

Provincie Limburg
Gemeente Wellen
Dorpsstraat 25
3830 Wellen
tel.: 012/67.07.00

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WELLEN

TEKSTENBUNDEL

definitief vastgesteld door de gemeenteraad
van 26 maart 2004

project 63 – 42110



Ruimtelijke Planning

Ilgatlaan 23
3500 Hasselt
Tel: (011) 28 86 00
Fax: (011) 28 86 20

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan gemeente WELLEN

Opgesteld volgens het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003 en 21 november 2003. In het bijzonder artikel 31 tot en met artikel 36.

Opgesteld door TECHNUM N.V.
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

Hasselt, 29/08/2003
26/03/2004

In toepassing van artikels 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot instelling van het register van ruimtelijke planners, tot bepaling van de voorwaarden voor opname van personen in dat register en tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de verantwoordelijkheid van ruimtelijke planners voor de opmaak van ruimtelijke structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 7 juli 2000 en 7 november 2003, werd dit plan opgesteld onder de verantwoordelijkheid van volgende ruimtelijke planners:

Jan Nuijens,

Guido Wirix,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 29/08/2003
De Secretaris,

De Burgemeester,

W. Vanduynebaert

P. Van Schoonwinkel

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd
van 22/09/2003 tot 22/12/2003

De Secretaris,

De Burgemeester,

W. Vanduynebaert

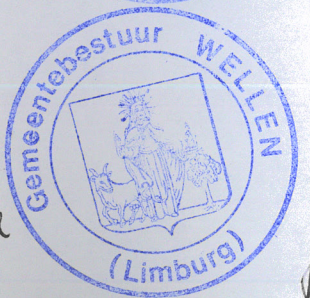
P. Van Schoonwinkel

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 26/03/2004
De Secretaris,

De Burgemeester,

W. Vanduynebaert

P. Van Schoonwinkel



Provincie Limburg
Gemeente Wellen
Dorpsstraat 25
3830 Wellen
tel.: 012/67.07.00

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WELLEN

INFORMATIEF DEEL

definitief vastgesteld door de gemeenteraad
van 26 maart 2004

project 63 – 42110



Ruimtelijke Planning

Ilgatlaan 23
3500 Hasselt
Tel: (011) 28 86 00
Fax: (011) 28 86 20

COLOFOON

OPDRACHTGEVER:

GEMEENTEBESTUUR WELLEN

Dorpsstraat 25

3830 Wellen

tel: 012/67 07 00

fax: 012/74 58 70

website: <http://www.wellen.be>

Contactpersoon: Carine Scierski, diensthoofd grondgebiedszaken

RUIMTELIJK PLANNER:

TECHNUM HASSELT

Afdeling Ruimtelijke Planning

Ilgatlaan 23

3500 Hasselt

tel: 011 / 28 86 00

website: <http://www.technum.be>

Projectleider: Jan Nuijens

Projectmedewerker: Guido Wirix

Medewerkers: Evert Jadoul

Jan Vilain

Projectnummer: 63-42110

LEDEN WERKGROEP:

Johan Vanschoenwinkel, burgemeester

Francis Bosmans, schepen ruimtelijke ordening

Carine Scierski, diensthoofd grondgebiedszaken

William Vancleynebreugel, secretaris

MIJLPALEN:

Startnota: 09/06/1999

Plenaire vergadering: 27/05/2003

Voorlopige aanvaarding gemeenteraad: 29/08/2003

Definitieve aanvaarding gemeenteraad: 26/03/2004

Publicatie in het staatsblad:

INHOUD

0. Inleiding	1
0.1 Structuurplanning: waar gaat het om?	1
0.1.1 Begripsbepaling en omschrijving	1
0.1.2 Wat zegt het decreet ruimtelijke ordening?	1
0.1.3 Structuurplanning op drie niveaus	2
0.1.4 Subsidiariteit van de structuurplannen	2
0.1.5 Structuurplanning: een proces	4
0.2 Waarom doet men aan structuurplanning?	5
0.3 Taakstelling van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	7
0.3.1 Taken van de gemeente	7
0.4 Een structuurplan voor Wellen, wat houdt dat in?	9
0.5 Juridische draagwijdte	11
0.5.1 Ruimtelijke structuurplannen	11
0.5.2 Uitvoeringsinstrumenten met verordenende kracht	11
0.6 Het Structuurplanningsproces in Wellen	13
1. Bestaande ruimtelijke structuur	16
1.1 Algemene situering	16
1.1.1 Kencijfers van de gemeente Wellen	16
1.1.2 Situering van Wellen in de regio	16
1.1.3 Demografische gegevens	19
1.2 Globale ruimtelijke structuur	21
1.2.1 Mesostructuur	21
1.2.2 Beknopt overzicht fysische kenmerken	21
1.2.3 Ontstaansgeschiedenis ruimtelijke structuur	22
1.3 Structuur van de nederzettingen	25
1.3.1 Algemeen	25
1.3.2 Wellen-centrum	26
1.3.3 Kleine kernen	28
1.3.4 Lintbebouwing	31
1.3.5 Vrolingen	32
1.3.6 Nederzettingen in de open ruimte	32
1.3.7 Het gemeentelijk woonbeleid tussen 1992 – 2002	33
1.3.8 Voorzieningenniveau	33
1.4 Economische structuur	35
1.4.1 Handel en diensten	35

1.4.2	Tewerkstellingsstructuur	36
1.4.3	Bedrijven	40
1.5	Structuur van de buitenruimte	43
1.5.1	Cijfergegevens	43
1.5.2	Hydrologische structuur	44
1.5.3	Agrarische structuur	46
1.5.4	Natuurlijke structuur	50
1.5.5	Landschappelijke structuur	55
1.6	Recreatieve structuur	58
1.7	Lijninfrastructuur	64
1.7.1	Wegennetwerk	64
1.7.2	Fietsnetwerk	66
1.7.3	Voetwegen en sentiers	66
1.7.4	Openbaar vervoer	66
1.7.5	Leidingen	67
2.	Analyse van herkenbare deelgebieden	68
2.1	Deelruimte 1: Wellen – Herten	68
2.2	Deelruimte 2: De linten van Ulbeek en Russelt	69
2.3	Deelruimte 3: De linten van Vrolingen, Langenakker en Bos	69
2.4	Deelruimte 4: Het zuidelijk landbouwgebied	69
2.5	Deelruimte 5: Het noordwestelijk landbouwgebied	70
2.6	Deelruimte 6: Landbouwgebied Bosveld – Printhagen - Vrolingen	70
2.7	Deelruimte 7: De Herkvallei	71
3.	Planologische context	72
3.1	Juridische en planologische beleidsomkadering	72
3.1.1	Gewestplan	72
3.1.2	Bijzondere Plannen van Aanleg en verkavelingen	74
3.1.3	Gemeentelijke bouwverordening op de beplantingen	75
3.1.4	Plannen en wetgeving m.b.t. de agrarische structuur	75
3.1.5	Plannen en wetgeving m.b.t. de natuurlijke structuur	76
3.1.6	Landschapsbeleid	77
3.1.7	Milieubeleid ()	78
3.2	Structuurplannen	80
3.2.1	Situering van Wellen in het RSV	80
3.2.2	Structuurplanning omliggende gemeenten	88
3.3	Aan het structuurplan gekoppelde beleidsplannen	89

3.3.1	Woonbehoeftestudie ()	89
3.3.2	Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan	89
3.3.3	Gemeentelijk Mobiliteitsplan	91
3.4	Andere beleidsplannen	91
3.4.1	Regionaal landschap Haspengouw	91
3.4.2	Streekplatform Haspengouw	91
4.	Knelpunten- en kansen	93
4.1	Algemeen	93
4.1.1	Knelpunten en bedreigingen	93
4.1.2	Kwaliteiten en kansen	93
4.2	Structuur van de nederzettingen	93
4.2.1	Knelpunten en bedreigingen	93
4.2.2	Kwaliteiten en kansen	94
4.3	Economische structuur	95
4.3.1	Knelpunten en bedreigingen	95
4.3.2	Kwaliteiten en kansen	97
4.3.3	Opportunities en potenties	98
4.4	Structuur van de buitenruimte	98
4.4.1	Agrarische structuur	98
4.4.2	Natuurlijke structuur	99
4.4.3	Hydrologische structuur	101
4.4.4	Landschappelijke structuur	101
4.5	Recreatie en toerisme	103
4.5.1	Recreatie	103
4.5.2	Toerisme	105
4.6	Lijninfrastructuur en mobiliteit	106
4.6.1	Knelpunten en bedreigingen	106
4.6.2	Kwaliteiten en kansen	107
4.7	Planologische knelpunten	108
4.7.1	Zonevreemdheid	108
4.7.2	Diverse planologische knelpunten	110
5.	Behoeften, trends en Prognoses	111
5.1	Nederzettingsstructuur en woonomgeving	111
5.1.1	Trends en prognoses	111
5.1.2	Ruimtelijke behoeften	118
5.2	Economische structuur en bedrijvigheid	118
5.2.1	Behoeften	118
5.2.2	Trends en prognoses	119

5.3	Open ruimte	120
5.3.1	Landbouwsector	120
5.3.2	Natuursector	121
5.3.3	Landschap	122
5.4	Recreatie en toerisme	123
5.4.1	Behoeften	123
5.4.2	Trends en prognoses	125
5.5	Lijninfrastructuur	126
5.5.1	Behoeften	126
5.5.2	Trends en prognoses	126

0. INLEIDING

0.1 STRUCTUURPLANNING: WAAR GAAT HET OM?

0.1.1 Begripsbepaling en omschrijving

Structuurplanning steunt op twee belangrijke pijlers: de procesmatige aanpak (planning) en het product (structuurplan)

Daarom wordt er gesproken over *planning* en niet enkel over een *plan*. Structuurplanning gaat dus verder dan de traditionele ruimtelijke ordening, die werd vastgelegd in plannen en de daarbij horende juridische voorschriften.

Het ruimtelijk structuurplan is een *beleidsdocument*, dat een *globale visie* geeft voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn. Het is een toetskader waarin een *gewenste ruimtelijke structuur* uitgewerkt wordt voor het betrokken gebied. Het structuurplan is geen doel op zich, maar is een onderdeel in een continu proces.

Er wordt niet alleen structureel, maar ook strategisch gewerkt.

Knelpunten en kansen die zich voordoen moeten op *korte termijn* kunnen opgelost worden, zonder afbreuk te doen aan de lange termijnvisie.

Zowel bij het plannings- als bij het besluitvormingsproces zijn verschillende *partners* of *actoren* betrokken. Deze betrokkenheid is noodzakelijk om een maatschappelijk draagvlak tot stand te brengen.

Het - decretaal vereiste - product is het ruimtelijk structuurplan. Dit document bestaat uit een informatief, een richtinggevend en een bindend deel.

0.1.2 Wat zegt het decreet ruimtelijke ordening?

De wettelijke basis voor structuurplanning werd vastgelegd in het Decreet van 24.07.1996 houdende de ruimtelijke planning.

Het planningsdecreet werd integraal opgenomen in het Decreet Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999¹.

Het decreet stelt dat de ruimtelijke ordening wordt vastgelegd in *ruimtelijke structuurplannen*, *plannen van aanleg* en *verordeningen*. Hierdoor werd het instrumentenapparaat uitgebreid en werd het begrippenkader duidelijker: structuurplannen worden onderscheiden van plannen van aanleg.

Het decreet bepaalt dat er structuurplannen worden opgemaakt op drie niveaus: het *Vlaams Gewest*, de *provincies* en de *gemeenten*.

Elk structuurplan beschrijft de structuurbepalende elementen op zijn niveau en de taakstelling m.b.t. de uitvoering om tot de gewenste ruimtelijke structuur te komen.

Verder bepaalt het decreet dat elk structuurplan moet bestaan uit een *informatief*, een *richtinggevend* en een *bindend gedeelte*.

In het informatief gedeelte wordt de bestaande ruimtelijke structuur geschetst, de juridische context en de knelpunten en kansen voor de ruimtelijke ontwikkeling. Ook de tendensen die zich voordoen en de prognoses die hieruit voortvloeien worden beschreven. Het richtinggevend of indicatief deel omschrijft doelstellingen, concepten en een visie om tot een gewenste ruimtelijke structuur te komen. Er kunnen focusstudies uitgewerkt worden voor bepaalde

¹ decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003 en 21 november 2003.

deelaspecten. Dit deel is een toetskader voor de overheid dat als criterium dient voor de evaluatie van uitvoeringsplannen. Het laatste deel - de bindende bepalingen - is enkel bindend voor de overheid, die moet instaan voor de uitvoering ervan. De burger is dus niet rechtstreeks gebonden door een ruimtelijk structuurplan.

De bindende bepalingen worden vastgelegd voor een periode van vijf jaar. Ze blijven evenwel van kracht tot ze door een nieuw structuurplan worden vervangen.

Een structuurplan moet voldoen aan de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van de komende generaties en de ruimtelijke draagkracht in het gedrang te brengen. Om een duurzame ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken moeten de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplanningsproces wordt nader omschreven in de *omzendbrief* R0 97/02. In deze omzendbrief worden de verplichtingen die voortkomen uit de decretale bepalingen vertaald naar inhoudelijke aspecten van de structuurplanning op gemeentelijk niveau.

0.1.3 Structuurplanning op drie niveaus

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen omschrijft de structuurbepalende elementen op *Vlaams niveau*. De taakstellingen om tot de uitvoering van de gewenste ruimtelijke structuur te komen worden erin vernoemd, met onderscheid van de verschillende beleidsniveaus (gewest, provincies en gemeenten).

Nieuw is de rol van de *provincie* als actor in het ruimtelijk beleid. De provincies hebben de opdracht een provinciaal ruimtelijk structuurplan op te maken, waarin de structurende elementen op provinciaal niveau omschreven worden. Ook hier worden de taakstellingen m.b.t. de uitvoering van de gewenste ruimtelijke structuur opgesomd, met aanduiding van de aspecten die door de provincie en door de gemeenten moeten worden uitgevoerd.

Het laagste beleidsniveau waarop uitspraken worden gedaan over de ruimtelijke ordening, is dat van de *gemeente*. De gemeenten hebben de opdracht een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op te maken. Ook hier worden de structuurdragers op lokaal niveau omschreven, naast de taakstellingen voor het eigen beleidsniveau.

Wanneer het gemeentelijk structuurplan is goedgekeurd kunnen de gemeenten zelf meer initiatief nemen inzake het ruimtelijk beleid.

0.1.4 Subsidiariteit van de structuurplannen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geeft de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen weer in het perspectief van 2007. De ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen zal niet alleen op dit Vlaams niveau bepaald worden, maar op de drie bestuurlijke niveaus (gewest, provincie en gemeente) en dit door middel van twee soorten plannen op ieder niveau (ruimtelijke structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen).

Hierbij zullen de lagere niveaus zich richten naar het kader en de beperkingen van het hogere niveau en het kader en de bepalingen verder verifiëren en uitwerken.

Het Vlaams gewestelijk niveau zal in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen niet alle structuren uitwerken en zeker geen bestemmingen tot op het kadasterperceel vastleggen zoals bij de gewestplannen. Het zal wel die ruimtelijke structuren en elementen behandelen die van gewestelijk of bovengewestelijk belang zijn.

De basis voor het eigen ruimtelijk beleid op gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau en de samenwerking tussen deze bestuursniveaus zit vervat in het subsidiariteitsprincipe.

Het subsidiariteitsbeginsel heeft in het raam van de structuurplanning een dubbele doorwerking:

- Het subsidiariteitsbeginsel is bepalend voor de inhoud van de ruimtelijke structuurplannen van de drie niveaus. Dit sluit niet uit dat een ruimtelijk structuurplan (eventueel dwingende) aanwijzingen bevat over de inhoud van de eventuele lagere ruimtelijke structuurplannen. Meer in het algemeen raakt het subsidiariteitsbeginsel niet aan de hiërarchie tussen de drie bestuursniveaus. Een lager ruimtelijk structuurplan kadert binnen het hoger ruimtelijk structuurplan.
- Het subsidiariteitsbeginsel is bepalend voor de taakverdeling m.b.t. de uitvoering van de ruimtelijke structuurplannen. Dit houdt onder meer in dat de overheid die een ruimtelijk structuurplan opstelde, de uitvoering van delen ervan kan opdragen aan de eventuele lagere overheden.

De dubbele werking houdt voor de drie niveaus het volgende in:

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

- doet uitspraak over de structuurbepalende elementen van gewestelijk belang en van bovengewestelijk belang;
- bevat aanwijzingen of desgevallend bindende bepalingen over de inhoud van de provinciale (en eventueel gemeentelijke) structuurplannen, zowel formeel (taakomschrijving) als inhoudelijk (krijtlijnen van de invulling van de taak);
- bevat naast bindende bepalingen over de uitvoering die op gewestelijk niveau moet gebeuren, ook bindende bepalingen over de uitvoeringstaken die aan de provincies (en eventueel de gemeenten) opgedragen worden. Deze uitvoeringstaken dienen voor de uitvoering van het RSV.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

- doet uitspraak over de structuurbepalende elementen van bovenlokaal belang die niet van gewestelijk belang zijn;
- bevat aanwijzingen of desgevallend bindende bepalingen over de inhoud van de gemeentelijke structuurplannen, zowel formeel (taakomschrijving) als inhoudelijk (krijtlijnen van de invulling van de taak);
- bevat naast bindende bepalingen over de uitvoering die op provinciaal niveau moet gebeuren, ook bindende bepalingen over de uitvoeringstaken (voor uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan) die aan de gemeenten opgedragen worden.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

- is het laagste en dus meest concrete niveau van structuurplanning;
- doet uitspraak over de structuurbepalende elementen van lokaal belang;
- bevat bindende bepalingen over de uitvoering ervan door de gemeente.

De werking van de subsidiariteit houdt ook in dat elk van de drie niveaus de verantwoordelijkheid draagt voor de uitvoering van het betreffende ruimtelijk

structuurplan. Elk niveau bewaakt dus ook de uitvoering die aan andere instellingen of lagere overheden werd opgedragen.

Tenslotte impliceert het subsidiariteitsbeginsel nog dat provincies en gemeenten de provinciale en gemeentelijke belangen bewaken voor zover die geraakt worden door het hogere planniveau. Dit gebeurt vanuit de ruimtelijke visie die wordt of werd ontwikkeld in het eigen ruimtelijk structuurplan. De inspraakmogelijkheid bij het totstandkomen van het ruimtelijk structuurplan van het hogere niveau biedt daartoe de mogelijkheid.

0.1.5 Structuurplanning: een proces

In het streven naar ruimtelijke kwaliteit doorloopt het structuurplanningsproces verschillende fasen. Het procedurele aspect van het planningsproces heeft tot doel *samenhang* te brengen in de *voorbereiding*, de *vaststelling* en de *uitvoering* van beslissingen m.b.t. de ruimtelijke ordening.

In elk structuurplanningsproces zijn enkele belangrijke kenmerken te onderscheiden:

- Er wordt getracht een maatschappelijk draagvlak te creëren door de verschillende participanten (bevolking, beleid, belangengroepen, ...) bij het planningsproces te betrekken.
- Naast het ontwikkelen van een lange termijn - visie moeten ook knelpunten die op korte termijn een oplossing vragen aangepakt kunnen worden binnen het planningsproces. Er wordt dus zowel structureel als strategisch gewerkt.
- Door de veranderende realiteit moeten er keuzes gemaakt worden, planning moet dus flexibel zijn en rekening houden met onzekerheden en onvolledigheden.
- Elk bestuursniveau neemt zijn eigen verantwoordelijkheid en doet uitspraken op zijn eigen niveau. Daarnaast is er overleg met de andere bestuursniveaus inzake het ruimtelijk beleid.
- Structuurplanning mag zich niet beperken tot de procedurele aspecten, maar moet uiteindelijk gericht zijn op realisatie.

0.2 WAAROM DOET MEN AAN STRUCTUURPLANNING?

Omdat de ruimte schaars en eindig is, moet in de toekomst zorgvuldig met de ruimte in Vlaanderen en in de gemeente Wellen worden omgesprongen. Dit is nodig om de ruimtelijke problematieken beheer(s)baar te houden.

Inzake ruimtelijke ordening moet de overheid een belangrijke en overtuigende rol spelen. Zij dient duidelijke standpunten te formuleren en zich als een betrouwbare partner te gedragen, niet in het minst omdat bij het zoeken naar oplossingen voor een aantal structurele problemen (verkeersonveiligheid, openbaar vervoer, ruimtetekort voor economische activiteiten, ...) steeds meer van de ruimtelijke ordening wordt verwacht.

Uitgangshouding is het streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling betekent met andere woorden dat de ruimte beheerd wordt als een duurzaam goed, een lange-termijninvestering voor de volgende generaties.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling moet gebaseerd zijn op draagkracht en kwaliteit. De draagkracht wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.¹ De kwaliteit van de ruimte wordt opgevat als een waardering van de ruimte. De ruimte heeft namelijk een verschijningsvorm die zowel positief of negatief ervaren kan worden.

Niet de ontwikkeling maar het beheer van de ruimte komt centraal te staan.

In deze zin, zal ter beheersing van de ruimtelijke vraag van de verschillende maatschappelijke sectoren en actoren, in een samenhangende benadering afgewogen worden, en zal ook naar het creëren van het aanbod de nodige aandacht moeten gaan. Duurzame ontwikkeling houdt aldus een samenhangende benadering in. Dit is een essentiële voorwaarde voor de vrijwaring van een leefbare ruimte voor de volgende generaties, zonder de aanspraken van de huidige generatie te hypothekeren.

De ruimtelijke draagkracht - het vermogen om binnen het kader van een duurzame ontwikkeling, functies en activiteiten op te nemen in een bepaalde ruimte - wordt het basiscriterium dat de ruimtelijke condities aangeeft voor de ontwikkeling van onze samenleving.

De structuurplanning is de kern van deze nieuwe ruimtelijke planingsstrategie. Structuurplanning is een continu maatschappelijk proces dat een dynamische ruimtelijke ordening mogelijk maakt. Nieuwe ontwikkelingen scheppen immers ruimtelijke behoeften die thans op verschillende wijze en op verschillende niveaus worden opgevangen.

Vaak overheerst een ad-hoc-probleembenadering die zeer verscheiden is en die niet in een globaal ruimtelijk kader wordt onderzocht of opgelost. De vraag naar bestemmingswijzigingen neemt toe, maar hiervoor ontbreekt er een kader met behoeftebepalingen, éénduidige objectieven, criteria en interpretatiemarges. Een coherente, overkoepelende en evenwichtige ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Vlaanderen is essentieel voor het afwegen en beoordelen van de verschillende ruimtevragen van de verschillende maatschappelijke activiteiten. Op deze wijze ontstaat ook voor andere beleidsdomeinen een win-win-situatie.

Het Ruimtelijk Structuurplan levert dat kader en biedt een houvast voor de andere beleidsdomeinen en de andere beleidsniveaus.

Zonder een dergelijk kader is een coherente afweging van maatschappelijke behoeften onmogelijk, wordt ad-hoc-benadering bestendigd met een permanent moeizame besluitvorming en een verdere polarisatie tussen sectorale belangen, is er een gebrek aan samenhang in beslissingen ten aanzien van het ruimtelijk

¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

beleid, en een verspilling van ruimte en worden ruimtelijke en vooral economische potenties niet optimaal benut. Daarenboven wordt aan de andere beleidsniveaus en beleidsdomeinen de broodnodige beleidszekerheid en beleidscontinuïteit onthouden.

Het Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente doet uitspraken over het ruimtegebruik maar legt geen bodembestemmingen vast: het is dus geen gewest- of aanlegplan. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen schept als dusdanig geen rechten of plichten voor de burger. Het bepaalt wèl de structurerende elementen, belicht ruimtelijke potenties en bepaalt richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik.

0.3 TAAKSTELLING VAN EEN GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

0.3.1 Taken van de gemeente

De taakstelling van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan richt zich - volgens het zogenaamde subsidiariteitsbeginsel - naar de structuurplannen die op een hoger niveau zijn opgesteld, te weten het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Volgens het **subsidiariteitsbeginsel** krijgt elk niveau (gewest, provincie, gemeente) bepaalde taken toebedeeld, waarbij :

- steeds rekening gehouden wordt met het hoger kader.
- er voortdurend onderling overleg gepleegd wordt tussen de verschillende niveaus.

Hieronder wordt aangegeven welke taken door de gemeente uitgevoerd dienen te worden in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Deze taken worden soms expliciet vermeld in de bindende bepalingen van het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen, soms zijn ze impliciet aanwezig in de indicatieve beschrijvingen van dit plan. Waarschijnlijk zullen in de toekomst - o.a. op basis van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg - de afbakeningen van de taken via omzendbrieven of verordeningen nader gedefinieerd worden.

0.3.1.1 Taakstelling open ruimte

- Strategie bepalen en ruimtelijke voorwaarden creëren voor een integraal grond- en oppervlaktewaterbeheer in relatie met natuurontwikkeling in beekvalleien.
- Een voorstel uitwerken van een gemeentelijke agrarische structuur om na te gaan in welke mate een leefbare landbouw toekomstgericht kan groeien in combinatie met toerisme, recreatief medegebruik, landschapsversterking en natuurbeheer.
- Definiëring van abiotische, biotische, antropogene, historische of visueel markante elementen en componenten van het landschap in de gemeente.
- Formulering van gedifferentieerde ontwikkelingsperspectieven voor karakteristieke elementen en componenten van het landschap.
- Versterken van de relatie tussen de woonkernen en het omliggende landschap.

0.3.1.2 Taakstelling nederzettingsstructuur

- Ontwikkeling van een ruimtelijke visie op de kern(en). Hierbij dient een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop te staan.
- Lokalisatie van nieuw te bouwen woningen met fasering, minimale/maximale dichtheden en voorstellen van woontypes.
- Behoud en verhogen van de kwaliteit van de kernen door de nadruk te leggen op inbreiding, renovatie, het aantrekkelijk maken van de woonomgeving, ...
- Vermijden dat linten en verspreide bebouwing verder groeien.
- Bereikbaar houden van de voorzieningen om de kernen leefbaar te houden.
- Herwaardering en herstel van het historisch patrimonium van de kernen.
- Veilig stellen van ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe economische activiteiten (zoals kleinhandel en activiteiten verweven met de woonfunctie).

0.3.1.3 Taakstelling economische activiteiten

- Voorstellen formuleren voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen binnen de randvoorwaarden die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg worden gesteld.
- Formulering van ontwikkelingsperspectieven voor - zowel zonevreemde als zone-eigen - bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen. Er dient een samenhangende visie op de lokale economie (zowel op de kleinhandel als op de primaire, secundaire als tertiaire activiteiten) uitgewerkt te worden.
- Oplossingen uitwerken in functie van een optimale ontsluiting van de bedrijventerreinen, waarbij de beperking van de hinder naar het omringende landschap en de woonkernen toe een prioriteit is.
- Verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen en hun omgeving door landscaping en buffering.
- Stimuleren van de handelsactiviteiten in het hoofddorp en de woonkernen, door het uitwerken van verkeerskundige en infrastructurele maatregelen die de aantrekkelijkheid en bereikbaarheid voor winkelwandelaars verhogen.

0.3.1.4 Taakstelling lijninfrastructuur

- Categorisering van het lokale wegennet : voetpaden, fietspaden, woonstraten, wijkontsluitingswegen, verzamelwegen en wegen voor doorgaand verkeer.
- Optimalisering van het lokale wegennet : aanpassingen aan voet-, fietspaden, wegen, kruispunten, parkeerplaatsen, ...
- Optimalisering collectief vervoer.
- Verbetering verkeersveiligheid op de lokale wegen (o.a. schoolroutes).
- Ontsluiting van de bedrijventerreinen.

0.3.1.5 Taakstelling overige functies

- Mogelijkheden uitwerken voor toeristisch-recreatieve activiteiten. Uitgangspunt hierbij is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied. In het buitengebied is enkel laag-dynamische infrastructuur (1) mogelijk.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

Net zoals voor de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Structuurplan, is ook op gemeentelijk niveau voorzien in uitvoeringsinstrumenten.

De gemeenteraad kan:

- verordeningen vaststellen tot uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan;
- ofwel verordeningen vaststellen die een aanvulling zijn voor de gewestelijke verordeningen ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;
- ofwel verordeningen vaststellen die een aanvulling zijn voor de provinciale verordeningen ter uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan;
- ofwel plannen van aanleg herzien (APA, BPA, verkavelingsplan, zoals voorzien volgens de stedenbouwwet van '62) of ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Wat de herzieningprocedure van de plannen van aanleg

1 Laagdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur: infrastructuur die omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving eerder beperkte veranderingen teweegbrengt in de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en in het bestaande ruimtegebruik.

betreft, is de procedure zoals voorzien in de stedenbouwwet van '62 niet gewijzigd teneinde de continuïteit niet te verstoren. De bevoegdheid van de gemeente verandert hier niet.

0.4 EEN STRUCTUURPLAN VOOR WELLEN, WAT HOUDT DAT IN?

Een ruimtelijk structuurplan is een plan waarin keuzes worden aangegeven met betrekking tot de ruimtelijk-structurele ontwikkeling van een bepaald gebied, waarin de ruimtelijke potenties belicht worden en richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik worden aangegeven. Het heeft betrekking op het hele grondgebied en op alle ruimtebehoevende activiteiten waarvan de ordening aan een respectievelijk bestuursniveau is toevertrouwd. Het beoogt tevens het bevorderen van de doeltreffendheid en de interne samenhang van het ruimtelijk beleid.

Kaarten, met name structuurschetsen, maken deel uit van het ruimtelijk structuurplan maar zijn schematisch en indicatief. Zij geven geen bodembestemming aan.

Na beschrijving, analyse en evaluatie van de bestaande ruimtelijke structuur en trends, en na afweging van de ruimtelijke aanspraken van de verschillende maatschappelijke activiteiten, schetst het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Wellen een visie op een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De planhorizon van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling is 2007 (- 2012 - 2017).

Deze visie wordt in ruimtelijke termen vertaald in ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur, die vorm krijgt in de structuurbepalende componenten. Dit zijn de nederzettingen, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuur.

Op basis van onderbouwde ramingen (prognoses) en van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling met planhorizon 2007 doet het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Wellen voorstellen om maatregelen te treffen. Deze maatregelen zullen gefaseerd worden in vijfjaarlijkse perioden. Het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Wellen zal bijgevolg in de tussenliggende periode kunnen worden geëvalueerd en bijgestuurd.

De belangrijkste beslissingen die nodig zijn om de gewenste ruimtelijke structuur realiseerbaar te maken zijn samengebracht in de bindende bepalingen.

Het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Wellen zal voor het beantwoorden van de verschillende behoeften een visie ontwikkelen.

In de gemeente doen zich een aantal specifieke ruimtelijke ontwikkelingen voor, die bijzondere aandacht verdienen tijdens het gemeentelijke structuurplanningsproces. Het zijn ruimtelijke eigenschappen -kwaliteiten, knelpunten of tendensen- die een belangrijke weerslag hebben op het functioneren van Wellen.

In het structuurplan zal zowel een lange termijn visie ontwikkeld worden als een oplossing geboden voor een aantal acute problemen.

De volgende aandachtspunten werden door de gemeente reeds aangereikt.¹

Verhogen van de eigenheid van de kernen en van het dorpsbeeld

De gemeente is spontaan gegroeid zonder planologisch concept. De wegen zijn overal even breed en het bestaande bouwkundig en landschappelijk patrimonium werd genegeerd. Het structuurplan moet op zoek gaan naar hoe in de verschillende dealkernen meer karakter en eigenheid als Haspengouwse gemeente kan gecreëerd worden.

Ontwikkeling van het centrum

In het centrum van Wellen, in de driehoek Dorpstraat, Vloeiherk en Bosstraat liggen grote stukken braak. Er zijn nog potenties die niet goed ingevuld worden

¹ Op basis van Intentienota nov. 1997.

(kerkhof, Herkvallei). Er moet gezocht worden hoe deze potenties gestructureerd moeten ontwikkeld worden.

Handhaven van bedrijvigheid

De bedrijvigheid is in Wellen de laatste jaren erg toegenomen. Een aantal bedrijven heeft zich zonevreemd ontwikkeld in woongebieden. Het structuurplan moet een oplossing bieden over de toekomst van de bedrijven in de woonzones en over de lokale bedrijventerreinen.

Veilige verkeerscirculatie

De verkeerscirculatie vormt een onderdeel van het mobiliteitsonderzoek. De gegevens over de verkeershiërarchie en over de omleidingsweg moeten geïntegreerd worden in structuurplan en ruimtelijk onderbouwd worden.

Landbouw en natuurontwikkeling

Naast de klassieke landbouw maakt de fruitteelt een belangrijk deel uit van de agrarische sector. Hiertegenover staat dat, op basis van de inventaris van de kleine landschapselementen, tevens een natuurlijke en ecologische structuur wordt waargenomen.

Er dient onderzocht te worden welke elementen bepalend zijn voor het functioneren van zowel de landbouw als van de ecologische structuur. Dit is van belang om een standpunt in te nemen bij de komende ruilverkaveling in Wellen.

Landschap en toerisme

De elementen die iets vertellen over het Wellense landschap verdienen - samen met hun omgeving - aandacht.

- omgeving Kapel van Oetersloven
- omgeving kasteel Trockaert
- omgeving Molens van Wellen
- verschillende kapellen
- holle wegen
- centrum van Ulbeek
- ...

0.5 JURIDISCHE DRAAGWIJDTE

0.5.1 Ruimtelijke structuurplannen

In het decreet houdende de ruimtelijke planning van 24 juli 1996 wordt bepaald dat er op 3 niveaus ruimtelijke structuurplannen moeten worden opgemaakt: voor het gewest, voor de provincie en voor de gemeente.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (gewestelijk niveau), conform het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het RSV en het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van dit besluit, is de toetssteen van het Vlaamse ruimtelijke beleid. Net als de andere ruimtelijke structuurplannen is het driedelig. De rechtskracht van de drie delen wordt in het decreet houdende de ruimtelijke planning geregeld.

Dit decreet werd integraal opgenomen in het gecoördineerde Decreet op de Ruimtelijke ordening, dat op 1 mei 2000 van kracht werd.

Er worden geen vergunningen verleend of geweigerd op basis van een ruimtelijk structuurplan.

0.5.2 Uitvoeringsinstrumenten met verordenende kracht

Om de gewenste ruimtelijke structuur te realiseren en gevolg te geven aan de bindende bepalingen, moet de overheid die het ruimtelijk structuurplan opmaakt, beschikken over uitvoerende plannen en verordeningen. Beide hebben verordenende kracht. Ze kennen de burger rechten toe, maar leggen hem ook plichten op. Zij vormen de enige basis voor het vergunningenbeleid.

Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening voorziet overgangsregelingen om van de traditionele bestemmingsplannen (Bijzondere Plannen van Aanleg) over te schakelen naar Ruimtelijke Uitvoeringsplannen.

Er werd de optie genomen in een eerste fase de plannen van aanleg zoals ze zijn opgevat in de stedenbouwwet van 1962 en gecoördineerd in het decreet betreffende de stedenbouw en de ruimtelijke ordening van 22 oktober 1996, als basis ter uitvoering van de diverse ruimtelijke structuurplannen te gebruiken. Om dit mogelijk te maken wordt de aanvulling van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen doorgevoerd met het oog op de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Verder wordt het instrument van de verordening verruimd. Daar waar in de stedenbouwwet de mogelijke inhoud van verordeningen wordt beperkt, kunnen nu algemene verordeningen worden ingevoerd.

De uitvoering van de ruimtelijke structuurplannen op de diverse niveaus gebeurt als volgt:

- De gewenste ruimtelijke structuur uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt gerealiseerd via gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en afbakeningen en met behulp van verordeningen. Het gewestplan blijft van kracht tot het door een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vervangen is.
- De gewenste ruimtelijke structuur uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt gerealiseerd via de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en met behulp van verordeningen; het decreet houdende de ruimtelijke planning bepaalt dat de provincieraad een gemotiveerd verzoek aan de Vlaamse Regering kan richten tot gewestplanwijziging;

* Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003 en 21 november 2003.

- De gewenste ruimtelijke structuur uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gerealiseerd via ruimtelijke uitvoeringsplannen en met behulp van verordeningen.
- De bindende onderdelen van de diverse structuurplannen leveren, zoals reeds vermeld, het kader voor die uitvoering.

0.6 HET STRUCTUURPLANNINGSPROCES IN WELLEN

Onderstaand overzicht geeft het verloop van het planningsproces in Wellen weer.

Intentienota

De inhoudelijke start van de studie werd gemarkeerd door de aanlevering van de intentienota, die in de overlegstructuur werd behandeld en van commentaar voorzien.

De intentienota werd in november 1997 goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen.

Overlegstructuur

Voor de opmaak van de startnota werd overleg gepleegd met:

- de ambtelijke werkgroep: Deze kwam tijdens het planningsproces een tiental keer samen in functie van de inhoudelijke en organisatorische begeleiding van de structuurplanning.

leden:

mevr. Jeanine Leduc, burgemeester, later opgevolgd door dhr. Francis Bosmans (huidig schepen van ruimtelijke ordening), later opgevolgd door dhr. Johan Vanschoenwinkel.

mevr. Carine Scierski, diensthoofd grondgebiedszaken

dhr. Guido Wirix, projectleider Technum nv, opgevolgd door Jan Nuijens.

dhr. Jan Vilain, ruimtelijk planner Technum nv, opgevolgd door Evert Jadoul.

- de stuurgroep: Deze werd geraadpleegd als denkkader en klankbord voor het aangeven en formuleren van probleemvelden en het ontwikkelen van een visie voor het studiegebied.
- De samenstelling van de stuurgroep gebeurde op voorstel van de werkgroep en bestond uit vertegenwoordigers van de verschillende sectoren in de gemeente en een aantal deskundigen.

leden:

De ambtelijke werkgroep en de hierna vermelde leden :

De heer Danny Castermans	ROB Wellen
De heer Johan Kerkhof	VLM
De heer Jean Neven	NV NEVEN LEMMENS Plastics
De heer François Pipeleers	SPa
De heer Eddy Pulinx	NV Sentinel
De heer Benny Schoeben	CD&V
De heer Frans Schoefs	Landelijke Gilde Wellen
De heer Oskar Stiers	Landbouwer
De heer Roger Tournel	Fruitteler
De heer Jurgen Vanelderden	Wellense Adviesraad voor Leefmilieu
De heer Peter Van Laarhoven	NV Scriptoria
De heer Willy Vanmal	Fruitteler
De heer Herman Vanormelingen	Wellense Middenstand
De heer Stefan Vantilt	Architect

Voor de ontwikkeling van de visie, meerbepaald m.b.t. de lijninfrastructuur werd overleg gepleegd met de ontwerpers van het **mobiliiteitsplan**.

In functie van het verwerven van informatie over de knelpunten, kansen en kwaliteiten van Wellen werden tevens bevoorrechte getuigen geïnterviewd en hoorzittingen voor de bevolking georganiseerd.

Interviews bevoorrechte getuigen: 9 personen uit de gemeente werden individueel geïnterviewd. Als voorbereiding op deze gedachtewisseling werd een indicatieve vragenlijst opgesteld. De bevoorrechte getuigen waren vertegenwoordigers uit middenstand, landbouw, natuurvereniging, verenigingsleven en/of door hun werk inhoudelijk betrokkenen bij de gemeente Wellen.

De bevolking kon haar mening kenbaar maken via **hoorzittingen**. Na een korte toelichting over het gemeentelijk structuurplan, werd per thema in kleine groep van gedachte gewisseld, nadien werden de bevindingen samengevat waarna iedereen kon becommentariëren en aanvullen.

De verkregen informatie van bevoorrechte getuigen en hoorzittingen werd telkens in een synthese-verslag verwerkt en ter informatie en discussie voorgelegd aan de werkgroep.

Startnota

Het eerste volwaardige – maar decretaal niet vereiste – document als aanzet naar het ruimtelijk structuurplan is de startnota. Ze dient om aan alle betrokkenen in het planningsproces informatie te verstrekken over de knelpunten en problemen die zich voordoen in de ruimtelijke structuur van Wellen, hierover de bestaande achtergrondkennis te verschaffen en tot slot een aanzet te geven voor een visie op de gewenste ruimtelijke structuur.

Focusstudies

In aanloop naar het voorontwerp werden er drie focusstudies gemaakt, die themagericht enkele belangrijke aspecten van de ruimtelijke structuur onder de loep namen:

- focusstudie open ruimte
- focusstudie bedrijvigheid
- focusstudie recreatie

Een verdere uitdieping van deze thema's liet toe om een solide basis te leggen voor het voorontwerp structuurplan.

Voorontwerp structuurplan

Het voorontwerp structuurplan evolueert in twee versies:

- mei 2001
- november 2002

In de tussenliggende periode werd het provinciaal structuurplan goedgekeurd en werd het planningskader duidelijker.

Ontwerp structuurplan

Het ontwerp structuurplan werd voorlopig aanvaard door de gemeenteraad op 29 augustus 2003.

Definitief structuurplan

Het structuurplan werd definitief aanvaard door de gemeenteraad op 26 maart 2004.

Belangrijke overlegmomenten

Volgende **overlegmomenten** hadden een belangrijke impact op het verdere verloop van het planningsproces:

Voorstelling van de startnota aan het college

Op de inhoud van de startnota werden geen opmerkingen gemaakt die een beduidende koerswijziging ten aanzien van de oorspronkelijke visie noodzaakten.

Het college gaf zijn fiat om het planningsproces op basis van dit document verder te zetten.

Overlegvergadering Afdeling Ruimtelijke Planning Startnota

De startnota werd voorgelegd aan de afdeling Ruimtelijke Planning van Arohm (Vlaams Gewest) en werd in de overlegvergadering van 9 juni 1999 besproken. De bemerkingen op de startnota betroffen vooral de onderbouwing van de visie. Een aantal aspecten van ruimtelijke structuur diende meer analytisch benaderd te worden. Dit advies vormt een leidraad voor het verdere procesverloop en resulteert in een voorontwerpnota, die met de Afdeling Ruimtelijke Planning besproken wordt, vooraleer de gemeente het Voorontwerp Structuurplan indient.

Overlegvergadering Provincie en Arohm over voorontwerp structuurplan

Het voorontwerp structuurplan werd besproken op

- 12.07.2001 structureel overleg
- 16.01.2003. structureel overleg
- 27.05.2003 plenaire vergadering

Overlegvergadering met de planologische ambtenaar

De gemeente Wellen is vrijgesteld van de verplichte oprichting van een gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO). De taken van de GECORO worden daarom waargenomen door de gewestelijk planologische ambtenaar. Het voorontwerp structuurplan werd met de gewestelijk planologisch ambtenaar besproken op 23.05.2003 en op 27.01.2004.

Overlegmomenten met de bevolking

De gemeente informeerde de bevolking tijdens het openbaar onderzoek van het structuurplan (informatievergadering: 30/09/2003).

1. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1.1 ALGEMENE SITUERING

1.1.1 Kencijfers van de gemeente Wellen

Zie kaart 1: 'topografische kaart'

Zie kaart 2: 'stratenplan'

Gemeente Wellen
Dorpsstraat 25
3830 Wellen

gemeentesecretariaat	tel. 012 / 67 07 00 fax. 012 / 74 58 70
----------------------	--

provincie	Limburg
admin. arrondissement	Tongeren

samenstelling	3830 Berlingen 3831 Herten 3832 Ulbeek 3830 Wellen
---------------	---

oppervlakte	2.672 ha
inwoneraantal	6.769 (01.01.2002)
inwoners / km ²	245

1.1.2 Situering van Wellen in de regio

1.1.2.1 Geografisch

Zie kaart 3: 'ligging'

Zie kaart 4: 'macrosituering'

De Limburgse gemeente Wellen ligt in het midden van de driehoek Hasselt - Sint-Truiden - Tongeren. De zijden van deze driehoek worden als het ware gevormd door de N20, de N79 en de N80. Daartussen slingert zich de N76, die de belangrijkste ontsluitingsweg voor de gemeente vormt.

De buurgemeenten zijn Alken, Kortesseem, Borgloon en Sint-Truiden. Het deel van Hasselt dat aan Wellen grenst is te verwaarlozen.

Wellen is gelegen in de regio die in de volksmond bekend is als "de Limburgse Fruitstreek". Het gaat hier om vochtig Haspengouw een lager gelegen streek omringd door de Kempen, het Hageland en Droog Haspengouw.

Het is de streek van de boomgaarden, die de kleine nederzettingen omringen. De bodem bestaat uit een vruchtbare zandleemlaag, met op geringe diepte een ondoordringbare kleilaag. Door de hoge bodemvochtigheid is de streek interessant voor fruit- en veeteelt.

Volgens M. Antrop ⁽¹⁾ maakt Wellen deel uit van het traditionele landschap van vochtig Haspengouw.

“Deze streek wordt gekenmerkt door een golvend heuvellandschap met brede (boomgaard)vlakten. Het landschap wordt er doorsneden door asymmetrische valleien. De open ruimte is beperkt en wordt begrensd door boomgaarden en bebouwing. Naast kleine dorpen en grote hoeven komt ook de lintbebouwing meer en meer voor. De kleine landschapselementen kunnen ingedeeld worden in puntvormige en lineaire elementen. Deze laatste versterken de topografie (valleien en taluds).”

De streek maakt deel uit van het Demerbekken, dat tot het stroomgebied van de Dijle behoort.

Geografisch ligt Wellen op de rand van Vochtig Haspengouw, een lager gelegen depressie tussen Droog Haspengouw, het Hageland en de Kempen. Door de riviererosie komen brede en vochtige alluviale vlakten voor, waar het water uit de hoger gelegen streken verzameld wordt.

Deze subregio komt grosso modo overeen met het grondgebied van de gemeenten Bilzen, Geetbets, Hoeselt, Herk-de-Stad, Kortesseem, Nieuwerkerken, Wellen en Zoutleeuw, samen met de zuidelijke deelgemeenten van Hasselt en de noordelijke deelgemeenten van Borgloon, Sint-Truiden en Tongeren.

Het landschap is er meer gesloten dan in het zuidelijke Droog Haspengouw. De historische perceelsbegrenzing met hagen, houtkanten en houtwallen geeft het de karakteristieken van een bocagelandschap. De hoogte varieert er tussen de 40 en 70m boven de zeespiegel. De ondergrond bestaat uit een massieve, ondoordringbare zand-kleilaag uit het Tertiair, waarop een zandleembodem ligt. De ondoordringbare ondergrond is bepalend voor de eerder vochtige bodem, en dus ook voor het bodemgebruik.

Haspengouw is één van de belangrijkste aaneengesloten agrarische gebieden in Vlaanderen, en vormt ook op Vlaams niveau een aaneengesloten openruimtegebied. Het agrarische bodemgebruik is nog steeds structuurbepalend voor de open ruimte. Het oorspronkelijke bodemgebruik in Vochtig Haspengouw, met overwegend weidelandschap en akkergewassen voor de veeteelt, werd vanaf de 19^{de} eeuw aangevuld met fruitnijverheid. Aanvankelijk kwamen er veel hoogstamboomgaarden voor; vanaf de Tweede Wereldoorlog vond er een grootschalige omschakeling naar monoculturen van laagstamplantages plaats. Ofschoon Haspengouw tegenwoordig algemeen bekend staat als de “fruitstreek”, komen fruitteelt en akker- en weiland naast elkaar en evenwaardig voor.

