
Gemeentelijk RUP

aanpassing BPA
ZONEVREEMDE
BEDRIJVEN

Gemeente Wellen
Startnota
Juni 2022



pag. 1

Redactie

Titel	RUP "aanpassing BPA Zonevreemde Bedrijven"
Subtitel	startnota
dossiernummer	180680-71
revisie	b
Auteur	Lut Gysenbergs (erkend als ruimtelijk planner) Wouter Beyen (milieudeskundige)
Gecontroleerd door	Brecht Laevens (erkend als ruimtelijk planner)
Contact	Geosted bvba Riemsterweg 117 3742 Bilzen ☎ 089.51.53.43 ✉ info@geosted.be



Inhoud

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding.....	9
1.2	Initiatiefnemer.....	9
2	Algemene situering	10
3	Planningscontext.....	11
3.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	11
3.1.1	<i>Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen.</i>	<i>11</i>
3.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	14
3.3	Provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg	15
3.3.1	<i>Richtinggevend deel</i>	<i>15</i>
3.3.2	<i>Bindend deel.....</i>	<i>16</i>
3.4	Ruimtepact 2040 - beleidsplan Ruimte voor Limburg.....	16
3.4.1	<i>Beleidskader economische ruimte.....</i>	<i>16</i>
3.4.2	<i>beleidskader Open Ruimteschakels.....</i>	<i>17</i>
3.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wellen.....	18
3.5.1	<i>Richtinggevend deel</i>	<i>18</i>
3.5.2	<i>Bindend deel.....</i>	<i>24</i>
3.6	Overige relevante beleidsdocumenten	24
3.6.1	<i>Mobiliteitsplan Wellen</i>	<i>24</i>
3.7	Overige relevante visie- en beleidsdocumenten.....	31
3.7.1	<i>Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven (2003).....</i>	<i>31</i>
3.7.2	<i>RUP Woonbeleid (2006)</i>	<i>31</i>
4	Beschrijving bestaande toestand en ontwikkelingsperspectieven per bedrijf.....	32
4.1	Autohandel Jos Screurs bvba	32
4.1.1	<i>Algemene gegevens.....</i>	<i>32</i>
4.1.2	<i>Situering</i>	<i>32</i>
4.1.3	<i>Bestaande feitelijke toestand.....</i>	<i>33</i>
4.1.4	<i>Bestaande juridische toestand</i>	<i>36</i>
4.1.5	<i>Economisch profiel</i>	<i>37</i>

4.1.6	<i>Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte</i>	37
4.1.7	<i>Beoordeling</i>	38
4.2	Reizen Baus NV.....	39
4.2.1	<i>Algemene gegevens</i>	39
4.2.2	<i>Situering</i>	39
4.2.3	<i>Bestaande feitelijke toestand</i>	40
4.2.4	<i>Bestaande juridische toestand</i>	42
4.2.5	<i>Economisch profiel</i>	43
4.2.6	<i>Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte</i>	43
4.2.7	<i>Onderzoek naar mogelijke oplossingen</i>	44
4.2.8	<i>Beoordeling</i>	51
4.3	Garage Boes BVBA.....	53
4.3.1	<i>Algemene gegevens</i>	53
4.3.2	<i>Situering</i>	53
4.3.3	<i>Bestaande feitelijke toestand</i>	54
4.3.4	<i>Bestaande juridische toestand</i>	59
4.3.5	<i>Economisch profiel</i>	60
4.3.6	<i>Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte</i>	60
4.3.7	<i>Onderzoek naar mogelijke oplossingen</i>	61
4.3.8	<i>Ingediende omgevingsaanvraag aanleg parking op voorste deel perceel 188c</i>	63
4.3.9	<i>Beoordeling</i>	64
5	Compensatie voor inname herbevestigd agrarisch gebied	66
5.1	<i>Situering van de plangebieden binnen het herbevestigd agrarisch gebied</i>	66
5.2	<i>Motivatie inname</i>	67
5.2.1	<i>Autohandel Screurs</i>	67
5.2.2	<i>Reizen Baus</i>	68
5.3	<i>Onderzoek naar alternatieve locaties</i>	69
5.4	<i>Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur</i>	69
5.5	<i>Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw</i>	69
5.6	<i>Onderzoek naar planologische compensatie voor inname HAG</i>	70
5.6.1	<i>Deelplan compensatie HAG Broekstraat-Overbroekstraat</i>	70
5.6.2	<i>Oppervlakte compensatie</i>	72
5.7	<i>Conclusie</i>	72
6	Reikwijdte en detailleringsgraad	73

6.1	Reikwijdte.....	73
6.2	Detaileringsgraad	73
7	Alternatieven	74
7.1	Nulalternatief	74
7.2	Locatie-alternatieven	74
7.3	Inrichtingsalternatieven	74
8	Aftoetsing plan-m.e.r.-plicht van rechtswege.....	75
8.1	Valt het voorgenomen plan onder het toepassingsgebied	75
8.2	Is het plan van rechtswege plan-MER plichtig?.....	75
8.3	Besluit.....	76
9	Beschrijving actuele situatie	77
9.1	Bodem	77
9.1.1	<i>Beschrijving bodems plangebied</i>	<i>77</i>
9.2	Water.....	79
9.3	Luchtkwaliteit in het plangebied	82
9.4	Geluidsklimaat in het plangebied	82
9.5	Biodiversiteit van het plangebied.....	83
9.5.1	<i>Aanwezige vegetaties.....</i>	<i>83</i>
9.5.2	<i>Aanwezige soorten</i>	<i>83</i>
9.5.3	<i>Landschapsecologie.....</i>	<i>83</i>
9.6	Beschrijving van het landschap en erfgoed.....	83
9.6.1	<i>Beschrijving van het landschap</i>	<i>83</i>
9.6.2	<i>Beschrijving bouwkundig erfgoed in de omgeving van het plangebied</i>	<i>85</i>
9.6.3	<i>Beschrijving van het archeologisch erfgoed in het plangebied en omgeving.....</i>	<i>86</i>
9.7	Menselijk gebruik in het plangebied	87
9.7.1	<i>Huidig bodemgebruik</i>	<i>87</i>
9.7.2	<i>Gebouwen</i>	<i>87</i>
9.7.3	<i>Bereikbaarheidsprofiel</i>	<i>87</i>
10	Screening van de milieueffecten	88
10.1	Mobiliteit.....	88
10.2	Lucht en geluid	88
10.3	Screening effecten op de bodem	89

10.4	Screening effecten op de waterhuishouding	89
10.5	Screening effecten op de biodiversiteit	90
10.6	Screening landschapseffecten.....	90
10.7	Screening effecten op het bouwkundig erfgoed	90
10.8	Screening effecten op de archeologie.....	90
10.9	Screening ruimtelijke aspecten	90
10.10	Screening effecten op menselijke gezondheid.....	91
10.11	Ruimtelijke veiligheidsrapportage.....	91
10.12	Besluit milieueffecten	91
11	RVR toets	93
12	Aanreiken elementen watertoets	95
12.1.1	<i>Overstromingen.....</i>	95
12.1.2	<i>Hellingen en erosie</i>	95
12.1.3	<i>Infiltratie.....</i>	95
12.1.4	<i>Grondwaterstromingen</i>	96
13	BIJLAGE: RELEVANTE VERGUNNINGEN	100
13.1	Autohandel Jos Screurs bvba	100
13.2	Reizen Baus NV.....	105
13.3	Garage Boes BVBA.....	119

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Wellen is een BPA zonevreemde bedrijven (2003)¹ van kracht. Het BPA is het resultaat van een studie die destijds is uitgevoerd naar bedrijvigheid buiten de bedrijvzones in Wellen. Er zijn toen 21 bedrijven geselecteerd geworden, waarvan er 4 volledig in de open ruimte (landbouw- of natuurgebied) gelegen waren en 17 gedeeltelijk in de open ruimte of die daar zouden terechtkomen bij uitbreiding. Al die bedrijven zijn op systematische wijze beoordeeld geworden aan de hand van diverse criteria. Uiteindelijk zijn er 8 bedrijven weerhouden voor opname in het sectoraal BPA.

Bij verschillende bedrijven die in het BPA zijn opgenomen, zijn er in de loop der jaren ruimtevragen ontstaan die niet meer binnen het huidig wetgevend kader (BPA) kunnen gerealiseerd worden. Dit bleek zowel uit vragen die aan het loket werden gesteld en uit een rondvraag bij de betrokken bedrijven door de gemeente. Bijgevolg besliste de gemeente om het plan (gedeeltelijk) in herziening te stellen.

De opmaak van onderhavig RUP werd aangevat met een ronde tafelgesprek met elk afzonderlijk bedrijf dat werd opgenomen in het BPA. Tijdens deze gesprekken werd gepolst naar hun visie op korte en (middel)lange termijn om op basis daarvan te kunnen oordelen of een opname al dan niet nodig is. Op basis van de gesprekken werden 3 bedrijven geselecteerd voor opname in het RUP:

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

Verder is er nog een vierde deelplangebied dat voorziet in een compensatie voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied. Dat ligt in het binnengebied tussen Broekstraat en Overbroekstraat ten zuiden van het centrum van Wellen.

1.2 Initiatiefnemer

Gemeente Wellen, Dorpsstraat 25, 3830 Wellen

Contactpersoon: Carine Scierski

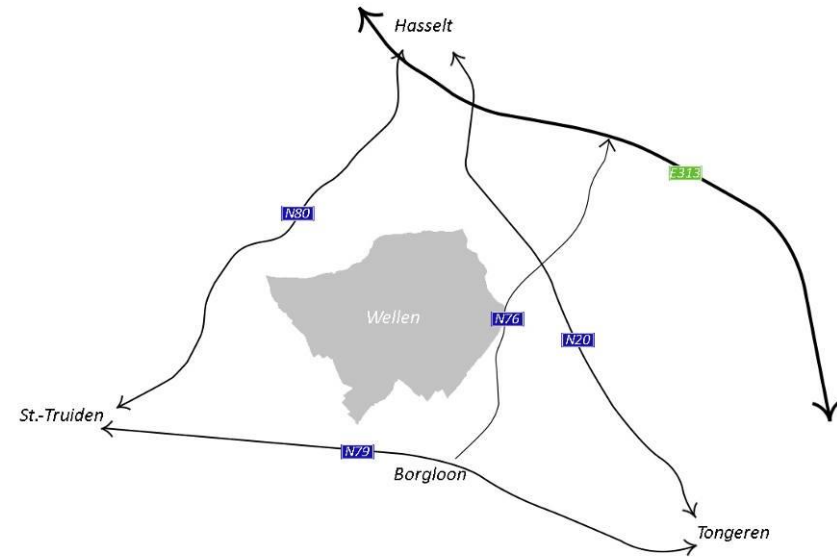
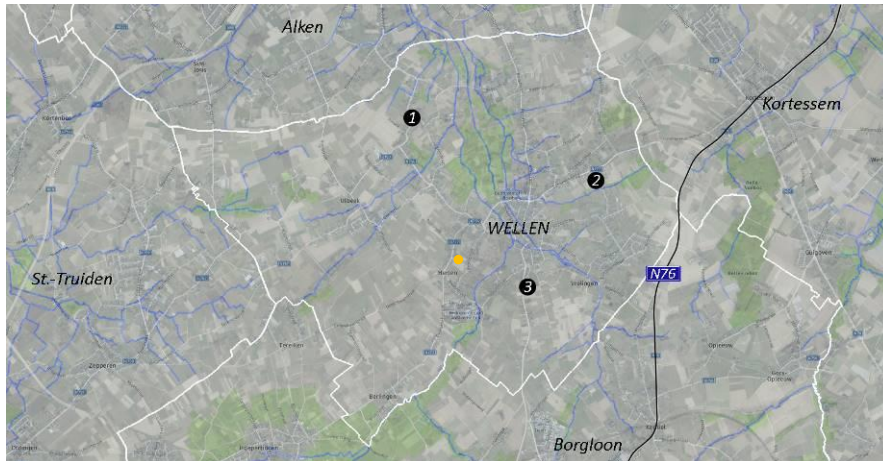
¹ Een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven biedt een oplossing aan bedrijven die zonevreemd gelegen zijn en op hun huidige locatie willen blijven bestaan, verbouwen en uitbreiden. Een opname is slechts mogelijk voor zover de activiteiten ruimtelijk-stedenbouwkundig inpasbaar zijn op de betreffende locatie.

2 Algemene situering

De gemeente Wellen ligt centraal in het zuiden van de provincie Limburg. De buurgemeenten zijn Alken, Kortesseem, Borgloon en St.-Truiden. Daarnaast grenst Wellen ook nog beperkt aan Hasselt.

Wellen ligt centraal binnen de driehoek Hasselt – St.-Truiden – Tongeren. De N20, N79 en N80 vormen als het waren de benen van de driehoek. Daartussen slingert de N76 welke de belangrijkste ontsluiting vormt voor de gemeente. De N76 doorsnijdt het Wellens grondgebied niet, maar raakt de gemeentegrens in het oosten.

Dit RUP heeft betrekking op 3 locaties waar bedrijven gevestigd zijn die destijds zijn opgenomen in een sectoraal BPA zonevremde bedrijven en 1 bijkomende locatie waar de inname van HAG wordt gecompenseerd (gele stip). Ze liggen verspreid over het grondgebied van Wellen (zie onderstaande figuur).



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

3 Planningscontext

3.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. Een herziening van het RSV werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 12 december 2003 en een gedeeltelijke herziening op 17 december 2011.

Wellen behoort tot het buitengebied. Voor het buitengebied worden de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies;
- Het tegengaan van de versnippering van het buitengebied;
- Het bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- Het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen;
- Het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en het milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- Het bufferen van de natuurfunctie in het buitengebied;
- Verweving van vrijetijdsfuncties stimuleren aan de hand van een operationele beleidsstrategie.

3.1.1 Ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen.

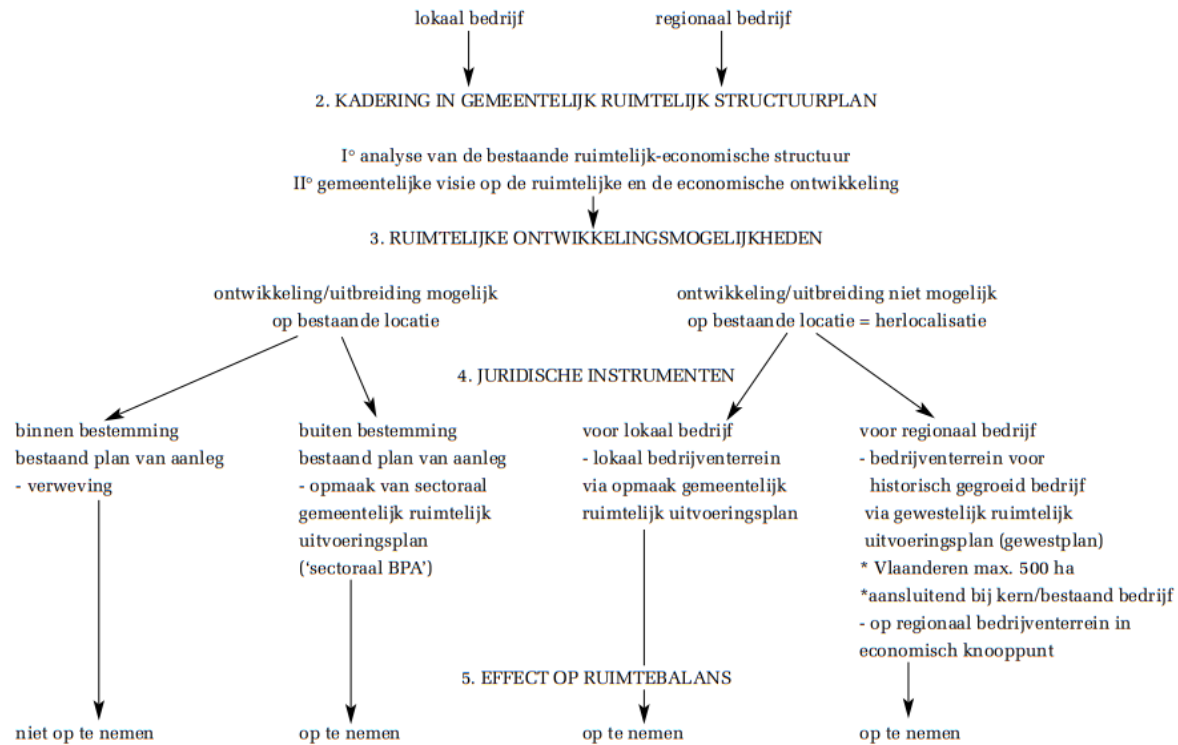
Ook bestaande bedrijven (zone-eigen of zonevreemde bedrijven waaronder agrarische bedrijven), die niet gelegen zijn op bedrijventerreinen, maken deel uit van de economische structuur, hetzij op Vlaams niveau hetzij op het niveau van de provincie, hetzij op gemeentelijk niveau.

De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van

het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Voor het principe ruimtelijke draagkracht kunnen geen algemeen geldende objectieve en meetbare maatstaven voor heel Vlaanderen worden aangereikt. Ruimtelijke draagkracht is afhankelijk van de ruimtelijke structuur, van het ruimtelijk functioneren van een gebied en is eveneens afhankelijk van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit. De gemeente zal de ruimtelijke draagkracht van de betrokken omgeving kwalitatief moeten bepalen omdat dit niet in een algemene norm is vast te leggen.

De ontwikkelingsperspectieven van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen kunnen als volgt schematisch worden weergegeven:

1. INVENTARISATIE VAN BESTAANDE BEDRIJVEN BUITEN BEDRIJVENTERREINEN



Omwille van de verantwoordelijkheid van de gemeente inzake verlening en/of advisering van de milieuvergunning, de kennis en inschatting van de plaatselijke toestand en met name de bepaling van de draagkracht van de ruimte, komt het de gemeente toe om ontwikkelingsperspectieven te formuleren voor de bestaande bedrijven en economische activiteiten (ook agrarische bedrijven) buiten de bedrijventerreinen.

Volgende principes staan voorop bij de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven buiten de bedrijventerreinen. De principes mogen niet los gelezen worden van de vooropgestelde multifunctionele ontwikkelingen, zoals weergegeven in hoofdstuk III.1 over de stedelijke gebieden en hoofdstuk III.2 over het buitengebied.

- Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving wordt nagestreefd; goed nabuurschap moet het uitgangspunt vormen; voor het principe goed nabuurschap kan, net zoals voor het principe ruimtelijke draagkracht, geen algemeen geldende objectieve en meetbare maatstaven voor heel Vlaanderen worden aangereikt. Goed nabuurschap is afhankelijk van de ruimtelijke structuur en van het ruimtelijk functioneren van een gebied. Het is eveneens afhankelijk van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied en van de aard en het karakter van het bedrijf en haar activiteit. De gemeente zal goed nabuurschap voor de betrokken omgeving kwalitatief moeten bepalen omdat dit niet in een algemene norm is vast te leggen.
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieu hygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek, ...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend.
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw en bos, ...) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie.

- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten, deze wordt gebied per gebied bepaald; historische gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht.
- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden evenals bedrijfseconomische implicaties (efficiëntere organisatie van de bedrijfsgebouwen, verbeterde ontsluiting, ...), volgens het BATNEEC-principe (Beste Beschikbare Technieken).

Om de vermelde principes operationeel te maken is het noodzakelijk dat ook op gemeentelijk niveau ofwel in een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ofwel in afwachting daarvan een samenhangende visie op de lokale economie (zowel op de kleinhandel als op de primaire, secundaire als tertiaire activiteiten) wordt uitgewerkt. De opbouw van deze visie gebeurt op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke economische structuur (met o.a. een inventaris van zonevrije en door uitbreiding mogelijk zonevrij wordende bedrijven).

De visie op de lokale economie en met name op de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden kan effectief gemaakt worden in gewestelijke en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen voor economische activiteiten met een bovenlokale reikwijdte en in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor lokale bedrijven.

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan waarin op het volledige grondgebied of voor een deel van het grondgebied wordt aangegeven wat de uitbreidingsmogelijkheden voor de aldaar gevestigde bedrijven zijn, is voor de gemeente een mogelijk instrument (het zogenaamde "sectorale B.P.A."). Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan betrekking hebben op zowel zonevrije bedrijven als zone-eigen bedrijven die wensen uit te breiden in een niet-geëigende bestemming. In het ruimtelijk uitvoeringsplan worden de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf met specifieke verordenende

voorschriften vastgelegd. Daarbij wordt aangetoond of er uitbreidingsmogelijkheden zijn en onder welke voorwaarden dat kan gebeuren. De afgebakende oppervlakte voor uitbreiding wordt opgenomen in de ruimtebalans tussen vraag en aanbod voor bedrijventerrein voor de betrokken gemeente.

Indien het bedrijf voldoende verweven is met andere functies en er geen specifieke ruimtelijke maatregelen noodzakelijk zijn (bv werkplaats, ...), wordt deze en eventuele uitbreidingen niet opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit geval wordt de oppervlakte ingenomen door het bedrijf niet opgenomen in de ruimtebalans en betekent dit een stimulans voor verweving.

Het is noodzakelijk een inventaris op te maken voor alle zonevreedde bedrijven waaronder ook agrarische bedrijven. Deze lijst moet opgesteld worden op gemeentelijk schaalniveau op basis van criteria opgesteld op Vlaams niveau. In dit verband kan de omzendbrief inzake de zonevreedde bedrijven (RO 97/01) als basis worden gebruikt. Daarbij is aandacht voor de tijdsdruk van de bedrijven gewenst en dient aandacht te worden besteed aan de specificiteit van de zonevreedde landbouwbedrijven.

Daarnaast moeten op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau de nodige instrumenten worden ontwikkeld, zoals een dynamisch grond- en pandenbeleid ten aanzien van economische activiteiten, en moet afstemming plaatsvinden van de principes en het instrumentarium van het ruimtelijk beleid met de principes en instrumentarium uit het milieubeleid. Deze instrumenten moeten ervoor zorgen dat verhuis bij uitbreiding en hergebruik van bedrijfsgebouwen en terreinen kan vereenvoudigd worden en een evaluatie van de Vlaamse wetgeving in functie van sterkere verweving kan gebeuren.

3.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen verloopt in drie stappen: Groenboek, Witboek en (Ontwerp) Beleidsplan. De Vlaamse Regering keurde het groenboek BRV goed op 4 mei 2012. Het Witboek BRV werd op 30 november 2016 goedgekeurd. Daarop volgend keurde de Vlaamse Regering op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. Volgende strategische doelstellingen zijn gedefinieerd:

- Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag;
- Europees stedelijk-economische ruimte en energienetwerken;
- Pallet van leefomgevingen;
- Wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen;
- Robuuste open ruimte;
- Netwerk van groenblauwe aders.

Daaruit volgen enkele ruimtelijke principes die de basis vormen om ruimtegevragen een duurzame plaats te geven, waarbij volgende ruimtelijke principes specifiek voor dit RUP van belang zijn:

- Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau bepalen mogelijkheden voor gemengde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen;
- Nieuwe ontwikkelingen op wandel- en fietsafstand van voorzieningen; De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie

3.3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg

Op 12 februari 2003 werd het eerste Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg goedgekeurd. In 2012 werd het RSPL geactualiseerd om tegemoet te komen aan een aantal knelpunten, opportuniteiten en nieuwe behoeftes. De actualisatie was ook nodig om het RSPL terug af te stemmen met het in 2004 en 2011 herziene Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

De actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd op 23 juli 2012. Op 6 september 2012 werd het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Op 20 september 2012 werd de actualisatie van het RSPL van kracht. Tot op heden vormt dit nog steeds het beleidskader voor het ruimtelijk beleid van de provincie.

3.3.1 Richtinggevend deel

Wellen is een buitengebied gemeente. In alle gemeenten van het buitengebied zijn nieuwe bedrijven van een beperkte omvang mogelijk. Voorwaarde is wel dat zij worden verweven in het woongebied en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Elementen met betrekking tot de draagkracht zijn: het verkeersaantrekkend karakter van het bedrijf, milieuaspecten zoals lawaai-, stof-, geur- en bodemhinder, de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de schaal en omvang van het bedrijf in verhouding tot de schaal en omvang van de omgeving.

De gemeente heeft daarnaast de mogelijkheid om een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen voor het herlokaliseren van (zonevreemde) bedrijven die binnen de gemeente voorkomen en hebben de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein voor nieuwe bedrijven te ontwikkelen. De provincie beoordeelt de intentie van gemeenten tot het realiseren van bijkomend lokaal bedrijventerrein op basis van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan of in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. In het PRSL worden principes beschreven die daarbij gehanteerd worden.

Wellen maakt deel uit van het verlint landschap in Vochtig Haspengouw (onderdeel van een complex nieuw landschap). In complexe nieuwe landschappen kunnen open ruimte verbindingen worden geselecteerd. Behoud

ervan remt te grote versnippering van bebouwing af en verhoogt de kansen op het realiseren van nieuwe landschappelijke kwaliteiten.

De vallei van de Oude Beek/Aldebeek en droge verbinding met Herk (gebied Eigenbeek), KLE en bosjes in open ruimte verbinding ten noorden van Ulbeek is op provinciaal niveau geselecteerd als natte natuurverbinding (natte natuurverbinding 66).

Een deel van Wellens grondgebied maakt deel uit van een aaneengesloten landbouwgebied van minstens provinciaal belang. De aanduiding geeft de suggestie weer van de provincie aan de Vlaamse overheid omtrent de afbakening van de agrarische structuur. De grote aaneengesloten landbouwgebieden van minstens provinciaal belang zullen uiteindelijk volledig in de agrarische structuur liggen en worden pas afgebakend na afbakening van de agrarische structuur door de Vlaamse overheid. Zij bakent de agrarische structuur tot op perceelsniveau af in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Delen van de agrarische structuur die uiteindelijk buiten die gebieden vallen, zijn dikwijls ook belangrijk voor de grondgebonden beroepslandbouw, maar dan op lokaal niveau.

In Vochtig Haspengouw en delen van Droog Haspengouw (inclusief een deel van het Hageland) worden fruitteelt en gemengde landbouw met een divers aanbod gestimuleerd in overeenstemming met de agrarische mogelijkheden en fysische kwetsbaarheden. De verankering en kwalitatieve versterking van de fruitteelt in de regio zijn een prioriteit.

In Haspengouw wordt de gewenste verkeers- en vervoersstructuur afgestemd op de hiërarchie van kernen. In het bijzonder zijn goede verbindingen over de weg en het spoor vanuit Hasselt naar de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden Tongeren en Sint-Truiden noodzakelijk. Het openbaar busvervoer krijgt ruimte, in de eerste plaats op de assen richting Hasselt (N722 en N20 als secundaire weg III) en vervolgens richting andere omliggende stedelijke gebieden. Intern in het gebied liggen de regionale openbaar vervoerknooppunten in de stedelijke gebieden Sint-Truiden, Tongeren en Bilzen, van waaruit snelle verbindingen optimale ruimtelijke kansen moeten krijgen. Lokale openbaar vervoerknooppunten functioneren als verzamelpunten van

openbaar vervoer in een aantal structuurondersteunende hoofddorpen. Vraagafhankelijk openbaar vervoer vervult een feeder-functie naar de verbindende openbaar vervoerlijnen. Bijzondere aandacht gaat naar een optimale ruimtelijke inpassing van het fietsroutenetwerk. Een hiërarchisch fietsroutenetwerk verbindt de toeristisch interessante dorpen en de stedelijke gebieden. Tevens kan een goed uitgebouwd functioneel fietsroutenetwerk een alternatief bieden voor autoverplaatsingen op kortere afstand. De ontsluiting van dit gebied over de weg spitst zich toe op de E313 en de N80 Sint-Truiden - Hasselt. De N3 (zowel ten oosten als ten westen van Sint-Truiden) functioneert als ontsluiting naar de E40 en wordt geselecteerd als secundaire weg I

Op Wellens grondgebied zijn er geen wegen geselecteerd op provinciaal niveau. De N79 is op provinciaal niveau geselecteerd als secundaire weg type II. De hoofdfunctie van secundaire wegen type II is verzamelen c.q. ontsluiten op regionaal niveau. Dit type heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. De N722 en N20 zijn op provinciaal niveau geselecteerd als secundaire wegen type III. De hoofdfunctie van secundaire wegen type III is een belangrijke fiets- en openbaar vervoersas voor lokale (fiets) en regionale (openbaar vervoer) verbindingen. Voor autoverkeer heeft de weg haar regionale verbindingfunctie verloren. De weg heeft wel een belangrijke toeganggevende functie.

3.3.2 Bindend deel

Selectie van de verbinding Sint-Truiden, Wellen, Alken, tussen Melsterbeek en Herk ten zuiden van Alken via Oude Beek en Aldebeek als natte natuurverbinding (66)

3.4 Ruimtepact 2040 - beleidsplan Ruimte voor Limburg

Ondertussen werkte de provincie aan een nieuw Beleidsplan Ruimte voor Limburg, het zogenaamde "Ruimtepact 2040". Het voorontwerp hiervan is afgerond in september 2021. Eind 2021 heeft een adviesronde plaatsgevonden. Daar is de provincie momenteel aan de slag mee gegaan om het voorontwerp aan te passen naar een ontwerp Ruimtepact 2040 waarover een openbaar onderzoek zal plaatsvinden. Het openbaar onderzoek is voorzien voor het najaar 2022. Zolang het beleidsplan niet goedgekeurd is en in werking getreden, blijft het ruimtelijk structuurplan van kracht. Niettegenstaande is het zinvol om het RUP alvast in te passen binnen de beleidslijnen uit het voorontwerp.

Het beleidsplan bestaat uit een strategische visie en drie thematische beleidskaders:

- beleidskader Wonen in stads- en dorpskernen
- beleidskader Economische Ruimte
- beleidskader Open Ruimteschakels

3.4.1 Beleidskader economische ruimte

Voor Wellen zijn er geen open ruimteschakels geselecteerd. Wellen is geselecteerd als provinciaal strategisch landbouwgebied. Dat zijn belangrijke aaneengesloten gebieden waar de landbouwfunctie een ruimtelijke en economische drager is voor de regio; Haspengouw in dit geval. Binnen deze provinciale strategische landbouwgebieden kan de provincie planningsinitiatieven of andere acties nemen ter versterking van de landbouwstructuur, in afstemming met andere functies (natuur, bos, landschap, wonen, recreatie en toerisme, bedrijvigheid, ...).

De ontwikkeling van **ruimte voor lokale bedrijvigheid** is een gemeentelijke bevoegdheid gekaderd binnen de provinciale beleidsvisie. Ook op lokaal niveau moet over de meest geschikte plaatsen voor bijkomend aanbod door verdichting of uitbreiding nagedacht worden binnen de gemeente of een cluster van gemeenten. Indien nieuwe lokale bedrijven wegens hun omvang en hinderaspecten niet verweven kunnen worden in woongebied, beoordeelt de

provincie de intentie van de gemeenten voor lokale bedrijvigheid op basis van hun ruimtelijk beleidsplan of in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Daarbij hanteren we volgende principes:

- de opmaak van een behoeftestudie voor nieuwe bedrijvigheid en voor de herlokalisatie van zonevreemde bedrijven, getoetst aan het bestaand aanbod binnen de gemeente of binnen de participerende gemeenten in geval van een intergemeentelijk lokaal bedrijventerrein;
- de aansluiting bij een bedrijventerrein gelegen bij een bovenlokale kern of een lokale hoofdkern; indien dit ruimtelijk niet mogelijk of verantwoord is, is een uitbreiding van een bestaand lokaal bedrijventerrein bij een lokale specifieke kern of lokale woonkern te onderzoeken;
- de goede ontsluiting, bij voorkeur ook ten aanzien van het openbaar vervoer en/of het functioneel fietsroutenetwerk en de fietssnelwegen;
- de landschappelijke inpassing van het terrein en de duurzame ontwikkeling ervan.

3.4.2 beleidskader Open Ruimteschakels

De provincie wil meer ecologische, landschappelijke en fysieke samenhang van de open ruimte realiseren door actief in te zetten op twee soorten open ruimteschakels: 1) groenblauwe aders en 2) open ruimtecorridors; en dit zowel in de open ruimte als in meer verstedelijkte gebieden. Groenblauwe aders hebben vooral een natuur-, ecologische en/of hydrologische waarde en insteek. Open ruimtecorridors vrijwaren specifieke open ruimten onder bebouwingsdruk.

In Wellen zijn 2 groene aders (categorie 2) van provinciaal niveau geselecteerd. De groene aders hebben een functie als hoogwaardige, belangrijk ecologische migratieassen:

- 30: Melsterbeek – Oude Beek (Sint-Truiden – Wellen): Behouden en verbeteren van de mozaïek van open, natte natuurtypes. De beekvalleien zijn een kernkwaliteit binnen de landschapseenheid Vochtig-Haspengouw.

- 34: Kleine Herk (Borgloon – Wellen): Behouden en verbeteren van de mozaïek van open, natte natuurtypes. Het dal van beekvallei is een ruimtelijk kenmerk binnen de landschapseenheid Droog-Haspengouw.

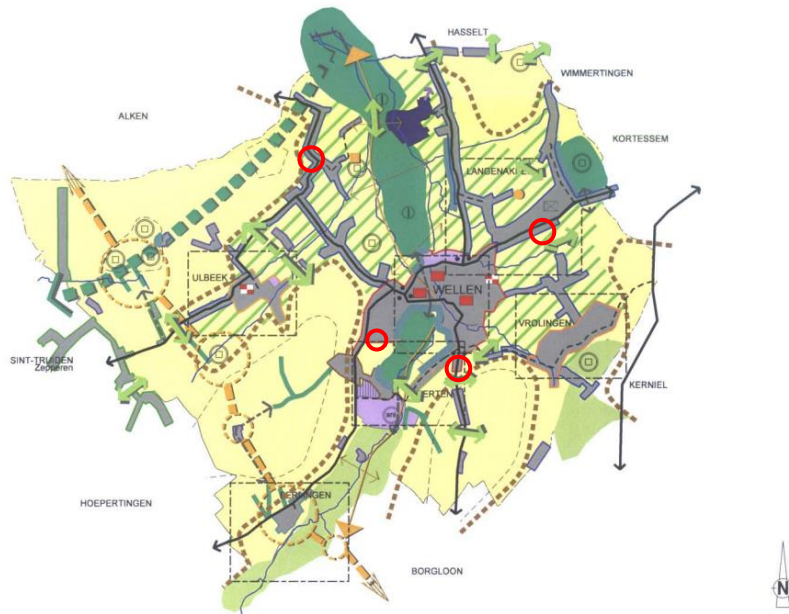
3.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wellen

Op 26-03-2004 werd het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Wellen definitief vastgesteld. Een nieuwe beleidsplan Ruimte voor Wellen is niet aan de orde.

3.5.1 Richtinggevend deel

3.5.1.1 Gewenste ruimtelijke structuur

Gewenste ruimtelijke structuur per deelgebied – algemeen



Figuur: Kaart gewenste ruimtelijke structuur (GRS Wellen) → zie ook verder

Autohandel Sceurs Jos BVBA is gelegen in een lint met woongebiedskenmerken. Voor dit type van woongebieden wordt een beleid gevoerd dat gericht is op wonen. Ze hebben een woongebiedskarakter. Ze kunnen zich, buiten de zone die voorzien is in uitvoeringsplannen (gewestplannen, BPA) of goedgekeurde verkavelingen, niet meer uitbreiden of inbreiden met nieuwe woningen.

