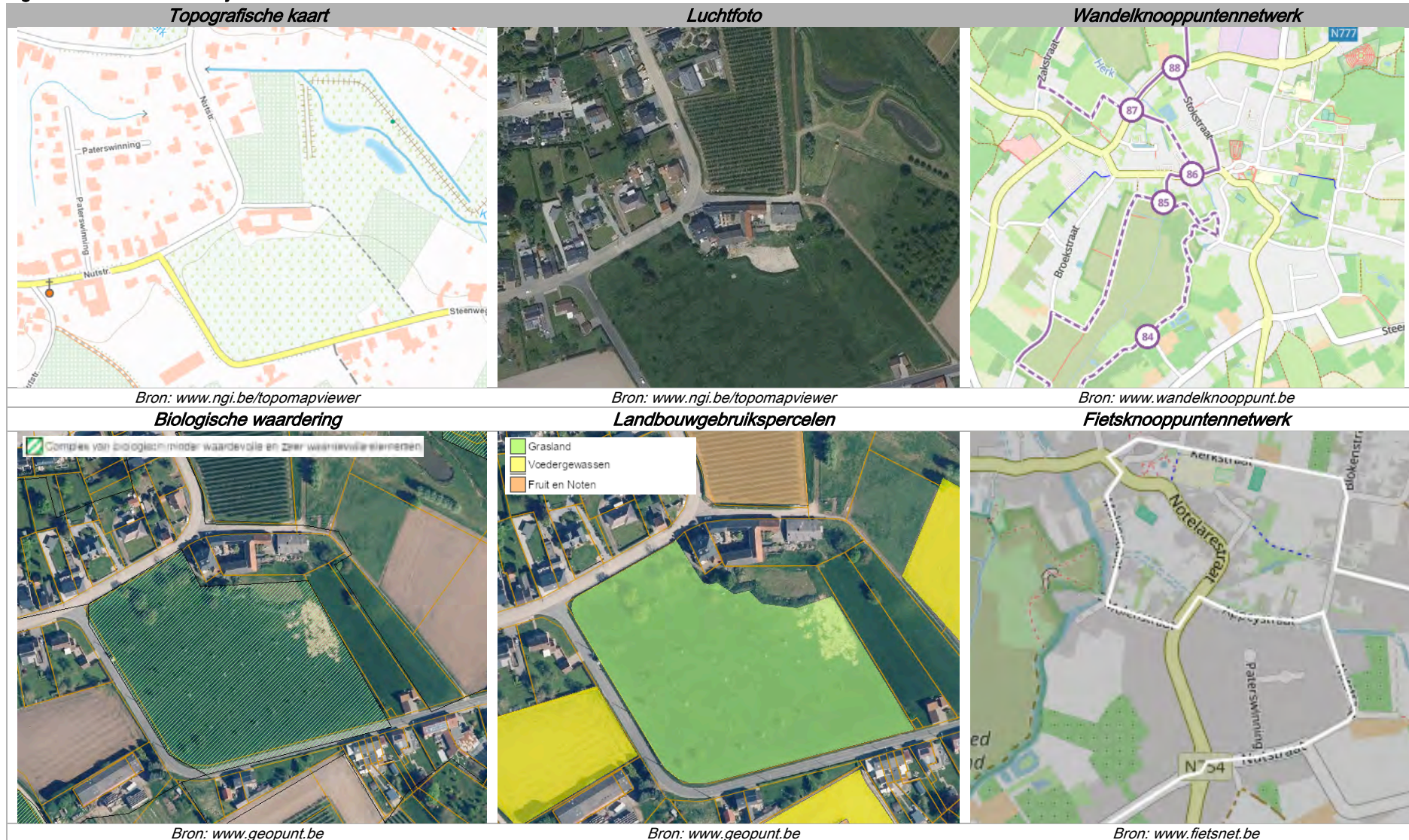


Bron: www.uitinvlaanderen.be



Bron: Urbis-et-Terra

Figuur 15: Bestaande feitelijke toestand





3.3.2.2 Bestaande juridische toestand

De omgeving is op het gewestplan aangeduid als agrarisch gebied.

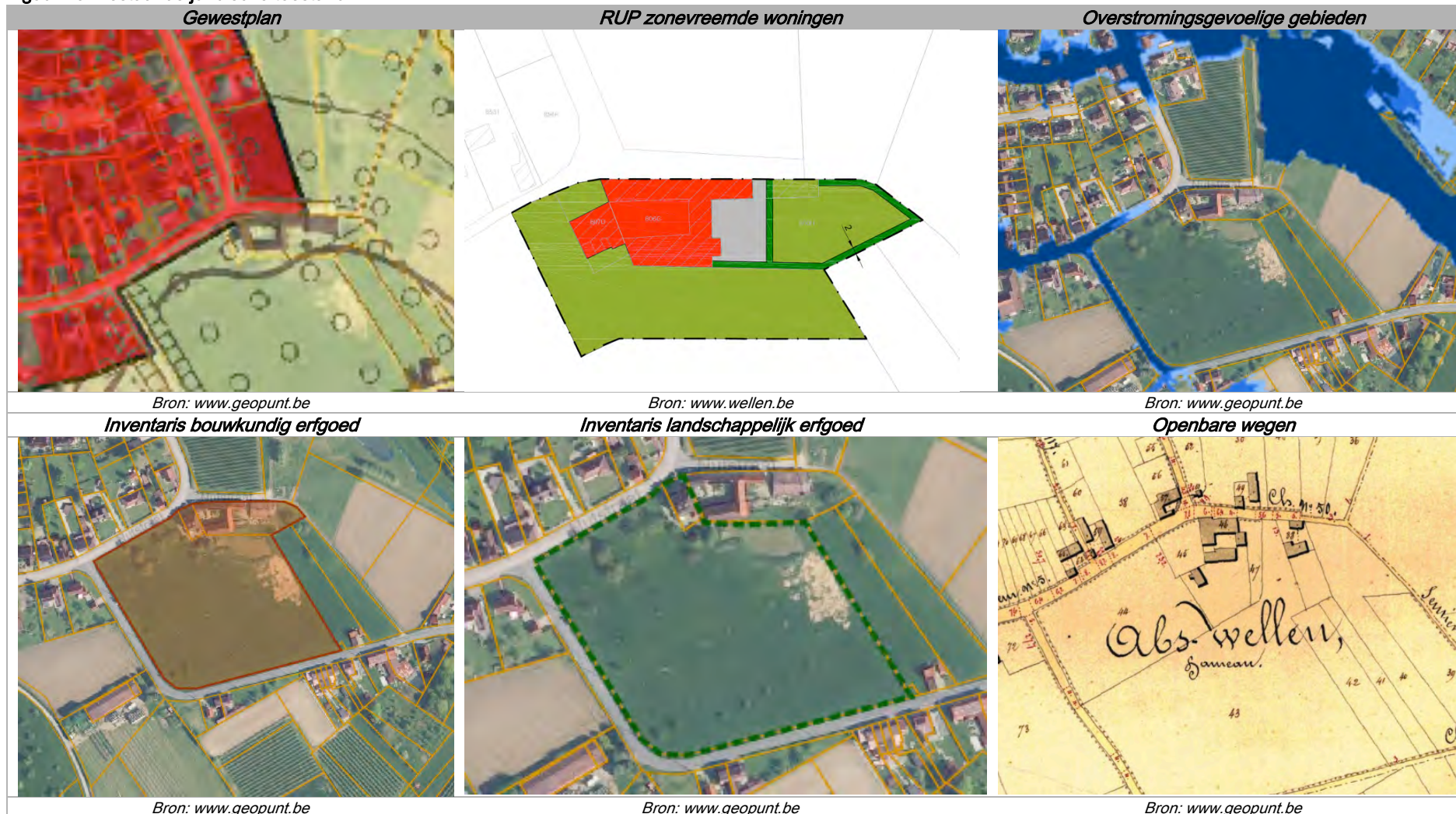
De site werd opgenomen in 2008 opgenomen een deelplan van het RUP Zonevreemde woningen.

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

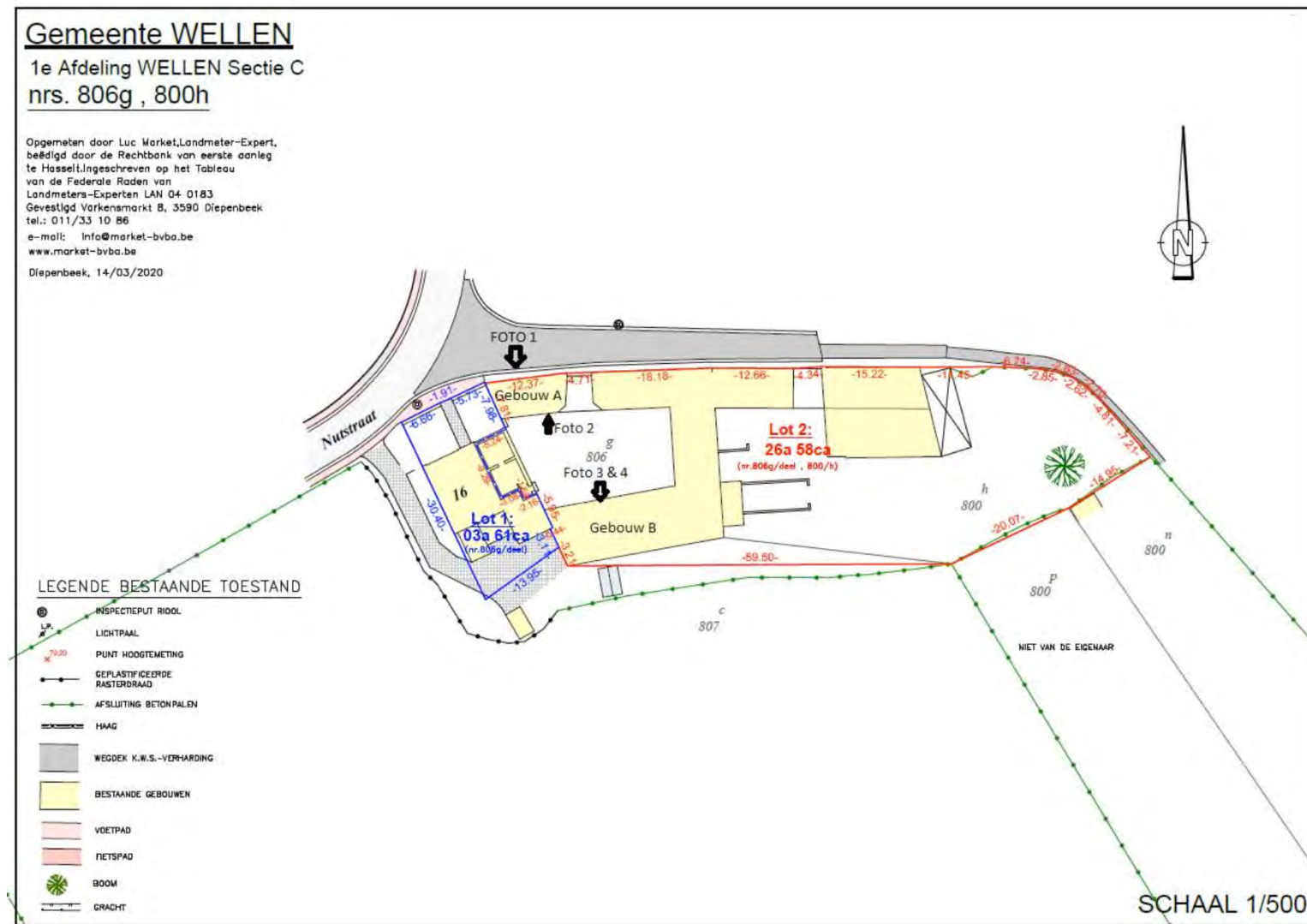
Tabel 2: Bestaande juridische toestand omgeving Winning Romsée

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

Figuur 16: Bestaande juridische toestand



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





3.3.2.3 Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

Knelpunt

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

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

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

Ontwikkelingsopties

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

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

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

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

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



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

De eigenaars pleiten voor:

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

Mogelijke ruimtelijke ontwikkeling

Het deelplan kan aangepast worden om gewenste ontwikkelingen te sturen.