Door de komst van fruitveilingen werd ook de teelt van kleinfruit (vnl. aardbeien en bessen) gestimuleerd. Vochtig Haspengouw is daarom ook beter bekend als fruitstreek, en wordt ook wel “de boomgaard van Vlaanderen” genoemd. Droog Haspengouw is meer een gebied van veeteelt en graangewassen gebleven.

De streek kenmerkt zich verder als overgangsgebied van de kleine kernen in de open ruimte van Zuid – Limburg naar de meer verspreide lintbebouwing van Midden – Limburg. In Droog Haspengouw bestaat er een duidelijke scheiding en hiërarchie in de nederzettingsstructuur, gaande van de steden Sint-Truiden en Tongeren tot kleine gehuchtjes. Meer naar het noorden wordt deze structuur diffuser en komt de bebouwing meer verspreid voor met minder kernvorming. De openruimtestructuur wordt hierdoor meer versnipperd dan in het zuiden van de provincie. In Wellen komt de overgang van dit nederzettingspatroon duidelijk tot uiting: Berlingen is een geïsoleerd Haspengouws kerndorp, terwijl in het noorden en oosten van de gemeente de lintbebouwing overheersend is.

In Vochtig Haspengouw komen verspreid ook industriële en ambachtelijke vestigingen voor, dikwijls gegroeid uit een historische situatie.

¹⁾ Antrop M., Van Damme S., Landschapszorg in Vlaanderen, Universiteit Gent, vakgroep geografie, mei 1995

Op gemeentelijk niveau kan er volgens het GNOP ⁽¹⁾ een meer gedetailleerde analyse gemaakt worden van de geografisch – landschappelijke structuur. Het noorden van de gemeente maakt deel uit van de zandleemstreek, terwijl het midden en het westen van Wellen behoren tot het overgangsgebied tussen de zandige Kempen en lemig Haspengouw. Dit gebied vormt tevens het overgangsgebied tussen Laag- en Midden België. De steilrand ervan loopt door Wellen.

Enkel het zuidelijk deel van de gemeente behoort volgens het GNOP tot vochtig Haspengouw. Hier zijn de hoogteverschillen beduidend sterker dan in het noordelijk deel van de gemeente. Het hoogste punt van de gemeente ligt op 83 m boven de zeespiegel, in de omgeving van Oetersloven. Het laagste punt ligt in het noorden van de gemeente, in de Herkvallei, op minder dan 40 meter boven de zeespiegel.

Volgens andere bronnen is de Demervallei het overgangsgebied tussen Kempen en Haspengouw. Deze stelling, die algemeen wordt geaccepteerd, impliceert dat Vochtig Haspengouw pas te noorden van Wellen eindigt. Hoewel de geografische grens mogelijk meer zuidelijk ligt zijn de visueel-morfologische landschappelijke kenmerken van Vochtig Haspengouw inderdaad ook ten noorden van de gemeente – tot in de zuidelijke deelgemeenten van Hasselt – waarneembaar. Er wordt in deze studie dan ook van uitgegaan dat gans de gemeente tot deze geografische subregio behoort.

1.1.2.2 Historisch

Zie kaart 5: 'verwijzingen naar ontstaan en groei van de gemeente'

Ruw geschetst zijn er vier grote cultuurlijnen die de ontwikkeling van de gemeente en haar landschap mee bepaald hebben: de Gallo - Romeinse periode, de middeleeuwen, de periode van de Renaissance tot het begin van de 20ste eeuw en de periode na de Tweede Wereldoorlog.

Van de Romeinse periode zijn er, buiten voorwerpen, geen indicaties meer. Uit de middeleeuwse periode zijn er in Wellen nog drie restanten van motten terug te vinden. Dit waren kunstmatige verschansingen waar de opstandelingen die de Bourgondiërs bevochten zich verscholen. Uit deze periode dateert ook de ontwikkeling van de agrarische structuur en de groei van Wellen als landbouwgemeente. Van het landgoed Trockaert wordt reeds in de vroege 11de eeuw melding gemaakt, al dateren de oudste delen van het huidige kasteel uit de 16de eeuw.

De omlegging van de Herk ten behoeve van de watermolens dateert uit de 14de eeuw. Uit dezelfde periode stammen de oudste relictten van de kerk van Berlingen. De kerk van Wellen is ouder, de fundering dateert uit de 12de eeuw.

De enige echte verwijzingen naar het verdere verleden van Wellen en haar deelgemeenten zijn te zoeken in de bouwtypologie en de nederzittingsstructuur. De meeste oudere gebouwen dateren van na de Renaissance. Opmerkelijk zijn tal van vierkantshoeven, de vier molens en de restanten van de enig overgebleven brouwerij van Ulbeek. Het kasteel van Herten is verdwenen. Het dorpsplein van Ulbeek geeft nog een min of meer authentiek beeld van de configuratie van een oorspronkelijk Haspengouws dorp. Daarnaast zijn er in de verschillende kernen en gehuchten nog verscheidene boerderijen, schuren en daglonershuisjes in vakwerk terug te vinden. De siroopstokerij van Vrolingen werd in 1843 gebouwd en is de enige die overgebleven is van de tientallen stokerijen in de streek.

¹) Schops I., Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Wellen, Regionaal Landschap Herk en Mombeek v.z.w., Sint - Lambrechts - Herk, januari 1996

Na de Tweede Wereldoorlog veranderde het landschap aanzienlijk. Door de urbanisatie en industrialisatie verdichtte het landschap snel. Ook de opkomst van de intensieve fruitteelt droeg bij tot de versnelde verandering van het cultuurlandschap.

De verdichting van de linten, de uitbouw en uitbreiding van de bedrijventerreinen en de aanplanting van laagstamplantages zijn relatief recente ontwikkelingen, die een sterke impact hebben gehad op het uitzicht van het landschap

1.1.2.3 Ruimtelijk-economisch

De concentratiegebieden van economische activiteiten in de provincie zijn voornamelijk gelegen rond de stedelijke gebieden, het Albertkanaal en enkele gemeenten in het buitengebied (Beringen, Heusden-Zolder, Lanaken, Lummen). De bipool Hasselt – Genk (het nog af te bakenen regionaalstedelijk gebied) vormt de motor van de Limburgse economie en neemt ongeveer een derde van de tewerkstelling in de provincie voor zijn rekening. Wellen maakt geen deel uit van de bipool, maar ligt wel binnen de invloedssfeer ervan. Veel inwoners uit de gemeente werken er.

De belangrijkste economische- en tewerkstellingspolen in zuidelijk Limburg en Haspengouw zijn de steden Sint-Truiden, Tongeren en in mindere mate Bilzen. Wellen ligt geografisch in het midden van de driehoek die gevormd wordt door Hasselt, Sint-Truiden en Tongeren. Door de grote bedrijven die er gelegen zijn heeft de gemeente zelf een zekere aantrekkingskracht voor tewerkstelling, maar die reikt niet veel verder dan de buurgemeenten (zie verder). Toch behoort Wellen tot de topgemeenten in Limburg voor wat betreft de werkgelegenheid in de industrie per hoofd van de bevolking.

Wellen is één van de Zuidlimburgse gemeenten waar de landbouw een dominante plaats inneemt in de tewerkstellingsstatistieken.

1.1.3 Demografische gegevens

1.1.3.1 Bevolkingsevolutie

Op 1 januari 2003 telde de gemeente Wellen **6.779** inwoners. Over een periode van 10 jaar is de bevolking toegenomen met 276 personen of een jaarlijks gemiddelde van 28 personen.

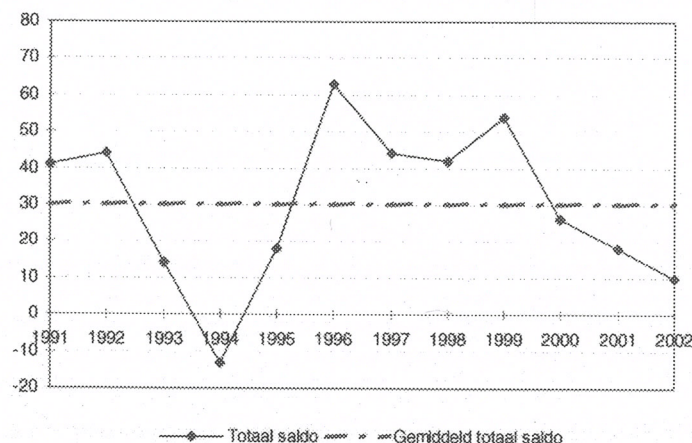
De bevolkingsevolutie kent een nogal grillig verloop, met meestal positieve waarden. In de afgelopen 10 jaar zijn er twee piektoenames met 63 personen als grootste toename in het jaar 1996. Vanaf 2000 ligt de bevolkingstoename onder het gemiddelde.

Tabel : bevolkingsevolutie 1991-2002

JAAR*	Bevolking	Geboorten	Sterften	Natuurlijk saldo	Immigratie	Emigratie	Migratie saldo
1991	6.418	77	55	22	229	196	33
1992	6.459	60	62	-2	199	182	17
1993	6.503	54	58	-4	230	203	27
1994	6.517	54	60	-6	103	98	5
1995	6.504	52	58	-6	129	106	23
1996	6.522	71	57	14	126	109	17
1997	6.585	74	51	23	121	125	-4
1998	6.629	70	58	14	121	105	16
1999	6.671	73	47	26	285	241	24
2000	6.725	64	84	0	269	238	30
2001	6.751	60	55	5	259	236	23
2002	6.769	60	44	16	277	294	-17
2003	6.779						

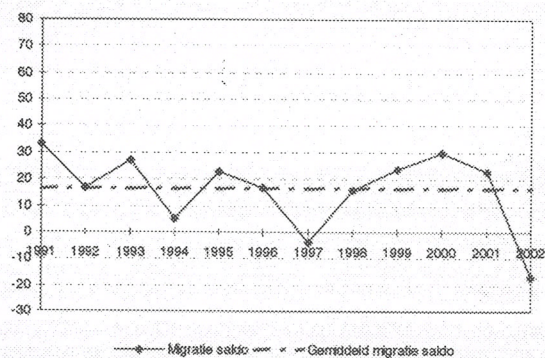
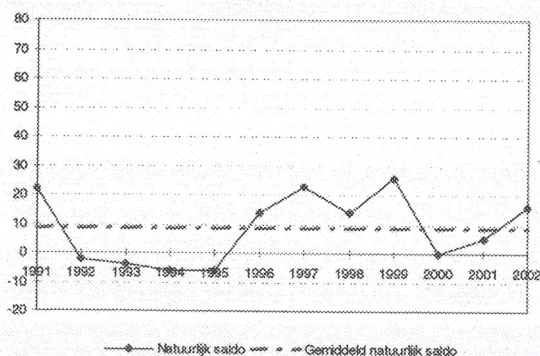
Bron : NIS, Gemeente. *Bevolking op 1 januari van het vermelde jaar, groei tijdens het jaar.

Grafiek : bevolkingsevolutie 1991-2001; totaal saldo



Het natuurlijk bevolkingsverloop of het verschil tussen geboorten en sterfte, kent voor Wellen een verloop met een piek in 1999 waar het geboorteoverschot oploopt tot 26 personen maar ook negatieve waarden tussen 1992 en 1995. De jaarlijkse gemiddelde aangroei bedraagt 9 personen of een aandeel in de bevolkingstoename van 34%. In de gemeente werden er over de beschouwde periode gemiddeld 64 kinderen geboren en stierven er gemiddeld 56 personen.

Het migratiesaldo of het verschil tussen in- en uitwijking verloopt grilliger met zowel positieve maar ook negatieve waarden. De gemiddelde toename over de periode 1991-2003 bedraagt 16 personen of een aandeel in de totale bevolkingstoename van 65%. De grootste migratietoename vond plaats in 1991 en in 2000, het grootste negatieve migratiesaldo werd geregistreerd in 2002.



1.2 GLOBALE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1.2.1 Mesostructuur

Zie kaart 6: 'geografische indeling'

Het landschap werd in belangrijke mate gevormd door de Herk, waarvan de vallei nog steeds duidelijk herkenbaar is. Vele van de beken die in de Herk uitmonden lopen aanvankelijk parallel aan de rivier, waardoor een brede vallei ontstond. Deze alluviale vlakte strekt zich in noord - zuid richting uit. In deze depressie werd de bodem voornamelijk als graasweide gebruikt en thans vindt men er populieraanplantingen. De hoger gelegen gronden ten westen en ten oosten ervan worden voor akkerbouw en fruitteelt gebruikt.

Het noorden van de gemeente maakt deel uit van de zandleemstreek, terwijl het midden en het westen van Wellen behoren tot het overgangsgebied tussen de zandige Kempen en lemig Haspengouw. Dit gebied vormt tevens het overgangsgebied tussen Laag- en Midden België. De steilrand ervan loopt door Wellen.

Het zuidelijk deel van de gemeente behoort tot vochtig Haspengouw ⁽¹⁾. Hier zijn de hoogteverschillen beduidend sterker dan in het noordelijk deel van de gemeente. Het hoogste punt van de gemeente ligt op 83 m boven de zeespiegel, in de omgeving van Oetersloven. Het laagste punt ligt in het noorden van de gemeente, in de Herkvallei, op minder dan 40 meter boven de zeespiegel.

1.2.2 Beknopt overzicht fysische kenmerken

Uit de geologische kaart van België blijkt dat de ondergrond in en rond Wellen bestaat uit oligocene deklagen uit het tertiair.

De bodemopbouw evolueert van zandleem in het noordwesten van de gemeente naar goed gedraineerde leemgronden in het zuiden, dat tot vochtig Haspengouw behoort. Een centrale strook van oost naar west vormt een overgangsgebied tussen deze zones.

Het reliëf vertoont in het zuiden van Wellen sterkere niveauverschillen dan in het noorden, waar de Herkvallei verbreedt. In de omgeving van Oetersloven bevindt zich een uitgesproken leemplateau.

De waterlopen en bronnen in Wellen maken deel uit van het Demerbekken, dat op zijn beurt tot het stroomgebied van de Dijle behoort. De belangrijkste stromen zijn de Herk, de Mombeek en de Melsterbeek, die elk gevoed worden door een groot aantal bijriviertjes en beken.

Volgens het GNOP ⁽²⁾ is het water van deze riviertjes en beken licht tot zwaar verontreinigd. De waterkwaliteit kan als slecht beschouwd worden.

Grosso modo is de structuur van de beken matig tot zwak. Sommige trajecten van de Herk vertonen nog een interessante meandering, die bij de overige beken dikwijls ver te zoeken is.

De daling van de grondwatertafel en daarmee gepaard gaand, de verdroging van de ondergrond is in Wellen minder uitgesproken dan in de Limburgse Kempen en de Maasvallei. In het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan wordt dieper ingegaan op de effecten van de daling van de grondwatertafel. De landbouw ligt mee aan de basis van deze verschijnselen en ook de populieraanplantingen hebben hun aandeel bij de verdroging van de bodem.

Volgens de kaart van de kwetsbaarheidsgraad van het grondwater ⁽¹⁾ behoort het grootste deel van de gemeente tot de zone met een matige kwetsbaarheid.

¹⁾ Schops I., Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Wellen, Regionaal Landschap Herk en Mombeek v.z.w., Sint - Lambrechts - Herk, januari 1996

²⁾ Schops I., Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan Wellen, Regionaal Landschap Herk en Mombeek v.z.w., Sint - Lambrechts - Herk, januari 1996

Van Langenakker tot Vrolingen loopt een zandrug, die verder aansluit op de zandrug die ten noorden van Alken ligt. Deze zone wordt als zeer kwetsbaar beschouwd.

1.2.3 Ontstaansgeschiedenis ruimtelijke structuur

Zie kaart 7: 'toponiemen'

De antropogene geschiedenis van de huidige gemeente Wellen en haar deelgemeenten gaat terug tot ver voor het begin van de jaartelling.

Uit archeologisch onderzoek blijkt dat de eerste ingebruikname van land dateert uit 5000 vóór Christus.

Historisch onderzoek bracht aan het licht dat Berlingen de oudste nederzetting van de huidige gemeente Wellen is. Er werden sporen gevonden uit de Gallo - Romeinse periode.

De eerste nederzetting, die de basis vormde voor het ontstaan van de huidige kern van Wellen, ontstond vermoedelijk in de Frankische periode (5de / 7de eeuw). De Herk vormde na de ijstijden een puinkegel die hoger gelegen was. Hierop vestigden zich de eerste bewoners, met het water in de nabijheid en toch beschut voor overstromingen.

Vanaf de middeleeuwen tot het Ancien Régime ontwikkelden zich de landbouwdorpen in de heerlijkheid Wellen, die afhankelijk was van de abdij van Munsterbilzen.

Ook de nederzettingen Herten en Ulbeek dateren uit de Frankische tijd.

Tijdens de middeleeuwen was de Loonse heerlijkheid Wellen onderverdeeld in vier kwartieren (Dorp, Overbroek, Russelt en Wellenbos) die allen juridisch, administratief en kerkelijk afhankelijk waren van de abdij van Munsterbilzen. Vrolingen en Abswellen ressorteerden onder Maaseik.

In het midden van de 15 de eeuw was de omgeving een belangrijke verzetshaard tegen de Bourgondiërs.

Enkele eeuwen later kwam de armere bevolking in opstand tegen de rijke burgerij en de clerus. Dit was niet enkel in de omgeving van Wellen het geval, maar ook en vooral in de Kempen en het Maasland, tot over de Nederlandse grens en tot in Duitsland. De opstandelingen, gekend onder de naam Bokkerijders, waren het exponent van een ondergrondse politieke beweging. Deze past binnen de stromingen die de voorbode waren van het einde van het Ancien Régime en het begin van de Franse Revolutie.

Aan het einde van de 18de eeuw vond in de streek de Luikse Revolutie plaats, een volksoptocht tegen de adel en geestelijkheid.

Vanaf 1794 werd Wellen een autonome gemeente in het departement Nedermaas.

In de 19de eeuw en tot het begin van deze eeuw was Wellen een traditionele landbouwgemeente met een kleine kern. Hier situeerden zich o.m. de school, kerk en klooster, die werden omringd door tientallen boerderijen binnen en buiten de dorpskom. Daarnaast waren er nog een aantal watermolens, brouwerijen en siroopfabriekjes. De urbanisatie na de tweede Wereldoorlog bracht het verdwijnen van de hoogstamboomgaarden met zich mee en de reconversie naar intensieve fruitteelt werd een feit. Ook de traditionele veeteelt verloor aan belang en de beemden werden beplant met populieren.

Ten noorden van de dorpskern ontstond in de jaren '70 het bedrijventerrein Bodem, dat werkgelegenheid verschafte aan de eigen inwoners en verder werd uitgebreid tot wat het nu is.

Ook Berlingen en Herten werden niet ver van de Herk gesticht door Frankische veeboeren. Tijdens de Middeleeuwen en het Ancien Régime waren het Loonse

¹) De Coster D. e.a., Kwetsbaarheidskaart van het grondwater in Limburg, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROL, Brussel, 1986

heerlijkheden. Rullingen (thans grondgebied Borgloon) behoorde vroeger tot het grondgebied van Berlingen.

Herten viel onder het bestuur van meerdere adellijke families die elkaar opvolgden.

Berlingen is waarschijnlijk de oudste nederzetting van de huidige fusiegemeente Wellen. Archeologisch onderzoek bracht een aantal prehistorische gebruiksvoorwerpen aan de oppervlakte. Er werd tevens een grafveld met een Gallo - Romeinse tumulus ontdekt met belangrijke cultuursporen uit deze periode.

In de late middeleeuwen werd de omgeving van Oetersloven het slagveld van een treffen tussen een Luiksgezind en een Bourgondisch leger. De plaats staat tegenwoordig bekend als de Moordkuil.

Evenals de omliggende dorpen zijn er in Ulbeek sporen terug te vinden uit de Gallo - Romeinse periode. Later werd Ulbeek een Luikse enclave in het graafschap Loon.

Van 1795 tot 1977 was het een zelfstandige gemeente, die bij haar ontstaan werd uitgebreid met Beurs, een voormalig gehucht van Hoepertingen.

Met zijn vijf "winningen" (monumentale vierkantshoeven) en een kasteel was Ulbeek een echte landbouwgemeente.

In de loop der tijden was er een drastische bevolkingstoename, wat resulteerde in een sterke uitbreiding van de nederzittingsstructuur. De nijverheid in de gemeente Ulbeek heeft nooit een ontwikkeling gekend als in Wellen. De brouwerij is sedert lang niet meer in gebruik en de gemeente beschikt ook nu slechts over primaire voorzieningen.

De buurtwegenatlas geeft de structuur van de gemeente weer, zoals die in 1846 bestond. In Wellen is die tot aan WO II zo goed als ongewijzigd gebleven.

Tot dan was er een dominante agrarische activiteit. Er bestond een evenwicht tussen de natuurlijke structuren en de hierop geënte antropogene beïnvloeding. De originele structuren van de gemeente te kennen, die een evenwicht vormden binnen de natuurlijke structuren en de hierop geënte, antropogene beïnvloeding, De bevolkingsevolutie geeft aan dat er slechts geringe verschuivingen waren.

Tabel : bevolkingsevolutie

	1846	1947	1970	1/1/2000
Berlingen	256	284	295	± 350
Herten	83	49	80	± 200
Ulbeek	560	735	686	± 1.100
Wellen	2.234	2.380	3.003	± 5.025
Totaal	3.133	3.448	4.064	6.725
Ratio's	100	110	130	214
		100	117	195
			100	165

Op de bestaande fysische structuur heeft zich een agrarische nederzittingsstructuur ontwikkeld, die hiermee in evenwicht is en de fysisch-geografische ligging van Wellen op de overgangszone tussen droog en vochtig Haspengouw respecteert.

- de valleigebieden zijn bebouwingsvrij met uitzondering van de watermolens;
- in Droog Haspengouw op de leembodems liggen verschillende kernen
- Wellen heeft zich ontwikkeld ten westen en ten oosten van de Herkvallei. Westelijk zijn het de historische linten van de Overbroekstraat en de westzijde van de Broekstraat – opvallend is dat de oostzijde van deze weg (kant van de Herkvallei) niet bebouwd was. Oostelijk van de Herkvallei bleef de bebouwing beperkt tot de Bloemenstraat, Kerkstraat, Notelaarstraat,

- Nutstraat. Vrolingen was beperkt tot enkele woningen langs de Vogeleinde en Zangstraat terwijl Kukkelberg bestond uit enkele woningen langs de Herstalstraat.
- Herten bleef beperkt tot kerk met een paar boerderijen en de molen;
 - Berlingen was als kerndorp ontwikkeld op de steile westflank van de vallei en op het plateau lag Oetersloven met de kapel en een drietal boerderijen.
 - In vochtig Haspengouw valt het lintgehucht Bosstraat sterk op en de zeer verspreide bebouwing in Russelt. In Ulbeek is er een beperkte kernvoorziening en zijn er de linten langs de Hamelstraat en Beurs met beperkte uitlopers.
 - Na de Tweede Wereldoorlog hebben economische technische ontwikkeling (industrialisering en tertialisering) en de vergroting van de mobiliteit hebben op 50 jaar tijd van Wellen een totaal andere gemeente gemaakt. De sterke toename van het woningpatrimonium, de ontwikkeling van bedrijventerreinen en sportzones hebben een sterke ruimtelijke impact gehad, dikwijls met weinig respect voor de bestaande fysische structuren. Dit is allemaal op een spontane manier gebeurd totdat de ruimtelijke ontwikkeling in de jaren '70 door het gewestplan gestructureerd werd.

1.2.3.1 Ontstaan van de bedrijvigheid in Wellen

De bedrijvigheid in Wellen is grootschaliger dan in de meeste andere buitengebiedgemeenten. Toch is dit vanuit een historisch perspectief logisch te verklaren.

Landbouw is de bepalende factor geweest in de ontwikkeling van de economische activiteiten in Wellen en lag aan de basis van de expansie van de bedrijvigheid in de gemeente. Als onderdeel van vochtig Haspengouw was de fruitteelt zeer belangrijk. Doordat de fruitproductie vooral na de tweede wereldoorlog een grote groei kende was er behoefte aan transportkisten voor het fruit. Aan de Hertenmolen (waterenergie) is een houtzagerij ontwikkeld en door de dynamische ondernemer is dit snel uitgegroeid naar een kistenmakerij. Gelet op de concurrentie en door de veranderende technologieën werd in de jaren zeventig een ombouw tot plasticverwerking gerealiseerd. Dit werd gezien als een product met toekomst, zoals later ook zou blijken. Met de vestiging van kunststofnijverheid had men de technologie in huis om ook andere kunststoffen en kunststofproducten te fabriceren. De deur stond open voor bedrijven die geen banden meer hadden met de agrarische economie in de gemeente.

Het intekenen van een industriezone, gelegen langs een reservatiestrook voor een omleidingsweg op het gewestplan, was een andere historische aanleiding voor de vestiging van enkele grote bedrijven.

In 1974 werd het ontwerp-gewestplan Tongeren/St.-Truiden voorlopig vastgesteld. Hierop werd het bedrijventerrein te Herten bevestigd en op dit ontwerp-gewestplan was een reservatiestrook voorzien voor de A24, lopende van Eindhoven tot Hoei. In Wellen was aan de Bodemstraat, aansluitend bij deze reservatiezone, een bedrijventerrein voorzien. Bij de definitieve vaststelling van het gewestplan Tongeren/St.-Truiden (KB 5/04/1977) is deze reservatiestrook niet weerhouden maar wel de industriezone, zelfs met classificatie II voor milieubelastende industrie.

De dynamiek en de ondernemersgeest van de familie Neven heeft deze potenties aangegrepen en in Wellen zijn de bedrijventerreinen *Herten* en *Aan de Bodem* ontwikkeld met activiteiten, die volledig losstaan van het lokale gebeuren. Gelet op het belang van de tewerkstelling voor de gemeente is hierop ingespeeld door het gemeentebestuur en zijn er twee BPA's opgesteld; Herten en Aan de Bodem.

1.3 STRUCTUUR VAN DE NEDERZETTINGEN

1.3.1 Algemeen

1.3.1.1 Beschrijving van de nederzettingsstructuur over de ganse gemeente

Zie kaart 8: 'bestaande nederzettingsstructuur'

Tot het begin van de jaren '70 bleven Wellen, Ulbeek, Berlingen en Herten autonome gemeenten. Voor Berlingen en Herten, erg kleine dorpen met enkele honderden inwoners, werd deze situatie reeds jaren vóór de fusie onhoudbaar. Na de fusie werd de gemeente Wellen samengesteld uit de deeltkernen Herten, Berlingen, Ulbeek en Wellen.

De gemeente Wellen heeft, zoals elders in Vochtig Haspengouw, een verspreide nederzettingsstructuur met een sterk vertegenwoordigde, maar historisch bepaalde lintbebouwing.

De linten zijn dikwijls ontstaan uit vroegere straatgehuchten die hier en daar nog herkenbaar zijn door de aanwezigheid van hoeven en daglonerswoningen met vakwerkgevels. De oude straatgehuchten ontstonden veelal parallel aan de beekvalleien. Dit is nog duidelijk waarneembaar in de huidige nederzettingsstructuur.

Buiten de historische kernen heeft het stratenpatroon dikwijls de vorm van een onregelmatig raster met grote en ongelijke mazen. Het gebied tussen Ulbeek en Russelt en de zone tussen de Steenweg naar Vrolingen en de Houtstraat zijn hier voorbeelden van. Dit stratenpatroon is typerend voor Vochtig Haspengouw en komt ook meer noordelijk in Alken frequent voor.

Ten zuiden van de lijn Ulbeek – Herten – Vrolingen wordt het wegennet, en dus ook het bebouwingspatroon, veel wijdmaziger en bestaan de onderlinge verbindingen voornamelijk uit veldwegen, waarlangs geen bebouwing voorkomt.

Door de aanwezigheid van een kerk onderscheidt Herten zich van deze linten, maar in wezen is het nog steeds een straatdorp. Het valt uiteen in een oostelijk deel (Hertenstraat) en een westelijk deel (Smissebroekstraat). Beide worden gescheiden door de Herkvallei.

Ulbeek is ontstaan uit een oude landbouwnederzetting met verspreide hoeven en is nadien zonder duidelijke kernstructuur verder ontwikkeld tot een aantal op elkaar aansluitende linten.

Vrolingen tenslotte heeft nooit een historische kern gehad en bestaat in feite ook uit een aantal dicht opeen liggende en kort op elkaar aansluitende linten, waartussen later een planmatig ontwikkelde woonwijk gebouwd werd.

Echt compacte bebouwing is enkel terug te vinden in de kern van Wellen.

Wellen is het hart van de gemeente en heeft een uitwaaiende kernstructuur. De meeste diensten, voorzieningen en handel zijn in deze kern gevestigd en hier vonden ook de recentste woonuitbreidingen plaats.

Berlingen heeft veel kenmerken van een Haspengouws kerkdorp, zoals die ook in het zuidelijker gelegen en is in de open ruimte gelegen. Het dorp geeft daardoor de indruk compact te zijn, maar de bebouwing is er in wezen niet dichter dan in de meeste linten die in droog Haspengouw voorkomen. De nederzettingsstructuur bestaat er uit een verweving van hoeven en woningen, compact gelegen langs enkele straten.

De bouwdynamiek situeert zich voornamelijk in Wellen, Vrolingen en de noordelijke linten en in mindere mate in Ulbeek.

Herten kent een langzamere ontwikkeling, terwijl Berlingen bijna statisch blijft.

1.3.1.2 Woningpatrimonium en bouw kavels

De woningbehoeftestudie geeft een korte analyse van het woningbestand en de bouw kavels:

Grote aangroei van het aantal particuliere woningen

Tussen 1981 en 1991 is het woningenbestand toegenomen met 17%. In vergelijking met de buurgemeenten is dit een gemiddelde aangroei. De bouw van appartementen kende de afgelopen vijf jaar een inhaalbeweging. 5 bouw blokken met in totaal 29 wooneenheden werden in Wellen opgetrokken.

Een aanbod van 5% aan sociale woningen en kavels

In de landelijke gemeente Wellen is +/- 5% van het woningenpatrimonium een sociale woning of -kavel. Over 4 gerealiseerde projecten verspreid gaat het om 135 wooneenheden.

Ongeveer 1/4 van het woningpatrimonium is aan renovatie en verbetering toe

Bijna 10% van het woningenbestand is aan een uitgebreide renovatie toe. Een 300-tal woningen zijn aan verbetering toe.

Een aanbod aan bouw kavels

De gemeente Wellen beschikt over 629 bouw kavels met rechtstreekse bouw titel. De afgelopen periode werd voor de invulling van kavels een realisatiegraad van 35% geregistreerd. Deze realisatie werd deels ingevuld door niet-Wellenaars.

1.3.2 Wellen-centrum

Zie kaart 9: 'Wellen - functionele analyse'

Zie kaart 10: 'Wellen - ruimtelijke analyse'

Zie kaart 11: 'Wellen - beeldbepalende elementen'

Zie kaart 12: 'Wellen - ruimtelijke analyse, pleinen en groene ruimten'

Zie kaart 13: 'Wellen - weg categorisering'

Wellen, de hoofdkern van de gelijknamige gemeente heeft een compact centrum, dat geconcentreerd is rond de kerk en de kloosterkapel. In de onmiddellijke nabijheid bevinden zich de meeste voorzieningen en diensten. Het nederzettingspatroon is hier relatief dicht en bestaat uit een conglomeraat van verschillende bouwvolumes en -stijlen.

Langs de invalswegen naar het centrum waaiert de nederzettingsstructuur snel uit. De hoofdkern is wel herkenbaar maar heeft geen duidelijke begrenzing.

Het voormalige gehucht Vrolingen hoort bij Wellen, maar kende een autonome ontwikkeling en staat los van de kern.

Structuur van het centrum

De kern van Wellen heeft een min of meer radiaal stratenpatroon, met het kerkplein als centrum. Op enkele plaatsen werden binnengebieden verder ingevuld met planmatig aangelegde woonwijken.

Wellen heeft geen duidelijke en gave dorpsranden. De enige plaatsen waar de bebouwing plots ophoudt zijn de overgangen naar de Grote Beemd en de Broekbeemd. In het westen waaiert de nederzettingsstructuur uit in de linten van de Broekstraat, Overbroekstraat en Veerstraat. In het noordoosten is dit eveneens het geval: het kruispunt Blijde Hoek zou als hoeksteen van het centrum beschouwd kunnen worden, maar in realiteit loopt de bebouwingsstructuur verder langs de Zonneveldweg en de Bosstraat, met hun tussenliggende linten (Houtstraat, Langenakkerstraat, Plattestraat).

In het zuiden tenslotte vormen de Molenstraat, Notelarenstraat, Nutstraat en Kerkstraat drie op elkaar aansluitende lussen.

Door deze sterk verlinte en uitwaaiierende structuur zijn er quasi geen plekken meer waar de overgang tussen dorp en open ruimte duidelijk te markeren valt.

Structuur van het bebouwd weefsel

Het hart van de kern wordt gevormd door de drie grote bouwvolumes van de kerk, de kloosterkapel en het Schaliehuis. De Dorpsstraat, die vanuit het westen komt, kronkelt zich hier omheen om vervolgens aan te sluiten op de Bloemenstraat en Notelarenstraat, die beide nog een aaneengesloten bebouwingsstructuur hebben.

De gesloten wand van de Dorpsstraat wordt ter hoogte van het nieuwe gemeentehuis onderbroken. De gevelwand wijkt hier aan beide zijden van de weg terug en aan de zuidkant ligt er een pleintje. Verderop wordt de bebouwing terug compacter, maar ter hoogte van de aansluiting met de Broekstraat verbreedt de weg opnieuw.

Het oude gemeentehuis kan hier beschouwd worden als sluitsteen van de gesloten bebouwingsstructuur van het centrum. Het gebied er tegenover ligt braak. Het is een relatief groot, onontwikkeld binnengebied, dat begrensd wordt door de Vloeiherkstraat, Dorpsstraat en de Herk.

Ten oosten van de Stokstraat ligt een kleiner binnengebied. Het wordt begrensd door de Rozenstraat en Tulpélaan, die samen een kleine, planmatig ontwikkelde woonwijk vormen. Ze werd met woningen van één of twee bouwlagen ingevuld.

De recentere woonwijk aan de andere kant van de dorpskern (Kortestraat / Blokenstraat) heeft een meer homogene bouwtypologie, maar mist groenvoorziening in het openbaar domein.

Er zijn geen wijken of buurten te onderscheiden waar er een concentratie van echt residentiële bebouwing is. De grotere villa's komen voornamelijk langs de dorpsranden voor. In de Vloeiherkstraat en Nutstraat staan enkele historische en moderne villa's. Voor het overige is deze woningvorm voornamelijk terug te vinden in de linten buiten de dorpskernen.

Vice versa komen residenties enkel in de dorpskern voor en niet daarbuiten. Verspreid zijn er enkele grote bouwvolumes met meerdere wooneenheden (appartementen) opgetrokken. Toch blijven ze in omvang beperkt (3 tot 4 bouwlagen) en overstijgen ze de schaal van de kern niet.

Markante gebouwen in het centrum zijn:

- de kerk en de kloosterkapel
- het oude en het nieuwe gemeentehuis
- de oude jongensschool
- de hoeven in de bocht van de Notelarenstraat
- de residentie op de hoek van de Broekstraat en de Dorpsstraat
- de oude villa op de hoek van de Notelarenstraat en de Nutstraat
- de vakwerkhoeve in de Bloemenstraat
- de hoeven in de Nutstraat
- de feestzaal Ter Poorten (vakwerkhoeve)
- de scholen in de Bloemenstraat en de Zonneveldweg
- de sporthal De Bloken

Ook opvallend hier zijn de grote boerderijen in en aan de rand van het dorp. Lange blinde gevels met grote inrijpoorten – al dan niet in vakwerk – bepalen dikwijls mee het straatbeeld. Zeer mooie hoeven zijn die in de Nutstraat, Notelarenstraat, Bloemenstraat, Zonneveldweg en Vloeiherkstraat (Feestzaal Hof ter Poorten). Verschillende kleinere hoeven in het dorpsweefsel vormen nog een duidelijke verwijzing naar het agrarisch verleden van de gemeente.

Wijkvorming

De spontane ontwikkeling van de dorpskern heeft geleid tot het uitwaaiende bebouwingspatroon. Om de kern meer te verdichten werden er verschillende initiatieven genomen om woonwijken te ontwikkelen.

In het gebied tussen Stokstraat, Vloeierkstraat en Bloemenstraat werd de woonwijk Rozenstraat / Tulpenlaan ontwikkeld. Er is voornamelijk open bebouwing van verschillende types terug te vinden, zowel met één als met twee bouwlagen. Er werd de nodige ruimte voorzien voor groenvoorziening in het openbaar domein.

Op het eind van de jaren '90 kwam de verkaveling Zonneveld tot stand, die achter de sporthal gelegen is en de oostelijke dorpsrand vormt. De wijk heeft een meer homogene bouwtypologie: hier komen enkel vrijstaande woningen met twee bouwlagen voor. De zigzag lopende Blokenstraat wordt begrensd door voetpaden, maar er werd geen ruimte voor openbaar groen voorzien.

Het binnengebied tussen de Nutstraat en Notelarenstraat, in het zuiden van de dorpskern werd pas recent verkaveld en ontwikkeld. Ook hier worden enkel vrijstaande woningen met twee bouwlagen opgetrokken.

1.3.3 Kleine kernen

Naast de hoofdkern telt Wellen nog enkele kleinere kernen. Berlingen, Ulbeek en Herten waren destijds autonome gemeenten.

De overige gehuchten werden mettertijd in de lintbebouwing geïntegreerd.

Het gehucht Abswellen bestaat niet meer als dusdanig en komt ook niet meer voor als toponiem op de actuele kaarten.

Dit gehucht, dat vroeger ten zuidoosten van de dorpskern van Wellen lag, werd volledig opgenomen in de verder uitgebreide structuur van het hoofddorp en behoort nu tot Wellen-centrum.

1.3.3.1 Herten

Zie kaart 14: 'Herten - functionele analyse'

Zie kaart 15: 'Herten - ruimtelijke analyse'

Zie kaart 16: 'Herten - beeldbepalende elementen'

Zie kaart 17: 'Herten - ruimtelijke analyse, pleinen en groene ruimten'

Zie kaart 18: 'Herten - wegategorisering'

Herten ontstond als straatdorp op de oostelijke dalhelling van de Herkvallei. Ondanks de vroegere aanwezigheid van een kasteel bleef Herten een kleine nederzetting, kleiner dan de omringende gehuchten Overbroek, Bos, Vrolingen en Abswellen. Het is steeds een uiterst kleine gemeente gebleven tot aan de fusie in 1976, toen er nog 84 inwoners in het dorp woonden.

Geleidelijk evolueerde Herten van een traditioneel landbouwdorp naar een woongemeente die steeds meer ging vergroeien met het hoofddorp Wellen. Het dorp kan dan ook een staalkaart genoemd worden van de sociaal - maatschappelijke evolutie van de jongste eeuwen. Op een geringe oppervlakte zijn de verschillende fasen van het ruimtelijk evolutiepatroon als volgt te onderscheiden :

- traditionele veeteelt en akkerbouw
- fruitteelt
- lokale nijverheid en industrie
- woonfunctie op het platteland

Door de ligging op de rand van de vallei zijn er in Herten nogal wat hoogteverschillen. De Hertenstraat loopt van noord naar zuid naar beneden, waar ze overgaat in de Smissebroekstraat.

Het dorp bestaat eigenlijk uit twee delen, aan weerszijden van de Herk. Het oostelijk deel, met de kerk, ligt op de flank van de Herkvallei (Broekbeemd) en sluit in het noorden aan bij het bebouwde weefsel van Wellen.

Het westelijk deel bestaat uit de bebouwing van de Smissebroekstraat. Herten heeft een erg heterogene bebouwing. Er komen zowel oude hoeven als moderne villa's voor, zowel vrijstaande als aaneengesloten woningen. De romaanse kerk met moderne glasramen is de blikvanger van het dorp. Vanuit de Broekbeemd is ze bepalend voor het silhouet van de dorpsrand en torent ze boven de omgeving uit. Ze is omringd door een klein, maar mooi en goed verzorgd kerkhof.

Onderaan de dorpsrand, in de vallei van de Herk, liggen het clubgebouw en het speelveld van de paintbalclub en verderop de gebouwen van het bedrijf Balraco.

Herten wordt in het zuiden begrensd door het bedrijventerrein (zie ook hoofdstuk economische structuur). Daarnaast, in de hoek van de Hertenstraat en de Smissebroekstraat, begint de holle weg van Herten, die zowel landschappelijk als ecologisch erg waardevol is.

1.3.3.2 Ulbeek

Zie kaart 19: 'Ulbeek - functionele analyse'

Zie kaart 20: 'Ulbeek - ruimtelijke analyse'

Zie kaart 21: 'Ulbeek - beeldbepalende elementen'

Zie kaart 22: 'Ulbeek - ruimtelijke analyse, pleinen en groene ruimten'

Zie kaart 23: 'Ulbeek - wegcategorisering'

Net als vele andere Haspengouwse dorpen dateert Ulbeek uit de Gallo - Romeinse periode. De nederzetting ontstond aan de Spaasbeek.

Ulbeek evolueerde naar een landbouwnederzetting met verspreide hoeven, met een rechthoekig dorpsplein waarrond de kerk en enkele vierkantshoeven gelegen waren. Deze configuratie stond model voor de reconstructie van het Haspengouws dorp te Bokrijk.

In de oorspronkelijke dorpskom van Ulbeek is van deze structuren actueel nog weinig waarneembaar. Het huidige Ulbeek heeft daardoor weinig kenmerken van een compacte dorpskern. Het historische dorpsplein kan wel als "hart" van het dorp beschouwd worden, maar het zwaartepunt is mettertijd verschoven naar de omgeving van de nieuwe kerk, die in de jaren '30 gebouwd werd en de tegenover liggende woonwijk Smisveld (Ulbeekstraat).

De Grootwinning en de Kleinwinning zijn oude Haspengouwse vierkantshoeven, die het karakter van het dorp mee bepalen. In tegenstelling tot de hoeven in de omringende open ruimte (Boswinning, Borgwinning en Canadawinning) maken ze integraal deel uit van het dorpsweefsel. De Grootwinning heeft een uitzonderlijke architecturaal-historische kwaliteit, maar wordt door de omringende beplanting wat aan het oog onttrokken.

Andere blikvangers of herkenningpunten in de Ulbeekstraat zijn de kerk en de oude, in baksteen opgetrokken, elektriciteitscabine.

Het dorpsplein wordt omkaderd door de pastorie, twee hoeven, de oude kerkgevel en enkele woningen. Maar vooral de massieve, aaneengesloten gevel van de brouwerij met de aanpalende woningen is bepalend voor het plein. Het complex dateert uit het begin van de 20^{ste} eeuw en vormt samen met de aangrenzende hoeve in de Raamstraat een mooie, homogene wand.

Het lint van de Raamstraat, met heterogene bebouwing en enkele hoeven is de zuidelijke uitloper van Ulbeek. Er is een gave, duidelijke overgang naar de open ruimte in het zuiden van de gemeente. Een veldkapelletje, omkaderd door twee bomen vormt hier de sluitsteen van het dorp.

De begraafplaats ligt achter de oude kerk, verdoken in de hoek tussen het dorpsplein en de Daalstraat. Ze is vanaf het plein toegankelijk. In het oosten is ze omsloten door de omringende laagstamplantages en maakt aldus deel uit van de dorpsrand.

De bebouwing langs de Daalstraat en de Kleinaertstraat zijn feitelijk linten die aansluiten op de noord-zuid georiënteerde Ulbeekstraat.

De Daalstraat vormt een open lint tot aan het kruispunt met de Veerstraat. Vooral aan de zuidkant zijn er nog grote, open stukken die aansluiten op het landbouwgebied.

Aansluitend bij het dorpsplein springen de grote bouwvolumes van de meubelfabriek Relu en de voormalige drankenhal Gelade in het oog. De eerder kleinschalige dorpsstructuur wordt hier onderbroken. Verderop, bijna aansluitend bij het dorpsplein, ligt het schooltje van Ulbeek.

De Kleinaertstraat is tot een honderdtal meter vóór de Trockaertdreef aan weerszijden van de weg bebouwd. Enkel het eerste deel van deze straat, parallel aan Smisveld, is aan de zuidkant nog volledig open. De bebouwing is heterogeen in vorm, stijl en ouderdom.

Voorbij de kasteeldreef komt de bebouwing veel meer verspreid voor, maar blijft toch een zekere open lintstructuur behouden tot aan het kruispunt met de Hollandsestraat.

De nieuwe woonwijk Smisveld hangt los aan het historische, vertakte stratenpatroon. Functioneel bestaat er weinig geen relatie met de rest van Ulbeek.

De wijk is opgebouwd rond een lusvormige structuur met twee uitlopers, waar eventuele latere uitbreidingen op kunnen aangetakt worden. Aan de oostkant – het dichtst bij de kerk – en aan de noordzijde – parallel aan de Kleinaertstraat – is de bebouwing halfopen. De woningen langs het zuidelijke en westelijke deel van de lus zijn vrijstaand. De architectuur van de woningen is heterogeen, maar de typologie is wel uniform: twee bouwlagen met een zadeldak.

Op enkele percelen na is de woonwijk volzet, met in totaal een 50-tal wooneenheden. Centraal ligt er een kleine, gemeenschappelijke groene ruimte, die via voetwegen ontsloten wordt.

Het zuidelijke deel richt zich naar de open ruimte (vallei van de Spaasbeek) en biedt zicht op de Canadawinning en het Trockaertbosje.

Ten noorden van deze eigenlijke “kern” van Ulbeek ligt het oude gehucht Russelt. De Herenstraat, Russeltstraat, Tervootstraat en Ulbeekstraat vormen vier parallel lopende, noord-zuid georiënteerde wegen die in het zuiden verbonden worden door de Daalstraat en in het noorden door de Hamelstraat en het verlengde van de Tervootstraat. Dit min of meer rastervormige patroon is door na-oorlogse woonontwikkeling geëvolueerd tot een aantal woonlinten, die aansluiten bij Ulbeek.

1.3.3.3 Berlingen

Zie kaart 24: ‘Berlingen - functionele analyse’

Zie kaart 25: ‘Berlingen - ruimtelijke analyse’

Zie kaart 26: ‘Berlingen - beeldbepalende elementen’

Zie kaart 27: ‘Berlingen - groene ruimten’

Zie kaart 28: ‘Berlingen - wegcategorisering’

Ontstaan uit een Gallo - Romeinse nederzetting, evolueerde Berlingen in de middeleeuwen naar een landbouwdorp. De eerste nederzettingen van het huidige dorp situeren zich rond de Sint - Agathakerk aan de voet van de noordwestelijke dalhelling van de Herkvallei.

De oostelijke dorpsrand ligt vlak tegen de Herkvallei. Berlingen was in het verleden het kasteeldorp van Rullingen, aan de andere kant van de Herk. Tegenwoordig vormt de Muggensteeg, die dwars over de vallei loopt, nog steeds de directe verbinding met het kasteel van Rullingen (grondgebied Borgloon).

Ook na de reconversie naar fruitteelten is het dorp niet veel verder uitgegroeid dan een straatdorp met enkele zijstraatjes. De afgelopen anderhalve eeuw is het bevolkingsaantal zo goed als status-quo gebleven op een 150 - tal inwoners. De bebouwing is verouderd, maar wel karakteristiek Haspengouws. Een

vierkantshoeve en de kerk zijn de blikvangers van het dorp. Vooral het zicht vanuit de Herkvallei is fraai. De kerk, gesteund door een indrukwekkende kerkhofmuur verheft zich uit het landschap.