De linten worden ingericht als woonstraten met nadruk op traag en langzaam verkeer en rust en veiligheid. Uitzondering zijn de linten die gelegen zijn langs lokale verbindingswegen (Bosstraat, Zonneveldweg, Russeltstraat, ...) en de linten die gelegen zijn langs natuurgebieden (zie verder). Ze zijn, of moeten op termijn, minstens voorzien worden van fietspaden of fietssuggestiestroken. Nieuwe handelszaken worden niet meer toegelaten (geen functiewijzigingen). Kleinschalige bedrijven kunnen, verweven met de woonomgeving, blijven bestaan voor zover ze ruimtelijk integreerbaar zijn en niet hinderlijk.

Het bedrijf ligt in een gebied met verruimd KLE-beleid. Bijzondere aandacht gaat uit naar de instandhouding en mogelijke uitbreiding van KLE's die een verbindende rol vervullen tussen de grote natuurlijke gehelen (Herkvallei) en de kleinere natuurgebieden, m.n. de bosjes van Ulbeek.

Aan de achterkant (westen) grenst de bedrijfssite aan een aaneengesloten landbouwgebied waar ook een provinciale natuurverbinding werd aangeduid.

Reizen Baus NV is, net zoals Autohandel Sceurs Jos BVBA gelegen in een lint met woongebiedskenmerken (gewenste ruimtelijke structuur: zie bovenstaande). Kleinschalige bedrijven verweven met de woonomgeving blijven bestaan, zolang ze ruimtelijk integreerbaar en niet hinderlijk of belastend zijn voor het wonen.

Het bedrijf ligt in een gebied met verruimd KLE-beleid. Bijzondere aandacht gaat uit naar een harmonieuze verweving tussen bebouwing en kleine landschapselementen. Er worden acties ondernomen om het voortbestaan van waardevolle KLE's zowel in openbaar als in privaat domein te verzekeren en de aanplanting van nieuwe streekeigen beplanting te stimuleren.

Aan de achterkant (zuiden) grenst de bedrijfssite aan een gemeentelijk verwevingsgebied voor hobby- en beroepslandbouw met aandachtzones voor

KLE. Naast de grotere, aaneengesloten landbouwgebieden moet de leefbaarheid van de beroepslandbouw in dit gebied verzekerd blijven zonder dat die verdrongen wordt door hobbylandbouw. Daarnaast is er ruimte voor recreatief medegebruik (fiets- en wandeltoerisme). Kleine landschapselementen krijgen hier specifieke aandacht, in het bijzonder in de contactzones met de woonomgeving. Ze vormen hier dikwijls een natuurlijke buffer tussen het woongebied, de tuinen en de achterliggende open ruimte. Ook wordt een verdere bescherming van de natuurkernen Bonderkuil, Langenakker en de poelen van Vrolingen verzekerd.

Aansluitend ten zuiden situeert zich ook een gemeentelijke open ruimteverbinding. Onder een open-ruimteverbinding wordt een niet of weinig bebouwd gebied verstaan tussen twee bebouwde gebieden in. Open ruimteverbindingen mogen niet verder dichtslippen of bebouwd worden. Ze zijn meestal als groengebied of agrarisch gebied voldoende planologisch beschermd. Het beleid richt zich naar het zichtbaar behoud en beheer van de open ruimte. Om die reden zijn open-ruimteverbindingen opgevat als vensters naar de open ruimte. Ze worden vanuit de eigenheid van de open-ruimteverbinding ontwikkeld vanuit een eerder landschapsesthetische invalshoek. Open-ruimteverbindingen zijn de plekken waar prioritair moet gewerkt worden aan het aanplanten van grote bomen, bermbeheer, ecoverbindingen, dorpsrandverfraaiing, erfbeplanting,...

Garage Boes BVBA ligt aan de rand van het hoofddorp Wellen. Kleinschalige bedrijvigheid blijft waar mogelijk verweven met de woonomgeving. Aan de zuidzijde grenst de bedrijfssite aan een aaneengesloten landbouwgebied. De evolutie in de landbouwsector zal er bepalend zijn voor de ontwikkeling van het landschap, maar de open ruimte moet hier in elk geval gevrijwaard worden en versnippering vermeden. Serrecomplexen, loodsen, stallingen voor intensieve veehouderij en andere inplantingen worden hier niet toegelaten buiten de onmiddellijke omgeving van de bedrijfszetels.

Naast de landbouw, als hoofdgebruiker van de open ruimte, komen andere, ondergeschikte functies in deze deelruimte voor: wonen en werken, natuur en recreatie. Het agrarisch gebied is bouwvrij. De bouwvrije zones zijn afgebakend

met het doel de externe landbouwstructuur te optimaliseren in functie van de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische bedrijvigheid (schaalvergroting, ruilverkaveling, ...).

Aansluitend ten zuiden situeert zich ook een gemeentelijke open ruimteverbinding. Onder een open-ruimteverbinding wordt een niet of weinig bebouwd gebied verstaan tussen twee bebouwde gebieden in. Open ruimteverbindingen mogen niet verder dichtslippen of bebouwd worden. Ze zijn meestal als groengebied of agrarisch gebied voldoende planologisch beschermd. Het beleid richt zich naar het zichtbaar behoud en beheer van de open ruimte. Om die reden zijn open-ruimteverbindingen opgevat als vensters naar de open ruimte. Ze worden vanuit de eigenheid van de open-ruimteverbinding ontwikkeld vanuit een eerder landschapsesthetische invalshoek. Open-ruimteverbindingen zijn de plekken waar prioritair moet gewerkt worden aan het aanplanten van grote bomen, bermbeheer, ecoverbindingen, dorpsrandverfraaiing, erfbeplanting,...

Het deelplangebied voor de **compensatie van inname HAG** betreft een gedeelte van het woongebied WLK2: woongebied Overbroek-Hofakker volgens het GRS. Het niet-ontpofte binnengebied tussen de Overbroekstraat en Broekstraat is net ten zuiden van de dorpskern van Wellen gelegen. In het noordelijk deel van dit gebied worden de gemeentelijk diensten behouden (containerpark en technische dienst). Het zuidelijk deel heeft een oppervlakte van ca. 8 ha. Met een bebouwing van dit gebied zou volledige behoefte aan nieuwe wooneenheden voor de periode 2002-2007² gerealiseerd kunnen worden. Dit zou de kernversterkende initiatieven in het centrum afremmen of uitstellen. De mogelijke ontwikkeling van dit gebied wordt daarom uitgesteld tot een volgende planperiode. De bestemming kan behouden blijven, de ontwikkeling wordt uitgesteld.

² De planperiode is intussen reeds voorbij, doch er is op vandaag nog geen aantoonbare behoefte om dit gebied aan te snijden voor woningbouw.

nederzettingsstructuur

- hoofddorp Wellen
- woonkern Vrolingen
- brouwerijdorp Ulbeek
- kerkdorp Berlingen
- kerkdorp Herten
- linten met woongebiedskenmerken
- linten in landbouwgebieden
- lint in lintengebied
- woonkorrels
- bijzondere woongebieden
- woonbeleid (2002-2007)
- woongebied volgens Gewestplan
- te ontwikkelen woongebieden
- te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden
- niet te ontwikkelen woongebieden
- Ulbeek, Langenakker, Wellen, Vrolingen, Herten, Berlingen (zie ook detailkaarten)

bedrijvigheid

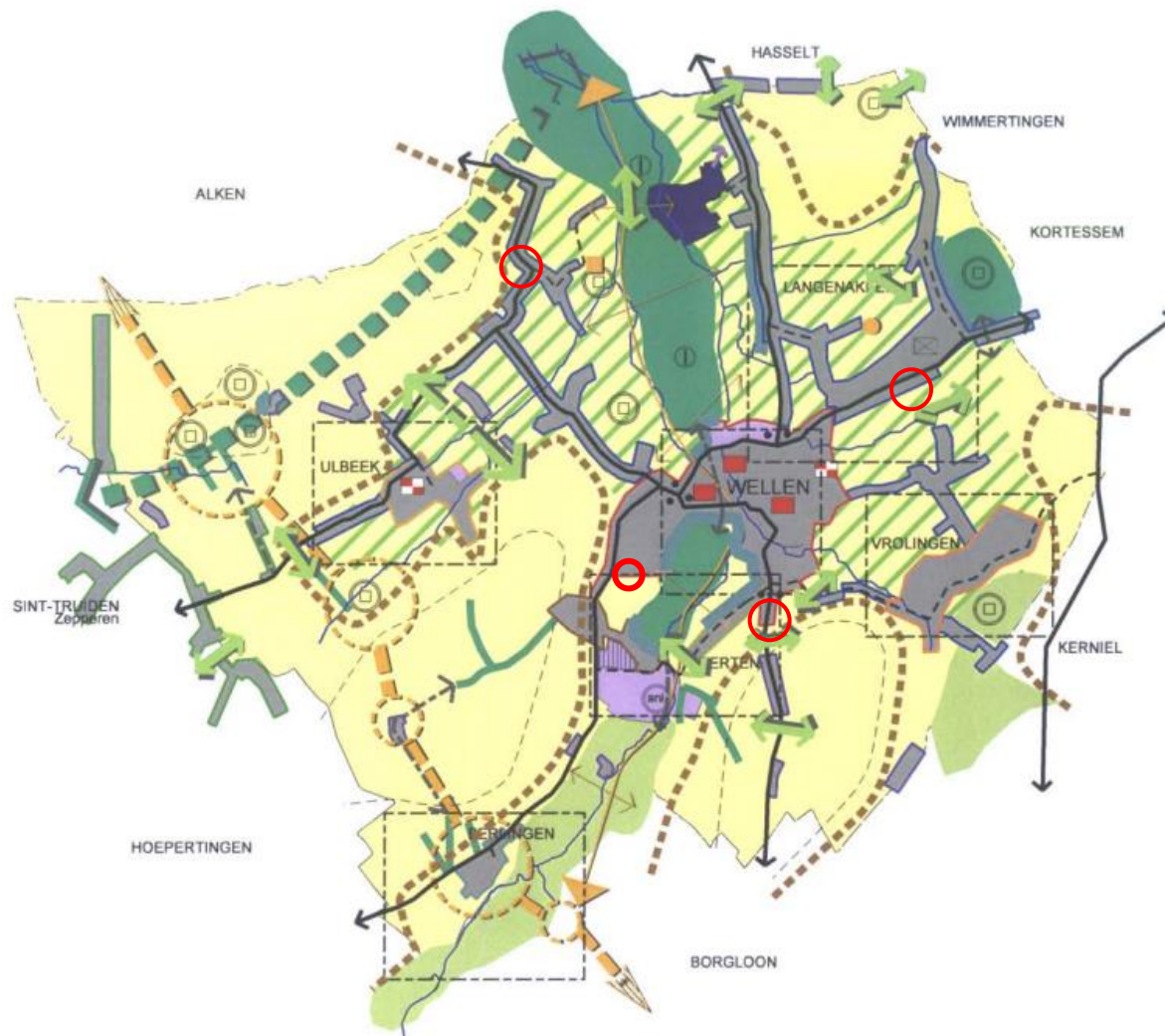
- bestaand bedrijventerrein Bodem
 - mogelijke uitbreidingsrichting bedrijventerrein
 - historisch gegroeid bedrijf ANL
 - lokaal bedrijventerrein
 - zones voor uitbreiding lokaal bedrijventerrein
- open ruimte
- niet-bebouwbare zone
 - gem. openruimteverbinding
 - aaneengesloten natuurlijke gebieden van bovenlokaal niveau (hypothese gen-geno)
 - natuurverbinding op provinciaal niveau
 - natuurkernen op gemeentelijk niveau
 - belangrijke lineaire KLE
 - gemeentelijke natuurschakels
 - waterloop
 - gemeentelijke verwevingsgebieden hobby-/beroepslandbouw
 - aaneengesloten landbouwgebied
 - landbouw in natuurgebied

toerisme en recreatie

- gemeentelijk recreatief knooppunt - sportpark
- gemeentelijk recreatiedomein Maupertuus
- strategisch project beemdpad
- strategisch project netwerk Rullingen - Trockaert

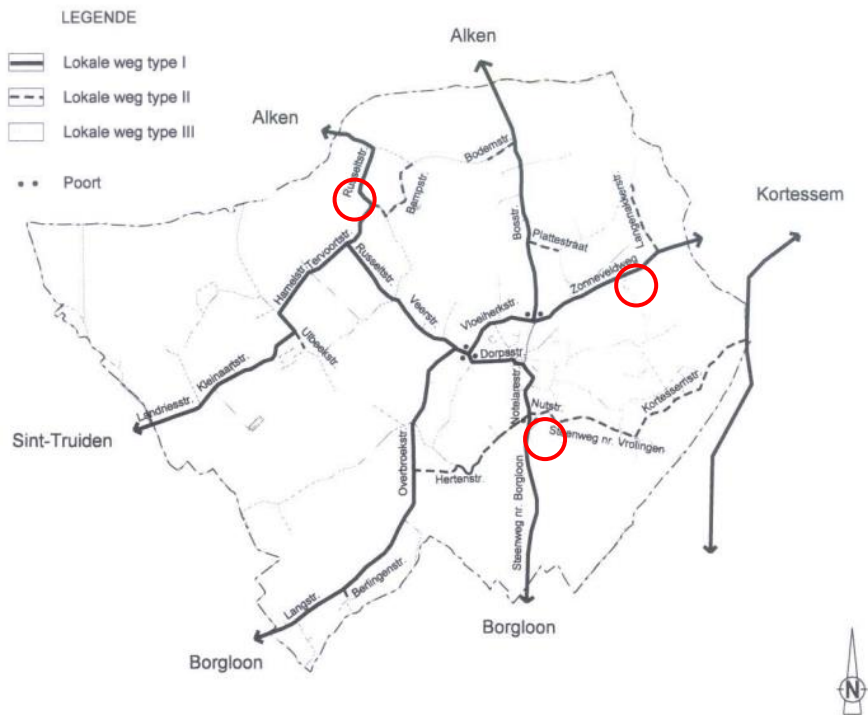
verkeer

- lokale weg type I
- lokale weg type II
- lokale weg type III
- poort



Gewenste Lijninfrastructuur

Op Wellens grondgebied werden in het RSV en het PRSL geen hoofdwegen, primaire of secundaire wegen geselecteerd.



Figuur: Kaart Wegencategorisering (GRS Wellen)

De N777 (Langstraat-Overbroekstraat-Vloeiherkstraat-Zonneveldweg) (Reizen Baus BVBA) en de N754 (Russeltstraat-Veerstraat-Dorpsstraat-Dorpsplein-Notelarestraat-Steenweg naar Borgloon) (Autohandel Screurs Jos BVBA en Garage Boes BVBA) is gecategoriseerd als lokale weg type I. Verbinden op lokaal

en interlokaal niveau is de hoofdfunctie. Ontsluiten en toegang geven zijn aanvullende functies. Lokale verbindingswegen verbinden de kernen onderling, met een centrum, (klein)stedelijk gebied of met het hogere wegennet. Ze vormen tevens de verbinding tussen de hoofddorpen en het (klein)stedelijk gebied waar zij voor een aantal voorzieningen op aangewezen zijn. De weg heeft geen verbindingfunctie op bovenlokaal niveau. De kwaliteit van de doorstroming is ondergeschikt aan de verkeersleefbaarheid. Toegang geven moet niet worden afgebouwd of gescheiden.

De Hertensstraat en de Nutstraat-Steenweg naar Vrolingen-Kortesseemstraat zijn lokale wegen type II. Het verzamelen c.q. op lokaal en interlokaal niveau is de hoofdfunctie. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. De onstluitingsfunctie primeert en het toegang geven is eveneens een belangrijke functie. De onstluitingsfunctie omvat het verzamelen van het uitgaand verkeer naar een weg van hogere orde en de verdeling van het inkomend verkeer in het gebied. De weg ontsluit een lokaal gebied (bvb. dorpskern, wijk, industrie- of dienstzone) naar een weg van hogere categorie. Het lokaal gebied kan verschillende schaalniveau's omvatten: het stedelijk gebied, de gemeente, een deerkern, het stads- of dorpscentrum, wijk, campus, industriegebied, ...

Verklarende benamingen kunnen op lokaal niveau gehanteerd worden: Dorpsontsluiting, centrumontsluiting, wijkontsluiting, ontsluiting KMO- of industriezone, ... Deze wegen kunnen een aparte beeldvorming krijgen, afhankelijk van het type gebied dat ze ontsluiten.

3.5.1.2 Evaluatiekader zonevreemde bedrijven

De beoordeling of een bedrijf op de bestaande plaats kan uitbreiden of moet verdwijnen (geherlocaliseerd worden) gebeurt aan de hand van het afwegingskader. Een eerste vraag die gesteld dient te worden beoordeelt het bedrijf en zijn activiteiten:

- Veroorzaakt het bedrijf hinder?
 - o Visueel?
 - o Geluid?
- Is het bedrijf ruimtelijk-structureel inpasbaar?
- Is het bedrijf ontsluitbaar?

De gemeente evalueert de bedrijven aan de hand van vier categorieën:

1. Categorie 0: uitdoving eventueel gefaseerd;
2. Categorie 1: handhaving;
3. Categorie 2: beperkte ruimtelijke uitbreiding, geen wijziging van activiteit mogelijk;
4. Categorie 3: beperkte ruimtelijke uitbreiding, wijziging van activiteit mogelijk.

De gemeente gaat ervan uit dat bedrijven die niet hinderlijk zijn en niet gelegen zijn in kwetsbare gebieden in beperkte mate kunnen uitbreiden. Zoniet zullen ze aangespoord worden te verhuizen naar het lokale bedrijventerrein of elders.

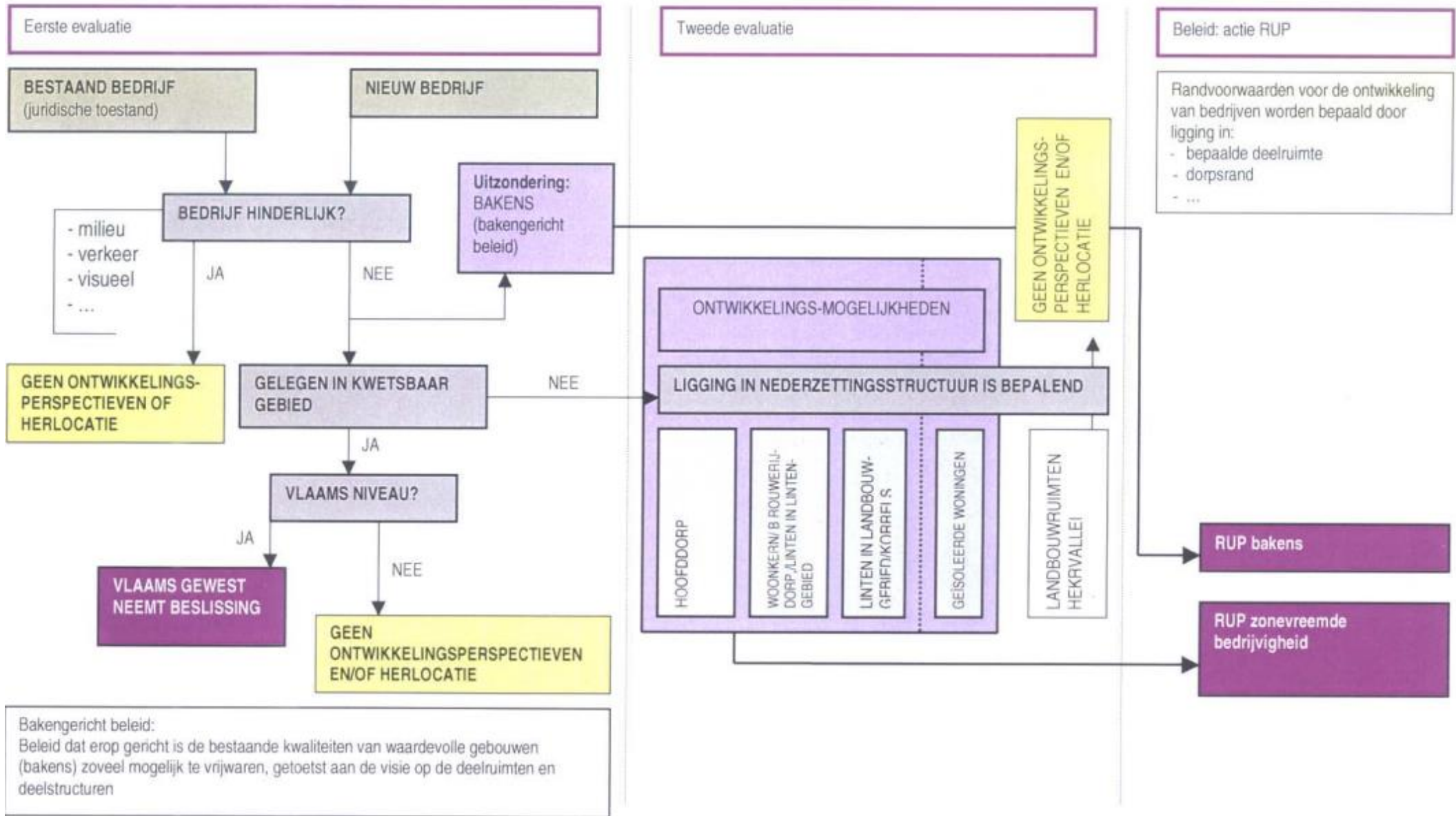
Bij het evaluatiekader wordt eerst de vraag gesteld of het bedrijf gelegen is in een gebied dat volgens de gemeentelijke structuur gelegen is in een kwetsbaar natuurgebied, dorpsensemble, merkwaardig gebouw, open-ruimteverbinding of holle weg. In deze gebieden moet een omzichtig beleid gevoerd worden op het vlak van integratie van nieuwe constructies en functies.

Indien dit niet het geval is dan kan de gemeente een beleid voeren dat geënt is op de doelstellingen van het deelruimtebeleid en de nederzettingsstructuur. In principe komt dat er op neer dat in de deelruimte Herten-Wellen en in het Lintengebied een beleid wordt gevolgd waarbij bedrijven zonevreemd kunnen uitbreiden terwijl in de landbouwgebieden en in de linten gelegen in het landbouwgebied deze ontwikkeling afgeremd wordt.

Tegelijkertijd met de opstelling van dit structuurplan liet de gemeente de bestaande zonevreemde bedrijven onderzoeken. Via een zogenaamd sectoraal BPA zullen de bedrijven die zonevreemd liggen en die op die plaats wenselijk zijn – evaluatie op basis van het hierboven vermelde kader – rechtszekerheid krijgen. Hiermee moet een groot gedeelte van de zonevreemdheid opgelost zijn. De ontwikkelingsperspectieven van nieuwe zonevreemde bedrijven zullen op basis van hetzelfde afwegingskader bepaald worden.

Figuur: Schema toetsingskader ontwikkelingsperspectieven bestaande of potentiële en nieuwe (zonevreemde) bedrijven (GRS Wellen) → zie volgende pagina

VERSPREIDLIGGENDE BEDRIJVEN WELLEN
SCHEMA TOETSINGSKADER ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN BESTAANDE OF POTENTIËLE EN NIEUWE (ZONEVREEMDE) BEDRIJVEN



3.5.2 Bindend deel

3.5.2.1 Selectie van open ruimteverbindingen (bepaling 3)

Volgende open-ruimteverbindingen zijn geselecteerd door de gemeente:

- ...
- Herstalstraat, tussen een binnengebied en het landbouwgebied;
- Steenweg naar Borgloon, tussen landbouwgebied;
- ...

De gemeente beschouwt ze als niet bebouwbaar, ook niet in functie van nieuwe landbouwbedrijven, en voert een beleid naar het verhogen van de landschappelijke kwaliteit van deze vensters naar de open ruimte.

3.5.2.2 Selectie van lokale natuurelementen (bepaling 14)

Onder andere de hoogstamboogaarden zijn als bijzonder waardevolle kleine landschapselementen geselecteerd door de gemeente.

3.5.2.3 Selectie van wegen (bepaling 16)

Lokale weg type 1

- ...
- De N754 (Russeltstraat-Veerstraat-Dorpsstraat-Dorpsplein-Notelarestraat-Steenweg naar Borgloon)
- De N777 (Langstraat-Overbroekstraat-Vloeiherkstraat-Zonneveldweg)
- ...

Lokale weg type 2

- ...
- Nutstraat-Steenweg naar Vrolingen-Kortessemstraat.

3.6 Overige relevante beleidsdocumenten

3.6.1 Mobiliteitsplan Wellen

Het eerste mobiliteitsplan van Wellen dateert van 2002. In de zitting van de gemeenteraad van 31/10/2014 werd de verbreding/verdieping van het gemeentelijk mobiliteitsplan definitief vastgesteld na conform verklaring door de Regionale Mobiliteitscommissie op 23 september 2014.

In het kader van voorliggend RUP zijn voornamelijk de thema's fietsroutenetwerk, openbaar vervoer en wegencategorisering (zwaar verkeer) relevant.

3.6.1.1 Fietsroutenetwerk

Kaart: functioneel en recreatief fietsroutenetwerk → zie verder

Al de bedrijven zijn gelegen langs het functioneel fietsroutenetwerk. Het functionele fietsroutenetwerk bestaat uit hoofdroutes, bovenlokale en lokale fietsroutes.

De bovenlokale en lokale routes vormen elk een fietsroutenetwerk. Het gewenste fietsroutenetwerk vertrekt vanuit het bovenlokale fietsroutenetwerk. Het lokale functionele fietsroutenetwerk is er op gericht om de interne fietsverplaatsingen binnen de gemeente en naar de buurgemeenten te faciliteren. Binnen de gemeente zijn in eerste instantie volgende relaties van belang:

- de verbinding tussen de dorpen onderling;
- de verbinding met de belangrijkste openbaar vervoerhaltes;
- de bereikbaarheid van de scholen.

Belangrijk binnen het bovenlokaal netwerk zijn de intergemeentelijke verbindingen. Dit netwerk is gericht op dagelijkse bovenlokale functionele

verplaatsingen naar school, werk en winkel. De intergemeentelijke verbindingen volgen in het algemeen de (hoofd)structuurwegen en ze worden grensoverschrijdend uitgebouwd. De kortste verbindingen tussen de verschillende kernen binnen Wellen worden gevormd door de lokale verbindingen- en ontsluitingswegen. Binnen de gemeente gelden de N777, de N754, de N767 en de Bosstraat als voornaamste functionele fietsroutes. Deze wegen gelden zowel intragemeentelijk (tussen Ulbeek, Wellen, Vrolingen als Herten) als intergemeentelijk (tussen Alken, Kortesseem, en Borgloon).

3.6.1.2 Openbaar vervoer

Kaart: openbaar vervoernetwerk → zie verder

Openbaar vervoer kan in het algemeen concurreren met de auto op de langere afstanden, vanaf ongeveer 10 kilometer. Op gemeentelijk niveau komen verplaatsingen van dergelijke afstand niet voor. Het gemeentelijk openbaar vervoernetwerk moet zorgen voor aansluiting op het provinciale en het Vlaamse openbaar vervoernet.

Voor de gemeente Wellen biedt het openbaar vervoer duidelijke potenties:

- door het landelijke en residentiële karakter van de gemeente Wellen, is er veel potentieel om vooral het woon-school- en woon-werkverkeer via een hoogwaardig openbaar vervoersysteem naar geconcentreerdere (klein)stedelijke gebieden te laten gebeuren. Voorwaarde hiertoe is dat het openbaar vervoer een voldoende doorstroming kan halen en zo een concurrentieel voordeel halen ten opzichte van de auto;
- het verplaatsingspatroon in Wellen en de aanpalende gemeenten wordt gekenmerkt door een sterke gerichtheid op een aantal attractiepolen (in de eerste plaats Hasselt en St.-Truiden, maar ook richting Tongeren), wat de gebruiksmogelijkheden voor het openbaar vervoer nog versterkt.

Tenslotte heeft het openbaar vervoer een rol bij het aanpakken van de vervoersarmoede die zich voordoet onder bepaalde delen van de bevolking. Dit betreft vooral mindervaliden en ouderen die niet beschikken over een auto.

De bedrijven Boes en Baus zijn gelegen langs buslijnen 3 (Hasselt-Wellen-Borgloon-Heers) en 38 (Hasselt, Kortesseem, Borgloon, Heers). Autohandel Screus ligt langs buslijnen 3 (Hasselt-Wellen-Borgloon-Heers) en 23a (Sint-Truiden-Tongeren). Al de bedrijven liggen bovendien aan of kortbij een bushalte.

3.6.1.3 Wegencategorisering

Kaart: zwaar vervoer + tonnagebeperking → zie verder

Kaart: Voorstel intergemeentelijke vrachtroutes → zie verder

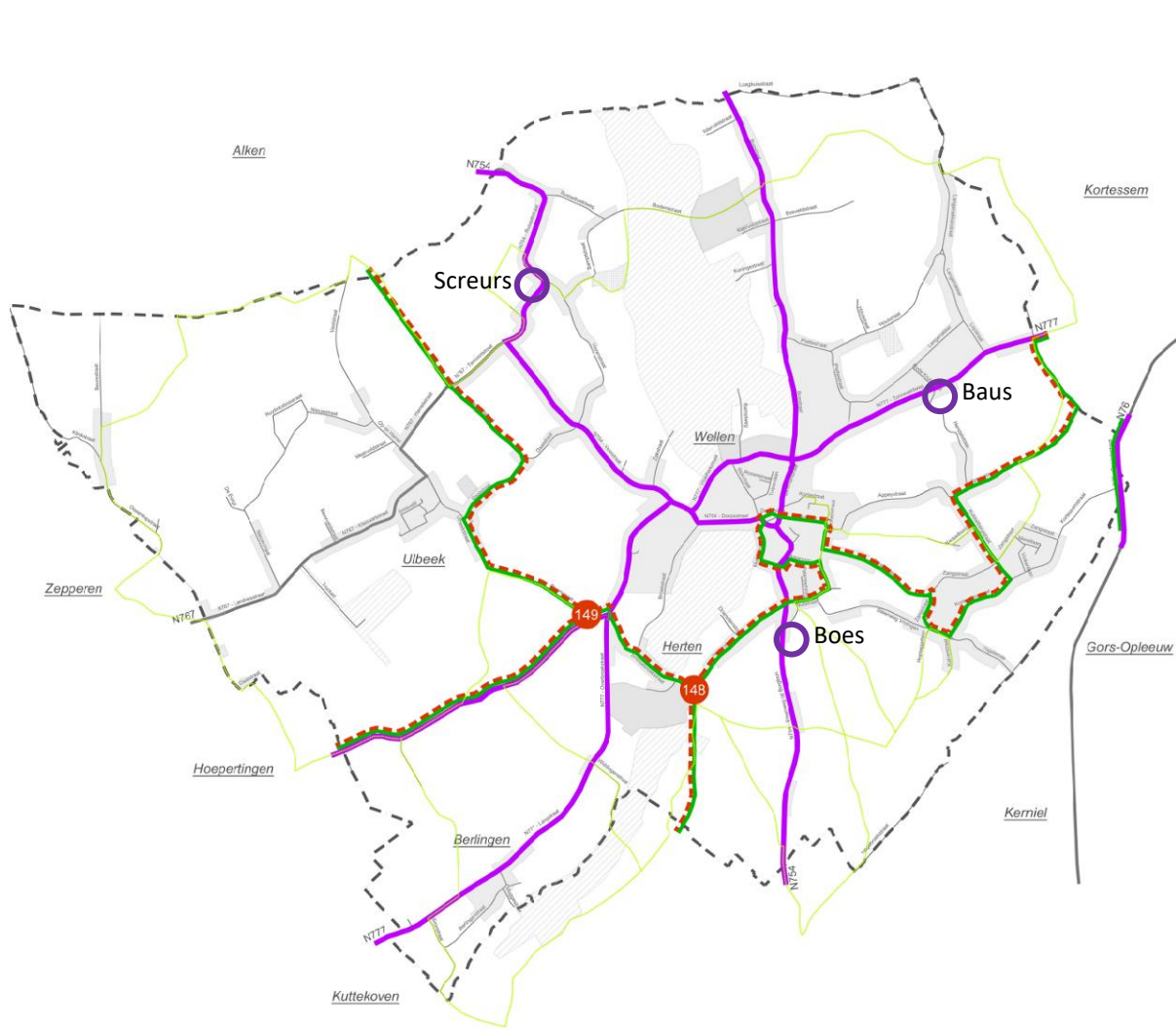
Alle bedrijven zijn gelegen langs lokale wegen type I (=lokale verbindingswegen). De lokale verbindingswegen zorgen voor een maasverkleining van de primaire en secundaire wegen zonder een functie op Vlaams gewestelijk niveau te vervullen. De hoofdfunctie is het verbinden en/of verzamelen op gemeentelijk en intergemeentelijk niveau. Als aanvullende functie kan het toegang geven worden beschouwd.

De wegcategorisering doelt naar een duidelijke geleding van het vrachtverkeer. Doorgaand verkeer op de lokale wegen doorheen de gemeente wordt niet getolereerd. Door middel van tonnagebeperking wordt het centrum van Wellen maximaal gevrijwaard voor zwaar verkeer.

In het mobiliteitsplan is een voorstel van vrachtroute uitgewerkt. Het voorstel vloeit voort uit onderzoek uit de uitwerkingsnota. Daarbij is rekening gehouden met het vrijwaren van de dorpskernen, met een goede ontsluiting van de bedrijven(zones) en met een goede doorstroming van de ontsluitingswegen. Het voorstel is gebaseerd op het ontwerp "Vrachtroutenetwerk Vlaanderen", opgesteld door het MOW.




Het vrachtroutenetwerk in Wellen betreft enkel routes voor het lokale verkeer (voor verbinding industriezone Hertem en KMO-zone Vloeiherk, voor industriezone in Ulbeek centrum en voor industriezone Bodem) en voor de intergemeentelijke verbinding van Borgloon naar Kortesse/Hasselt.

Conform het voorstel voor het vrachtroutenetwerk uit het mobiliteitsplan zijn al de bedrijven gelegen langs een lokale intergemeentelijke vrachtroute.