Beperkte aanpassingen:

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

Ruimere wijzigingen:

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

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

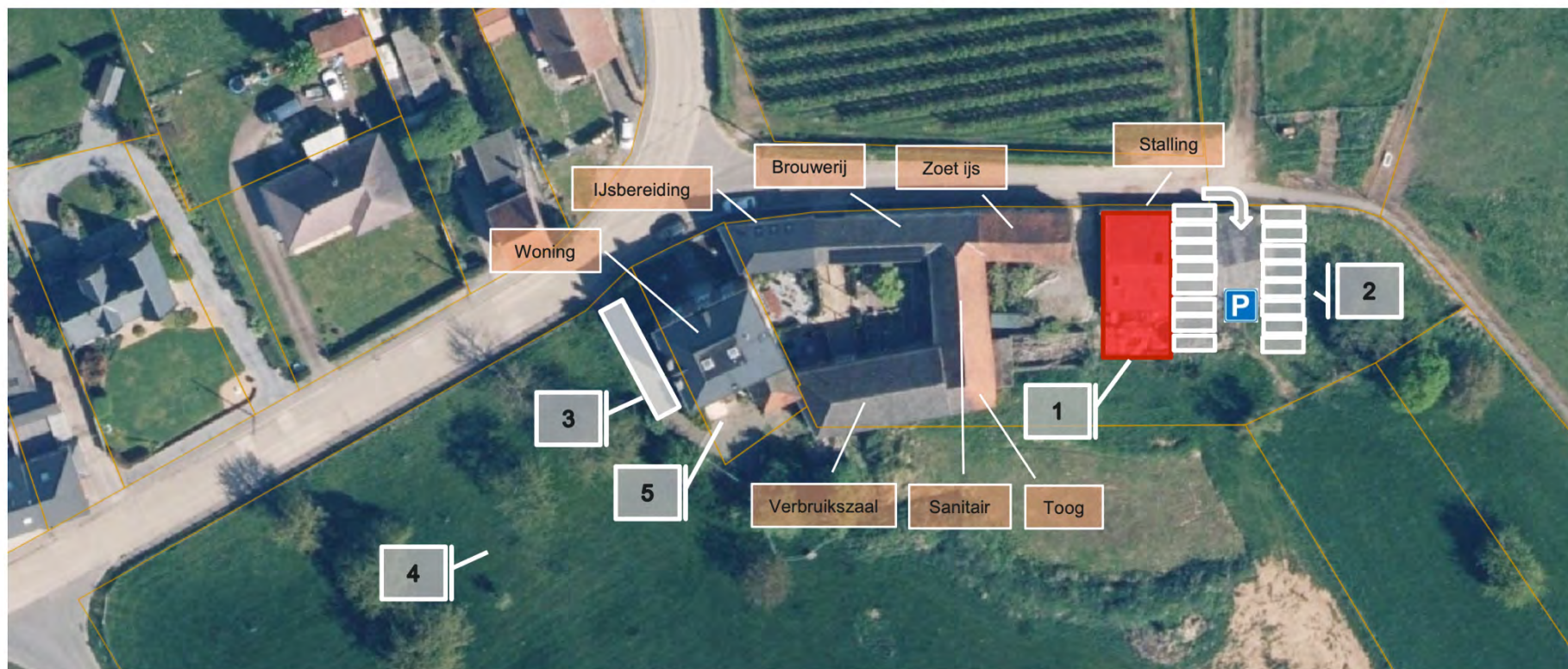


De ruimte voor parkeren wordt bij voorkeur zo kort mogelijk bij de gebouwen geclusterd. Een parkingterrein te midden van het open landschap is niet wenselijk. De omvang van het parkeerterrein moet gericht zijn om de dagelijkse werking. Wanneer er grotere evenementen zijn (zoals de Open Monumentendag)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

Deze ontwikkeling respecteert het perspectief voor mogelijke functies in zonevreemde bakens in het deelgebied Wellen-Herten. Horeca en ambachtelijke activiteiten zijn expliciet aangeduid als zeer positief in de afweging.⁴⁴

⁴⁴ Zie hoger: Figuur 7: Beoordelingskader zonevreemde functies in bakens, p. 21

Figuur 18: Suggestie ontwikkelingsperspectief Winning Romsée



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

3.3.3 Landhuis d'Awans

3.3.3.1 Bestaande feitelijke toestand

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

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

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

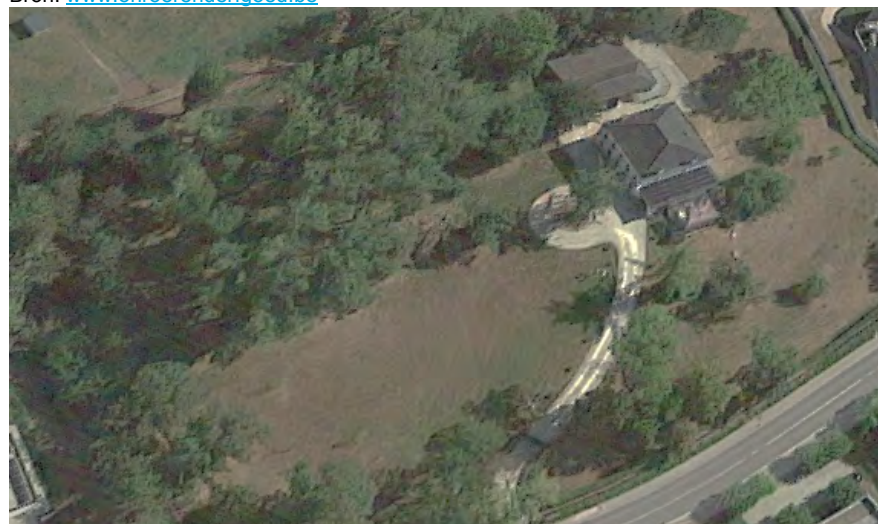
Het park is aangelegd na het optrekken van de woning en aangepast in het interbellum. Het parkje telt verschillende waardevolle bomen waaronder een bontbladige cultivar van gewone esdoorn; een vijfstammige tamme kastanje; vederesdoorn, een taxus in treurvorm, witte paardenkastanje, plataan, moerasedik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

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

Figuur 19: Landhuis d'Awans

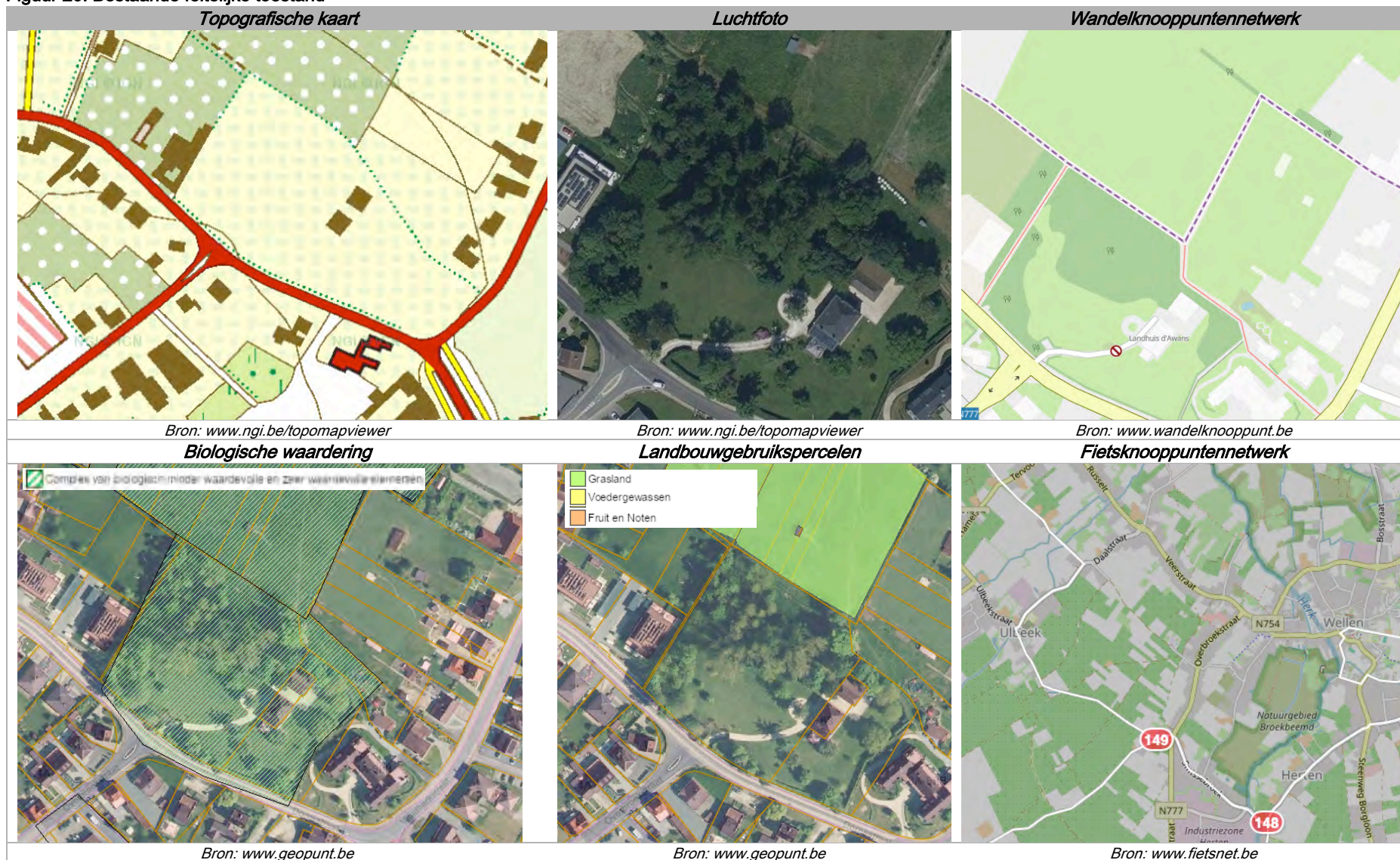


Bron: www.onroerendergoed.be



Bron: www.google.be/maps

Figuur 20: Bestaande feitelijke toestand





3.3.3.2 Bestaande juridische toestand

De omgeving is op het gewestplan aangeduid als parkgebied.