Berlingen heeft een eenvoudig stratenpatroon. De Langstraat vormt de verbinding tussen Hoepertingen en Wellen en is de ontsluitingsweg voor Berlingen. De Berlingenstraat sluit hier op twee plaatsen haaks op aan en loopt daartussen parallel aan de Langstraat, waardoor er een eenvoudig, rechthoekig stratenpatroon ontstaat. De straat maakt een boogje om de kerkhofmuur heen en de lager liggende hoeven en woningen vormen een pittoreske dorpsrand. Hier en daar wordt die verstoord door tuinhokken en andere constructies.

De Oude Molen was historisch een onderdeel van het dorp, maar ligt tegenwoordig geïsoleerd en is omringd door gebouwen die geen relatie meer hebben met het authentieke molenlandschap (loodsen, winkel, silo's, ...).

De enige echte blikvanger in het dorp is de kerk. Verder zijn er nog enkele grotere woningen en hoeven die in het oog springen. Aan de Langstraat is het kuurhotel Gowell gelegen (zie ook hoofdstuk recreatie).

1.3.4 Lintbebouwing

1.3.4.1 Bos en Langenakker

Zie kaart 29: 'Langenakker - functionele analyse'

Zie kaart 30: 'Langenakker - ruimtelijke analyse'

Zie kaart 31: 'Langenakker - beeldbepalende elementen'

Zie kaart 32: 'Langenakker - ruimtelijke analyse, pleinen en groene ruimten'

Zie kaart 33: 'Langenakker - wegcategorisering'

Bos ontstond als straatgehucht ten noorden van Wellen en is één van de oudste nederzettingen van de gemeente. Het oorspronkelijke gehucht werd geïntegreerd in de lintbebouwing die zich uitstrekt richting Alken. De oorsprong van het straatgehucht is ruimtelijk nog waarneembaar door de aanwezigheid van enkele (al dan niet verbouwde) oude hoeven.

Langenakker kent een gelijkaardige ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling als Bos. De historische wortels van het gehucht zijn echter veel minder duidelijk waarneembaar.

Tussen de Bosstraat en de Langenakkerstraat liggen de Plattestraat, Houtstraat, het zuidelijk deel van de Langenakkerstraat, de Rodekruisstraat, de Loystraat en de Zonneveldweg in een onregelmatig raster. Al deze straten worden gekenmerkt door een sterke lintbebouwing, met gemengd bodemgebruik in de binnengebieden (voornamelijk fruitplantages en hobbylandbouw). Een deel van de Houtstraat is nog open en hier zijn voetbalterreinen gelegen. Verspreid in de woonlinten komen kleine bedrijfjes voor.

1.3.4.2 Russelt en Overbroek

Bos en Langenakker zijn de linten ten oosten van de Herkvallei, Russelt en Overbroek vormen het equivalent ten westen ervan.

Russelt en omgeving zijn een aantal op elkaar aansluitende linten tussen Ulbeek, de grens met Alken en de Grote Beemd. Met name de Veerstraat, Russeltstraat, Tervorststraat en het noordelijke deel van de Russeltveldweg vormen een gesloten lint van open en halfopen bebouwing.

Tussen Ulbeek en de Grote Beemd liggen de straten in een onregelmatig raster met grote mazen.

Overbroek is ten westen van de dorpskern van Wellen gelegen en bestaat de Broekstraat en de Overbroekstraat, die parallel aan de Broekbeemd liggen. De Broekstraat vormt de westelijke begrenzing van de Broekbeemd.

1.3.4.3 Beurs

Op de grens met Sint-Truiden en in het noorden aansluitend bij Alken, ligt het gehucht Beurs. Het ligt geïsoleerd van de rest van Wellen en sluit er enkel via de Ossenkopstraat en Kleinaartstraat op aan. Het is een langgerekt woonlint, waarin verspreid enkele hoeven voorkomen. Opvallend is de voormalige productiehal van Voerke IJs. Tussen de bebouwing is de open ruimte van het omringende landbouwgebied op veel plaatsen zichtbaar.

1.3.5 Vrolingen

Zie kaart 34: 'Vrolingen - functionele analyse'

Zie kaart 35: 'Vrolingen - ruimtelijke analyse'

Zie kaart 36: 'Vrolingen - beeldbepalende elementen'

Zie kaart 37: 'Vrolingen - ruimtelijke analyse, groene ruimten'

Zie kaart 38: 'Vrolingen - wegcategorisering'

De nederzettingsstructuur van Vrolingen is niet eenduidig te definiëren. Er is geen kern, maar het is ook geen wijk. Vrolingen is ook méér dan enkele op elkaar aansluitende linten. Het is misschien nog best te definiëren als bebouwd perifeer landschap op microschaal.

Vrolingen is ontstaan in de omgeving van de Kortessemstraat maar in de loop der jaren uitgegroeid tot meer dan een gehucht. De uitbreiding van het oorspronkelijke gehucht is doorgaans erg ongestructureerd verlopen en daardoor heeft Vrolingen geen echte kern. Rond de Vinkenlaan en de Merellaan werd aan wijkontwikkeling gedaan. De overige straten bestaan voor het grootste deel uit open bebouwing. De open ruimte is er nog in grote mate aanwezig, maar komt erg versnipperd voor. Met name in de Kortessemstraat en de Zangstraat infiltreert de open ruimte nog regelmatig tussen het bebouwde weefsel. De Steenweg naar Vrolingen en het in het verlengde ervan liggende Vogeleinde zijn veel dichter bebouwd. Deze noordwest-zuidoost georiënteerde as heeft overbrugt een aanzienlijk hoogteverschil en loopt dwars op de helling van de vallei van de Oude Beek.

Vrolingen heeft geen markante landmarks of oriëntatiepunten, uitgenomen een moderne kapel in de Eivalstraat. Het kruispunt van de Kortessemstraat, Steenweg naar Vrolingen en Vogeleinde wordt verbreed tot een pleintje is het enige duidelijke herkenningspunt in het stratenpatroon.

In de Kortessemstraat liggen het wijkshoortje met daarbij een kerkje en parochiecentrum, en verder het lokale voetbalveld en enkele horecazaken.

De siroopstokerij (zie bedrijvigheid) is op de steenweg op Vrolingen gelegen.

1.3.6 Nederzettingen in de open ruimte

Verspreid in de open ruimte komen nog een aantal belangrijke hoeven, drie watermolens, en een kasteel voor. Allen zijn ze gelegen ten oosten van de Herkvallei.

De Canadawinning, Boswinning en Borgwinning zijn kwadraathoeven, die het landschap plaatselijk domineren. Na het verdwijnen van het kasteel van Herten is het kasteel Trockaert het enige kasteeldomein dat Wellen rijk is.

Op de Herk situeren zich de Graetmolen, de Oude Molen, de Wellenmolen en de Widdingenmolen.

Een kilometer ten noordwesten van Berlingen ligt het gehucht Oetersloven, dat slechts uit enkele woningen, een café en een kapel bestaat. Ook het gehucht Widdingen is niet meer dan een voorschoot groot.

1.3.7 Het gemeentelijk woonbeleid tussen 1992 – 2002

Zie kaart 39: 'bestaande nederzettingsstructuur'

GEMEENTE WELLEN - WOON BELEID TOT 2002							
volgnr. gebied	naam gebied	opper- vlakke	capaciteit woningen per ha.			behoefte en invulling	
						92-97	97-02
			12	15	20		
Vrije kavels: gerealiseerd tot 2002							
						160	117
W1	Dalhof	2,0	24	30	40	0	18
W2	Vloeiherkstraat	1,5	18	23	30	0	0
W3	Dorpsstraat westelijk deel	3,6	43	54	72	0	0
WLK1	Kerkstraat	3,0	36	45	60	0	0
WLK2	Overbroek - gebied Hofakker	9,7	116	146	194	0	0
WLK3	Langenakkerstraat	4,8	58	72	96	0	0
WLK4	Vrolingen - Zangstraat	3,9	47	59	78	0	0
WU1-1	Zonneveldweg (BPA)	1,5	18	23	30	11	14
	totaal woongebied	30,0	360	450	600		
	Totaal in woongebied	15,5	186	233	310	11	32
WU1-2	Blokstraat	1,0	12	14	19	0	0
WU2	Plattestraat	4,7	57	71	95	0	0
WU3a	Ulbeek - SMISVELD	3,5	42	53	70	55	0
WU3b	Ulbeek - Kleinaertstraat	1,8	22	27	36	0	0
	totaal in woonuitbreidingsgebied	10,0	120	151	201	55	0
	totaal gerealiseerde woningbehoefte					226	149

Zoals uit de tabel kan worden afgeleid werden in de periode van 1992 tot 2002 in de gemeente in totaal 277 woningen gebouwd op de vrije kavels. Daarboven werden nog een aantal woningprojecten ontwikkeld in woongebied en woonuitbreidingsgebied. Een belangrijk aandeel hiervan werd in de periode '92-'97 gerealiseerd door de invulling van het woonuitbreidingsgebied Smisveld te Ulbeek. Al de overige ontwikkelingen in de periode '92-'02 gebeurden geconcentreerd in het woongebied W1 Dalhof en het gebied WU1-1 Zonneveldweg, een woonuitbreidingsgebied dat werd ontwikkeld op basis van een bijzonder plan van aanleg. De overige woongebieden en woonuitbreidingsgebieden bleven gedurende de planperiode 1992-2002 onaangesneden.

1.3.8 Voorzieningenniveau

1.3.8.1 Handel

Het voorzieningenniveau van Wellen is gericht op de schaal van het dorp. De basisvoorzieningen zijn in voldoende mate aanwezig en er is een beperkt complementair aanbod van speciality goederen. Voor dagelijkse voorzieningen hoeft men het dorp niet uit.

De grootste concentratie van handelszaken bevindt zich in Wellen centrum, maar in ook de dealkernen en enkele gehuchten zijn lokale winkels terug te vinden.

Alle gemeentelijke diensten zijn eveneens in de hoofdkern gesitueerd. Hier bevinden zich o.a. het gemeentehuis, de bibliotheek, het OCMW, de toeristische dienst en het cultureel centrum.

De scholen zijn gespreid over Wellen centrum (2) en Ulbeek (1). Het dienstenpakket wordt vervolledigd met het jeugdheim en de gemeentelijke sporthal.

Het handelsapparaat wordt ook verder besproken onder het hoofdstuk "Economische structuur".

1.3.8.2 Diensten en socio-culturele voorzieningen

Alle gemeentelijke diensten zijn geconcentreerd in Wellen centrum. Hier bevinden zich volgende diensten

- gemeentehuis, Dorpsplein
- OCMW, Dorpsstraat
- politie, Dorpsstraat
- containerpark, Overbroekstraat
- technische dienst, Overbroekstraat
- postkantoor, Stokstraat

Verder zijn de bibliotheek, het ontmoetingscentrum en de zaal "De Meersche" in de dorpskern terug te vinden.

Ulbeek heeft ook een eigen parochiezaal, maar in Berlingen, Herten en Vrolingen zijn er geen gemeenschapsvoorzieningen.

1.3.8.3 Scholen en onderwijsinstellingen

In de gemeente zijn enkel scholen voor het kleuter- en basisonderwijs gelegen. De grootste school, met 400 leerlingen, is "de Eik" (gemeenschapsonderwijs), die gelegen is langs de Zonneveldweg.

De vrije basisschool "De Bron" ligt midden in het dorpscentrum van Wellen, langs de Bloemenstraat. De school telt ongeveer 250 leerlingen. Deze school heeft ook een afdeling in de Kortessemstraat in Vrolingen, waar een 50-tal leerlingen school lopen.

De vrije basisschool van Ulbeek (Daalstraat) telt een honderdtal leerlingen.

In Berlingen en Herten zijn er geen scholen.

Samen zijn deze scholen goed voor ongeveer 800 leerlingen. Het gaat voornamelijk om kinderen uit de eigen gemeente.

1.3.8.4 Sport- en recreatieve voorzieningen

Verspreid over het gemeentelijk grondgebied komen verschillende voorzieningen voor om de recreatieve behoeften te vervullen. Het gaat om:

- Sporthal de Bloken, Kortestraat
- Sporthal De Eik, Zonneveldweg (school)
- Turnzaal voormalige gemeentelijke Jongensschool, Dorpsstraat
- Sportschool Cheonkwon, Steenweg op Vrolingen (privé)
- Voetbalterreinen KVK Wellen, Houtstraat
- Voetbalterrein SV Vrolingen, Kortessemstraat
- Gemeentelijk openluchtzwembad Maupertuus, Bampstraat
- Jeugdheem De Reynaert, naast Maupertuus in de Bampstraat

Deze voorzieningen worden gedetailleerder besproken bij de beschrijving van de recreatieve structuur (zie verder).

1.4 ECONOMISCHE STRUCTUUR

In het midden van de 19^{de} eeuw telde de gemeente Wellen op een bevolking van ongeveer 2200 inwoners honderden landbouwbedrijven, drie watermolens, zes brouwerijen en vijf siroopfabriekjes. Na de tweede wereldoorlog vond er binnen de agrarische sector een omschakeling naar de fruitteelt plaats. Akkers en weiden moesten plaats ruimen voor laagstamplantages en de economisch oninteressante hoogstamboomgaarden verdwenen. De fruitteelt is traditioneel de belangrijkste agro - economische bedrijvigheid in de gemeente. Ook nu nog wordt een groot deel van het agrarisch gebied benut voor de aardbeiteelt.

1.4.1 Handel en diensten

1.4.1.1 Aard en situering

De enige echte handelsconcentratie in de gemeente – aan de rand van de historische dorpskern – is de zone rond de supermarkt Spar in de Overbroekstraat. Hier zijn o.a. een videotheek, een groothandel in vleeswaren en een verhuurbedrijf van mobilhomes gevestigd. Aansluitend hierbij ligt het gemeentelijk containerpark.

In de Nutstraat ligt de superette Louis Delhaize en voor het overige zijn de belangrijkste handelszaken in het dorpscentrum van Wellen. Ze beantwoorden aan de voorzieningenbehoefte op dit niveau: krantenwinkel, tuinwinkel, banken en verzekeringskantoren, kapsalon, fotowinkel, bakker, beenhouwer, enz...

Het aanbod aan shoppinggoederen (kleding, boeken, schoenen, ...) is beperkt vertegenwoordigd.

Opmerkelijk is het leegstaande handelspand van de voormalige Unic aan het kerkplein. Deze handelsruimte in het centrum werd nog niet opnieuw benut.

In de Bosstraat is de drankenhal Gelade gevestigd, die eigenlijk een groothandel is die levert aan de horecazaken in de omtrek.

Naast het gemeentehuis in de Dorpsstraat is recent een nieuwe Lidl-supermarkt gebouwd.

In Ulbeek is er een slagerij, maar de kleine kernen Herten en Berlingen beschikken niet over een dorpswinkel. Herten is dicht genoeg bij Wellen gelegen om deze nood op te vangen. Berlingen is afgelegen en heeft ook niet het draagvlak voor een lokale handelszaak.

1.4.1.2 Koopattractie en koopvlucht

Uit het onderzoek naar de koopattractie en koopvlucht van de Limburgse gemeenten (*) blijkt dat 71% van de Wellenaren convenience goederen (dagdagelijkse goederen) in eigen gemeente koopt. 10% gaat naar Borgloon en de aankopen in de overige buurgemeenten zijn quasi te verwaarlozen.

Voor shoppinggoederen (kleding, schoenen, boeken, ...) is de Wellenaar vooral op Hasselt (53%) en Sint-Truiden (21%) georiënteerd. Slechts 14% van de aankopen gebeurt in eigen gemeente.

Specialitygoederen (wagens, meubels, ...) worden toch meer in eigen gemeente gekocht (24,5%) maar ook hier blijft Hasselt (37%) koploper. 10% van de aankopen gebeurt in Tongeren en een opmerkelijke 12% wordt in verder afgelegen gemeenten aangekocht (niet nader gedefinieerd).

*) Bureau voor Bedrijfsadvies en Marketing, i.o.v. Provinciebestuur Limburg, Koopattractie en koopvlucht van de Limburgse gemeenten., Hasselt, 1996

De aantrekkingskracht van het Wellense handelsapparaat op de buurgemeenten is miniem. Enkel voor de inwoners van Kortesseem heeft het aanbod aan convenience goederen een zekere betekenis (6,5%).

1.4.1.3 Leegstand

Enkele jaren geleden stonden er in de Dorpsstraat nog verschillende handelszaken leeg, maar ondertussen werden die opnieuw ingevuld. Leegstand van handelspanden is dus geen structureel probleem in Wellen. Enkel in het zuiden van het dorp en met name de Notelarenstraat is er een concentratie van enkele leegstaande handelszaken. Opvallend is ook het pand van de voormalige Unic aan het kerkplein, dat na brand reeds lange tijd niet ingevuld bleef (stand 2003).

1.4.2 Tewerkstellingsstructuur

1.4.2.1 Tewerkstelling

Bij de telling van de beroepsbevolking wordt rekening gehouden met alle personen die *in de gemeente wonen* en die arbeid *kunnen* verrichten. Werklozen, brug- en pre-gepensioneerden, personen in loopbaanonderbreking e.d. worden in deze statistieken opgenomen.

De tabel "bezoldigde werkgelegenheid" geeft enkel het aantal personen weer dat effectief *in de gemeente werkt* en hiervoor betaald wordt.

Van de 6.516 inwoners worden er 3.136 tot de beroepsbevolking gerekend, wat neerkomt op 48%. Wellen heeft dus een relatief jonge bevolking.

	Mannen	Vrouwen	Totaal
Wellen	1.788	1.348	3.136
Arrondissement Tongeren	47.656	35.952	83.608
Limburg	195.280	152.315	347.595
Vlaanderen	1.467.100	1.043.500	2.510.600

tabel: Raming beroepsbevolking per geslacht op 01.01.1998, bron: gegevens verwerkt door GOM Limburg.

	Mannen	Vrouwen	Totaal
Wellen	1.058	718	1.786
Arrondissement Tongeren	23.368	17.138	41.106
Limburg	152.134	96.927	249.061
Vlaanderen	1.107.619	778.218	1.885.837

tabel: bezoldigde werkgelegenheid per geslacht op 30.06.1998; bron: gegevens verwerkt door GOM Limburg

Wanneer de verhouding tussen het inwoneraantal en het aantal arbeidsplaatsen in Wellen vergeleken wordt met de buurgemeenten lijkt op het eerste zicht dat de gemeente het niet beduidend beter doet dan de bureu. Enkel Kortesseem heeft een iets lagere tewerkstellingsgraad. Hierbij wordt opgemerkt dat Alken een economisch knooppunt is, Sint-Truiden stedelijk gebied en dat Borgloon een veel hoger inwoneraantal heeft. Wellen scoort dus als kleine buitengebiedgemeente zeker niet slecht.

Wanneer de vergelijking gemaakt wordt met andere Limburgse gemeenten in het buitengebied, met een gelijkaardig inwoneraantal (m.n. Nieuwerkerken, Zutendaal en Heers), valt beter op dat het relatieve aantal arbeidsplaatsen in Wellen wel aanzienlijk hoger ligt.

De gemeente doet het minder goed dan het provinciale gemiddelde, wat niet onlogisch is, gezien dit beeld vertekend wordt door de concentraties van tewerkstelling in de stedelijke gebieden.

Er dient wel rekening gehouden te worden met het feit dat niet alle arbeidsplaatsen worden ingenomen door inwoners uit de eigen gemeente. Vanzelfsprekend zijn er heel wat werknemers uit de omliggende gemeenten die in Wellen komen werken, zoals er ook veel Wellenaren buiten hun gemeente werken.

Algemeen kan besloten worden dat Wellen een niet onbelangrijke plaats inneemt als tewerkstellingsplaats in de provincie.

De sociaal-economische atlas van Vlaanderen (*) geeft een goed beeld van o.a. de tewerkstelling in de Vlaamse gemeenten. Uit de verstrekte gegevens kunnen enkele markante conclusies voor Wellen getrokken worden.

- Wellen was in de periode 1981-95 op gebied van tewerkstelling één van de sterkste stijgers in Limburg en zelfs in Vlaanderen. Ook enkele andere Haspengouwse buitengebiedgemeenten konden op langere termijn hoge tewerkstellingscijfers voorleggen (Heers, Borgloon, Kortesseem, Hoeselt).
- De tewerkstelling in de landbouwsector is, net als in de meeste andere Haspengouwse gemeenten, uitermate hoog. Uit de atlas blijkt dat de evolutie van de tewerkstelling in de landbouw zowel op korte als op lange termijn een positieve tendens vertoonde.
- De tewerkstelling in de industrie is in Wellen het hoogste in de regio Zuid-Limburg en zelfs een groot deel van Midden-Limburg. Genk en Alken springen er ook uit maar zijn economische knooppunten, wat de positie van Wellen – als buitengebiedgemeente – nog sterker uit de verf doet komen. De Wellense bedrijvigheid vertegenwoordigt een belangrijke plaats in de werkgelegenheid.
- In de periode 1981-95 kende Wellen, samen met Herk-de-Stad, Lummen en Voeren, de sterkste stijging van de tewerkstelling in de industrie in de provincie. Zelfs op Vlaams niveau kenden weinig andere gemeenten zo'n sterke groei. In de kortetermijnevolutie van de industriële tewerkstelling (1990-1995) was er een lichte terugval merkbaar.
- De bouwnijverheid vertegenwoordigt een veel kleiner aandeel in de werkgelegenheid dan de landbouw en de industrie. De evolutie op langere termijn geeft aan dat er aanvankelijk in deze sector een iets sterkere stijging was dan in de meeste buurgemeenten, maar de kortetermijnevolutie geeft aan dat Wellen werd ingelopen door Borgloon. In vergelijking met de provincie scoort de tewerkstelling in de bouw toch behoorlijk.
- Wellen moet slechte kaarten voorleggen voor wat betreft de tewerkstelling in de dienstensector, ook al was er in de tewerkstellingsevolutie een lichte tot matige groei waarneembaar.

Herkomst van de werknemers

Onderzoek in het kader van het mobiliteitsplan (**) leert dat ongeveer 64% van de werknemers uit de eigen gemeente komt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat deze gegevens gebaseerd zijn op een analyse van de verplaatsingen en niet op enquêtering bij de bedrijven en werkgevers. Het totale aantal (1.056) komt niet overeen met het aantal berekende arbeidsplaatsen door de GOM (1)(1.786).

Er is bijna even veel inkomende pendel (45,4%) als uitgaande pendel (51,2%). Er is dus geen mobiliteitsprobleem in de gemeente. Uit hetzelfde onderzoek blijkt ook dat Wellenaren die buiten hun gemeente werken vooral in Hasselt, Sint-Truiden, Genk en Alken tewerkgesteld zijn. Algemeen kan uit de pendelgegevens geconcludeerd worden dat de gemeente grotendeels

*) Sociaal-Economische Raad van Vlaanderen, Sociaal-economische atlas van Vlaanderen, kaartenboek, Brussel, 1997

**) A+D Milieu, i.o.v. gemeentebestuur Wellen, Mobiliteitsplan Wellen, fase 2 : opbouw van het plan, Genk, 1999

1) Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij.

zelfvoorzienend is voor tewerkstelling en dat de Wellenaar voor het overige in eigen regio werkt, met name in de stedelijke gebieden of economische knooppunten. Bovendien blijkt uit de N.I.S. -gegevens ⁽¹⁾ dat de gemiddelde pendelafstand in de gemeente laag is. Er is dus een gezonde spreiding van de arbeidsplaatsen in en rond de gemeente.

Een enquêtering bij de bedrijven leert dat ANL als grootste werkgever in de gemeente ook procentueel het grootste aantal werknemers uit Wellen en de buurgemeenten tewerkstelt. Het personeel van twee andere grote ondernemingen, Scriptoria en Sentinel, komt voor minder dan de helft uit eigen gemeente en de buurgemeenten. De bedrijven hebben op vlak van tewerkstelling duidelijk een bovenlokale uitstraling.

Ook de kleinere bedrijven zijn niet onbelangrijk voor de lokale tewerkstelling. Het aantal werknemers uit Wellen en omstreken schommelt rond de helft.

Zelfstandigen

	% van de beroepsbevolking	verhouding zelfstandigen / bezoldigde werkgelegenheid (= samen 100%)
Wellen	15,6%	27,7%
Arrondissement Tongeren	15,0%	30,6%
Limburg	13,5%	18,8%
Vlaanderen	16,0%	21,3%

Vergeleken met de totale beroepsbevolking scoort het aandeel zelfstandigen in Wellen niet hoger dan in het arrondissement en lager dan het Vlaams Gewest. Het ligt iets hoger dan in de provincie. Wanneer het aantal zelfstandigen wordt afgewogen tegen het aantal bezoldigde arbeidsplaatsen, scoort de gemeente wel merkkelijk hoger dan de provincie en het gewest. Wellen is hiermee representatief voor het arrondissement Tongeren, waar het aandeel zelfstandigen zelfs nog iets hoger ligt.

Het grote aantal fruitboeren verklaart dit verschijnsel. Hieruit blijkt eens te meer dat de landbouw in het algemeen en de fruitteelt in het bijzonder een belangrijke plaats bekleden in de Haspengouwse economie.

Werknemers

In 1995 was de tewerkstelling in Wellen volgens de RSZ-gegevens als volgt verdeeld:

	Werkgevers	Mannen	Vrouwen	Totaal
Landbouw	29	287	130	417
Industrie	13	524	223	747
Bouwnijverheid	21	76	0	76
Tertiaire sector	79	171	188	359
Totaal	142	1058	541	1539

tabel: De RSZ-tewerkstelling volgens sector en grootteklasse op 30.06.1995. bron: gegevens GOM Limburg en eigen verwerking

De industrie heeft de rol van de landbouw als belangrijkste economische factor overgenomen, maar toch blijft de agrarische sector met ruim een kwart van de arbeidsplaatsen dominant aanwezig.

Uit de voorgaande gegevens bleek de tertiaire sector zwak te staan, uit bovenstaande gegevens blijkt een sterke stijging in deze sector. Er zijn geen oorzaken gekend om dit verschijnsel te verklaren.

¹) Nationaal Instituut voor de Statistiek.

De cijfers voor 1998 geven enkele wijzigingen aan:

	Werkgevers	Mannen	Vrouwen	Totaal
Landbouw	27	258	266	524
Industrie	9	523	222	745
Bouwnijverheid	22	95	1	96
Tertiaire sector	91	192	229	421
Totaal	149	1.068	718	1.786

tabel : De RSZ-tewerkstelling volgens sector en grootteklasse op 30.06.1998. bron: gegevens GOM Limburg en eigen verwerking

Het aantal werkgevers is licht toegenomen. Het verdwijnen van een aantal werkgevers in de landbouw en industrie wordt vooral gecompenseerd door een toename in de tertiaire sector.

Opmerkelijk is de daling van het aantal mannen in de landbouw, terwijl het aantal vrouwen sterk gestegen is. Dit kan verklaard worden door de registratie van de tijdelijk tewerkgestelden (fruitpluk, snoei, ...) die vroeger niet mee in de statistieken werden opgenomen. Sedert enige jaren zijn de RSZ-controles in de fruitteelt verstrengd, waardoor deze – dikwijls deeltijdse – arbeiders tegenwoordig wel meegeteld worden.

De bouwnijverheid kent een relatief sterke stijging van het aantal arbeidsplaatsen, van 76 naar 96.

Het aantal arbeidsplaatsen in de tertiaire sector nam met ruim 62 toe, vooral het aantal vrouwen in deze sector nam toe.

1.4.2.2 Werkloosheidsgraad

In 1999 was er een daling in de werkloosheidsgraad van de gemeente merkbaar tegenover 1990. Toen bedroeg het aantal werklozen 9,0% van de beroepsbevolking (3,1% bij de mannen en 19,3% bij de vrouwen).

De eerste tabel geeft de absolute cijfers, de tweede de procentuele cijfers.

	Mannen	Vrouwen	Totaal
Wellen	45	108	153
Arrondissement Tongeren	1.739	3.653	5.392
Limburg	6.500	13.723	20.223
Vlaanderen	47.380	73.587	120.967

tabel: Uitkeringsgerechtigde volledig werklozen per geslacht op 30.06.2000, bron: gegevens verwerkt door GOM Limburg en eigen verwerking

	Mannen	Vrouwen	Totaal
Wellen	3,8	10,4	6,6
Arrondissement Tongeren	4,5	11,5	7,5
Limburg	4,2	10,3	6,9
Vlaanderen	3,8	8,0	5,6

tabel: Werkloosheidsgraad in procent van de beroepsbevolking per geslacht op 31.12.1999, bron: gegevens verwerkt door GOM Limburg

1.4.2.3 Conclusie

- Wellen heeft als buitengebiedgemeente een hoge tewerkstellingsgraad
- De tewerkstelling situeert zich vooral in de landbouw en industrie en in mindere mate in de bouw.
- De tertiaire sector is zwak vertegenwoordigd.

- De gemeente is grotendeels zelfvoorzienend voor tewerkstelling en de Wellenaar werkt voor het overige in eigen regio, met name in de stedelijke gebieden of economische knooppunten.

1.4.3 Bedrijven

1.4.3.1 Bedrijventerreinen in KMO- en industriegebied

Zie kaart 40: 'ligging bedrijventerreinen'

Bodem

Het bedrijventerrein Bodem ligt ten noorden van de dorpskern van Wellen, tussen de Bostraat en de Herkvallei (Grote Beemd). Er zijn enkel grote bedrijven gevestigd en het werd in 1994 uitgebreid via een wijzigings-BPA.

Dit liet uitbreiding toe voor de grote bedrijven Sentinel en Teneco packaging zodat ten zuiden van de Bodemstraat stockageruimte en kantoren opgetrokken konden worden. De productie bleef aan de noordkant van de straat.

Door de omvang van de bestaande bedrijven kan het bedrijventerrein Bodem beschouwd worden als een lokaal bedrijventerrein met historisch gegroeide bedrijven.

Onderstaande bedrijven hebben zich op Bodem gevestigd:

Bezetting:

- Buhrmann Europcenter nv, coördinatiecentrum
- EPB nv, drukkerij
- Teneco packaging nv
- Sentinel nv, productie van computerdiskettes
- Supply House bvba, verkoopafdeling van Sentinel
- Wellenfoam nv, verpakkingsschuim

In de loop der jaren heeft zich één lokaal bedrijf gevestigd:

- EPB nv, drukkerij

Het bedrijventerrein is hiermee volledig volzet. Enkel Sentinel heeft in het zuiden nog een beperkte mogelijkheid om stockageruimte uit te breiden maar een deel werd reeds afgestaan voor een uitbreiding van de drukkerij. Uitbreiding van de productieruimten is binnen de grenzen van het BPA niet meer mogelijk.

Figuur: huidige bezetting bedrijventerrein Bodem



Herten

Ten zuiden van de dorpskern van Herten, in de Herkvallei, ligt het bedrijventerrein van Herten. Naast het historisch gegroeid grote bedrijf ANL wordt het terrein ingenomen door lokale ondernemingen. Enkele ervan waren vroeger zonevreemd gelegen en hebben zich mettertijd verplaatst naar het bedrijventerrein (bv. Voerke IJs).

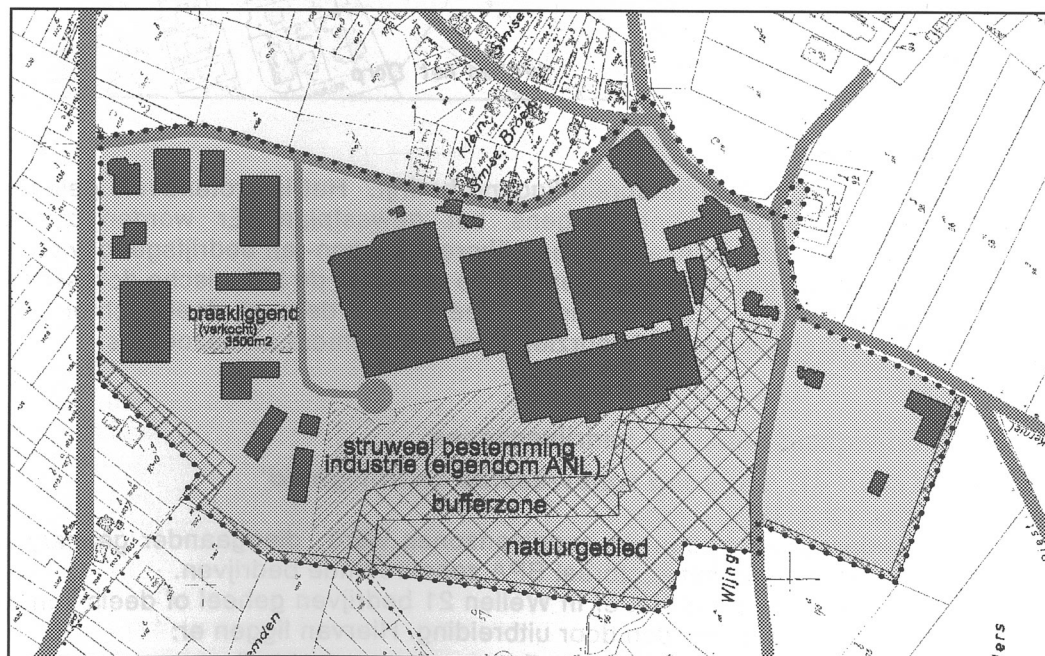
Bezetting:

De lokale bedrijven zijn (stand 2002):

- Gelvec, verhuring horecamateriaal
- Smolders, verkoop en plaatsing tegels en marmer
- Wellen Motors, garagewerkplaats
- gebouw van voormalige schrijnwerkerij Appeltans
- DMF, metaalconstructie
- Lavigne, deuren en vensters
- Jans – Nelissen, maalderij
- Gijbels, aannemer wegenwerken
- Lebeau, schrijnwerkerij
- Voerke IJs, roomijsbereiding
- Geos en Soneico, milieulaboratorium en onderzoekslabo
- Neven – Lemmens Plastics (ANL), productie verpakkingen

De laatste 2 bedrijven behoren wel tot dezelfde zone maar worden er ruimtelijk van gescheiden door de Herkvallei en door een landbouwweg die in het verlengde van de Hertenstraat dit gebied doorkruist naar het achterliggend landbouwgebied. Er wordt ook wel gesproken van de “poort naar Haspengouw”. Het bedrijf GEOS ligt helemaal ten oosten van het gebied. Hier is nog wat ruimte voor 1 of 2 bedrijven maar de locatie is landschappelijk zeer gevoelig (hoog gelegen langs de poort naar Haspengouw).

Figuur: huidige bezetting bedrijventerrein Herten



Vloeiherk

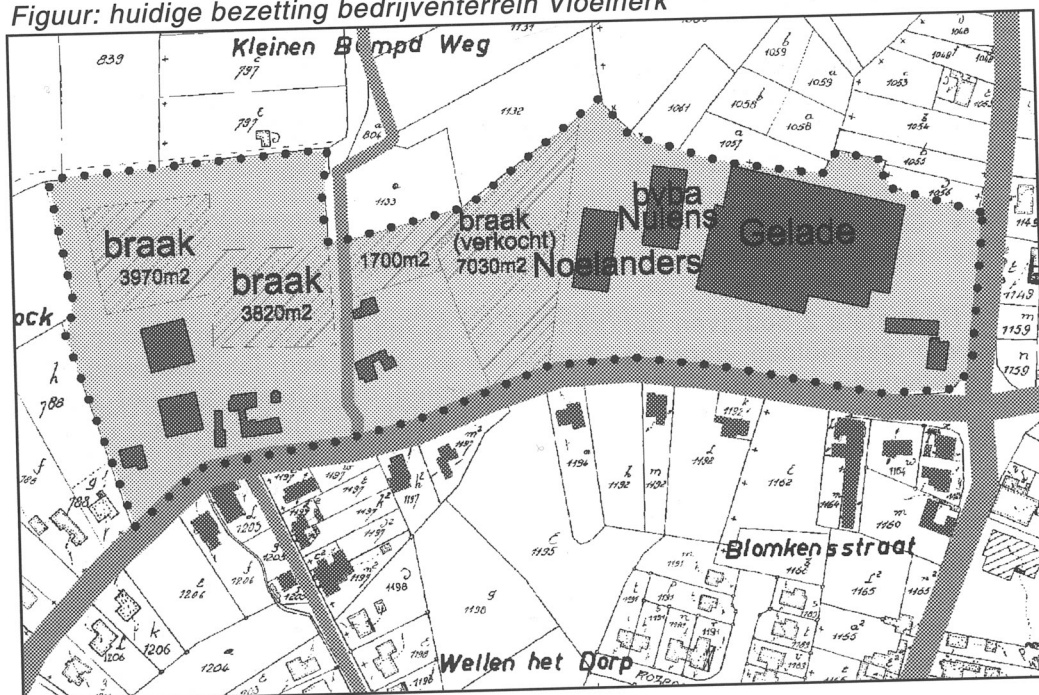
Vloeiherk is het bedrijventerrein dat het dichtst aansluit op het centrum van Wellen. Het is gelegen tussen de Grote Beemd en de Vloeiherkstraat en vormt aldus de noordelijke rand van het dorp.

Bezetting:

- Noelanders, drukkerij + winkel
- Nulens Interieur, schrijnwerkerij
- Gino Schoels, aannemer
- Gelade, groothandel in dranken + drankencentrale
- NV De Blijden Hoek

Op dit bedrijventerrein zijn nog een aantal percelen niet bebouwd.

Figuur: huidige bezetting bedrijventerrein Vloeiherk



Ulbeek - Relu

Relu is het grootste verspreid liggend bedrijf. Het is grotendeels gelegen in de juiste bestemmingszone volgens het gewestplan. Er worden zitmeubelen gefabriceerd. De fabricagehal en bijhorende woon- en bedrijfsgebouwen zijn aan de Daalstraat in Ulbeek gelegen, op de rand van de historische dorpskern. De grootschalige gebouwen liggen deels langs de weg, deels achter woningen. Er is parkeergelegenheid voorzien voor werknemers en bezoekers.

1.4.3.2 Bedrijvigheid buiten de bedrijvenzones

Zie kaart 41: 'situering zonevreemde bedrijvigheid'

De bedrijvigheid buiten de bedrijvenzones werd diepgaander geanalyseerd in de voorstudie van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven.

De studie toonde aan dat er in Wellen 21 bedrijven geheel of deels zonevreemd gelegen zijn of dit worden door uitbreiding. Hiervan liggen er:

- 4 volledig in open-ruimte (landbouw- of natuurgebied)
- 17 gedeeltelijk in open ruimte of zullen daar terechtkomen bij uitbreiding.

Deze 21 bedrijven werden beoordeeld aan de hand van een aantal criteria. Van deze bedrijven werden er 11 geselecteerd voor opname in het Sectoraal BPA 'Zonevrije bedrijven'¹.

1.5 STRUCTUUR VAN DE BUITENRUIMTE

1.5.1 Cijfergegevens

Het gewestplan geeft een eerste indicatie van het belang van de open ruimte in Wellen².

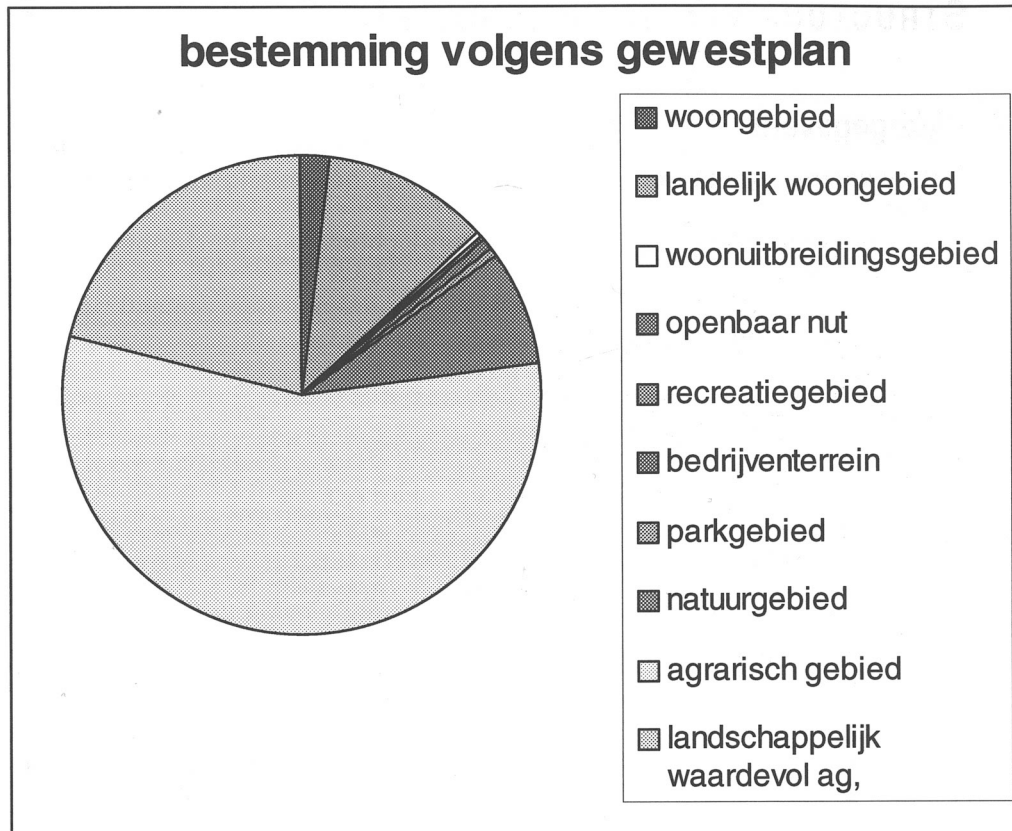
Bestemmingszone	hectare
woongebied	54,2
landelijk woongebied	300,3
woonuitbreidingsgebied	26,5
Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	2,4
recreatiegebied	5,3
bedrijventerrein	21,9
parkgebied	17,0
natuurgebied	206,4
agrarisches gebied	1.486,7
agrarisches gebied met landschappelijke waarde	562,4
Totaal bestemmingszones	2.687,6

bron: Arohm

¹ Sectoraal BPA zonevrije bedrijven: definitief aanvaard door de gemeenteraad.

² eventuele wijzigingen op basis van goedgekeurde BPA's zijn niet mee in rekening gebracht.

De woonuitbreidingsgebieden buiten beschouwing gelaten, nemen de openruimtebestemmingen van het gewestplan bijna 85% van de totale oppervlakte in (2.277 ha). Zowel in absolute als in relatieve cijfers wordt het grootste deel van het grondgebied ingenomen door agrarische bestemmingen.



1.5.2 Hydrologische structuur

Zie kaart 42: 'hydrologie'

De waterlopen en bronnen in Wellen maken deel uit van het Demerbekken, dat op zijn beurt tot het stroomgebied van de Dijle behoort. De belangrijkste stromen zijn de Herk, de Mombeek en de Melsterbeek, die elk gevoed worden door een groot aantal bijriviertjes en beken.

De daling van de grondwatertafel en daarmee gepaard gaand, de verdroging van de ondergrond is in Wellen minder uitgesproken dan in de Limburgse Kempen en de Maasvallei. In het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan wordt dieper ingegaan op de effecten van de daling van de grondwatertafel. De landbouw ligt mee aan de basis van deze verschijnselen en ook de populieraanplantingen hebben hun aandeel bij de verdroging van de bodem.

Volgens de kaart van de kwetsbaarheidsgraad van het grondwater ⁽¹⁾ behoort het grootste deel van de gemeente tot de zone met een matige kwetsbaarheid. Van Langenakker tot Vrolingen loopt een zandrug, die verder aansluit op de zandrug die ten noorden van Alken ligt. Deze zone wordt als zeer kwetsbaar beschouwd.

¹) De Coster D. e.a., Kwetsbaarheidskaart van het grondwater in Limburg, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROL, Brussel, 1986

1.5.2.1 Beken en waterlopen

Beken spelen een belangrijke rol in het landschap: ze hebben in de loop der eeuwen de vormgeving van de omgeving bepaald en brede valleien of alluviale vlakten uitgeslepen. Daarmee is hun rol niet afgelopen, ook in het huidige landschap vervullen ze belangrijke functies. Waterlopen zijn belangrijke migratieroutes voor planten en dieren, die zich langs en door beken over grotere afstanden verplaatsen. Indien er nog voldoende meandering en dus een groot waterbergend vermogen aanwezig is, kunnen beken overstromingen voorkomen. Verder hebben ze nog een cultuurhistorisch belang: de ligging van veel Haspengouwse dorpen werd bepaald door het voorkomen van beken. Deze waterlopen speelden een rol in de vroegere landelijke economie, ze waren letterlijk de drijvende kracht achter watermolens en brouwerijen. Langs heen heel de Herk kwamen vroeger 17 watermolens voor, in Wellen zijn er drie van overgebleven. Ook de brouwerij van Ulbeek heeft haar ligging te danken aan de Spaasbeek.

De Herk is één van de belangrijkste beken in Haspengouw. Hij ontspringt nabij de taalgrens in Rukkelingen - Loon en mondt op de grens van Halen en Herk – de – Stad uit in de Demer.

In Wellen is de meandering eerder zwak. Op verschillende plaatsen is de beek naar de rand van haar vallei verlegd, om een groter verval te krijgen ten behoeve van de watermolens.

De Spaasbeek ontspringt net over de gemeentegrens in Hoepertingen en kent een zuidwest – noordoost verloop. Ter hoogte van Maupertuus mondt deze beek uit in de Herk. Ze bevoeit de vijver rond het kasteel Trockaert en stroomt deels ondergronds doorheen Ulbeek. De Vloedgracht loopt min of meer parallel aan de Spaasbeek en mondt in het gehucht Russelt uit in de Spaasbeek. Ook ten oosten van de Herkvallei bevindt zich een waterloop met de naam Vloedgracht, hij komt uit in de Oude Beek.

De Oude Beek en de Grote Beemdsloot lopen beide parallel aan de Herk in de Grote Beemd, ten noorden van de dorpskern van Wellen. De grens met Alken wordt voor een deel gevormd door een korte, niet nader genoemde beek, die uitmondt in de Grote Beemdsloot.

De Oude Beek verandert ten zuiden van de dorpskern van naam en wordt hier de Kleine Herk. Deze beek ontstaat ten zuiden van Wellen in een reliëfrijk gebied bij Kerniel (Borgloon).

De Winterbeek tenslotte, ontstaat op de grens met Kortesseem, tussen Langenakker en Kukkelberg en komt ter hoogte van de Vloeiherkstraat uit in de Herk.

Volgens het GNOP is het water van deze riviertjes en beken licht tot zwaar verontreinigd. De waterkwaliteit kan als slecht beschouwd worden.

Grosso modo is de structuur van de beken matig tot zwak. Sommige trajecten van de Herk vertonen nog een interessante meandering, die bij de overige beken dikwijls ver te zoeken is.

1.5.2.2 Bronnen

Wellen heeft zijn naam te danken aan de bronnen die in de gemeente voorkomen.

Bronnen ontstaan waar water aan de oppervlakte komt door het voorkomen van ondoordringbare lagen in de bodem. In vochtig Haspengouw komen op veel plaatsen bronnen voor, die de beekjes voeden.

Bronnen hebben een cultuurhistorische waarde en zijn in veel dorpskernen nog terug te vinden als plaats waar de mensen water haalden (o.a. Horpmaal, Vechmaal, Kuttekoven, Teuven). Ook de fontein in het centrum van Wellen is een hommage aan het opborrelende water in de gemeente.