Legende

Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk

-  Hcofdroute
-  Functionele route
-  Alternatieve route

Bovenlokaal recreatief fietsroutenetwerk

-  Recreatieve route

Bovenlokaal recreatief fietsroutenetwerk

-  Fietsknooppuntenroute
-  Fietsknooppuntenknoop

-  MTB Welle

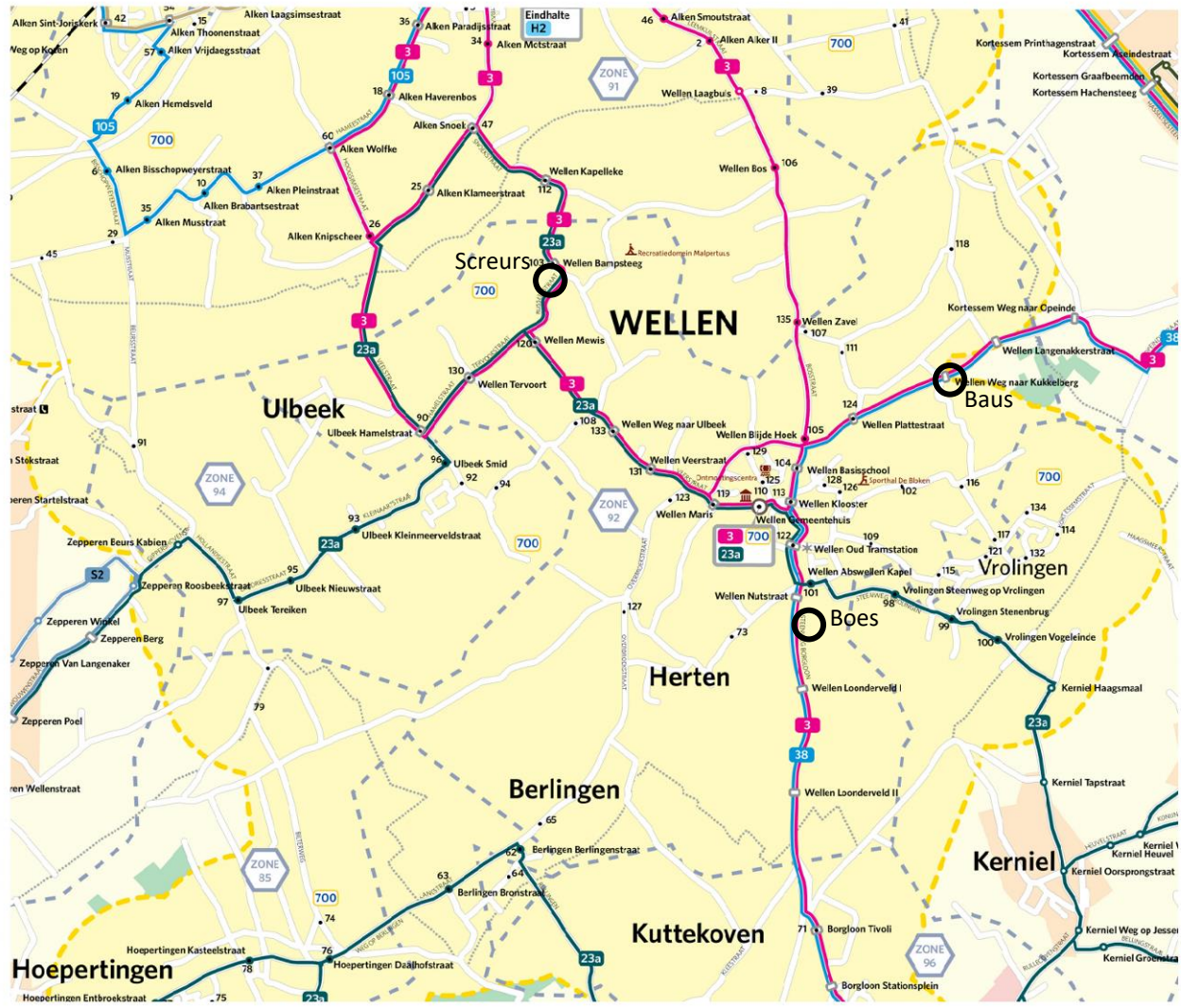
Kaart 3
Functioneel en recreatief
fietsroutenetwerk

Mobiliteitsplan - beleidsplan






bron: gemeente Welle opgemaakt: maart 2014



Legende

- 3 Hasselt - Wellen - Borgloon - Heers
- 23a Sint-Truiden - Tengeren
- 23a Sint-Truiden - Tengeren bediening Wellen
- 38 Hasselt - Kortesseem - Borgloon - Heers
- 105 Hasselt - Stevoort - Sint-Truiden
- 700 belbus Alken - Wellen

Kaart 5 Openbaar vervoernetwerk

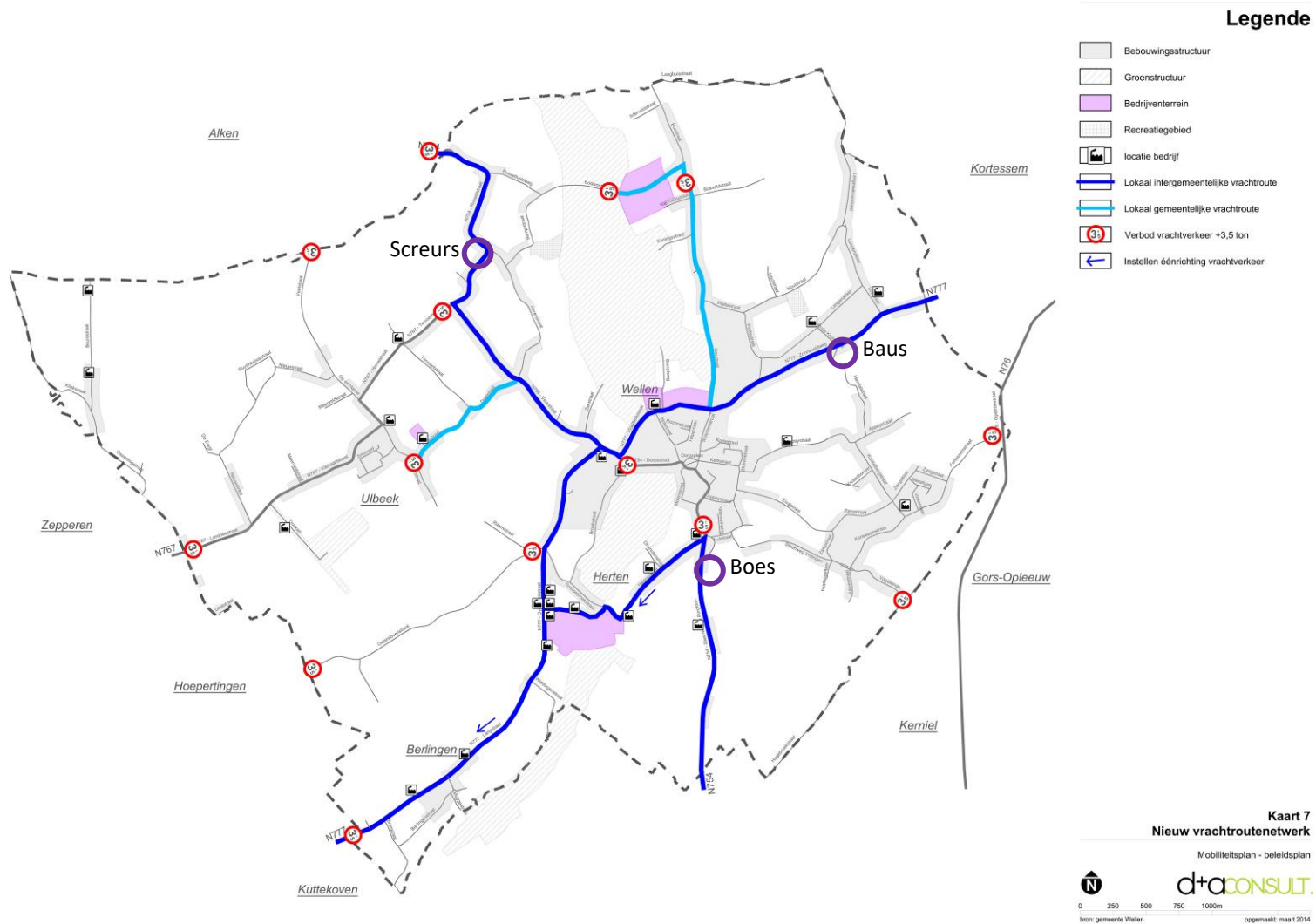
Mobiliteitsplan - beleidsplan

d+aCONSULT

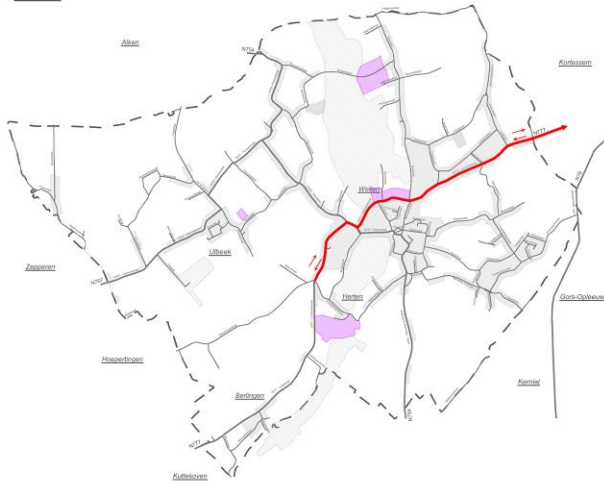
0 250 500 750 1000m

bron: De Lijn opgemaakt: maart 2014

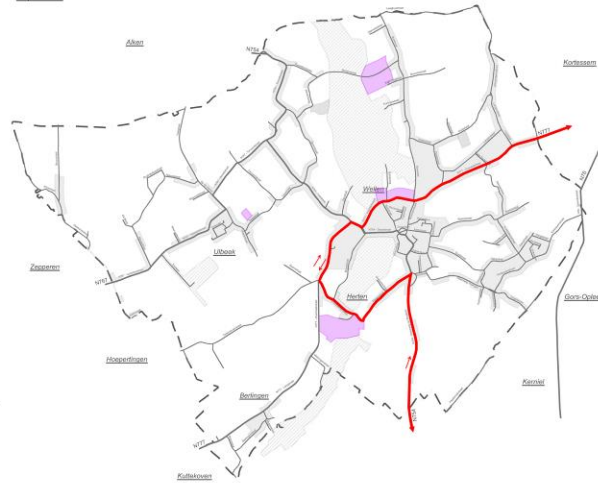




Optie 1:







Optie 2:



Optie 3:



Legende

-  Bebouwingsstructuur
-  Groenstructuur
-  Bedrijventrein
-  Recreatiegebied

Kaart 8 Voorstel intergemeentelijk vrachtroutenetwerk

Mobiliteitsplan - beleidsplan



d+aCONSULT.

0 250 500 750 1000m
bron: gemeente Wierden opgemaakt: maart 2014



4 Beschrijving bestaande toestand en ontwikkelingsperspectieven per bedrijf

De bedrijven zijn verspreid gelegen op het grondgebied van Wellen. In dit hoofdstuk worden de bestaande toestand en de ontwikkelingsperspectieven per afzonderlijk bedrijf beschreven.

4.1 Autohandel Jos Screurs bvba

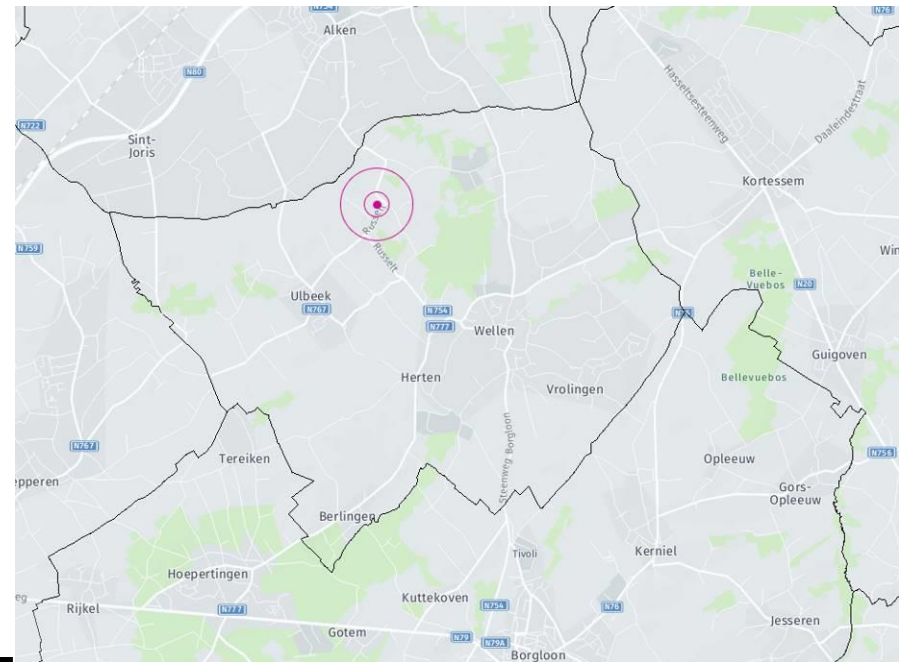
4.1.1 Algemene gegevens

Bedrijf	Autohandel Jos Screurs BVBA
Ondernemingsnummer	0893.269.733
Oprichting	Het bedrijf werd opgericht in 1992
Adres	Russelt 89A, 3830 Wellen
Kadastrale identificatie	1 ^e afdeling, sectie E, nrs. 330Y, 330V en 330P Toekomstige toestand RUP : 1 ^e afdeling, sectie E, nrs. 330R en een deel van 330S
Aard van de activiteit	Aan- en verkoop van jonge tweedehands wagens Onderhoud en herstellingswerken aan ter plaatse gekochte wagens

4.1.2 Situering

Het bedrijf is gelegen in het noorden van de gemeente Wellen nabij de grens met Alken. Het bedrijf maakt deel uit van het woonlint langs de N754 (Russelt). Het woonlint heeft een overwegend residentieel karakter en wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen in open of halfopen bouwvorm. Plaatselijk komen er enkele grootschaligere hoevecomplexen voor.

De N754, welke op ruimere schaal een verbinding vormt tussen Borgloon en Herk-de-Stad, is een dubbelrichtings asfaltweg met een breedte van ca. 6,5m met aanliggende bermen. De bermen zijn plaatselijk mee verhard met de private tuinen of zijn ingezaaid met gras. Ter hoogte van het bedrijf situeert zich een halte van de lijn met een beperkte halte infrastructuur (enkel een haltepaal en een verhoogde opstapplaats). In de bocht is er een afslagstrook voor links afslaan bewegingen naar de Herenstraat.



4.1.3 Bestaande feitelijke toestand

Plan bestaande toestand – Autohandel Jos Screurs BVBA → zie afzonderlijk plan

De bedrijfssite bestaat uit een grondgebonden eengezinswoning (=bedrijfswoning) aan de straatzijde (aansluitend naast Russelt 90A) met daarachter een werkplaats van 10m bij 20m. Zowel de woning als de werkplaats bestaat uit één bouwlaag onder een hellend dak.

Links van de gebouwen en achter de werkplaats is er ruimte voor het stallen van wagens. Langs de gebouwen worden de wagens gestald die te koop aangeboden worden. Achter het gebouw staan de wagens waaraan herstellingswerken moeten uitgevoerd worden. De ruimte is verhard met kiezel, met uitzondering in de “voortuinstrook” waar 2 asfaltvlakken werden aangelegd in het gras.

De ontsluiting gebeurt via Russelt. Links en rechts van de gebouwen is er een toegang naar de bedrijfssite mogelijk. De bedrijfssite wordt overwegend via de linkse toegang ontsloten.

Het bedrijf wordt actueel overwegend gebufferd naar de omgeving door middel van hagen die op of tegen de perceelsscheiding staan. Er is wel nog ruimte voor de aanplant van een buffer aan de randen. Daar zijn plaatselijk al taluds aangelegd, maar deze zijn nog niet beplant.

Achteraan op de bedrijfssite staat nog een tuinhuis, in gebruik als bergplaats.



Straatbeeld Russelt



Zicht op het woonhuis en de bedrijfssite



Zicht op het woonhuis met daarachter de werkplaats



Zicht op de stallingsruimte in open lucht



Zicht op de stallingsruimte in open lucht



Straatbeeld Russelt



Zicht op de achterzijde van de werkplaats



Zicht op de stallingsruimte achter de werkplaats, kijkend richting de open ruimte



Zicht op de stallingsruimte achter de werkplaats



Zicht op de stallingsruimte achter de werkplaats, kijkend richting de werkplaats



Zicht op het talud aan de rand van de bedrijfssite















Zicht op de stallingsruimte in open lucht, de werkplaats en de woning

4.1.4 Bestaande juridische toestand

Het bedrijf ligt volgens het gewestplan deels in woongebied met landelijk karakter (eerste 50m te meten vanaf de rooilijn) en deels in agrarisch gebied.

Met uitzondering van de perceel met nrs. 330R en 330S, ligt de bedrijfssite binnen het sectoraal BPA Zonevremde bedrijven (zie nevenstaand).

code	verklaring	art.
	bestaande perceelsgrens	
	bestaand privaat gebouw	
	bestaand openbaar gebouw	
	grens van de gemeente	
	grens van het bijzonder plan	1
	grens der bestemmingszone	
	zone voor lokale bedrijvigheid	7
	zone voor opslag en circulatie	8
	zone voor voortuinen	9
	zone voor buffer	10
	zone voor lineaire beplanting	11
	visueel scherm	12



4.1.5 Economisch profiel

Het bedrijf is opgericht als een eenmanszaak. In 2007 werd het bedrijf omgevormd tot een bvba.

Er werken momenteel 3 personen op zelfstandige basis (de zaakvoerder, zijn echtgenote en zijn zoon) en 2 ingeschreven werknemers.

Van de ingeschreven werknemers woont 1 werknemer in Wellen en 1 in Sint-Truiden.

De activiteiten bestaan voor 100% uit aan- en verkoop van jonge tweedehandswagens waar naderhand ook onderhoud- en herstellingswerken aan worden uitgevoerd.

4.1.6 Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte

Het naastliggend perceel 330R gelegen aansluitend net buiten het plangebied uit het BPA werd al geruime tijd mee betrokken bij de bedrijfssite als stallingsruimte voor wagens in open lucht. De inrichting van de bedrijfssite werd over dat perceel doorgetrokken: met name een verharde stallingsruimte met langs de straat een zone ingezaaid met gras als voortuinstrook met "tentoonstellingsruimte".

Daarnaast werd ook het achterliggend perceel 330S mee betrokken bij de bedrijfssite maar dat perceel is ingezaaid met gras en niet in gebruik als bedrijfsruimte.

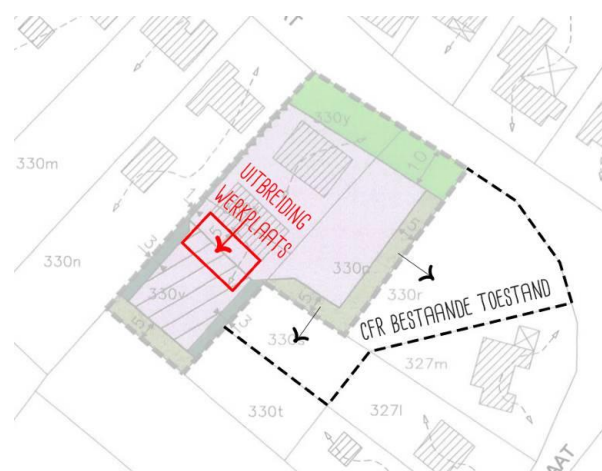
De buffer zoals voorzien in het BPA werd verplaatst naar de randen van de uitgebreide bedrijfssite. Het is wenselijk om de juridische situatie in overeenstemming te brengen met de werkelijke toestand (bedrijfssite vergroten met de percelen die reeds geruime tijd mee betrokken zijn).

Het bedrijf heeft daarnaast nood uitbreiding in de vorm van een bijkomende werkplaats aansluitend achter de bestaande werkplaats van 10m bij 20m. De activiteiten worden hiermee niet uitgebreid, maar de uitbreiding is nodig om de

bestaande activiteiten op een ordelijke en efficiënte manier te kunnen blijven uitvoeren. Er werken namelijk 4 mensen in de werkplaats en er zijn momenteel slechts 3 werkplekken. Met een uitbreiding kan niet enkel een 4^e werkplaats voorzien worden, maar krijgen de andere 3 werkplaatsen ook wat meer ademruimte. Bijkomende opslagruimte in de werkplaats is niet nodig. De huidige opslagplaats is ruim genoeg.

De stallingsruimte in open lucht is momenteel verhard met kiezel. Deze wenst men te vervangen door een verharding in klinkers of beton om een properdere aanblik te bekomen. Het hemelwater dat op de verharding terecht komt wenst men ondergronds op te vangen om het te kunnen gebruiken om auto's te wassen.

Om de juridische toestand in overeenstemming te brengen met de bestaande toestand en een uitbreiding van de bestaande werkplaats te kunnen realiseren is een planwijziging nodig. Hoewel de noodzakelijke uitbreiding met een bijkomende werkplaats aansluitend achter de bestaande werkplaats wel binnen de contouren van het huidige BPA gelegen is, kan deze niet gerealiseerd worden omdat deze ruimte volgens het BPA bestemd is voor opslag en circulatie en bebouwing daar niet mogelijk is. Het bestaand tuinhuis achteraan op de bedrijfssite zou dan wel afgebroken worden.



4.1.7 Beoordeling

Planologische afweging	
Vlaams niveau	Gelegen in HAG: landbouwgebied tussen Sint-Truiden, Alken en Hoepertingen
Provinciaal niveau	Niet van toepassing
Gemeentelijk niveau	Sectoraal BPA "Zonevreedde bedrijven" fase 1 – 4. J. Screurs
Juridische afweging	
Vergunningstoestand	<p>Stedenbouwkundige vergunning:</p> <p>24/06/1992: bouwen van een garage-werkhuis, 7190 B90/81 (B1)</p> <p>24/04/1997: bouwen van een woning, 7190890-0081B02</p> <p>25/01/2005: het regulariseren van een zonevreedd bedrijf met woning en terreinaanleg, 7190V88-0012V02 (zie bijlage)</p> <p>Milieuvergunning:</p> <p>Klasse 2, d.d. 15/12/1992, eindigend op 15/12/2012, rubrieken 3.3, 15.2 en 47</p> <p>Verkavelingsvergunning:</p> <p>27-02-1989: verkaveling van 5 loten, bestemd voor open bebouwing, 7190V88/12</p>
Kwetsbare gebieden	Niet gelegen in VEN-gebied, SBZ-H, SBZ-V, Ramsar-gebied, overstromingsgevoelig gebied
Ruimtelijke afweging	
Omgevingskenmerken	Het studiegebied maakt deel uit van het residentieel woonlint langs Russelt. Het woongebied bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen in een overwegend open bouwvorm. De tuinen van de woningen langs Russelt lopen ter plaatse door tot in het agrarisch gebied. Daarachter situeert zich een uitgestrekte open ruimte, waar de gronden overwegend in landbouwgebruik zijn conform de bestemming volgens het gewestplan met onder meer graslanden, akkers en boomgaarden.
Impact van ruimtegebruik op de omgeving	Het betreft een beperkte inname van agrarisch gebied dat reeds in eigendom en gebruik is. Een gedeelte van de gronden die bijkomend werden ingenomen zijn namelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan. Er wordt geen bijkomende open ruimte ingenomen. De ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur wordt er niet (bijkomend) door aangetast.
Schaal, visuele impact	Het woonlint bestaat overwegend uit grondgebonden eengezinswoningen. Er situeren zich geen gelijkaardige bedrijven in de omgeving. Verspreid langs de weg zijn er wel zelfstandigen gevestigd. De bedrijfsgebouwen zijn naar schaal en voorkomen integreerbaar in het woonlint. De werkplaats is beperkt zichtbaar vanaf de straat. De voorziene uitbreiding wordt aansluitend daarachter voorzien en zal bijgevolg ook slechts beperkt zichtbaar zijn. De gebouwen hebben bovendien een beperkte hoogte die aansluit bij de overige bebouwing in het landelijk woongebied.
Verkeersgeneratie en ontsluiting	De tentoongestelde wagens springen voornamelijk in het oog. De bedrijfssite wordt vandaag slechts beperkt gebufferd naar de omgeving. Via Russelt kan het bedrijf vlot ontsloten worden. De verkeersaantrekking van het bedrijf is slechts beperkt. Per dag gebeurt er 1 levering van materiaal (bestelwagen). Per week gebeurt er daarnaast nog maximaal 1 levering van auto's (=1 vrachtwagen). Verder trekt het bedrijf dagelijks enkele klanten aan ((mogelijke) kopers en klanten die langskomen voor een onderhoud van de wagen die ter plaatse werd gekocht). De aantrekking is beperkt en gespreid over de dag. Er zijn geen verkeersproblemen gekend. De verkeersgeneratie zal nauwelijks toenemen ten opzichte van de toestand vandaag omdat de activiteiten niet uitgebreid worden. Enkel is het de bedoeling om de huidige schaal te kunnen behouden en te kunnen beschikken over een voldoende grote werkplaats om de bestaande activiteiten op een ordelijke manier te kunnen blijven uitvoeren.
Historische context	Het bedrijf werd in 1992 opgestart ter plaatse. In 2007 werd het bedrijf omgevormd naar een bvba. Van een eenmanszaak is het bedrijf gegroeid tot een bedrijf met 5 werknemers, waarvan 3 zelfstandigen en 2 ingeschreven werknemers. Al van bij de inwerkingtreding van het BPA is het bedrijf gekend met haar huidige schaal (meer dan 10 jaar).
Hinderaspecten (lawaai, geur, stof, licht)	Er zijn geen klachten omtrent enige hinder. De bedrijfsactiviteiten zijn verweefbaar met het wonen in de omgeving.

4.2 Reizen Baus NV

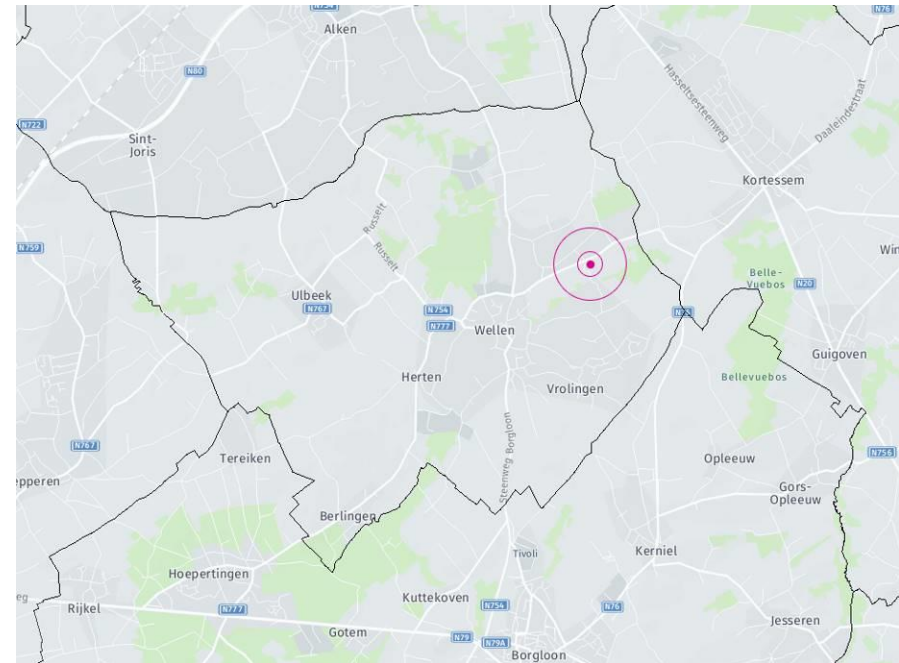
4.2.1 Algemene gegevens

Bedrijf	Reizen Baus NV
Ondernemingsnummer	0439.515.017
Oprichting	Eind jaren '50, begin jaren '60
Adres	Zonneveldweg 61, 3830 Wellen
Kadastrale identificatie	Bestaande toestand: 1 ^e afdeling, sectie B, nrs. 143L en 143N Toekomstige toestand RUP: 1 ^e afdeling, sectie B, nrs. 145D (deel)
Aard van de activiteit	Busreizen en busverhuur Er kunnen ook beperkt vliegvakanties geboekt worden

4.2.2 Situering

Het bedrijf is gelegen in het oosten van de gemeente Wellen nabij de grens met Kortesseem. Het bedrijf maakt deel uit van het woonlint langs de N777 (Zonneveldweg). Het woonlint heeft een overwegend residentieel karakter en wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen in open of halfopen bouwvorm. Achter het woonlint komen er, verspreid in de open ruimte tussen het bebouwingslint langs de Zonneveldweg en het woonlint langs de Appeystraat-Kukkelbergstraat-Herstalstraat, enkele (grotere) hoevecomplexen en zonevremde woningen voor.

De N777, welke op ruimere schaal een verbinding vormt tussen Kortesseem en Hoepertingen (Borgloon), is een dubbelrichtings asfaltweg met aanliggende fietspaden en plaatselijk ook voetpaden. Ter hoogte van het bedrijf situeert zich een halte van de lijn, uitgerust met een schuilhuisje.



4.2.3 Bestaande feitelijke toestand

Plan bestaande toestand – Reizen Baus NV → zie afzonderlijk plan

De bedrijfssite bestaat uit een kantoorvolume langs de Zonneveldweg met aansluitend daarachter, haaks op de Zonneveldweg, de bedrijfsgebouwen

Het kantoor is een recent gebouw, bestaand uit 1 hoge bouwlaag onder een plat dak. Het gebouw is onderkelderd met een toegang vanaf de Zonneveldweg. Doordat het gebouw hoger ingeplant staat dan de straat, bevindt de kelder zich niet volledig onder het niveau van de straat maar is deze deels zichtbaar vanaf de straat. De buitengevels van het gebouw werden met betonpanelen bekleed.

De bedrijfsgebouwen betreffen een aaneenschakeling van verschillende gebouwen. Het kleinere volume aansluitend achter het kantoor heeft slechts een beperkte hoogte (komt overeen met één bouwlaag). De gebouwen daarachter hebben een grotere hoogte onder de kroonlijst of dakrand wat logisch te verklaren valt vanuit de bedrijfsvoering (toegankelijk voor bussen als garage/stelplaats). De gebouwen ogen industrieel door hun voorkomen en materialisatie.

De ruimte ten westen en zuiden van de gebouwen is quasi volledig verhard om de gebouwen bereikbaar te maken en als parking voor reizigers.

De gebouwen zijn hoofdzakelijk bereikbaar vanaf de Herstalstraat waar de bedrijfssite over een grotere breedte toegankelijk is. De kelder onder het kantoorgebouw is bereikbaar vanaf de Zonneveldweg.

Er is slechts een minimale buffering aanwezig naar de omgeving, voornamelijk bestaand uit hagen en een bomenrij met beperkte hoogte. Ter hoogte van het kantoorgebouw is er wel wat ruimte aangeplant met groen.



Zicht op het kantoorvolume vanaf de Zonneveldweg



Zicht op het kantoorvolume vanaf de Herstalstraat



Zicht op de circulatieruimte/parking voor de gebouwen



Zicht op de circulatieruimte/parking voor de gebouwen



Zicht op de parking op de bedrijfssite



Zicht op de parking op de bedrijfssite

4.2.4 Bestaande juridische toestand

Het bedrijf ligt volgens het gewestplan deels in woongebied met landelijk karakter (eerste 50m te meten vanaf de rooilijn) en deels in agrarisch gebied.

Het bedrijf ligt volledig binnen het plangebied uit het sectoraal BPA zonevremde bedrijven.



4.2.5 Economisch profiel

Er worden actueel 13 mensen tewerkgesteld (incl. de zaakvoerders). Er zijn 2 mensen die enkel administratief werk verrichten. De overige 11 doen administratie en/of rijden met de bussen (de zaakvoerders rijden soms ook met de bussen).

Ca. 50% van de medewerkers, waaronder de zaakvoerders, is afkomstig uit Wellen. De overige medewerkers komen uit de (ruime) omgeving (Hoeselt, Hasselt, Heers en Herk-de-Stad).

Het leeuwendeel van haar omzet haalt het bedrijf uit het organiseren van busreizen en busverhuur.

Voor de (meerdaagse) busreizen komt het cliënteel voornamelijk uit de regio Zuid-Limburg. Het cliënteel voor busverhuur is verspreid over heel Limburg.

4.2.6 Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte

Het bedrijf is gespecialiseerd in busreizen. Er kunnen ook beperkt vliegvakanties geboekt worden. Het bedrijf verhuurt daarnaast bussen voor groepsverplaatsingen, doet in de week 2x1 ronde per dag voor basisschool De Eik uit Wellen en uitzonderlijk (2à3 keer per jaar) wordt vervoer naar de luchthaven verzorgd. Het bedrijf heeft 9 bussen in eigendom, waarvan 1 met een capaciteit voor 37 personen, 1 met een capaciteit voor 82 personen (dubbeldekker) en de rest hebben een capaciteit voor een 50-tal personen.

De bedrijfsgebouwen volstaan voor de bestaande activiteiten (m.u.v. het gebouw tussen het kantoorvolume en de achterliggende bedrijfsgebouwen die op termijn vervangen moet worden wegens slechte bouwfysische staat). Het bedrijf wenst haar huidige schaal te behouden en heeft niet de intentie om haar activiteiten te laten groeien. Er is echter onvoldoende parkeerruimte om de wagens van werknemers te kunnen stallen en de wagens van reizigers gedurende de busreizen waarvoor men een oplossing wenst te bekomen. Nevenstaande foto's zijn daar een duidelijk bewijs van.

Dit is echter cruciaal voor de bedrijfsvoering omdat vaak als voorwaarde gesteld wordt dat ter plekken geparkeerd moet kunnen worden. Reizigers komen namelijk overwegend met de wagen tot aan het bedrijf om van daaruit te vertrekken. Aangezien de busreizen meestal 's morgens heel vroeg vertrekken (tussen 5u en 7u), is het niet evident om het openbaar vervoer te nemen tot aan het bedrijf. Het cliënteel betreft ook voornamelijk oudere mensen die niet meteen het openbaar vervoer zullen nemen met hun (zware) bagage. En hoewel het bedrijf carpoolen promoot en ook vraagt dat mensen zich maximaal door familieleden/vrienden zouden laten brengen, blijft er nog steeds een aandeel mensen met de auto komen met een parkeerprobleem tot gevolg.

Op piekmomenten moeten auto's daarom momenteel zeer compact en dubbel geparkeerd worden en zelfs in de gebouwen waar normaal gezien de bussen geparkeerd staan. Deze situatie is niet werkbaar. Het is ook zo dat de wagens afkomstig zijn van reizigers die op verschillende momenten vertrekken en terug aankomen zodat er altijd rekening moet mee gehouden worden dat de mensen die eerst terug aankomen ook terug kunnen vertrekken en niet ingesloten staan.

Er is meer concreet nood aan functionele parkeerruimte voor 60 wagens.



11 november 2019

4.2.7 Onderzoek naar mogelijke oplossingen

Er is een behoefte aan bijkomende parkeerplaatsen voor reizigers. Dit om te vermijden dat de toegang tot de bedrijfsgebouwen voor de bussen van het bedrijf wordt belemmerd door auto's die voor of in de gebouwen geparkeerd staan en een beter werkbaar parkeeroplossing te bekomen ter plaatse.

Vooraleer gedacht wordt aan ruimtelijk uitbreiden, wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn op de bedrijfssite volgens het geldend BPA. Kan er met name ruimtewinst geboekt worden door de activiteiten te reorganiseren?

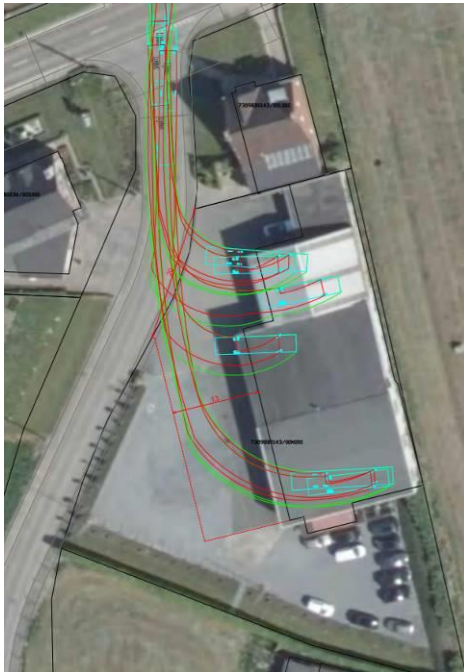
Al gauw valt op te merken dat quasi de volledige bedrijfssite bebouwd of verhard is. De gebouwen staan aan de rand ingeplant en de overige ruimte is volledig nodig om de bedrijfsgebouwen toegankelijk te maken voor de bussen en om reizigers te laten parkeren. De in- en uitgaande bewegingen van de bussen nemen echter behoorlijk wat ruimte in beslag (zie figuren op de volgende pagina waarop de draaicirkels voor bussen zijn aangeduid). Bovendien laten de vorm en afmetingen van het perceel niet toe dat de overige ruimte efficiënt en op een bruikbare manier kan ingericht worden voor parkeren. Temeer gezien aan de randen van de site (terecht) nog rekening moet gehouden worden met een (minimale) bufferzone van 5m om een landschappelijk inpassing in de omgeving te bekomen. In wezen kan slechts de zuidelijke spie grond gebruikt worden om te parkeren.