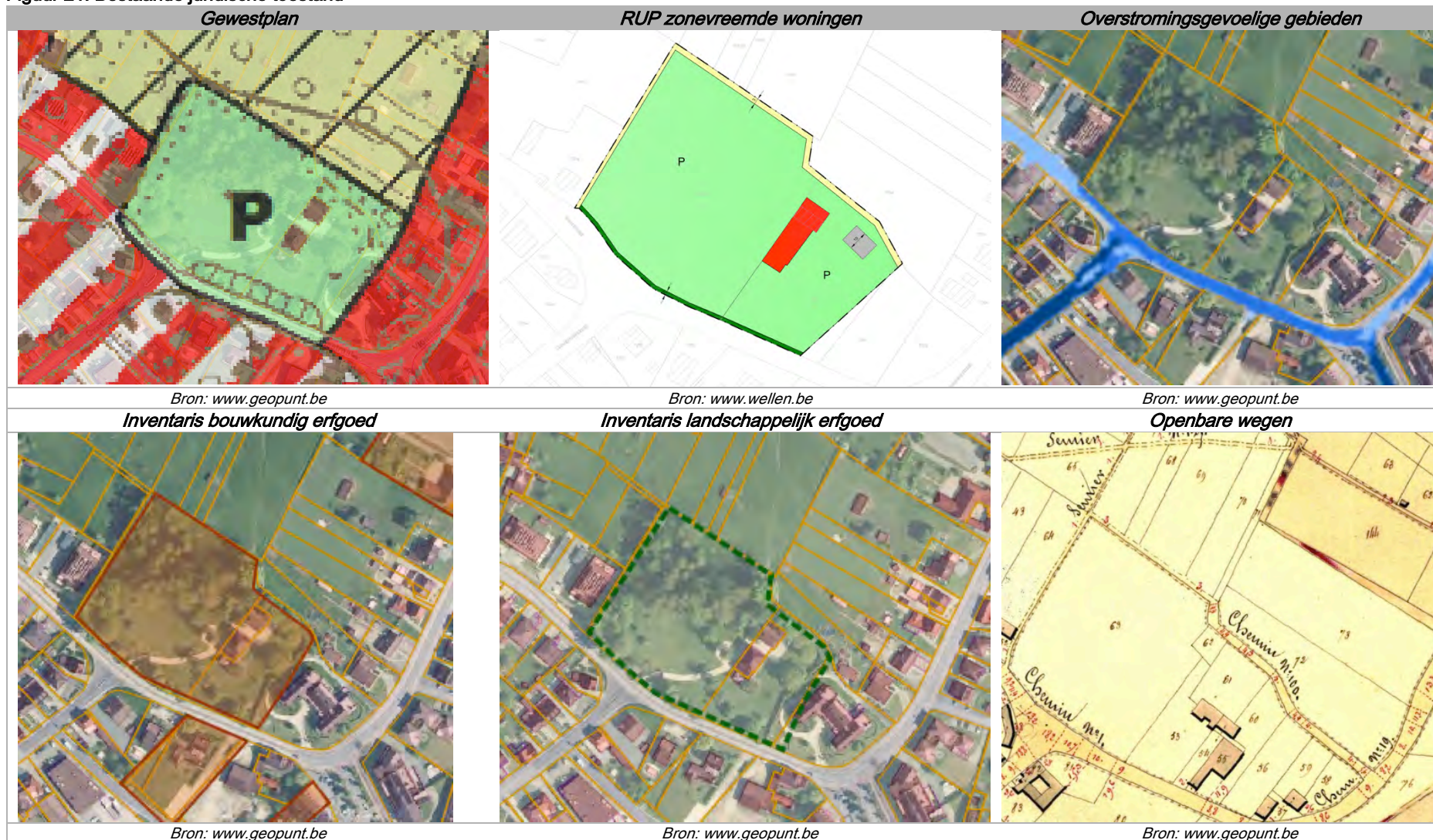
De site werd opgenomen in 2008 opgenomen een deelplan van het RUP Zonevreemde woningen.

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

Tabel 3: Bestaande juridische toestand omgeving Landhuis d'Awans

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

Figuur 21: Bestaande juridische toestand





3.3.3.3 Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

Knelpunt

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

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

Ontwikkelingsopties

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

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

Deze ontwikkeling respecteert het perspectief voor mogelijke functies in zonevrije bakens in het deelgebied Wellen-Herten. Wonen is expliciet aangeduid als zeer positief in de afweging.⁴⁵