Andere bronnen met een symbolische of historische betekenis zijn die van Maupertuus en de recent vrijgemaakte bron bij de Slagmolen (Wellenmolen).

Als kleine landschapselementen zijn bronnen waardevol omwille van de uitzonderlijke oppervlaktewaterkwaliteit, die in geen enkele beek of rivier nog zo zuiver is.

Er is geen inventaris van alle bestaande bronnen voorhanden, maar de topografische kaart van 1 / 10.000 geeft de ligging van tientallen bronnen aan. Op basis van deze kaart kunnen ook enkele concentratiegebieden onderscheiden worden waar er merkbaar meer bronnen op een beperkte oppervlakte voorkomen. De belangrijkste concentratiezones van bronnen in Wellen zijn

- het gebied tussen Wellen Centrum en Kukkelberg (omgeving Appeystraat)
- het gebied tussen de Veergracht en de Houtstraat
- een klein gebiedje ten noorden van de Bonderkuil, in de hoek van de Bulsstraat en de Langenakkerstraat
- een klein gebiedje ten westen van de Overbroekstraat

Enkele bronnen in Wellen vervullen ook nu nog een functie. Het zwembad van het recreatiedomein Maupertuus wordt gevoed met zuiver bronwater. Recent werd in het natuureservaat Broekbeemd een bron opengemaakt die enkele nieuwe poelen van water voorziet.

1.5.2.3 Poelen en vijvers

“Poelen zijn natuurlijke of door de mens gegraven watervlakken in graslanden, bedoeld als drinkplaats voor het vee” (E. Dupae, 1990).

Poelen zijn van essentieel belang voor het voortbestaan van amfibieën. Daarnaast herbergen ze een heel aantal andere organismen, zowel planten als dieren, waardoor er op een beperkte oppervlakte een grote biodiversiteit kan voorkomen.

De soortenrijkdom en -diversiteit is afhankelijk van de oppervlakte, diepte, beschaduwing, begroeiing en ligging.

De poelen in Wellen komen verspreid voor.

Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de deelstudie “inventarisatie en evaluatie van de amfibieënpaaiplaatsen in de gemeente Wellen”, die een onderdeel is van de inventaris van kleine landschapselementen (LIM, 1991).

Er zijn vier vijvers in Wellen, alle kunstmatig uitgegraven:

- de vijver van het recreatiegebied Maupertuus, met in het midden een eilandje. Deze vijver was oorspronkelijk een roeivijver, maar vertegenwoordigt thans een hoge biologische waarde;
- de Wellenvijver, een visvijver op de rand van de Broekbeemd, nabij de Smissebroekstraat, waar intensief hengelsport wordt bedreven;
- een visvijver in de Stokstraat;
- de slotvijver rond het kasteel Trockaert

1.5.3 Agrarische structuur

1.5.3.1 Wellen: een relatief belangrijke landbouwgemeente in Limburg

In Limburg waren er in 1997 nog 5.685 land- en tuinbouwbedrijven; samen goed voor een totale bedrijfsoppervlakte van 87.309 ha of 36% van het provinciale territorium (*).

Ter vergelijking: in Wellen neemt het agrarisch gebied op het gewestplan ruim 75% van het gemeentelijk grondgebied in en werd er in 1998 29% (opgepast

*) Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, 18 september 2002 (bron: NIS-meitellingen)

ook tijdelijke en seizoensarbeiders) van het aantal arbeidsplaatsen in de gemeente ingenomen door de landbouw.

2,3% van de totale Limburgse landbouwoppervlakte ligt in Wellen terwijl de totale gemeente (2.672 ha) slechts 0,27% van het provinciaal grondgebied uitmaakt (987.300 ha).

Het kan niet anders dan dat de landbouw de dominante ruimtegebruiker is. De geel ingekleurde ruimte op het gewestplan bvb. beslaat een oppervlakte van 2.011 ha, of 75 % van het gemeentelijk grondgebied.

De bodemgeschiktheidskaarten voor diverse teelten (*) geven een indicatie voor het reële landbouwgebruik, maar geven wel aan dat de landbouw er goed kan gedijen en een hoge opbrengst heeft.

Voor veel teelten valt de scheiding van de bodemgeschiktheid voor diverse teelten samen met de overgang tussen zand- en leemstreek; een lijn die dwars door de gemeente loopt en duidelijk herkenbaar is. De bodems in Wellen zijn (met uitzondering van de bebouwde delen en de beekvalleien) zeer kwalitatief en brengen voor de meeste teelten een hoog rendement op. Het noorden van de gemeente is voor de meeste teelten matig geschikt tot geschikt, terwijl het zuiden geschikt tot zeer geschikt is.

1.5.3.2 Het agrarisch bodemgebruik

Zie kaart 43: 'bodemgebruik'

De bodemgebruikskaart van de VLM geeft een beeld van het agrarisch bodemgebruik. De uitschieters zijn resp. fruitbomen, grasland en maïs, samen goed voor een oppervlakte van 85% van het agrarisch gebied. Fruit- en veeteelt nemen dus het grootste pakket van de landbouwactiviteit voor hun rekening.

De verdeling van de aangegeven percelen ziet er als volgt uit:

*) Provinciale Landbouwdienst Limburg, dec. 2000

Wellen '99	Are		%
suikerbieten	5757		
voederbieten	901		
tot bieten		6659	5
wintergerst	3188		
wintertarwe	4333		
zomertarwe	286		
zomergerst	1052		
tot graan		8859	7
braak	1602		1
grasland	37284		29
fruitbomen	45317		35
aardbeien	2431		2
maïs	23251		18
totaal teelten			85
totaal	129527		100

tabel: bodemgebruik van landbouwpercelen in Wellen; bron: VLM (1999)

De 15 mei tellingen zijn minder betrouwbaar naar aangegeven oppervlakte maar ze geven wel een beeld van de tendensen. Uit een analyse tellingen voor Wellen blijkt dat er een stijgende tendens bestaat in het aandeel van de fruitsector, terwijl de veeteelt (en de daarbij horende voederteelten en weiland) licht achteruitgaan.

De oppervlakte voor kleinfruit is met meer dan een zesvoud toegenomen, terwijl het aantal varkens in dezelfde periode zowat gehalveerd is. Ook het aantal runderen is met bijna een derde afgenomen. De oppervlakte voor fruitteelt in open lucht is met 60% toegenomen.

De top-5 van het bodemgebruik voor de ganse gemeente zag er volgens de 15 mei telling van 1998 er als volgt uit:

1. fruitteelt in open lucht: 433ha. Hiervan wordt 11ha ingenomen door hoogstamboomgaarden (voornamelijk kersen) en 387ha door laagstammige en halfstammige boomgaarden. 33ha wordt gebruikt voor aardbeiteelt. Bij de laagstamplantages wordt 241ha ingenomen door appels, vooral Jonagold (118ha) scoort hier hoog. 126ha wordt ingenomen door peren, met Conférence (114ha) als meest voorkomende variëteit.
2. blijvend grasland: 234 ha
3. granen: 159 ha, waarvan ruim de helft wintergerst
4. maïs: 155 ha
5. tijdelijke weiden: 41ha

Teelten zoals aardappelen, peulvruchten of groenten komen nauwelijks voor.

De continue dynamiek die de landbouwsector kenmerkt komt landschappelijk tot uiting: relictten van het oude landbouwverleden, zoals hoogstamboomgaarden en vierkantshoeven, komen er voor naast monoculturen van fruitplantages of moderne silo's en veestallen.

De gemeente past hiermee in het landbouwprofiel van Vochtig Haspengouw dat in sterke mate door de landbouw bepaald wordt. Sint-Truiden is met zijn veemarkt en fruitveiling representatief voor de belangrijkste agrarische takken in deze regio: vee- en fruitteelt.

1.5.3.3 De landbouwers

Zie kaart 44: 'ligging landbouwbedrijven'

Het aandeel hobbylandbouwers en landbouwers in bijberoep in Wellen daalt. In 1985 waren er 101 niet-bestendige bedrijfsleiders, tegenover 47 in 1998. Toch blijft het aandeel landbouwers in bijberoep en hobbyboeren belangrijk in relatie tot het totale aantal landbouwers.

Er dient opgemerkt te worden dat deze gegevens slechts indicatief zijn en geen correctheid pretenderen. Met name inzake hobbylandbouw wordt er een vertekend beeld opgehangen.

Er is geen recent beeld over de bedrijfsopvolging maar er kan van uitgegaan worden dat het minder dan de helft zal zijn. Dit zal automatisch leiden tot schaalvergroting.

1.5.3.4 Het feitelijk bodemgebruik

Zie kaart 45: 'gebruik landbouwpercelen'

Zie kaart 46: 'landbouwgebruik'

Indien men de aangegeven bodemgebruikspcelen (VLM 1999) projecteert op de landbouwgebieden van het gewestplan, dan blijkt dat vele van de voorziene agrarische gebieden niet in gebruik zijn door landbouwers in hoofd- en nevenberoep. Dit betekent niet dat ze braak liggen, het zijn de landbouwpercelen die in gebruik zijn door hobbylandbouwers in functie van hobby-fruitteelt of als populieraanplantingen. De kaart van de VLM geeft een enigszins onjuist beeld van de landbouw omdat niet alle aangiften gebeurd zijn. Ze geeft wel een goed beeld over de situatie van landbouw in hoofd- en nevenberoep in Wellen en over de zonevrije landbouw in de valleigebieden. Uit de kaart blijkt o.a. dat de professionele landbouw wijkt vanuit de woongebieden en meer plaats vindt op de plateaus en de grote binnengebieden tussen de lintbebouwing. Anderzijds blijkt dat nog steeds landbouw (zonevrij) plaats vindt in het natuurgebied Grote Beemd.

De landbouwgebruikskaart van de boerenbond geeft een indicatie van het effectief landbouwgebruik in hoofdberoep, nevenberoep of als hobby. Daaruit blijkt dat slechts 99 ha van de effectieve oppervlakte niet als landbouw gebruikt wordt (bosjes van Ulbeek, delen van Langenakker, bosje Bulstraat, bedrijventerrein Herten) wat een groot verschil is met de kaart van de VLM. Ook deze kaart geeft een enigszins een onjuist beeld van de landbouw omdat een aantal van deze percelen bebost zijn of braak liggen of in gebruik zijn als populieraanplanting. Ze geeft wel een goed beeld van de gronden die in eigendom zijn van landbouwers.

Probleem is dat op dit ogenblik veel van de hobbylandbouwers om fiscale redenen het beheer van hun gronden verwaarlozen.

1.5.3.5 Conclusie: ruimtelijke structuur van de landbouw in de gemeente

Zie kaart 47: 'bestaande landbouwstructuur'

Aaneengesloten landbouwgebieden

In het zuiden en het westen van de gemeente zijn de landbouwgebieden duidelijk meer aaneengesloten dan in het noorden en het oosten, waar ze veel meer doorsneden worden door lintbebouwing. De grote landbouwgebieden zijn grensoverschrijdend. Ze kunnen als volgt omschreven worden:

- het noordwestelijk gelegen landbouwgebied,
- het zuidelijk landbouwgebied doorsneden door de Herkvallei op de plateaus van Oetersloven en Widdingen,
- het oostelijke landbouwgebied rond Bosveld, Printhag en Vrolingen in de grensstreek met Kortesssem.

Deze aaneengesloten landbouwgebieden een patchwork van fruitplantages, akkers en weilanden. Er zijn geen coherente concentraties van een zelfde type bodemgebruik waarneembaar.

De percelen zijn over het algemeen smal en langwerpig of blokvormig. In het westen van de gemeente zijn ze overwegend groter in oppervlakte dan in het oosten. De oriëntatie varieert, er is geen duidelijk verband met het reliëf.

Landbouw in binnengebieden

Echte, ingesloten binnengebieden zijn in Wellen zeldzaam. Toch is het agrarisch gebied in het noorden en oosten van de gemeente meer versnipperd door de veelvuldig voorkomende lintbebouwing. De tussenliggende landbouwrealeen zijn dan ook minder uitgestrekt en aaneengesloten dan in het zuiden en westen van Wellen.

Toch hebben deze kleinere landbouwgebieden een eigen betekenis in de agrarische structuur. Het zijn zones waar vooral hobbyboeren en landbouwers in bijberoep actief zijn. Er worden nogal wat paardeweiden aangetroffen en hoogstambaarden. Niettemin zit er ook heel wat beroepslandbouw (o.a. fruitplantages en weilanden).

Hier komt de verwevenheid tussen agrarisch gebruik en wonen sterk tot uitdrukking, wat uiteraard ook het landelijk woonklimaat van Wellen mede bepaalt.

1.5.4 Natuurlijke structuur

1.5.4.1 Beekvalleien en beemden

Zie kaart 48: 'biologische waarderingskaart'

De beekvalleien zijn de belangrijkste dragers van de natuurlijke structuur in Wellen. Vooral de Herkvallei is herkenbaar als een langgerekt groen lint dat zich naar het zuiden quasi ononderbroken uitrolt tot aan de taalgrens.

De Grote Beemd, de Broekbeemd en de beemden tussen Wellen-centrum en Rullingen zijn de grote, natte natuurgebieden die zich hier situeren. De natuurlijke structuur vertakt zich verder via de zijbeken die dikwijls ontspringen in Wellen: de kleine Herkvallei door Vrolingen, Winterbeekvallei richting Kukkelberg, de Vloedgracht richting Ulbeek en de Veergracht richting Langenakker.

Een flora-inventarisatie op detailniveau voor heel de gemeente ontbreekt, maar er kan op basis van de bestaande kennis worden aangenomen dat de beekvalleien nog belangrijke en zeldzame soorten herbergen.

Opmerkelijke natuurwaarden (vgl. biologische waarderingskaart) in de beekvalleien zijn :

- de beekvalleien ten zuiden van Herten,
- delen van de Broekbeemd,
- grote delen van de Grote Beemd en Graeterbeemd,

1.5.4.2 Waardevolle kernen van de natuurlijke structuur buiten de valleien

Zie kaart 49: 'bestaande natuurlijke structuur'

Naast deze grotere, relatief aaneengesloten natuurlijke eenheden, zijn er ook enkele kleinere, maar daarom niet minder waardevolle kernen aanwezig. Op een beperkte oppervlakte vertegenwoordigen ze dikwijls een grote soortenrijkdom aan fauna en flora.

- Vermeldenswaard zijn:
- De vijver en het eilandje van Maupertuus. Deze vijvers werden in de jaren '60 uitgegraven als onderdeel van het recreatiegebied en worden gevoed door bronnen. Er komen zes amfibieënsoorten voor, m.n. kleine watersalamander, alpenwatersalamander, kamsalamander, bruine kikker, groene kikker en gewone pad.
- Het gebied 'de Langenakker', omwille van de vochtige graslanden, een poel, houtwallen en hakhoutbosjes. Tot voor kort kwam hier de grootste concentratie gevlekte orchis van Zuid – Limburg voor. Het bevindt zich buiten de vallei, op de grens met Kortessem (tussen Langenakker en Vinckenroyestraat). Ainal kent subsidies toe voor het beheer van deze zone.
- De hellingen en poelen nabij Vrolingen (amfibieën, permanente schrale graslanden),
- Het loofhoutbosje aan de Bulsstraat en de graslanden rond de Bonderkuil Langenakker (hakhoutbosje, poelen, permanente graslanden).
- De loofhoutbosjes bij Ulbeek (oude bosjes),
- Het park en de omgeving van het kasteel van Trockaert (vijver, loofbos, graslanden, boomgaarden).

1.5.4.3 Kleine landschapselementen (KLE)

Zie kaart 49: 'bestaande natuurlijke structuur'

Belang van kleine landschapselementen

(KLE kunnen evengoed besproken worden onder de landschappelijke structuur omdat ze eveneens bepalend zijn voor de herkenbaarheid en eigenheid van de gemeente).

De natuurwaarde in het agrarisch gebied en in de woongebieden wordt bepaald door de aanwezigheid van kleine landschapselementen.

Kleine landschapselementen zijn de vlak-, strook-, lijn- en puntvormige elementen in het landschap, met grote ecologische waarde (bv. holle wegen, houtwallen, hagen, graften, veedrinkpoelen, solitairbomen, ...).

"Kleine landschapselementen vormen bij ons het bindmiddel bij uitstrek tussen de grotere biotopen: verbindingroutes of stapstenen voor planten en dieren. Samen met de grotere biotopen vormen ze de landschapsecologische structuur." (Hermy & De Blust, 1997)

Kleine landschapselementen zijn van belang omwille van verschillende redenen:

- Ze brengen biologische en ecologische variatie in de omgeving
- Esthetisch: ze bepalen het ruimtelijk beeld en visuele aspect van het landschap
- Cultuurhistorisch: ze vertellen iets over het landschap en het gebruik ervan in vroegere tijden
- Economisch hebben KLE hun betekenis voor het grootste deel verloren. Vroeger waren veel houtkanten leveranciers van brand- en gebruikshout (wissen, stelen, ...), tegenwoordig bestaat de economische meerwaarde die k.l.e. verschaffen vooral uit windbeschutting of verhinderen van erosie.

Door het verlies van hun functie en gebrek aan onderhoud, de schaalvergroting en intensivering van de landbouw, de toenemende bebouwing die het landschap

versnipperd en andere externe factoren gaat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van de kleine landschapselementen snel achteruit.

De kleine landschapselementen van Wellen

Kleine landschapselementen voor Wellen zijn:

- De holle wegen,
- De graften,
- De poelen,
- De permanente graslanden,
- De kleinere beken en sloten,
- De loofhoutbosjes,
- De hoogstamboomgaarden,
- De hagen,
- De houtwallen en houtkanten,
- De brongebieden,
- De knotessen en knoteiken en bijzondere solitaire bomen,

De meest typerende KLE, hun voorkomen en belang wordt hieronder kort besproken.

Holle wegen

Holle wegen kunnen op een relatief kleine oppervlakte een zeer gevarieerde fauna en flora herbergen. Met hun uitgesleten bermen ontstaat er een bijzondere lichtinval, vochtigheid, opeenvolging van verschillende bodems, enz... Ook tracé geeft historische informatie, bv. het verloop van een oude Romeinse weg of de historische verbinding tussen dorpen.

"Het specifieke van holle wegen zijn hun hellende taluds, het besloten karakter met een apart microklimaat, de ontsluiting en instabiliteit van het substraat met als gevolg een grote dynamiek. De verschillen in substraatsamenstelling en microklimaat maken dat in een holle weg veel abiotische gradiënten voorkomen." (Hermy & De Blust, 1997)

In vochtig Haspengouw zijn de holle wegen doorgaans minder diep dan in droog Haspengouw. De nagenoeg één kilometer lange holle weg tussen Overbroek en Oetersloven is dan ook landschappelijk erg waardevol. De daarop vertakkende Moordkuil is historisch belangrijk.

De holle weg van Berlingen is belangrijk omwille van de voorkomende kruidachtige vegetatie, terwijl ook de holle weg van Herten een belangrijke floristische waarde heeft.

Permanente graslanden

Aan de rand van de beemden komen nog enkele kleinere extensieve graslanden voor.

Deze graslanden worden niet bemest, waardoor ze een grote variatie aan flora herbergen. Met name de kalkflora is hier goed vertegenwoordigd. Een belangrijke extensief grasland ligt in het gebied Langenakker.

Solitairbomen

Her en der in het landschap komen nog knotessen en knoteiken voor.

Verder zijn er de esdoorns bij de Graetmolen, verschillende bomen bij straatkapelletjes, ...

Hagen, bomenrijen, houtkanten en houtwallen

Lineaire, smalle stroken met houtige gewassen werden vroeger aangeplant als perceelsscheiding of vee- en wildkering. Veel van deze lineaire begroeiingen vervullen een rol als nest- en verblijfplaats of als migratieroute voor tal van diersoorten. Er komen verschillende types voor:

- Hagen bestaan meestal uit één plantensoort en worden door snoei regelmatig in vorm gehouden. De hagen in Haspengouw bestaan voornamelijk uit

meidoorn. Hagen komen nog relatief veel voor in Wellen, verspreid over het grondgebied van de gemeente. Opmerkelijke hagen zijn die op het Oeterslovenveld rond de Canadawinning,

- Bomenrijen bestaan uit minimum drie, op min of meer regelmatige afstand van elkaar aangeplante bomen. Oude bomenrijen bestaan in sommige gevallen uit knotbomen (knoteiken, knotessen, knotwilgen, ...). Dubbele bomenrijen met een weg ertussen zijn dreven. Rond de Boswinning en bij het kasteel Trockaert komen mooie dreven voor.
- Houtkanten zijn lijnvormige begroeiingen van bomen en struiken, op hetzelfde niveau als de omringende percelen.
- Houtwallen zijn (meestal kunstmatig aangelegde) aarden wallen, waarop bomen en struiken werden aangeplant. Dikwijls komt aan weerszijden een gracht voor, waaruit de aarde voor de wal werd gehaald. Ze komen vooral voor in het noorden van de gemeente.

Hoogstamboomgaarden

De eigenheid van Vochtig Haspengouw wordt grotendeels bepaald door het nog relatief veel voorkomen van hoogstamboomgaarden. Ze worden wel eens het visitekaartje van Haspengouw genoemd. Elders in Vlaanderen komen deze elementen niet zo talrijk voor als hier.

De "waarde" van hoogstamboomgaarden bestaat uit verschillende aspecten:

- cultuurhistorisch: verwijzing naar een traditioneel landbouwverleden
- economisch: de economische waarde van hoogstamboomgaarden is de laatste decennia sterk verminderd. Tegenwoordig zijn vooral kerselaars nog rendabel.
- ecologisch en faunistisch: nestgelegenheid voor tal van vogelsoorten en kleine zoogdieren, de ecologische waarde wordt vooral voor vogels hoger naarmate de boomgaard een bosecosysteem benadert.
- landschapsesthetisch: voornamelijk in de bloeiperiode leveren de boomgaarden een bijdrage aan de beleavingswaarde van het landschap. Daarnaast zijn ze ook belangrijk als ondersteuning van het bouwkundig patrimonium (vierkanthoeven, dorpsranden, ...).

Belangrijke karakteristieken van de hoogstamfruitboom zijn:

- de natuurlijke groeivorm van de bomen
- streekeigen fruitsoorten en dus resistentier dan laagstam, ecologisch meer verantwoord onderhoud

Bij de inventarisatie van kleine landschapselementen in de gemeente Wellen (LIM, 1991) werd een aparte deelstudie gewijd aan de hoogstamboomgaarden. Onderstaande cijfers werden overgenomen uit deze inventarisatie.

- Er werden 355 boomgaarden geïnventariseerd, waarvan er 329 beschreven werden. In totaal nemen deze hoogstamboomgaarden zo'n 250 ha in.
- Ze komen vooral voor langs wegen met (lint)bebouwing en nabij boerderijen en verder verspreid doorheen de gemeente, maar in mindere mate in de valleien en op plateaugronden.
- De meeste hoogstamboomgaarden zijn in gebruik als weide of hooiweide, slechts een klein deel wordt niet meer gebruikt of maakt deel uit van een tuin. Minder dan de helft ervan is nog volledig of bijna intact, één derde is sterk uitgedund of nog slechts een relict, een kwart is onvolledig.
- Ruim de helft van de boomgaarden is ouder dan 30 jaar, slechts 3% is jonger dan 10 jaar.
- De meeste boomgaarden (59%) bestaan uit één of bijna één soort. Kers en appel scoren hier hoog. In de meersoortige boomgaarden komen kers, appel, pruim en peer voor, hier en daar wordt okkernoot aangetroffen.
- Een derde van de boomgaarden wordt (meestal deels) omgeven door een haag, die meestal bestaat uit meidoorn.

Poelen

Poelen bekleden een bijzondere plaats in de ecologische structuur van Wellen. Het zijn voortplantingsplaatsen voor de in de gemeente nog talrijk voorkomende amfibieën. Poelen kunnen een natuurlijke oorsprong hebben (als lager gelegen deel in een beemd), of door de mens gegraven zijn. Dikwijls vervulden ze een rol als veedrinkplaats. Ze worden gevoed door een bron, een sloot of door regenwater. Aan de zuidzijde werd soms beschuttende beplanting aangebracht voor het vee.

In het raam van de inventarisatie van amfibiepaaiplaatsen (LIM, 1991) werden er in Wellen 65 poelen onderzocht; in 44 ervan kwamen amfibieën voor. Er worden tien poelen als "zeer waardevol" geëvalueerd. Het gaat om (nummering volgens inventaris):

- 2, in het gebied Langenakker
- 12, in de Koningstraat (Grote Beemd)
- 14, die deel uitmaakt van een poelenconcentratie ten noorden van de Houtstraat
- 29, bij de Boswinning (bekend als de Zavelkuil)
- 37, achter de kapel in de Tervootstraat (naast de Vloedgracht)
- 40, tussen de Russeltveldweg en de grens met Alken
- 50 en 51, die deel uitmaken van een poelenconcentratie op de grens met Borgloon
- 66, nabij de Koningstraat (Grote Beemd)
- 67, tussen de Vloeiherkstraat en Rozenstraat in Wellen Centrum

Onder het hoofdstuk "Hydrologische structuur" worden de poelen in Wellen verder besproken.

Loof- en hakhoutbosjes

Van een echte bosstructuur kan er in Wellen niet of nauwelijks gesproken worden. Bosgebieden die structuurbepalend zijn op Vlaams of provinciaal niveau komen niet voor en zijn niet typerend voor Haspengouw.

De Herkvallei is weliswaar een belangrijke groene as op gemeentelijk en provinciaal niveau, maar het bomenbestand bestaat er vooral uit populieren. Deze vorm van bebossing is kenmerkend voor de weinige bosbestanden die in Haspengouw voorkomen.

Daarnaast zijn er nog kleinere bossen in Ulbeek o.a. bij het kasteelpark Trockaert en in de omgeving van de Boswinning. De bosjes van Ulbeek hebben een grotere verscheidenheid aan vegetatietypes en vegetatiegelaagdheden (kruidlaag, struiklaag, boomlaag). Ze zijn echter zeer beperkt in oppervlakte.

De concentratiezones van KLE

In Wellen zijn er enkele concentratiezones waar veel kleine landschapselementen voorkomen. Op basis van de inventarisatie van kleine landschapselementen (*) kunnen volgende gebieden aangeduid worden als zones met een hogere densiteit aan KLE.

- de splitsing van de Klinkstraat en de Beursstraat in het westen van de gemeente
- de omgeving van de kapel van Oetersloven
- de zuidoostelijke dorpsrand van Berlingen
- een zone ten westen van de Russeltstraat, op de grens met Alken
- een deel van het binnengebied ten oosten van Ulbeek, tussen de Grootwinning, Daalstraat en Tervootstraat

*) Gemeentebestuur Wellen, Inventarisatie Kleine Landschapselementen, mei 1991, actualisatie 1996, opdrachtouder: Limburgse Intercommunale voor Milieubeheer

- de oostelijke randzone van de Grote Beemd, tussen de Koningsstraat en de Bosstraat
- de westelijke randzone van de Grote Beemd tussen Vloeiherk en Graetmolen,
- een groot deel van het uitgestrekte binnengebied tussen de Bosstraat, Houtstraat, Langenakkerstraat en Bulsstraat, inclusief de omgeving van de Bonderkuil
- het gebied Langenakker, op de grens met Kortesseem
- een deel van de Winterbeekbeemd
- een groot gebied ten zuidoosten van Vrolingen, op de grens met Kortesseem

Ook binnen de grotere aaneengesloten natuurgebieden komen verschillende kleine landschapselementen voor (hagen, knotbomen, houtwallen en houtkanten, poelen, ...).

1.5.4.4 Biodiversiteit, merkwaardige en zeldzame soorten

Het functioneren van de ruimtelijke structuur, en met name van het ecologisch netwerk, is van belang voor de overlevings- en migratiekansen van heel wat planten- en diersoorten. Daarom is het zinvol om in een studie die zich toespitst op het ruimtelijk functioneren van een gebied ook even stil te staan bij het biologische aspect.

Bij de zoogdieren gaat er speciale aandacht naar de vleermuissoorten. Alle in Vlaanderen voorkomende vleermuizen zijn beschermd. De soortenrijkdom in Haspengouw is groter dan elders door het voorkomen van vierkanthoeven, kastelen en kasteelparken.

Voor verschillende vogelsoorten is hun voortbestaan afhankelijk van het aantal en de oppervlakte hoogstamboomgaarden. Deze boomgaarden zijn zowel een voedselbron als nestlocatie. Vooral voor de steenuil zijn oude hoogstamboomgaarden met broedholtes van vitaal belang. De molens en bruggen langs de Herk zijn belangrijk voor de zeldzame grote gele kwikstaart.

Door het voorkomen van vele poelen en bronnen is Wellen een belangrijke gemeente voor amfibieën. De kamsalamander, Vlaanderens grootste en meest bedreigde salamandersoort, is hier thuis. De soort komt voor in Langenakker, de Grote Beemd (Maupertuus), Ulbeek en Vrolingen. De andere amfibieënsoorten die in Wellen voorkomen zijn de kleine watersalamander, de alpenwatersalamander, de bruine kikker, de groene kikker en de gewone pad.

Het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan geeft een overzicht van andere opmerkelijke soorten die hun habitat in Wellen hebben, met bijzondere aandacht voor vogelsoorten en amfibieën.

Volgende gebieden zijn floristisch waardevol:

- Langenakker
- omgeving Trockaert
- de Bonderkuil
- omgeving Boswinning
- Grote Beemd
- Broekbeemd

1.5.5 Landschappelijke structuur

Onder landschap worden de structuurbepalende elementen en componenten nader geanalyseerd en wordt onderzocht welke elementen en componenten bepalend en kenmerkend zijn voor de gemeente Wellen.

Zoals voordien reeds gesteld behoort Wellen tot een overgangszone tussen vochtig Haspengouw en de zandleemstreek. Kenmerkend voor de zandleemstreek zijn:

- Brede valleien,

- Lintbebouwing,
- Open en halfopen landbouwgebieden,
- Natuurrelicten

Kenmerkend voor vochtig Haspengouw zijn:

- Oude kleine compacte dorpskernen
- Valleien met hellingen,
- Open van bebouwing gevrijwaarde akkergebieden tussen de valleien

Al deze elementen komen voor in Wellen.

De structuurbepalende elementen van natuurlijke oorsprong

Zie kaart 50: 'structuur- en beeldbepalende elementen'

De hoger gelegen leemplateaus van Oetserloven en (in mindere mate Widdingen/De Klee) en Herten.

In het zuiden overwegen de leemplateaus van Oetersloven en Widdingen (die zijn hoogtepunt bereikt bij de de Klee (Borgloon). Ze worden doorsneden door de vallei van de Herk die hier nog relatief smal is. Ook Herten en Wellen liggen op kleinere vooruitgeschoven leemplateau's.

De grote beekvalleien van de Herk haar zijvalleien

De vallei van de Herk loopt vrij symmetrisch door de leemplateaus. De hoogteverschillen zijn merkbaar (Berlingen, Herten, ..) maar zijn geleidelijk en min of meer symmetrisch. Vanuit de vallei naar de plateaus ontstonden holle wegen.

Na het verlaten van de leemplateaus vertraagde de loop van de Herk en vormde een brede overstroombare vallei in de overgang naar de zandleemstreek. Wellen dorp vestigde zich in deze overgangszone.

De valleien van de Winterbeek, de Spaasbeek en de kleine Herk (en andere) zijn nog goed waarneembaar en stromen pas in de Herk na het verlaten van de plateau's.

De bronnen

De daling van het reliëf zorgde voor vele bronnen. De bronnen zijn bepalend geweest voor de ontstaansgeschiedenis en naamgeving van Wellen.

De structuurbepalende elementen van antropogene oorsprong

Zie kaart 51: 'ensembles en merkwaaardige gebouwen'

De landschapselementen van antropogene oorsprong zijn ontstaan ten behoeve van menselijk gebruik, maar zijn mettertijd geïntegreerd in het landschapsbeeld en maken er nu - opvallend of discreet - deel van uit.

Ruw geschetst zijn er vier grote cultuurlijnen die de ontwikkeling van de gemeente en haar landschap mee bepaald hebben:

- de Gallo - Romeinse periode,
- de middeleeuwen,
- de periode van de Renaissance tot het begin van de 20ste eeuw
- de periode na de Tweede Wereldoorlog.

De tumulus van Berlingen, uit de Gallo - Romeinse tijd, werd afgevlakt en verdween onder een laagstamplantage, evenals de relictten van een villa uit die tijd. Uit de middeleeuwse periode zijn er in Wellen nog drie restanten van motten terug te vinden. Dit waren kunstmatige verschansingen waar de opstandelingen zich verscholen die de Bourgondiërs bevochten. Samengevat

zijn de belangrijkste archeologische en historisch waardevolle sites uit deze eerste periode (*).

- de drie motten
 - tussen de Appeystraat – Zonneveld – Herstalstraat,
 - begin van de Langenakkerstraat en de Houtstraat,
 - de meest intacte ligt bij de hoeve Marckelbach in de Houtstraat.
- De verdwenen kasteelsite van Herten
- De Tumulussite van Berlingen

Na deze periode dateert de ontwikkeling van de agrarische structuur en de groei van Wellen als landbouwgemeente.

De oudste gebouwen dateren van de late middeleeuwen. Van het landgoed Trockaert wordt reeds in de vroege 11de eeuw melding gemaakt, al dateren de oudste delen van het huidige kasteel uit de 16de eeuw.

De kerk van Wellen is ouder, de fundering dateert uit de 12de eeuw.

De omlegging van de Herk ten behoeven van de watermolens dateert vanuit de 14de eeuw. Van de oorspronkelijke vijf watermolens in Wellen blijven nu de Graetmolen, Wellenmolen en Oude Molen nog over. Uit dezelfde periode stammen de oudste relictten van de kerk van Berlingen. Het meest in het oog springend zijn de verschillende vierkantshoeven, die verspreid in het landschap voorkomen. Het gaat om de Grootwinning, Kleinwinning, Boswinning, Canadawinning, Trockaertwinning, ...

Het dorpsplein van Ulbeek geeft nog een min of meer authentiek beeld van de configuratie van een oorspronkelijk Haspengouws dorp. Daarnaast zijn er in de verschillende kernen en gehuchten nog verscheidene boerderijen, schuren en daglonershuisjes in vakwerk terug te vinden. De siroopstokerij van Vrolingen werd in 1843 gebouwd en is de enige die overgebleven is van de tientallen stokerijen in de streek.

Volgende lijst geeft een overzicht van de meest merkwaardige gebouwen van Wellen:

Kerken en kapellen

- Parochiekerk Wellen - St.Jan-de-Doper
- Parochiekerk Herten - St. Lambertus
- Oude kerk Ulbeek
- Parochiekerk Berlingen – St. Agatha
- Hoogte kapel Oetersloven
- Kapel van het voormalig Ursulinenklooster, Dorpsplein

Molens

- Wellermolen (wateroliemolen), Molenstraat 22
- 'Oude molen', Bronstraat 4
- 'Graetmolen' (oude watergraanmolen), Herenstraat 20

Landbouwnederzettingen

- 'Het kasteeltje' (hoeve), Molenstraat 20
- 'Winning Romsée' (boerenburgerhuis), Nutstraat 16
- Langgestrekte hoeve, Overbroekstraat 60
- 'Mekers' (hoeve), Plattestraat 36
- Trockaertwinning, Trockaert 1
- 'Grootwinning' (woonhuis), Ulbeekstraat 39
- Hoeve, Bosstraat 70
- Hoeve, Vloeiherkstraat 14
- Hoeve, Dorpsplein 9

*) Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Instituut voor het Archeologisch Patrimonium, Ruilverkaveling Wellen, Archeologische inventaris en evaluatie, Asse – Zellik, 1999

- 'Kleine winning' (hoeve)
- Bonderkuil en bonderkuilhoeve
- 'Canadawinning', Oeterslovenstraat z.nr.
- 'Borgwinning', De Borcht 1
- 'Boswinning', Ruytinxbosstraat 5

Overige

- Pastorie, Molenstraat 4
- Villa, Notelarestaat 31
- 'Kasteeltje Thenaers' (vroegere notariswoning) met parkje, Russeltstraat 53
- Hoeve, Hertenstraat 29
- Pastorie, Daalstraat 18
- 'St.-Rochusbrouwerij Hayen-Bomal, Ulbeekstraat 20-22
- Villa, Notelarestaat 48
- Herdenkingsmonument, Dorpsplein
- Stroopstokerij Bleus, Steenweg naar Vrolingen 45
- Het parkje d'Awans
- De oude trambedding tussen Kortessem en Borgloon waarvan nog relictten terug te vinden zijn

Landmarks in Wellen

De volgende elementen hebben ook betekenis als herkenningspunt. Ze bepalen de skyline van Wellen.

- Kerk Wellen,
- Kerk Herten,
- Kerk Berlingen,
- Nieuwe kerk Ulbeek ,
- Schoorsteen Ulbeek,
- Boswinning,
- Canadawinning,
- Borgwinning,
- Graetmolen ,
- Kapel Oetersloven,
- Kasteel Trockaert,,
- Park d'Awans (Cypres),

Ensembles

De beleving van landschappen worden gekarakteriseerd door verschillende elementen samen.

Door het samenvallen van enerzijds gebieden met concentratie van kleine landschapselementen, anderzijds relictelementen of anderzijds herkenningspunten ontstaan er entiteiten die een bijzondere gaafheid hebben en nog veel relictwaarde.

Het zijn de volgende gebieden:

- Ulbeek (brouwerij en gebied met KLE)
- Herten (kerk en gebied met KLE)
- Berlingen (kerk, erfgoed en KLE)
- Centrum van Wellen (hoge concentratie van erfgoed)
- Oetersloven (kapel en KLE)

1.6 RECREATIEVE STRUCTUUR

De geografische ligging van Wellen, tussen het meer verstedelijkte Midden - Limburg en de Haspengouwse fruitstreek, heeft een invloed op het toeristisch en recreatief functioneren van de gemeente.

Wellen valt buiten de invloedssfeer van de grote verblijfsparken en de recreatieve infrastructuur van Midden - Limburg, dat een zwaargewicht is op de toeristische markt van Vlaanderen. Ook de toeristische eigenheid van Zuid - Limburg, met zijn cultuursteden Tongeren en Sint - Truiden en het plattelandstoerisme, dringt niet echt door tot in Wellen.

Wellen is voor de recreant geen bestemming op zich, toeristen en recreanten die hier verzeilen zijn veelal op doortocht langs één van de fiets-, wandel- of autoroutes die Haspengouw rijk is.

Het recreatieve aanbod in de gemeente spitst zich dan ook voornamelijk toe op de eigen bevolking en op inwoners uit de streek.

- De oppervlakte recreatiezone op het gewestplan bedraagt 5,3 ha. (*)
- De oppervlakte aan sport- en recreatieterreinen in open lucht beslaat +/- 11 ha en is als volgt verdeeld:

Naam	ligging	oppervlakte
visvijver Puppe	Stokstraat	39a
visvijver Herten	Smissebroek	44a 79ca
petanqueclub	Kortestraat	37a 76ca
Vrolingen VK	Kortessemstraat	1ha 5a 53ca
KVK Wellen	Houtstraat	2ha 57a 75ca
gemeentelijke voetbalterreinen	Houtstraat	1ha 26a 77ca
Maupertuus	Bampstraat	4ha 76a
	<i>totale oppervlakte</i>	10ha 87a 60ca

1.6.1.1 Recreatieve voorzieningen van lokaal niveau

Plaatsgebonden

Zie kaart 52: 'recreatieve en toeristische voorzieningen'

Voetbal

De voetbalclubs Wellen VV en SK Wellen fusioneerden in 1997 tot één vereniging, KVK Wellen. De terreinen van SK Wellen aan de Graetmolen waren zonevreemd gelegen (agrarisch gebied met landschappelijke waarde) en werden verlaten.

De terreinen van Wellen VV in de Houtstraat volstonden niet om aan de behoeften van de groter geworden club (300 leden) te voldoen. De gemeente voorziet ten zuiden van de huidige terreinen ruimte voor een bijkomend speelveld.

De actuele infrastructuur bestaat uit twee speelvelden en twee oefenvelden. Centraal gelegen ligt een gebouw waarin de cafetaria en kleedkamers ondergebracht zijn. Eén van de speelvelden beschikt over overdekte staanplaatsen. Er is parkeergelegenheid voor een 50-tal wagens. De inkleding van het complex is erg schraal en de inkompartij oogt weinig aantrekkelijk.

Het gebied wordt in het noorden begrensd door de Houtstraat, met aan de overzijde akkerland. Aan de overige zijden worden de speelvelden begrensd door agrarische percelen, voornamelijk fruitplantages.

Het terrein met clubgebouw van voetbalclub S.V. Vrolingen ligt in woongebied op het gewestplan en is in feite verkaveld. Zolang de huidige eigenaar geen initiatief neemt tot verkoop, kan de voetbalclub hier blijven. Het is echter onduidelijk hoe lang de club, die in de wijk heel wat leden telt, op haar huidige locatie kan blijven. Het is daarom wenselijk uit te kijken naar een alternatieve locatie.

*) bron: Arohm

Het huidige voetbalveld is in een woonstraat gelegen en wordt aan de zuidkant begrensd door een populierenplantage.

Maupertuus

Het huidige openluchtzwembad Maupertuus begon als een privé-initiatief, waar de eerste dolfinen in België waren gehuisvest. Met dagelijks vier voorstellingen was dit de attractie van de jaren '60. Later groeide Maupertuus uit tot een gemeentelijk recreatiedomein met speeltuin, picknickweide en openluchtzwembad. Er zijn drie gebouwen opgetrokken waarin kleedruimten, cafetaria, installaties, sanitair en personeelsvoorzieningen zijn ondergebracht. Verder zijn er een waterglijbaan en een speeltuin.

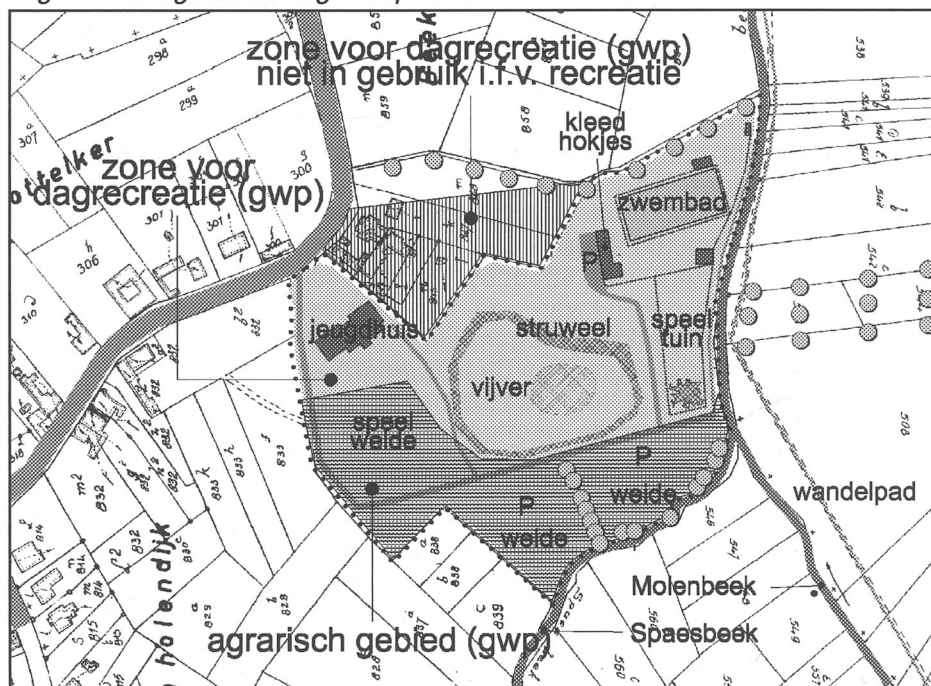
Het zwembad is geopend van begin juli tot eind augustus, van 10 tot 21 uur.

Maupertuus heeft in de zomermaanden een aantrekkingskracht tot over de gemeentegrenzen. Naast de inwoners van Wellen komen er voornamelijk bezoekers uit de buurgemeenten (Alken, Kortesse, Zepperen, ...). Het bezoekersaantal van het zwembad is uiteraard erg afhankelijk van de weersomstandigheden. Het gemiddelde jaarlijkse aantal bezoekers tussen 1991 en 2000 bedroeg 17.830. Tijdens het topjaar 1995 werden er 36.973 bezoekers genoteerd; 2000 bleef met 6.224 recreanten ver onder het gemiddelde.

Recent werd de infrastructuur uitgebreid met het jeugdheem "De Reynaert", waar ook overnachtingsmogelijkheden zijn (zie verder). Het gebouw situeert zich aan de straatkant, terwijl de rest van het domein, met het zwembad, wat verder in de richting van de beemd gelegen is. Het geheel wordt vanaf de Bampstraat ontsloten door een onopvallende toegangsweg. Het recreatiedomein wordt begrensd door de Herk; aan de overkant ervan ligt de Grote Beemd.

Onderstaande figuur geeft een beeld van de invulling van Maupertuus en van de zoneringen volgens het gewestplan. Maupertuus is grotendeels gelegen binnen een zone voor dagrecreatie, ten zuiden worden een aantal weides (agrarisch gebied volgens het gewestplan) gebruikt i.f.v. spel en parkeren. Ten noorden is er een zone voor dagrecreatie niet in gebruik i.f.v. recreatie, hier bevinden zich enkele woningen.

Figuur: huidige bezetting Maupertuus



Hengelsport

In Herten, tussen het bedrijventerrein en de Broekbeemd, ligt de Wellenvijver. Deze visvijver is gemeentelijk eigendom en wordt in concessie gegeven. Een 300-tal hengelaars, voornamelijk uit Wellen, maar ook uit Kortesseem en Alken, maakt er gebruik van.

De vijver sluit aan op de achtertuinen van de omringende woningen; er is geen visuele buffer. Op twee barakken na, die als cafetaria en materiaalshok fungeren, is er geen infrastructuur of constructies. Rondom is er niet-afgebakende parkeergelegenheid. De inkom wordt gevormd door de toegangsweg naar de Broekbeemd en is niet expliciet aangegeven. Het natuurreservaat sluit in het noorden aan op de visvijver.

De visvijver "Puppe" is in de Stokstraat gelegen en is privé.

Sporthal

In het BPA Klein Zonneveld werd bijkomend een blauwe zone voorzien, met de bedoeling aansluitend bij de sporthal, openluchtinfrastructuur te voorzien. Een Finse piste, omnisportveld en kleiner veldje, een petanquebaan en enkele speeltoestellen werden inmiddels aangelegd.

De gemeentelijke sporthal "De Bloken" ligt bij het centrum van Wellen, omringd door een woonwijk, een school en een fruitplantage. Het is de enige overdekte infrastructuur in de gemeente. Er is een parking met ongeveer 30 plaatsen vóór het gebouw en erachter kunnen een 50 tal wagens geparkeerd worden. Op de parking achter de sporthal worden autorijlessen gegeven. Het aantal fietsenstallingen is beperkt tot 24.