Ten gevolge van het gebrek aan ruimte voor parkeren is er actueel geen sprake van een landschappelijke buffer. Deze ruimte is zodanig ingericht dat er geparkeerd kan worden op piekmomenten hetgeen niet de bedoeling kan zijn. Echter, zelfs met die ruimte erbij blijft er nog steeds te weinig ruimte over om te parkeren.

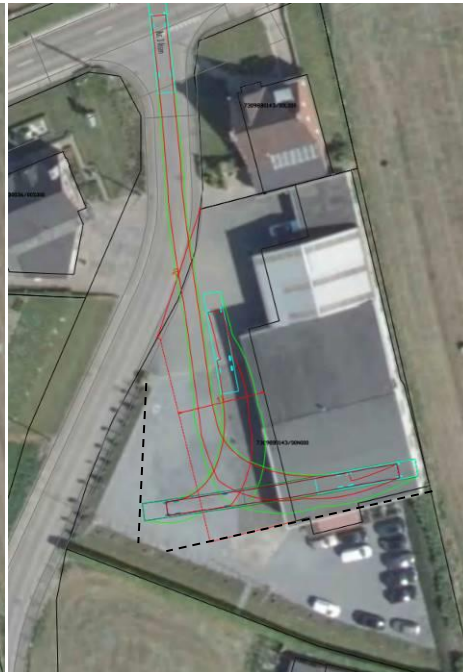
Er is met ander woorden duidelijk een tekort aan ruimte voor parkeren.

Parkeren in verdiepingen is een andere mogelijkheid. Een parkeergebouw heeft echter een sterke ruimtelijke en visuele impact op de omgeving. De ruimte binnen de bedrijfssite waar een parkeergebouw zou opgericht kunnen worden - met name de zuidelijke spie tot aan de buffer zoals voorzien in het BPA (de overige ruimte is nodig om bussen toegang te kunnen geven tot de gebouwen) - is bovendien te beperkt, zodat daarmee geen goede/werkbare oplossing kan bekomen worden.

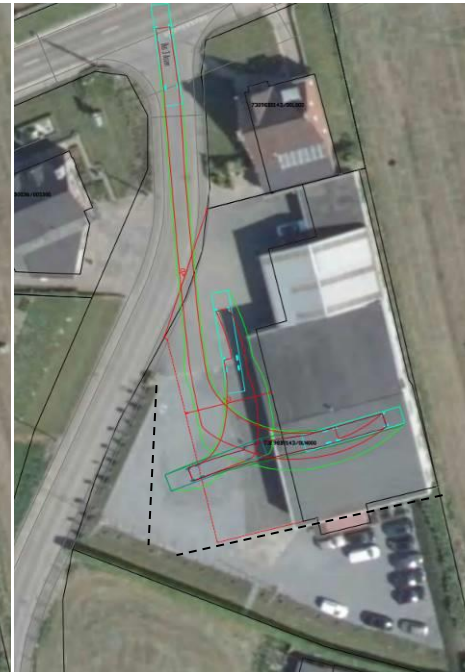
Bij busverhuur wordt vaak al afgesproken op bijvoorbeeld een carpoolparking van waaruit vertrokken wordt omdat dat cliënteel verspreid uit heel Limburg komt. Deze openbare parkings gebruiken voor de georganiseerde busreizen, waarbij de auto's meerdere dagen blijven staan, is niet gewenst. Carpoolparkings zijn daar niet voor bedoeld. Een parkeeroplossing los van de bedrijfssite is ook niet gewenst omdat dan geen toezicht/sociale controle mogelijk is door het bedrijf. De busreizen vertrekken ook in verschillende richtingen, zodat een andere locatie dan de bedrijfssite in bepaalde gevallen bijkomende verkeersbewegingen zou teweeg brengen. De georganiseerde busreizen vertrekken vandaag rechtstreeks vanuit de bedrijfssite en ter plaatse kunnen parkeren wordt daarbij vaak als voorwaarde gesteld door klanten.



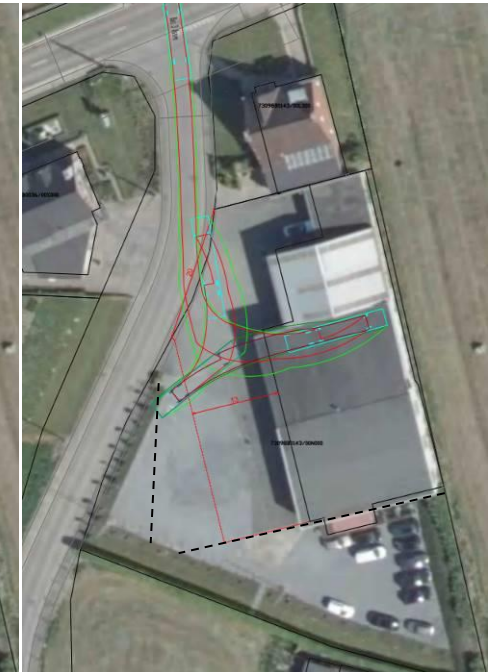
Figuur: aanduiding ingaande busbewegingen



Figuur: aanduiding uitgaande busbeweging 1

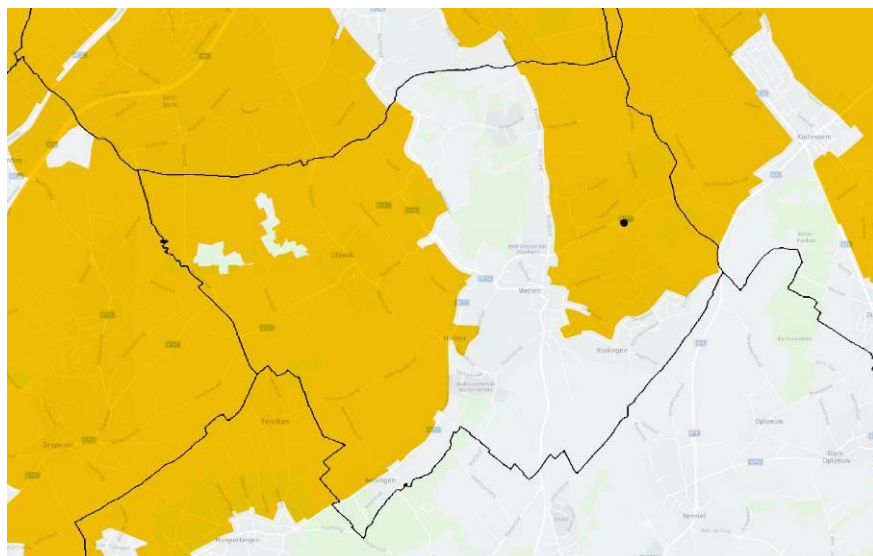


Figuur: aanduiding uitgaande busbeweging 2



Figuur: aanduiding uitgaande busbeweging 3

Bijgevolg dient gezocht te worden naar een beperkte ruimtelijke uitbreiding van de bedrijfssite ter plaatse. Ten oosten langs de Zonneveldweg is het eerder wenselijk om nog een beperkte afwerking langs de straat te voorzien met woningen. Daarnaast is een uitbreiding in de directe omgeving nog enkel mogelijk op gronden die overwegend in agrarisch gebied gelegen zijn volgens het gewestplan. Een locatie buiten het herbevestigd agrarisch gebied kan daarbij niet gevonden worden omdat het HAG ruim is afgebakend op grondgebied van Wellen.



Figuur: situering van het gebied in het HAG (gele vlakken)

Het kan ook niet de bedoeling zijn om veel dieper te gaan in de open ruimte. Aansluitend aan de bedrijfssite zijn er bijgevolg nog slechts drie opties om uit te breiden (zie nevenstaande figuur):

1. Overzijde Herstalstraat;
2. Zuidzijde bedrijfssite naast het landbouwbedrijf;
3. Oostzijde bedrijfssite met het landbouwbedrijf en de tuinen van de woningen langs de Zonneveldweg als begrenzing.



Figuur: aanduiding mogelijke uitbreidingszones, gesitueerd in de ruimere omgeving en met aanduiding van de landbouwgebruikspcelen anno 2018 (gele arcering).

4.2.7.1 Locatie 1



Zicht op de gronden vanaf de Herstalstraat nabij kruispunt met Zonneveldweg

Locatie 1 is gelegen tussen de woning Zonneveldweg 61 en de (voormalige) hoeve Herstalstraat 28. Het gebied strekt zich over een grote lengte uit langs de Herstalstraat maar heeft slechts een beperkte diepte vanaf de weg.

Het gebied heeft een oppervlakte van 3.063m² (volgens het GRB).

De gronden zijn biologisch minder waardevol volgens de biologische waarderingskaart en niet mogelijk noch effectief overstromingsgevoelig.

Volgens de landbouwgebruikspcelen was een groot deel van het gebied recent nog in gebruik voor het telen van meerjarige Luzerne (2021).

De inrichting van een parking los van de bedrijfssite (overkant van de straat) zou betekenen dat er rondom een buffer moet voorzien worden bij wijze van visuele afscherming naar de omliggende woningen, de straat en de open ruimte.

Wegens de beperkte diepte zou er dan nog slechts ruimte zijn voor één centrale ontsluiting met aan weerszijden parkeerplaatsen met restruimten als gevolg. Plaatselijk is er zelfs niet voldoende diepte om haaks te parkeren maar enkel schuin.

Conform onderstaand inrichtingsvoorstel passen er 48 parkeerplaatsen op het terrein met bijhorende groen- en waterbuffering. Samen met de 7 parkeerplaatsen die nog kunnen voorzien worden op de bedrijfssite wordt dan een totaal bekomen van 55 parkeerplaatsen.



Figuur: mogelijk inrichtingsvoorstel

Ruimtelijk sluit dit gebied echter nog enigszins aan bij de open ruimte. Temeer gezien de gronden tot voor kort nog in gebruik waren voor landbouwdoeleinden. Tevens moeten reizigers de straat oversteken om naar het bedrijf toe te gaan. De twee sites zijn kortbij elkaar gelegen, maar niet fysiek met elkaar verbonden doordat de Herstalstraat ertussen ligt. Planologisch is deze oplossing minder compact en leidt het eerder tot versnippering.

4.2.7.2 Locatie 2



Zicht op locatie 2 vanaf de Herstalstraat (zuiden)

Locatie 2 ligt aansluitend ten zuiden van de bedrijfssite en wordt begrensd door de Herstalstraat en het landbouwbedrijf ten zuiden van de bedrijfssite. Het gebied heeft een oppervlakte van ca. 1.400m² (grafisch gemeten op het GRB).

De gronden zijn biologisch minder waardevol volgens de biologische waarderingskaart en niet mogelijk noch effectief overstromingsgevoelig.

Volgens de landbouwgebruikspcelen was een groot deel van het gebied recent nog in gebruik voor het telen van meerjarige Luzerne (2021).

Het gebied sluit aan de noordzijde aan bij de bedrijfssite zodat slechts aan 3 zijden een groenbuffer nodig is en een gedeelte van de buffer op het bestaand bedrijventerrein kan geschrapt worden.

Conform onderstaand inrichtingsvoorstel passen er 45 parkeerplaatsen op het terrein met bijhorende groen- en waterbuffering. Samen met de 7 parkeerplaatsen die nog kunnen voorzien worden op de bedrijfssite wordt dan een totaal bekomen van 52 parkeerplaatsen.



Figuur: mogelijk inrichtingsvoorstel

Net zoals de eerste locatie sluit dit gebied ook nog enigszins aan bij de open ruimte en was het tot voor kort nog in gebruik voor landbouwdoeleinden. Door de vorm van het perceel kan de ruimte ook niet optimaal benut worden voor parkeren. Ruimtelijk-planologisch kan er wel één samenhangend geheel gevormd worden, doch met dit voorstel reikt de bedrijfssite tot dieper in de open ruimte.

4.2.7.3 Locatie 3



Zicht op locatie 3 vanaf de Zonneveldweg

Locatie 3 ligt ingesloten door de bedrijfssite in het westen, het (nog af te werken) woonlint langs de Zonneveldweg in het noorden, de achtertuinen van de woning langs de Zonneveldweg in het oosten en een landbouwbedrijf in het zuiden. Deze laatste vormt een duidelijke grens naar de open ruimte.

Het gebied heeft een oppervlakte van ca. 2.264m² (= grafisch gemeten; deel voorbij het 50m diep landelijk woonlint).

De gronden zijn biologisch minder waardevol volgens de biologische waarderingskaart en niet mogelijk noch effectief overstromingsgevoelig.

Volgens de landbouwgebruikspcelen betreft het een grasland (2021).

Conform onderstaand inrichtingsvoorstel passen er 51 parkeerplaatsen op het terrein met bijhorende groen- en waterbuffering. Samen met de 8 parkeerplaatsen die nog kunnen voorzien worden op de bestaande bedrijfssite wordt dan een totaal bekomen van 59 parkeerplaatsen.



Figuur: mogelijk inrichtingsvoorstel

Het perceel heeft een meer rechthoekige vorm zodat een efficiënte inrichting als parking mogelijk is. Een uitbreiding in die richting laat ook toe dat aan de oostelijke rand een kwaliteitsvollere buffer kan gerealiseerd worden. Het gebouw staat namelijk kort tegen de oostelijke perceelsgrens ingeplant waardoor er nog nauwelijks ruimte is om een kwalitatieve buffer te voorzien. Het gebouw wordt hiermee ook beter landschappelijk ingepast. Door de ingesloten ligging wordt de open ruimte en de agrarische structuur bovendien niet verder versnipperd.

4.2.7.4 Conclusie

Locaties 1 en 2 sluiten ruimtelijk nog enigszins aan bij de open ruimte en waren recent nog in landbouwgebruik (cfr. landbouwgebruiksperselen 2018). Locatie 3 ligt daarentegen ingesloten tussen het woonlint langs de Zonneveldweg en een achterliggend (landbouw)bedrijf. Met een inname van deze gronden wordt de open ruimte niet verder versnipperd en de impact op de agrarische structuur is eveneens beperkt. Er wordt bovendien een maximale bundeling bekomen van de bedrijfsactiviteiten en het bedrijf wordt er zelf ook beter landschappelijk door ingepast.

Met een kwalitatieve groenaanplanting is zo een parkeerplaats bovendien verenigbaar met de woonbestemmingen uit de omgeving en de open ruimte.

Deze locatie, **locatie 3**, wordt daarom als meest geschikte locatie naar voren geschoven om een beperkte uitbreiding van de bedrijfssite mogelijk te maken.

4.2.8 Beoordeling

Planologische afweging	
Vlaams niveau	Gelegen in HAG: landbouwgebieden tussen Herk, Mombeek en Gete, tussen Stevoort, Hasselt, Bilzen, Wellen en Alken
Provinciaal niveau	Niet van toepassing
Gemeentelijk niveau	Sectoraal BPA "Zonevreemde bedrijven" fase 1 – 34. nv Baus reizen
Juridische afweging	
Vergunningstoestand	Stedenbouwkundige vergunning: 08/10/1958: oprichten van woonhuis, machtigingsbesluit Stelplaats gedeeltelijk opgericht voor 1962 28/06/2005: regularisatie van een loods voor de stalling van autocars (dossier 3084 - 3084) (zie bijlage) 13/12/2006: verbouwing van een loods voor de stalling van autocars (dossier 3177 – 2069) (zie bijlage) 27/12/2010: plaatsen van een containerberging en 2 lichtmasten (dossier 3975 – 2010177) 30/10/2017: slopen van de woning en het bouwen van een kantoorgebouw (dossier 4717) (zie bijlage) Milieuv vergunning: meldingsplichtig Verkavelingsvergunning: ///
Kwetsbare gebieden	Niet gelegen in VEN-gebied, SBZ-H, SBZ-V, Ramsar-gebied, overstromingsgevoelig gebied
Ruimtelijke afweging	
Omgevingskenmerken	Het studiegebied maakt deel uit van het residentieel woonlint langs de Zonneveldweg. Het woongebied bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen in een open of halfopen bouwvorm. De tuinen van de woningen langs de Zonneveldweg lopen vaak over een grote diepte door tot in het agrarisch gebied. Achter het woonlint situeert zich een uitgestrekte open ruimte welke dooraderd wordt door de Winterbeek. In de open ruimte zijn overwegend akkers, boomgaarden en graslanden terug te vinden en plaatselijk wat populierenaanplanten. In de ruimere omgeving zijn nog bedrijven terug te vinden, maar deze zijn kleinschaliger en volledig ingeplant binnen het woongebied. Aansluitend achter de bedrijfssite situeert zich een (voormalig) landbouwbedrijf waarvan de gebouwen zich over een grote lengte uitstrekken.
Impact van ruimtegebruik op de omgeving	Het betreft een beperkte inname van agrarisch gebied dat actueel niet in landbouwgebruik is en ingesloten ligt tussen het woonlint, een (voormalige) hoeve en de bedrijfssite. De ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur wordt er niet (bijkomend) door aangetast.
Schaal, visuele impact	Het woonlint bestaat overwegend uit grondgebonden eengezinswoningen. Er situeren zich geen gelijkaardige bedrijven in de omgeving. De bedrijfsgebouwen wijken naar schaal en materialisatie af van de bebouwing in het woonlint. Een kwalitatievere landschappelijke inpassing is gewenst.
Verkeersgeneratie en ontsluiting	Het bedrijf is vlot ontsluitbaar via de Zonneveldweg. De verkeersaan trekking varieert afhankelijk van de reizen, uitstappen of trips die gepland zijn. Piekmomenten zijn er logischerwijs voornamelijk in de vakantieperiodes en bij verlengde weekends. Per busreis trekt het bedrijf 15 à 20 auto's aan. De reizigers komen over een tijdspanne van 30min voor vertrek aan bij het bedrijf aan en bij terugkomst vertrekken ze allemaal binnen de 10min na aankomst. De busreizen vertrekken niet allemaal op 1 dag, waardoor ook de aantrekking van verkeer gespreid is. De bussen vertrekken wel meestal buiten de spits (tussen 5u en 7u) en komen ook meestal terug buiten de spits (tussen 20u en 21u). Het is niet de bedoeling om het bedrijf verder te laten groeien, maar om de bedrijfsvoering op een beter geordende manier te kunnen organiseren. Er zijn geen verkeersproblemen gekend.

Historische context

Het bedrijf is sinds eind jaren '50, begin jaren '60 op deze locatie gevestigd. Het betreft een familiebedrijf dat werd opgericht door de overgrootvader van de huidige bedrijfsleiders (=4^e generatie).

Tussen 1969 en 1974 werd het bedrijfsgebouw verbouwd en in 1989 volgde een uitbreiding. Recent werd de voorliggende bedrijfswoning afgebroken en vervangen door een nieuw kantoorgebouw. In de woning Zonneveldweg 61, gelegen aan de overkant van de Herstalstraat, was vroeger het reisbureau gevestigd. Met de bouw van een nieuw kantoorgebouw aansluitend aan de bedrijfsgebouwen (in plaats van de vroegere bedrijfswoning) is deze functie naar het nieuwe kantoorgebouw verhuisd. Er is dus geen relatie meer met de woning Zonneveldweg 61.

Hinderaspecten (lawaai, geur, stof, licht)

Er zijn geen klachten omtrent enige hinder. De bedrijfsactiviteiten zijn verenigbaar met het wonen in de omgeving.

4.3 Garage Boes BVBA

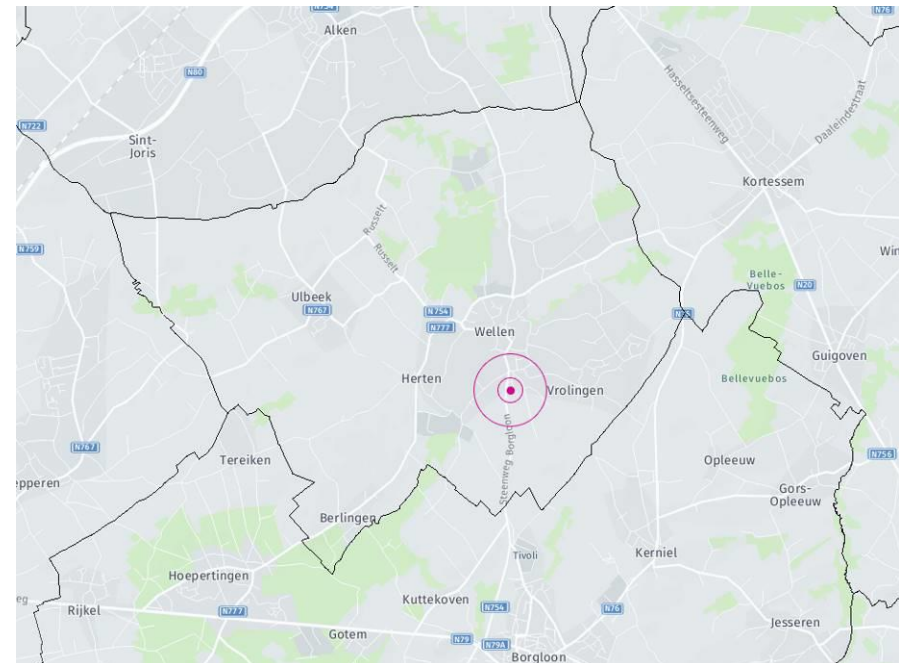
4.3.1 Algemene gegevens

Bedrijf	Garage Boes BVBA
Ondernemingsnummer	0425.444.374
Oprichting	Het bedrijf werd opgericht in 1969
Adres	Steenweg naar Borgloon 17, 3830 Wellen
Kadastrale identificatie	Bestaande toestand 1 ^e afdeling, sectie C, nrs. 185D, 185E en 186D Toekomstige RUP: 1 ^e afdeling, sectie C, nr. 188C
Aard van de activiteit	Garage: Verkoop, onderhoud en herstellingswerken Personenwagens en lichte vrachtwagens Depannage in binnen- en buitenland, internationaal transport ³

³ Onderzoek is lopende om dit deel van de activiteiten af te stoten en zal elders te herlocaliseren (mogelijk in het buitenland)

4.3.2 Situering

Het bedrijf is centraal gelegen op het grondgebied van Wellen. Het bedrijf ligt aansluitend net buiten het centrum van Wellen aan het uiteinde van een woonlint langs de N754, vertrekkend van Wellen-centrum. Dat woonlint bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen in een overwegend open bouwvorm. Er zijn plaatselijk nog openingen in het straatbeeld waarneembaar. Ten oosten en ten westen sluit het woonlint aan op de open ruimte met een afwisseling van akkers, weilanden en (hoogstam)boomgaarden.



Figuur: situering garage Boes

De bedrijfssite grenst in het zuiden niet rechtstreeks aan de open ruimte. Aansluitend ten zuiden van de bedrijfssite staat namelijk nog een (voormalige) hoeve.

De N754, welke op ruimere schaal een verbinding vormt tussen Herk-de-Stad en Borgloon, is een dubbelrichtings asfaltweg met aanliggende fietspaden en groene bermen. Plaatselijk zijn er baangrachten aanwezig. Ter hoogte van de stallingsruimte aan de overkant van de straat is de berm verhard met steenslag.

4.3.3 Bestaande feitelijke toestand

Plan bestaande toestand – Garage Boes BVBA → zie afzonderlijk plan

De bedrijfssite bestaat uit een aaneenschakeling van bedrijfsgebouwen aan de straatzijde – waarbij de representatieve delen (toonzaal, kantoren) naar de voorliggende weg zijn gericht - met aansluitend daarachter een stallingsruimte in open lucht.

De bedrijfsgebouwen zijn duidelijk historisch gegroeid. De oudste gebouwen staan aan de zuidkant van de bedrijfssite. Daar staat een woning bestaande uit één bouwlaag onder een hellend dak met aansluitend daarachter een garage (werkplaats) bestaand uit één hogere bouwlaag onder een hellend dak. Aan de voorkant van de woning staat een glazen uitbouw van één bouwlaag hoog waar vandaag jonge tweedehandswagen in tentoongesteld worden.

Links naast deze oudere gebouwen werd, na de inwerkingtreding van het BPA, nieuwe bebouwing opgetrokken. Het betreft een toonzaal met kantoren aan de straatzijde en een werkplaats aansluitend daarachter. Deze gebouwen hebben een iets grotere bouwhoogte dan de oudere gebouwen maar zijn plat afgedekt.

De ruimte rondom de gebouwen is volledig verhard als parking en voor het stallen van wagens en vrachtwagens.

Er is nauwelijks groen aanwezig op de bedrijfssite. Aan de randen van de bedrijfssite is slechts een talud aanwezig die nog aangeplant kan worden. Aan de voorkant is er wat groen aanwezig, doch het betreffen de bermen en een

beeldbepalende bomenrij langs de Steenweg Borgloon. Op privaat terrein is daar geen groen waarneembaar.

De bedrijfssite is enkel ontsloten via de Steenweg Borgloon. Er zijn twee toegangen: één centraal en één aan de noordzijde. De toegang aan de noordzijde functioneert als in- en uitrit naar de achterliggende werkplaats en stallingsruimte. Bezoekers nemen ook toegang via de noordelijke inrit, maar zouden volgens de aanduidingen op de bestrating de bedrijfssite moeten verlaten via de centrale toegang (= lus). Via deze laatste kan evenwel ook toegang genomen worden naar de bedrijfssite.

Het bedrijf heeft, wegens ruimtegebruik, ook een deel van het perceel aan de overkant van de straat mee in gebruik genomen als stallingsruimte voor wagens en vrachtwagens. Deze ruimte is volledig verhard met steenslag. Ook hier zijn 2 ontsluitingspunten naar de Steenweg, maar door middel van een poort wordt de toegang tot deze stallingsruimte gecontroleerd.

Op een haag aan de noordelijke grens na, is hier ook geen buffering naar de omgeving toe. Deze zone dient, gezien zijn ligging in agrarisch gebied, hersteld te worden naar zijn oorspronkelijke toestand. Dit betekent concreet het verwijderen van de verharding tot op een diepte van circa 80-90cm, het ontdoen van het perceel van vreemde materialen en slopen van het hekwerk met poort.



Steenweg Borgloon – kijkend richting centrum Wellen



Zicht op de Nutstraat



Zicht op de achterliggende buurtweg (chemin n° 46)



Zicht op de noordelijke rand van de bedrijfssite vanaf de achterliggende buurtweg



Zicht op de bedrijfssite vanaf de Steenweg Borgloon



Zicht op de bedrijfssite vanaf de Steenweg Borgloon



Zicht op de bedrijfssite vanaf de Steenweg Borgloon



Zicht op de bedrijfssite vanaf de Steenweg Borgloon



Zicht op de Steenweg Borgloon t.h.v. de bedrijfssite



Zicht op de stallingsruimte aan de overkant van de straat



Zicht op de stallingsruimte aan de overkant van de straat



Zicht op de stallingsruimte aan de overkant van de straat



Zicht op werkplaats (nieuwste deel)



Zicht op werkplaats (nieuwste deel)



Zicht op de doorgang tussen de oude en de meer recente werkplaats



Zicht op werkplaats (ouder deel)



Opslagruimte in de werkplaats en wasplaats voor wagens daaronder



Zicht op de stallingsruimte in open lucht achteraan de bedrijfssite





Zicht op de stallingsruimte in open lucht achteraan de bedrijfssite



Zicht op de werkplaats vanaf de achterliggende stallingsruimte



Zicht op de stallingsruimte in open lucht achteraan de bedrijfssite



Zicht op de circulatieruimte voor de toonzaal



Zicht op de voormalige woning die momenteel gebruikt wordt als tijdelijke verblijfplaats voor de vrachtwagenchauffeurs



Zicht op de oudere toonzaal voor de woning die momenteel gebruikt wordt voor het tentoonstellen van tweedehandswagens

4.3.4 Bestaande juridische toestand

Het bedrijf ligt volgens het gewestplan grotendeels in agrarisch gebied en deels in woongebied.

Het bedrijf ligt binnen het plangebied uit het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven.

De grond aan de overkant van de straat die bijkomend in gebruik werd genomen is grotendeels gelegen in agrarisch gebied en slechts deels in woongebied.



4.3.5 Economisch profiel

Het bedrijf heeft 23 werknemers (incl. de zaakvoerders): 9 bij het transport en 14 in de garage. Ca. 50% van de werknemers woont in Wellen. De overige werknemers wonen overwegend in naburige gemeenten (Borgloon, Sint-Truiden, Bilzen, Genk, etc.)

In de totale omzet van het bedrijf is ca. 2/3 afkomstig van de garage en ca. 1/3 van de transportactiviteiten (depannage). De garage heeft met andere woorden een duidelijk overwicht in de omzet van het bedrijf.

Het bedrijf behoort tot de concessie Sint-Truiden. Garage Boes is verantwoordelijk voor de regio Wellen-Alken-Borgloon-Kortesseem. Vorig jaar werd een nieuw contract afgesloten voor onbepaalde duur.

4.3.6 Ontwikkelingsperspectieven en ruimtebehoefte

Op deze locatie wenst het bedrijf enkel de garage met werkplaats verder uit te baten. De transportactiviteiten zullen verhuisd worden naar een andere locatie.

Om de garage met werkplaats op een fatsoenlijke manier te kunnen blijven uitbaten, wordt in eerste instantie naar een oplossing gezocht voor het gebrek aan parking. Dat aan de overkant van de straat al meer dan 20 jaar een stuk grond is in gebruik genomen voor parkeren (voornamelijk stallen van vrachtwagens en tweedehandswagens), is daar het duidelijkste bewijs van. Het gaat over +/- 30 parkeerplaatsen (+/- 750m² incl. wat buffering/groenaanleg). Ook als de transportactiviteiten verhuisd zijn, blijft deze bijkomende parkeerruimte nodig.

Daarnaast zal de toonzaal op middellange termijn uitgebreid moeten worden. Dit is nog mogelijk op de plaats waar vandaag nog een woning staat binnen de bedrijfssite. Hiervoor is geen verruiming van de bedrijfssite noodzakelijk. Het voorzien van een woonst/verblijf voor chauffeurs boven deze toonzaal is gewenst.

Ook zou de werkplaats op termijn uitgebreid moeten kunnen worden omdat de wagens steeds groter worden. De lengte in de werkplaats is vandaag soms al ontoereikend.

Tenslotte is er nog een schaalvergroting waarneembaar in de automobielsector waarbij kleinere garages worden opgeslorpt door de grotere bedrijven. Een verruiming van het verantwoordelijkheidsgebied levert ook een bijkomende behoefte aan ruimte op.

4.3.7 Onderzoek naar mogelijke oplossingen

Er is op korte termijn vooral behoefte aan bijkomende ruimte om auto's te parkeren van werknemers en tweedehandswagens ter vervanging van de parking aan de overkant van de straat. Op (middel)lange termijn zal de werkplaats en showroom uitgebreid moeten kunnen worden.

Binnen de bedrijfssite kunnen er nog nauwelijks ruimtewinsten geboekt worden. Het stallen van auto's in verdiepingen achter de bedrijfsgebouwen zou niet alleen als storend ervaren worden vanuit het omliggend landschap (visuele hinder), maar is ook niet mogelijk vanwege de bedrijfsvoering. Niet alle wagens die opgehaald worden (depannage) kunnen nog rijden, zodat ze ook niet in een parkeergebouw kunnen gestald worden maar ruimte nodig is op maaiveldniveau. Er kunnen binnen de bedrijfssite nog bijkomende bedrijfsgebouwen opgericht worden, maar dat zou dan weer ten koste gaan van noodzakelijke parkeer-en/of opslagruimte.

Een herlocatie van de activiteiten is ook niet gewenst. Het bedrijf is namelijk lokaal verankerd door zijn cliënteel en concessie. Het bedrijf heeft bovendien een zichtlocatie nodig, zodat de herlocalisatie naar een bedrijventerrein op Wellens grondgebied, waar trouwens ook niet meer voldoende ruimte beschikbaar is voor het bedrijf, niet mogelijk is. Bovendien is het bedrijf sterk gelinkt aan de N754 omdat via die weg een relatief vlotte verbinding naar de N79 (secundaire weg type II) en vervolgens het hogere wegennet mogelijk is zonder dat daarbij woonkernen moeten doorsneden worden. Bijgevolg is een uitbreiding op de bestaande locatie de enige mogelijkheid.

Een site aan de overkant van de straat (cf. actueel gebruik) is niet wenselijk omdat de bedrijfssite dan geen aaneengesloten geheel vormt en die gronden gelegen zijn in een ruimer aaneengesloten landbouwgebied. Een uitbreiding aansluitend aan de bestaande bedrijfssite is aldus de enige werkbare oplossing.

In zuidelijke richting is geen uitbreiding meer mogelijk. De bedrijfssite wordt begrensd door een hoeve en meer naar het zuiden werd op gemeentelijk niveau een open ruimteverbinding geselecteerd. In westelijke richting wordt de

bedrijfssite begrensd door de Steenweg naar Borgloon (N754). In oostelijke richting is chemin n° 46 ruimtelijk grensstellend. Vanaf die buurtweg begint een groot aaneengesloten landbouwgebied. In noordelijke richting kan de site wel nog uitgebreid worden met perceel 188C.

Bijgevolg is enkel nog een uitbreiding mogelijk naar het noorden in de richting van het centrum van Wellen. Daar situeert zich nog een gebied tussen de bedrijfssite en buurtweg nr. 21 (=aftakking tussen Steenweg naar Borgloon en de Nutstraat) waar slechts 1 woning staat met bijhorende tuin en de overige ruimte in gebruik is genomen als laagstamboomgaard (peren). Dat gebied ligt deels in woongebied volgens het gewestplan (50m vanaf de rooilijn langs de Steenweg naar Borgloon). De grond daarachter ligt in agrarisch gebied. Het agrarisch gebied is ter plaatse niet herbevestigd. Het aandeel harde bestemmingen dat daarmee bijkomend wordt gecreëerd is slechts beperkt en de bedrijfssite blijft een compact geheel.



Figuur: Voorstel uitbreiding garage Boes

4.3.8 Ingediende omgevingsaanvraag aanleg parking op voorste deel perceel 188c

Recent is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Wellen voor het aanleggen van een parking in open lucht (27PP) aansluitend links van de garage. Het zou een permanente oplossing bieden voor de stallingsruimte die nu aan de overkant van de straat is voorzien waarna die grond opgeruimd kan worden en in oorspronkelijke staat hersteld zodat deze terug kan dienen voor landbouw (binnen een termijn van 3 jaar). Dit betekent dat men de verhardingen, infrastructuurelementen en afscheidingen aanwezig op het perceel, met uitzondering van de haag naar het buurperceel, volledig dienen te verwijderen.