⁴⁵ Zie hoger: Figuur 7: Beoordelingskader zonevrije functies in bakens, p. 21

Figuur 22: Suggestie ontwikkelingsperspectief Landhuis d'Awans



3.3.4 Hoeve Trockaertwinning

3.3.4.1 Bestaande feitelijke toestand

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

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

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

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

Figuur 23: Trockaertwinning

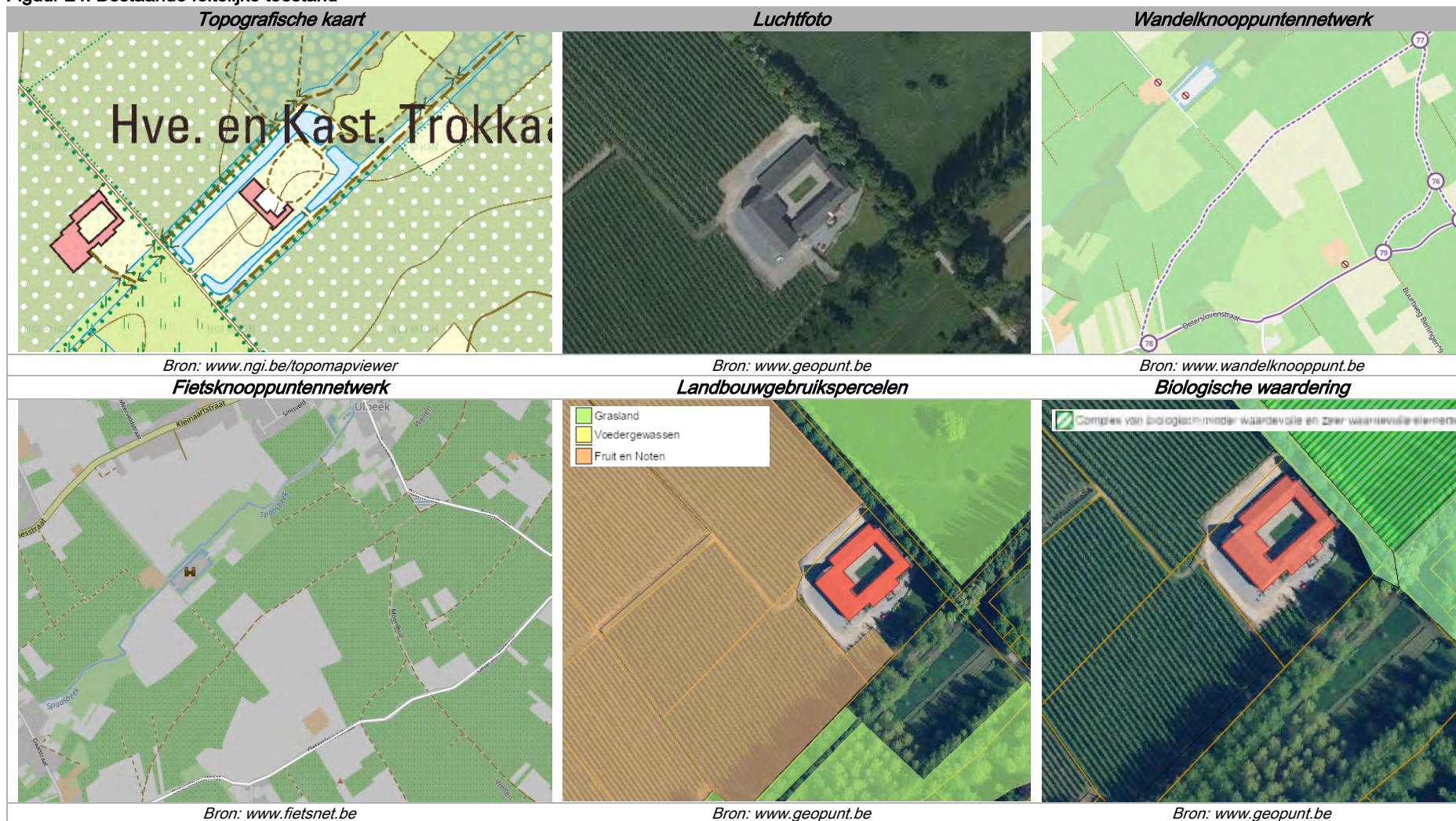


Bron: www.google.be/maps



Bron: www.urbis-et-terra.be

Figuur 24: Bestaande feitelijke toestand



3.3.4.2 Bestaande juridische toestand

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

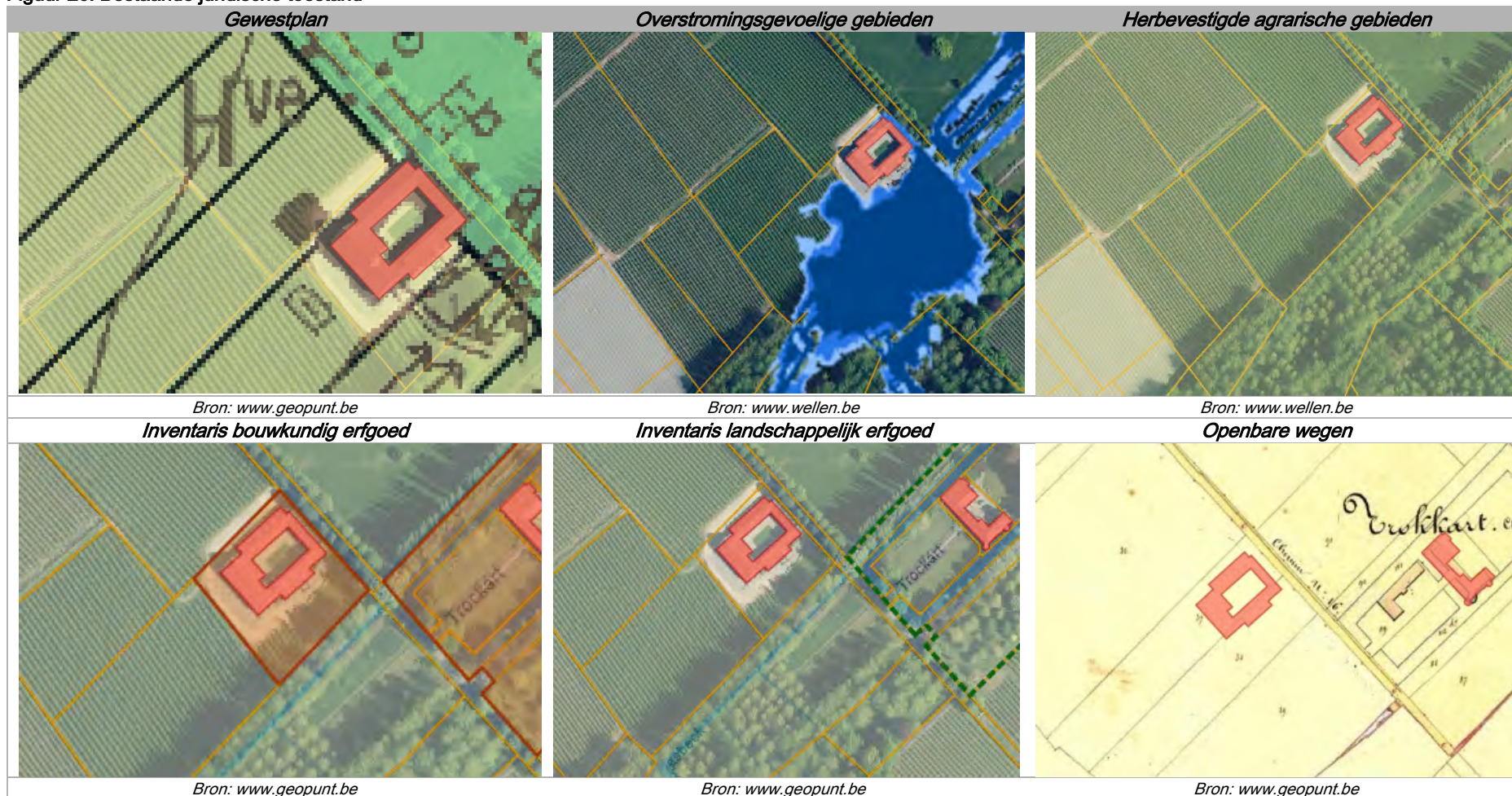
Figuur 25: Toegangspoort en erf Trockaertwinning



Tabel 4: Bestaande juridische toestand omgeving Trockaertwinning

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

Figuur 26: Bestaande juridische toestand





3.3.4.3 Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

Knelpunt

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

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

Ontwikkeloingsopties

De eigenaar willen de erfgoedwaarden behouden en zoekt een alternatief voor een duurzaam gebruik. Omwille van de schuur, de stallingen, de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen lijkt de site geschikt voor kleinschalige vakantiewoningen, meerdere woningen, de combinatie van wonen met een zelfstandige activiteit (atelier, dienst) of een activiteit met paarden.

Mogelijke ruimtelijke ontwikkeling

Omwille van de perifere ligging, de kwaliteit van de dreef en de beperkte capaciteit van de verkeersafwikkeling, moet de activiteit beperkt worden tot kleinschalige initiatieven.

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

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

Deze ontwikkeling respecteert het perspectief voor mogelijke functies in zonevrije bakens in het deelgebied zuidelijk landbouwgebied. Wonen en verblijfsrecreatie zijn expliciet aangeduid als positief in de afweging.⁴⁶

⁴⁶ Zie hoger: Figuur 7: Beoordelingskader zonevrije functies in bakens, p. 21

Figuur 27: Suggestie ontwikkelingsperspectief Trockaertwinning



3.3.5 Graetmolen

3.3.5.1 Bestaande feitelijke toestand

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

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

De Graetmolen is een graanmolen met onderslagrad die al voor 1236 opgericht werd. De sluizen, het binnenwerk (met gietijzeren overbrenging) en het waterrad zijn verdwenen. De molen was tot de jaren 1960 in werking. Het gebouw werd later (zonder vergunning) ingericht als taverne-restaurant en er werden (eveneens zonder vergunning) bijgebouwen opgericht. Deze activiteit is verdwenen en de bijgebouwen zijn gesloopt. In de periode 2006-2008 werd het molengebouw fraai gerenoveerd door de huidige eigenaar.⁴⁷

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

Figuur 28: Graetmolen



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



Bron: www.inventaris.onroerendergoed.be

⁴⁷ <https://www.molenechos.org>

Figuur 29: Bestaande feitelijke toestand





3.3.5.2 Bestaande juridische toestand

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

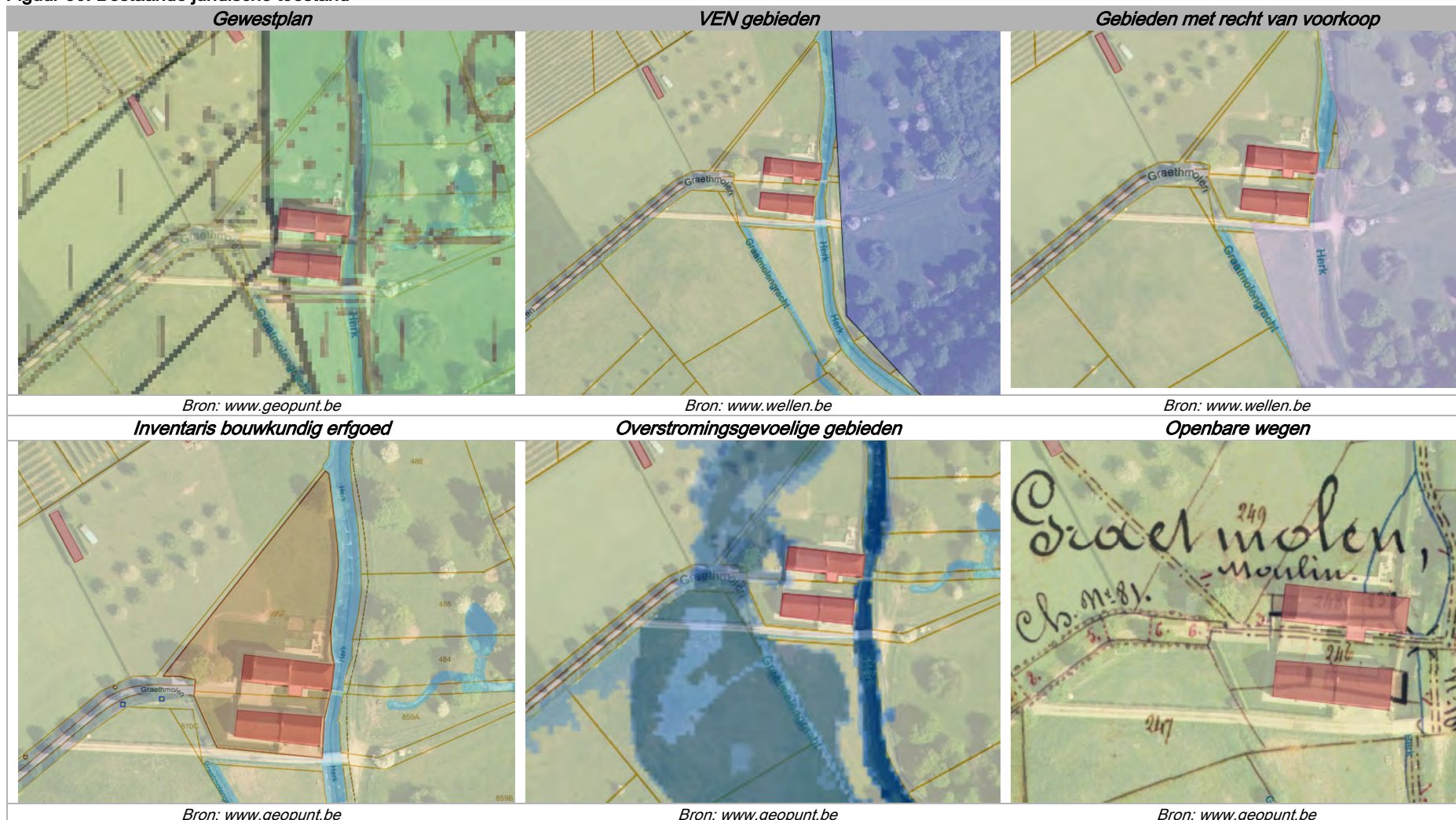
De site werd opgenomen in 2008 niet opgenomen een deelplan van het RUP Zonevrije woningen.

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

Tabel 5: Bestaande juridische toestand omgeving Graetmolen

Ruimtelijke aspecten	
gewestplan	Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren KB 05/04/1977 Bestemming: natuurgebied en aanpalend landschappelijk waardevolle agrarisch gebied
gebieden met recht van voorkoop	Ja, RVV Natuurreservaat
herbevestigde agrarische gebieden	neen
landinrichtingsproject	Water-Land-Schap 05/04/2019
stedenbouwkundige vergunningen	Opname in register: 15/06/1954 – bouwen van een woonhuis Herenstraat 20 SV 19917-1725 dd. 22/04/1991 – verbouwen van een taverne – weigering – 26/09/1991 deputatie weigering SV 200590-3109 dd. 26/09/2005 – instandhoudingswerken MV 19967 – III.117 dd. 10/06/1996 – propaangastank 1000L Pré Vlareem 19789 – expl. 262 – 7400L ondergrondse stookolietank – 19/12/1978 gunstig
Natuur	
natura 2000	Geen, aangrenzend geen
VEN gebieden	Geen, aangrenzend geen
erkende natuurgebieden	Geen, aangrenzend ja
natuurinrichting	Geen, aangrenzend geen
overstromingsgevoelige gebieden	ja, aangrenzend ja
Landbouw	
ruilverkaveling	Geen, aangrenzend geen
herbevestigde agrarische gebieden	Geen, aangrenzend geen
Landschap	
beschermd erfgoed	Geen, aangrenzend geen
opname in de landschapsatlas	neen
bouwkundig erfgoed	Ja, Graetmolen ID 32504

Figuur 30: Bestaande juridische toestand





3.3.5.3 Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

Knelpunt

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

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

Ontwikkelingsopties

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

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

Mogelijke ruimtelijke ontwikkeling

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

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

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

Deze ontwikkeling respecteert de perspectieven voor mogelijke functies in zonevreemde bakens in het deelgebied Herkvallei. Wonen is aangeduid als positief in de afweging.⁴⁸ Het gebouw bevat echter al een vergunde woning. Deze woning kan zonder meer behouden worden.

Deze ontwikkeling gaat echter in tegen de toegestane functies in kwetsbare gebieden. Omwille van de ligging in een kwetsbaar gebied (natuurgebied).⁴⁹ De hogere overheden stellen dat een tweede woning de draagkracht van de omgeving overschrijdt. De activiteit is immers niet beperkt tot de gebouwen maar leidt ook tot een intensiever gebruik van de niet-bebouwde omgeving. Het betreft natuurgebied dat deel is van een ruim en waardevol natuurgebied. Bijkomende (vakantie) woningen zijn daarom niet wenselijk. De site wordt niet opgenomen in een nieuw deelplan van het RUP.