De Bloken beschikt over volgende accommodatie:

- Sportzaal :
 - 1 zaalvoetbalterrein – minivoetbal
 - 3 volleybalterreinen
 - 12 badmintonterreinen
 - 1 +(2) tennisterreinen (1 centraal en 2 oefenvelden)
 - 1 +(2) basketterreinen (1 centraal in lengte voor competitie, 2 oefenvelden in breedte)
 - bezetting : +/- 35 uren per week
- Polyvalente zaal
 - Aerobic – taekwondo – dansen
 - bezetting : +/- 35 uren per week
- Squash
 - 3 boxen
 - bezetting : +/- 50 uren per week

Niet-plaatsgebonden

Zie kaart 53: 'toeristische routes'

Fietsroutes

Er zijn geen vaste gemeentelijke fietsroutes voorzien. Naar aanleiding van de Haspengouwstag werden er in het verleden wel themagebonden routes uitgestippeld. Het traject van de *Bokkerijderstocht* loopt doorheen Wellen, Vrolingen, Herten en Ulbeek en passeert langs enkele markante plaatsen die een rol speelden in de geschiedenis van de gemeente Wellen. De fietsroute voert onder meer langsheen de O.L.Hereboom, de Bonderkuil, de Moordkuil, de motten, de Ossenstal en de Hoeve Corfs.

De *Kapellentocht* bestaat uit drie routes die het kerkelijk patrimonium van de gemeente in beeld brengen. De tocht begint aan het kerkplein van Wellen en

passeert niet enkel langs de kerken en grotere kapellen van de verschillende deelgemeenten, maar ook langs tal van kleinere straat- en veldkapelletjes. Het provinciaal toeristisch fietsroutenetwerk doorkruist ook Wellen.

Mountainbikeroute

In samenwerking met Bloso en de provinciale werkgroep Natuur en Sport werd de mountainbikeroute *De Bokkerijders* tot stand gebracht. Het basistraject is 26 km lang, maar kan via lussen uitgebreid worden naar 38 km. De route start aan de gemeentelijke sporthal en is volledig bewegwijzerd.

Haspengouwroute

Lus 2 van de Haspengouwroute is ongeveer 100 km lang en doorkruist het grondgebied van de gemeente Wellen. Deze autoroute bestaat uit drie lussen en loopt doorheen Zuid – Limburg. Ze voert langsheen landelijke dorpen, kastelen en de kunststeden Sint – Truiden en Tongeren. Er worden diverse wandelingen en excursies aan de route gekoppeld.

Fietsroutenetwerk Haspengouw

Het fietsroutenetwerk Haspengouw, dat deel uitmaakt van het provinciaal routenetwerk, doorkruist de gemeente en stipt enkele interessante plekken aan. Het gaat onder meer om de holle weg en kapel van Oetersloven, de dorpskernen van Ulbeek, Herten en Wellen en de Bonderkuil. Er zijn verbindingen naar alle buurgemeenten.

Grote Route-pad

Route nr. 564 van de GR-paden loopt over het grondgebied van de gemeente. De bekende rood-witte strepen geven het te volgen traject aan en zijn te vinden in de Grote Beemd en de Broekbeemd.

1.6.1.2 Verblifsrecreatie

Aanbod

In Berlingen bevindt zich het kuur- en relaxatiecentrum *Gowell*, waaraan een klein hotel verbonden is (9 kamers). Er worden verschillende kuurprogramma's aangeboden. Het kuuroord is gespecialiseerd in energetische therapieën en is uniek in Europa. Veel behandelingen gebeuren op basis van water, naast sauna, solarium, fitness, ...

Het driesterrenhotel beschikt o.a. over een overdekt zwembad en een restaurant.

Het centrum heeft, als onderdeel van de therapie, wandelingen in de omgeving uitgestippeld. Er zijn o.m. wandeltrajecten naar Rullingen en Oetersloven.

De gasten komen uit heel België en uit het buitenland. De meesten verblijven hier voor een periode van 2, 3 tot 5 dagen. Door het toenemende aanbod aan behandelingen neemt ook het aantal boekingen nog steeds toe.

Er bestaat een akkoord met het nabijgelegen kasteel van Rullingen om elkaars hotel- en restaurantgasten op te vangen, wanneer één van beide volzet is.

Het kuurcentrum is geïntegreerd in de bebouwing langs de Langstraat, maar duidelijk herkenbaar door de parking en een bord aan de straatzijde. Het centrum bestaat uit drie relatief grote bouwvolumes, die naar achter toe zijn ingeplant. Een grote tuin met zicht op de Herkvallei en de kerk van Berlingen vervolledigt het geheel.

In het gehucht Beurs (Beursstraat) staat de vakantiebungalow *Boschveld*, die over 4 slaapkamers, met in totaal 8 bedden beschikt. De vakantiewoning beschikt over een terras en tuin en is onopvallend gelegen tussen de overige bebouwing in de Beursstraat.

Het heem *De Reynaert*, bij Maupertuus, is in eerste instantie bedoeld als lokaal voor de plaatselijke jeugdbewegingen. Er bestaat echter ook mogelijkheid tot overnachten voor groepen van elders. Er is slaapgelegenheid voor 60 personen en het gebouw beschikt over een uitgeruste keuken, sanitaire voorzieningen, ... Jaarlijks zijn er twee tot drie boekingen voor overnachtingen van groepen. Achter het gebouw bevinden zich terrassen en een ruime speelweide. Aan de straatzijde zijn er 10 parkings voorzien en 14 fietsenstallingen.

1.6.1.3 Landschappelijke en cultuurhistorische elementen met toeristische potentie

De lage voorzieningenniveau aan recreatieve faciliteiten wordt deels gecompenseerd door het landschappelijk en cultuurhistorisch patrimonium, dat de omgeving een zekere waarde geeft voor recreatief medegebruik.

Elk dorp heeft een eigen kerk en het straatbeeld en het landschap worden verrijkt door talloze kapelletjes. Met uitzondering van de (nieuwe) kerk van Ulbeek zijn alle kerken waardevolle historische bouwwerken. De neogotische kloosterkapel in het centrum van Wellen doet tegenwoordig dienst als tentoonstellingsruimte en cultuurcentrum. De kapel van Oetersloven is gekend als bedevaartsoord, waar elk jaar op 1 mei heel wat gelovigen uit de streek naar toe trekken. De kapel wordt enkel 's nachts gesloten voor het publiek. Ze is landschappelijk mooi gelegen temidden van een agrarisch landschap met kleine landschapselementen. De lange holle weg naar Oetersloven vormt een mooie aanzet naar de kapel, die zich boven op het plateau bevindt.

Van de drie Wellense watermolens langs de Herk is de Oude Molen in Berlingen de enige die nog werkt. Het gebouw maakt deel uit van een para-agrarisch toeleveringsbedrijf, met een ruitersportboetiek. Het molenhuis is nog nauwelijks als aparte entiteit herkenbaar tussen de omringende gebouwen. Niettegenstaande de bewegwijzering vanaf Berlingen is de molen zelf niet toegankelijk voor het publiek.

De Graetmolen ligt in de Grote Beemd, niet ver van het recreatiedomein Maupertuus. Het gebouw is tijdelijk uitgebaat als horecazaak, maar deze activiteit werd stopgezet wegens het ontbreken van de vereiste stedenbouwkundige vergunningen. Het gebouw wordt ontsierd door een veranda, die zonder vergunning werd aangebouwd. Volgens het gewestplan zijn de gebouwen gelegen in agrarisch gebied met landschappelijke waarde en natuurgebied. Het rad van de molen ontbreekt.

Als geheel is de aangetaste (en leegstaande: 2002) Graetmolen echter een mooi complex. De witte gebouwen zijn duidelijk herkenbaar in het landschap en staan volledig vrij, te midden van fruitplantages, beekvallei en weilanden. Op het erf, dat vroeger als parkeerplaats en terras fungeerde, staan twee grote esdoorns. Momenteel heeft de Graetmolen geen functie.

De Wellenmolen bij het dorpscentrum is nog wel intact, maar niet meer in werking. De molen is wat afgelegen en niet echt als dusdanig herkenbaar vanaf de straatzijde. Hij wordt occasioneel opengesteld voor het publiek (bv. monumentendag, Haspengowdag). Het molenhuis wordt nog bewoond.

In het natuurreservaat Broekbeemd kan, net als in de rest van de Herkvallei, gewandeld worden. Het gebied wordt beheerd door de Stichting Limburgs Landschap en de lokale natuurvereniging 't Bokje. De Broekbeemd wordt begraasd door Schotse hooglandrunders en pony's en is voorzien van educatieve informatieborden.

Het enige bedrijf in de gemeente dat nog op ambachtelijke wijze uitgebaat wordt, is de Siroopstokerij Bleus in Vrolingen. Het bedrijfje werd in 1843 opgericht en is het enige in de streek dat nog ambachtelijk werkt. Het gebouw is een geklasseerd monument met authentieke apparatuur. Er zijn het hele jaar door geleide bezoeken mogelijk.

De Moordkuil is een mooie holle weg van bijna een kilometer lengte. De weg leidt naar het plateau van Oetersloven, dat met zijn 80m boven de zeespiegel het hoogste punt van de gemeente is. Hier staat de kapel van Oetersloven, een lokaal bedevaartsoord, met enkele woningen en een cafeetje in de nabijheid. Van hieruit heeft men een mooi overzicht op de omgeving en op Ulbeek.

Het dorpsplein van Ulbeek stond omwille van zijn pittoreske eigenschappen en authentiek karakter model voor het Haspengouwse dorpsplein in Bokrijk. De oude brouwerij en het aanpalende herenhuis, de grote kastanjabomen en de oude kerkgevel springen in het oog. De brouwerij is, ondanks de wat verwaarloosde toestand, waardevol als industrieel-archeologisch patrimonium. Aan de zijde van het dorpsplein bevinden zich mooie, vroeg 20^{ste} eeuwse herenhuizen.

Verspreid in het landschap liggen verschillende monumentale vierkantshoeven, de zgn. "winningen". Ze zijn allen nog in gebruik als actief landbouwbedrijf en vervullen geen recreatieve of toeristische functie. De winningen zijn echter wel bepalend voor de uitstraling van het Haspengouwse landbouwlandschap.

Tenslotte kunnen in de marge de "Patton Drivers" nog vermeld worden, omdat ze typisch zijn voor Ulbeek. Deze vereniging onderhoudt en herstelt pantser- en andere militaire voertuigen en heeft zelfs buitenlandse leden. Het "patrimonium" is uitgesteld op de terreinen van de verenging in de Ulbeekstraat. De jaarlijkse happening trekt veel bezoekers.

1.7 LIJNINFRASTRUCTUUR¹

1.7.1 Wegennetwerk

1.7.1.1 Hiërarchie en structuur

Zie kaart 54: 'verkeersinfrastructuur'

Er komen geen hoofdverkeerswegen door Wellen. De E313 Antwerpen - Luik situeert zich een flink eind ten noorden van de gemeente. Vanuit Wellen zijn de op- en afritten te Hasselt en Diepenbeek het meest voor de hand liggend. De E40 vormt voor autoverkeer de belangrijkste verbinding naar Brussel, met op- en afritten te Waremme en Berloz.

Buiten de gemeentegrenzen, maar wel belangrijk voor de ontsluiting van Wellen naar het regionale wegennet, liggen de N20, N79 en N80.

De N80 is de expressweg tussen Hasselt en Sint-Truiden. De N79 verbindt Sint-Truiden over Borgloon met Tongeren terwijl de N20 van Tongeren naar Hasselt loopt en zo de driehoek sluit. Wellen ligt centraal in deze driehoek.

Op lokaal niveau wordt de gemeente ontsloten door een net van belangrijke lokale verbindingswegen (N777, N754, N767, N76) die via de buurgemeenten aansluiten op de verder afgelegen bovenlokale wegen.

De huidige N754 en N777 waren de wegen die samenkwamen aan de Herk en waarrond Wellen ontstaan is. De N754 vormt de verbinding tussen de gemeenten Herk-de-Stad, Hasselt (Stevoort), Alken, Wellen en Borgloon. Deze weg doorkruist de gemeente van zuid naar noord en loopt door het centrum van Wellen door de Veerstraat, Dorpsstraat, Dorpsplein en Notelarenstraat.

De N777 verbindt de hogergenoemde N76 en N79. De weg loopt van zuidwest naar noordoost door de gemeente, komt langs Berlingen en loopt via de

¹ a.h.v. A+D Milieu ingenieursbureau, Mobiliteitsplan Wellen, fase 3: beleidsplan, 2000

Vloeiherkstraat rond het centrum van Wellen. De N767 (Kleinaartstraat, Landriesstraat, Hamelstraat en Tervooftstraat) zorgt voor de verbinding tussen de N754 en Zepperen (Sint-Truiden). De N76 (Borgloon-Kortessem-Diepenbeek-Genk), die slechts voor een klein stukje over Wellens grondgebied loopt (aan de grens met Kortesseem), zorgt voor de verbinding naar Midden-Limburg en het open afrittencomplex van de E313 in Diepenbeek.

Alle overige wegen hebben een lokale gebiedsontsluitende functie en verbinden o.a. de verschillende kernen van de gemeente onderling met elkaar.

1.7.1.2 Verkeersstromen en bezettingsgraden

De verkeersgenererende functies in de gemeente zijn de bedrijventerreinen van Herten en Bodem, de scholen, de handel in de dorpskern en de handel in de Overbroekstraat.

De aantrekkingskracht van de sporthal en het zwembad Maupertuus is tijds- en seizoensgebonden.

De verkeersbewegingen tussen de kernen onderling gebeuren vooral via

- de Overbroekstraat – Langstraat (Berlingen / Wellen),
- de Appeystraat, de Eivalstraat en de Steenweg naar Vrolingen (Wellen / Vrolingen),
- de Veerstraat en Daalstraat (Wellen / Ulbeek),
- de Overbroekstraat - Smissebroekstraat en de Hertenstraat – Smissebroekstraat (Wellen / bedrijventerrein Herten)

De verkeersstromen naar buiten de gemeente gebeuren vooral via

- de Bosstraat en Langenakkerstraat (Alken, Hasselt),
- de Zonneveldweg (Kortessem en N76),
- de Steenweg op Borgloon en Overbroekstraat – Langstraat (Borgloon, Sint-Truiden) en de
- Russeltveldweg en Veelstraat (Alken).

In het mobiliteitsplan werden de belangrijkste verkeersgenererende wegen in en rond het centrum onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat slechts in een uitzonderlijk geval de bezettingsgraad van de wegen oploopt tot 50%. De meeste wegen kennen een bezettingspercentage tussen 20 en 40%, wat betekent dat er in Wellen centrum geen noemenswaardige problemen zijn aangaande verkeersdrukke.

Tussen 16u30 en 17u30 (piekperiode) werden volgende bezettingsgraden genoteerd, ervan uitgaande dat de capaciteit pae* voor de twee rijrichtingen 1.200 bedraagt:

Tabel : bezettingsgraden

Wegvak	pae / uur	bezettingspercentage
Steenweg op Borgloon	454	38%
Notelarenstraat	609	51%
Dorpsstraat	487	41%
Bloemenstraat	277	23%
Bosstraat	234	20%
Zonneveldweg	448	37%
Vloeiherkstraat	394	33%
Veerstraat	509	42%
Overbroekstraat	332	28%

* pae = personenauto equivalent

1.7.2 Fietsnetwerk

Zie kaart 55: 'fietspadenstructuur'

1.7.2.1 Structuur en infrastructuur

De recreatieve fietsroutes werden besproken onder het hoofdstuk "Recreatieve structuur".

Uit het mobiliteitsplan blijkt dat vooral de Zonneveldweg, Vloeiherkstraat, Overbroekstraat, Veerstraat en Dorpsstraat belangrijke wegen zijn voor functioneel fietsverkeer. Deze wegen zijn belangrijke verbindingssassen tussen de woongebieden en de scholen.

De bestaande fietspadenstructuur werd in het gemeentelijk mobiliteitsplan ontleed. Hieruit blijkt dat het fietspadennetwerk erg gefragmenteerd en weinig coherent is. Langs de meeste wegen zijn er helemaal geen fietspaden. De aanwezige fietspaden zijn meestal langs verbindingswegen naar de buurgemeenten gelegen: Bosstraat, Langenakkerstraat, Landriesstraat – Kleinaartstraat – Hamelstraat en Steenweg naar Borgloon. Enkel langs deze laatste weg komt er een vrijliggend fietspad voor.

1.7.3 Voetwegen en sentiers

Van oudsher bestaat er in Wellen een netwerk van publieke voetpaden en zgn. "sentiers". Ze worden weergegeven in de buurtwegenatlas. In de loop der jaren zijn er heel wat van deze wegen geprivatiseerd of verdwenen, hoewel ze tot de openbare weg behoren.

Deze landbouwwegen en voetverbindingen komen vanuit verschillende richtingen in de dorpskernen toe. Ze verbinden vooral de omringende woongebieden met het centrum en ontsluiten binnengebieden.

Deze verbindingen spelen een belangrijke rol in het verkeersnetwerk omdat ze voetgangers en fietsers toelaten kortere en veiligere verbindingen te nemen, gescheiden van het gemotoriseerd verkeer.

Er is een hiërarchie waarneembaar in deze voetpaden. De Kerkweg is één van de belangrijkste en meest intensief gebruikte voet- en fietswegen in de gemeente. Hij vormt een verbinding tussen de dorpskern en het oostelijk daarvan gelegen Vrolingen.

Andere voetwegen zijn niet meer dan smalle paadjes, zoals tussen de Dorpsstraat, Broekstraat en Overbroekstraat. Opmerkelijk is dat vele van deze voetverbindingen vertrekken aan of passeren langs een kapelletje. Voorbeelden hiervan zijn die in de Dorpsstraat en de Vloeiherkstraat.

De voetwegen werden aangegeven op de kaarten bij de nederzettingsstructuur.

1.7.4 Openbaar vervoer

De gemeente is met het openbaar vervoer bereikbaar via de diensten van de *Lijn*. Onderstaande buslijnen komen door de gemeente:

- 3 Hasselt / Wellen / Borgloon / Heers
- 23a Sint - Truiden / Tongeren
- 38 Hasselt / Kortesseem / Borgloon / Heers

Ze komen enkel door Wellen centrum, maar vanaf de kleinere kernen is er een belbus operationeel.

Wellen is niet aangesloten op het spoorwegnetwerk. De stations van Alken en Sint-Truiden zijn het dichtst bij gelegen en van hieruit zijn er aansluitingen naar Hasselt en via Leuven naar Brussel.

Vanaf het einde van de 19^{de} eeuw was de gemeente wel aangesloten op het netwerk van de buurtspoorwegen (trams) dat heel Limburg doorkruiste. Na de Tweede Wereldoorlog werden deze lijnen afgeschaft en werd de infrastructuur afgebroken. Veel van de oude beddingen zijn nog aanwezig en dikwijls in gebruik als fietspad.

De trambedding door Wellen is nog herkenbaar, maar heeft geen functie in het voet- en fietspadennetwerk. Ze komt vanuit Borgloon en loopt doorheen Vrolingen richting Kortesseem.

1.7.5 Leidingen

Vanaf de kern van Wellen loopt er een ondergrondse gasleiding langsheen het bedrijventerrein van Herten, richting Sint - Truiden.

2. ANALYSE VAN HERKENBARE DEELGEBIEDEN

Zie kaart 56: 'aanduiding deelgebieden'

De grenzen van een gemeente worden niet altijd bepaald door functionele elementen. Sommige ruimtelijke eenheden overschrijden de gemeentegrens, maar ook binnen de gemeentegrenzen zijn kleinere subruimten herkenbaar. Omwille van hun coherente morfologische structuur, worden er verschillende deelgebieden herkend en aangeduid. In tegenstelling tot de deelstructuren (natuurlijke structuur, nederzettingsstructuur, lijninfrastructuur, ...) die het ganse grondgebied van een gemeente overlappen, zijn deelgebieden duidelijk aparte entiteiten, waarin verschillende deelstructuren voorkomen.

Het aanduiden en herkennen van deelgebieden laat toe om in een latere fase een specifiek gebiedsgericht beleid te voeren. Het beleid in een openruimtegebied zal andere accenten leggen dan in een dorpskern bijvoorbeeld.

Deelgebieden worden niet strak, tot op perceelsniveau afgebakend. Het zijn eerder zones en ze kunnen elkaar soms zelfs overlappen.

In Wellen kunnen er een zevental deelgebieden onderscheiden worden. Sommige ervan worden nog opgesplitst in subgebieden.

2.1 DEELRUIMTE 1: WELLEN – HERTEN

Door de sterk uitwaaijende dorpsstructuur van Wellen en de morfologische vergroeiing tussen het centrum en de linten kunnen Wellen en Herten in feite als één samenhangende deelruimte beschouwd worden.

Ten westen van de Broekbeemd vormen de Broekstraat en de Overbroekstraat uitlopers van de dorpskern; ten oosten van de Broekbeemd vertoont Herten dezelfde structuur.

In het noorden en zuiden wordt de deelruimte afgesloten door bedrijventerreinen van resp. Vloeiherk en Herten, die aansluiten op de Herkvallei.

De dorpskern van Wellen heeft zich op de rand van de Herkvallei ontwikkeld en is mettertijd uitgegroeid tot een gebied met een duidelijk aparte ruimtelijke structuur. Het bebouwd weefsel heeft er een merkkelijk hogere densiteit dan elders in de gemeente en er is nauwelijks nog sprake van open ruimte.

De gemeenschappelijke noemer die de deelruimte Wellen – Herten definieert is de overwegend dichte bebouwing (zowel woningen als bedrijven en handelszaken) en de relatief kleine binnengebieden.

Structuurbepalende elementen:

- dorpskern Wellen
- linten van Hertenstraat, Smissebroekstraat, Overbroekstraat en Broekstraat
- bedrijventerrein van Herten
- bedrijventerrein Vloeiherk
- omgeving sporthal en scholen
- kruispunt Blijde Hoek (Vloeiherkstraat / Bosstraat / Zonneveldweg / Bloemenstraat)
- kruispunt Vloeiherkstraat / Dorpsstraat
- kruispunt Hertenstraat / Steenweg op Borgloon

2.2 DEELRUIMTE 2: DE LINTEN VAN ULBEEK EN RUSSELT

Ten westen van de Herkvallei wordt het landschap gekenmerkt door een sterk vertakt, lintvormig nederzettingspatroon dat de vroegere straatgehuchten Russelt en Overbroek en de dorpskern van Ulbeek aan elkaar rijgt. Het stratenpatroon is min of meer orthogonaal, met mazen van verschillende grootte. De open ruimte komt er dus nog voor, maar is sterk versnipperd door de harde structuren.

De relatief grote binnengebieden worden voornamelijk ingenomen door landbouw. Akkerbouw en veeteelt zijn de hoofdgebruikers, maar hier en daar komt ook fruitteelt voor.

De kern van Ulbeek is weinig compact en heeft lintvormige uitlopers naar verschillende windrichtingen.

Structuurbepalende elementen:

- kern van Ulbeek, met woonwijk Smisveld en bedrijfsgebouwen van Relu en Gelade
- linten van Kleinaartstraat, Ulbeekstraat, Hamelstraat, Tervooortstraat, Daalstraat, Russeltstraat, Herenstraat, Russeltveldweg en Veerstraat.
- binnengebieden met landbouwgebruik

2.3 DEELRUIMTE 3: DE LINTEN VAN VROLINGEN, LANGENAKKER EN BOS

Ook hier is de open ruimte nog aanwezig, maar sterk versnipperd door lintbebouwing. Het nederzettingspatroon heeft hier een meer heterogeen karakter dan in de omgeving van Ulbeek en Russelt. Oude hoeven en werkmanswoningen komen er gemengd voor met moderne bebouwing.

Op microschaal zijn er karakteristieken van een bebouwd perifeer landschap waarneembaar: een voornamelijk open bebouwing, sterk verspreid en weinig of geen kernvorming. Gemeenschaps- en recreatievoorzieningen (begraafplaats, voetbalvelden, ...) maken hier deel van uit.

Deze deelruimte situeert zich tussen de Herkvallei, het zuidelijke landbouwgebied, de open ruimte over de grens met Kortesse (met o.a. Printhagen) en heeft een lange, noordelijke uitloper in de Langenakkerstraat. De dorpskernen van Wellen en Herten liggen op de scheiding van dit gebied en de Herkvallei.

Tussen de bebouwde omgeving komen nog relatief meer kleine landschapselementen en natuurgebiedjes voor dan ten westen van de Herkvallei. Het landschap vertoont naar Vrolingen meer reliëfverschillen dan in het westen, wat te verklaren is door de aanwezigheid van diverse beekvalleien (Herk, Kleine Herk, Winterbeek) en de nabijheid van vochtig Haspengouw (midden België).

Structuurbepalende elementen:

- onregelmatig orthogonaal stratenpatroon met sterke verlinting
- binnengebieden met heterogeen bodemgebruik: beroepslandbouw, hobbylandbouw, natuurwaarden in de beekvalleien, voetbalvelden
- Oude Beek, Winterbeek en Vloedgracht

2.4 DEELRUIMTE 4: HET ZUIDELIJK LANDBOUWGEBIED

Het zuiden van Wellen heeft een meer open karakter dan het noorden van de gemeente. Dit open landschap wordt doorsneden door de Herkvallei, zodat er in feite twee aparte deelgebieden te onderscheiden zijn. Het plateau van

Oetersloven ligt ten westen van de Herkvallei, het plateau van Widdingen ten oosten ervan.

De vruchtbare plateaugronden worden quasi uitsluitend ingenomen door landbouwpercelen. Fruitteelt (laagstam), akkerbouw en graasweiden komen er gemengd voor.

Berlingen is een relatief compact dorp op de rand van de Herkvallei en het landbouwgebied.

Deze open ruimte zet zich verder over de grens met Sint-Truiden, waar grote laagstamplantages voorkomen. Ten oosten van de Herkvallei vindt het gebied aansluiting bij de open ruimte van Borgloon (Rullekoven, Kuttehoven).

Structuurbepalende elementen:

- aaneengesloten landbouwgebied
- dorpskern van Berlingen
- plateaus van Oetersloven en Widdingen
- holle wegen van Oetersloven, Berlingen en Herten
- gehucht Oetersloven
- Canadawinning
- kasteel Trockaert en Trockaertbos
- Spaasbeek
- Oeterslovenweg
- Langstraat – Overbroekstraat
- Steenweg naar Borgloon

2.5 DEELRUIMTE 5: HET NOORDWESTELIJK LANDBOUWGEBIED

Het gebied tussen de gemeentegrenzen met Alken en Sint-Truiden en de lijn Russelt, Ulbeek, Gippershoven is nog relatief open en aaneengesloten. Het landschap is er vlakker dan in het zuiden van Wellen en er komen minder concentraties van kleine landschapselementen voor.

De agrarische percelen zijn er iets minder aan elkaar sluitend en worden doorsneden door enkele linten en door de loofhoutbosjes van Ulbeek. Ze worden voornamelijk benut voor akkerbouw en als weiden, bij de grote hoeven die hier gevestigd zijn (Borgwinning, Boswinning, Kleinwinning).

Structuurbepalende elementen:

- open ruimte van het relatief aaneengesloten vlak landbouwgebied,
- Bosjes van Ulbeek,
- Boswinning en Borgwinning en hun dreven,
- linten van Beurs Ossenkopstraat, Hollandsestraat en Nieuwstraat

2.6 DEELRUIMTE 6: LANDBOUWGEBIED BOSVELD – PRINTHAGEN - VROLINGEN

Het gebied Bosveld-Printhagen-Vrolingen bestaat uit drie subruimten, die vooral buiten de grenzen van Wellen gescheiden worden door de lintbebouwing van de Langenakkerstraat en de Zonneveldweg. Het is een agrarisch gebied dat verder gaat over de gemeentegrenzen met Kortesseem en Alken. Naast fruitteelt en akkerbouw komt aan de rand van de bebouwing ook veel hobbylandbouw voor (paarden, schapen, kleinfruit, ...).

Het gebied is doorweven met kleine landschapselementen en er zijn enkele waardevolle poelen gelegen. Op enkele verspreide hoeven, stallingen en woningen na komt er bijna geen bebouwing voor.

Structuurbepalende elementen:

- Vloedgracht en Winterbeek,

- natuurskerns Bonderkuil,
- kleine landschapselementen
- gemengde en veelal kleinschalige landbouw
- uitlopers van de lintbebouwing van Langenakkerstraat, Bosstraat, Bulsstraat, Zonneveldweg en randen van Vrolingen

2.7 DEELRUIMTE 7: DE HERKVALLEI

De Herkvallei is de meest typerende deelruimte van de gemeente. Ze vormt een langgerekt, groen lint dat onderbroken wordt door de bedrijventerreinen Herten en Bodem en door de dorpskern van Wellen.

Het grootste deel van de oppervlakte wordt ingenomen door landbouw, bosbouw en natuur.

Voor de landbouw zijn de beemden voornamelijk van nut als graasweide, maar ook laagstamplantages dringen tot ver in de beekvallei door.

Het bomenbestand bestaat grotendeels uit populieraanplantingen, die voor de houtwinning worden aangeplant.

De Broekbeemd is een structureel onderdeel van de Herkvallei, maar ligt als een enclave binnen de deelruimte Wellen-Herten. Het gebied wordt quasi volledig omsloten door bebouwd weefsel.

Op het grondgebied van Wellen begint de Herkvallei smal bij Berlingen

Structuurbepalende elementen:

- Herk, Oude Beek en Grote Beemdsloot
- dorpsranden van Wellen en Herten
- populieraanplantingen
- bedrijventerrein Bodem
- recreatiedomein Maupertuus
- Graetmolen

3. PLANOLOGISCHE CONTEXT

3.1 JURIDISCHE EN PLANOLOGISCHE BELEIDSOMKADERING

3.1.1 Gewestplan

Zie kaart 57: 'gewestplan'

Kaartbladen 33/3 (Alken), 33/4 (Kortesseem), 33/7 (Heers) en 33/8 (Borgloon), van het Gewestplan Sint - Truiden / Tongeren ⁽¹⁾ beslaan het grondgebied van de gemeente Wellen.

Zoals eerder gesteld wordt het cultuurlandschap volledig bepaald door de landbouw. Zowat 75% van het gemeentelijk grondgebied werd ingekleurd als agrarisch gebied (geel). In de agrarische zone komen verspreid enkele grotere arealen landschappelijk waardevol gebied voor (zwarte arcering op gele achtergrond).

Volgens het gewestplan zijn de zogenaamde "zachte bestemmingen" bepalend voor het gebruik van de open ruimte.

De gele kleur van het agrarische bestemming is overheersend op het gewestplan van Wellen. Met name ten westen van de Herkvallei is het landbouwgebied prominent aanwezig. Het wordt doorsneden door enkele linten landelijk woongebied, maar niet in dezelfde mate als dat dit ten oosten van de Herkvallei het geval is. Het agrarisch gebied is hier veel meer versnipperd door de het landelijk woongebied van Vrolingen, Kukkelberg, de omgeving van de Langenakkerstraat en de Bosstraat.

Grote delen van het landbouwgebied worden aangeduid als agrarisch gebied met landschappelijke waarde. Het gaat om de gebieden aan weerszijden van de Herkvallei, tussen de beemden en de parallel lopende woonlinten. In het westen zijn dit de linten van de Veerstraat, Herenstraat en Russeltstraat, in het oosten gaat het om de Bosstraat. Andere gearceerde zones komen voor aan de grens met Kortesseem: ten oosten van de Langenakker tussen de Herstalstraat en de Zonneveldweg en ten zuiden van de Kalverstraat.

Nagenoeg het hele agrarisch gebied tussen de Landriesstraat – Kleinaartstraat en Oetersloven is landschappelijk waardevol. Het gaat voor een deel om het plateau van Oetersloven. Centraal in deze bestemmingszone ligt het parkgebied van het kasteel Trockaert, waarvan ook de dreven een bestemming als parkzone gekregen hebben. Langs de grens met Borgloon komen eveneens landschappelijk waardevolle agrarische gebieden voor: tussen de Langstraat – Overbroekstraat en de Herkvallei en ten zuidoosten van het bedrijventerrein van Herten. Tenslotte komt er een groot areaal landschappelijk waardevol gebied voor in het noorden van de gemeente, waarin de Borgwinning en de Boswinning gelegen zijn.

De groene kleur van de bestemming natuurgebied doorsnijdt het gemeentelijk grondgebied van noord naar zuid. Het zijn de beemden van de Herkvallei, die onderbroken worden door het woongebied van Wellen en de KMO-zones van Herten en Vloeiherk. Voor het overige zijn de gebieden met een groene bestemming schaars in Wellen. Het eerder genoemde parkgebied rond Trockaert en twee kleinere parkgebiedjes in de Veerstraat (Wans) en de Tervoortstraat zijn de enige uitzonderingen.

¹) Staatssecretariaat voor Streekeconomie, Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening, Gewestplan Sint - Truiden / Tongeren, tweede druk, Brussel, 1977

In de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Sint – Truiden / Tongeren wordt het belang van de open ruimte in verscheidene paragrafen duidelijk gemaakt.

“Haspengouw is bij uitstek een agrarisch gebied; een strenge bescherming van deze zone tegen versnippering en aantasting door een verstedelijking is dan ook in het gewestplan beoogd.”

“Binnen de landschappelijk waardevolle gebieden dient de inplanting van nieuwe agrarische bedrijven of andere gebouwen met de meeste aandacht en zorg onderzocht. Het is te vermijden dat nieuwbouw gebeurt binnen de grote open ruimten. De bebouwing dient veeleer voorzien in de minder waardevolle zones of aan de rand van de te beschermen gebieden, temeer omdat in vele gevallen de vormgeving van de bedrijfsgebouwen en vooral de gebruikte gevelmaterialen storen in het Haspengouwse landschap.

Het gehele gewest wordt gekenmerkt door het bestaan van meerdere merkwaardige boerderijen. Deze vormen op zichzelf meestal een architecturaal geheel en zijn zeer belangrijk in het bepalen van de landschapswaarde.

In het agrarisch gebied werden deze landbouwcomplexen samen met hun omgeving opgenomen in een landschappelijk waardevol gebied. Met zorg dient gewaakt over het behoud van deze constructies. Bij verbouwingswerken of uitbreidingswerken kan niet geduld worden dat de landschapswaarde geschaad wordt.”

“Dominant voor het gewest zijn de al dan niet beboste valleien (o.a. Jeker, Demer, Mombeek en Herk) en de kasteelparken. (...) Gezien de relatief beperkte omvang van deze zones en hun ecologisch en esthetisch belang streeft het gewestplan naar het integraal behoud van deze zones.”

“Bijzondere aandacht dient besteed aan het behoud van dreven, voetwegen en holle wegen die een typisch element vormen in het ruimtelijk patroon van de streek. Rechttrekkingen, afschaffing, verbreding moet worden vermeden.”

Naast de overwegend gele kleur, typerend voor de gewestplannen van de Haspengouwse gemeenten, valt bij het Gewestplan van Wellen vooral de sterke “verlinting” van het landelijk woongebied op. De linten vertrekken vanuit de kern van Wellen en zwermen verder in noordelijke richting uit, parallel aan de Herk, richting Alken en Kortesse. De woongebieden met landelijk karakter (rood - witte arcering) maken 80% van alle woongebieden uit.

Het eigenlijke woongebied (rood) beperkt zich tot de dorpskern van Wellen, met daarrond enkele ingesloten gronden.

Bij de kernen van Wellen en Ulbeek liggen nog enkele middelgrote woonuitbreidingsgebieden. In beide kernen werden reeds initiatieven ondernomen om deze woonuitbreidingsgebieden aan te snijden.

De Herk schakelt een reeks natuurgebieden aan elkaar die in haar vallei gesitueerd zijn. Ter hoogte van Wellen en Herten wordt deze groene strook onderbroken door de dorpskernen (woongebied en landelijk woongebied) en de industriezone van Herten.

Rond de kastelen en de omgevende domeinen situeren zich enkele parkgebieden.

De recreatiegebieden (oranje) zijn klein en situeren zich buiten de hoofdkern. Het zijn de voetbalvelden van Wellen en Russelt en het recreatiedomein Maupertuus. De sportvelden Graetmolen en de sporthal van Wellen centrum situeert zich in landelijk woongebied.

Volgens het gewestplan is 23,9 ha van het Wellense grondgebied bestemd als bedrijventerrein (hetzij industriegebied, hetzij ambachtelijke zone). Dit komt overeen met 0,87% van de oppervlakte van de gemeente.

Volgens het gewestplan is het industrieterrein Bodem (Bodemstraat) geschikt voor milieubelastende nijverheid (classificatie 2), terwijl Vloeiherk, Herten en Ulbeek tot ambachtelijke zone zijn bestemd.

Er bevinden zich drie ambachtelijke zones (licht paars) in de gemeente: Vloeiherk ligt direct ten noorden van de kern van Wellen, de KMO-zone Herten ligt ten zuiden van de Broekbeemd. Vele KMO's, die zich spontaan ontwikkeld hebben uit familiale bedrijven, bevinden zich echter in landelijk woongebied.

Ten westen van de hoofdkern bevindt zich een klein gebied voor gemeenschapsvoorzieningen (blauw).

Tenslotte is de reservatiestrook voor een aan te leggen hoofdverkeersweg opvallend. Deze strook doorsnijdt de gemeente van noord naar zuid en scheidt de kernen van Ulbeek en Wellen. Deze omleidingsweg rond het Wellense centrum zou de verbinding vormen tussen de expressweg Sint - Truiden / Hasselt en de voorziene omleidingsweg rond Borgloon - centrum.

Samengevat ziet de verdeling van de verschillende bestemmingen volgens het Gewestplan er in Wellen als volgt uit:

Zone	Wellen (ha)	% grondgebied	Vlaams gemiddelde (ha)
Woongebied	55.90	2.09	738
woongebied met landelijk karakter	315.90	11.82	
woonuitbreidingsgebied	26.90	1.00	
agrarisch gebied	2011.00	75.29	2617
Industriegebied	5.90	0.22	178
ambachtelijke zone	18.00	0.67	
groen-, natuur- en parkgebied	230	8.61	363
Recreatiegebied	5.40	0.20	57
zone voor openbaar nut	2.60	0.10	
Totaal	2672 ha	100 %	

tabel : indeling oppervlakten volgens het Gewestplan

3.1.2 Bijzondere Plannen van Aanleg en verkavelingen

Het gemeentebestuur liet in het verleden twee BPA's opstellen ten behoeve van de ruimtelijke organisatie van de bedrijventerreinen.

- Het BPA "Herten"; goedgekeurd bij MB van 30/10/1991
Hierin werden de uitbreidingsmogelijkheden voor ANL-plastics veilig gesteld en is een deel voorbehouden voor lokale bedrijven. Hier is reeds door enkele zonevreemde bedrijven op ingespeeld en actueel is dit terrein door herlocatie volzet.
- Het BPA "Aan de Bodem"; goedgekeurd bij MB van 9/01/1990
Het BPA is opgesteld om aan de bestaande bedrijven groeimogelijkheden te geven aan de overkant van de Bodemstraat en verder nog een mogelijkheid te creëren voor lokale bedrijven. Ook dit terrein is actueel volledig volzet.
Het BPA "Aan de Bodem" werd nog eens gewijzigd bij MB van 22/06/1994 om te voldoen aan de vernieuwde milieuwetgeving. Het verbod van gebruik van C.F.K.-gassen verplichtte een bedrijf tot wijziging van het productieproces, wat de aanpassing van het BPA vereiste.
- Het BPA "Zonneveld"; goedgekeurd bij MB van 04/10/2000
In dit BPA werden mogelijkheden gecreëerd voor de ontwikkeling van: de sportzone (met een Finse piste), een parking voor de rijksbasisschool en een woonzone aan de kant van de Bloemenlaan.

Naast de BPA's werden er ook enkele verkavelingen en onteigeningsplannen opgesteld:

- Verkaveling Centrum
- Verkaveling Zonneveld Sociale Verkaveling

3.1.3 Gemeentelijke bouwverordening op de beplantingen

Er bestaat een bouwverordening op de beplantingen, waardoor het rooien van bomen onderworpen wordt aan een kapmachtiging. De gemeente kan voorwaarden opleggen tot heraanplanting. De verordening moet nog afgestemd worden op het recentere natuur- en bosdecreet.

3.1.4 Plannen en wetgeving m.b.t. de agrarische structuur

3.1.4.1 Ruilverkavelingen

Zie kaart 58: 'ligging ruilverkavelingsgebied'

De wet op de ruilverkaveling dateert van 22 juli 1970.

Ruilverkaveling is een instrument voor de (her)inrichting van de open ruimte. Landbouweconomische, ecologische en recreatieve aspecten worden gelijkwaardig behandeld, maar ook cultuurhistorische en landschappelijke doelstellingen komen aan de orde. Het is een afwegingsproces, gebaseerd op een breed maatschappelijk draagvlak, waarbij de kavelruil in het belang is van zeer veel, al dan niet rechtstreeks betrokken partijen en individuen.

Ruilverkaveling richt het landelijk gebied in vanuit een benadering die het individuele belang overstijgt. Via de ruilverkavelingswet worden uitvoerige instrumenten en financiële middelen ter beschikking gesteld. De overige instrumenten voor de ruimtelijke ordening in het landelijk gebied zijn veeleer passief, abstract of worden niet toegepast.

De ruilverkaveling Wellen omvat het zuidelijke deel van de gemeente, samen met delen van Hoepertingen en Borgloon.

Het project is momenteel in onderzoeksfase; de voorstudies voor alle sectoren zijn afgerond, maar het is onzeker of er verdere initiatieven worden genomen om met de realisatie van start te gaan (mondelinge mededeling E. Dupae, VLM, september 2000).

Van de 1700 ha van het ruilverkavelingsgebied liggen er ongeveer 700 in de gemeente

3.1.4.2 Voorstel agrarische hoofdstructuur

Aminal Land verstrekke het voorstel van de afbakening en differentiatie van de agrarische gebieden in Vlaanderen aan de gemeente.

Het hele agrarisch gebied volgens het gewestplan wordt weerhouden, met volgende beperkingen en / of uitzonderingen:

- niet bebouwbare zones
 - het plateau van Oetersloven (Hoogveld) ten oosten en ten zuiden van de Canadawinning
- verwevingsgebieden
 - Langenakker
 - de Winterbeekvallei (naar het noorden aansluitend op Langenakker)
 - de Grote Beemd ten westen van de Bosstraat

- natuur (uit te sluiten uit agrarisch gebied)
 - de Grote Beemd ten noorden van de Vloeiherkstraat
- structureel aangetast (uit te sluiten uit agrarisch gebied)
 - enkele percelen tussen de Bodemstraat, Bosstraat en Kleinveldstraat
 - de zone tussen het bedrijventerrein Relu en de Ulbeekstraat

3.1.4.3 Het Mestactieplan

Volgens de categorisering van het mestdecreet behoort Wellen tot de witte gemeenten. Hier mag de bevoegde overheid geen vergunning meer verlenen als de geactualiseerde productiedruk in de gemeente daardoor hoger zou worden dan 75 kg fosfaat per ha.

In het grootste deel van de gemeente gelden de algemene bemestingslimieten, met een uitrijverbod van 21 september tot 21 januari. In de Herkvallei gelden de bemestingslimieten voor de groep natuur, met een uitrijverbod van 1 september tot 21 januari.

Het voorstel van decreet (MAP 2 bis) werd aangenomen in het Vlaams Parlement in zitting van 23.02.2000. Het decreet werd door de Vlaamse regering bekrachtigd op vrijdag 3 maart 2000 en werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 maart 2000.

De natuurgebieden volgens het gewestplan blijven weerhouden als niet te bemesten zones.

3.1.5 Plannen en wetgeving m.b.t. de natuurlijke structuur

3.1.5.1 Decreet op het natuurbehoud: natuurvergunningsplicht

Volgens het Decreet van 21.10.97¹ maakt het natuurbehoud deel uit van het milieubeleid.

De regionale landschappen in Vlaanderen worden in dit decreet geïmplementeerd worden.

Tevens voorziet dit decreet dat Grote Eenheden Natuur en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling moeten worden afgebakend, wat vervolgens werd overgenomen door het Structuurplan Vlaanderen (zie verder)

Een uitvoeringsbesluit aangaande vegetatiewijziging regelt de **natuurvergunning**. Het wijzigen van de vegetatie of het geheel of gedeeltelijk wijzigen van kleine landschapselementen of de vegetatie ervan is verbonden aan deze vergunning. De natuurvergunningsplicht is gekoppeld aan bepaalde zones van het gewestplan, maar ook aan de afbakeningen in het kader van internationale overeenkomsten (zoals de vogel- en habitatrichtlijnen). Deze vergunning wordt verleend door de gemeente.

3.1.5.2 Vlaams ecologisch netwerk (VEN)

Zie kaart 59: 'afbakening Gen-Geno'

Het Vlaams gewest bakent het Vlaams ecologisch netwerk (VEN) af door de aanduiding van grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO). Inmiddels gebeurde een eerste afbakening² van gebieden die deel uitmaken van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

In deze eerste fase werden in de gemeente Wellen delen van de Broekbeemd en delen van de Grote Beemd aangeduid als onderdeel van dit netwerk van waardevolle natuurgebieden.

¹ herzien en aangevuld door het decreet van 19 juli 2002.

² VEN fase 1: definitief afgebakend bij besluit van 18 juli 2003.

3.1.5.3 Broekbeemd: erkend natuurreservaat en recht van voorkoop

Zie kaart 60: 'gebieden met recht op voorkoop'

De Broekbeemd is een erkend natuurreservaat. De bestaande wetgeving (natuurbehoudsdecreet) is hier van kracht.

Het gebied strekt zich uit over de Herkvallei tussen Wellen en Herten. Het beslaat een oppervlakte van ongeveer 40 ha.

In het gebied geldt voorkooprecht voor natuur met name de Stichting Limburgs Landschap als beherende instantie.

Sommige gebieden zijn van belang voor de realisatie van de natuurlijke structuur op Vlaams niveau (VEN en IVON, natuurreservaten, natuurinrichtingsprojecten). Hier geldt een recht van voorkoop voor natuurdoeleinden. Enkel het Vlaams Gewest (VLM) en erkende, terreinbeherende verenigingen kunnen aanspraak maken op dit recht. In Wellen geldt het recht van voorkoop voor de percelen van het natuurgebied Broekbeemd en zijn uitbreidingsperimeter.

3.1.5.4 Beschermde en zeldzame soorten

Het grondgebied van de gemeente herbergt een aantal beschermde, zeldzame en bedreigde soorten. Voor een volledig overzicht van fauna en flora wordt verwezen naar het GNOP¹. Vermeldenswaard zijn das, hazelmuis, kerkuil en kamsalamander.

In het GNOP worden soortgerichte, gebiedsgerichte en doelgroepgerichte doelstellingen geformuleerd, waaruit het actieprogramma voortvloeit. Maatregelen hieruit zullen worden opgenomen in de visie van het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan.

3.1.6 Landschapsbeleid

3.1.6.1 Beschermde monumenten en landschappen²

In tegenstelling tot vele andere Limburgse gemeenten telt Wellen weinig beschermde monumenten en landschappen. Slechts acht entiteiten werden gerangschikt.

Het Schaliehuis, een voormalig beschermd monument, werd afgebroken en gedeklasseerd. De overige monumenten zijn volgende:

- Romaanse toren en kerk van Sint - Jan Baptiste
- Kapel en interieur van het voormalig Ursulinenklooster
- Sint - Agathakerk en de kerkhofmuur Berlingen (omringd kerkhof als dorpsgezicht)
- Watermolen op de Herk (onmiddellijke omgeving als dorpsgezicht)
- Watermolen Pexters en onmiddellijke omgeving (woonhuis, stallingen, toegangspoorten en sluiswerk als dorpsgezicht)
- Siroopstokerij Bleus
- Kapel van Oetersloven (onmiddellijke omgeving als dorpsgezicht)
- Voormalige brouwerij Hayen (onmiddellijke omgeving als dorpsgezicht)
- Volgende elementen zijn voorlopig beschermd:
- Herdenkingsmonument Wellen (Dorpsplein)
- Hoeve 'Het kasteeltje' (Molenstraat 20)
- U-vormige vakwerkhoeve (Dorpsplein 9)

¹ Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan.