De toegang tot de bedrijfssite is in de aanvraag beperkt tot één centrale in- en uitrit. Dit is alleszins wenselijk voor de verkeersveiligheid ter plaatse.

De nieuwe parking is verhoogd voorzien (opgehoogd tot op niveau van de bedrijfssite) en zou aangelegd worden in een waterdoorlatende kiezelverharding.

Om de waterhuishouding op het buurperceel te vrijwaren en om het niveauverschil op te vangen zal er op 5m van de perceelsgrens een keerwand geplaatst worden. Dit geeft ruimte om de bestaande dennen (haag) te laten staan en zo een kwalitatieve scheiding tussen de percelen te behouden die ook als buffer kan dienen. Er is daarnaast ook nog ruimte voor een toekomstige groenaanplant; de buffer binnen het huidig sectoraal BPA kan naar daar opgeschoven worden. Aan de achterzijde wordt het hoogteverschil met een talud overbrugd.



Figuur :Ingediende omgevingsaanvraag aanleg parking perceel 188c

4.3.9 Beoordeling

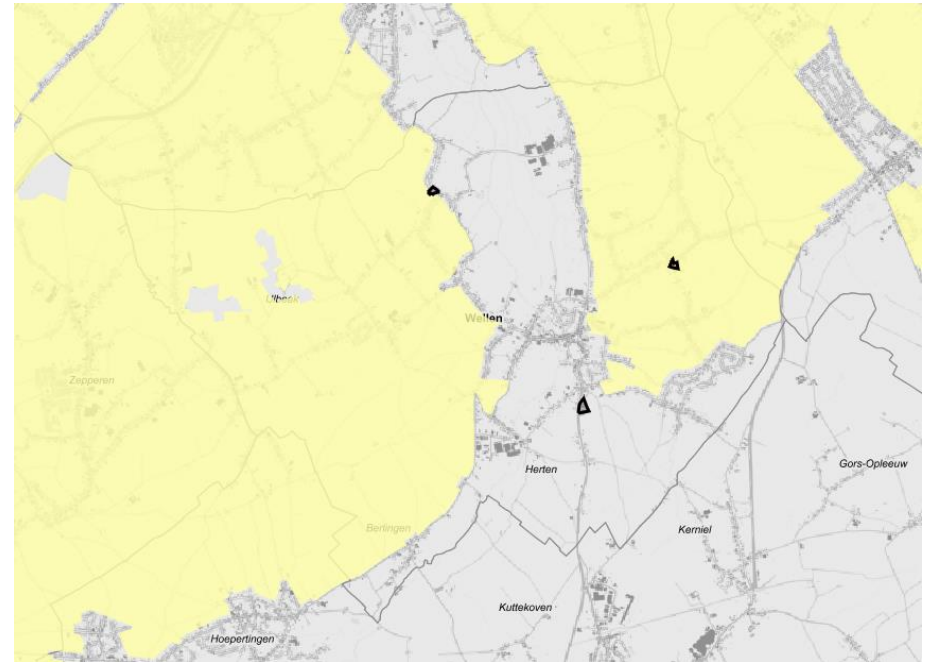
Planologische afweging	
Vlaams niveau	Niet van toepassing
Provinciaal niveau	Niet van toepassing
Gemeentelijk niveau	Sectoraal BPA "Zonevreemde bedrijven" fase 1 – 127. Garage Boes
Juridische afweging	
Vergunningstoestand	<p>Stedenbouwkundige vergunning:</p> <p>25/07/1962: oprichten van een woning</p> <p>02/07/1969: oprichten van woning en garage</p> <p>23/03/1970: 2 elektrische pompen en 1 lichtluifel, 7190/807</p> <p>21/04/1987: bouwen van een toonzaal, 7190/769</p> <p>27/03/1995: P.V. voor het wederrechtelijke oprichten van een hangaar in betonplaten, (TG66. 35.000.131/95)</p> <p>30/08/2004: verbouwen en uitbreiden garagewerkplaats (niet uitgevoerd)</p> <p>04/01/2005: verbouwen en uitbreiden van een garagewerkplaats (gewijzigde plannen), (7190B95-0027B04) (zie bijlage)</p> <p>13/03/2006: vernieuwen van de gevel, plaatsen van ramen aan de conciërgewoonst, bouwen van een erker, plaatsen van reclameborden en verbreden van de inrit, (7190B95-0027B06)</p> <p>13/11/2006: bijbouwen van een luifel en het plaatsen van betonverharding (3262) (zie bijlage)</p> <p>Milieuvergunning:</p> <p>Klasse I, d.d. 11/01/2001, eindigend op 11/01/2021, rubrieken 2.2.2.d.1, 3.1.1, 3.3, 15.1.1, 15.3, 15.4.1, 16.3.1.1, 17.3.3.1, 17.3.4.2, 17.3.6.2, 17.3.7.1, 17.3.9.3, 17.4</p> <p>Verkavelingsvergunning:</p> <p>///</p>
Kwetsbare gebieden	Het achterste gedeelte van de bedrijfssite is als mogelijk overstromingsgevoelig gekarteerd (overstromingsgevoelig door afspoelend exces-hemelwater)
Ruimtelijke afweging	
Omgevingskenmerken	Het studiegebied ligt net buiten de dorpskern van Wellen aan het uiteinde van het woonlint langs de N754 welke een uitloper vormt aan de kern van Wellen. Het betreffende woongebied wordt gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen in een open of halfopen bouwvorm. Plaatselijk zijn er nog openingen in het straatbeeld waarneembaar. Achter het woonlint en voornamelijk ten zuiden van het studiegebied situeert zich een uitgestrekte open ruimte. In deze open ruimte zijn overwegend akkers, boomgaarden en graslanden/weilanden terug te vinden. In de omgeving situeren zich geen gelijkaardige bedrijven. Aansluitend ten zuiden van de bedrijfssite situeert zich een (voormalige) hoeve. Deze vormt het eindpunt aan de bebouwde structuur.
Impact van ruimtegebruik op de omgeving	Planologisch betreft het een beperkte inname van agrarisch gebied. Een gedeelte van de gronden die bijkomend worden ingenomen zijn namelijk gelegen in woongebied volgens het gewestplan. In werkelijkheid is echter ook een deel van het woongebied in landbouwgebruik, doch het betreft nog steeds slechts een beperkte oppervlakte die op basis van de luchtfoto niet bewerkt wordt in samenhang met andere aansluitende gronden in een ruimer aaneensluitend geheel. Het perceel ten oosten betreft namelijk een weiland. De ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur wordt er alleszins niet significant door aangetast. De uitbreiding vindt namelijk plaats in de richting van het centrum van Wellen, zodat bijkomende versnippering van de open ruimte ook slechts beperkt is. De mogelijke uitbreiding volgt namelijk de logische grenzen/lijnen in het landschap (buurtwegen).
Schaal, visuele impact	Het woonlint bestaat overwegend uit grondgebonden eengezinswoningen. Er situeren zich geen gelijkaardige bedrijven in de omgeving. De bedrijfsgebouwen en -activiteiten zijn naar aard, schaal en voorkomen afwijkend van de overige bebouwing in de omgeving. Op voorwaarde dat toch wat

Verkeersgeneratie en ontsluiting	<p>verticale geleiding in de bebouwing/architectuur behouden blijft, de hoogte niet te sterk afwijkt van de hoogte van de bestaande bebouwing en een voldoende kwalitatieve buffer wordt aangeplant om de activiteiten landschappelijk in te passen in de omgeving zijn de activiteiten wel inpasbaar ter plaatse. Via Steenweg Borgloon kunnen de activiteiten relatief vlot ontsloten worden. Er zijn geen verkeersproblemen gekend.</p>
Historische context	<p>Verkeersaanrekkingsgarage: 25 à 30 klanten per dag (afspraken voor onderhoud); Gemiddeld 10 à 15 klanten per dag in de toonzaal; 5 à 6 leveringen per dag (camionettes); Levering 150 à 200 wagens per jaar, met een overwicht in de periode maart-april. De wagens worden vaak door het bedrijf zelf opgehaald per 2 à 3 wagens. Het bedrijf werd op deze locatie opgericht in 1969. In 1976 en 1986 werden uitbreidingen gerealiseerd (deels onvergund). In 1995 werd een PV opgemaakt naar aanleiding van een klacht vanwege de buur inzake de bouwovertreding van de achterbouw. Hiervoor werd een vordering tot herstel van de plaats ingeleid bij de rechtbank op 24/03/1997. Daarop werd een vonnis uitgesproken met bevel tot afbraak. In 1999 werd het bedrijf overgenomen door de 2 zonen van de oprichter. Op 21/11/2000 werd een voorwaardelijk planologisch attest afgeleverd aan het bedrijf. In het planologisch attest werd aangegeven dat het bedrijf bij de opmaak van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven onderzocht en eventueel opgenomen diende te worden. Tot 2003 was er nog een tankstation aanwezig. In 2003 zijn de tanks, die onder de oude toonzaal voor de voormalige woning gelegen zijn, geneutraliseerd. In 2005, nadat het BPA in werking was getreden, werd het bedrijf uitgebreid met een nieuwe toonzaal, werkplaats en bijhorende stallingsruimte, parkeerplaatsen, etc.</p>
Hinderaspecten (lawaai, geur, stof, licht)	<p>Er zijn geen recente klachten omtrent enige hinder. De bedrijfsactiviteiten zijn verenigbaar met het wonen in de omgeving.</p>

5 Compensatie voor inname herbevestigd agrarisch gebied

Volgens de omzendbrief RO/2010/01 van 7 mei 2011 worden gemeentelijke initiatieven die een planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden inhouden voldoende terughoudend beoordeeld. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Tevens geeft omzendbrief RO/2010/01 aan dat er principieel een beleidsmarge is om bestemmingswijzingen door te voeren in herbevestigd agrarisch gebied voor gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.

5.1 Situering van de plangebieden binnen het herbevestigd agrarisch gebied.



Figuur: ligging plangebieden (zwart omlijnd) t.o.v. de herbevestigde agrarische structuur

2 van de 3 plangebieden zijn gedeeltelijk (Autohandel Screurs) of geheel (Reizen Baus) gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. In werkelijkheid zijn de gronden binnen de betreffende plangebieden niet in beroepsactief landbouwgebruik.

5.2 Motivatie inname

5.2.1 Autohandel Screurs



Figuur: situering autohandel Screurs t.o.v. HAG

In plangebied autohandel Screurs voorziet het RUP een uitbreiding van de bouwmogelijkheden zodat achter de bestaande, te behouden werkplaats een bijkomende werkplaats kan gebouwd worden bij wijze van uitbreiding. Deze gronden hebben sinds de inwerkingtreding van het BPA al geen landbouwbestemming meer.

Daarnaast worden de percelen links van de bedrijfssite (gekeken vanaf de straat – perceel 33R) die al sinds jaar en dag in gebruik zijn genomen als stallingsruimte en het perceel aansluitend daarachter dat ruimtelijk ingesloten ligt tussen de bedrijfssite en achtertuinen van nabijgelegen woningen mee betrokken bij de bedrijfssite. Daarvan ligt enkel het perceel 330S in herbevestigd agrarisch gebied. Perceel 330R ligt in woongebied met landelijk karakter. Perceel 340V is gelegen binnen het BPA.

Binnen dit plangebied wordt ca. 497m² herbevestigd agrarisch gebied ingenomen (=oppervlakte die vandaag nog een bestemming als agrarisch gebied heeft).



5.2.2 Reizen Baus



Figuur: situering Reizen Baus t.o.v. HAG

In plangebied Reizen Baus wordt een uitbreiding van de bestaande bedrijfssite voorzien om het parkeren bij het bedrijf beter te kunnen organiseren. De uitbreiding wordt aansluitend ten oosten voorzien omdat daar een ingesloten landbouwperceel ligt (zie ook locatieonderzoek).

Hoewel het gebied gelegen buiten het BPA en achter de 50m zone woongebied gelegen is in herbevestigd agrarisch gebied, heeft enkel de oostelijke uitbreidingszone nog daadwerkelijk een landbouwbestemming. De bedrijfssite zelf is namelijk gelegen binnen een gebied met bestemming bedrijvigheid conform het van kracht zijnde BPA.

Binnen dit plangebied wordt ca. 2272m² herbevestigd agrarisch gebied ingenomen (=oppervlakte die vandaag nog een bestemming als agrarisch gebied heeft).



5.3 Onderzoek naar alternatieve locaties

Het gaat over uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande bedrijven die sterk lokaal verankerd zijn. Geen enkele van de bedrijven heeft elders nog vestigingen. Een herlocalisatie of uitbreiding op een andere locatie is bijgevolg niet aan de orde. Bijgevolg is een uitbreiding op de huidige locatie de enige mogelijkheid.

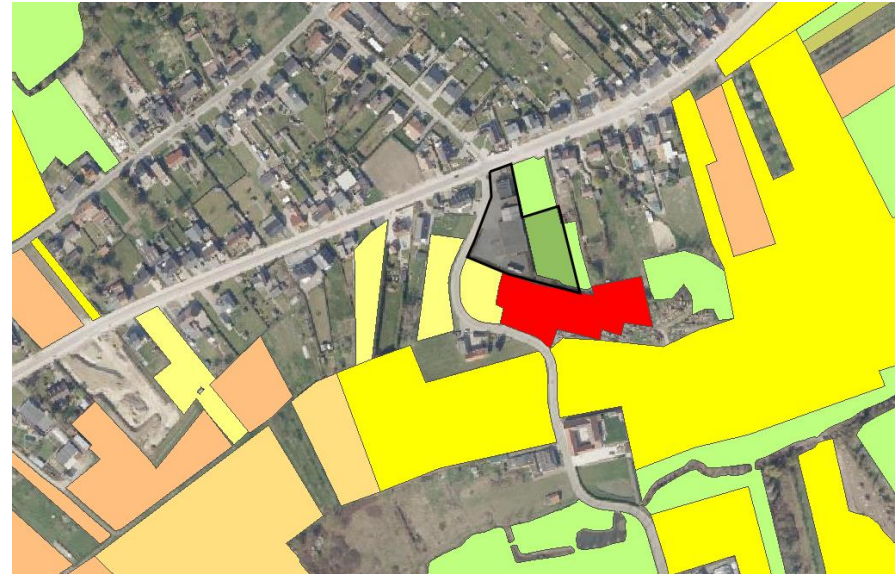
De uitbreiding in herbevestigd agrarisch gebied bij autohandel Screurs is minimaal en het perceel ligt volledig ingesloten tussen achtertuinen en de bedrijfssite. Er kan met andere woorden geen aansluiting gevonden worden bij een ruimer aaneengesloten landbouwgebied. Het is ook onvoldoende groot voor een beroepsactief landbouwgebruik (ca. 5 are). De ingebruikname bij de bedrijfssite is bijgevolg logisch te verantwoorden. Andere mogelijkheden buiten HAG zijn er, door de ingesloten ligging, niet.

De uitbreiding bij Reizen Baus is eveneens voorzien op een perceel dat ingesloten ligt tussen achtertuinen en een achterliggend (voormalig) landbouwbedrijf. Dit is de meest geschikte locatie om een uitbreiding te voorzien (zie ook het locatie-onderzoek eerder in deze nota). Ook hier zijn geen mogelijkheden buiten HAG daar de agrarische gebieden in de ruime omgeving herbevestigd zijn.

5.4 Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

De uitbreidingsmogelijkheden bij beide bedrijven worden voorzien op percelen die ingesloten liggen en daardoor geen aansluiting vinden bij ruimer aaneengesloten agrarische gebieden. De locaties sluiten ook aan bij woonlinten en reiken nauwelijks dieper in de open ruimte dan vandaag al het geval is. Daarbij gaat het over de uitbreiding van bestaande lokale bedrijven die sterk lokaal verankerd zijn. De grond bij autohandel Screurs kent ook al sinds jaar en dag geen actief landbouwgebruik meer. Volgens de landbouwgebruikspercelen is de grond waar een uitbreiding wordt voorzien voor Reizen Baus al meer dan 10 jaar op rij aangeduid als grasland. Door de innames wordt de agrarische structuur niet versnipperd en wordt de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur niet aangetast.

De impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur is bijgevolg beperkt tot verwaarloosbaar. Er kan besloten worden dat de impact op de landbouwsector minimaal is.



Figuur: ligging plangebied Reizen Baus (zwart omlijnd) op de kaart met landbouwgebruikspercelen (2019)

5.5 Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw

De inname HAG voor het terrein van autohandel Screurs is met zijn 497m² oppervlakte kleiner dan 5 are. Dat dient bijgevolg niet planologisch gecompenseerd te worden. Dat is wel het geval voor de voorziene inname bij Reizen Baus. Binnen dit deelplangebied wordt ca. 2272m² herbevestigd agrarisch gebied ingenomen, die gecompenseerd dient te worden.

5.6 Onderzoek naar planologische compensatie voor inname HAG

5.6.1 Deelplan compensatie HAG Broekstraat-Overbroekstraat

De vereiste planologische compensatie zal gebeuren op één locatie in het binnengebied tussen Broekstraat en Overbroekstraat ten zuiden van het centrum van Wellen. Het betreft een gebied bestaand uit drie aaneengesloten percelen, kadastraal gekend afdeling 1, sectie D, percelen nrs. (van noord naar zuid):

- 826A (ca. 572m² in HAG, deels in landelijke woonzone)
- 820M (ca. 644 m² niet in HAG deels in landelijke woonzone)
- 820F (volledig in HAG, volledig in agrarische zone)

Het gebied heeft een oppervlakte van circa 1,28ha (grafisch gemeten).

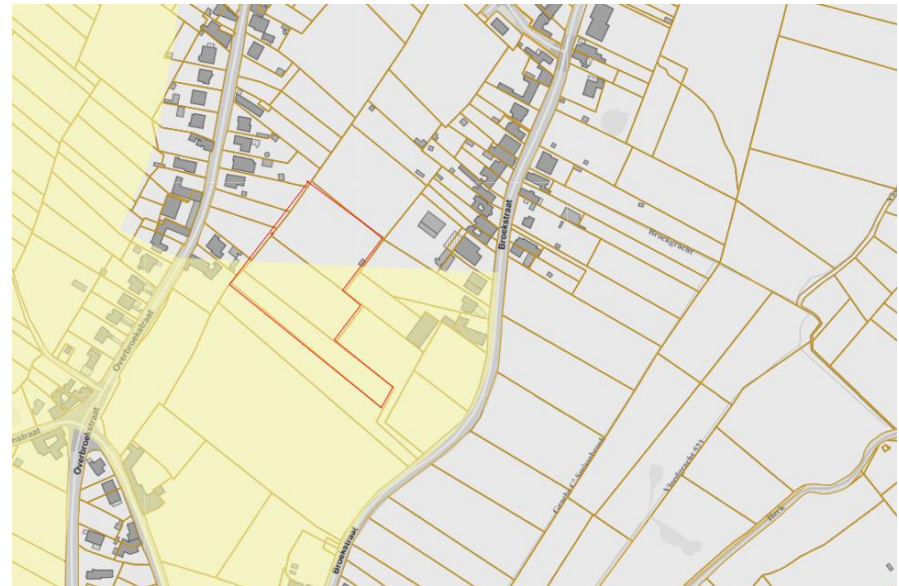
Dat er percelen met een bestemming als agrarisch gebied mee opgenomen worden is geen vergissing; dit gebeurde naar aanleiding van een overleg met het Agentschap Landbouw en Visserij. De reden voor opname in het compensatiegebied is dat er door het containerbedrijf H&H (voorheen Picard) een inname is gebeurd van het agrarisch gebied voor het stallen van containers. Hierdoor is er geen aaneengesloten landbouwgebied meer aanwezig samen met perceel 826A die bijkomend zou omgezet worden naar agrarisch gebied. Door de percelen 820 m en 820 f (beide eigendom van Rikanne) mee op te nemen binnen hetzelfde deelplan kan er één aaneengesloten agrarische zone ontstaan en wordt een duidelijk signaal gegeven waarmee de percelen in hun gebruik hersteld kunnen worden. Dit is ook een aanzet voor het containerbedrijf om deze wederrechtelijke en niet regulariseerbare situatie te saneren.

Wellen afdeling 1 sectie D perceel nummer 826A. Het perceel met een oppervlakte van circa 5.103 m² (grafisch gemeten) is gelegen in uitgesteld woongebied volgens het RUP Woonbeleid – deelplan Overbroek- Hofakker. Dit gebied sluit in het zuiden aan op herbevestigd agrarisch gebied. Volgens de kaart met landbouwgebruikspcelen is dat gebied overwegend in gebruik voor landbouwdoeleinden. Aangezien er geen woonbehoefte kan aangetoond worden en het perceel niet rechtstreeks gelegen is aan een uitgeruste weg en gelet op de minder kernversterkende ligging, wordt de rand van het uitgesteld woongebied

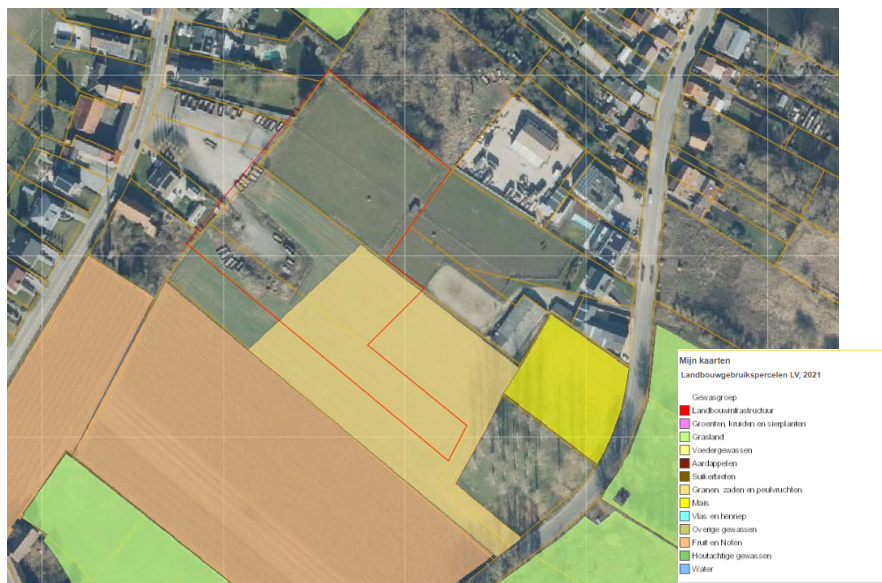
aansluitend aan het agrarisch gebied volgens het gewestplan als deelplangebied opgenomen om het definitief te herbestemmen naar agrarisch gebied bij wijze van ruiloperatie.

Wellen afdeling 1 sectie D perceel nummer 820M. Het perceel met een oppervlakte van circa 4.411m² (grafisch gemeten) is deels in gebruik als opslag van containers en deels als maisakker. Het perceel is grotendeels gelegen in agrarisch gebied en in HAG. Een klein deeltje is gelegen in de landelijke woonzone.

Wellen afdeling 1 sectie D perceel nummer 820F. Het perceel met een oppervlakte van circa 3.321m² (grafisch gemeten) is deels in gebruik als opslag van containers (noordelijkste deel tegen containerbedrijf) en deels als akker (zuidelijkste deel. Het perceel is volledig gelegen in agrarisch gebied én volledig in HAG.

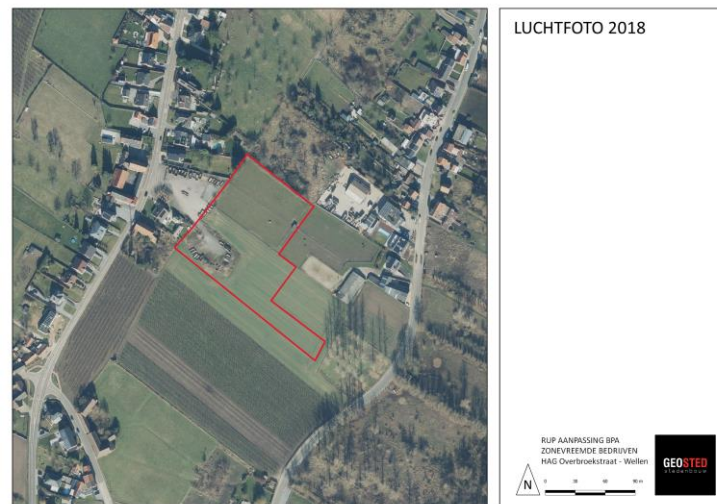
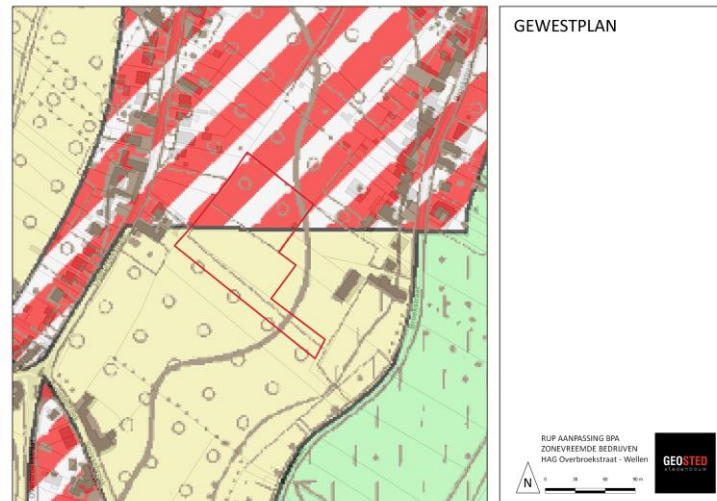


Figuur: ligging compensatie HAG (rood omlijnd en geel gearceerd)



Figuur: ligging plangebied compensatie HAG (rood omlijnd) op de kaart met landbouwgebruikspereelen (2021)

Volgens de landbouwgebruikskarten 2021 (bron geopunt) wordt een deel bewerkt voor granen zaden en peulvruchten. Ongeveer 20 % van het gehele gebied is in gebruik genomen voor het stallen van containers (=noordwestelijke hoek, ca. 2.500m²). Rondom situeren zich laagstamboomgaarden. Het perceel 826A is in gebruik als grasland, mogelijks braakliggend.



Figuur Ligging van zone voor agrarische zone en landelijke woonzone op het gewestplan

5.6.2 Oppervlakte compensatie

De gezamenlijke oppervlakte van deze drie percelen bedraagt ca. 1,28 ha. Ca. 5.103m² is (uitgesteld) woongebied volgens het van kracht zijnde RUP woonbeleid en ca. 7.732m² is agrarisch gebied volgens het gewestplan. Het gedeelte met woonbestemming is groter dan de inname (ca. 5.103 woongebied > ca. 2.272m² HAG). Hiermee wordt de inname ruimschoots planologisch gecompenseerd.

5.7 Conclusie

Binnen onderhavig RUP wordt een inname van herbevestigd agrarisch gebied beoogd.

Gelet op:

- het feit dat de inname van agrarisch gebied beperkt is in vergelijking tot de oppervlakte van het gehele landbouwareaal binnen de gemeente;
- het feit dat het gaat over beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven op hun huidige locatie die door het bestaand sectoraal BPA ook al bestaansrechtszekerheid hebben gekregen op de huidige locatie;
- het feit dat de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur niet wezenlijk wordt aangetast;
- het feit dat er met de innames geen (verdere) versnippering gebeurt van het landbouwareaal ter plaatse;
- het feit dat bij de opmaak van dit RUP een compensatie wordt voorzien door in het binnengebied tussen Broekstraat en Overbroekstraat ten zuiden van het centrum van Wellen een oppervlakte woongebied (uitgesteld woongebied volgens het van kracht zijnde RUP) wordt herbestemd naar agrarisch gebied;

kan besloten worden dat de impact op de landbouwsector beperkt is en hierdoor verantwoord.

6 Reikwijdte en detailleringsgraad

6.1 Reikwijdte

Het voorgenomen plan voorziet in het wijzigen van de ruimtelijke bestemmingstypen in de verschillende deelplangebieden. De grenzen van de deelplannen worden afgestemd op de bestemmingen volgens het gewestplan en worden plaatselijk bijgestuurd op basis van perceelsgrenzen. Hierdoor worden in bepaalde gevallen volledige percelen opgenomen dan wel slechts delen van percelen.

6.2 Detailleringsgraad

Het RUP wordt opgemaakt om de noodzakelijke uitbreidingen van enkele bestaande bedrijven die verspreid gelegen zijn op Wellens grondgebied en sterk lokaal verankerd zijn mogelijk te maken.

Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met globale bestemmingszones waarin de mogelijke bestemmingen worden vastgelegd. Onderhavig RUP voorziet daarnaast in het opstellen van een kwaliteitsvol maar flexibel juridisch kader. Enkel de noodzakelijke ruimtelijke randvoorwaarden die ervoor moeten zorgen dat de gewenste ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit in de hand wordt gewerkt, worden vastgelegd. Er wordt hierbij voldoende ontwerpvrijheid gelaten zodat, wanneer zou gedacht worden aan een reorganisatie, voldoende mogelijkheden bestaan naar indeling.

7 Alternatieven

7.1 Nulalternatief

In het nulalternatief blijven de huidige bestemmingen volgens het gewestplan en de van kracht zijnde BPA's van kracht. De bedrijven kunnen in dat geval niet uitbreiden. De compensatie voor de inname van HAG dient dan ook niet te gebeuren.

Aangezien de gemeente aan de hand van onderhavig RUP de noodzakelijke ontwikkelingskansen wenst te geven aan de bestaande bedrijven op hun huidige locatie welke ook vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn op de respectievelijke locaties, is het nulalternatief niet gewenst.

7.2 Locatie-alternatieven

Het plan voorziet in uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven op hun bestaande locatie. De bedrijven hebben geen andere vestigingen en zijn sterk lokaal verankerd, zodat een uitbreiding op een andere locatie noch herlocalisatie gewenst is.

Daarnaast werd in het kader van voorliggende startnota voor elk bedrijf onderzocht in welke richting een uitbreiding ruimtelijk-stedenbouwkundig verantwoord is. De aangeduide locaties zijn hiervan het gevolg. Hiervoor verwijzen we naar het onderzoek eerder in deze nota.

Voor de compensatie van de inname van HAG is een locatie gevonden die aansluit bij HAG die momenteel al uitgesteld woongebied betreft en op heden nog geen woonbehoefte voor kan aangetoond worden. Bijgevolg is het een logische keuze om daar al een stuk van op te geven ten voordele van de landbouw.

7.3 Inrichtingsalternatieven

In het RUP wordt een kader uitgezet waarbinnen er gewerkt kan worden. Evident zullen er steeds meerdere inrichtingsmogelijkheden zijn. Enkel de meest essentiële elementen waarmee een kwaliteitsvolle ontwikkeling gegarandeerd wordt, worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

In het RUP zullen enkel globale bestemmingszones vastgelegd worden. Binnen de verschillende bestemmingszones worden de ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd. Dit zijn onder meer bepalingen met betrekking tot ontsluiting en parkeren, bouwmogelijkheden, architecturaal voorkomen en elementen om de gewenste ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit te realiseren.

8 Aftoetsing plan-m.e.r.-plicht van rechtswege

Door de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 moet bij de opmaak van plannen zoals een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) het milieu volwaardig mee in rekening gebracht worden. Plannen die onder het toepassingsgebied vallen moeten vergezeld worden van een plan-MER. Indien het plan aan bepaalde voorwaarden voldoet kan een 'onderzoek naar m.e.r. (milieueffectrapportage)' volstaan.

8.1 Valt het voorgenomen plan onder het toepassingsgebied

De regelgeving milieueffectrapportage (en veiligheidsrapportage) wordt geregeld in Titel IV van het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid, afgekort DABM, van 5 april 1995 en latere wijzigingen. Artikelen 4.2.1 en 4.2.2 beschrijven het toepassingsgebied voor milieueffectrapportage over plannen en programma's. Volgens artikel 4.2.1 valt ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project onder het toepassingsgebied. Een gemeentelijk RUP vormt ook een kader voor de toekenning van een vergunning en valt zo onder de definitie.

Voor drie soorten plannen of programma's opgesomd in artikel 4.2.2 wordt een uitzondering gemaakt:

- een plan of programma dat uitsluitend bestemd is voor nationale defensie → dit is niet het geval;
- een financieel of begrotingsplan en –programma → dit is niet het geval;
- plan of programma dat wordt medegefinancierd in het kader van de EG-verordening inzake structuurfondsen (verordening 1260/1999) en de EG-verordening inzake plattelandsontwikkeling (Verordening 1257/1999) → dit is ook niet het geval.

8.2 Is het plan van rechtswege plan-MER plichtig?

Volgens de regelgeving is een plan of programma van rechtswege plan-mer plichtig indien het beantwoordt aan volgende criteria:

1. Het vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project uit bijlage I, II van het project-MER-besluit (besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004) of voor een project van bijlage III van dat besluit (wijziging DABM van 1 maart 2013);

En/of

2. Voor het plan is de opmaak van een passende beoordeling vereist;

En

3. Het betreft GEEN kleine wijziging NOCH heeft het betrekking op een klein gebied op lokaal niveau;

En

4. Het plan heeft betrekking op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, (openbaar) vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme, ruimtelijke ordening of grondgebruik.

Het voorgenomen plan voldoet aan het 1^{ste} en het laatste criterium maar niet aan het tweede en derde.

1. Het voorgenomen plan kan een kader vormen voor een project dat valt onder verschillende rubrieken van het project-MER-besluit.
 - a. rubriek 10a van bijlage III: industrieterreinontwikkeling, projecten die niet onder bijlage II vallen;
 - b. rubriek 10b bijlage III: "stadsontwikkeling met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen, projecten die niet onder bijlage II vallen" – het voorgenomen plan maakt de aanleg van parkeerterreinen mogelijk;⇒ Het voorgenomen plan beantwoordt aan de eerste voorwaarde.
2. Het voorgenomen plan kan geen (negatieve) invloed hebben op een vogel- of habitatrictlijngebied. De kortste afstand tussen een van de drie plangebieden en een speciale beschermingszone bedraagt ruim 1,7km.

⇒ Het voorgenomen plan beantwoordt niet aan de tweede voorwaarde.

3. Het voorgenomen plan bestaat uit drie deelplannen die verspreid liggen in de gemeente Wellen. Het bestaat zowel uit herbevestiging van een bestaand bestemmingstype als uit wijziging van een bestemmingstype. De individuele en gezamenlijke oppervlakte van de deelplannen is zeer beperkt, waardoor het plan de bestemming regelt van een klein gebied op lokaal niveau. De tabel hieronder illustreert dit. De relatieve oppervlakte geeft de verhouding tussen de oppervlakte van het deelplan of de wijziging t.o.v. de oppervlakte van de gemeente Wellen. Die bedraagt 2.672 ha.

deelplan	oppervlakte wijziging	relatieve oppervlakte wijziging
A) Garage Screurs	0,18 ha	0,00007%
B) Baus reizen	0,23 ha	0,00009%
C) Garage Boes	0,69 ha	0,0003%
Totaal	1,1 ha	0,0004%

⇒ Het voorgenomen plan beantwoordt niet aan de derde voorwaarde.

4. het voorgenomen plan heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.
⇒ Het voorgenomen plan beantwoordt aan de vierde voorwaarde.

8.3 Besluit

Het voorgenomen plan is van toepassing op de ruimtelijke ordening en kan een kader vormen voor projecten die vallen onder één van de bijlagen van het project-MER besluit.

Er moet geen passende beoordeling worden gemaakt en het plan regelt de bestemming van een klein gebied op lokale schaal. Om deze laatste redenen is het voorgenomen plan niet van rechtswege plan-MER-plichtig.