⁴⁸ Zie hoger: Figuur 7: Beoordelingskader zonevreemde functies in bakens, p. 21

⁴⁹ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/toelaatbare-zonevreemde-functiewijzigingen>

3.3.6 Hoeve Hertenstraat

3.3.6.1 Bestaande feitelijke toestand

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

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

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

Figuur 31: Hoeve Hertenstraat



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



Bron: www.google.be/maps

Figuur 32: Bestaande feitelijke toestand





3.3.6.2 Bestaande juridische toestand

De omgeving is op het gewestplan aangeduid als agrarisch gebied.

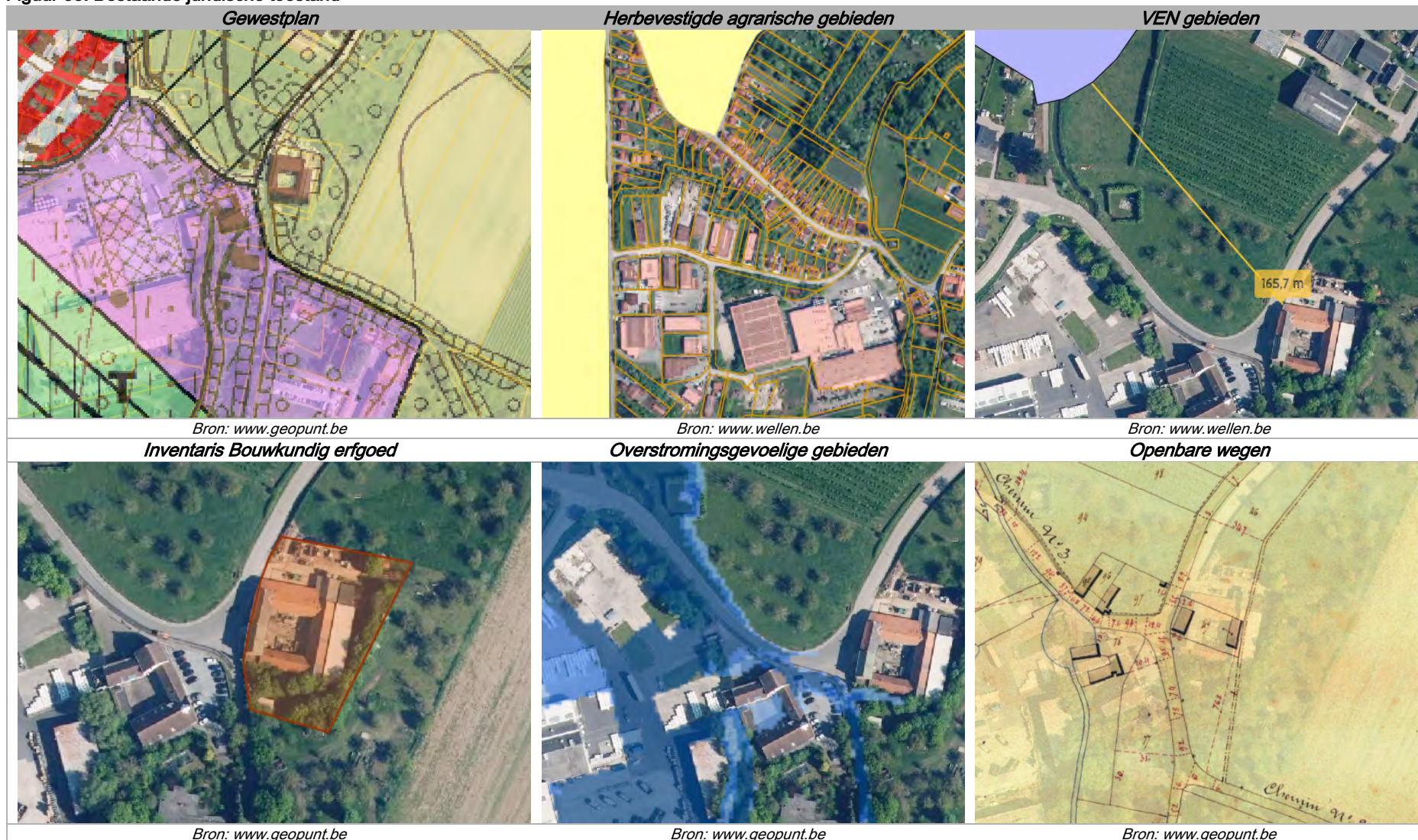
De site werd opgenomen in 2008 opgenomen niet opgenomen als een deelplan van het RUP Zonevreemde woningen omdat deze de zetel was van een landbouwbedrijf.

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

Tabel 6: Bestaande juridische toestand omgeving hoeve Hertenstraat

Ruimtelijke aspecten	
gewestplan	Gewestplan Sint-Truiden-Tongeren KB 05/04/1977 Bestemming: landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
gebieden met recht van voorkoop	neen
herbevestigde agrarische gebieden	neen
landinrichtingsproject	Water-Land-Schap 05/04/2019
stedenbouwkundige vergunningen	MV 20023 – III.171 dd. 18/02/2002 – gunstig voor overname vergunde inrichting Klasse 2 - Rubriek 9.4.3.c)1° stallen in agrarisch gebied Klasse 3 - Rubriek 28.2.c)1° Dierlijk mest: opslag in agrarisch gebied Klasse 2 - Rubriek 31.1.1° vast opgestelde motoren 10 tot 500kW Pré Vlarem 197730 – hinderlijke inrichting 72 rundvee en 34 varkens – 25/04/1977 gunstig, 199044 – runderen 129, mestopslag 316m³, aalput 30m³, 2,7pk - 29/10/1990 gunstig
Natuur	
natura 2000	Geen, aangrenzend geen
VEN gebieden	Geen, aangrenzend geen
natuurgebieden	Geen, aangrenzend geen
natuurinrichting	Geen, aangrenzend geen
overstromingsgevoelige gebieden	Geen, aangrenzend geen
Landbouw	
ruilverkaveling	Geen, aangrenzend geen
herbevestigde agrarische gebieden	neen
Landschap	
beschermd erfgoed	Geen, aangrenzend geen
opname in de landschapsatlas	neen
bouwkundig erfgoed	Ja, Hoeve ID 17299

Figuur 33: Bestaande juridische toestand



3.3.6.3 Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief

Knelpunt

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

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

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

Figuur 34: Binnenkoer hoeve Hertenstraat



Bron: www.urbis-et-terra.be

Figuur 35: Stallingen hoeve Hertenstraat



Bron: www.urbis-et-terra.be

Ontwikkelingsopties

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

Mogelijke ruimtelijke ontwikkeling

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

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

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

Deze ontwikkeling respecteert het perspectief voor mogelijke functies in zonevrije bakens in het deelgebied zuidelijk landbouwgebied. Wonen en verblijfsrecreatie zijn expliciet aangeduid als positief in de afweging.⁵⁰

⁵⁰ Zie hoger: Figuur 7: Beoordelingskader zonevrije functies in bakens, p. 21

Figuur 36: Suggestie ontwikkelingsperspectief hoeve Hertenstraat





4 PLANOLOGISCHE BEPALINGEN

4.1 Afbakening

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

De omvang van het plangebied van de te wijzigen deelplannen wijzigt niet, de grafische plannen blijven behouden of worden beperkt aangepast.

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

4.2 Concept bestemmingsgebieden

Een beeld van de mogelijke wijzigingen aan de drie deelplannen van de drie bijkomende deelplannen zijn opgenomen in de figuur. De toelichting duidt aan welke wijzigingen gepland zijn.

Deze figuren zijn projecties van de intenties bij het opmaken van de scopingnota. Verder overleg en gebiedsgericht onderzoek kunnen leiden tot aanpassingen.

De concept bestemmingsplannen zijn noodzakelijk om begrenzing en inhoud te bepalen en op basis daarvan na te gaan of en welke milieueffecten door de wijzigingen gegeneerd kunnen worden.

Figuur 37: Concept wijziging plangebieden

Canadawinning Oeterslovenstraat 7		
Bestaand deelplan 3	Concept nieuw deelplan	Toelichting
		Het grafisch plan wordt beperkt gewijzigd. Het bouwvlak van de vierkantshoeve wordt kleiner. De bebouwde oppervlakte van de gesloopte stallen worden verplaatst en verruimd naar een nieuw bouwvlak (40x20m) verder van de historische gebouwen. In dit bouwvlak kan een open loods opgericht worden die ook als paardenpiste gebruikt kan worden. In het plangebied kan ook een buitenpiste met dezelfde afmetingen aangelegd worden. De voorschriften worden beperkt gewijzigd. De gebouwen kunnen bijkomend ook gebruikt worden voor bedrijvigheid die gekoppeld is aan landschaps- en tuinonderhoud.

Winning Romsée Nutstraat 16		
Bestaand deelplan 8	Concept nieuw deelplan	Toelichting
		Het grafisch plan wordt gewijzigd. De bebouwde en verharde ruimte van en rond de stal wordt als bouwvlak aangeduid. In dit bouwvlak kan de bestaande stal herbouwd worden. De overige ruimte kan ingericht worden als parkeerterrein. De oppervlakte en het volume van de stalling en van de verharding mag niet toenemen. De voorschriften worden beperkt gewijzigd. Wonen wordt niet langer als hoofdfunctie aangeduid. De gebouwen kunnen gebruikt worden voor in omvang beperkte ambachtelijke activiteiten.
Landhuis d'Awans Dorpsstraat 63		
Bestaand deelplan 5	Concept nieuw deelplan	Toelichting
		Het grafisch plan wordt beperkt gewijzigd. Het bijkomend parkeerterrein wordt niet meer opgenomen. In ruil wordt het aangebouwde prieel aan de zuidgevel opgenomen in het bouwvlak. De voorschriften worden beperkt gewijzigd. De bestaande verharding rond de gebouwen kan behouden blijven.

Trockaertwinning		
Gewestplan	Concept nieuw deelplan	Toelichting
		Er wordt een nieuw deelplan toegevoegd. De bebouwing en de verharding mag niet toenemen. De voorschriften duiden aan dat de gebouwen gebruikt kunnen worden voor landbouw en wonen. Elk toegestaan gebruik dat in het waardevol erfgoed geïntegreerd kan worden, kan vergund worden. Tevens kan ook een ook (beperkte) bedrijfsactiviteit toegestaan worden wanneer deze functioneel verbonden is aan het buitengebied (landschaps- en tuinonderhoud).



Verdere uitwerking van de ontwerp voorschriften

“Artikel 12. Gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde

Artikel 12.1 Binnen dit gebied zijn landbouw, landschapszorg en wonen nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De in artikel 4.1 tot 4.3 genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en de sociale functie niet geschaad wordt.

Artikel 12.2. In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de in de overige artikels vermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:

- toeristisch-recreatieve voorzieningen;
- horeca;
- kantoor - of dienstenfunctie;
- bedrijvigheid gericht op landschapszorg en tuinonderhoud.