² Bron: website afdeling monumenten en landschappen, <http://www.monument.vlaanderen.be>.

- Wellermolen (Molenstraat 22)

3.1.6.2 Landschapsatlas

In de landschapsatlas werden relictten in verschillende categorieën ingedeeld, hoofdzakelijk op basis van hun ruimtelijke dimensie.

In Wellen treffen we volgende categorieën aan:

- Ankerplaatsen (dit zijn gebieden of plaatsen waar complexen bewaard zijn van verschillende erfgoedelementen die een genetische samenhang vertonen): Bovenloop van de Herk, Middenloop van de Mombeek.
- Lijnrelictten (dit zijn lijnvormige landschapselementen die drager zijn van een cultuurhistorische betekenis): Holle wegen nabij de Canadawinning.
- Puntrelictten (ze bestaan uit afzonderlijke objecten met hun onmiddellijke omgeving): Hoeve Borgwinning, Brouwerij Hayen, Kasteel Trockaert, Kapel Oetrasloven, kerk van Berlingen met kerkhof, Hoeve Kleine Winning, Motte, de Mot, St.-Jan Baptist kerk, de kapel van het voormalige Urselinen klooster, watermolen op de Herk, watermolen Pexters, St. Aghatakerk met kerkhof.

3.1.6.3 Stiltegebieden

Volgens de inventarisatie, zoals voorgesteld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en opgemaakt door de milieugroep Impact, liggen er binnen en over de gemeentegrenzen van Wellen een aantal kleinere potentiële stiltegebieden (Plateau van Oetersloven, Herkvallei nabij Berlingen).

3.1.6.4 Archeologische en historische sites

De in de gemeente voorkomende archeologische of historische sites zijn niet beschermd, maar werden, in afwachting van verder onderzoek, wel vermeld in, de archeologische inventaris en evaluatie (*), die in het kader van het ruilverkavelingsonderzoek werd opgesteld.

Volgende plaatsen verdienen een bijzondere aandacht:

- De Romeinse villa te Berlingen.
- De kasteelsite van Herten.
- Oude wegtracés van holle wegen

De motten liggen buiten het onderzoeksgebied van de ruilverkaveling maar zijn evenzeer van historisch belang voor Wellen.

3.1.6.5 Groenvoorziening en natuurontwikkeling

Ingevolge het bermbesluit werd een wegbermbeheersplan opgesteld, dat jaarlijks gevolgd wordt. Het plan werd goedgekeurd door Aminal.

Het aanleggen van groene buffers rond de bedrijventerreinen zal gestimuleerd worden door het opleggen van bijkomende voorwaarden in de milieu- en / of bouwvergunning.

Er werd een inventaris opgemaakt van de kleine landschapselementen, hoogstamboomgaarden, poelen en wegbermen. Deze inventaris werd in 1996 geactualiseerd door de LIM.

3.1.7 Milieubeleid (1)

Door het ondertekenen van het Milieuconvenant, en later de samenwerkingsovereenkomst, (zie natuurbeleid) engageert de gemeente zich ook om jaarlijks een milieujaarprogramma op te stellen. Hierin worden een

*) Ruilverkaveling Wellen, Archeologische inventaris en evaluatie, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Instituut voor het Archeologisch Patrimonium, Brussel 1999

1) C. Scierski, Gemeentelijke Milieubeleidsnota 1997, gemeente Wellen, 1997

aantal concrete knelpunten geformuleerd en worden tevens initiatieven voorgesteld voor het volgende werkjaar.

3.1.7.1 Water

Het specifiek beleid aangaande sceptische putten, k.w.z.i.'s en regenputten wordt geregeld via een gemeentelijk reglement¹.

Aquafin plant de bouw van enkele collectoren vanaf het centrum van Wellen tot aan het RWZI te Alken.

Om de problemen inzake wateroverlast op te vangen, werd een wachtbekken aangelegd in Vrolingen (Kalverstraat). De aanleg van een tweede wachtbekken in de Nutstraat wordt voorzien.

Verder worden er acties gepland voor het ruimen en het oeverbeheer van de waterlopen.

Inzake het grondwaterbeheer zullen, in het kader van het GNOP, een aantal bronnen in het natuurgebied geleid worden om de vochtigheidsgraad in het gebied te verhogen.

Na de septemberoverstromingen van 1998 werd de werkgroep "Lokaal Wateroverleg Herk en Mombeek" in het leven geroepen. Er wordt resoluut afgestapt van het principe van de versnelde waterafvoer. Er wordt geopteerd om het water op te houden op plaatsen waar het beheerst kan worden. Om deze locaties te detecteren wordt er in het ganse stroomgebied van de Herk en de Mombeek een studie opgemaakt die rond het einde van 1999 moest resulteren in een concreet plan. Omdat de aanpak van de structurele problemen nog niet voor morgen is, worden er op korte termijn enkele projecten gepland die de belangrijkste problemen moeten kunnen opvangen. De realisatie van een wachtbekken in Stevoort is hiervan het belangrijkste, maar ook in Wellen wordt er op de Kleine Herk een wachtbekken voorzien. De realisatie ervan is voorzien voor 2005 en de onteigeningen hiervoor zijn lopende, maar deze constructie zal weinig invloed hebben op de waterhuishouding van de Grote Herk.

3.1.7.2 Geluid

De gemeente beschikt over een geluidsmeter, zodat de overtredingen kunnen vastgesteld worden. Er werden maatregelen getroffen om de geluidshinder van een bedrijf te beperken.

In de milieuvergunningen kunnen bijkomende exploitatievoorwaarden opgelegd worden.

¹ Gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen - 8/02/2002.

3.2 STRUCTUURPLANNEN

3.2.1 Situering van Wellen in het RSV

Hier wordt ingegaan op de bepalingen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen die betrekking hebben op Wellen.

De gewenste ruimtelijke structuur steunt op de visie die uitgaat van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en wordt onderbouwd door de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, trends, ruimtelijke problemen en potenties en door prognoses over de toekomstige ruimtebehoefte van maatschappelijke activiteiten en functies.

3.2.1.1 Wellen ligt in het buitengebied

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen duidt Wellen aan als een buitengebiedgemeente, wat inhoudt dat de openruimtefuncties hier primeren.

Het RSV geeft vier ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gewest:

- gedeconcentreerde bundeling
- poorten als motor voor ontwikkeling
- infrastructuur als bindteken en basis voor locatie van activiteiten
- het fysisch systeem is ruimtelijk structurerend

Met name dit laatste principe is bepalend voor de gewenste ruimtelijke structuur van het buitengebied en dus ook voor de open ruimte (*).

De gewenste ruimtelijke structuur wordt verder uitgediept in de doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor het buitengebied. Natuur, landbouw en bos zijn samen met wonen en werken de structurbepalende functies van het buitengebied. Het ontwikkelen van deze structurerende activiteiten en functies moet garant staan voor een "duurzame ruimtelijke ontwikkeling" van het buitengebied.

Doelstellingen voor het buitengebied

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelt zeven doelstellingen voor het buitengebied voorop. Deze doelstellingen beogen de gewenste ruimtelijke structuur van het buitengebied op Vlaams niveau, maar het spreekt vanzelf dat de toepassing ervan op lagere beleidsniveaus essentieel is om de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied op Vlaams niveau te bereiken. Voor een uitgebreide beschrijving van deze doelstellingen wordt verwezen naar de integrale versie van het RSV.

- Het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies
- Het tegengaan van 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

*) Het fysisch systeem is het geheel van eigenschappen, processen en onderlinge relaties van klimaat, lucht, bodem en water. In ruimtelijke context zijn vooral de bodemeigenschappen en –processen en het watersysteem van belang. (RSV)

Afbakening en ontwikkelingsperspectieven voor de natuurlijke structuur

Het Vlaams gewest (Aminal Natuur) bakent de natuurlijke structuur af door het Vlaams Ecologisch Netwerk¹ (GEN en GENO) en door de selectie van natuurverwevingsgebieden (als onderdeel van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk, IVON). Het RSV nam de ruimtelijke vertaling van deze afbakening over en zal deze uitwerken in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De provincie van haar zijde bakent de natuurverbindingsgebieden² af (ook als onderdeel van het IVON) en zal hiervoor provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken.

Het is nog niet bekend welke gebieden allemaal in Wellen zullen geselecteerd worden als onderdeel van het VEN en IVON.

De hoger genoemde doelstellingen voor het buitengebied worden verder verfijnd in enkele specifieke ontwikkelingsperspectieven voor de natuurlijke structuur:

- Een gebiedsgericht ruimtelijk beleid voor de gebieden van de natuurlijke structuur.
 - Ontwikkelen van beken en rivieren in relatie met de omgevende vallei
 - Gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven (niet van toepassing voor Wellen)
- Een ruimtelijk – ecologische basiskwaliteit voor de ecologische infrastructuur
- Herwaarderen van de bestaande bossen
- Beheersovereenkomsten

De integrale versie van het RSV geeft hierover meer achtergrondinformatie.

Afbakening en ontwikkelingsperspectieven voor de agrarische structuur

Ook de agrarische structuur wordt door het Vlaams gewest (Aminal Land) afgebakend. De agrarische structuur is het samenhangend geheel van gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren. Op Vlaams niveau, maar ook in de gemeente Wellen, is de landbouw de grootste ruimtegebruiker en de belangrijkste factor in het openhouden van het buitengebied. Haspengouw wordt beschouwd als een landbouwgebied van Vlaams belang. Door het afbakenen van de gebieden van de agrarische structuur worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw gegarandeerd.

Binnen de afgebakende gebieden van de agrarische structuur zal er een differentiatie worden aangebracht. Er zullen zgn. bouwvrije zones worden aangeduid, waar geen nieuwe bebouwing zal worden toegelaten (ook geen agrarische bedrijfsgebouwen); in andere gebieden kunnen bestaande agrarische en para-agrarische bedrijven wel ingeplant of uitgebreid worden.

De agrarische macrostructuur die op Vlaams niveau bestaat, met concentratiegebieden en specialisatiegebieden van de landbouw, wordt ondersteund en erkend. Op lokaal niveau is een verdere differentiatie van de agrarische structuur mogelijk.

De integrale versie van het RSV geeft hierover meer achtergrondinformatie.

- Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg *[Kbo1]
- Beleid bepaald door de ligging in de deelruimte Herk en Gete
- Zie kaart 61: 'ruimtelijk structuurplan provincie Limburg'
- Het ruimtelijk concept van de provincie Limburg deelt het plangebied in vier hoofdruimten.

¹ VEN fase 1: definitief afgebakend bij besluit van 18 juli 2003, afbakening 2^{de} fase in opmaak.

² Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, 12 februari 2003, p.182-185.

* Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, 12 februari 2003.

- De hoofdruimte Kempen
- De hoofdruimte Haspengouw en Voeren
- De hoofdruimte Maasland
- De hoofdruimte netwerk Midden-Limburg
- Wellen ligt in de hoofdruimte Haspengouw en Voeren. Deze hoofdruimte heeft in het bijzonder een belangrijke open ruimte betekenis voor de provincie. Vooral grondgebonden landbouw en fruitteelt in landschappelijk waardevolle gebieden zijn dragers. Daarnaast zijn natuurwaarden en het watersysteem te ondersteunen functies. Ook recreatief medegebruik op provinciaal niveau kan binnen deze hoofdruimte gestimuleerd worden.

In de hoofdruimte Haspengouw en Voeren worden 3 verschillende deelgebieden onderscheiden (Herk en Gete, Droog Haspengouw, Voerstreek). Wellen is gelegen in de deelruimte Herk en Gete.

Door de selectie van de deelruimten verbindt de provincie zich tot volgend beleid:

“De deelruimten vereisen een specifiek en samenhangend ruimtelijk beleid. De provincie toetst de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen en de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen aan de ontwikkelingsperspectieven van de deelruimten. Bij de adviesgeving over de plannen van de hogere overheid baseert zij zich eveneens op het ontwikkelingsperspectief en het ruimtelijk concept van de deelruimten.”¹

De deelruimte Herk en Gete heeft in de provincie een rol inzake landbouw (fruitteelt), natuurontwikkeling en waterbeheersing. Daarnaast heeft ze een beperkte residentiële functie door het dicht netwerk van linten. Klein- en regionaal stedelijke voorzieningen horen niet thuis binnen dit gebied maar worden verwezen naar stedelijk gebieden aan de rand (Hasselt-Genk en Sint-Truiden). De ruimtelijke structuur van de deelruimte is vergelijkbaar met die van het zuidoosten van de provincie Vlaams-Brabant, vandaar dat voor een verdere uitwerking van concept en visie overleg met deze provincie aangewezen is (niet zo zeer van toepassing voor Wellen).

Voor de deelruimte Herk en Gete worden volgende ruimtelijke principes voorgesteld:

- Een netwerk van te vrijwaren beekvalleien en overstromingsgebieden van Demer, Herk, Mombeek, Gete en Velpe
- Sint-Truiden als regionaal centrum en concentratie van voorzieningen
- Een netwerk van beperkte kernen en linten tussen de beekvalleien
- De N3 als ontsluiting van Sint-Truiden naar het hoofdwegennet, niet als ontwikkelingsas
- Open ruimte verbindingen over N2

Mogelijke beleidsthema's in deze deelruimte zijn:

- Beekvalleien en overstromingsgebieden: het bouwen in overstromingsgebieden wordt ontmoedigd. Instrumenten zijn het uitvoeren van herbestemmingen en het ontwikkelen van natuur en landschap. Daarnaast moeten bijzondere maatregelen worden uitgewerkt om waterafvoer, -behandeling en -buffering op een ecologisch verantwoorde wijze te herinterpreteren.
- Linten: Aan de gemeenten worden geen mogelijkheden gegeven tot grootschalige ontwikkeling. Meer specifiek kan naar instrumenten worden gezocht waarmee kan worden omgegaan met lintbebouwing als dure nederzettingvorm (verordening, rup's,...).

¹ Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, 12 februari 2003, p.264.

- Landbouw: Opkrikken van de agrarisch-economische rol is een prioritaire doelstelling.
- Recreatief medegebruik: Toerisme wordt ontwikkeld onder vorm van recreatief medegebruik. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar een optimale ruimtelijk inpassing van het fietsroutenetwerk en naar de inschakeling van de dorpen in het toeristisch aanbod.

3.2.1.2 Gewenste ontwikkeling van de provinciale natuurlijke structuur

Zie kaart 61: 'ruimtelijk structuurplan provincie Limburg'

De gewenste natuurlijke structuur van Limburg bevat 10 natuurlijke systemen. Voor de gemeente Wellen is het volgende systemen van belang:

- het Haspengouws Demerbekken.
- In dit landbouwgebied is de natuur vooral geconcentreerd in beter te bufferen beekvalleien. Daarnaast wordt een netwerk ontwikkeld van ecologische infrastructuur, uitgaande van bestaande stapstenen van natuurrijke kasteelparken, bosjes (met bosuitbreiding), hoogstamboomgaarden, holle wegen, poelen en andere kleine landschapselementen. De ecologische infrastructuur wordt ontwikkeld voor soortenbescherming. Bebossing voor stedelijke recreatie en als scherm of buffer versterkt het natuurlijk systeem.

Andere elementen van provinciaal niveau die van toepassing zijn op de gemeente zijn:

- De vallei van de Herk.
- Historische natuurlijke elementen in een agrarisch cultuurlandschap
In drie gebieden in Limburg liggen elementen van de natuurlijke structuur die afzonderlijk niet van provinciaal niveau zijn, maar die in hun samenhang zelfs een Europees belang hebben. Het gaat dikwijls om relictten van natuurlijke elementen in oude agrarische cultuurlandschappen. In Haspengouw betreft dit de historische loofbossen en kasteelparken in leemakkers met holle wegen en hoogstamboomgaarden.
- Provinciale natte natuurverbinding
Verbinding tussen de Melsterbeek en de Herk en ten zuiden van Alken via de Oude Beek en de Aldebeek (66). Verbindende elementen zijn: de vallei van de Oude Beek/Aldebeek en droge verbinding met de Herk (gebied Eigenbeek), KLE en bosjes in open ruimte verbinding ten noorden van Ulbeek.
- De provincie zal via een ruimtelijk uitvoeringsplan deze natuurverbinding afbakenen. Zij doet dit in overleg met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen.

3.2.1.3 Gewenste ontwikkeling van de provinciale nederzettingsstructuur

Zie kaart 62: 'ruimtelijk structuurplan provincie Limburg'

De provincie wil een kerngericht beleid voor stedelijke gebieden en voor het buitengebied. De kernen worden attractieve knooppunten, die op de verschillende schaalniveaus het wonen, de diensten en de economische ontwikkeling bundelen.

Verder wordt gestreefd naar een hiërarchie van kernen en kernversterking van steden en dorpen, het versterken van het stedelijk aanbod zonder algehele verstedelijking en het ordenen van nieuwe vormen van stedelijkheid.

Wellen maakt deel uit van het gebied met kerndorpen. De kernenstructuur van Droog Haspengouw is typisch voor een 'open-field-landschap': kernen in de dalen en akkerbouw op de heuvelruggen. Het merendeel van de kernen heeft nog een erg gave en compacte dorpsstructuur met nagenoeg geen lintbebouwing. Het duidelijk herkenbaar onderscheid tussen de bebouwde en niet-bebouwde ruimte is het uitgangspunt voor de ruimtelijk ontwikkeling van die kernen.

In (bijna) alle gemeenten van het buitengebied selecteert de provincie één of meer hoofddorpen en woonkernen. In het ruimtelijk structuurplan van de provincie wordt **Wellen geselecteerd als hoofddorp** en **Vroelingen als woonkern**.

Beleid inzake de aantallen bijkomende woningen:

Voor alle gemeenten in het buitengebied wordt de invulling van de woonbehoefte voor de natuurlijke bevolkingsaan groei gewaarborgd. Ontwikkelingen boven de natuurlijke aangroei worden tegengegaan. Het aantal bijkomende woningen geldt voor de totaliteit van de gemeente.

Wat de verdeling van bijkomende woningen betreft, hanteert de provincie twee scenario's.

Volgens een eerste scenario wordt voor de buitengebiedgemeenten een invulling van de woonbehoeften gegarandeerd volgens de gesloten bevolkingsprognose tussen 1992 en 2007. Voor Wellen bedraagt dat **277 woningen**. Over de plaats van de bijkomende woningen worden een aantal principes gehanteerd:

- Ze moeten gerealiseerd worden in de woongebieden van de plannen van aanleg (met inbegrip van de woongebieden met landelijk karakter) en in de goedgekeurde niet vervallen verkavelingen,
- Ze moeten gesitueerd zijn bij voorkeur in de hoofddorpen,
- Woonuitbreidingsgebieden kunnen worden benut binnen de principes van de natuurlijke aangroei,
- Indien de gemeente het beter acht bepaalde delen van woongebieden niet te ontwikkelen, zal worden afgewogen of het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden of van ruimtelijk verantwoorde gebieden met een niet-woonbestemming kan worden toegestaan.

Volgens een tweede scenario, dat pas in werking kan treden vanaf de goedkeuring van de herziening van het structuurplan Vlaanderen, kan een buitengebiedgemeente voor de ontwikkeling van bepaalde gebieden beroep doen op een woningreserve deze afwijkmogelijkheden zijn enkel mogelijk:

- Indien de gemeente onderhevig is aan een sterke buitenlandse woondruk. De provincie stelt dat enkel de gemeenten Hamont-Achel, Lanaken, Riemst en Voeren zich in deze situatie bevinden,
- Indien er in de gemeente nood is aan het voeren van een woonbeleid voor specifieke doelgroepen. Zo kunnen:
 - gemeenten die in de actuele situatie over minder dan 10% sociale huur- en koopwoningen beschikken, kleine woonprojecten voor sociale huur- en koopwoningen en sociale kavels realiseren boven de natuurlijke aangroei,
 - bijkomende woningen worden toegestaan voor het herlokaliseren van bewoners van niet te regulariseren weekendverblijven,
 - standplaatsen op woonwagenterreinen worden gerealiseerd met behulp van het reserve,
 - gemeenten die worden geconfronteerd met een belangrijke instroom van militairen een beroep doen op de woonreserve.
- Voor voorbeeldprojecten

Beleid inzake het aandeel sociale woningen:

Hierbij streeft de provincie naar een aandeel van 10% sociale woningen op de totale woningvoorraad en naar een goede spreiding ervan over de gehele provincie.

Er is voornamelijk behoefte aan huurwoningen met een verscheiden typologie (serviceflats, studio's, appartementen, woningen). Die nieuwe woningen worden bij voorkeur in het bestaand weefsel van de hoofddorpen en de woonkernen gerealiseerd. Hergebruik, renovatie, vervangingsbouw, invulbouw, herbestemming van oude gebouwen,... genieten de voorkeur tegenover het ontwikkelen van nieuwe locaties.

De inspanningen van de gemeenten inzake sociale huisvesting dragen bij tot een positieve waardering bij de beoordeling van de woningprogrammatie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

3.2.1.4 Gewenste ontwikkeling van de provinciale ruimtelijk-economische structuur

Bedrijvigheid

Aangezien Wellen niet geselecteerd werd als stedelijk gebied, noch als economisch knooppunt, noch als structuurondersteunende gemeente krijgt de gemeente geen ontwikkelingsmogelijkheden voor haar bedrijventerrein. Maar alle gemeenten van het buitengebied hebben de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen voor het herlokaliseren van (zonevreemde) bedrijven.

Nieuwe bedrijven met een beperkte omvang zijn mogelijk als ze worden verweven in het woongebied en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

Landbouw

Zie kaart 62: 'ruimtelijk structuurplan provincie Limburg'

Het provinciaal structuurplan wijdt een uitvoerig kapittel aan de landbouw als economische drager van het buitengebied.

Wellen, gelegen in vochtig Haspengouw, maakt deel uit van het omvangrijk structuurbepalend agrarisch gebied, Haspengouw (dat zowel uit Droog als Vochtig Haspengouw bestaat). In Vochtig Haspengouw 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 fruitteelt in de regio zijn een prioriteit.

Bijzondere aandacht gaat in het ruimtelijk beleid naar:

- Het tegengaan van elke verdere versnippering van het landbouwgebied.
- Het aanmoedigen van aangepast landgebruik in overstromingsgebieden, af te bakenen als bouwvrije agrarische gebieden.
- Het ruimtelijk stimuleren van een duurzame fruitteelt, waarvoor maatregelen worden genomen zoals voorzien in ruimte voor buffering van beken, bronnen en kleine landschapselementen.
- Het afremmen van fruitteelt in de beekvalleien.
- Het onderzoeken van de behoefte en de meest geschikte locatie voor toeleveringsbedrijven en industriële verwerking van fruit.

In de fruitstreek moet ruimte blijven voor grote bijkomende agrarische gebouwen, zoals opslagloodsen en koelplaatsen. In agrarisch gebied gaat het om opslagloodsen en koelplaatsen van lokaal belang. Die grote gebouwen sluiten wel aan bij bestaande bedrijfsgebouwen. De provincie neemt maatregelen om hun integratie in het landschap te bevorderen.

Functieverbreiding in de landbouw wordt door de provincie gestimuleerd, het begrip 'verbrede landbouw' kan op diverse manieren worden ingevuld:

- Verkoop van hoeveproducten
- Toeristisch en recreatief aanbod

- **Natuurbeheer en landschapszorg**

De provincie voorziet een aanvullend kader voor agrarische bebouwingmogelijkheden. Het kader dat het RSV hieromtrent aanreikt, wordt verfijnd.

- Nieuwe agrarische bedrijven of bedrijfsverplaatsingen maken bij voorkeur gebruik van reeds door de landbouw verlaten bedrijfsgebouwen veeleer dan er volledig nieuwe gebouwen voor op te richten. De provincie kan maatregelen nemen om verbouwingen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen voor een moderne landbouwbedrijfsvoering te stimuleren.
- Agrarische bedrijvenszones voor de inplanting van nieuwe grondloze agrarische bedrijven kunnen op gemeentelijk niveau worden geselecteerd en afgebakend binnen de gebieden van de agrarische structuur.
- Bijkomende agrarische gebouwencomplexen voor grondloze landbouw worden niet gesitueerd in grote aaneengesloten landbouwgebieden van provinciaal belang. Bestaande gebouwen kunnen hier wel uitbreiden. Zo worden zoveel mogelijk aaneengesloten gronden gevrijwaard voor de grondgebonden landbouw
- Grote bijkomende agrarische gebouwen worden aansluitend geïntegreerd bij bestaande agrarische bedrijfsgebouwen. De provincie kan maatregelen nemen om de landschappelijke integratie te bevorderen.

3.2.1.5 Gewenste provinciale toeristisch-recreatieve structuur

Zie kaart 63: 'ruimtelijk structuurplan provincie Limburg'

Om de toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en het stedelijk gebied met elkaar te verbinden en op elkaar af te stemmen wordt netwerkvorming voorgesteld. Wellen maakt deel uit van zo'n toeristisch-recreatief netwerk: het netwerk 'kastelen en hoeven' (Droog Haspengouw).

In de omgeving van de lijn Sint-Truiden–Tongeren komen in het open landschap talrijke kastelen, vierkantshoeven en molens voor. De ontsluiting van dat cultureel erfgoed in de 'Tuin van Haspengouw' kan gebeuren via routes langs de Romeinse Kassei vanuit Sint-Truiden naar de historische stad Tongeren via Borgloon. De uitbouw van een themapark rond fruit dient de netwerkvorming te bevorderen.

Door het provinciaal structuurplan wordt er ook een beleidskader voor plattelandstoerisme aangereikt. De provincie wenst immers recreatief medegebruik in een aantal agrarische gebieden te stimuleren. Om dit te bekomen zal zij overgaan tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.2.1.6 Gewenste provinciale verkeers- en vervoersstructuur

In het provinciaal structuurplan zijn geen wegen geselecteerd (als secundaire wegen) op het grondgebied van Wellen.

In zowel Haspengouw als Voeren streeft de provincie naar een landschappelijke inpassing van een radiaal verbindend netwerk.

De gewenste verkeers- en vervoersstructuur wordt afgestemd op de hiërarchie van de 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 vervoer krijgt meer 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.
- De ontsluiting van dit gebied over de weg spitst zich toe op de E313 en de N80 Sint-Truiden-Hasselt.

3.2.1.7 Gewenste provinciale landschappelijke structuur

Zie kaart 63: 'ruimtelijk structuurplan provincie Limburg'

De Provincie wenst de landschappelijke kwaliteit te bewaren alsook de landschappelijke herkenbaarheid en diversiteit te versterken.

De Provincie hanteert in het ruimtelijk beleid volgende doelstellingen voor de landschappelijke structuur:

- Tegengaan van verdere banalisering door behoud en kwaliteitsvolle ontwikkeling van de bestaande landschappelijke kwaliteit met respect voor erfgoedwaarden, herkenbaarheid en landschappelijke diversiteit.
- Stimuleren van nieuwe landschappelijke kwaliteiten in nieuwe landschappen en afstemming tussen nieuwe en traditionele landschappen, met bijzondere aandacht voor de overgangszones tussen de randen van het buitengebied met stedelijke gebieden.
- Realiseren van gedifferentieerde, samenhangende landschappen.
- Bewaren, beschermen en waar wenselijk ontsluiten van het archeologisch patrimonium.
- Vrijwaren van open-ruimte-verbindingen in verstedelijkte landschappen, tegengaan van verdere verlinting en bijkomende verspreide bebouwing.
- Vrijwaren van de nog bestaande grote blokken open ruimte als gave landschappen of open-ruimte-verbindingen.

Elementen van de landschappelijke structuur op provinciaal niveau:

Voor Wellen is daarbij belangrijk:

- dat de Herk- en Mombeek worden geselecteerd als een complex gaaf landschap. Dit is een groot gebied waarin de samenhang tussen de onderdelen ervan wordt behouden en versterkt. In dit soort van complexe gave landschappen kunnen kleinere gebieden (bijvoorbeeld gave landschappen) als prioriteiten van landschapsbehoud en -ontwikkeling worden uitgewerkt. Ook dient de open ruimte er maximaal te worden behouden. Het behoud en de versterking van de landschappelijke relictten die het gebied karakteriseren vormen er een bijkomend afwegingskader voor het provinciaal beleid.
- dat de gemeente wordt aangeduid als een onderdeel van een complex nieuw landschap (het verlint landschap in Vochtig Haspengouw)
- Hiervoor gelden het behouden van de interne landschappelijke en agrarische samenhang en het tegengaan van de versnippering door bebouwing van het landschap.

Bijkomende doelstellingen zijn:

- tegengaan van niet agrarische bebouwing en lintbebouwing
- vrijwaren van grote visueel-open homogene gebieden
- herstellen, ontwikkelen of behouden van een samenhangend ecologisch netwerk van lijnvormige en kleinere vlakvormige landschapselementen
- omkeren van verdere landschapsvershrallende processen
- dat de Herk wordt aangeduid als structurerend hydrografisch element.

3.2.2 Structuurplanning omliggende gemeenten

3.2.2.1 Hasselt

Hasselt heeft de startnota van haar structuurplan afgerond. Enkel een klein deel van Wimmertingen grenst aan Wellen. Wimmertingen wordt aangeduid als dorp in het buitengebied. Er worden in de startnota geen uitspraken gedaan die van belang zijn voor Wellen. Hasselt wacht tot het stedelijk gebied Hasselt-Genk is afgebakend om verder te gaan met haar structuurplanproces.

3.2.2.2 Sint - Truiden

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt Sint - Truiden aangeduid als structuur - ondersteunend kleinstedelijk gebied, met een goed uitgerust voorzieningenniveau. De afbakening ervan zal op provinciaal niveau gebeuren. Het structuurplan voor de stad Sint-Truiden werd opgemaakt door Studiegroep Omgeving ⁽¹⁾ en goedgekeurd in 2001.

De visie kan samengevat worden als volgt:

"Sint - Truiden ontwikkelen tot de levendige verzorgingsstad van de mooie fruitstreek, met de kernstad als een bezige handels- en verzorgingsstad. Een rustige woon- en fruitgemeente met herkenbare, gastvrije dorpen en woonwijken en een heel rijke verscheidenheid aan natuur en cultuur."

De mogelijke toekomstige structuur steunt op twaalf concepten. Geen hiervan heeft rechtstreeks betrekking op de aansluiting met Wellen. Er wordt echter aangegeven dat grensoverschrijdende natuurverweving en -verbinding wenselijk is, waarbij de Herkvallei een belangrijke structuurdrager vormt.

3.2.2.3 Alken

Alken werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aangeduid als economisch knooppunt buiten een stedelijk gebied of economisch netwerk.

Het structuurplan Alken zit in voorontwerpfase.

In de voorgestelde visie springen volgende aspecten in het oog:

De duurzame ontwikkeling van de open ruimte staat centraal, waarbij zowel aandacht besteed wordt aan de agrarische gebieden als aan de valleigebieden. Het agrarisch gebied moet duurzaam ingericht en beheerd worden. Alken moet een eigen identiteit verwerven, waarbij het imago van slaapgemeente moet tegengegaan worden. Het multifunctioneel karakter van Alken centrum moet behouden blijven. Er moet kerngericht en kernversterkend gewerkt worden in de drie deeltkernen, maar ook de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande linten moet verhoogd worden. Alken mag niet het beeld oproepen van een voorstad van Hasselt, maar ook niet van een klein Haspengouws dorp. De Herkvallei moet duidelijk aanwezig zijn als historisch gegeven, zowel in het centrum als daarbuiten. Het is, samen met de expressweg en de spoorlijn een belangrijke bindende structuur over de gemeentegrenzen heen.

De uitbreiding van het industrieterrein De Kolmen mag de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente zo min mogelijk doorbreken en moet aansluiten bij het bestaande industrieterrein.

Alken heeft met Wellen vooral een aantal landbouwgebieden en de Herkvallei gemeenschappelijk.

3.2.2.4 Borgloon

In het structuurplanningsproces van de gemeente Borgloon is de startnota gefinaliseerd. Het structuurplanproces werd heropgestart in het voorjaar 2002.

¹) Studiegroep Omgeving, Uitbreidingsstraat 390, 2600 Berchem.

Belangrijk aandachtspunt is de verkeersafwikkeling vanuit Borgloon richting Hasselt, die nog steeds de gemeente Wellen doorkruist.

3.2.2.5 Kortesseem

Het structuurplan van de gemeente Kortesseem is goedgekeurd. Het plan concentreert zich op de ontwikkeling van het centrum en het uitdokteren van een goede ontsluitingsstructuur. Het plan stelt ook een aantal concepten voor over de verkeersafwikkeling door het centrum die een invloed zouden kunnen hebben op de verkeersverbinding Wellen - Hasselt.

3.2.2.6 Conclusie

De grensoverschrijdende ontwikkeling richt zich vooral naar het versterken van de open ruimte enerzijds en de kernversterking van de kernen.

Dit geldt in feite voor alle kernen. Voor de Herkvallei (Borgloon en Alken) zal het beleid grensoverschrijdend zijn omdat het bepaald wordt door het Vlaams beleid. De landbouwgebieden behoren meer tot de lokale open ruimte. Niet zo zeer het landbouwbeleid maar wel het recreatief medegebruik en het KLE beleid vragen een coherente aanpak in de verschillende gemeenten. M.b.t. toerisme zal er aandacht moeten uitgaan naar de grensoverschrijdende relatie Borgloon-Wellen (kasteel Rullingen – Berlingen – kasteel Trockaert).

De lijninfrastructuur moet grensoverschrijdend opgelost worden. De bedrijvenzone Ervaart (Borgloon) genereert zwaar verkeer dat door de kern van Wellen moet voor aansluiting op de expressweg Hasselt – Sint-Truiden en Alken. Anderzijds genereren de bedrijventerreinen van Wellen verkeer dat niet gewenst is in Alken.

3.3 AAN HET STRUCTUURPLAN GEKOPPELDE BELEIDSPANNEN

3.3.1 Woonbehoeftestudie (*)

De woonbehoeftestudie die in 1999 werd uitgevoerd vormt de basis voor de uitwerking van de nederzettingsstructuur binnen het structuurplan. De voor het structuurplanningsproces relevante onderdelen werden geactualiseerd en geïntegreerd in het structuurplan (voorjaar 2003). De periodes voor de berekening van de woningbehoefte werden op de vereiste planperiode 1992-1997-2002 (-2007-2012-2017) herrekend.

3.3.2 Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan

Zoals de meeste Vlaamse gemeenten ondertekende ook Wellen begin 1992 het Milieuconvenant, een overeenkomst met de Vlaamse Gemeenschap. Eén van de verbintenissen die hierin worden aangegaan is het opstellen van een Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan of kortweg GNOP.

Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan is een belangrijk werkinstrument voor de gemeente zelf. Het laat de gemeente toe gefaseerd, efficiënt en flexibel in te spelen op de behoeften van de ecologische structuur. Het GNOP van Wellen werd in 1996 afgewerkt en is inmiddels goedgekeurd door Aminal.

Samen met dat van zeven andere Limburgse gemeenten kadert het GNOP van Wellen in een regionaal natuurontwikkelingsplan, dat gebaseerd is op de

*) Technum nv, in opdracht van gemeentebestuur Wellen: Woonbehoeftestudie Wellen, 1999

ontwikkeling van het Regionaal Landschap Herk en Mombeek (RLHM). Het regionaal landschap is een overkoepelende structuur boven de lokale milieuverenigingen en verenigt 10 gemeenten in zuidwest Limburg (Alken, Borgloon, Heers, Herk - de - Stad, Kortesseem, Nieuwerkerken, Sint - Truiden, Wellen en deels Diepenbeek, Hasselt en Tongeren).

Het RLHM onderzoekt de mogelijkheden voor het behoud en ontwikkeling van de vochtige infrastructuur in relatie met de uitbouw en het herstel van de beekvalleien. De intenties voor het beleid van deze gemeenten op het vlak van natuurontwikkeling worden geponeerd in het Regionaal Natuurontwikkelingsplan.

Dit beslaat het werkgebied van het RLHM (10 gemeenten) en vormt de basis van de studie - opdracht van Aminor. Het valt samen met de beleidsvisie van zeven GNOP's, waaronder dat van Wellen.

Dit regionaal natuurontwikkelingsplan is het eerste deel van deze zeven GNOP's. Het doel is driedelig :

- de opstelling van één regionale inventaris van natuurwaarden en -knelpunten.
- het formuleren van een regionale beleidsvisie
- de opstelling van een regionaal, gemeente - overschrijdend actieprogramma

Door het later toevoegen van de gegevens van Herk - de Stad, Hasselt en Tongeren, kan het regionaal natuurontwikkelingsplan vervolledigd en geïntegreerd worden in een provinciaal scenario.

Het gemeentelijk actieprogramma tenslotte, is het laatste en belangrijkste deel van het GNOP. Het moet het beleid toelaten de vooropgestelde doelstellingen waar te maken en om te zetten in concrete projecten.

Deze doelstellingen kunnen opgesplitst worden in vier hoofdcategorieën:

- gebiedsgerichte doelstellingen
- soortgerichte doelstellingen
- doelgroepgerichte doelstellingen
- beleidsgerichte doelstellingen

De gebiedsgerichte doelstellingen, kunnen op hun beurt onderverdeeld worden in twee subcategorieën. Vooreerst zijn er de doelstellingen gericht op grote landschappelijke eenheden. Hieronder worden beekvalleien, loofhoutbossen, parkgebieden en landbouwgebieden verstaan. Daarnaast zijn er de doelstellingen die zich toespitsen op kleine landschapselementen. Hiertoe behoren beken en sloten, veedrinkpoelen, hagen, graften en houtwallen, bermen, hoogstamboomgaarden en holle wegen.

De soortgerichte doelstellingen zijn deels algemeen en nemen verder fauna en flora apart onder de loep.

De doelgroepgerichte doelstellingen richten zich naar de landbouw, bosbouw, jacht, recreatie, infrastructuurwerken en het beheer van waterlopen.

Tenslotte resten er nog de beleidsgerichte doelstellingen, die de leidraad vormen voor de lokale overheid en de beherende instanties.

Uit deze doelstellingen vloeien rechtstreeks de gemeentelijke acties voort. Ook hier valt een onderverdeling te maken tussen de:

- ruimtelijke acties
- doelgroepgerichte acties
- beleidsgerichte acties

Naast bossen en boomgaarden spitsen de ruimtelijke acties zich vooral toe op lineaire en puntvormige landschapselementen. De doelgroepgerichte acties richten zich naar hetzelfde publiek als de doelstellingen waar zij uit voortvloeien. Het gemeentebestuur neemt de initiatieven om de doelgroepen bij deze acties te betrekken.

De beleidsgerichte acties vormen het sluitstuk van het GNOP en moeten de concretisatie ervan waarborgen. Naast preventieve en defensieve acties dienen er ook en vooral concrete nieuwe initiatieven genomen te worden.

3.3.3 Gemeentelijk Mobiliteitsplan¹

De gemeente gaf in 1997 opdracht aan het studiebureau A+D Milieu om een mobiliteitsplan op te stellen. Intussen zijn zowel de eerste (oriëntatienota), de tweede (opbouw van het plan) als de derde fase (beleidsplan) afgerond en conform verklaard. Het goedgekeurde mobiliteitsplan vormt dan ook de basis voor het onderdeel 'lijninfrastructuur' in zowel het informatief, het richtinggevend als het bindend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

3.4 ANDERE BELEIDSPANNEN

3.4.1 Regionaal landschap Haspengouw

Een regionaal landschap is een samenwerkingsverband dat door een provincie of op initiatief van minstens drie gemeenten wordt gestart. Regionale landschappen zijn actief in een streek met een hoge concentratie aan waardevolle natuurterreinen of landschapselementen. Regionale landschappen werken op de snijlijnen van natuurbeheer, natuurontwikkeling en natuurgericht toerisme.

Een regionaal landschap werkt aan de versterking van de kwaliteit van de natuur in een regio en aan de promotie en uitstraling, onder andere door de verbetering van de mogelijkheden voor fietsen en wandelen in aantrekkelijke landschappen.

Het Regionaal Landschap Haspengouw strekt zich uit over zuidelijk Limburg en omvat de gemeenten Alken, Bilzen, Borgloon, Diepenbeek, Hasselt, Heers, Herk-de-Stad, Hoeselt, Gingelom, Kortesseem, Nieuwerkerken, Riemst, Sint-Truiden, Tongeren en Wellen.

De werking van het Regionaal Landschap Haspengouw situeert zich hoofdzakelijk rond natuurgerichte recreatie, streekeigenheid en landschapsverfraaiing. Veel aandacht wordt besteed aan sensibilisatie bij het brede publiek.

In 1994 werd het oostelijk deel van de Haspengouwfietroute (90 km) gerealiseerd.

bron: <http://www.mina.vlaanderen.be/milieueducatie/reglandschap/regland.htm>

3.4.2 Streekplatform Haspengouw

Streekplatforms zijn subregionale samenwerkingsverbanden die gericht zijn op het bevorderen van economische groei, inkomensvorming en werkgelegenheid in de subregio.

Deze doelstelling wordt verwezenlijkt via strategische hefboomacties, die beschreven worden in de streekvisie en het streekcharter.

Dit laatste is een overeenkomst met de Vlaamse regering, die subsidies verstrekt voor het realiseren van de hefboomacties.

De werkgroep Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid van het Streekplatform Haspengouw had in de Streekvisie van maart 1997 volgende regionale doelstellingen:

Het stimuleren van een maximale samenwerking tussen de diverse streekactoren, om binnen het kader van het RSV een visie te ontwikkelen voor de regio.

De streekeigenheid vormt het uitgangspunt voor een goede ruimtelijke ordening.

¹ A+D Milieu ingenieursbureau, Mobiliteitsplan Wellen, fase 3: beleidsplan, 2000

De streekeigenheid wordt bepaald door de kleinschalige leefkernen, het belang van de landbouw, een goede milieukwaliteit en de landschapswaarde.

- Het valoriseren van natuur- en landschapswaarden als belangrijke dragers van de open ruimte.
- Het verbeteren van de huisvestingskwaliteit.
- De leefbaarheid van de (kleine) dorpskernen versterken, zodat de aantrekkelijkheid ervan voor jonge gezinnen verhoogd wordt.
- Naast het organiseren van themavergaderingen en infosessies richt de werkgroep zich op het ontwikkelen van specifieke beleidsinstrumenten om:
 - de agrarische bedrijven binnen agrarisch gebied te vrijwaren
 - het agrarische streekkarakter te vrijwaren door de agrarische ontwikkeling te stimuleren
 - de kleine landschapselementen te valoriseren
 - verblijf voor seizoenarbeiders te voorzien
 - voldoende sociale en middenklasse woningen te voorzien
 - de invulling en inkleding van de bedrijventerreinen te optimaliseren

Ondertussen werd er verder gewerkt en in januari 1999 werd de *Aanzet Ruimtelijke Visie Haspengouw* (*) op tafel gelegd.

De uitspraken die over de gemeente Wellen gedaan worden, werden overgenomen uit de startnota voor het gemeentelijk structuurplan.

*) Bureau Cleuren Merken i.o.v. Streekplatform Haspengouw, Aanzet Ruimtelijke Visie Haspengouw, Heers, 1999

4. KNELPUNTEN- EN KANSEN

4.1 ALGEMEEN

4.1.1 Knelpunten en bedreigingen

De eigenheid van Wellen is soms moeilijk te bepalen

Wellen is Haspengouws, maar niet zo landelijk als het zuiden van Limburg. Wellen is perifeer stedelijk, maar niet zo dicht bebouwd als Midden - Limburg. Er zijn geen landschappelijke bakens of markante landmerken aanwezig, zoals de terrils van Midden - Limburg of de geïsoleerde kerkdorpen van Haspengouw. Tussen de landbouwzones, natuurgebieden en woongebieden zijn er bedrijventerreinen en recreatiezones ingeplant. Wellen heeft van alles wat, en daardoor is het moeilijk het verhaal van de gemeente in één zin te vatten.

4.1.2 Kwaliteiten en kansen

Centrale ligging t.o.v. de Limburgse centrumsteden

De nabijheid van Hasselt, Sint-Truiden en Tongeren en de centrale ligging binnen de driehoek die door deze steden gevormd wordt is een pluspunt voor Wellen als woongemeente.

4.2 STRUCTUUR VAN DE NEDERZETTINGEN

4.2.1 Knelpunten en bedreigingen

Diffuse dorpsstructuur van Wellen - centrum

De eigenlijke kern van Wellen beperkt zich tot de omgeving van het kerkplein, de Bloemenstraat en een deel van de Dorpsstraat.

Van hieruit waaiert de bebouwing in alle richtingen ongeordend uit, zodat er geen sluitend centrum kan onderscheiden worden.

Vanuit deze diffuse dorpsrand is er een sterke verlinting van de bebouwing, vooral richting Alken en Kortessems. In veel linten primeert de verkeersfunctie op de woonfunctie.

Structuurondermijnende knelpunten op microniveau

De weinig coherente structuur van de kern wordt nog geaccentueerd doordat er tussen de Vloeiherkstraat en de Dorpsstraat nog braakliggende terreinen liggen, die gaten in het ruimtelijk weefsel van de kern vormen.

De herkenbaarheid van de Herk, ooit een belangrijke ader voor Wellen, is in het centrum verdwenen. De doortocht is eerder schraal.

Het kerkhof dat in vroegere tijden ook een eigen plaats had en een eenheid vormde met de kerk is tegenwoordig een achteruitgedrongen, schrale plek. De plaats mist een omkadering, heeft geen middelpunt of blikvanger en is te veel losgekoppeld van de kerk.

Geen handel en wandel

Ook al beperkt de handel zich tot het niveau van de gemeente, veel handelszaken zijn weinig uitnodigend en ook het straatbeeld nodigt niet uit tot winkelwandelen.

Onduidelijke structuur in Vrolingen

Het huidig gehucht Vrolingen is een veelvoud van de oorspronkelijke nederzetting. De oude woningen en hoeven langs de Steenweg naar Vrolingen verdwijnen in het niets naast recentere bebouwingsstructuur. Er is geen duidelijk oriëntatiepunt dat richting geeft aan het gehucht.

Ruimtelijke confrontaties in Ulbeek

De historische, Haspengouwse kern van Ulbeek, rond het dorpsplein, ligt tegenwoordig gedrongen tussen nieuwe nederzettingenpatronen die geen voeling hebben met de schaal van het dorp. In het westen werd een nieuwe wijk gebouwd (Smisveld), terwijl ten oosten van het dorpsplein een meubelfabriek verrees.

De nieuwe kerk (jaren '30) is geen pareltje van architectuur, maar vormt wel een scharnierpunt tussen het oude en het nieuwe deel van het dorpsweefsel. Voor het overige staat de woonwijk Smisveld los van de dorpskern. De wijk wordt gekenmerkt door een heterogeniteit aan bouwstijlen en is niet gebufferd naar het agrarisch gebied.

Net als bij de kern van Wellen is er een uitwaaierend dorpspatroon dat diffuus overgaat in lintbebouwing.

Rond het dorpsplein doen nieuwere gebouwen afbreuk aan de historische dorpskern. De bouwfysische toestand van de historische gebouwen (brouwerij, kerk) laat te wensen over.

Herten: een buitenwijk van Wellen?

Herten is zijn autonoom dorpskarakter aan het verliezen en wordt meer en meer een buitenwijk van Wellen. Het historische straatdorp zit geprangd tussen de woonbuurten van de hoofdkern en de KMO - zone.