De startnota dient te “screenen” of het plan aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

9 Beschrijving actuele situatie

9.1 Bodem

9.1.1 Beschrijving bodems plangebied

- A) Het deelplan van Autohandel Screurs deels in bebouwde zone (OB - straatzijde) maar hoofdzakelijk op een matig natte licht zandleembodem met een substraat van klei-zand tussen 75 cm en 125 cm onder maaiveld. Het bodemprofiel bevat een verbrokkelde textuur B-horizont, wat betekent dat er op 30 cm diepte een laag voorkomt waar aanrijking is van kleideeltjes. De code van het bodemtype is (w)Ldc.
- B) Het deelplan van Reizen Baus ligt op een matig natte leembodem met een textuur B-horizont (dit wijst op klei aanrijking op geringe diepte, kleideeltjes zijn afkomstig van het leem erboven). Er is een substraat van klei-zand op geringe diepte (< 75 cm). De code van de bodemkaart is wAda.
- C) Het deelplan van Garage Boes ligt op een droge leembodem met een textuur B-horizont. De code van het bodemtype is Aba1.
- D) Het deelplan van HAG Overbroekstraat ligt op een matig droge leembodem met een textuur B-horizont. De code van het bodemtype is Aca1. Het uiterste zuidelijkste puntje is gelegen op een op een matig droge leembodem zonder profiel met een textuur B-horizont. De code van het bodemtype is Acp.

Er zijn geen gegevens over de bodemkwaliteit. Gezien er geen risicovolle activiteiten plaatsvonden, is er vermoedelijk geen bodemverontreiniging aanwezig.



Figuur: bodemkaart – Autohandel Screurs



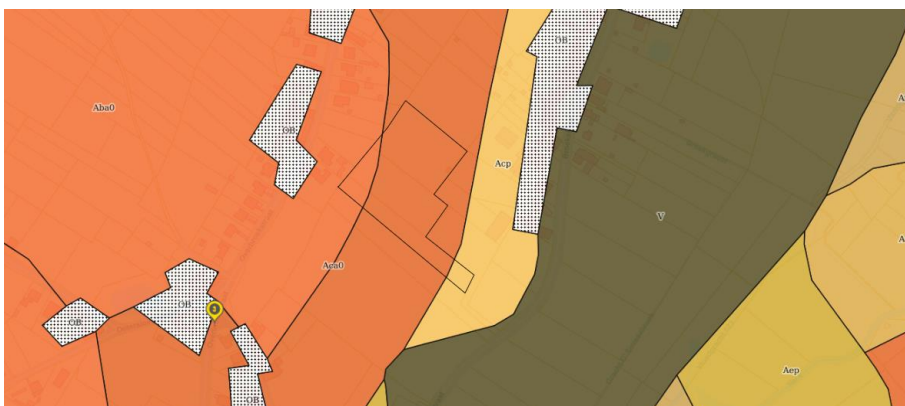
Figuur: bodemkaart – reizen Baus



Figuur: bodemkaart – garage Boes



Figuur: uitsnede uit databank OVAM – reizen Baus



Figuur: bodemkaart – HAG Overbroekstraat



Figuur: uitsnede uit databank OVAM – garage Boes

Zowel bij reizen Baus als bij garage Boes is in het verleden een oriënterend bodemonderzoek gebeurd volgens de databank van OVAM (respectievelijk dossiers 21536 en 1589).

9.2 Water

De drie plangebieden hebben een matig natte of matig droge bodem. De textuur is in deelplan A licht, in deelplannen B en C is deze zwaar. Uit de drainageklasse van de bodemkaart kan volgende informatie over het grondwater worden afgeleid:

- A. Deelplan garage Screurs. De hoogste grondwatertafel zit tussen 40 en 60 cm onder maaiveld, het permanente grondwater zit beduidend dieper dan 120 cm onder maaiveld.
- B. Deelplan Reizen Baus: De hoogste grondwatertafel zit op 50 tot 80 cm onder het maaiveld, het permanent grondwater zit beduidend dieper dan 120 cm onder maaiveld.
- C. Deelplan Garage Boes: Zowel de hoogste grondwatertafel als het permanente grondwater zitten beduidend dieper dan 120 cm onder maaiveld.

In deelplan A is de bodemtextuur licht wat betekent dat water er relatief goed kan infiltreren en een infiltratievoorziening zal werken.

In deelplan B en C is de bodemtextuur leem. Leem is slecht doorlatend voor water. Infiltratie kan er moeilijk optreden. Rekening houdende met de aanwezige terreinhellingen, zal zowel bij B als bij C water afstromen naar het oosten van het plangebied. In beide deelplannen B en C staat daar een groenbuffer ingetekend. Wateroverlast is in het gebied niet aanwezig. (zie ook watertoets).

Hieronder volgt een beschrijving van de ligging ieder deelplangebied op de zoneringsplannen voor afvalwaterzuivering van de Vlaamse Milieumaatschappij. De figuren die hierop volgend worden getoond illustreren dit.

- A. Het plangebied voor Garage Screurs ligt in centraal gebied.
- B. Het plangebied voor Reizen Baus ligt in centraal gebied langs de Zonneveldweg. Ten zuiden duidt het zoneringsplan een collectief te optimaliseren buitengebied aan.
- C. Garage Boes ligt in een collectief te optimaliseren buitengebied. Dit betekent dat de verschillende gebouwen in die cluster hun sanitair afvalwater collectief moeten zuiveren.

- D. HAG Ovebroekstraat ligt in een collectief te optimaliseren buitengebied. Dit betekent dat de verschillende gebouwen in die cluster hun sanitair afvalwater collectief moeten zuiveren.



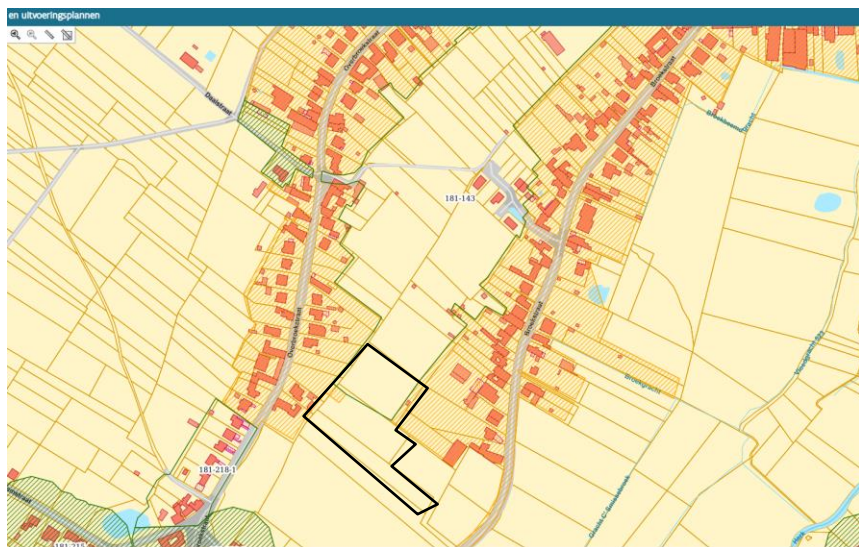
Figuur: ligging Autohandel Screurs op zoneringskaart zuiveringsinfrastructuur bron VMM



Figuur: ligging Reizen Baus op zoneringskaart zuiveringsinfrastructuur bron VMM









Figuur: ligging garage Boes op zoneringskaart zuiveringsinfrastructuur bron VMM



Figuur: ligging HAG Overbroekstraat op zoneringskaart zuiveringsinfrastructuur
bron VMM

Clusters

-  collectief geoptimaliseerd buitengebied
-  collectief te optimaliseren buitengebied
-  individueel te optimaliseren BG - IBA aanwezig
-  individueel te optimaliseren BG - IBA gepland
-  individueel te optimaliseren BG
- gesloten opvangsysteem aanwezig
-  individueel te optimaliseren BG
- gesloten opvangsysteem - gepland

Centraal gebied

- 

9.3 Luchtkwaliteit in het plangebied

De luchtkwaliteit in Wellen volgens interpolatiekaarten van de VMM uit 2018 – deze is gebaseerd op metingen en aangevuld met hoge resolutie modelleringen – is goed. De opsomming hieronder geeft de bestaande concentraties voor relevante gassen voor het beoordelen van de luchtkwaliteit:

- De jaargemiddelde NO₂ concentratie in Wellen ligt tussen 16 en 20 µg/m³ (goed tot zeer goed), op en juist naast de invalswegen N754, N777 ligt het jaargemiddelde tussen 21 en 25 µg/m³ (goed) (de norm is 40 µg/m³).
- De jaargemiddelde concentratie zwarte koolstof ligt tussen 0,50 en 1,0 µg/m³ (zeer goed), zeer lokaal langs de N754 en N777 wordt een jaargemiddelde van 1,01 – 1,25 gemodelleerd. De norm voor zwart koolstof is 2 µg/m³.
- De jaargemiddelde concentratie PM10 stof ligt tussen 21 en 25 µg/m³ (goed) (norm 40 µg/m³).
- De jaargemiddelde concentratie PM2,5 stof ligt tussen 13 en 15 µg/m³ (matig goed) (norm = 20 µg/m³).

9.4 Geluidsklimaat in het plangebied

Er zijn geen gegevens over de geluidskwaliteit. Vanwege de ligging langs invalswegen naar het centrum van Wellen:

- A. garage Screurs langs de N754 richting Alken;
- B. reizen Baus langs de N777 Zonneveldweg richting Kortessem;
- C. garage Boes langs de NB754 Steenweg op Borgloon;

is het geluidsklimaat er vermoedelijk matig tot goed. Een slechte geluidskwaliteit die langs drukke gewestwegen verwacht kan worden is vermoedelijk niet aanwezig.

9.5 Biodiversiteit van het plangebied

9.5.1 Aanwezige vegetaties

Volgens de Biologische WaarderingsKaart (BWK) - versie 2 – zijn de drie deelplannen biologisch minder waardevol.

- A. Het plangebied van garage Screurs is verhard. Rond dit deelplangebied komen evenmin biologisch waardevolle percelen voor.
- B. Het plangebied van Reizen Baus is deels verhard (bestaande bedrijfsterrein). De uitbreiding gebeurt in een soortenarm permanent cultuurgrasland. Ook rondom dit plangebied duidt de BWK kaart geen biologisch waardevolle percelen aan.
- C. Het plangebied voor garage Boes is al bedrijfsterrein, een woning met tuin of een laagstamboomgaard. Het perceel dat in het oosten aan dit deelplan grenst, is biologisch minder waardevol met waardevolle elementen. Hoogstammige fruitbomen zijn aanwezig in een deel van dit perceel maar niet over de volledige oppervlakte. De biologische waarde is aanwezig in de fruitbomen, vermoedelijk niet in het gras eronder.

9.5.2 Aanwezige soorten

Rekening houdende met de ligging van de drie plangebieden in een woonlint langs invalswegen naar een dorp met achter het woonlint intensieve landbouwpercelen die biologisch minder waardevol zijn, wordt verwacht dat er alleen algemene dier- en plantensoorten van tuinen voorkomen in de drie deelplangebieden.

De kamsalamander, adoptiesoort van de gemeente Wellen, vindt noch in de plangebieden noch in de onmiddellijke omgeving leefgebied.

9.5.3 Landschapsecologie

In de gemeente zijn er twee belangrijke landschapsecologische relaties:

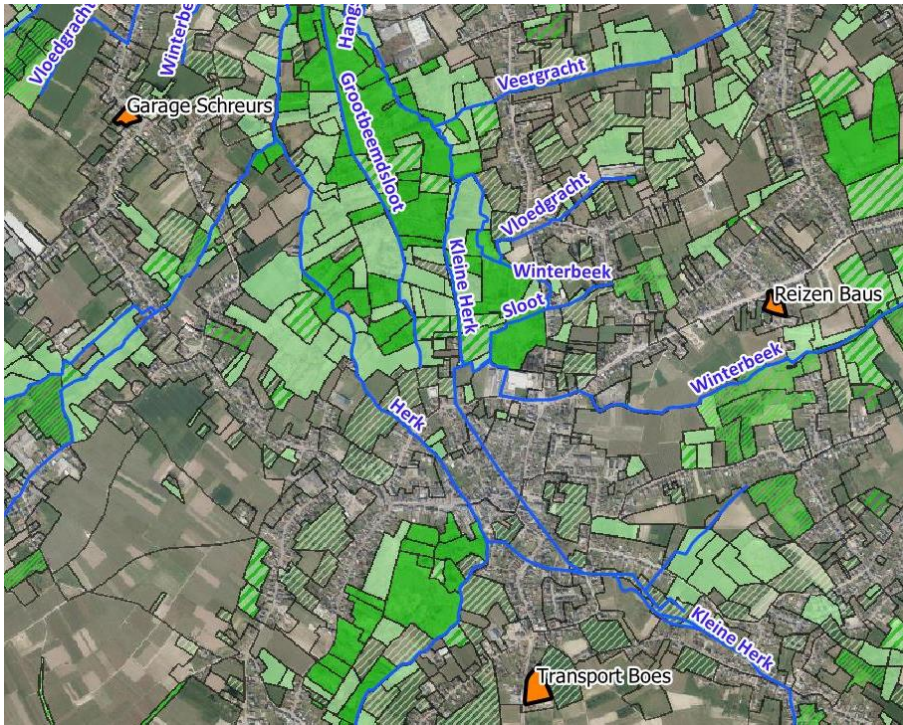
De eerste worden gevormd door de beekvalleien die de gemeente van zuid naar noord doorkruisen en waarlangs een concentratie van biologische waarden is

De tweede zijn kleine landschapselementen in het landbouwlandschap, waar de hoogstamboomgaarden de belangrijkste zijn. Ook hagen en poelen zijn kleine landschapselementen in landbouwgebied die van belang zijn als verbinding tussen biologisch waardevolle gebieden. De rijkdom aan poelen in de gemeente leidde tot de selectie van de kamsalamander als adoptiesoort voor Wellen in het kader van het project “gemeenten adopteren Limburgse soorten” (GALS).

9.6 Beschrijving van het landschap en erfgoed

9.6.1 Beschrijving van het landschap

Op macroniveau behoort Wellen tot de Zandleemstreek en Vochtig Haspengouw. Ten zuiden ligt droog Haspengouw. Kenmerkend voor de zandleemstreek en vochtig Haspengouw zijn de kleinere landbouwpercelen en de aanwezigheid van een groot aantal beekvalleien. In droog Haspengouw zijn de landbouwpercelen groter en de open ruimte minder onderbroken door beboste beekvalleien. Deze landschapsdifferentiatie is in de gemeente Wellen merkbaar aanwezig tussen het noorden en het zuiden.



Figuur: ligging 3 deelplangebieden t.o.v. landschapsecologische relaties, gevisualiseerd door beekvalleien en biologisch waardevolle percelen (groen, donkergroen, groen gearceerd)

De open ruimte bestaat dus overwegend uit landbouwgebied. Deze wordt doorsneden door bebouwde kernen en linten. Boomrijke gebieden zijn de natte beekvalleien zoals de Grote Beemd ten noorden van het centrum van Wellen en de Broekbeemd ten zuiden van het centrum. Beide gebieden liggen langs de Herk en hebben een hoge biologische waarde.

In het landbouwgebied van droog Haspengouw breken vooral de hoogstamboomgaarden de open ruimte. Om dit kenmerkende landschapselement te beschermen is het onroerend erfgoed richtplan Hoogstamboomgaarden Haspengouw en Voeren opgesteld. Dit is ook in de gemeente Wellen van kracht. Dit plan is gericht op het behoud en de bescherming van de hoogstammige boomgaarden. Deze hebben een hoge natuur- en landschappelijke waarde. Langs deelplan Garage Boes ligt een perceel dat voor ca. de helft begroeid is met hoogstamfruitbomen.

Op mesoniveau van het landschap liggen de drie verschillende deelplannen in een woonlint, langs een invalsweg van gemeente Wellen. Ze liggen hierdoor op de grens van het open ruimte gebied en smalle bebouwde ruimte daartussen.

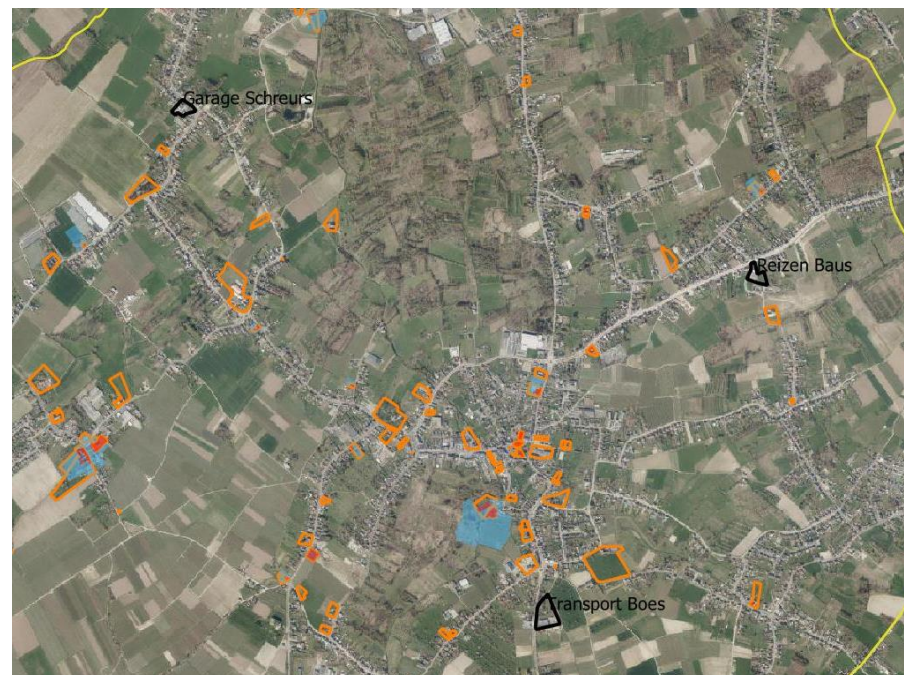
Het open ruimte gebied ten oosten van Autohandel Schreurs en ten zuiden van Garage Boes is grootschalig, rondom Reizen Baus is dat kleinschaliger.

De fotoreportage in de beschrijving van de bestaande toestand van ieder bedrijf geeft een impressie van het bestaande landschap op microniveau.

9.6.2 Beschrijving bouwkundig erfgoed in de omgeving van het plangebied

Per deelplan wordt hieronder het bouwkundig erfgoed binnen 500 m opgesomd:

- A. Garage Schreur
- Op 200 m ten zuiden, adres Russelt 68, ligt een “Hoeve met losstaande bestanddelen” uit de 2^{de} helft van de 19^{de} eeuw, vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 16.01.2018.
- B. Reizen Baus
- Op 130 m ten zuiden op Herstalstraat 26 ligt Hoeve Lavigne. Deze hoeve in vakwerkbouw werd vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 16.01.2018.
 - Op 480 m ten noorden, Langenakkerstraat 46, ligt een semi-gesloten hoeve uit de tweede helft van de 19de eeuw. De omgeving is vastgesteld als dorpsgezicht op 2007, De hoeve is op 16.01.2019 vastgesteld als bouwkundig erfgoed.
 - Op 350 m ten westen, Langenakker 12, ligt een voormalige langgevelhoeve in vakwerk die dateert uit de 2de helft van de 19de eeuw. Ze werd vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 16.01.2018.
- C. Garage Boes
- Op Hertenstraat 2, dit is aan de rotonde op ca 200 m van het deelplangebied, ligt een vierkantshoeve met inrijhek tussen 2 hardstenen pijlers en een gekasseid erf.
 - Op Nutstraat 16 ligt de winning Romsée, een gesloten hoeve met gekasseid erf en boerenburgerhuis. Het werd vastgesteld als bouwkundige erfgoed op 16.01.2018. Het gebouw ligt op 350 m, de meest nabije perceelgrens ligt op 250 m.
 - Op De Notelarestreet 48 ligt een villa in cottigestijl uit de 1ste helft van de 20ste eeuw, ID 14564, vastgesteld als bouwkundig erfgoed op 16.01.2018. de afstand tot het plangebied bedraagt 370 m.

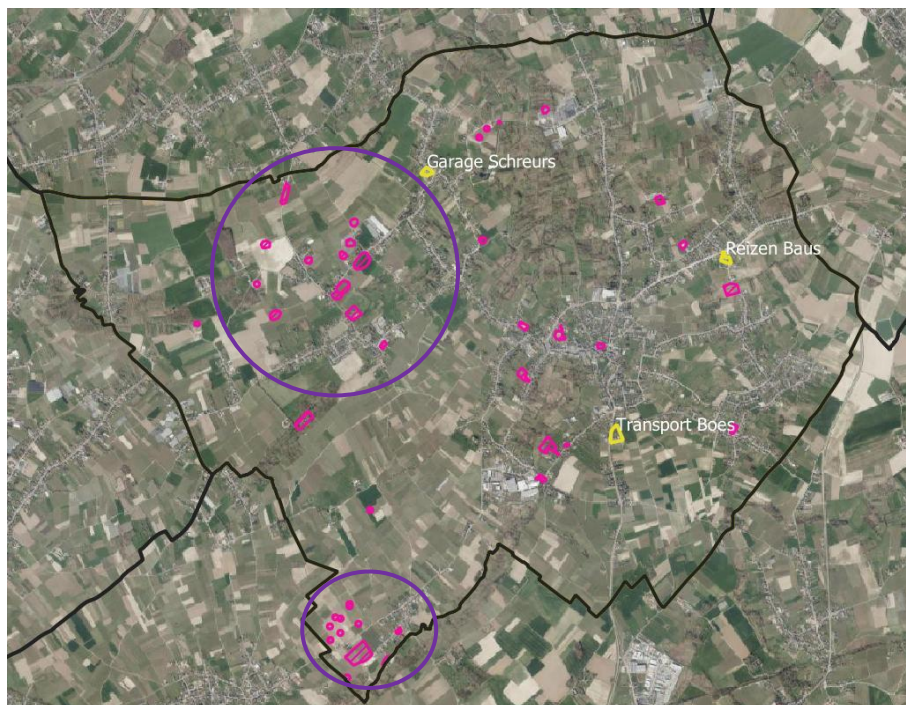


Figuur: ligging beschermde monumenten (rood), dorpsgezichten (blauw) en vastgesteld bouwkundig erfgoed (oranje contour) en de drie deelplannen

9.6.3 Beschrijving van het archeologisch erfgoed in het plangebied en omgeving

In Wellen zijn 45 locaties opgenomen in de CAI. Er kunnen twee clusters onderscheiden worden:

- in de zuidelijkste punt van de gemeente
- ten noorden van de kern Ulbeek, ten westen van garage Screurs



Figuur: ligging CAI locaties in Wellen (versie oktober 2019)

Geen van deze liggen in de onmiddellijke omgeving van de deelplangebieden. De meest nabije locaties van ieder deelplangebied worden in het overzicht hieronder gegeven.

- A. Garage Screurs
 - a. Locatie 220058
 - b. Locatie 700648
 - c. Locatie 700657
- B. Reizen Baus
 - a. Locatie 52174
 - b. Locatie 52175
- C. Garage Boes
 - a. Locatie 215030
 - b. Locatie 215131
 - c. Locatie 215133

In de omgeving van 2 deelplangebieden liggen zones zonder archeologisch erfgoed

- Reizen Baus: 1 zone op 436 m ten oosten;
- Garage Boes: 3 zones: een akker ten zuidoosten, bijna aangrenzend, en een akker op 120 m ten zuiden + een tuin of boomgaard op 180 m ten noordwesten.

9.7 Menselijk gebruik in het plangebied

9.7.1 Huidig bodemgebruik

- A. Autohandel Screurs: het volledige plangebied wordt feitelijk al gebruikt door het bedrijf.
- B. Reizen Baus: de uitbreidingszone is een weiland, de rest van het plangebied wordt al door het bedrijf gebruikt.
- C. Garage Boes: de uitbreidingszone wordt gebruikt voor woonfunctie en voor landbouw (laagstamboomgaard). De rest van het plangebied, het deel dat wordt herbevestigd, wordt al door het bedrijf gebruikt.

9.7.2 Gebouwen

In ieder deelplangebied liggen bestaande bedrijfsgebouwen, al dan niet inclusief gezinswoning eigenaars/conciërgewoning. In de uitbreidingszone van deelplan C, garage Boes, ligt een woonhuis.

9.7.3 Bereikbaarheidsprofiel

De drie deelplangebieden liggen alle drie op wandel- en fietsafstand van het centrum van Wellen, telkens naast een invalsweg van de gemeente Wellen.

Autohandel Screurs naast de N754 richting Alken;

Reizen Baus naast de N777 richting Kortesseem;

Garage Boes naast de N754 richting Borgloon.

Nabij alle deelplangebieden liggen bushaltes van De Lijn. Dat wordt al beschreven in hoofdstuk 4.

10 Screening van de milieueffecten

10.1 Mobiliteit

Het voorgenomen plan veroorzaakt geen aanzienlijke effecten van mobiliteit om volgende redenen:

- Er zijn actueel geen verkeersproblemen in de drie deelplangebieden.
- Garage Screurs breidt zeer beperkt uit om de bestaande activiteiten op een goede manier te kunnen blijven uitoefenen.
- Voor Reizen Baus beoogt het plan de betere organisatie van de bedrijfsvoering (betere organisatie parkeren tijdens busreizen), maar zal er geen toename van de mobiliteit zijn;
- Garage Boes verwacht alleen een toename van tewerkstelling in de transporttak, welke geen mobiliteit zal genereren gezien zijn herlocalisatie. Enkel de garage blijft behouden genereert een beperkte mobiliteit van en naar de garage.
- Er wijzigt niets aan de bestaande ontsluiting van de drie deelplangebieden.

⇒ Het voorgenomen plan veroorzaakt geen aanzienlijke mobiliteitseffecten.

10.2 Lucht en geluid

Emissies naar lucht en geluid zijn beide gerelateerd aan de mobiliteit. Luchtemissies zijn daarnaast ook gerelateerd aan gebouwverwarming. Geluid is gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten: werken aan voertuigen, interne transportbewegingen op de verschillende bedrijven.

Omdat mobiliteit geen aanzienlijke effecten op planniveau zal veroorzaken, zal het verkeersgeluid en de verkeersemissies niet aanzienlijk zijn op planniveau.

Nieuwe gebouwen zijn gepland in 2 deelplannen (Autohandel Screurs en garage Boes). Het betreft werkplaatsen met minder verwarmingsbehoefte. Nieuwe gebouwen moeten ook voldoen aan strenge isolatienormen. Het plan veroorzaakt geen belangrijke bijkomende emissies van gebouwenverwarming en daardoor ook geen belangrijke effecten op de luchtkwaliteit.

Bijkomende bedrijfsactiviteiten gebeuren vooral in de bijkomende werkplaatsen. De muren van de werkplaatsen bufferen geluidsemissies naar de omgeving. Alleen intern transport van voertuigen zal hoorbaar zijn in de omgeving. Het voorgenomen plan resulteert niet in belangrijke toenames van interne verkeer, wel in verschuivingen:

- geen toename in Garage Screurs;
- Reizen Baus: geluidsemissies over bestaand plangebied en uitbreidingszone;
- Garage Boes: geen geluidsemissies meer aan overzijde van de steenweg, toename in uitbreidingszone.

Om volgende redenen zijn er geen aanzienlijke geluidseffecten te verwachten:

- het voorgenomen plan voorziet in buffering aan de zijde van minder harde bestemmingen,
- interne transportbewegingen gebeuren vooral in de dagperiode, bij reizen Baus ook in de vroege ochtend (5u tot 7u) wat onder de nachtperiode valt. Dit betreft 15 à 20 auto's aan lage snelheid op de parking,
- de mobiliteit zal nergens toenemen met meer dan 27 %.

⇒ Het voorgenomen plan veroorzaakt geen aanzienlijke effecten op de lokale luchtkwaliteit noch op het lokale geluidsklimaat.

10.3 Screening effecten op de bodem

Het voorgenomen plan maakt een uitbreiding mogelijk van Autohandel Screurs met bijkomende werkplaats om de bestaande activiteiten op een goede manier te kunnen blijven uitoefenen. De als gebruikte zone waar voertuigen worden gesteld, kan worden verhard. Deze laatste zone overlapt met woongebied waar verhardingen mogelijk zijn.

In het deelplangebied voor Reizen Baus zal een verharde parking uitbreiden in landbouwgebied.

Garage Boes kan uitbreiden deels in woongebied, beperkt in landbouwgebied. Het plan maakt de bouw van bijkomende werkplaats en uitbreiding van verharding mogelijk.

Bijkomende verhardingen resulteren in effecten op de bodemfysische bodemkenmerken: Verdichting bodemprofiel, wijziging bodemvochtregime, aantasting andere gebruiksmogelijkheden. Alleen verhardingen in landbouwgrond zijn op planniveau relevant. In woongebied zijn verhardingen immers ook toegelaten.

De bijkomende verhardingen worden niet voorzien in waardevolle bodems noch in zeldzame bodems noch op waterzieke gronden. Rekening houdende met de beperkte oppervlakte van het plangebied is het effect van het plan op bodemfysische kenmerken niet aanzienlijk.

De uitbreiding van werkplaatsen voor auto's en vrachtwagens kan ook een effect hebben op de bodemkwaliteit. Werkplaatsen moeten voorzorgsmaatregelen nemen om bodemverontreiniging te vermijden. Omdat deze bestaande regelgeving nageleefd moet worden, veroorzaakt het voorgenomen plan geen aanzienlijke effecten op de bodemkwaliteit.

10.4 Screening effecten op de waterhuishouding

Het voorgenomen plan vergroot de oppervlakte bestemd voor bedrijvigheid. Een deel van die oppervlakte zal worden verhard. Hierdoor wijzigt het plan de infiltratie en afstromingskarakteristieken van neerslagwater.

Toename in tewerkstelling en aantal klanten is zeer beperkt waardoor er geen effecten zijn betreffende sanitair afvalwater in het plangebied.

Het deelplan voor Garage Screurs en voor Garage Boes maakt uitbreiding van werkplaatsen aan auto's mogelijk. De bijkomende werkplaatsen zullen moeten voldoen aan de regelgeving om bodem- en grondwaterverontreiniging te vermijden. Het plan veroorzaakt geen aanzienlijke effecten gerelateerd aan bedrijfsafvalwater.

Binnen de drie plangebieden wordt voldaan aan de bepalingen van de hemelwaterverordening

- Garage Screurs voorziet het hemelwater van de extra verhardingen op te vangen en te gebruiken voor het wassen van voertuigen.
- Garage Boes voorziet de aanleg van een parking van 669,27m² in waterdoorlatende klinkers. In de voorziene groenbuffer met een breedte van 5.00m tonen aan dat er ruimte is voor infiltratiebuffers naast bijkomende verhardingen
- Ook kunnen deze bedrijven hemelwateropslag voorzien voor het wassen van voertuigen (bussen, vrachtwagens en auto's).

Het voorgenomen plan houdt rekening met de hemelwaterverordening en sluit duurzaam gebruik van hemelwater niet uit. Er is dan geen aanzienlijk effect op de infiltratie en afstroming van hemelwater en daardoor ook niet op grondwater- en oppervlaktewaterhoeveelheden.

⇒ Het voorgenomen plan veroorzaakt geen aanzienlijke effecten op het grondwater, oppervlaktewater noch afvalwater.

10.5 Screening effecten op de biodiversiteit

De biologische waarde van de verschillende uitbreidingszones is telkens laag. Het plan voorziet in bufferzones waar biologische waarden tot ontwikkeling kunnen komen. Aanwezige soorten in de plangebieden zullen daardoor aanwezig kunnen blijven. De bufferzones kunnen mogelijk een rol als natuurverbindend element gaan vervullen tussen de openruimte en door de woonlinten waarin de deelplangebieden liggen.

⇒ Het voorgenomen plan veroorzaakt geen aanzienlijke effecten op de biodiversiteit.

10.6 Screening landschapseffecten

De drie plangebieden liggen ingebed in een woonlint. Hun schaalniveau is iets groter dan dat van de omgevende woonpercelen. Het voorgenomen plan veroorzaakt daardoor alleen zeer lokaal een effect op het landschap.

Het plan voorziet in bufferzones rond de uitbreidingszones. Deze bufferzones beperken de grootte van het lokale landschapseffect.

⇒ Het voorgenomen plan veroorzaakt geen aanzienlijke effecten op het landschap.

10.7 Screening effecten op het bouwkundig erfgoed

Deze discipline is niet relevant. Er ligt geen bouwkundig erfgoed in de uitbreidingszones en het voorgenomen plan voorziet in buffering naast de bedrijvigheid. Er kan zo geen wijziging in de bescherming noch de erfgoedwaarde van bouwkundig erfgoed aanwezig in de ruimte omgeving optreden.

⇒ Het voorgenomen plan kan geen aanzienlijke effecten hebben op het bouwkundig erfgoed.

10.8 Screening effecten op de archeologie

Het voorgenomen plan maakt uitbreiding van bedrijven mogelijk op percelen of delen van percelen die momenteel nog niet of beperkt zijn verhard of waar nog geen ingrepen in de bodem gebeurden. Gekend archeologisch erfgoed is niet aanwezig. Er kan hoogstens een effect zijn op het ongekend archeologisch erfgoed.

- Garage Screurs breidt uit op percelen die hetzij al een paarse bestemming hebben (nieuwe werkplaats), hetzij feitelijk al in gebruik zijn (kiezelverharding). De oppervlakte van de uitbreidingszone die feitelijk al in gebruik is bedraagt minder dan 3.000 m², het volledige plangebied is groter. Bij aanvraag vergunning in uitbreidingszone is een archeologienota niet verplicht. Eventueel effect op ongekend archeologisch erfgoed is beperkt vanwege ligging (in woonlint, al lange tijd verhard met kiezelverharding, niet nabij een beek).
- De uitbreidingszone van Reizen Baus is kleiner dan 3.000 m². Hiervoor is opmaak van een archeologie nota niet vereist. Effecten op ongekend archeologisch erfgoed worden als beperkt ingeschat omwille van ligging (niet nabij waterloop) en beperkte diepte van de ingreep in de bodem (aanleg parking).
- De uitbreidingszone van Garage Boes is ca. 1.262 m² groot. Bij een vergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen (bouwen, aanleg verhardingen) moet een archeologienota worden toegevoegd.

⇒ Het voorgenomen plan kan geen aanzienlijke effecten hebben op het archeologisch erfgoed.

10.9 Screening ruimtelijke aspecten

Er is een beperkt effect van het plan op de oppervlakte landbouwgrond en de oppervlakte woongebied. Beide innames zijn zeer beperkt en resulteren niet in aanzienlijke effecten op de landbouwsector noch op de woonreserve in Wellen.

Omdat de oppervlakte landbouwgebied gelegen is in HAG, moet een kleine oppervlakte met een andere bestemming een landbouwbestemming krijgen. Het voorgenomen plan heeft zo geen effect op de landbouwsector.

De intekening van groenbuffers langs de uitbreidingszones, verhindert storend zicht vanuit de omgeving op de plangebieden. Er is zo geen aanzienlijk effect van de drie deelplannen op de omliggende woonlinten.

⇒ Het voorgenomen plan veroorzaakt geen aanzienlijke ruimtelijke effecten op de mens. Het gebruik blijft ongewijzigd.