Ten behoeve van deze functies is het toegelaten:

- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen of te herbouwen. Indien de gebouwen niet aangesloten zijn op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.
- Bijkomende woningen kunnen in het geheel geïntegreerd worden wanneer deze beperkt zijn tot 4 en het uitbreiden van het aantal woongelegenheden niet leidt tot een opdeling van het kadastraal perceel.
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.

Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarin wordt, onverminderd de bepalingen in Artikel 4.1, ten minste aandacht besteed aan:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen.

Artikel 12.3 In voorkomend geval kan het herbouwen van delen van gebouwen en constructies of het wijzigen van de verhardingen toegelaten worden nadat een voorstel voor de globale herstructurering van de site is uitgewerkt en goedgekeurd. Het herstructureringsvoorstel maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaand herstructureringsvoorstel of een aangepast of nieuw herstructureringsvoorstel bevatten.

Hoeve Hertenstraat

Er wordt een nieuw deelplan toegevoegd.
De bebouwing en de verharding mag niet toenemen.

De voorschriften duiden aan dat de gebouwen gebruikt kunnen worden voor landbouw, wonen en overige activiteiten.

Omwille van de ligging naast het bedrijventerrein is de ruimtelijke draagkracht wat hoger waardoor de schaal van de activiteiten minder snel beperkt wordt.

Elk toegestaan gebruik dat in het waardevol erfgoed geïntegreerd kan worden, kan vergund worden (landbouw, wonen, diensten, horeca,...).
Bedrijfsactiviteiten kunnen toegestaan worden wanneer deze ruimtelijk kwalitatief in de gebouwen geïntegreerd kunnen worden en deze functioneel verbonden zijn het buitengebied (landschaps- en tuinonderhoud).

De ruimte rond de hoeve moet ingericht blijven als hoogstamboomgaard omzoomd met hagen. De landbouwfunctie blijft behouden. Een overdruk duidt het behoud van de boomgaard aan. De trage weg wordt verplaatst naar de oostelijke perceelsgrens.



Verdere uitwerking van de ontwerp voorschriften

“Artikel 12. Gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde

Artikel 12.1 Binnen dit gebied zijn landbouw, landschapszorg en wonen nevensgeschikte functies. Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De in artikel 4.1 tot 4.3 genoemde handelingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en de sociale functie niet geschaad wordt.

Artikel 12.2. In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de in de overige artikels vermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:

- toeristisch-recreatieve voorzieningen;
- horeca;
- kantoor - of dienstenfunctie;
- bedrijvigheid gericht op landschapszorg en tuinonderhoud.

Ten behoeve van deze functies is het toegelaten:

- Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen of te herbouwen. Indien de gebouwen niet aangesloten zijn op een riolering, wordt de vergunningsaanvraag afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater.
- Bijkomende woningen kunnen in het geheel geïntegreerd worden wanneer deze beperkt zijn tot 4 en het uitbreiden van het aantal woongelegenheden niet leidt tot een opdeling van het kadastraal perceel.
- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten.

Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarin wordt, onverminderd de bepalingen in Artikel 4.1, ten minste aandacht besteed aan:

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen.

Artikel 12.3 In voorkomend geval kan het herbouwen van delen van gebouwen en constructies of het wijzigen van de verhardingen toegelaten worden nadat een voorstel voor de globale herstructurering van de site is uitgewerkt en goedgekeurd. Het herstructureringsvoorstel maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaand herstructureringsvoorstel of een aangepast of nieuw herstructureringsvoorstel bevatten.



4.3 Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Hierin wordt gesteld dat er geen schadelijk effect mag ontstaan of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen"*.⁵¹

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

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

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

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

Volgende aandachtspunten worden aan het ontwerp aangereikt:

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

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

⁵¹ Decreet van 18 juli 2003, gewijzigd op 25 mei 2007 en op 19 juli 2013



4.4 Planologische compensatie

De planologische compensatieplicht werd ingevoerd op 17/05/2024.⁵² De planologische compensatieplicht houdt in dat bij planinitiatieven die een bijkomend aanbod voor de bestemmingen wonen, bedrijvigheid, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen genereren, tegelijk slecht gelegen of overbodig juridisch aanbod moeten neutraliseren.

De compensatieplicht wordt concreet omschreven aan de hand van de gebiedscategorieën van artikel 2.2.6 VCRO, zodat daarover geen onduidelijkheid bestaat.

De compensatieplicht geldt niet voor een beperkt aantal situaties waarin waaronder bij het zone-eigen maken van zonevreemde constructies in hun bestaande omvang.⁵³

4.5 Ruimtebalans

De wijziging van de bestemmingen leidt tot de volgende ruimtebalans. De bestemming landbouw neemt af met ca. 1ha. Deze bestemming wordt gewijzigd in gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde. In deze ruimte kunnen landbouwactiviteiten steeds blijven bestaan en vergund worden.

Tabel 7: Ruimtebalans

Bestaand deelplan		Bestemming RUP 2008	Bestemming RUP 2025
3	Canadawinning	16.515m ²	16.515m ² .
8	Winning Romsée	5.240m ²	5.240m ²
5	Landhuis d'Awans	13.418m ²	13.418m ²
Nieuw deelplan		Bestemming gewestplan	Bestemming RUP 2025
11	Trockaertwinning	Landbouw: 5.823m ²	GORGCHW: 5.823m ²
12	Hoeve	Landbouw: 3.946m ² ⁵⁴	GORGCHW: 3.946m ² ⁵⁵
<i>totaal</i>		35.173m ²	44.942m ²

⁵² VCRO art 2.2.6/1, in werking vanaf 20/06/2024

⁵³ <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/planologische-compensatie-vcro-artikel-2261>

⁵⁴ De boomgaard wordt opgenomen als overdruk, de bestemming (landbouwgebied) wijzigt niet.

⁵⁵ Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde



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

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

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

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

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

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

Het grafisch register vergelijkt de bestemmingen vóór inwerkingtreding van het RUP met de bestemmingen die worden gegeven in het RUP. De kaart visualiseert de bestemmingswijzigingen die aanleiding kunnen geven tot toepassing van de vergoedingsregelingen. De soorten bestemmingswijzigingen die potentieel aanleiding geven tot vergoeding worden geselecteerd.⁵⁶

- voor planschade moeten alle bestemmingswijzigingen opgenomen worden waarbij bebouwbare gronden omgezet worden in onbebouwbare gronden;⁵⁷
- voor planbaten is de lijst bestemmingswijzigingen decretaal vastgelegd.⁵⁸

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

⁵⁶ Zoals bijvoorbeeld de wijziging van woongebied naar agrarisch gebied (planschade), wijziging van bedrijventerrein naar woongebied (planbaten), wijziging van agrarisch gebied naar bosgebied (kapitaalschade en gebruikersschade), ...

⁵⁷ Art. 2.6.1, §2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

⁵⁸ Art. 2.6.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening



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

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

De geplande bestemmingswijzigingen geven geen aanleiding tot een planbatenheffing.

De geplande bestemmingswijzigingen geven geen aanleiding tot planschade.



4.7 Ruimtelijke veiligheidsrapportage

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

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

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

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

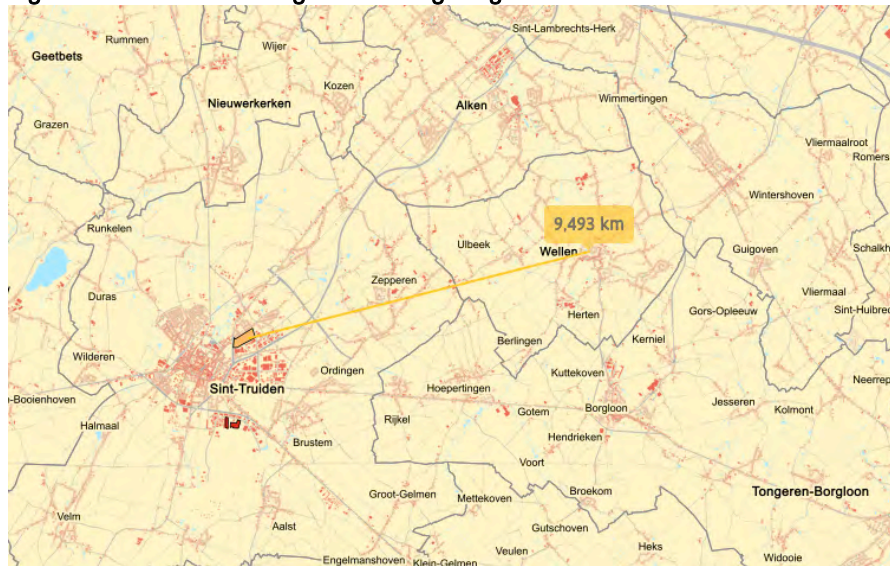
- ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- ofwel vanwege hun milieu-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

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

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

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

Figuur 38: Seveso inrichtingen in de omgeving



www.geopunt.be



4.8 Onderzoek naar de milieueffecten

Het RUP is screeningsgerechtigd.⁵⁹ Als er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-mer-plicht. In dit hoofdstuk wordt nagegaan of er ten gevolge van het plan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. De noodzaak tot het opmaken van een plan-MER / ontheffing kan in de positieve zin gestuurd worden door bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan te streven om de milieueffecten te beperken. Dit vergt een goede integratie van milieuaspecten in de opmaak van het RUP. Voor elke discipline wordt er een beschrijving gegeven van de bestaande toestand en de verwachte milieueffecten. Dit onderzoek moet grondig gevoerd worden. Hieronder worden enkele te onderzoeken aspecten van de verschillende disciplines aangereikt. Dit onderzoek wordt verder aangevuld en gedetailleerd in de scopingnota. De scopingnota wordt aangeboden aan het team milieueffectenrapportage. Dit team bepaalt of de opmaak van een plan-MER en/of RVR al dan niet nodig is.

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

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

⁵⁹ Zie: <https://www.milieuinfo.be/confluence/display/planmerrup>

4.8.1 Bodem

De ontwikkeling leidt niet tot een toename van bebouwing en verharding. De beoogde ontwikkeling behoudt de bestaande toestand. De effecten op de bodem zijn neutraal.