Berlingen raakt achterop

Het enige Haspengouwse kerkdorp van de gemeente verliest zijn charme en heeft geen aantrekkingskracht op jonge inwoners. Het woningbestand is sterk verouderd en er is weinig of geen renovatie. Ondanks de min of meer geïsoleerde ligging ontbreken de elementaire voorzieningen.

Linten en gehuchten: de ideale woonomgeving?

De recentere uitbreidingen van het woningenbestand situeren zich in grote mate in de linten. De oorspronkelijk onafhankelijke gehuchten (Bos, Russelt, ...) worden door deze lintbebouwing opgeslorpt en zijn niet meer als ruimtelijke entiteiten herkenbaar. De teloorgang van deze historische straatgehuchten wordt nog in de hand gewerkt door de grote diversiteit aan bouwstijlen. De vervlakking die zo typisch is voor het Vlaamse platteland heeft ook Wellen niet gespaard.

Ook de "achterkanten" van de linten laten dikwijls te wensen over. Deze contactzone tussen bebouwde omgeving en open ruimte oogt dikwijls weinig fraai door het voorkomen van achterbouwen, tuinhokken, serres en andere constructies.

4.2.2 Kwaliteiten en kansen

Nabijheid van groen en landelijkheid

Vanuit elke deekern zijn er mooie groengebieden binnen wandel- of fietsafstand. De woonomgeving krijgt hierdoor een meerwaarde. Het dorpskarakter van de kernen wordt landschappelijk ondersteund en er is nog een evenwicht tussen het meer bebouwde noorden van de gemeente en het open gebied in het zuiden.

Verbonden door de Herk

De dorpen Wellen, Herten en Berlingen maken deel uit van een langer snoer van nederzettingen die verbonden worden door de Herk. Het zijn geen

toevallige, individuele inplantingen, maar onderdelen van een grotere structuur. De Herk kan in de dorpen terug een eigen rol spelen als drager van die structuur.

Gevarieerde kern

De eenheid tussen kloosterkapel en kerk wordt ondersteund door een kleine groenzone op maat van de kern. Deze kleine oase vormt een contrast met de stenigheid van het kerkplein en de grote gebouwen errond. De nabijgelegen school en de concentratie van diensten en voorzieningen in en nabij het centrum brengen leven in het centrum.

De herbestemming van het oude gemeentehuis als bejaardenflats kan de Dorpsstraat nieuwe impulsen geven. Hier kan op ingespeeld worden door de ruimte in het centrum (o.a. vrije percelen) zinvol te benutten.

Ulbeek blijft zichzelf

Ulbeek is de meest zelfstandige deelgemeente, met een eigen school en winkel. Ook op sociaal vlak is Ulbeek zichzelf gebleven.

De kern heeft nog een mooie en pittoreske dorpskom, rond een plein met grote bomen. De brouwerij ademt negentiende-eeuwse historiek uit en heeft potenties voor herbestemming. De integratie van de oude kerkgevel in de uitbreiding kerkhof is positief.

Gezien vanaf het plateau van Overbroek heeft het dorp schijnbaar een compacte kern.

Herten - aan - de - Herk

De ligging aan de Herk is in Herten het meest uitgesproken. Het dorp is tegen de valleiwand aangebouwd en de steile afdaling van de Hertenstraat maakt de aanwezigheid van de vallei ook waarneembaar. De pittoreske kerk en de nabijheid van groenzones (Broekbeemd, visvijver, holle weg, ...) bepalen de charme van het dorp.

Kasteeldorp Berlingen

De mooie, landschappelijke ligging van Berlingen bevestigt de uitstraling van het historische kasteeldorp. Wie zich vanaf het kasteel van Rullingen in de richting van Berlingen beweegt, heeft vanuit de valleibodem een mooie beeld op de dorpskern, met de verheven kerk.

Berlingen heeft net als Ulbeek zijn eigenheid bewaard en is sociaal onafhankelijk van de hoofdkern Wellen.

4.3 ECONOMISCHE STRUCTUUR

4.3.1 Knelpunten en bedreigingen

Wel economisch zwaartepunt, geen economisch knooppunt

Op de Wellense bedrijventerreinen zijn er een aantal grote bedrijven gevestigd, met internationaal kapitaal. Ze zijn belangrijk voor de lokale tewerkstelling en het is voor de gemeente belangrijk dat deze bedrijven hier kunnen blijven. Actueel is er geen probleem met de leefbaarheid van deze fabrieken, maar op termijn kan het gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden de toekomst van de bedrijven hypothekeren. Dit is voornamelijk het geval bij het bedrijventerrein Bodem.

Hetzelfde probleem stelt zich bij de KMO - zone van Ulbeek, die volledig wordt ingenomen door één meubelfabriek.

Door de wens om de bestaande bedrijvigheid in de eigen gemeente genoeg kansen te geven heerst er een zekere competitiviteit met Alken, dat wel geselecteerd werd als economisch knooppunt.

Economische vooruitgang versus onzekerheden

De productie van goederen dient voldoende flexibel te blijven om op veranderende technologieën te kunnen inspelen. Dit is een algemene regel, maar in het bijzonder bedrijven in de informaticasector (zoals Sentinel) zijn hier onderhevig aan. Markteconomische veranderingen of nieuwe strategieën in het kader van de bedrijfspolitiek kunnen een grote invloed hebben op productie en tewerkstelling. Toekomstgericht ondernemen moet dus per definitie rekening houden met een aantal onzekerheden. Groei of inkrimping van bedrijven is dan ook een moeilijk in te schatten punt.

Ook in de landbouwsector wordt er rekening gehouden met onzekerheden. De landbouwpolitiek wordt immers grotendeels op Europees niveau bepaald. Op lokaal niveau kent de landbouw de problematiek van bedrijfsopvolging en van verspreiding en versnippering van percelen. Ook verwevenheid met woonlinten kan soms voor problemen zorgen (bereikbaarheid van percelen, gebruik van verdelingsmiddelen, ...).

Hinder

Algemeen gesteld zijn er weinig klachten over hinder die veroorzaakt wordt door de agrarische en industriële bedrijvigheid.

Uit de hoorzittingen bleek dat er in sommige randzones tussen fruitplantages en woongebieden problemen zijn met het gebruik van pesticiden.

Occasioneel is er sprake van geurhinder door omwonenden van het bedrijventerrein Bodem.

De gebouwen van hetzelfde bedrijventerrein kunnen als visueel onaantrekkelijk beschouwd worden. Het bedrijventerrein is te weinig ingekapseld en is zichtbaar vanaf de grens met Alken.

Er werden nergens klachten m.b.t. geluidshinder genoteerd.

Leegstand

Het handelspand van de voormalige Unic, tegenover het kerkplein, werd in 1998 door brand verwoest en staat sedertdien leeg (anno 2002). In het centrum zijn er nog enkele andere handelspanden die leeg staan. Leegstand van handelspanden is echter geen structureel probleem.

De Dorpsstraat is over het algemeen te weinig herkenbaar als de winkelstraat van Wellen.

De loodsen van de drankenhandel Gelade in Ulbeek komen leeg te staan wanneer de onderneming verhuist naar de KMO-zone Vloeierk. Er is interesse voor overname, maar indien deze (zonevreemde) gebouwen niet geregulariseerd worden blijft dit een grote, leegstaande ruimte in Ulbeek.

Ontsluiting

Er zijn weinig klachten over het zwaar verkeer dat door de woongebieden passeert.

In de buurt van bedrijventerreinen kunnen er potentiële conflictsituaties ontstaan tussen gemotoriseerd en langzaam verkeer. Het mobiliteitsplan besteedt hier de nodige aandacht aan.

De ontsluiting van dit bedrijventerrein Bodem is niet optimaal. De ligging van de bedrijventerreinen, te midden van de regionale ontsluitingswegen tussen Hasselt, Sint-Truiden en Tongeren brengt met zich mee dat het vrachtverkeer een aantal woongebieden moet doorkruisen.

Inrichting bedrijven en bedrijventerreinen

Ondanks de in de respectievelijke BPA's voorziene voorschriften m.b.t. groenvoorziening en buffering van de bedrijventerreinen, blijven deze in de praktijk dikwijls nog dode letter.

De aandacht die besteed wordt aan de architectuur van de bedrijfsgebouwen staat niet in verhouding tot de groenvoorziening. Zowel op Bodem als Herten

worden sommige bufferzones niet gerespecteerd of zijn slecht ingevuld. De parking van Sentinel (Bodemstraat) ligt deels in de op het BPA voorziene groenzone.

Het bedrijventerrein Vloeiherk is nog onafgewerkt en ligt er wat kaal bij.

De omgeving van de handelszone rond de Spar kent hetzelfde probleem en is te weinig uitgerust met groene structuren.

Heel wat verspreid liggende bedrijfjes liggen in en achter woonlinten en zijn minder opvallend. Andere verspreid liggende (en / of zonevreemde) bedrijven vormen wel storende plekken in het landschap. Markante voorbeelden zijn loodsen en silo's bij de Oude Molen in Berlingen, die het molenlandschap ernstig aangetast hebben, de voormalige productiehal van Voerke IJs in Beurs, de loodsen van aannemer Robijns in de Widdingenstraat, ...

Zonevreemdheid

De opstelling van het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven moet een oplossing geven voor deze problematiek.

4.3.2 Kwaliteiten en kansen

Hoge tewerkstellingsgraad

De Wellense bevolking profiteert niet enkel van de tewerkstelling in de omliggende steden, maar ook van de tewerkstelling in de eigen gemeente. Voor een kleine gemeente (6769 inwoners) is de tewerkstellingsgraad hoog. De verhouding van het aantal arbeidsplaatsen t.o.v. de totale bevolking bedraagt 24,5%. Ter vergelijking: voor Borgloon met 9953 inwoners is dit 22,0%, voor Alken (10596 inwoners) 30,8% en voor Kortesseem (7903 inwoners) 13,2%. De cijfers zijn gebaseerd op gegevens van 1995.

Gezonde bedrijvigheid

De bedrijvigheid in Wellen heeft de afgelopen jaren een gestadige groei gekend. Zowel grote ondernemingen (ANL, Sentinel, Scriptoria) als lokale bedrijven vonden een goed vestigingsklimaat in de gemeente en hebben zich hier kunnen ontplooiën.

Werkgelegenheid in eigen omgeving is een belangrijke troef voor Wellen. Heel wat inwoners kunnen hierdoor in de eigen gemeente blijven wonen, terwijl er ook nieuwe inwoners worden aangetrokken. De aanwezigheid van de grotere bedrijven heeft dus niet enkel een economische, maar ook een sociale betekenis en functie.

Hierdoor zijn er nooit echte conflictsituaties geweest tussen de vestiging van grote bedrijven en het lokale dorpsleven. De begrippen "buitengebied" en "bedrijvigheid" zijn in Wellen compatibel, in tegenstelling tot de meeste buitengebiedgemeenten.

Landbouw blijft een belangrijke factor

De landbouwsector blijft een belangrijke bijdrage leveren aan de economische eigenheid van Wellen. De landbouw stelt niet alleen heel wat mensen tewerk, maar blijft ook – net als in andere Haspengouwse gemeenten – rendabel. Naast industriële bedrijvigheid blijft landbouw (en met name fruitteelt) één van de economische motoren in de gemeente. De goede bodemkwaliteit (Haspengouwse leemgrond) garandeert dat de fruitteelt in deze streek nog een toekomst heeft.

Een handelsniveau afgestemd op het dorp

De handel in het dorpscentrum is in evenwicht met de te bereiken afzetmarkt en speelt voornamelijk een lokale rol. Er is voldoende draagvlak om de handelszaken in de gemeente leefbaar te houden.

De inplanting van een nieuwe supermarkt in het dorpscentrum kan de klantenbinding aan het centrum en dus ook de bestaande kleinhandel ten goede komen. Er zal echter de nodige aandacht besteed moeten worden aan de kwaliteit en de kwantiteit van de parkeervoorzieningen om extra parkeer- en verkeersdruk op de Dorpstraat en het centrum te vermijden.

4.3.3 Opportuniteiten en potenties

Er is nog ruimte rond bestaande bedrijventerreinen

Losstaand van de planologische bestemming kan er gesteld worden dat er aansluitend op elk bedrijventerrein nog ruimte voorhanden is voor eventuele uitbreiding. Voor Herten gaat het om de driehoek tussen de Overbroekstraat en de twee delen van de Smissebroekstraat. Ten noorden van Vloeiherk ligt er nog een geïsoleerd stukje agrarisch gebied, dat overgaat in de Grote Beemd. Ook aan de noordzijde van Bodem, tussen de beemd en de Bosstraat ligt een landbouwgebied dat niet dicht bewoond is.

In alle gevallen gaat het om landbouwgebied, dat al dan niet nog in gebruik is.

Nog ruimte voor kleinhandel

Voor de handel in het centrum is er nog ruimte op het Dorpsplein, Dorpstraat en op het inkooperv Overbroek. De praktijk toont dat er voor een aantal handelszaken nogal wat mutatie bestaat. Er is geen sprake van structurele leegstand.

4.4 STRUCTUUR VAN DE BUITENRUIMTE

4.4.1 Agrarische structuur

4.4.1.1 Knelpunten en bedreigingen

Het noorden van Wellen: een spanningsveld tussen landbouw en wonen

De opmerkelijke uitbreiding van de woonomgeving gedurende de laatste decennia heeft een sterke versnippering van het agrarisch gebied in de hand gewerkt. Er ontstond een grote perceelsspreiding met kleinschalige perceleringen in de buurt van de woonkernen en tussen linten. Hierdoor moeten landbouwvoertuigen maken gebruik van woonstraten en invalswegen naar de kernen.

Bedrijfsopvolging onzeker

Zoals overal in Vlaanderen is de bedrijfsopvolging van sommige landbouwbedrijven onzeker. Dit heeft op dit ogenblik al zichtbare gevolgen in Wellen. Op sommige plaatsen, zeker in het noorden, zijn grote oppervlakten landbouwgebied niet meer in gebruik.

4.4.1.2 Kwaliteiten en kansen

Verbetering in landbouwtechnieken komt woonkwaliteit ten goede

Ondanks de verweving tussen fruitteelt en woonomgeving is de milieuhinder door het gebruik van bestrijdingsmiddelen beperkt. Enerzijds zijn de gebruikte dosissen sterk verminderd, Anderzijds zijn de percelen in de woonlinten behoorlijk lang, zodat er deze de functie van bufferzone feitelijk al vervullen. Er zijn planologisch geen bufferzones tussen de plantages en de particuliere tuinen vastgelegd. De conflicten die zich voordoen tussen landbouw en woonomgeving zijn plaats- en situatieafhankelijk en kunnen niet als algemeen voorkomend beschouwd worden.

Haspengouwse openheid

De plateaus van Oetersloven en Widdingen, aan weerszijden van de Herkvallei zijn de noordelijke uitlopers van de Haspengouwse openheid. Deze belangrijke agrarische gebieden met voornamelijk fruitteelt zijn typerend voor het zuiden van Wellen.

Ruilverkaveling als stimulans voor de landbouw

Als er een ruilverkaveling komt, krijgt de landbouweconomie een toekomstperspectief op langere termijn. Er worden in ruimtelijk opzicht optimale ontwikkelingskansen geboden aan de agrarische sector.

4.4.2 Natuurlijke structuur

4.4.2.1 Knelpunten en bedreigingen

De ecologische basiskwaliteit wordt ondermijnd

De versnippering van de natuurlijke structuur buiten de beekvalleien en de slechte oppervlaktewaterkwaliteit liggen aan de basis van veel ecologische problemen. Deze problemen oefenen een invloed uit op de woonomgeving en de agrarische structuur (daling grondwatertafel, overstromingen, ...). Het ruimtelijk - ecologisch beleid tussen de verschillende Herkgemeenten is onvoldoende op elkaar afgestemd om een samenhangende aanpak van deze problemen uit te werken.

Hoogstamboomgaarden worden bedreigd.

Door de intensivering van de landbouw gedurende de laatste decennia hebben de hoogstamboomgaarden hun economisch nut verloren. De andere kwaliteiten van deze boomgaarden, m.n. de ecologische en esthetische wegen volgens sommigen te licht om de boomgaarden te behouden. Niettemin zijn het deze kenmerken die een bijdrage leveren aan de woonkwaliteit en de toeristische potenties van de streek.

Hoogstamboomgaarden moeten echter onderhouden worden, willen ze hun schoonheid behouden. Verwaarloosde bomen zijn immers potentiële broeihaarden voor ziekten en insecten.

De natuurlijke structuur zit in een keurslijf

De Herkvallei wordt dichtgesnoerd door nederzettingsstructuren en bedrijventerreinen en kan daardoor haar natuurlijke functies niet meer in voldoende mate uitoefenen (waterbuffering, overlevings- en toevluchtsoord voor soorten, ...). De bedrijventerreinen van Bodem en Herten, de dorpsstructuur van Wellen en de fruitloodsen in Herten zijn voorbeelden van nederzettingspatronen die de valleistructuur doorbreken.

Het overstromingsgevaar is niet zozeer te wijten aan de steile oevers en de structuur van de Herk (die overigens nooit sterk gemeanderd heeft), maar eerder aan het feit dat er de laatste decennia veel meer in de valleien – van oudsher de overstromingsgebieden – gebouwd werd. Vroeger was dit niet het geval en werden er bij overstromingen minder huishoudens getroffen dan bij de septemberoverstromingen van 1998.

De ontwikkeling van de natuurlijke en agrarische structuur wordt gehypothekeerd door een slechte biologische waterkwaliteit.

Een globale beheersvisie voor de natuurlijke structuur ontbreekt

Doeltreffende, actiegerichte en duurzame beheersplannen voor de ganse beemd ontbreken. Ieder werkt op zijn perceel, zodat de Herkvallei binnen dit lappendeken geen continuïteit kan ontwikkelen. Er zijn jagers, landbouwers, bosbouwers, een natuurvereniging en recreanten (paintball) actief, die elk hun deel van de vallei opeisen.

Er bestaan wel visies voor het natuurbeheer, maar deze spitsen zich toe op deelgebieden of worden slechts eenzijdig vertaald (bv. jagers versus natuurbehoudssector).

Doordat de boomlaag in de beemd uit een monocultuur van populieren bestaat worden er weinig kansen geboden voor een natuurlijke successie van valleigebonden vegetatie.

Er is geen of een te beperkte kennis en inventarisatie van voorkomende en bedreigde soorten, zodat het uitstippelen van beheersplannen en soortbeschermingsmaatregelen moeilijk wordt.

Dit wordt niet eenvoudiger doordat er weinig betrokkenheid en belangstelling van de bevolking is bij natuurontwikkeling in het algemeen en lokale initiatieven in het bijzonder.

Kleine landschapselementen lijden

Vroeger vervulden KLE in het traditionele landbouwlandschap een specifieke rol (windscherm, veekering, drinkpoel, houtleverancier, ...). Door de schaalvergroting in de landbouwsector en de veranderende technieken hebben ze tegenwoordig hun landbouweconomisch nut verloren en zijn ze in veel gevallen "hinderlijk" geworden. In grote delen van het Vlaamse landschap zijn de kleine landschapselementen gedecimeerd of worden ze verregaand verwaarloosd. Wellen is nog relatief rijk aan KLE, maar ook hier bestaan er conflictsituaties met de landbouw. In veel gevallen gaat het om ondeskundig of gebrek aan onderhoud door de landbouwers, die verantwoordelijk zijn voor de kleine landschapselementen op hun percelen.

Maar ook KLE in het openbaar domein lijden onder de agrarische activiteiten.

"Van holle wegen die doorheen landbouwgebied lopen wordt algemeen aangenomen dat nogal wat meststoffen vanuit de bovenliggende landbouwpercelen insijpelen in of afvloeien via de lager gelegen bermen. Ook zouden zij bij een pesticidenbehandeling van de belendende percelen de volle lading krijgen." (Hermy & De Blust, 1997)

Het beleid aangaande kleine landschapselementen wordt geregeld door het vegetatiebesluit in uitvoering van het decreet op het natuurbehoud en door de gemeentelijke bouwverordening op de beplantingen. Beide regelgevingen overlappen elkaar.

Volgens het vegetatiebesluit is het wijzigen van vegetatie en kleine landschapselementen in bepaalde gevallen verboden, hetzij onderworpen aan het verkrijgen van een 'natuurvergunning', hetzij onderworpen aan een meldingsplicht. De gemeente verleent de vergunningen en ontvangt de meldingen. De vergunning is gerelateerd aan de groene gebieden van het gewestplan.

In de natuurgebieden is dit vrij strikt geregeld. Dat wil zeggen dat KLE niet dreigen te verdwijnen in natuurgebieden op het gewestplan.

In de landbouwruimten is dit afhankelijk of het landbouwgebied al of niet landschappelijk waardevol is of niet. Het bovenvermelde decreet maakt een verschil tussen de wijziging van de vegetatie en wijziging van kleine landschapselementen. Gezien de bestemming op het gewestplan kan op dit ogenblik geen vergunning geweigerd worden voor:

- Het verdwijnen van permanente graslanden in agrarische of agrarisch landschappelijke waardevolle gebieden
- Het verdwijnen van KLE in agrarische gebieden

De bouwverordening op de beplantingen van de gemeente is van toepassing voor het hele grondgebied

- en vangt daarmee het Vlaamse hiaat op
- maar is niet van toepassing voor de permanente graslanden.

Meer concreet betekent dit dat op dit ogenblik in alle concentratiezones nog steeds een bedreiging is vast te stellen van KLE omdat het gemeentelijk vergunningenbeleid daar niet op van toepassing is voor permanente graslanden.

Dit ligt vooral moeilijk bij de boomgaarden waar bv. het permanent grasland in agrarisch gebied niet onderworpen is een vergunning maar de fruitbomen wel terwijl ze ecologisch in feite één geheel vormen.

4.4.3 Hydrologische structuur

4.4.3.1 Knelpunten en bedreigingen

Oppervlaktewaterverontreiniging

De verontreiniging van oppervlaktewaters is een algemeen voorkomend probleem.

De Herk wordt nog steeds over grote delen van zijn loop vervuild door huishoudelijke afvalwaters, industriële lozingen en diffuse verontreinigingen door de landbouw. Dit probleem overstijgt het gemeentelijk niveau.

Ook de kleinere beken, waarvan er verschillende op het grondgebied van Wellen ontspringen, zijn dikwijls verontreinigd.

Bedreigingen voor poelen

Veel poelen zijn bedreigd door de dalende grondwatertafel, populieraanplantingen, demping, verlanding en vervuiling van het oppervlaktewater.

4.4.4 Landschappelijke structuur

4.4.4.1 Knelpunten en bedreigingen

Bescherming historisch en archeologisch patrimonium

Geen enkele van de historisch of archeologisch waardevolle plekken in de gemeente is beschermd. Het verdient nochtans aanbeveling om deze plaatsen te beschermen tegen aantasting of verdwijning, zodat verder wetenschappelijk onderzoek mogelijk blijft.

Het gaat o.a. om de motten, de Romeinse villa en tumulus van Berlingen, de kasteelsite van Herten, enz...

De vervlakking van het landschapsbeeld

Het ontbreken van oudere landschapselementen en de vervaging van de landschappelijke bakens tonen aan dat het Wellense landschap, net zoals alle andere landschappen in Vlaanderen, vervlakt.

- In de **agrarische structuur** is er een sterke dominantie van laagstamplantages. Het gaat hier telkens om jonge gewassen, die een kort leven beschoren zijn. Het verdwijnen van hoogstamboomgaarden en kleine landschapselementen in het agrarisch weefsel is hier een rechtstreeks gevolg van.
- In de **natuurlijke structuur**, en vooral in de beekvalleien is de dominantie van populieraanplantingen opvallend. Ook deze bomen zijn korte termijn -aanplantingen en ecologisch niet waardevol. In het landschap komen weinig volwassen bomen en bosformaties voor.
- In de **nederzettingsstructuur** wordt de oudere bebouwing meer en meer verdrongen door jonge woningen of opgenomen in de lintbebouwing. De lintbebouwing is beeldbepalend en vooral in het noorden van de gemeente dominant in de globale ruimtelijke structuur.
- De vierkantshoeven, die mee aan de basis lagen van het ontstaan van de dorpskernen, zijn grotendeels verdwenen of verbouwd.
- Op de bedrijventerreinen staan moderne complexen. De kleinschalige nijverheid verdwijnt uit het dorpsbeeld. Zowel te Herten als op de Vloeiherk kunnen mogelijke laatste ontwikkelingen de landschappelijk kwaliteit zeer ernstig schade toebrengen met name:
 - Het gevaar voor een nieuw groot bedrijf naast Geos aan de Haspengouwse Poort
 - Het gevaar voor verbreding van de Bamptweg bij verdere uitbreiding en inbreiding van Vloeiherk. Hier kunnen alleen maar verkeersluwe bedrijven zich vestigen.
- De lijninfrastructuur tot slot, kenmerkt zich doordat in het verleden de wegen overgedimensioneerd werden t.o.v. de gebruiksintensiteit ervan. Holle wegen zijn zeldzaam geworden en de veldwegen zijn voorzien op het gebruik door moderne landbouwvoertuigen.

4.4.4.2 Kwaliteiten en kansen

Een gevarieerd landschap

Het noorden van de gemeente profileert zich meer als woonomgeving, terwijl in het zuiden het agrarisch karakter veel meer behouden is gebleven. Het gaat duidelijk om twee verschillende gebieden die complementair zijn en samen een gevarieerd landschap vormen. De sterke natuurlijke structuurdrager van de Herkvallei is het bindend element en de ruggegraat van de ruimtelijke structuur van de gemeente. Het feit dat de landschappelijke structuur van Wellen niet onder één noemer te vatten is, kan als positief opgevat worden.

Een poort naar Haspengouw

De openheid in het zuiden van de gemeente komt vooral in de omgeving van Oetersloven tot zijn recht. Het is een eerste aanzet naar de grootschalige Haspengouwse openheid die typerend is voor het zuiden van Limburg. Het kleinschalig karakter van de dorpen in het landbouwlandschap maakt duidelijk dat de noordelijke verstedelijking hier ophoudt.

Berlingen is een echt Haspengouws kerndorp, dat landschappelijk nauw aanleunt bij het kasteelgebied van Rullingen.

De Herkvallei als landschappelijke drager

De relatieve continuïteit van de Herkvallei doorheen verschillende gemeenten versterkt de landschappelijke verwevenheid tussen de deelgebieden.

De vallei is mooi waarneembaar tussen Berlingen en het kasteel van Rullingen, waar de weg de dalbodem dwarst. Ook in langsrichting kan de vallei gevolgd worden langs een padenstructuur die de verbinding vormt tussen de opeenvolgende Herkdorpen.

Duurzame landschapselementen en -componenten

De aanwezigheid van natuurreservaten en -gebieden en een interessant bouwkundig erfgoed (vierkanthoeven, molens, kastelen) ondersteunen de identiteit van de open ruimte.

De monumentale vierkantshoeven zijn dominant in het landschap aanwezig en zijn een onmiskenbare bevestiging van het aloude agrarisch verleden. De molens verwijzen naar de belangrijke rol die de Herk ooit speelde in het maatschappelijk leven van de streek.

4.5 RECREATIE EN TOERISME

4.5.1 Recreatie

4.5.1.1 Knelpunten en bedreigingen

Toerisme Wellen nog in de kinderschoenen

Buiten het bloeiseizoen van de fruitbomen heeft Wellen op toeristisch gebied weinig te bieden; althans minder dan gemeenten in Midden – Limburg of Zuid – Haspengouw.

Het landschap is te weinig aantrekkelijk en heeft niet de uitstraling van de grote, open Haspengouwse landschappen in het zuiden.

Er zijn potenties, maar die worden nog niet ten volle benut.

Buitengebied zonder buitensport

De infrastructuur voor openluchtsport is zeer beperkt in Wellen.

De enige beschikbare openluchtterreinen zijn de voetbalvelden van KVK Wellen en SK Vrolingen. Zelfs voor niet-competitiegerichte sportbeoefening ontbreken voor de hand liggende faciliteiten, zoals een publiek toegankelijk basketbal-, tennis- of volleybalveld.

Enkel het gras is groen: landscaping voetbalvelden

De inkleding van de voetbalvelden in de Houtstraat is – zoals op de meeste plaatsen in Vlaanderen – erg schraal. Betonnen muren, reclameborden, losse kiezelverhardingen en hoge draadconstructies bepalen het uitzicht.

Er is geen groenvoorziening, noch buffering aangebracht.

4.5.1.2 Kwaliteiten en kansen

Na sneeuw komt bloesem: de charme van het bloeiseizoen

De grootschalige aanwezigheid van fruitplantages zorgt ervoor dat het Wellense landschap, net als de rest van Haspengouw, een extra cachet krijgt tijdens het bloeiseizoen.

Gedurende enkele weken in het late voorjaar geven de bloesems de omgeving een heel ander aanzien.

Tijdens deze periode is Haspengouw dan ook een wandelgebied bij uitstek, waar veel dagrecreanten naar toe trekken om er de lente te beleven.

Enkel langs rustige wegen kom je fietsers tegen

Wellen is geen gemeente met veel doorgaand verkeer, eerder een bestemmingsgemeente. Veel van de rustige straten en wegen lenen zich dan ook tot recreatief medegebruik en fietstoerisme.

De veldwegen doorheen de fruitplantages zijn niet toegankelijk voor wagens, maar vormen voor langzaam verkeer dikwijls kortere verbindingen tussen de woongebieden.

Sporthal bij de deur

De gemeentelijke sporthal is nabij de kern gelegen en goed bereikbaar. Ze vervult haar rol als sportcentrum van de gemeente naar behoren.

Maupertuus houdt het hoofd boven water

Vroeger kwamen kleine openluchtzwembaden algemeen voor, maar tegenwoordig zijn ze in de meeste gemeenten verdwenen. Maupertuus heeft een grote aantrekkingskracht en blijft dus levensvatbaar.

De "extra-faciliteiten", m.n. speeltuin, waterglijbaan, terras etc. zijn hier niet vreemd aan.

4.5.1.3 Opportuniteiten en potenties**Samen sterk: potentieel interessante clusters**

- A. In de omgeving tussen de kasteeldomeinen Rullingen en Trockaert is er reeds een concentratie van elementen van het landschappelijk of cultuurhistorisch patrimonium met een toeristische potentie:

- kasteeldomein Rullingen
- de dorpskern van Berlingen, als compact landbouwdorp met oude hoeven en "kerk aan de Herk"
- de Oude Molen
- het kuuroord en restaurant Gowell
- het fruitlandschap
- de holle wegen en veldwegen
- de kapel van Oetersloven
- kasteeldomein Trockaert

Het ligt voor de hand dat deze samenhang verder wordt uitgebouwd en versterkt.

- B. Er zijn mogelijkheden tot het creëren van een sterkere samenhang, met het beemdpad als bindend element. Van hieruit kan op een eenvoudige manier de link gelegd worden met de dorpskern van Wellen (met kerk, dorpsplein en kapel).

Ook kan de Broekbeemd samen met de Wellenmolen als een cluster beschouwd worden.

- C. De brouwerijgebouwen te Ulbeek.

- D. De dorpskern van Berlingen.

Recht op een tweede leven: na- of herbestemming van het bouwkundig patrimonium

De kloosterkapel in de dorpskern van Wellen werd grondig gerenoveerd en kreeg een nieuwe functie als ontmoetingscentrum, tentoonstellingsruimte en bibliotheek.

Maar ook voor de winningen, molens en brouwerij zijn er ruimtelijk en functioneel mogelijkheden tot herbestemming (naar het voorbeeld van de Kortessesemse molen als vakantiewoning).

Zelfs los van de huidige wetgeving kan hierover verder nagedacht en gebrainstormd worden, zodat er een eenduidige visie wordt geformuleerd over het nut, de integratiemogelijkheden en de mogelijke herbestemming van deze gebouwen in het ruimtelijk en toeristisch-recreatief netwerk.

Groepering voetbalvelden

De bundeling van de voetbalvelden in één groter recreatiegebied is in ruimtelijk opzicht een goede zaak.

De recreatiezone ligt aan de rand van het woongebied en is goed bereikbaar vanuit de ganse gemeente.

Fietsvriendelijk landschap

Het noord-Haspengouwse landschap heeft nog genoeg kleinschaligheid, landschappelijk en cultuurhistorisch patrimonium om verder ontwikkeld te worden als fietsroutegebied. Niveauverschillen, vergezichten, smalle en rustige wegen zijn hiervoor de ingrediënten.

Het kan mee geïntegreerd worden in het provinciaal fietsroutenetwerk.

4.5.2 Toerisme

4.5.2.1 Knelpunten en bedreigingen

Niettegenstaande Wellen, vooral in het zuiden, een uitgesproken Haspengouws karakter heeft, blijft het aanbod aan verblijfsrecreatieve mogelijkheden in de gemeente beperkt.

Volgend overzicht geeft een beeld van het aanbod in Wellen en de buurgemeenten:

verblijfsaccommodatie	Wellen	Alken	Borgloon	Kortessesem	St.-Truiden
Plattelandstoerisme	-	-	2	1	-
Gastenkamers	-	-	-	-	1
Hotels	1	-	4	-	4
Budgetverblijven	-	-	-	1	1
Bungalowparken	-	-	-	-	-
Vakantiewoningen	1	-	-	1	1

bron: <http://www.toerismelimburg.be>

4.5.2.2 Opportuniteiten en potenties

Gebouwen met functieverlies, zoals een aantal (vierkants)hoeven, kunnen in de toekomst een rol spelen in het aanbod van (verblijfs)recreatieve activiteiten.

4.6 LIJNINFRASTRUCTUUR EN MOBILITEIT

4.6.1 Knelpunten en bedreigingen

Fietsveiligheid op inval- en ontsluitingswegen

Op een aantal wegen laat de veiligheid voor fietsers te wensen over. Er zijn geen fietspaden en fietsers worden verdrongen door gemotoriseerd verkeer. Zonneveldweg, Vloeiherk, Overbroekstraat, Langstraat, Veerstraat en Beursstraat zijn voor fietsers gevaarlijke wegen.

In het mobiliteitsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen problemen ten gevolge van de huidige ruimtelijke structuur en problemen ten gevolge van de huidige verkeersstructuur.

4.6.1.1 Problemen ten gevolge van de huidige ruimtelijke structuur

- Ontbreken van een duidelijk karakter en eigenheid van Wellen als Haspengouwse gemeente;
- Ontsluiting van de bedrijventerreinen naar het hoofdwegennet is een probleem: zwaar verkeer in het centrum van Wellen vanwege de ligging van bedrijventerreinen in Wellen en Borgloon,
- Uitbreidingsmogelijkheden van de bedrijventerreinen zijn beperkt
- Overdimensionering van wegen: Veel wegen werden in het verleden overgedimensioneerd t.o.v. de gebruiksiteit ervan. De verharde delen van de weg zijn in veel woonstraten te breed en nodigen uit tot hoge snelheden

4.6.1.2 Problemen ten gevolge van de huidige verkeersstructuur

Een aantal knelpunten hebben te maken met de wegeninfrastructuur en de wegcategorisering. Het gaat veelal om verkeerstechnische inrichting, snelheidsproblemen en onveiligheid voor fietsers.

- kruispunt Daalstraat – Herenstraat
- N777 en N754
- sluikwegen: Beursstraat, Langenakkerstraat, verbinding Raamstraat – Ulbeekstraat

Een volgende categorie van knelpunten heeft te maken met de ontsluiting van de bedrijventerreinen en het ontbreken van een netwerk van zwaar verkeer op regionaal niveau.

- bedrijventerrein Bodem: ontsluiting door woongebieden en Alken-centrum
- bedrijventerrein Tivoli (Borgloon): N754 door Wellen-centrum en Alken-centrum
- bedrijven langs N79 (o.a. Looza) gebruiken de N777 als aansluiting naar de E313

Enkele knelpunten hebben te maken met verkeersveiligheid:

- hoge snelheden zijn de belangrijkste oorzaak van het (al dan niet subjectief) onveiligheidsgevoel;
- te hoge snelheden op N777 Vloeiherkstraat – Zonneveldweg
- volgende kruispunten worden als onveilig ervaren:
 - Daalstraat – Herenstraat – Russeltstraat – Veerstraat
 - Steenweg op Borgloon – Hertenstraat – Nutstraat

- Bloemenstraat – Bosstraat – Vloeiherkstraat – Zonneveldweg (kruispunt Blijde Hoek)
- Overbroekstraat – Oeterslovenstraat – Smissebroekstraat

M.b.t. fietsverkeer worden volgende knelpunten ervaren:

- ontbreken van fietspaden langs gewestwegen N777 en N754
- subjectieve onveiligheid langs deze wegen omwille van aandeel zwaar verkeer, hoge snelheden, beperkte ruimte voor de fietser;
- oversteekbaarheid kruispunt Daalstraat – Herenstraat;
- Raamstraat – Ulbeekstraat is een alternatieve lokale fietsroute, maar die wordt ook door sluikverkeer gebruikt;
- beperkte ruimte langs de gewestwegen (woningen dicht bij de straatkant) maakt het onmogelijk om overal fietspaden te voorzien;
- ontbreken van een fietspadennetwerk in het algemeen;

Parkeerknelpunten:

- geparkeerde wagens op de rijweg tijdens piekmomenten van de scholen: verstoring van doorstroomcomfort voor fietser en automobilist

Knelpunten m.b.t. openbaar vervoer

- ontbreken van een regelmatige en snelle verbinding naar Genk;
 - belbussysteem is weinig succesvol;
 - aansluiting van de belbussen op de regionale lijnen zou volgens de actoren in Kortesseem moeten gebeuren i.p.v. in Alken
-
- Knelpunten m.b.t. woon-werkverkeer van en naar de bedrijventerreinen
 - + 75% van de werknemers (waarvan de meeste in Wellen wonen) komt met de auto werken, ondanks de korte afstanden;

4.6.2 Kwaliteiten en kansen

Langzaam verkeer in en naar het centrum

De resterende openheid in het centrum biedt potenties voor de aanleg van fiets- en voetgangersdoorsteken in het centrum (cfr. de Kerkweg). Op deze plekken kunnen functionele verbindingen ontwikkeld worden, aansluitend op de woongebieden. Bestaande – maar niet ontwikkelde of slecht onderhouden – voetwegen (“sentiers”) en doorsteken kunnen opnieuw geïntegreerd worden in een netwerk voor langzaam verkeer.

Dienstverlening belbus

Het gering aanbod aan openbaar vervoer wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de dienstverlening van de belbus. Voor landelijke buitengebiedgemeenten is dit een belangrijke troef om tegemoet te komen aan de verkeersarmoede van zwakkere burgers.

4.7 PLANOLOGISCHE KNELPUNTEN

4.7.1 Zonevreemdheid

4.7.1.1 Zonevreeemde woningen

Zie kaart 64: 'zonevreemdheid'

De gemeente beschikt over een indicatieve selectie van de zonevreeemde woningen op haar grondgebied. In Wellen komen er woningen voor die gelegen zijn in agrarische gebieden, landschappelijk waardevolle agrarische gebieden, natuurgebieden, parkgebieden, recreatiegebieden en industriegebieden.

De uitgevoerde selectie is slechts indicatief, om een gedetailleerder beeld te krijgen dient de inventarisatie nog verder verfijnd te worden.

In totaal werden er +/-260 zonevreeemde woningen gedetecteerd waarvan een groot aantal gelegen in agrarisch gebied.

De spreiding van de zonevreeemde woningen over de verschillende bestemmingszones van het gewestplan is als volgt (indicatief):

240	in agrarisch gebied/landschappelijk waardevol agrarisch gebied
5	in natuurgebied
5	in industriegebied
5	in parkgebied
5	in recreatiegebied

De zonevreeemde woningen liggen verspreid over het totale grondgebied van de gemeente. Toch zijn er enkele kleine concentraties waarneembaar langsheen:

- Oetersloven (woningen gelegen in zowel agrarisch gebied als landschappelijk waardevol agrarisch gebied)
- Oeterslovenweg-Raamstraat (woningen gelegen in agrarisch gebied)
- Laagbulsstraat (woningen gelegen in agrarisch gebied)
- Steenweg naar Borgloon (woningen gelegen in agrarisch gebied)
- Broekstraat (woningen gelegen in agrarisch gebied)
- Widdingenstraat (woningen gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied)
- Vogeleinde (woningen gelegen in agrarisch gebied)
- De drie woningen die gelegen zijn in parkgebied zijn de hoeve d'Awans, het kasteel Trockaert en het kasteeltje Thenaers.

4.7.1.2 Zonevreeemde natuur¹

Zie kaart 65: 'zonevreeemde landbouw en natuur'

Verspreid in het agrarisch gebied komen zones met een hoge natuurwaarde voor.

Het gaat onder meer om

- de bosjes van Ulbeek,
- de holle wegen,
- de Maupertuusvijver,
- de graslanden, poelen en bosjes Langenakker,
- de Graeterbeemd ten westen van de grote beemd,

¹ zones natuur gelegen in hiervoor niet voorziene zones volgens het gewestplan.

- de hellingen en poelen van Vrolingen
- het bosje en de graslanden Bulstraat/Bonderkuil

Deze gebieden genieten geen juridische bescherming; sommige ervan liggen echter wel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

4.7.1.3 Zonevrije landbouw

Zie kaart 65: 'zonevrije landbouw en natuur'

Volgens de gegevens van de Boerenbond benut de landbouw een oppervlakte van 223 ha buiten de agrarische zone van het gewestplan. Hiervan ligt 89ha in de groengebieden. Grote delen van de Grote Beemd, met name ten noorden van Bodem, tussen de Graetmolen en Maupertuus en ten noorden van de Vloeiherkstraat, worden ingenomen door landbouwgebruik.

Opmerkelijk zijn grote delen van het landelijk woongebied in Vrolingen (Zangstraat / Mollekestraat) en Overbroek (Overbroekstraat / Broekstraat) die nog niet ontsloten zijn en benut worden als agrarische percelen.

De overige zonevrije landbouw situeert zich voornamelijk op vrije percelen in landelijk woongebied, in delen van het woongebied (Wellen Centrum) en in woonuitbreidingsgebieden (Zonneveldweg, Plattestraat, Loystraat).

4.7.1.4 Zonevrije bedrijven

Zie kaart 41: 'situering zonevrije bedrijvigheid'

Zie ook: 1.4.3.2. "Bedrijvigheid buiten de bedrijvenzones"

4.7.1.5 Zonevrije recreatie

Zie kaart 64: 'Zonevrijheid'

Vier recreatieve activiteiten worden uitgeoefend op terreinen die gelegen zijn in hiervoor niet voorziene zones volgens het gewestplan¹.

- Visvijver Herten is gelegen in natuurgebied
- Visvijver Puppe gelegen in woongebied
- Van het recreatiegebied Maupertuus ligt een deel in landbouwgebied terwijl anderzijds het recreatiegebied oneigenlijk gebruikt wordt door natuur en wonen.
- Voetbalterrein van Vrolingen gelegen in landelijk woongebied

4.7.1.6 Zonevrije gebied voor openbaar nut

Zie kaart 64: 'Zonevrijheid'

Het containerpark en de gemeentelijk technische dienst liggen op dit ogenblik in landelijk woongebied tussen de Broekstraat en Overbroekstraat achter het oud gemeentehuis. Het landelijk woongebied wordt hier oneigenlijk gebruikt. De grootte van het terrein bedraagt ongeveer 1 ha.

¹ Voor de ligging van de andere recreatieve activiteiten binnen het gewestplan wordt verwezen naar figuur 52: recreatieve en toeristische voorzieningen.

4.7.2 Diverse planologische knelpunten

Verdwijnen of ontoegankelijkheid van vroegere verbindingen

In de praktijk zijn heel wat servitudes, sentiers en voetpaden, die in de buurtwegenatlas zijn opgenomen, verdwenen of geprivatiseerd. Nochtans zijn dit verbindingen die publiek toegankelijk dienen te zijn. Door de ontoegankelijkheid kunnen ze geen functie meer vervullen in het functioneel en recreatief netwerk voor langzaam verkeer.

De kasteeldreef van Trockaert is tegenwoordig niet meer toegankelijk voor het publiek, maar ook kleinere paden zijn uit het wegenpatroon geschrapt.

Oppervlakte recreatiezone op het gewestplan ontoereikend

De op het gewestplan voorziene oppervlakte voor recreatie is zeer beperkt (5,3 ha of 0,2% van het grondgebied). Dit is ontoereikend voor de gemeente. Wanneer er uitbreidingen, regulariseringen of herlokalisaties dienen te gebeuren, zal het aandeel recreatiegebied op het gewestplan vergroot moeten worden. Drie recreatiegebieden zitten in woongebied:

- De visvijver Puppe
- Het voetbalvelden van Vrolingen SK
- De sporthal 'De Bloken'

5. BEHOEFTE, TRENDS EN PROGNOSES

5.1 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR EN WOONOMGEVING

5.1.1 Trends en prognoses

5.1.1.1 bevolkingsprognose

In functie van een lange termijnplanning is het noodzakelijk om inzicht te krijgen in de toekomstige bevolkingsgrootte en -samenstelling. Bij de berekening van de toekomstige bevolking kan men gebruik maken van een open of een gesloten prognose.

De gesloten prognose gaat ervan uit dat er geen migratie effecten optreden. Dit veronderstelt een evenwicht tussen de vertrekkende en aankomende personen. In de diverse leeftijdsprofielen worden beide categorieën gelijk gesteld.

Bij de open prognose worden de migratiebewegingen wel in rekening gebracht. Hierbij wordt uitgegaan van een zich voortzettende leeftijdsspecifieke trend, berekend op basis van de migratiecijfers over de laatste 5 jaar.

Om een vergelijking te kunnen maken met prognoses uitgevoerd op hogere planniveaus worden de referentieperiodes 1992-2007 gebruikt. De bevolkingsgegevens van 1 januari 1992 fungeren als basis. Er wordt een **gesloten prognose** toegepast omdat, bij het bepalen van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden de gemeente dient uit te gaan van de ontwikkeling van de eigen bevolking.

tabel: Gesloten bevolkingsprognose voor de gemeente Wellen (1992-2007)

PROGNOSE VAN DE TOTALE BEVOLKING OVER 15 JAAR						
Gesloten prognosetype : basisjaar 1992						
jaar	Totale populatie			Bevolkingsindex		
	mannen	vrouwen	totaal	mannen	vrouwen	totaal
1992	3.274	3.185	6.459	100	100	100
1993	3.287	3.205	6.492	100,4	100,6	100,5
1994	3.299	3.222	6.521	100,8	101,2	101,0
1995	3.310	3.239	6.549	101,1	101,7	101,4
1996	3.320	3.254	6.574	101,4	102,2	101,8
1997	3.327	3.267	6.594	101,6	102,6	102,1
1998	3.334	3.279	6.613	101,8	103,0	102,4
1999	3.338	3.289	6.627	102,0	103,3	102,6
2000	3.341	3.297	6.638	102,0	103,5	102,8
2001	3.343	3.304	6.647	102,1	103,7	102,9
2002	3.343	3.309	6.652	102,1	103,9	103,0
2003	3.342	3.313	6.655	102,1	104,0	103,0
2004	3.339	3.316	6.655	102,0	104,1	103,0
2005	3.335	3.317	6.652	101,9	104,1	103,0
2006	3.330	3.318	6.648	101,7	104,2	102,9
2007	3.324	3.317	6.641	101,5	104,1	102,8
toe-/afname :	50	132	182			
index :	101,5	104,1	102,8			

Volgens de prognose zal het aantal inwoners tussen 1992 en 2007 met 182 personen toenemen of een index 102,8.