10.10 Screening effecten op menselijke gezondheid

Er zijn geen aanzienlijke gezondheidseffecten om volgende redenen:

- Er zijn in de bestaande situatie geen hinderklachten gekend bij de gemeente;
- Het voorgenomen plan veroorzaakt geen aanzienlijke effecten op de luchtkwaliteit noch op het geluidsklimaat.

10.11 Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Er liggen geen SEVESO inrichtingen binnen een straal van 2 km rond de verschillende plangebieden. Het meest nabije SEVESO bedrijf ligt in vogelvlucht op 9,5 km van het centrum van Wellen op het bedrijventerrein Schuurhovenveld in Sint-Truiden. Dit bedrijf vervaardigt onderdelen en toebehoren voor motorvoertuigen. Het meeste nabije hoge drempel bedrijf ligt ook in Sint-Truiden, op de Lichtenberglaan. Dit bedrijf is een groothandel in chemische producten. Het voorgenomen plan veroorzaakt geen wijziging in de veiligheidssituatie rond bedrijven die onder de SEVESO richtlijn vallen.

In het plangebied zullen geen SEVESO inrichtingen gevestigd kunnen worden. Er zijn bijgevolg ook geen aanzienlijke effecten op de externe mensveiligheid.

10.12 Besluit milieueffecten

Het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan is niet van rechtswege plan-MER-plichtig omdat het de bestemming regelt van een klein gebied op lokaal niveau. Daarom bevat deze startnota een screening van de milieueffecten van het voorgenomen plan. De effectenscreening gebeurde zijn per milieucompartiment of receptor en per deelplan.

Het voorgenomen plan omvat de herbevestiging van het BPA zonevreemde bedrijven en duidt uitbreidingszones voor de betrokken bedrijven aan. De bestemmingswijziging is nodig om volgende redenen:

1. Voor deelplan Garage Screurs om de werkplaats uit te kunnen breiden en zo de bestaande bedrijfsactiviteiten op een goede manier te kunnen blijven uitvoeren;
2. Voor deelplan Reizen Baus is uitbreiding wenselijk om de zone voor lang parkeren beter te kunnen organiseren, een belangrijke uitbreiding van de activiteiten zal ook hier niet optreden;
3. Voor deelplan Garage Boes voorziet het deelplan in een ruimtelijke uitbreiding met de nodige ruimte voor het stallen van voertuigen (grotendeels in open lucht en beperkt overdekt) en om een uitbreiding van de bestaande garage mogelijk te maken. Het bedrijf verwacht geen noemenswaardige toename van de activiteiten op de site, mogelijk neemt de tewerkstellingsgraad van de transportactiviteiten wel nog toe.

De screening van milieueffecten gebeurt op planniveau. Bestaande zonevreemde bestemmingen worden gerekend tot de referentiesituatie waartegen getoetst wordt.

De screening besluit dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn:

- niet op de **mobiliteit** omdat het voorgenomen plan niet zal resulteren in belangrijke toename van de verkeersgeneratie en in de referentie er geen problemen zijn;
- niet op de **luchtkwaliteit** omdat die in de referentie relatief goed is, geen belangrijke toename zal zijn van de mobiliteit en nieuwe gebouwen beperkte verwarmingsbehoefte hebben;
- niet op het **geluidsklimaat** omdat uitbreidingen voorzien worden van een bufferstrook, de mobiliteit zeer beperkt zal toenemen t.o.v. de referentie en de meeste activiteiten binnen gebouwen gebeuren;
- niet op het **milieucompartiment bodem** omdat uitbreidingen beperkt zijn en soms op al verstoorde bodems gebeuren en de bedrijven die door het voorgenomen plan kunnen uitbreiden de regelgeving betreffende bodem (bodemdecreet en Vlarebo) gevolgd moet worden;
- niet op het **milieucompartiment water** omdat in het plangebied de verplichtingen van hemelwaterverordening betreffende het gebruik, de infiltratie en de vertraagde afvoer van hemelwater nageleefd kunnen worden. Relevante toename van sanitair afvalwater maakt het plan niet mogelijk, effecten gerelateerd aan de toename aan bedrijfsafvalwater zijn niet aanzienlijk omdat regelgeving van het bodemdecreet en het uitvoeringsbesluit Vlarebo nageleefd moeten worden;
- niet op de **biodiversiteit** omdat actuele biologische waarde laag is en de voorziene buffers zorgen voor toekomstige waarden en mogelijke groene verbindingen door het woonlint;
- niet op **landschap** omwille van de inbedding in woonlinten, nauwelijks beslag van open ruimte en aanwezigheid van bufferzones;
- geen effect op **bouwkundig erfgoed** omdat dat niet aanwezig is op de buurtpercelen;
- op de **archeologie** niet omwille van beperkte oppervlakte en de ligging op locaties waar geen verhoogde kans is op aanwezigheid van ongekend archeologisch erfgoed;
- om dezelfde redenen als landschap ook niet op **mens, ruimtelijke aspecten**. Er zal een planologische compensatie voor de inname van HAG aan het plan worden gekoppeld;

- geen effecten op **menselijke gezondheid** omdat in de referentie geen hinderklachten zijn en de effecten op lucht en geluid beperkt zijn;
- geen effecten op **menselijke veiligheid** omdat Seveso bedrijven op ruime afstand liggen en door het plan oversteekbewegingen van een weg wegvallen (Garage Boes) en interne manoeuvres beter kunnen gebeuren (Reizen Baus).

11 RVR toets



uw bericht van
10/05/2022

uw kenmerk

ons kenmerk
RVR-AV-1656

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP zonevreemde bedrijven Wellen"

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

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 10/05/2022, met ref. RVR-AV-1656), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er binnen het plangebied enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid wordt voorzien.

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

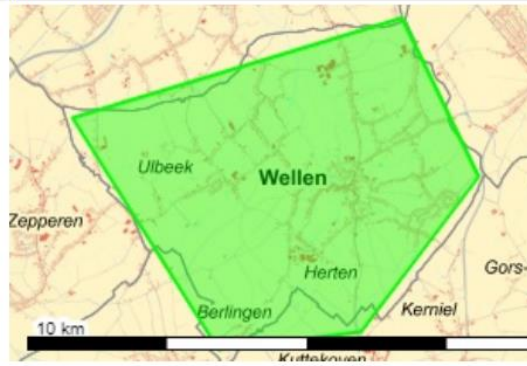
Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

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

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

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

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	
RUP titel	RUP zonevreemde bedrijven Wellen
Initiatiefnemer	gemeente Wellen
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	10/05/2022
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied
Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:	
Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
Vraag	Voorziet het RUP enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord	Het plan omvat enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid.

12 Aanreiken elementen watertoets

De relevante watertoetskaarten worden op volgende bladzijden getoond. Deze bladzijde geeft voor ieder plangebied kort een beschrijving van de watertoetskaarten.

12.1.1 Overstromingen

- A. Het plangebied van Autohandel Screurs is niet overstromingsgevoelig.
- B. Het plangebied van Reizen Baus is niet overstromingsgevoelig. Ten zuiden ligt een kleine beekvallei.
- C. De oostrand van het plangebied van Garage Boes is beperkt mogelijk overstromingsgevoelig. De overstroming kan gebeuren door water dat van de omgeving afstroomt en daar niet meteen verder kan afstromen. Deze zone strekt zich uit in de boomgaard ten oosten van het plangebied.
- D. Het plangebied van HAG Overbroekstraat is niet overstromingsgevoelig m.u.v. de zuidelijkste punt die gelegen is in beperkt mogelijk overstromingsgevoelig.

12.1.2 Hellingen en erosie

- A. Er liggen enkele taluds binnen het plangebied van Autohandel Screurs. Daartussen is het reliëf zwak hellend (0,5 – 5% hellingsgraad). Op de erosiekaart staan kleine delen ingekleurd als mogelijk erosiegevoelig. Door de verharding en het actuele grondgebruik is er actueel geen belangrijke erosie door water.
- B. De berm van de Zonneveldweg heeft een steile helling, de rest van het plangebied is vlak of heeft een hellingsgraad tussen 0,5 en 5%. Het plangebied van Reizen Baus is deels erosiegevoelig volgens de kaart:
 - a. Het bestaande terrein is bijna volledig erosiegevoelig volgens de kaart. Doordat het verhard is en een flauwe helling kent, is er geen erosie mogelijk. Er zal wel een belangrijke hoeveelheid hemelwater afstromen naar de randen van het plangebied.

- b. In de uitbreidingszone is de zuidwestelijke punt erosiegevoelig.
- C. Er liggen enkele taluds binnen het plangebied van Garage Boes. Daartussen is het reliëf zwak hellend (0,5 – 5% hellingsgraad). Een groot deel van het plangebied is ingekleurd als mogelijk erosiegevoelig. Door de hoge verhardingsgraad op de bestaande bedrijfssite en begroeiing of bebouwing in de uitbreidingszone, is er actueel vermoedelijk geen belangrijke erosie. Water van de verhardingen zal afstromen naar de rand van het plangebied.
- D. Compensatie HAG Overbroekstraat. Op de erosiekaart zijn stroken ingekleurd als mogelijk erosiegevoelig. Ze liggen centraal in het gebied en doorsnijden het plangebied in oost west richting. Deze strook kent een hellingsgraad van 5-10%. Het overige gebied heeft een hellingspercentage van 0.5%-5%.

12.1.3 Infiltratie

- A. Het plangebied van Autohandel Screurs staat ingekleurd als infiltratiegevoelig. De bodem is een matig droge licht zandleembodem. Een dergelijk bodemtype is voldoende waterdoorlaatbaar.
- B. Het plangebied van Reizen Baus is niet infiltratiegevoelig: het is een matig vochtige leembodem met een substraat van kleiig-zand op geringe diepte.
- C. Een klein deel van het plangebied van Garage Boes staat als infiltratiegevoelig ingekleurd. Dat komt omdat dit hier een bebouwde zone was volgens de bodemkaart. De rest van het plangebied is niet infiltratiegevoelig. Het is een droge leembodem waar water moeilijk kan infiltreren.
- D. Compensatie HAG Overbroekstraat staat ingekleurd als niet infiltratiegevoelig.

12.1.4 Grondwaterstromingen

- A. Het plangebied van Autohandel Screurs is matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2).
- B. Het plangebied van Reizen Baus is matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2).
- C. Het plangebied van Garage Boes is matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2).
- D. Compensatie HAG Overbroekstraat is matig gevoelig voor grondwaterstromingen (type 2)



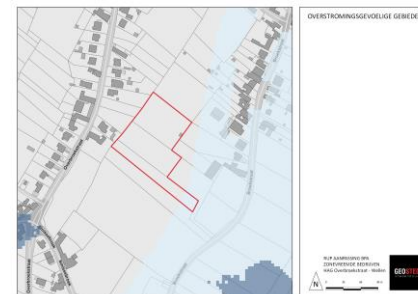
Autohandel Screurs



Reizen Baus



Garage Boes



HAG

Figuur: ligging van de vier deelplangebieden op de kaart met overstromingsgevoelige gebieden (2017)



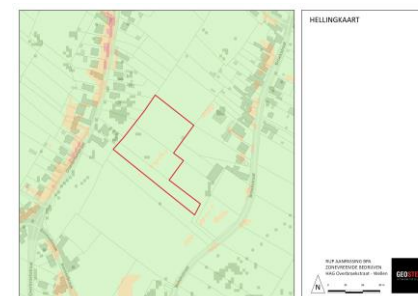
Autohandel Screurs



Reizen Baus



Garage Boes



HAG

Figuur: ligging van de vier deelplannen op de hellingenkaart



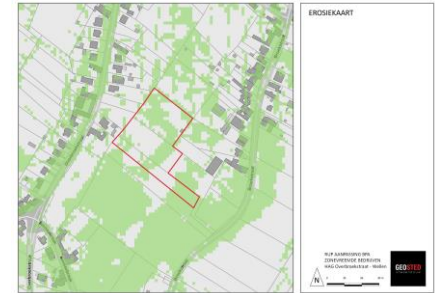
Autohandel Screurs



Reizen Baus



Garage Boes



HAG

Figuur1: ligging van de vier deelplannen op kaart met erosiegevoelige gebieden



Autohandel Screurs



Reizen Baus



Garage Boes

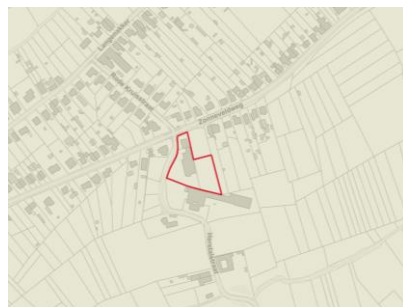


HAG

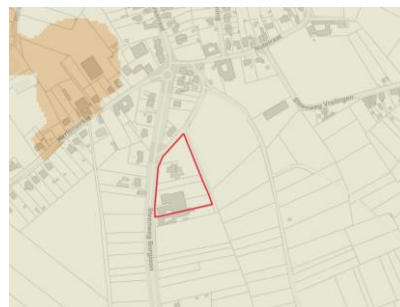
Figuur2: ligging van de vier deelplannen op kaart met infiltratiegevoelige bodems



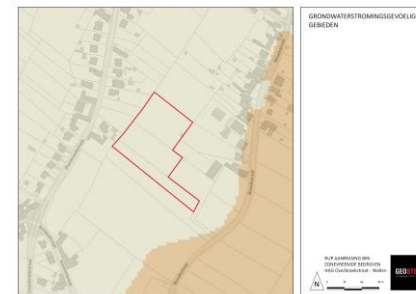
Autohandel Screurs



reizen Baus



Garage Boes



HAG

Figuur3: ligging van de vier deelplangebieden op de kaart met grondwaterstromingsgevoelige zones

13 BIJLAGE: RELEVANTE VERGUNNINGEN

13.1 Autohandel Jos Screurs bvba



Formulier B

VERGADERING OP 25/01/2005

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

AANWEZIG : De Heer Johan Vanschoenwinkel, Burgemeester-voorzitter, Francis Bosmans, Jeannine Leduc, Ivo Ramaekers en Lisette Vanhees schepenen en William Vancleyenbreugel secretaris.

GEMEENTEBESTUUR	PROVINCIE	AANVRAAG Nr. 3033
WELLEN	LIMBURG	Ref.Nr.Stdb.:7190V88-0012V02

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer **Screurs Jos**, met als adres **Russelstraat 89a te 3830 Wellen**, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **25/01/2005**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Russelstraat 89a** en met als kadastrale omschrijving **afdeling 1 sectie E nrs. 330y,x,v,p,r,s**.

Het betreft een aanvraag tot **het regulariseren van een zonevreemd bedrijf met woning en terreinaanleg**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en) :

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999 en 26 april 2000;

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000;

Gelet op de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning op naam van Jos Screurs, Russelstraat 89 a te Wellen voor de regularisatie van een zonevreemd bedrijf met woning en terreinaanleg op de percelen gelegen Russelstraat 89 a te Wellen, 1^e afdeling, sectie E, nrs.330 y, x, v, p, r, s (Russelstraat);

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Overwegende dat het goed ligt in een woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter) en een agrarisch gebied volgens het gewestplan Sint-Truiden- Tongeren. (K.B. 5/04/1977);

Overwegende dat het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in artikel 6.1.1.2 en 11.4 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972;

Overwegende dat de woongebieden met landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Overwegende dat de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; dat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeveelt slechts mogen opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft; dat de afstand van 300 en 100 m evenwel niet geldt in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed wat betreft het perceel 330 r gelegen is binnen een goedgekeurde verkaveling waarvoor op 27.02.1989 vergunning werd afgeleverd door het schepencollege op naam van Georges Vannut inv kinderen Maria Jeurissen voor een verkaveling van 5 loten, bestemd voor open bebouwing (dossier 7190 V 88/12;

Overwegende dat de verkaveling voor de lot 1 werd opgeheven bij beslissing van de gemeenteraad van 29.01.2004, naar aanleiding van de definitieve vaststelling van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven;

Overwegende dat bij beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 24.01.2005 een verkavelingswijziging werd toegestaan met betrekking tot het toevoegen van lot 2 van voornoemde verkaveling bij het bedrijf met het oog op de aanleg van een parkeerplaats voor auto's;

Overwegende dat het goed wat betreft de percelen 330 v, x, y en p gelegen is binnen het goedgekeurd sectoraal BPA zonevreemde bedrijven – deelplan 4 (J. Screurs), goedgekeurd bij MB van 27.04.2004;

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is, dat eveneens werd voldaan aan de voorwaarden van de verkavelingswijziging en afwijking van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven;

Afwijkingsbepalingen

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar, op een met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen, afwijkingen kan toestaan van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, wat de percelensafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. (artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996);

Overwegende dat bij beslissing van de gemachtigde ambtenaar dd. 13.01.2005 een afwijking werd toegestaan op de voorschriften van het sectoraal BPA, met name de aanleg van de bufferzone op lot 2 tegen de grens met lot 3 ipv tegen de grens met lot 2;

Verordeningen

//

Andere zoneringsgegevens van het goed

Overwegende dat bij ligging aan een gewestweg de verordeningen en adviezen van de Administratie Wegen en Verkeer dienen gevolgd te worden; dat advies gevraagd werd op 12.10.2004;

Overwegende dat het perceel 330 s gelegen is in agrarisch gebied, dat hiertoe advies werd gevraagd aan de afdeling Land van AMINAL op 17.11.2004

Overwegende dat aanvragen voor het bouwen en verbouwen van gebouwen met een industriële, commerciële of administratieve functie zoals fabrieken, ambachtelijke bedrijven, garages-autoherstelplaatsen, winkels, warenhuizen, groot- en kleinhandel, hotels, restaurants, cafés, kantoren en dergelijke; onderhoudswerken aan deze gebouwen zijn onderworpen zijn het voorafgaand advies van de bevoegde Brandweerdienst; dat advies gevraagd werd aan de brandweer Hasselt op 12.10.2004;

Externe en interne adviezen

Overwegende dat het advies van de afdeling Wegen en Verkeer afgeleverd op 26.10.2004 gunstig is onder voorwaarden (zie bijlage);

Overwegende dat het advies van de afdeling Land van AMINAL afgeleverd op 23.11.2004 niet onverdeeld gunstig is (zie bijlage);

Gelet op het brandweerverslag dd. 18.10.2004 afgeleverd door de Stedelijke Brandweer Hasselt;

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat er geen openbaar onderzoek werd gehouden; dat de aanvraag immers niet valt onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002

Richtlijnen en omzendbrieven

//

Historiek

Gelet op de verkavelingsvergunning dd. 27.02.1989 afgeleverd door het schepencollege op naam van Georges Vannut inv kinderen Maria Jeurissen voor een verkaveling van 5 loten, bestemd voor open bebouwing (dossier 7190 V 88/12);

Gelet op de bouwvergunning dd. 15.06.1992 afgeleverd aan de heer Jos Screurs voor het bouwen van een garage/werkhuis (dossier 7190 B 90/81 B1);

Gelet op de bouwvergunning dd. 17.03.1997 afgeleverd aan de heer en mevrouw Screurs-Croes voor het bouwen van een woning (dossier 7190 B 90-0081B02);

Gelet op de voorwaardelijke verkavelingswijziging op 24.01.2004 afgeleverd aan de heer Jos Screurs voor de toevoeging van lot 2 bij het bedrijf met de oog op de aanleg van een parkeerplaats voor auto's en afwijking van de bufferzone op lot 2 tegen de grens met lot 3 ipv in de voorziene zone volgens het bijzonder plan van aanleg;

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de regularisatie (inplanting en oppervlakte) van het bestaand werkhuis en uitbreiden van de activiteiten van het bestaand zonevreemd bedrijf op de naastliggende percelen (stallen van autovoertuigen);

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper;

K10.(Watertoets-geen overstromingsgebied- geringe oppervlakte, +verharding)

Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dat dit gecompenseerd wordt door gezien het gebruik van waterdoorlaatbare materialen betreffende de aanleg van de parking;

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag kadert in de regularisatie en uitbreiding van het bestaand bedrijf, waarbij een betere perceelsordening mogelijk wordt;

Overwegende dat de aanvraag werd aangepast aan de voorwaarden van de verkavelingswijziging, met name de bufferzone aan de achterzijde van de percelen werd verschoven op 330 p tegen de grens met 330 s en het bestaand tuinhuis zal worden afgebroken;

Gelet op de bijkomende nota naar aanleiding van het advies van de afdeling Land inzake de afwatering van de parking, met name dat de gevraagde uitbreiding enkel zal gebruikt worden voor het parkeren van auto's in goede staat;

Overwegende dat het ontwerp inzake uitbreiding en regularisatie van het werkhuis voldoet aan overige voorschriften van het sectoraal BPA zonevrije bedrijven;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Besluit : het college verleent de vergunning

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 25/01/2005 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de voorwaarden van :

- De verkavelingsvergunning stipt na te leven;
- Het goedgekeurd sectoraal BPA zonevrije bedrijven- deelplan 4 (J. Screurs), goedgekeurd bij MB van 27.04.2004 stipt na te leven;
- Het lijnrichtingsadvies vanwege de afdeling Wegen en Verkeer Limburg stipt na te leven.

3° de gevels van het werkhuis, opgetrokken in betonblokken dienen afgewerkt met baksteen of crepi

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftientig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de

gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidende werken voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

VANWEGE HET COLLEGE :

De secretaris
(get.)
W. Vancleynenbreugel

De burgemeester,
(get.)
J. Vanschoenwinkel

VOOR EENSЛУIDEND UITTREKSEL

Afgeleverd op 27/01/2005
De secretaris


W. Vancleynenbreugel



De burgemeester,

J. Vanschoenwinkel





Formulier B

VERGADERING OP 28/06/2005

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

AANWEZIG : De Heer Johan Vanschoenwinkel, Burgemeester-voorzitter, Francis Bosmans, Ivo Ramaekers, schepenen en Carine Scierski, secretaris dd.

GEMEENTEBESTUUR	PROVINCIE	AANVRAAG Nr. 3084
WELLEN	LIMBURG	Ref.Nr.Stdb.:/

Het college heeft de aanvraag ingediend door de **N.V. REIZEN BAUS** met als adres **Zonneveldweg 61 te 3830 Wellen**, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **28/06/2005**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Herstalstraat 29** en met als kadastrale omschrijving **afdeling 1 sectie B nrs. 143h, 143k**.

Het betreft een aanvraag tot **regularisatie van een loods voor de stalling van autocars**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en) :

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999 en 26 april 2000;

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot

begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000;

Gelet op de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning op naam van NV Reizen Baus, Zonneveldweg 61 te Wellen voor de regularisatie van een loods voor de stalling van autocars op de percelen gelegen Herstalstraat 29 te Wellen, 1^e afdeling, sectie B, nrs. 143 h, k (Herstalstraat 29);

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Overwegende dat het goed ligt in een woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter) en een agrarisch gebied volgens het gewestplan Sint-Truiden- Tongeren. (K.B. 5/04/1977);

Overwegende dat het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in artikel 6.1.1.2 en 11.4 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972;

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed gelegen is binnen het goedgekeurd sectoraal BPA zonevrijebedrijven – deelplan 34 (NV Reizen Baus), goedgekeurd bij MB van 27.04.2004;

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is, dat eveneens werd voldaan aan de afwijking van het sectoraal BPA zonevrijebedrijven;

Afwijkingsbepalingen

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar, op een met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen, afwijkingen kan toestaan van de voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. (artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996);

Overwegende dat bij beslissing van de gemachtigde ambtenaar dd. 17.06.2005 een afwijking werd toegestaan op de voorschriften van het sectoraal BPA inzake de inrichting van de voortuin met name door de beplanting te onderbreken langs de Herstalstraat waarbij de in- en uitrit een breedte heeft die groter is dan maximum 6m om alzo de toegang naar de loodsen voor de autocars mogelijk te maken, volgens het voorgelegde plan.

Het groenscherm langs de rooilijn van de Herstalstraat mag een breedte hebben van 2 meter in plaats van 5 meter.

Voorwaarden :

- In de zone voor lineaire beplanting dient de klimopbeplanting tegen de gevel over het volledige oppervlakte van de gevel voorzien en ondersteund door een geleidingssysteem.
- Deze beplanting en de overige beplanting dient aangelegd het eerst volgend plantseizoen.

Verordeningen

//

Andere zoneringsgegevens van het goed

//

Externe en interne adviezen

//

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat er geen openbaar onderzoek werd gehouden; dat de aanvraag immers niet valt onder de bouwvoorvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002

Richtlijnen en omzendbrieven

//

Historiek

//

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de regularisatie en uitbreiding van de bestaande loods voor de stalling van autocars bij een bestaand autocarbedrijf;

Overwegende dat de betonblokken aan de achterzijde van het bedrijf zullen worden witgeschilderd en voorzien van een klimopbeplanting, dat eveneens bijkomende beplanting wordt voorzien in de bufferzone;

K09 (Watertoets-geen overstromingsgebied- geringe oppervlakte)

Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag wat betreft de regularisatie en uitbreiding van het bestaand bedrijf en inrichting van de verplichte voortuinstrook en buffering voldoet aan de voorwaarden van het sectoraal BPA;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaande is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Besluit : het college verleent de vergunning onder volgende voorwaarden :

- **In de zone voor lineaire beplanting dient de klimopbeplanting tegen de gevel over het volledige oppervlakte van de gevel voorzien en ondersteund door een geleidingssysteem.**
- **Deze beplanting en de overige beplanting dient aangelegd het eerst volgend plantseizoen.**

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 28.06.2005 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de voorschriften van het sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven – deelplan 34 (NV Reizen Baus) stipt na te leven;

3° volgende voorschriften stipt na te leven:

- **In de zone voor lineaire beplanting dient de klimopbeplanting tegen de gevel over het volledige oppervlakte van de gevel voorzien en ondersteund door een geleidingssysteem.**
- **Deze beplanting en de overige beplanting dient aangelegd het eerst volgend plantseizoen.**

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftien dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de toebereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

VANWEGE HET COLLEGE :

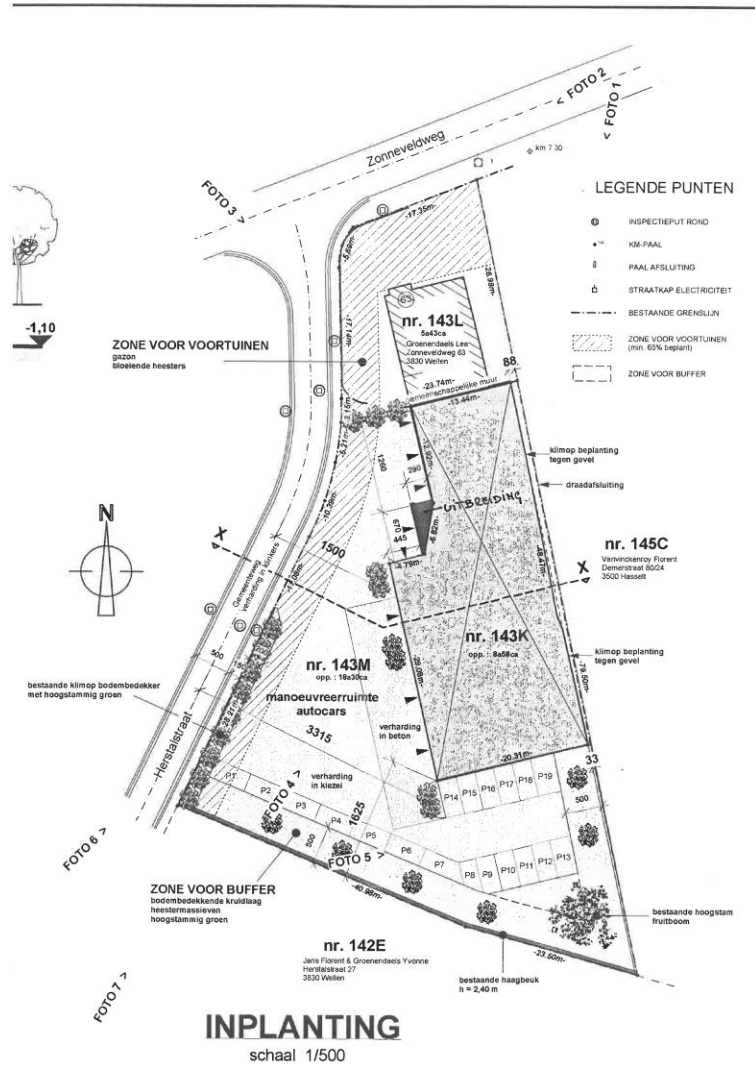
De secretaris dd.,
(get.)
C. Scierski

De burgemeester,
(get.)
J. Vanschoenwinkel

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL
Afgeleverd op 05/07/2005
De secretaris dd.,



De burgemeester,
(get.)
J. Vanschoenwinkel





Gemeente Wellen

Dorpsstraat 25 3830 Wellen tel.: 012 67 07 00 Fax: 012 74 58 70

23 FEB. 2006 Stdb
16087

Formulier B

VERGADERING OP 13/02/2006

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

AANWEZIG : De Heer Johan Vanschoenwinkel, Burgemeester-voorzitter, Francis Bosmans, Jeannine Leduc en Lydia Mellen, schepenen en An Daniels, secretaris.

GEMEENTEBESTUUR WELLEN	PROVINCIE LIMBURG	AANVRAAG Nr. 3177 Ref.Nr.Stdb.:/
---	------------------------------------	---

Het college heeft de aanvraag ingediend door de N.V. REIZEN BAUS met als adres **Zonneveldweg 61 te 3830 Wellen**, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **13/02/2006**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Herstalstraat 29** en met als kadastrale omschrijving **afdeling 1 sectie B nrs. 143m, 143k**.

Het betreft een aanvraag tot **verbouwing van een loods voor de stalling van autocars**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en) :

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand censluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn lagere wijzigingen;

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en zijn latere wijzigingen;

Gelet op de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning op naam van NV Reizen Baus, Zonneveldweg 61 te Wellen voor de verbouwing van een loods voor de stalling van autocars op de percelen gelegen te Wellen, 1^e afdeling, sectie B, nrs. 143 m, k (Herstalstraat 29);

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Overwegende dat het goed ligt in een woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter) en een agrarisch gebied volgens het gewestplan Sint-Truiden- Tongeren. (K.B. 5/04/1977);

Overwegende dat het gebruik van deze gebieden geregeld wordt in artikel 6.1.1.2 en 11.4 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972;

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed gelegen is binnen het goedgekeurd sectoraal BPA zonevreemde bedrijven – deelplan 34 (NV Reizen Baus), goedgekeurd bij MB van 27.04.2004;

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de voorgestelde bestemming hiermee in overeenstemming is;

Afwijkingsbepalingen

//

Verordeningen

Gelet op het besluit van 01/10/2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Andere zoneringsgegevens van het goed

//

Externe en interne adviezen

//

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat er geen openbaar onderzoek werd gehouden; dat de aanvraag immers niet valt onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002

Richtlijnen en omzendbrieven

//

Historiek

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning dd. 28.06.2005 afgeleverd op naam van NV Reizen Baus voor de regularisatie van een loods voor de stalling van autocars (dossier 7190/B05-0028B01)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de sloping en uitbreiding van een gedeelte van de vergunde loods voor de stalling van mini-bussen en autocars;

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen het goedgekeurde sectoraal BPA zonevrije bedrijven – deelplan Baus Reizen;

K10.(Watertoets-geen overstromingsgebied- geringe oppervlakte, +verharding)
Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dat dit gecompenseerd wordt door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende verordening.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van het sectoraal BPA zonevrije bedrijven;

Overwegende dat ter plaatse van het te slopen gedeelte aan weerszijden een groenperk wordt aangelegd;

Overwegende dat het bedrijf dient te voldoen aan de eerder gestelde voorwaarden inzake beplanting

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaande is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Besluit : het college verleent de vergunning onder volgende voorwaarden :

- **In de zone voor lineaire beplanting dient de klimopbeplanting tegen de gevel over het volledige oppervlakte van de gevel voorzien en ondersteund door een geleidingssysteem.**
- **Deze beplanting en de overige beplanting dient aangelegd het eerst volgend plantseizoen.**

BIGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13.02.2006 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de voorschriften van het sectoraal BPA Zonevrije bedrijven – deelplan 34 (NV Reizen Baus) stipt na te leven;

3° volgende voorschriften stipt na te leven:

- **In de zone voor lineaire beplanting dient de klimopbeplanting tegen de gevel over het volledige oppervlakte van de gevel voorzien en ondersteund door een geleidingssysteem.**
- **Deze beplanting en de overige beplanting dient aangelegd het eerst volgend plantseizoen.**

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftientig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidende werken van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onvervuld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

VANWEGE HET COLLEGE :

De secretaris,
(get.)
A. Daniels

De burgemeester,
(get.)
J. Vanschoenwinkel

VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Afgeleverd op 20/02/2006

De secretaris,



A. Daniels



J. Vanschoenwinkel

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN HET SCHEPENCOLLEGE

Vergadering van: 30 oktober 2017

Aanwezig: Els Robeyns, Burgemeester
 Johan Cabergs, Kristien Treunen, Benny Maes, Albert Thijs, Schepenen
 Eric Martens, Schepen/Voorzitter OCMW
 Mia Cuppens, Secretaris

Domein: Woon- en leefomgeving

PUNT 36. SV-4717-REIZEN BAUS-BOUW KANTOORGEBOUW

73098_G_2017_11568

Aanvraag stedenbouwkundige vergunning REIZEN BAUS

Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door **NV REIZEN BAUS**, met als adres **Zonneveldweg 61 te 3830 Wellen**, ontvangen.

De aanvraag, die per beveligde zending werd verzonden op **30/08/2017**, werd ontvangen op **31/08/2017**.

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op **14/09/2017**.

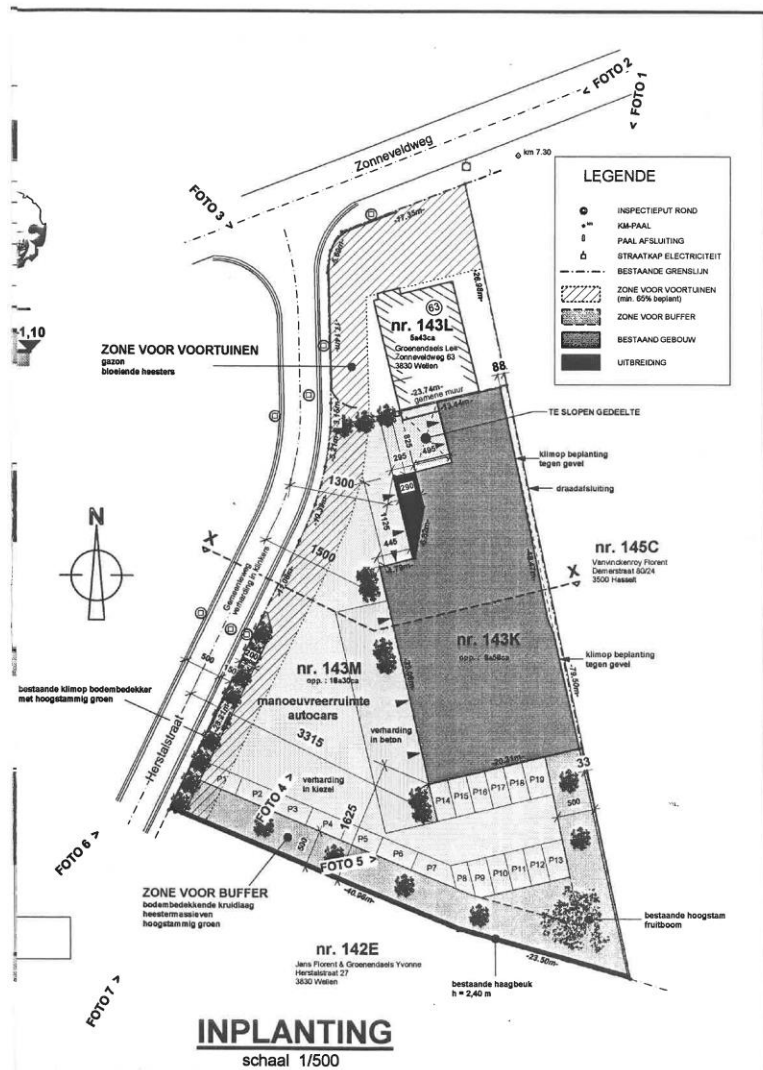
De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Zonneveldweg 63** en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie B nummer 143 L.