Tabel 8: Bodembeslag

Bestaande toestand			Geplande toestand	
Deelplan 3: Canadawinning				
bebouwd	12.000 m²	27 %	10.000 m²	22 %
verhard	22.500 m²	50 %	12.500 m²	28 %
onverhard	10.000 m²	23 %	22.000 m²	50 %
Deelplan 5: Landhuis d'Awans				
bebouwd	12.000 m²	27 %	10.000 m²	22 %
verhard	22.500 m²	50 %	12.500 m²	28 %
onverhard	10.000 m²	23 %	22.000 m²	50 %
Deelplan 8: Winning Romsée				
bebouwd	12.000 m²	27 %	10.000 m²	22 %
verhard	22.500 m²	50 %	12.500 m²	28 %
onverhard	10.000 m²	23 %	22.000 m²	50 %
Nieuw deelplan 10: Trockaertwinning				
bebouwd	12.000 m²	27 %	10.000 m²	22 %
verhard	22.500 m²	50 %	12.500 m²	28 %
onverhard	10.000 m²	23 %	22.000 m²	50 %
Nieuw deelplan 12: Hoeve Hertenstraat				
bebouwd	12.000 m²	27 %	10.000 m²	22 %
verhard	22.500 m²	50 %	12.500 m²	28 %
onverhard	10.000 m²	23 %	22.000 m²	50 %
totaal	44.500 m²	100 %	44.500 m²	100 %



4.8.2 Biodiversiteit

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

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

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

Figuur 39: Biodiversiteit in de omgeving van de plangebieden

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

Landhuis d'Awans Dorpsstraat 63		
Luchtfoto	Biologische waardering en beschermde gebieden	Toelichting
		Het grafisch plan wordt beperkt gewijzigd. Het bijkomend parkeerterrein wordt niet meer opgenomen. De omgeving is op de Biologische Waarderingskaart aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en biologisch waardevolle elementen. Deze gebiedsaanduidingen hebben betrekking op het plangebied. De omgeving van de Herk (<200m) is aangeduid als VEN gebied (met Historisch Permanente Graslanden). Er zijn geen Bijzondere Beschermingsgebieden (Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden) in de omgeving van het plangebied.

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

Graetmolen		
Luchtfoto	Overstromingsgevoelige gebieden (2023)	Toelichting
		Nieuw deelplan. De bestemming wijzigt van natuurgebied naar natuurgebied met cultuurhistorische waarde. Op de Biologische Waarderingskaart zijn percelen in de omgeving aangeduid als biologisch waardevol en biologisch zeer waardevol. De percelen langs de Herk zijn ook aangeduid als Historisch Permanente Graslanden. Deze gebiedsaanduidingen hebben geen betrekking op het plangebied. Er zijn geen VEN- of Bijzondere Beschermingsgebieden (Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden) in de omgeving van het plangebied.
Hoeve Hertenstraat		
Luchtfoto	Overstromingsgevoelige gebieden (2023)	Toelichting
		Nieuw deelplan. De bestemming wijzigt van agrarisch gebied naar gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde. Er is geen ruimte voor bijkomende gebouwen of bijkomende verharding. De ruimte rond de gebouwen is aangeduid als biologisch waardevol.



4.8.3 Water (grond- en oppervlaktewater)

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

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

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

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

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

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

Figuur 40: Biodiversiteit in de omgeving van de plangebieden

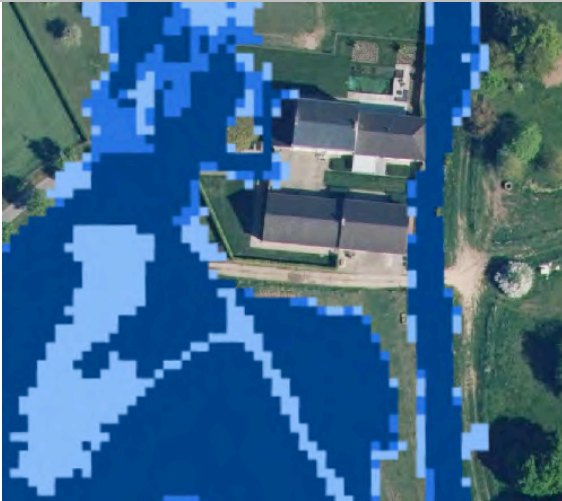
Canadawinning Oeterslovenstraat 7

Luchtfoto	Overstromingsgevoelige gebieden (2023)	Toelichting
		Het grafisch plan wordt gewijzigd. De bebouwing en verharding kan beperkt toenemen. De omgeving is op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal) aangeduid als niet overstromingsgevoelig.

Winning Romsée Nutstraat 16

Luchtfoto	Overstromingsgevoelige gebieden (2023)	Toelichting
		Het grafisch plan wordt gewijzigd. De bebouwing en de verharding neemt feitelijk beperkt toe. Juridisch is de toename groter. De omgeving is op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal) aangeduid als niet overstromingsgevoelig. De omgeving ten noordoosten is aangeduid met code D: middelgrote kans op overstromingen.

Landhuis d'Awans Dorpsstraat 63		
Luchtfoto	Overstromingsgevoelige gebieden (2023)	Toelichting
		Het grafisch plan wordt beperkt gewijzigd. Het bijkomend parkeerterrein wordt niet meer opgenomen. Het bouwvlak wordt beperkt uitgebreid aan de zuidgevel. Het park met bebouwing is op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal) aangeduid als niet overstromingsgevoelig. De straat is aangeduid met code C: kleine kans op overstromingen.
Trockaertwinning		
Luchtfoto	Overstromingsgevoelige gebieden (2023)	Toelichting
		Nieuw deelplan. De bestemming wijzigt van landschappelijk waardevol agrarisch gebied naar gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde. De omgeving is op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal) aangeduid als overstromingsgevoelig. Achter de hoeve is ruimte voor het optrekken van een functioneel gebouw (loods). Dit gebouw kan niet opgetrokken worden in overstromingsgebied. De gracht ten noorden van de hoeve is aangeduid met code C: kleine kans op overstromingen. De omgeving ten zuiden van de hoeve is aangeduid met code D: middelgrote kans op overstromingen.

Graetmolen		
Luchtfoto	Overstromingsgevoelige gebieden (2023)	Toelichting
		Nieuw deelplan. De bestemming wijzigt van natuurgebied naar natuurgebied met cultuurhistorische waarde. Er is geen ruimte voor bijkomende gebouwen en bijkomende verhardingen. De omgeving is op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal) aangeduid als overstromingsgevoelig. De omgeving is op de pluviale overstromingskaarten aangeduid met code D: middelgrote kans op overstromingen. De oevers van de Herk zijn op de fluviale overstromingskaarten aangeduid met code D: middelgrote kans op overstromingen.
Hoeve Hertenstraat		
Luchtfoto	Overstromingsgevoelige gebieden (2023)	Toelichting
		Nieuw deelplan. De bestemming wijzigt van agrarisch gebied naar gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde. Er is geen ruimte voor bijkomende gebouwen of bijkomende verharding. Een strook ten zuiden van de gebouwen is op de pluviale overstromingskaart aangeduid met code B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.



4.8.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

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

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

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

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

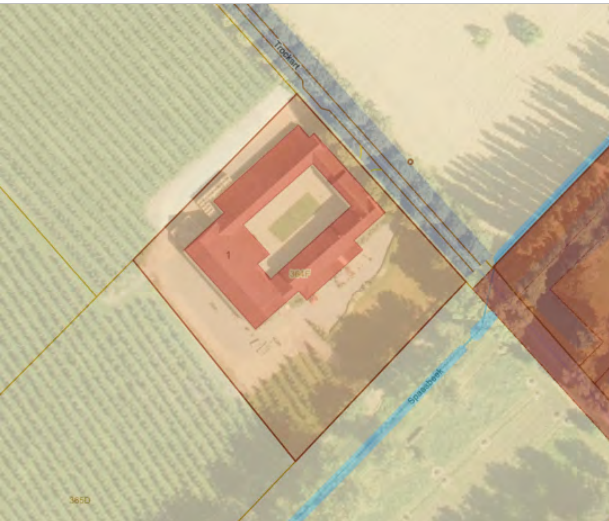
Figuur 41: Erfgoedwaarden in de plangebieden

Canadawinning Oeterslovenstraat 7

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

Winning Romsée Nutstraat 16

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

Landhuis d'Awans Dorpsstraat 63		
Luchtfoto	Erfgoedwaarden www.geopunt.be	Toelichting
		Het plangebied is aangeduid als: Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/18570 Het plan biedt meer garanties voor een duurzaam behoud van het erfgoed.
Trockaertwining		
Luchtfoto	Erfgoedwaarden www.geopunt.be	Toelichting
		Het plangebied is aangeduid als: Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed (kasteel met landschapspark) https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/20518 Nieuw deelplan. De bestemming wijzigt van parkgebied naar gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde. Het plan biedt meer garanties voor een duurzaam behoud van het erfgoed

Graetmolen		
Luchtfoto	Erfgoedwaarden www.geopunt.be	Toelichting
		Het plangebied is aangeduid als: Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed (kasteel met landschapspark) https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/16935 Nieuw deelplan. De bestemming wijzigt van parkgebied naar gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde. Het plan biedt meer garanties voor een duurzaam behoud van het erfgoed
Hoeve Hertenstraat		
Luchtfoto	Erfgoedwaarden www.geopunt.be	Toelichting
		Het plangebied is aangeduid als: Vastgesteld Bouwkundig Erfgoed (kasteel met landschapspark) https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/17299 Nieuw deelplan. De bestemming wijzigt van parkgebied naar gemengd openruimte gebied met cultuurhistorische waarde. Het plan biedt meer garanties voor een duurzaam behoud van het erfgoed



4.8.5 Mens (mobiliteit en/of sociaal organisatorische aspecten)

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

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

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

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

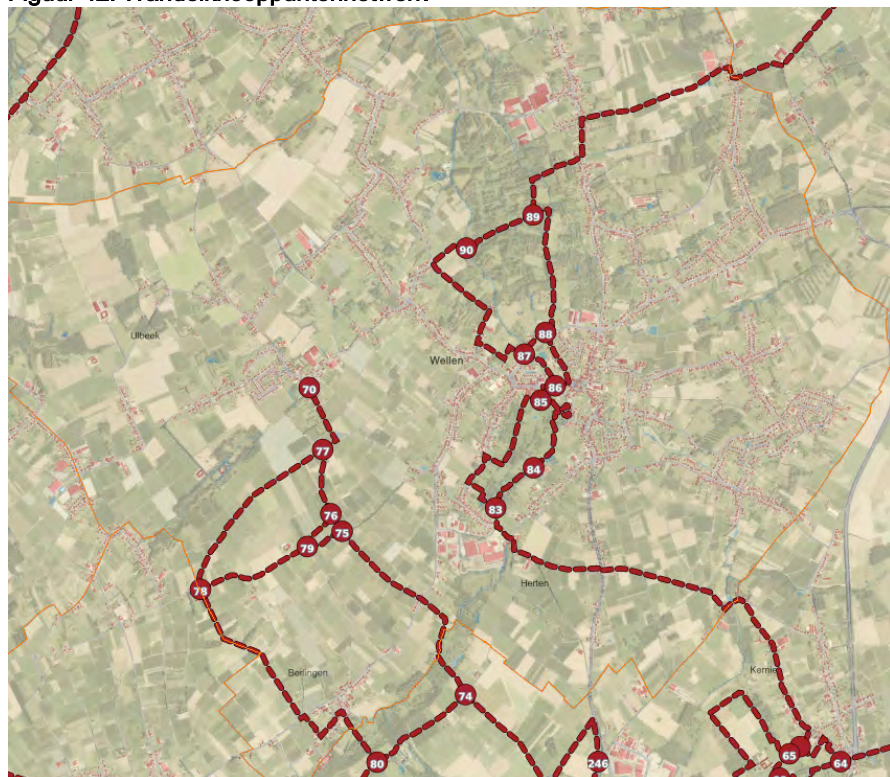
- De Trockaertwinning zijn twee woningen en een bedrijf gevestigd. De nieuwe mogelijke functies leiden omwille van de beperkte schaal niet tot een sterke toename van de mobiliteit.
- In de Graetmolen is één woning gevestigd. De nieuwe mogelijke functies (twee woningen) en kleinschalige activiteiten leiden omwille van de beperkte schaal niet tot een sterke toename van de mobiliteit.
- De hoeve hertenstraat is een landbouwbedrijf in uitbating. De nieuwe mogelijke functies kunnen omwille van de schaal tot een toename van de mobiliteit leiden. Gelet op de nabijheid van het bedrijventerrein zal deze toename een zeer gering effect hebben op de verkeersintensiteit van de omliggende wegen.