Het betreft een aanvraag tot het slopen van de woning en het bouwen van een kantoorgebouw.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze vraag onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Advies gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.



Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op **25/10/2017**.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

1.a. voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...) + bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn + eventuele uitzonderingsbepalingen

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een woongebied met landelijk karakter en een agrarisch gebied volgens het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren dd. 05.04.1977;

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een zone voor lokale bedrijvigheid volgens het sectoraal BPA 'Zonevreemde bedrijven – 34. NV Baus Reizen' goedgekeurd bij MB dd. 27.04.2004 (BS 21.05.2004).

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "sectoraal BPA 'Zonevreemde bedrijven – 34. NV Baus Reizen"; dat het derhalve de bevoegdheid van de overheid blijft de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

//

Verordeningen

Gelet op het besluit van 01/10/2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 (BS 29.04.2013) inzake de nadere regels van de project-mer-screening.

Andere zoneringsgegevens van het goed

Overwegende dat aanvragen voor het bouwen en verbouwen van gebouwen met een industriële, commerciële of administratieve functie zoals fabrieken, ambachtelijke bedrijven, garages-autoherstelplaatsen, winkels, warenhuizen, groot- en kleinhandel, hotels, restaurants, cafés, kantoren en dergelijke; onderhoudswerken aan deze gebouwen zijn onderworpen zijn

het voorafgaand advies van de bevoegde Brandweerdienst; dat advies gevraagd werd aan de brandweer Zuid-West Limburg op 14.09.2017;

Overwegende dat bij ligging aan een gewestweg de verordeningen en adviezen van het Agentschap Infrastructuur - Wegen en Verkeer dienen gevolgd te worden; dat advies gevraagd werd op 14.09.2017.

Externe en interne adviezen

Het advies van de brandweerzone Zuidwest-Limburg dd. 19.09.2017 is voorwaardelijk gunstig. De opmerkingen vervat in dit advies dienen strikt te worden nageleefd.

Het advies van de afdeling Wegen en Verkeer dd. 06.10.2017 is voorwaardelijk gunstig. De opmerkingen vervat in dit advies dienen strikt te worden nageleefd.

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Overwegende dat de gemeente ontvoogd is; bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Advies van de Gecoro

Bij ministerieel besluit van 18 januari 2002 verkreeg de gemeente vrijstelling van de decretale verplichting om een gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening (GECORO) op te richten.

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat er geen openbaar onderzoek werd gehouden; dat de aanvraag immers niet valt onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, en zijn latere wijzigingen.

2.a. beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+ eventueel historiek)

De aanvraag omvat het slopen van de bestaande woning langs de Zonneveld en de bouw van een kantoorgebouw in functie van het bestaande busbedrijf.

De bouwplaats, omgeving en het project worden uitvoerig en op een correcte wijze beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper.

Het betreft een hoekperceel langs de Zonneveldweg (N777 - Herstalstraat. Het nieuw kantoorgebouw situeert zich langs de Zonneveldweg zoals de huidige woning. De achtergelegen bedrijfsgebouwen liggen langs de Herstalstraat.

Historiek

* Machtigingsbesluit dd. 08.10.1958 verleend op naam van Gustaaf Baus voor het bouwen van een woning (dossier 312 – 195810)

* Stedenbouwkundige vergunning dd. 28.06.2005 afgeleverd op naam van NV Reizen Baus voor de regularisatie van een loods voor de stalling van autocars (dossier 3084 - 3084)

* stedenbouwkundige vergunning dd. 13.12.2006 verleend op naam van NV Reizen Baus voor verbouwing van een loods voor de stalling van autocars (dossier 3177 - 2069)

* proces-verbaal van vaststelling dd. 13.10.2009 (dossier 8.00/73098/20050028.3 7190B05-0028);

* Stedenbouwkundige vergunning dd. 27.12.2010 verleend op naam van NV Reizen Baus voor het plaatsen van een containerberging en 2 lichtmasten (dossier 3975 – 2010177).

2.b. verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...)

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Zonevreemde bedrijven met name:

- de bestemming als kantoorgebouw
- de bebouwing wordt voorzien binnen de zone voor lokale bedrijvigheid zoals voorzien op het bestemmingsplan.
- de nieuwe bebouwing wordt compact tegen de bestaande bedrijfsgebouwen gebouwd
- de maximale bebouwingscoëfficiënt blijft onder de 55 % gezien de inplanting binnen de huidige inplanting van de woning blijft
- het bestaande maaiveld blijft behouden.

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Artikel 4.3.1.52 stelt:

'De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.'

De bestaande, oudere woning wordt vervangen door een modern kantoorgebouw waarbij er gekozen wordt voor een hedendaagse vormgeving gekenmerkt door strakke lijnen en een sober materiaalgebruik die aansluit bij de bestaande bedrijfsgebouwen. De gevelbekleding van de bestaande bedrijfsgebouwen worden ook aangepast en er wordt een afdak voorzien tussen de bestaande loods en het kantoorgebouw.

De voorgestelde inplanting is afgestemd op de omliggende constructies waardoor het geheel zich zal inpassen in het bestaande straatbeeld

Gezien het ontwerp van het kantoorgebouw voldoet inzake inplanting, afmetingen, bouwvorm en materialen aan de voorschriften van het sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven, kan gesteld

4

worden dat bijgevolg het voorgestelde aanvaardbaar is en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de decretale beoordelingselementen inzake de ligging aan een voldoende uitgeruste weg, de volumebeperking van bedrijfswoningen, de toegankelijkheid van de openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen, en de rooilijn en reservatiestrook.

2.c. verenigbaarheid met andere voorschriften

Waterparagraaf

Stedenbouwkundige hemelwaterverordening dakverharding + terreinverharding
Het besluit van 05.07.2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing op voorliggende aanvraag. Er is voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De dakoppervlakte watert af naar 1 hemelwaterput van 10.000 liter en infiltratievoorziening van 5.000 liter. Het in de hemelwaterputten opgevangen hemelwater wordt hergebruikt voor de aansluiting van buitenkraan en toiletten. De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de te verharden oppervlakte. Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd tot op de perceelsgrens langs de Herstalstraat ipv Zonneveldweg.

MER-screeningsparagraaf

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Normen en percentages betreffende verwezenlijking van een sociaal/bescheiden woonaanbod

Overwegende dat de normen en percentages betreffende verwezenlijking van een sociaal/bescheiden woonaanbod niet van toepassing zijn op deze aanvraag.

2.d. beoordeling van de externe adviezen

Het advies van de brandweer is voorwaardelijk gunstig mits naleving van de vermelde voorwaarden en opmerkingen in het advies. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar sluit zich aan bij dit advies. Er dient voldaan te worden aan de richtlijnen, voorwaarden en opmerkingen. Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de preventieafgevaardigde van de betreffende brandweerpost hiervan in te lichten, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven. Gelieve bij elke correspondentie de nummering onder "ons kenmerk" te vermelden.

Het advies van AWV is gunstig gezien de aanvraag in overeenstemming is met algemene en bijzondere voorwaarden. Deze voorwaarden worden als bijlage gevoegd bij de vergunning.

2.e. bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

//

5

2.f. beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

2.g. advies en eventueel voorstel van voorwaarden

GUNSTIG onder volgende voorwaarden

* Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de preventieafgevaardigde van de betreffende brandweerpost hiervan in te lichten, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven. Gelieve bij elke correspondentie de nummering onder "ons kenmerk" te vermelden.

* De richtlijnen inzake de selectieve verwijdering en verwerking van sloopafval terzake worden gevolgd. Bij de ontmanteling van de woning worden daarbij de verschillende afvalstromen die vrijkomen apart ingezameld en afgevoerd naar de afvalverwerkingsbedrijven. Dit zal door de bevoegde diensten eveneens gecontroleerd worden.

Bijzondere voorwaarden AWV :

* Voor private woningen en gebouwen met een beperkte economische activiteit wordt slechts 1 gemeenschappelijke in- en uitrit met een maximum breedte van 4,5 meter langs de Zonneveldweg toegestaan.

* Het terrein dient zodanig ingericht dat het materieel onmogelijk wordt om elders binnen en buiten te rijden.

* De aanleg van parkings dient integraal voorzien te worden achter de ontworpen rooilijn

* Uiterlijk bij de ingebruikname van het kantoorgebouw dient de eigendomsgrens, grenzend aan de gewestweg niet overrijdbaar afgesloten te worden over de volledige breedte van het perceel minus de eventueel stedenbouwkundig vergunde in-/uitrit (ten).

BESLUIT:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager voor het slopen van de woning en het bouwen van een kantoorgebouw.

De aanvrager is verplicht het college van burgemeester en schepenen op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- De voorschriften van het sectoraal BPA Zonevreemde bedrijven – 34. NV Baus Reizen dienen nageleefd te worden.
- Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de preventieafgevaardigde van de betreffende brandweerpost hiervan in te lichten, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven. Gelieve bij elke correspondentie de nummering onder "ons kenmerk" te vermelden.
- De richtlijnen inzake de selectieve verwijdering en verwerking van sloopafval terzake worden gevolgd. Bij de ontmanteling van de woning worden daarbij de verschillende afvalstromen die vrijkomen apart ingezameld en afgevoerd naar de

afvalverwerkingsbedrijven. Dit zal door de bevoegde diensten eveneens gecontroleerd worden.

Bijzondere voorwaarden vanwege het Agentschap Wegen en Verkeer:

- Voor private woningen en gebouwen met een beperkte economische activiteit wordt slechts 1 gemeenschappelijke in- en uitrit met een maximum breedte van 4,5 meter langs de Zonneveldweg toegestaan.
- Het terrein dient zodanig ingericht dat het materieel onmogelijk wordt om elders binnen en buiten te rijden.
- De aanleg van parkings dient integraal voorzien te worden achter de ontworpen rooilijn
- Uiterlijk bij de ingebruikname van het kantoorgebouw dient de eigendomsgrens, grenzend aan de gewestweg niet overrijdbaar afgesloten te worden over de volledige breedte van het perceel minus de eventueel stedenbouwkundig vergunde in-/uitrit (ten).

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden: //

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

1. Agentschap Wegen en Verkeer
2. Hulpverleningszone Zuid-West Limburg
3. Architectenbureau Thomas Roets

Belangrijke bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.7.19. §1. Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt binnen een ordetermin van tien dagen en per beveiligde zending bezorgd aan de aanvrager en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ontvangt ook een afschrift van het vergunningendossier, behoudens indien hij omtrent de vergunningsaanvraag een advies heeft verstrekt.

Een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing of een kennisgeving van de stilzwijgende beslissing wordt tevens bezorgd aan:

- 1° de adviserende instanties, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid;
- 2° de toezichhoudende architect, indien deze daarom verzoekt.

De Vlaamse Regering bepaalt de gevallen waarin ontvoogde gemeenten geen afschriften of kennisgevingen moeten overmaken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omwille van de beperkte ruimtelijke impact van de vergunde handelingen of de eenvoud van het dossier.

§2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

§3. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftiendertig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep. Indien een administratief beroep wordt ingesteld, geldt artikel 4.7.21, §8. Deze bepaling geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid.

§4. Een door de gemeente gewaarmerkt afschrift van de vergunning en het bijhorende dossier ligt tijdens de duur van de werkzaamheden in uitvoering van de vergunning ter beschikking op de plaats die het voorwerp uitmaakt van de vergunning.

Beroepsmogelijkheden

Art. 4.7.21. §1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

1° de aanvrager van de vergunning;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;

2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;

3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en

schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

Uittreksel uit het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009

Art. 1. §1. Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;

3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.

§2. Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, of indien het beroepschrift uitgaat van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt het beroepschrift zo mogelijk vergezeld van een kopie of afdruk van de bestreden uitdrukkelijke vergunningsbeslissing respectievelijk van de kennisgeving van de bestreden stilzwijgende vergunningsbeslissing.

Indien de indiener van het beroep de aanvrager is van de vergunning, en het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigeringsbeslissing die door de gemeente ten onrechte niet ter kennis werd gebracht, voegt de indiener van het beroep een kopie of afdruk toe van de beveiligde zending waarmee de vergunningsaanvraag werd ingediend evenals een kopie van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek, vermeld in artikel 4.7.14, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien het beroep niet wordt ingesteld door de aanvrager van de vergunning, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een adviserende instantie, vermeld in artikel 4.7.16, §1, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift het attest

van aanplakking, vermeld in artikel 4.7.19, §2, derde lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, toegevoegd, in zoverre dat beschikbaar is.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, §2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt aan het beroepschrift een afschrift van de statuten van de vereniging toegevoegd.

Indien de provincie vaststelt dat aan de verplichtingen van deze paragraaf niet is voldaan, stelt zij de indiener van het beroep in staat om het dossier aan te vullen. De ontbrekende stukken moeten bij het provinciebestuur toekomen binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van het bericht waarin wordt meegedeeld dat niet aan de verplichtingen van deze paragraaf is voldaan. Indien de beschikbare ontbrekende stukken niet of niet tijdig worden aangeleverd, dan leidt dat tot de onontvankelijkheid van het beroep.

Art. 2. De indiener van het beroep kan aan het beroepschrift de overtuigingsstukken toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op een inventaris ingeschreven.

De indiener van het beroep en de aangewezen provinciale ambtenaar mogen zich bij het overmaken van de afschriften van het beroepschrift op grond van artikel 4.7.21, §4, tweede lid, en §6, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beperken tot het eigenlijke beroepschrift en de inventaris, zonder de overtuigingsstukken, indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt.

Verval van de vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijfdarentermijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouw fysieke vereisten.

10

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

NAMENS HET SCHEPENCOLLEGE

Op bevel:
De Secretaris
get. Mia Cuppens

De Burgemeester
get. Els Robeyns

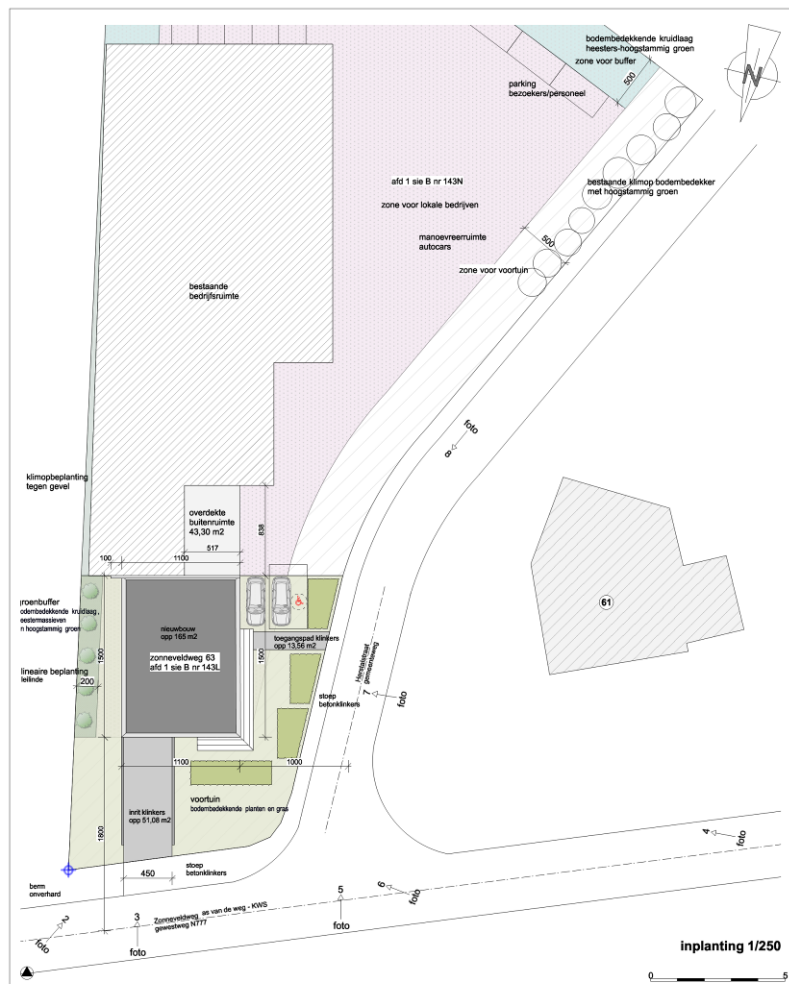
VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL

Mia Cuppens
Secretaris



Els Robeyns
Burgemeester

11



<p>Thierry Poets Architectuur Interieur Meubeldesign Grondelbaan 27, 3590 Diepenbeek Tel 011 332305 Mobile 0477 261029</p>	<p>SLOPEN VAN EEN WOONHUIS BOUWEN VAN KANTOREN ligging Zonneveldweg 63 - 3830 Wellen Wellen afd 1 sie B nr 143L</p>	<p>reizen BAUS</p>	<p>Reizen Baus NV Zonneveldweg 61 - 3830 Wellen Tel: 00 32 (0)11 37 62 04 Fax: 00 32 (0)11 37 61 72 E-mail: info@reizenbaus.be</p>	<p>17/1047 08/2017</p>
--	---	---------------------------	---	--



13.3 Garage Boes BVBA



Gemeente Wellen

Dorpstraat 25 3830 Wellen tel.: 012 67 07 00 Fax: 012 74 58 70

12 JAN. 2005 | 50117

Std6

Formulier B

VERGADERING OP 04/01/2005

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

AANWEZIG : De Heer Johan Vanschoenwinkel, Burgemeester-voorzitter, Francis Bosmans, Jeannine Leduc, Ivo Ramaekers, schepenen en William Vancleynebreugel, secretaris.

GEMEENTEBESTUUR WELLEN	PROVINCIE LIMBURG	AANVRAAG Nr. 3020 Ref.Nr.Stdb.:/
---------------------------	----------------------	-------------------------------------

Het college heeft de aanvraag ingediend door Garage Boes & Zn met als adres Steenweg Borgloon 17 te 3830 Wellen, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 04/01/2005.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Steenweg Borgloon 17 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie C nummers 185c, 186c, 187f en 187g.

Het betreft een aanvraag tot verbouwing en uitbreiding van de garage.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en) :

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999 en 26 april 2000;

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000;

Gelet op de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning op naam van Garage Boes en zonen, Steenweg Borgloon 17 voor verbouwing en uitbreiding van de garage op het perceel gelegen Steenweg Borgloon 17, 1^e afdeling, sectie C, nrs. 185 c, 186 c, 187 f en 187 g;

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen deels woongebied met landelijk karakter en deels agrarisch gebied volgens het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren dd. 05.04.1977;

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen het deelplan 127 Ford Garage Boes van het sectoraal BPA zonevrije bedrijven goedgekeurd bij MB van 27.04.2004;

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk sectoraal plan van aanleg zonevrije bedrijven, dat het derhalve de bevoegdheid van de overheid blijft de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde bijzonder plan van aanleg;

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is;

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

//

Verordeningen

//

Andere zoneringsgegevens van het goed

Overwegende dat bij ligging aan een gewestweg de verordeningen en adviezen van de Administratie Wegen en Verkeer dienen gevolgd te worden; dat advies gevraagd werd op 8 december 2004;

Overwegende dat aanvragen voor het bouwen en verbouwen van gebouwen met een industriële, commerciële of administratieve functie zoals fabrieken, ambachtelijke

bedrijven, garages-autoherstelplaatsen, winkels, warenhuizen, groot- en kleinhandel, hotels, restaurants, cafés, kantoren en dergelijke; onderhoudswerken aan deze gebouwen zijn onderworpen zijn het voorafgaand advies van de bevoegde Brandweerdienst; dat advies gevraagd werd aan de brandweer Hasselt op 8 december 2004;

Externe en interne adviezen

Overwegende dat het advies van de administratie Wegen en Verkeer afgeleverd op 24 december 2004 gunstig is (zie bijlage);

Gelet op het voorwaardelijk brandweeradvis dd. 14.12.2004;

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat er geen openbaar onderzoek werd gehouden; dat de aanvraag immers niet valt onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

Richtlijnen en omzendbrieven

//

Historiek

Gelet op de bouwvergunning dd. 28.06.1969 afgeleverd aan de heer J. Boes voor het bouwen van een woonhuis (dossier 7190/769);

Gelet op de bouwvergunning dd. 23.03.1970 afgeleverd aan de heer Joseph Boes voor het plaatsen van 2 elektrische pompen en een lichtluffel (dossier 7190/807);

Gelet op de bouwvergunning dd. 13.04.1987 afgeleverd aan PVBA Boes voor het bouwen van een toonzaal (dossier 7190/769);

Overwegende dat op 27.03.1995 een proces-verbaal van vaststelling (TG 66 35.000.131/95) werd opgemaakt voor het oprichten van een opslagruimte, dat het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand werd gevorderd bij de rechtbank;

Overwegende dat op 10.12.2001 een weigering van vergelijk voor het oprichten van een opslagruimte werd afgeleverd;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning dd. 30.08.2004 afgeleverd aan Garage Boes en Zn voor het verbouwen en uitbreiden van een garagewerkplaats;

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft een wijziging van de vergunning zoals verleend op 30.08.2004 waarbij de bestaande woning links op het perceel zal worden afgebroken en een nieuwe garage met toonzaal zal worden opgericht als uitbreiding links van de bestaande garage;

K10.(Watertoets-geen overstromingsgebied- geringe oppervlakte, +verharding)
Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dat dit gecompenseerd wordt door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende verordening.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de renovatie en uitbreiding van de garage verenigbaar is met zijn omgeving mits een degelijke landschappelijke integratie wordt voorzien en de beplanting dient gerealiseerd binnen het plantseizoen volgend op de ingebruikname van het gebouw;

Overwegende dat het plan duidelijke gegevens weergeeft over verdere perceelsordening en groenaanleg, overeenkomstig de voorschriften van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven; Overwegend dat mits effectieve aanleg van deze groenbeplanting de constructie zich op een degelijke wijze integreert in deze omgeving;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het deelplan 127 Ford Garage Boes van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaande is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Besluit : het college verleent de vergunning

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 04.01.2005 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de voorschriften van:

- **Het deelplan 127 Ford Garage Boes van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven stipt na te leven;**
- **Het lijnrichtingsadvies dd. 24/12/2004 vanwege de afdeling Wegen en Verkeer Limburg stipt na te leven.**

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftientig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidende voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft

op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onvervijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

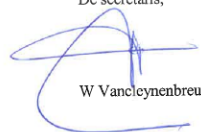
Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.


VANWEGE HET COLLEGE :
De secretaris,
(get.)
W. Vanclynenbreugel

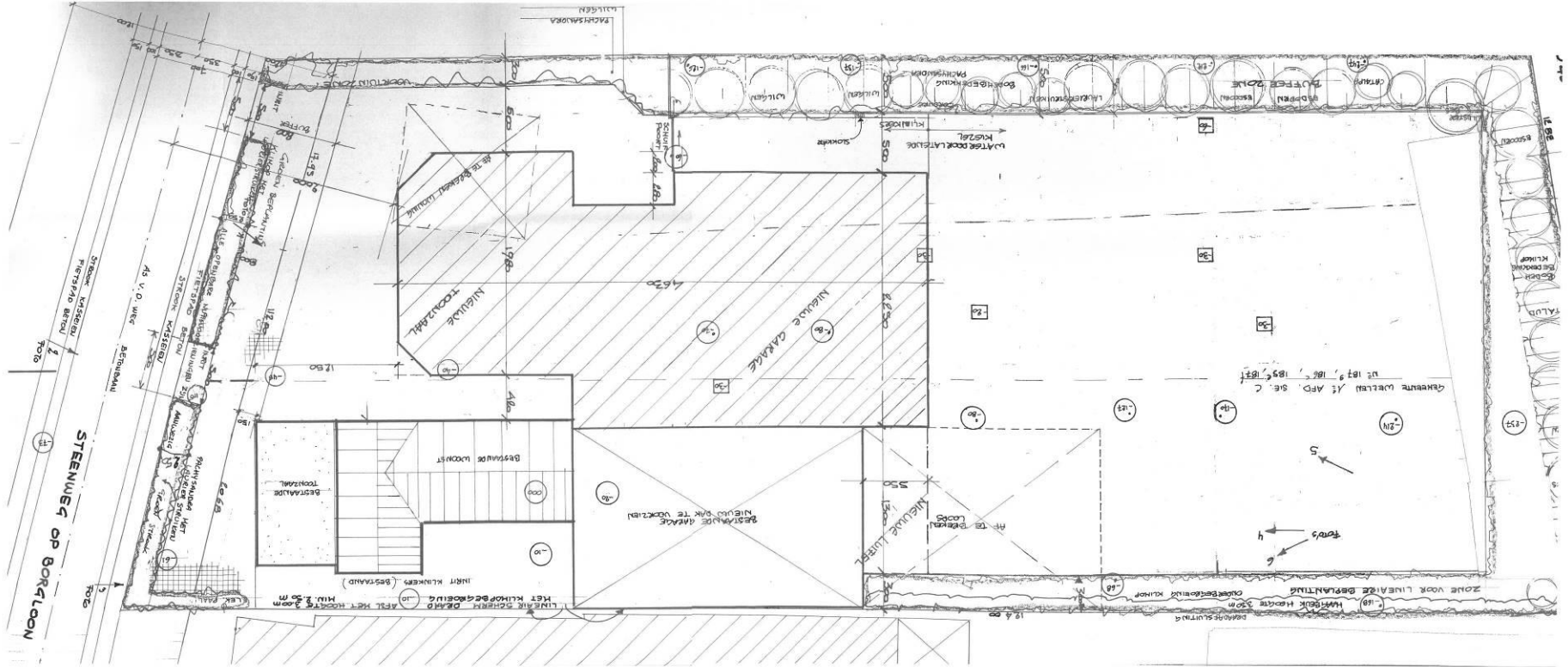
VOOR EENSLUIDEND UITTREKSEL
Afgeleverd op 10/01/2005
De secretaris,


W Vanclynenbreugel



De burgemeester,
(get.)
J. Vanschoenwinkel

De burgemeester,

J. Vanschoenwinkel





Formulier B

VERGADERING OP 13/11/2006

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

AANWEZIG : De heer Johan Vanschoenwinkel, burgemeester-voorzitter, Francis Bosmans, Jeannine Leduc, Lydia Mellen en Roger Philtjens, schepenen en An Daniels, secretaris.

GEMEENTEBESTUUR	PROVINCIE	AANVRAAG Nr. 3262
WELLEN	LIMBURG	Ref.Nr.Stdb.:/

Het college heeft de aanvraag ingediend door **BOES Frank en Kris** met als adres **Steenweg Borgloon 17 te 3830 Wellen**, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op **13/11/2006**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres **Steenweg Borgloon 17** en met als kadastrale omschrijving **afdeling 1 sectie C nrs. 185C, 186C, 187F en 187G**.

Het betreft een aanvraag tot **het bijbouwen van een luifel en het plaatsen van betonverharding**.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en) :

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen en de uitvoeringsbesluiten;

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en latere wijzigingen en de uitvoeringsbesluiten;

Gelet op de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning op naam van Frank en Kris Boes, Steenweg Borgloon 17 voor het bijbouwen van een luifel en plaatsen van een betonverharding op het perceel gelegen Steenweg Borgloon 17, 1^e afdeling, sectie C, nrs. 185 c, 186 c, 187 f en 187 g;

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen deels woongebied met landelijk karakter en deels agrarisch gebied volgens het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren dd. 05.04.1977;

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen het deelplan 127 Ford Garage Boes van het sectoraal BPA zonevrije bedrijven goedgekeurd bij MB van 27.04.2004;

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk sectoraal plan van aanleg zonevrije bedrijven, dat het derhalve de bevoegdheid van de overheid blijft de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde bijzonder plan van aanleg;

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is;

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

//

Verordeningen

Gelet op het besluit van 01/10/2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Andere zoneringsgegevens van het goed

Overwegende dat bij ligging aan een gewestweg de verordeningen en adviezen van de Administratie Wegen en Verkeer dienen gevolgd te worden; dat advies gevraagd werd op 3 oktober 2006;

Externe en interne adviezen

Overwegende dat het advies van de administratie Wegen en Verkeer afgeleverd op 17 oktober 2006 voorwaardelijk gunstig is (zie bijlage);

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat er geen openbaar onderzoek werd gehouden; dat de aanvraag immers niet valt onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

Richlijnen en omzendbrieven

//

Historiek

Gelet op de bouwvergunning dd. 28.06.1969 afgeleverd aan de heer J. Boes voor het bouwen van een woonhuis (dossier 7190/769);

Gelet op de bouwvergunning dd. 23.03.1970 afgeleverd aan de heer Joseph Boes voor het plaatsen van 2 elektrische pompen en een lichtluifel (dossier 7190/807);

Gelet op de bouwvergunning dd. 13.04.1987 afgeleverd aan PVBA Boes voor het bouwen van een toonzaal (dossier 7190/769);

Overwegende dat op 27.03.1995 een proces-verbaal van vaststelling (TG 66 35.000.131/95) werd opgemaakt voor het oprichten van een opslagruimte, dat het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand werd gevorderd bij de rechtbank;

Overwegende dat op 10.12.2001 een weigering van vergelijk voor het oprichten van een opslagruimte werd afgeleverd;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning dd. 30.08.2004 afgeleverd aan Garage Boes en Zn voor het verbouwen en uitbreiden van een garagewerkplaats;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning dd. 04.01.2005 afgeleverd aan Garage Boes en Zn voor het verbouwen en uitbreiden van een garagewerkplaats (gewijzigde plannen), dossier 7190B95-0027B04;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning dd. 13.03.2006 afgeleverd op naam van Garage Boes en Zn voor het vernieuwen van de gevel, plaatsen van ramen aan de congiërgewoonst, bouwen van een erker, plaatsen van reclameborden en verbreden van de inrit (dossier 7190B95-0027B06);

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het bijbouwen van een luifel in dezelfde materialen als de bestaande garagewerkplaats, de aanleg van een

betonverharding en de regularisatie van een wasplaats en stockage-ruimte achter de werkplaats;

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper;

Overwegende dat het goed gelegen is binnen het goedgekeurd sectoraal BPA zonevreemde bedrijven (deelplan 127 Ford Garage Boes);

K10.(Watertoets-geen overstromingsgebied- geringe oppervlakte, +verharding)

Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstromd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dat dit gecompenseerd wordt door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende verordening.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat uit de argumentatienota van de ontwerper blijkt dat voldaan werd aan de voorschriften van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven, met name inzake bebouwingscoëfficiënt en bestemming van de gevraagde uitbreiding van de luifel en betonverharding voor het stallen van wagens;

Overwegende dat de luifel zal uitgevoerd worden in dezelfde materialen als de bestaande garage/werkplaats, dat de constructie complementair is aan het bestaande gebouw en door materiaalkeuze en vormgeving een architecturaal verantwoord geheel verkregen wordt;

Overwegende dat de betonverharding noodzakelijk is om eventuele verontreiniging door de gestalde auto's te vermijden;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaandbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13.11.2006 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1° het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° het lijnrichtingsadvies vanwege de afdeling Wegen en Verkeer Limburg d.d. 17/10/2006 stipt na te leven;

3° de voorschriften van het deelplan 127 Ford Garage Boes van het sectoraal BPA zonevriende bedrijven stipt na te leven.

Het college van burgemeester en schepenen zendt op dezelfde dag een afschrift van deze vergunning aan de aanvrager en aan de gemachtigde ambtenaar voor de eventuele uitoefening van het schorsingsrecht.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, indien deze nodig zouden zijn.

Belangrijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

Art. 52 §2. Van de met toepassing van de artikelen 43 en 44 afgegeven vergunning mag gebruik worden gemaakt, indien binnen vijftig dagen te rekenen vanaf de kennisgeving ervan, de gemachtigde ambtenaar geen beslissing tot schorsing van de vergunning ter kennis van de aanvrager heeft gebracht. De vergunning moet deze paragraaf overnemen.

Art. 52 §4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidende werken van de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden.

Belangrijke bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening

Art. 128. De stedenbouwkundige vergunning vervalt van rechtswege indien de vergunninghouder niet daadwerkelijk met de verwezenlijking van de vergunning van start is gegaan, binnen twee jaar na afgifte van de vergunning. De termijn vangt aan op de dag waarop de vergunning definitief wordt verkregen.

De stedenbouwkundige vergunning vervalt eveneens van rechtswege indien de werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken of, als het om gebouwen gaat, wanneer het gebouw niet winddicht is binnen drie jaar na de aanvang van de werken. Indien de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op twee of meer afzonderlijke gebouwen, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning enkel voor de gebouwen waarvoor niet is voldaan aan de voorwaarden van dit artikel.

De termijnen vermeld in het eerste en tweede lid worden geschorst gedurende de periode waarbinnen een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning bij de Raad van State aanhangig is, behoudens in die gevallen waarin de vergunde werken in strijd zijn met een voor de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van State van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan, onverminderd het eventuele recht op planschade in toepassing van artikel 84.

De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. In dit geval gaat de termijn, zoals bepaald in het eerste lid, pas in op de dag dat de milieuvergunning wordt verleend, respectievelijk de melding is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege op de dag van de weigering in laatste aanleg. Het verval van de stedenbouwkundige vergunning wordt door de instantie die de milieuvergunning heeft geweigerd onverwijld meegedeeld aan de aanvrager en de overheid die de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend.

Beroepsmogelijkheden voor de aanvrager (decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Art. 53 §1. De aanvrager kan binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het schepencollege in beroep gaan bij de bestendige deputatie. (...) De bestendige deputatie zendt een afschrift van het beroepschrift binnen vijf dagen na ontvangst aan de gemeente en aan de gemachtigde ambtenaar.

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

Van de beslissing van de bestendige deputatie wordt aan de aanvrager, aan het college en aan de gemachtigde ambtenaar kennis gegeven binnen zestig dagen na de datum van afgifte bij de post van de aangetekende zending die het beroep bevat.

Ingeval de partijen worden gehoord, wordt de termijn met vijftien dagen verlengd.

Beroepsmogelijkheden voor derden

Derden kunnen een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad van State, binnen 60 dagen nadat ze kennis nemen van de beslissing. De vormvoorschriften en termijnen worden bepaald in het meermaals gewijzigd besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling Administratie van de Raad van State.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

VANWEGE HET COLLEGE :

De secretaris,

De burgemeester,

(get.)
A. Daniels

VOOR EENSЛУIDEND UITTREKSEL
Afgeleverd op 14/11/2006
De secretaris,

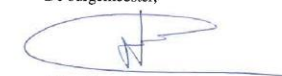


An Daniels



(get.)
J. Vanschoenwinkel

De burgemeester,



Johan Vanschoenwinkel