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

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

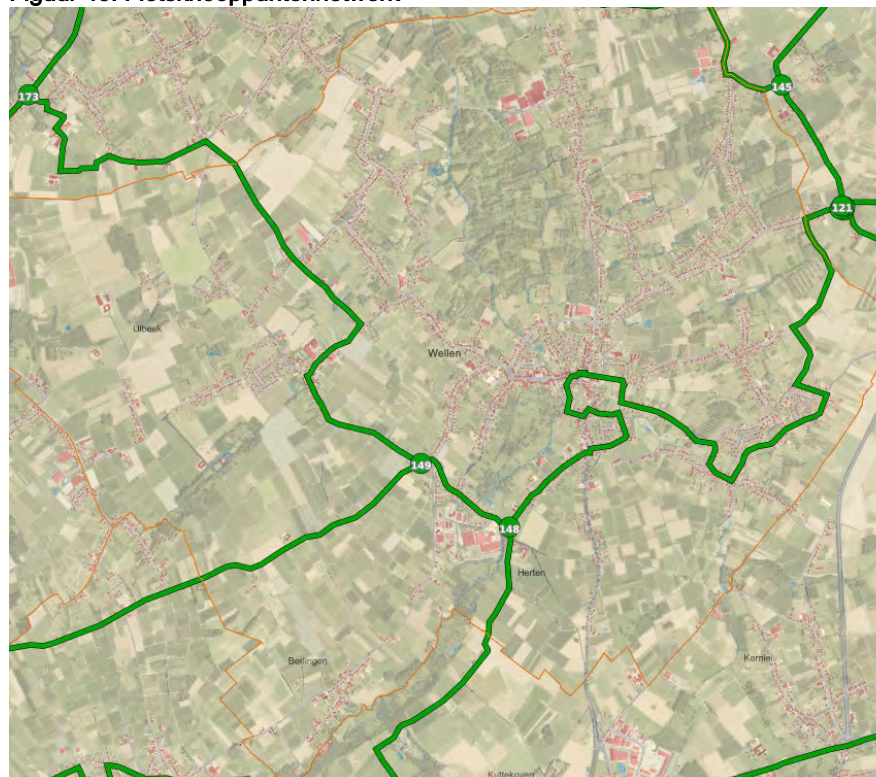
- De mogelijke ontwikkelingen leiden niet tot negatieve effecten voor de discipline mens (verkeer en sociaal organisatorische aspecten).

Figuur 42: Wandelknooppuntennetwerk



Bron: www.geopunt.be

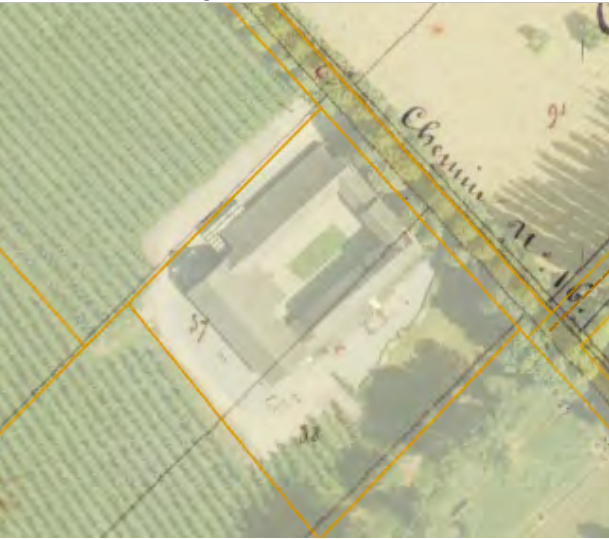
Figuur 43: Fietsknooppuntennetwerk



Bron: www.geopunt.be

Figuur 44: Trage wegen in de omgeving van de plangebieden

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

Landhuis d'Awans Dorpsstraat 63		
Luchtfoto	Atlas der Buurtwegen	Toelichting
		De Dorpsstraat is een bovenlokale ontsluitingsweg. In de Atlas der Buurtwegen loopt er langs de perceelsgrens in het westen een pad (<i>sentier nr. 126</i>). Het pad bevindt zich echter op het aanpalend perceel. Het pad is kadastraal gescheiden van dat perceel en opgenomen in het openbaar domein. Het pad sluit aan op het wandelknooppuntennetwerk. Ten noorden van het plangebied is weg nr. 100 aangeduid. Deze verbindt de Vloeiherkstraat met pad nr. 126. Het westelijke deel is aangeduid met de as op de perceelsgrens, is toegankelijk en deel van het wandelknooppuntennetwerk. Het oostelijke deel is nog bereikbaar vanuit de Vloeiherkstraat.
Trockaertwinning		
Luchtfoto	Atlas der Buurtwegen	Toelichting
		Trockart is een doodlopende weg die toegang geeft tot het kasteel en de Trockaertwinning en die louter gebruikt wordt als ontsluitingsweg. De weg loopt echter verder als pad en is zo verbonden met het wandelnetwerk op weg nr. 7 (tussen knooppunt 77 en 78). In de Atlas der Buurtwegen zijn er geen wegen aangeduid op het terrein van de hoeve.

Graetmolen		
Luchtfoto	Atlas der Buurtwegen	Toelichting
		De Herenstraat is in de Atlas der Buurtwegen aangeduid als weg. De weg loopt tot aan het perceel van de molen en wordt dan een pad tussen de gebouwen. Het pad kruist de Herk en leidt verder naar het oosten (<i>Chemin 81</i>). Deze weg kruist het pad dat langs de rechteroever van de Herk loopt (<i>sentier nr. 10</i>). Vanuit het noordwesten loopt een pad (<i>sentier 148</i>) van de kern Russelt tot het perceel van de molen. Verschillende segmenten van dit pad zijn nog herkenbaar en/of in gebruik. Het pad dat over het erf loopt was al verplaatst door de beslissing van de deputatie (Wel 66-1 van 26/03/1970) langs de zuidgrens van het perceel maar is recent opnieuw aangepast. Wandelknooppunt 90 bevindt zich op het kruispunt van paden op de rechteroever van de Herk. In het natuurgebied zijn er verschillende paden.
Hoeve Hertenstraat		
Luchtfoto	Atlas der Buurtwegen	Toelichting
		De Hertenstraat is in de Atlas der Buurtwegen aangeduid als weg (<i>Chemin nr. 1</i>). Net voor de hoeve is er een aansluiting met weg nr. 3 (naar het noordwesten (richting gehucht Overbroek)). Net ten zuiden van de hoeve is een aansluiting naar het oosten (<i>Chemin nr. 2</i>, richting kern Kerniel). Evenwijdig met de Hertenstraat loopt een pad (<i>sentier nr. 8</i>) op de schouder van het talud. Dit pad verbindt weg nr. 2 met de kerk van de kern Herten. Dit pad kan verplaatst worden waardoor de verbinding tussen de <i>Chemin nr. 2</i> en de weg langs Hertenstraat nr. 28 hersteld wordt. De hoeve is gelegen op het wandelknooppuntennetwerk (tussen knooppunt 20 en 83). Knooppunt nr. 84 bevindt zich in de onmiddellijke omgeving. Fietsknooppunt nr. 48 is gesitueerd voor de hoeve.

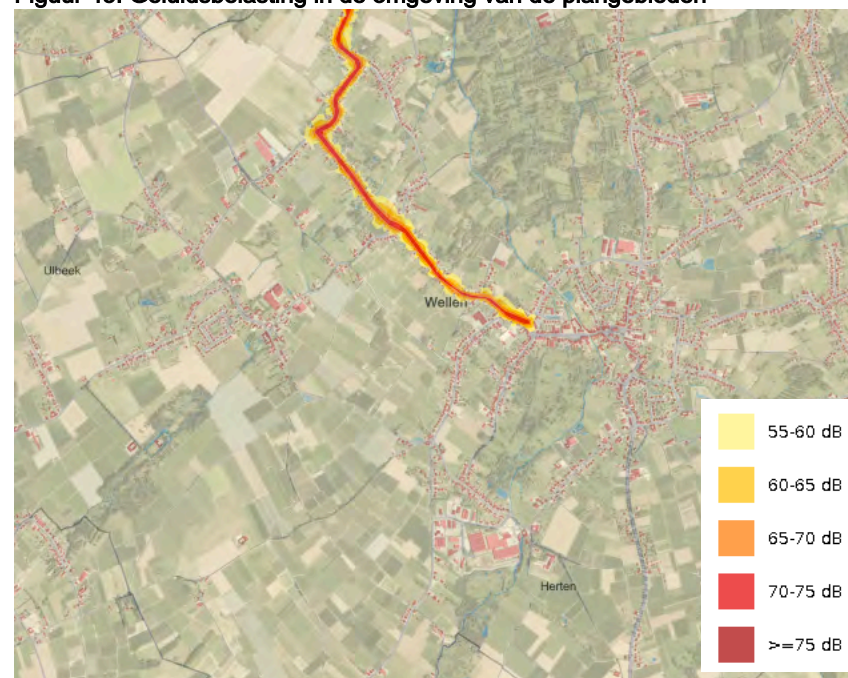
4.8.6 Geluid

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

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

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

Figuur 45: Geluidsbelasting in de omgeving van de plangebieden





4.8.7 Klimaat -Stikstof

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

De gebouwen zijn na renovatie beter geïsoleerd. De gebouwen worden na renovatie meer verwarmt met warmtepompen. Verwacht wordt dat het aantal autobewegingen niet zal toenemen ten opzichte van de referentiesituatie.⁶⁰ Bijkomend wordt verwacht dat de transitie naar elektrisch rijden versneld. De (elektrische) deelwagens leiden tot een verdere beperking van het autogebruik en de uitstoot. De fietsvoorzieningen stimuleren het gebruik van de fiets op korte afstand.

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

4.8.8 Conclusie

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

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

Deze voorlopige conclusie zal bevestigd of ontkracht worden na het opstellen van de scopingnota.

⁶⁰ Zie hoger: 4.8.5 Mens (mobiliteit en/of sociaal organisatorische aspecten), p. 37. Dit wordt verder onderzocht in de scopingnota