Opgesplitst in periodes van 5 jaar verloopt de bevolkingstoename progressief, tot het jaar 1997 zal de bevolking toenemen met 135 personen of gemiddeld 27 personen per jaar. In de periode 1997 tot 2002 is er nog een bevolkingstoename

te verwachten van 58 personen. Vanaf 2002 wordt deze toename steeds kleiner om vanaf 2005 om te slaan tot een bevolkingsafname. De verklaring voor deze toekomstige evolutie vindt men in de leeftijdsopbouw van de diverse referentieperiodes. Het percentage vrouwen op vruchtbare leeftijd (dit is het percentage vrouwen van 20 tot 40 ten opzichte van het totaal aantal vrouwen) daalt geleidelijk aan tot 2007 met 8,5% en het procentueel aandeel mannen en vrouwen boven de gemiddeld te verwachte leeftijd, voor mannen is dit 76 jaar voor vrouwen 82 jaar, gaat in stijgende lijn van 3,5 % in 1992 tot 4,8 % in 2007 ten opzichte van de totale bevolking.

De werkelijke groei van de bevolking was veel groter. Op 1/1/2003 telde Wellen reeds 6.779 inwoners. De afgelopen tien jaar nam de bevolking op natuurlijke wijze toe met gemiddeld 8 personen per jaar. Deze werkelijke groei op natuurlijke wijze is iets lager dan deze die de prognose (gemiddeld 12 personen per jaar) vooropstelt.

Voor het uitwerken van een lange termijnvisie op wonen in Wellen wordt een prognose berekend met **2002** als basisjaar.

tabel: Gesloten bevolkingsprognose voor de gemeente Wellen (2002-2017)

PROGNOSE VAN DE TOTALE BEVOLKING OVER 15 JAAR						
Gesloten prognosetype : basisjaar 2002						
jaar	Totale populatie			Bevolkingsindex		
	mannen	vrouwen	totaal	mannen	vrouwen	totaal
2002	3.421	3.348	6.769	100	100	100
2003	3.429	3.361	6.790	100,2	100,4	100,3
2004	3.435	3.372	6.807	100,4	100,7	100,6
2005	3.439	3.382	6.821	100,5	101,0	100,8
2006	3.441	3.389	6.830	100,6	101,2	100,9
2007	3.441	3.396	6.837	100,6	101,4	101,0
2008	3.441	3.400	6.841	100,6	101,6	101,1
2009	3.438	3.403	6.841	100,5	101,6	101,1
2010	3.434	3.404	6.838	100,4	101,7	101,0
2011	3.429	3.404	6.833	100,2	101,7	100,9
2012	3.423	3.403	6.826	100,1	101,6	100,8
2013	3.415	3.400	6.815	99,8	101,6	100,7
2014	3.405	3.396	6.801	99,5	101,4	100,5
2015	3.395	3.390	6.785	99,2	101,3	100,2
2016	3.383	3.384	6.767	98,9	101,1	100,0
2017	3.371	3.376	6.747	98,5	100,8	99,7
toe-/afname :	-50	28	-22			
index :	98,5	100,8	99,7			

Uit de resultaten van de gesloten bevolkingsprognose basisjaar 2002 blijkt dat zich tot het jaar 2008 een stijging van het aantal inwoners voordoet. Daarna volgt een ombuiging van deze tendens met een daling als gevolg van het geboortetekort.

Een verklaring is ook hier te vinden in de toekomstige evolutie in de leeftijdsopbouw van de diverse referentieperiodes. Het percentage vrouwen op vruchtbare leeftijd daalt geleidelijk aan tot 2017 met 7,9% en het procentueel aandeel mannen en vrouwen boven de gemiddeld te verwachte leeftijd gaat in stijgende lijn van 3,8% in 2002 tot 6,5 % in 2017 ten opzichte van de totale bevolking.

Al deze gegevens geven slechts een trend weer vanuit een gesloten bevolkingsprognose. Andere beleidsopties, de invloed van het woonbeleid in het verleden en moeilijk voorspelbare maatschappelijke ontwikkelingen zullen dit beeld vertekenen. In de gemeente Wellen zal de werkelijke bevolkingstoename naar alle waarschijnlijkheid groter zijn, zeker door invloed van inwijking.

5.1.1.2 Gezinsontwikkeling en prognose

Evolutie van het aantal gezinnen en de gezinsgrootte

De gezinsontwikkeling is een belangrijk bevolkingskenmerk. Inzicht in deze ontwikkeling is noodzakelijk omdat er een rechtstreeks verband bestaat tussen het aantal gezinnen en de toekomstige behoefte aan woningen.

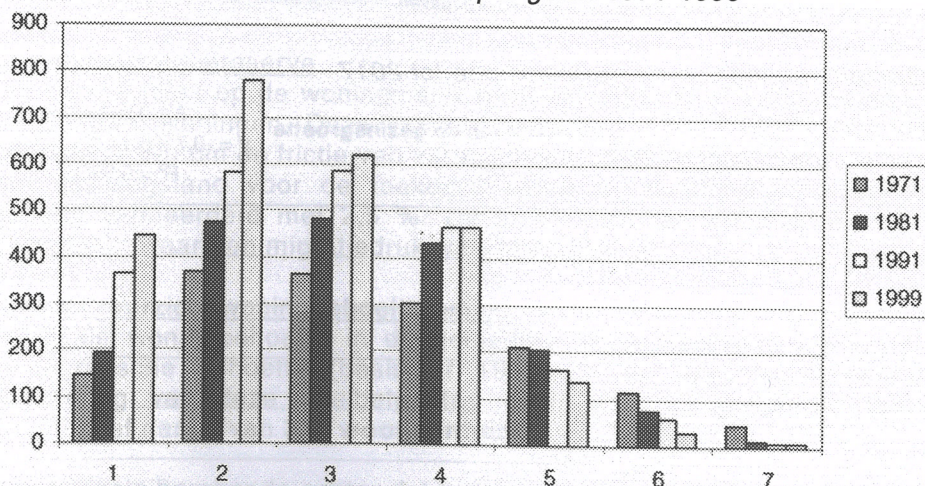
Op 1.1.2002 telde de gemeente Wellen **2.578** private gezinnen of huishoudens. Een huishouden kan bestaan uit één persoon die alleen woont of uit meerdere personen die samenleven in één woning. Het gemiddeld aantal leden per gezin bedroeg **2,63** personen. Tussen 1981 en 2002 is het aantal gezinnen toegenomen met 680 eenheden. Deze toename is niet enkel te wijten aan de toename van het aantal inwoners in de gemeente maar vooral aan het feit dat de gezinnen kleiner worden. Dat laatste wordt gezinsverduunning genoemd. Het aantal leden per huishouden verminderde tussen 1981 en 2002 immers met 0,56 eenheden.

Tabel : evolutie van het aantal leden per gezin 1971-1999

	Aantal huishoudens	Alleen-wonend	Aantal personen					
			2	3	4	5	6	7+
1971	1610	145	370	366	305	209	115	46
1981	1898	192	477	483	435	205	78	15
1991	2236	365	581	588	468	163	59	10
1999	2490	445	781	621	467	139	30	7

	Aantal huishoudens	Alleen-wonend	Aantal personen					
			2	3	4	5	6	7+
1971	100%	9,0%	23,0%	22,7%	18,9%	13,0%	7,1%	2,9%
1981	100%	10,1%	25,1%	25,4%	22,9%	10,8%	4,1%	0,8%
1991	100%	16,3%	26,0%	26,3%	20,9%	7,3%	2,6%	0,4%
1999	100%	17,9%	31,4%	24,9%	18,8%	5,6%	1,2%	0,3%

Grafiek: evolutie van het aantal leden per gezin 1971-1999



Verskillende factoren veroorzaken deze gezinsverduunning, onder andere:

- de vermindering van het aantal kinderen per gezin, als gevolg van een dalende nataliteit;
- meer voorkomende gezinssplitsing door de toename van het aantal echtscheidingen;
- het aantal jongeren die zelfstandig gaan wonen;
- de toename van het aantal alleenstaande bejaarden vooral ten gevolge van een langere levensverwachting.

Evolutie van de gezinsgrootte voor de prognoseperiode

In de toekomst zal de gezinsverdunding zich verder zetten echter in een minder snel tempo dan in het verleden. We evolueren naar nog kleinere gezinnen, uiteindelijk zal deze evolutie stagneren.

Bij de berekening van het toekomstig aantal gezinnen wordt gebruik gemaakt van de bevolkingsvooruitzichten voor de gemeente en de werkelijk geregistreeerde gezinsgrootte van 1971, 1981, 1991, 1997, en 2002. Aan de hand van een niet-lineaire regressie-analyse wordt eerst de toekomstige gezinsgrootte geraamd. Deze analyse geeft een voortzettende trend weer met de werkelijke evolutie als basis. Met de geraamde gezinsgrootte en de bevolkingsprognose wordt vervolgens het aantal huishoudens berekend.

De prognose voor de gemeente Wellen wordt vergeleken met de geraamde gezinsgrootte in het arrondissement Hasselt en de provincie zoals berekend werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) Deel 1B : "Prognoses - informatief gedeelte". Voor deze prognose is de referentieperiode 1992-2007 opgedeeld in drie periodes van vijf jaar.

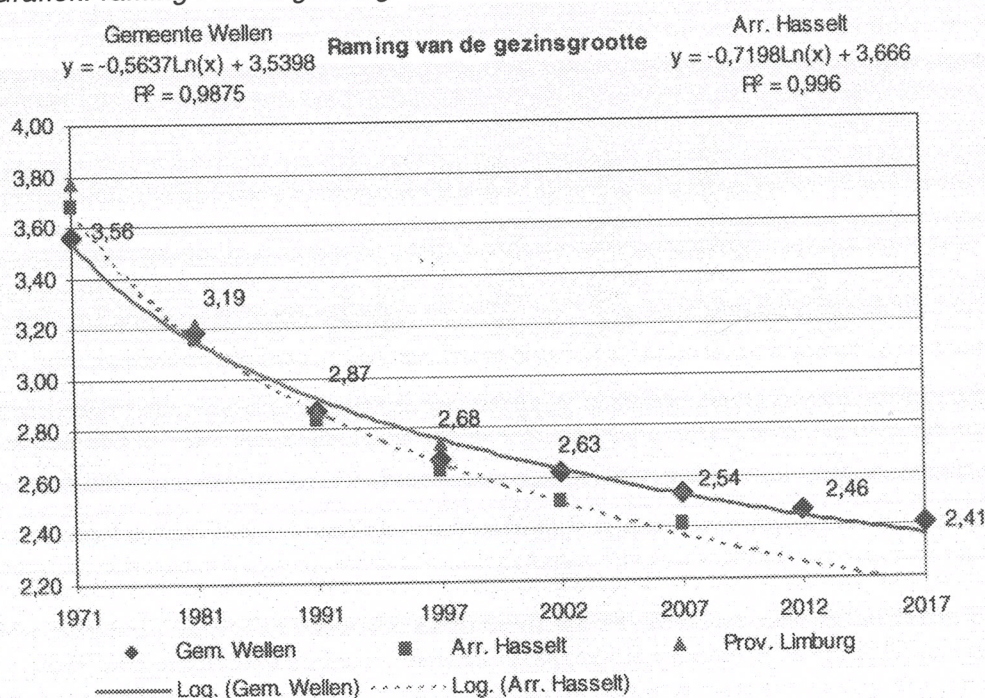
De verwachte ontwikkeling van het aantal gezinnen zal de basis vormen voor de toekomstige woningbehoefte. De tabel en bijbehorende grafiek geeft voor de gemeente Wellen de toekomstige gezinsverdunding weer, met als basis de evolutie van de gezinsgrootte uit het verleden. De werkelijk geregistreeerde gezinsgrootte in Wellen is hoger dan de geraamde in het arrondissement en de provincie. Deze trend zet zich in de prognose verder.

Tabel: raming van de gezinsgrootte tot 2017

Prognose Gemeente	1970	1981	1991	1997	2002	2007	2012	2017
Wellen	3,56	3,19	2,87	2,68	2,63	2,54	2,46	2,41
Prognose plangroep PRSL	1970	1981	1991	1997	2002	2007	2012	2017
gemeente Wellen	3,56	3,19	2,87	2,68				
Prognose RSV	1970	1981	1991	1997	2002	2007		
arr. Tongeren				2,65	2,53	2,45		
prov. Limburg				2,68	2,55	2,45		
				2,71	2,61	2,53		

De prognoseresultaten werden gemarkeerd weergegeven.

Grafiek: raming van de gezinsgrootte tot 2017



5.1.1.3 raming van de woningbehoefte

Berekening van de kwantitatieve woningbehoefte

De demografische deelbehoefte

De demografische behoefte is de belangrijkste deelbehoefte die zich baseert op twee prognoses.

Vertrekpunt voor de verdere berekeningen zijn het bevolkingsaantallen en het aantal gezinnen geregistreerd in 1992 en de bevolkings- en gezinsprognose voor de diverse peiljaren. De bevolkings- en gezinsprognose werd berekend op basis van de ontwikkeling van de eigen bevolking. Hierbij werd dus geen rekening gehouden met een positieve of negatieve migratie. Op basis van de gezinstoename wordt de jaarlijkse demografische behoefte voor de gemeente berekend.

De totale demografische behoefte voor de periode 1992-2007 bedraagt 313 wooneenheden.

Tabel: Demografische deelbehoefte – gesloten prognose

Basisjaar 1992				
jaar	inwoners	gezinsgrootte	gezinnen	verloop
1992	6.459	2,81	2.301	
1997	6.594	2,68	2.464	163
2002	6.652	2,63	2.533	69
2007	6.641	2,54	2.614	81
1992-2007				313

Basisjaar 2002				
jaar	inwoners	gezinsgrootte	gezinnen	verloop
2002	6.769	2,63	2.578	
2007	6.837	2,54	2.692	114
2012	6.826	2,46	2.770	78
2017	6.747	2,41	2.797	28
2002-2017				219

De woningmutatiereserve

Om de mobiliteit op de woningmarkt te waarborgen is er behoefte aan vacante leegstaande woningen. Deze vacante woningen dienen van voldoende goede kwaliteit te zijn om de frictie van verhuizingen op te vangen. Voor de berekening van de leegstand voor de toekomst wordt de demografische behoefte per periode vermeerderd met 2,5 %. Dit is de norm gehanteerd in buitengebied gemeenten waar een migratiedruk waarneembaar is.

Globaal overzicht woningbehoefteraming

De totale woningbehoefte in de gemeente wordt berekend op basis van de demografische behoefte (basisjaar 1992) en de woningmutatiereserve. De somming van deze deelbehoeftes geeft voor de gemeente Wellen een kwantitatief aantal van **321 wooneenheden** voor de periode 1992-2007.

De provincie berekende echter dat tussen 1992 en 2007, **277 nieuwe woningen** dienen gerealiseerd te worden, een cijfer dat de gemeente dient te hanteren en dat ook gehanteerd wordt bij de woningbehoefteberekening in het richtinggevend deel¹.

¹ Het verschil tussen beide ramingen is het resultaat van de verschillende cijfers. De provincie rekent met arrondissementale cijfers, de woningbehoefte met gemeentelijke gegevens.

Tabel: Gemeente Wellen - woningbehoefteraming

Gemeente Wellen	1992-1997	1997-2002	2002-2007	totaal
Demografische behoefte (gesloten prognose 1992)	163	69	81	313
Woningmutatiereserve 2,5%	4	2	2	8
Totale behoefte 1992-2007	167	71	83	321

Gemeente Wellen	2002-2007	2007-2012	2012-2017	totaal
Demografische behoefte (gesloten prognose 2002)	114	78	28	219
Woningmutatiereserve 2,5%	3	2	1	5
Totale behoefte 2002-2017	116	80	28	225

Kwalitatieve woningbehoefte in wellen

Sociale huisvesting

Zie kaart 66: 'sociale huisvesting'

"Iedereen heeft recht op menswaardig wonen. Daartoe moet de beschikking over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid worden bevorderd". Dit is de hoofddoelstelling van het decreet "houdende de Vlaamse Wooncode" van 15 juli 1997.

Om de beperkte middelen voor sociaal woonbeleid zo goed mogelijk te besteden worden drie vormen van selectiviteit vooropgesteld. Enerzijds heeft men de prioriteiten met betrekking tot de diverse doelgroepen, anderzijds het streven naar uitbreiding van het aantal huurwoningen en tot slot gaat de aandacht naar een territoriaal selectief woonbeleid met de afbakening van de woonvernieuwingsgebieden en de woningbouwgebieden.

Op basis van de woonbehoefte plant de Vlaamse regering de investeringen voor de sociale huisvesting. Daarbij wordt voor een evenwichtige regionale spreiding gezorgd. De huisvestingsmaatschappijen zijn de uitvoerders van het Vlaams woonbeleid. De gemeente stimuleert de realisatie van sociale woonprojecten.

Op het vlak van sociale woonvoorzieningen is er in Vlaanderen en ook in de provincie Limburg een achterstand, zeker wat de sociale huurwoningen betreft. Het streefpercentage bedraagt 10% van het totaal woningenbestand. In 1991 was het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van het totale woningenbestand maar 5,4%. Op dit vlak zijn er het laatste decennium inspanningen gedaan om de achterstand te verminderen.

In de gemeente Wellen was in 2002 het aandeel sociale woningen ten opzichte van het totaal aantal huishoudens (er kan immers vanuit gegaan worden dat elk huishouden nood heeft aan één woongelegenheden) ongeveer 6% (waarvan slechts 0,6% werd gevormd door sociale huurwoningen).

Voor sociale huisvesting werden de volgende projecten gerealiseerd:

- Sociale verkaveling 'Vrolingen': 28 loten.
- Koopwoningen 'Stock': 32 woningen.
- Verkaveling Smisveld: 34 percelen, 24 koopwoningen.
- Verkaveling Zonneveld: 24 loten, 6 huurappartementen.
- Oud gemeentehuis: 8 huurappartementen, 2 huurwoningen.

Het woonbeleid moet inspelen op de toenemende vraag naar sociale huisvesting. De verhouding sociale woningen t.o.v. het totale woningenbestand zal bijgestuurd moeten worden om het Vlaams richtcijfer van 10% te bekomen.

Op basis van de vergelijking tussen het aandeel sociale woningen en het aantal huishoudens kan worden geconcludeerd dat er in de gemeente nog een behoefte bestaat aan 100 sociale wooneenheden om dit richtcijfer te behalen.

De doelgroep voor een sociaal huisvestingsbeleid is in belangrijke mate de éénoudergezinnen, de ééninkomensgezinnen, huishoudens met de laagste inkomens en bejaarden. Van de kwantitatieve woningbehoefte wordt een deel ingevuld om te voldoen aan de sociale woningbehoefte. Het aantal is sterk afhankelijk van diverse factoren die in de toekomst tevens onderhevig zijn aan verschuivingen. Zo zal de toename van éénoudergezinnen en éénpersoonshuishoudens een toename kunnen betekenen van de lage inkomensklasse. Deze tendensen zijn moeilijk te bepalen of in cijfers uit te drukken.

Het streefpercentage is vastgelegd op 10% van de woningbehoefte. Het invullen van de toekomstige sociale woningbehoefte is een noodzaak. Deze sociale woningbehoefte heeft zowel betrekking op sociale koopwoningen als op sociale huurwoningen.

Bejaardenhuisvesting

De huisvesting is een belangrijk aspect in het bestaan van ouderen. Bij het al of niet verhuizen naar woonvoorzieningen voor bejaarden spelen diverse elementen zowel afzonderlijk als in relatie tot elkaar een belangrijke rol. De situatie van voor de verhuis met name de gezinssamenstelling, het type woning, de bewonerstitel, de kwaliteit van de woning en de uitrusting ervan of de kwaliteit van de woonsituatie kan doorslaggevend zijn bij verhuis. In vele gevallen wonen bejaarden in een voor hen onaangepaste woning. Over het algemeen kan men stellen dat deze woningen te groot zijn geworden en niet voldoen aan de gestelde comfortnormen voor bejaarden; de kinderen zijn het huis uit, de echtgenoot(e) is overleden, men is niet meer goed ter been ...

Het voorzien van bejaardenhuisvesting is in decreten vastgelegd. De programmacijfers zijn opgenoemd in Besluiten van de Vlaamse regering¹. De vraag en het aanbod in de bejaardenzorg zou op elkaar afgestemd moeten zijn. Om tegemoet te komen aan de veranderende noden zal het aanbod verscheiden moeten zijn. De differentiatie van het voorzieningspakket zal de keuzemogelijkheden voor zorgbehoevende bejaarden moeten vergroten.

Voor rusthuizen wordt het programmacijfer als volgt bepaald :

- 1 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 60 tot 74 jaar
- 4 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 75 tot 79 jaar
- 12 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 80 tot 84 jaar
- 23 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 85 tot 90 jaar
- 32 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 90 jaar en ouder

Het programmacijfer voor serviceflats en woningcomplexen wordt bepaald op 2 wooneenheden per 100 bejaarden (60-plussers).

Voor R.V.T.-bedden (rust- en verzorgingstehuizen) werd op Federaal niveau een verdeelsleutel uitgewerkt en regionaal toegekend. Dit protocol akkoord voorziet tot 2003 in een toename van 25.000 eenheden voor gans België. Hiervan zullen in Vlaanderen 14.000 RVT-bedden gerealiseerd worden en dit in bestaande rustoorden.

¹ Besluit van de Vlaamse Regering 17 maart 1998 houdende vaststelling van het programma voor dienstencentra, serviceflatgebouwen, woningcomplexen met dienstverlening, rusthuizen en dagverzorgingscentra, gewijzigd bij B.V.R. 18 december 1998 en verdere wijzigingen.

Tabel: Bejaardenhuisvesting volgens de programmacijfers voor de gemeente Wellen

	2002	2007	2012	2017
Rusthuisbedden	47	60	74	83
Serviceflats en woningcomplexen met dienstverlening	25	29	32	37

5.1.2 Ruimtelijke behoeften

Meer pit in de kern

In Wellen centrum moet het winkellintje van de Dorpsstraat aan het historisch centrum gekoppeld worden. Deze straat heeft een betere uitstraling en de ontwikkeling van een dorpsplein bij het nieuw gemeentehuis.

Er is nood aan een publiekstrekker die het klantenbestand aan de kern bindt.

De herkenbaarheid van deze hoofdstraat moet vanaf het oud gemeentehuis tot voorbij de school verhoogd worden.

Het is wenselijk hierbij aan te sluiten op de inrichting van het kerkplein en omgeving.

Omkeren van linten

De linten kunnen uitgebouwd worden als sterke toegangen of poorten naar het centrum, in plaats van uitlopers te zijn die uitwaaien vanaf het centrum.

Er moet een functioneel onderscheid gemaakt worden tussen woonlinten- en ontsluitingslinten.

Opkrikken van het oude Ulbeek

Er moet nagedacht worden over een zinvolle herbestemming voor de oude brouwerij, zodat die de dorpskern nieuw leven kan inblazen.

Omwillen van het historisch karakter moeten ingrepen met de nodige nederigheid voor de authenticiteit van de dorpskern gebeuren.

Berlingen

De landschappelijke link met het kasteel van Rullingen moet versterkt worden, zodat het dorp terug naar het kasteel gebracht wordt.

5.2 ECONOMISCHE STRUCTUUR EN BEDRIJFVIGHEID

5.2.1 Behoeften

5.2.1.1 Werkgelegenheidsbehoefte

Wellen behoort tot de koplopers in de provincie voor wat betreft de tewerkstelling in de landbouw en industrie. In deze sectoren is er geen behoefte aan bijkomende arbeidsplaatsen. Een stijging van de tewerkstelling in de landbouw is niet realiseerbaar, gezien het plafond reeds bereikt is. Een toename van de tewerkstelling in de industrie is niet te verantwoorden tegenover de visie van het RSV, omdat dit de concurrentiekracht van de omringende economische knooppunten en stedelijke gebieden – waar industriële tewerkstelling van nature thuishoort – zou ondermijnen.

De werkgelegenheid in de bouwsector kende de laatste jaren een licht stijgende tendens, hier is mogelijk nog groei realiseerbaar.

Maar vooral de tertiaire sector was tot 1995 zwak vertegenwoordigd in de tewerkstellingsstatistieken. Uit recentere gegevens blijkt er echter een inhaalbeweging aan de gang te zijn.

Of er voldoende ruimte voorhanden is om de bestaande werkgelegenheid te handhaven, is een andere kwestie.

Objectieve behoeften

Er bestaan geen kengetallen die een indicatie geven van de oppervlaktebehoefte voor bedrijventerreinen voor gemeenten met een bepaald aantal arbeidsplaatsen. Evenmin bestaan er gegevens over het noodzakelijke aantal arbeidsplaatsen t.o.v. het inwoneraantal.

Het is daarom moeilijk om objectief vast te stellen hoe groot de nood aan bedrijfsoppervlakte is voor Wellen, met zijn 6.729 inwoners en 2.672 ha.

De studie zonevrije bedrijven toonde aan dat 6 bedrijven niet meer ter plaatse kunnen blijven. Hieruit komt een directe behoefte tot stand voor een oppervlakte van 2.5 ha bedrijventerrein. De gemeente wenst echter nog een aantal percelen in reserve te houden en ook ruimte te voorzien voor de aanleg van buffers rond de bedrijventerreinen. De totale behoefte wordt geraamd op 5 ha inclusief buffers en infrastructuur.

5.2.2 Trends en prognoses

- Er wordt algemeen een stijging van de mobiliteit verwacht; het gaat om een internationaal fenomeen. Vrachtvervoer is de rijdende "stock" van bedrijven geworden.
Er kan aangenomen worden dat ook de grote Wellense bedrijven in de toekomst "vrachtwagenafhankelijk" zullen blijven, enkel al door het feit dat Wellen niet via het spoor ontsloten is.
- De opstelling van het sectoraal BPA "zonevrije bedrijven" zal uitwijzen welke ondernemingen niet ter plekke kunnen blijven. Ofwel zullen deze moeten verdwijnen (al dan niet met afbraak van de gebouwen) ofwel zullen deze zich moeten verplaatsen. Gezien de beschikbare bedrijventerreinen volzet zijn zal er in de toekomst dus nood zijn aan bijkomende percelen om deze bedrijven op te vangen, willen ze een kans krijgen om in Wellen te herstarten.
- Het is moeilijk om uitspraken te doen over productiewijzigingen en de eventuele ruimtebehoeften die daarvan het gevolg kunnen zijn. Een situatie zoals die zich in het verleden heeft voorgedaan (*) wordt als uitzonderlijk beschouwd.
- Er wordt aangenomen dat de groei van ANL (indien deze zich voordoet) kan opgevangen worden binnen de voorziene ruimte op het BPA. Voor Sentinel en Teneco packaging nv bestaat hierover geen zekerheid.

*) wijziging van het BPA Bodem n.a.v. het verbod op het gebruik van CFK's.

5.3 OPEN RUIMTE

5.3.1 Landbouwsector

5.3.1.1 Behoeften

Ontsnippering

In het noorden van de gemeente is er een beter evenwicht tussen landbouw en woonomgeving gewenst. De fruitteelt is meer gebaat bij een concentratie van boomgaardegebieden in grotere gehelen, zoals ten westen van Ulbeek en in Berlingen.

In het zuiden kan de toekomstige ruilverkaveling een instrument zijn tot landschapsplanning en -uitvoering. Ongeveer de helft van de landbouwers in het gebied staat positief tegenover een ruilverkaveling of is vragende partij.

5.3.1.2 Trends en prognoses

Algemene tendensen:

- Afname aantal bedrijven gekoppeld aan toename bedrijfsgrootte
Zoals algemeen in Vlaanderen, is er ook in Wellen een afname van het aantal landbouwbedrijven, gekoppeld aan een schaalvergroting. Er is echter actueel geen informatie voorhanden waarop men zich kan baseren om specifiek voor Wellen uitspraken te doen over de dynamiek en de toekomstige ontwikkelingen.

- Areaalverkleining

Een groot deel van het agrarisch gebied op het gewestplan wordt niet (meer) als dusdanig benut door landbouwers in hoofdberoep. De door beroepslandbouw onbenutte percelen komen versnipperd over het brongebied voor. Enkel ten zuiden van Vrolingen, in het gebied Bosveld en ten noorden van de Overbroekstraat zijn er duidelijke concentraties waarneembaar.

- Toenemende ruimtevraag vanuit de landbouw
ten gevolge van het MAP

- Vraag naar flexibel grondgebruik

In het verleden hebben zich reeds een aantal verschuivingen naar teelten toegedaan. Toekomstige behoeftes zijn evenwel moeilijk te voorzien. Zo heeft de omschakeling naar fruitteelt zich in de gemeente sterk doorgezet, maar is gestabiliseerd. Wel hebben zich een aantal bedrijven wat meer toegespitst op kleinfruit.

Naar de toekomst toe kunnen zich nieuwe bedrijfsvormen ontwikkelen, zoals biologische landbouwbedrijven, meer kleinfruit of serreteelten,...

In functie van een leefbare landbouw vraagt de sector de ruimte en mogelijkheden om in te spelen op toekomstige noden.

- Verruiming van de doelstelling van de landbouw,

De natuurbescherming en het beheer van het landschap zijn aangewezen op agrarisch beheer. De boeren hebben traditie en de middelen voor het beheer van KLE's en natuurgebieden. Natuur- en landschapsverenigingen krijgen meer middelen voor het beheer van de kleine landschapselementen.

Beheersovereenkomsten tussen de landbouwers (op vrijwillige basis) en de Vlaamse overheid bieden de mogelijkheid aan landbouwers om hun activiteiten te verruimen.

Beheersovereenkomsten kunnen vrijwillig afgesloten worden voor:

- Perceelsranden langs natuurgebieden, KLE, waterlopen, enz.
- Herstel en beheer van de kleine landschapselementen in het landbouwlandschap: zoals de aanplant en onderhoud van hagen, houtkanten en houtwallen, aanleg en onderhoud van poelen,
- Behoud en beheer van permanente graslanden,

Er wordt van uit gegaan dat fruit- en veeteelt de voornaamste landbouwtakken zullen blijven in deze regio.

Door het Europese landbouwbeleid en de wisselende marktvraag is de evolutie in de landbouwsector echter weinig voorspelbaar. Het is niet ondenkbaar dat de fruitteelt in de toekomst terug zal afnemen, terwijl de veeteelt weer aan belang wint.

De landbouw zal dus een hoogdynamische activiteit blijven. Om leefbaar te blijven moet deze sector immers snel en flexibel kunnen inspelen op de veranderende marktvraag en consumentenbehoeften.

Het aantal bedrijven zal verminderen, maar de oppervlakte per bedrijf zal toenemen om de rendabiliteit ervan te waarborgen. Om hetzelfde inkomen veilig te stellen is er meer oppervlakte vereist. Ook omwille van de mestafzet zal er een blijvende behoefte aan landbouwoppervlakte blijven bestaan.

De nuttige landbouwgrond blijft dus normalerwijze ongewijzigd, alhoewel slecht bereikbare of weinig rendabele percelen kunnen opgegeven worden.

Onder druk van de consument zal er meer aandacht besteed worden aan het milieuaspect van de landbouw. Om bepaalde kwaliteitslabels te kunnen halen zal er op een meer biologisch verantwoorde manier geteeld worden, met minder gebruik van pesticiden, een meer gecontroleerde bemesting, enz. In 2003 wordt er een richtlijn van kracht m.b.t. geïntegreerde landbouw. Het inbufferen van fruitplantages met streekeigen hagen maakt hier onderdeel van uit. Enkel wanneer landbouwers hieraan voldoen kunnen hun producten het kwaliteitslabel bekomen. Mede hierdoor en door de daaraan verbonden subsidies is er vanuit de landbouwsector zelf terug een toenemende interesse in agrarisch natuurbeheer (onderhoud van kleine landschapselementen, aanplanten hagen, nestkasten, ...). Naar alle waarschijnlijkheid zal het aandeel landbouwoppervlakte voor bioteelten toenemen, mede door het landbouwbeleid van de Vlaamse Regering.

Volgens het Federaal Ministerie van Middenstand en Landbouw (*) staat de tuinbouwsector in de toekomst voor volgende uitdagingen:

- het leveren van een kwaliteitsproduct, gegarandeerd door registratie en controle
- het nastreven van een zoveel mogelijk evenwicht met het leefmilieu, het ontwikkelen en toepassen van milieuvriendelijke teeltmethoden
- het aanpassen van het aanbod aan het dynamisch consumptiepatroon
- voortdurende aandacht aan de rendabiliteit, om de concurrentiepositie te kunnen verbeteren

5.3.2 Natuursector

5.3.2.1 Behoeften

Ontsnippering

De natuurlijke structuur heeft nood aan vertakkingen in oostelijke en westelijke richting (kleine landschapselementen) zodat er terug een samenhangend geheel en continuïteit ontstaat in het ecologisch systeem.

Herwaardering van de valleifuncties

De beekvallei moet terug kansen krijgen als natuurlijk overstromingsgebied en natuurontwikkelingszone. De beken hebben nood aan hermeandering ten behoeve van een betere waterhuishouding.

Het natuurlijk systeem van de vallei is meer gebaat bij een afwisselende vegetatie dan bij een monocultuur van populieren.

*) Ministerie van Middenstand en Landbouw, Een geïntegreerde landbouw: een noodzaak!, Brussel, april 1999

Zoeken naar locaties voor bosuitbreiding

Elke gemeente heeft de taak te zoeken naar geschikte locaties voor bosuitbreiding. Het RSV stelt immers dat er bijkomend 10.000 ha bosgebied en bosuitbreidinggebied moeten worden afgebakend.

5.3.2.2 Trends en prognoses

Algemene tendensen:

- Areaalvergroting van natuurgebieden via bovenlokaal beleid,
- Meer aandacht voor beheer van de ecologische structuur en infrastructuur in landbouwgebieden, kentering in het verdwijnen van duurzame elementen in het landschap (oude bomen, bermen, houtkanten, bosjes, beekbegeleidende structuren). Meer mogelijkheden voor herstel en versterking.
- Wel verder kwaliteitsverlies door externe beïnvloeding (verontrusting, vermessing, ontwatering, versnippering, enz.)
- Meer inrichting van natuurgebieden

Delen van de Herkvallei zijn mee opgenomen in de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk¹, hierdoor zullen bos- en landbouwfuncties ondergeschikt worden aan de natuurfunctie.

De aaneengesloten natuurgebieden zullen stapsgewijs verder uitgebreid worden. Niet enkel de Broekbeemd; maar ook andere waardevolle natuurkernen (vijver Maupertuus, Langenakker, bosjes van Ulbeek, Bonderkuil, ...) vallen onder de aandacht van de natuursector. Er zal getracht worden om ook deze gebieden (die op het gewestplan een niet-groene bestemming hebben) in de toekomst beter te beschermen.

Tegenover deze uitbreiding van aaneengesloten natuurlijke gebieden en verwevingsgebieden, staat de achteruitgang van geïsoleerde natuurelementen, vooral dan in het agrarisch gebied. Met name de kleine landschapselementen zullen onder druk blijven staan in de landbouwzones.

Onder impuls van biologische en geïntegreerde landbouw komt er echter wel een vernieuwde belangstelling onder de landbouwers op gang voor de functies van KLE.

Het verdwijnen van hoogstamboomgaarden luidt ook het verdwijnen in van de diersoorten die hier hun habitat hebben (vb. steenuil).

De plekken in de Herkvallei die door de natuurvereniging beheerd worden zullen stelselmatig worden aangerijkt met streekeigen houtgewassen. De dominantie van populieren zal hier afnemen.

5.3.3 Landschap

5.3.3.1 Behoeften

Betere bescherming van het erfgoed

De kapelletjes, winningen, bronnen, molens enz. ... maken deel uit van het cultuurhistorisch en landschappelijk erfgoed, maar hebben dikwijls geen monumentwaarde. Toch zijn ze niet minder bepalend voor de eigenheid en herkenbaarheid van de streek.

Er is dan ook nood aan een zekere vorm van bescherming (vb. als dorpsgezicht) om ze tegen aantasting of verdwijning te vrijwaren.

Verhoging van de herkenbaarheid van het landschap

Het behoud en visuele ondersteuning van het bouwkundig erfgoed staat niet ter discussie, maar ook de open ruimte heeft nood aan elementen die het landschap een duurzame en volwassen uitstraling geven (sterke KLE's, lange termijnbomen, ...)

¹ VEN fase 1: definitief afgebakend bij besluit van 18 juli 2003.

Er is nood aan herkenning- en oriëntatiepunten op lokaal en gemeentelijk niveau.

5.3.3.2 Trends en prognoses

Algemene tendensen:

- Grotere behoefte aan herstel en bescherming en landschapsbeheer,
- Meer aandacht voor landschapsvormgeving en nieuwe vormen in het landschap,
- Meer vraag naar behoud en ontwikkeling van oude/nieuwe oriëntatie en herkenningspunten in het landschap.

Indien er geen maatregelen genomen worden om de typische elementen van het Haspengouwse landschap te behouden, onderhouden en beschermen, zullen die op termijn verdwijnen en de eigenheid van het landschap onherroepelijk aantasten. Het gaat onder meer om holle wegen, hoogstamboomgaarden en het bouwkundig patrimonium (oude hoeven, schuren en vakwerkhuisjes). Vooral voor hoogstamboomgaarden is de dreiging acuut omdat ze economisch nutteloos zijn geworden. De inventaris en evaluatie van hoogstamboomgaarden (LIM, 1991) geeft aan dat er een verdere achteruitgang te verwachten is. Slechts 1/5 van de hoogstamboomgaarden werd nog recent verjongd of aangevuld. Enkel door subsidiëring voor het onderhoud ervan zullen ze in stand gehouden kunnen worden.

Toch wordt er in de toekomst vanuit de landbouwsector terug meer aandacht voor kleine landschapselementen verwacht. Er is een groeiend bewustzijn m.b.t. de ecologische functie ervan.

Van de ruilverkaveling wordt een positieve bijdrage tot landschapsherinrichting verwacht.

Verder kan aangenomen worden dat er een stijgende belangstelling zal zijn voor landschapstoerisme, onder impuls van provinciale en regionale initiatieven (fietsroutenetwerk, plattelandstoerisme, streekontwikkeling, ...). Om dit mogelijk te maken dient het landschap een hoge visueel – esthetisch kwaliteit te hebben. Er zal dus meer aandacht aan landschapsvormgeving en inrichting van het openbaar domein geschonken worden, ook in het buitengebied. Er zal in de toekomst dus een grotere behoefte aan landschapsbeheer zijn, waarin voornamelijk door de landbouwers een actieve rol zullen (blijven) spelen.

5.4 RECREATIE EN TOERISME

5.4.1 Behoeften

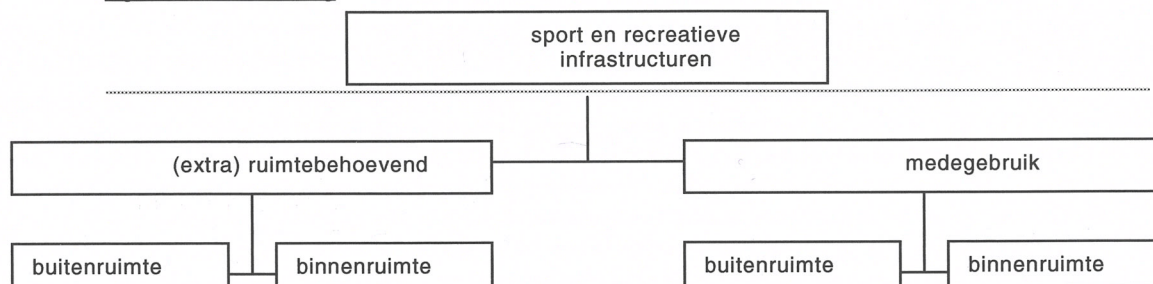
5.4.1.1 Objectieve behoeften

Bij het bepalen van de vraag wordt zowel aandacht besteed aan de kwantitatieve (zoals gebruiksaantallen, -frequentie, -duur, ...) als de kwalitatieve (aard van het gebruik en de gebruikers) vraag. Het uitsluitend weergeven van normen voor een behoeftebepaling is te eenzijdig. De kwaliteit van de ruimte waar men sport beoefend of zich recreëert is een subjectief aspect van de behoeftebepaling, maar zeker zo belangrijk dan het kwantitatieve aspect.

Bij het bepalen van de vraag zal vooral de nadruk liggen op de aanwezigheid van gemeentelijke terreinen en lokalen. Het verhuren van privé terreinen aan sportclubs zorgt voor een te grote onzekerheid in de continuïteit van het voortbestaan. De huur kan immers eenzijdig opgezegd worden waardoor de infrastructuur moet verdwijnen en de gronden voor andere doeleinden gebruikt zullen worden (vb. voetbalterrein Vrolingen).

Voor sport en recreatieve infrastructuur kan een onderscheid gemaakt worden in een buiten- en binnenruimte en in activiteiten die ruimtebehoevend zijn of steunen op medegebruik. Voor de ruimtebehoevende activiteit is de infrastructuur speciaal aangelegd voor deze specifieke sport of recreatie.

Figuur : Onderverdeling



De gehanteerde normen voor de behoefte-raming aan recreatievoorzieningen worden toegelicht in de focusstudie recreatie.

De ruimtebehoefte voor sport in de gemeente Wellen varieert volgens de verschillende richtcijfers¹ van minimum 3,25 ha tot maximum 15,6 ha voor buitensportvelden en van minimum 1300 m² tot maximum 12.350 m² voor indoor sporten. Er is tussen de 71,5 en de 650 m² oppervlakte zwembad nodig.

De meerderheid van de sportaccommodatie in de gemeente is gelegen buiten de gebieden voor dagrecreatie. De totale zone voor dagrecreatie in Wellen is 5,3 ha groot. Dit is veel te weinig om al de sportaccommodatie op te vangen. Immers niet enkel sportterreinen, maar ook gebouwen, parkeergelegenheid en groenvoorziening worden in deze zone aangelegd.

In andere bestemmingsgebieden bevinden zich nog sportinfrastructuur die qua oppervlakte 2000 m² mee in rekening gebracht moeten worden. Het gaat om de twee visvijvers en een petanqueclub.

Indien men het maximum richtcijfer voor buitensportvelden hanteert is er nog een behoefte van iets meer dan 10,3 ha.

5.4.1.2 Ruimtelijke en functionele behoeften

Recreatief ruimtegebruik moet passen in de algemene visie die het ruimtelijk functioneren van de gemeente bepaalt.

In principe worden gebieden met laagdynamische functies gevrijwaard van intensieve of hoogdynamische recreatie. Deze gebieden hebben slechts een beperkt draagvlak en kunnen een overmatig ruimtegebruik door recreanten niet verwerken (verstoring van flora en fauna, recuperatieperiode voor graspaden, zwerfvuil, ...).

Er bestaat wel een behoefte om de ruimte geschikt te maken voor recreatief medegebruik.

Het uitgangspunt is dat conflictsituaties tussen recreanten en ander ruimtegebruik vermeden moeten worden.

M.b.t. sport- en recreatieve voorzieningen in Wellen zijn er weinig acute of concrete behoeften. Volgende noden worden mee opgenomen:

- Er zijn in Wellen geen plaatsen om ruitersport te beoefenen of wandelingen met het paard te maken. Nochtans werd in het verleden vanuit ruitermiddens de behoefte aangekaart om door de beemd een ruiterroute te voorzien.
- Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk dat de paintball verplaatst wordt naar een locatie die zich beter leent voor deze vorm van openluchtactiviteiten.

¹ Richtcijfers op basis van de 'kencijfers en richtlijnen van Bloso'.

- Na de fusie met SK Wellen heeft de voetbalclub eigenlijk meer ruimte nodig om haar activiteiten goed te kunnen ontplooiën.
- SK Vrolingen zal op termijn naar een andere locatie uitkijken voor het voetbalveld.
- De hondenclub heeft nood aan een vast oefenterrein met – kleinschalige – voorzieningen.

5.4.2 Trends en prognoses

5.4.2.1 Algemeen

Prognoses m.b.t. recreatie en vrijetijdsbesteding zijn moeilijk te maken, vermits deze erg afhankelijk zijn van externe factoren (inkomen, weersomstandigheden, mobiliteit, voorzieningenniveau, ...).

Uit het deel 1B van het RSV kunnen twee passages gelicht worden die relevant zijn voor Wellen:

“Demografische ontwikkelingen zullen ook het toeristisch-recreatieve gebeuren sterk beïnvloeden. Onder meer de toenemende vergrijzing en de tendens tot gezinsverdunding (een groot aantal kleinere gezinnen en vooral de eenpersoonsgezinnen) zullen een impact hebben op het recreatieve gebeuren. Deze trends zullen, zoals in andere dienstensectoren, aanleiding geven tot nieuwe markt vormen.”

Als gevolg van de gewijzigde maatschappelijke omstandigheden tekenen zich binnen het recreatieve gebeuren nieuwe trends af. Hierbij staat onder meer een grotere individualisering voorop. Steeds meer recreanten willen hun vrije tijd op een creatieve, natuurvriendelijke wijze besteden. Een en ander vertaalt zich in een groeiende vraag naar minder gestructureerde vormen van recreatie.”

“Rekening houdend met de grote weersgevoeligheid van openluchtrecreatie, is het moeilijk prognoses te maken met betrekking tot deze vorm van recreatie. Met betrekking tot de landgebonden recreatie moet worden vermeld dat de belangstelling voor het wandelen in Vlaanderen sterk toeneemt en dit zowel wat de georganiseerde vormen (gordelen rond Brussel) als de niet-georganiseerde vormen betreft. Ook de lange afstandswandelroutes krijgen steeds meer belangstelling en kunnen mits een strategische marketing aanpak heel goed tot een toeristisch productelement voor Vlaanderen worden ontwikkeld. Zowel in functie van toeristische als recreatieve doeleinden wordt eveneens vastgesteld dat het fietsen steeds meer gewaardeerd wordt. Deze activiteit past in de trend van gezonde vrijetijdsbesteding, terug-naar-de-natuur-vakantie en milieuvriendelijk toerisme. Naast de beroeps- en quasi professionele paardensport (wedrennen), ontwikkelt het paardrijden zich daarenboven van een sportieve ontspanning tot een zelfstandige activiteit binnen het openluchtrecreatiegebeuren. Naast de routegebonden vormen van recreatie zijn er meerdere 'plaatsgebonden' vormen van recreatie die vaak als recreatief medegebruik van zowel de open als van de stedelijke ruimte bijzondere aandacht verdienen omwille van een toenemende vraag: hengelsport, plankzeilen, golf, ...”

5.4.2.2 Specifiek voor Wellen

Wellen heeft nooit een vooraanstaande rol gespeeld op de toeristisch-recreatieve markt van Zuid-Limburg en zal die rol ook nooit vervullen. Toch kan er rekening gehouden worden met enkele te verwachten ontwikkelingen, die een invloed kunnen hebben op het recreatief functioneren van de gemeente.

- “Bloesemtoerisme” – daguitstappen tijdens de bloeiperiode van de fruitbomen – zit in de lift, vaak in combinatie met pittoreske plaatsen en dorpjes. Borgloon en Sint-Truiden hebben sterkere troeven (kastelen, klooster van Kolen, oude stadskernen) om de extra toeristen die tijdens

deze periode de fruitstreek bezoeken aan te trekken. Wellen heeft ook potenties, maar deze zijn nog te weinig ontwikkeld.

- Maupertuus wordt geapprecieerd omwille van zijn kleinschaligheid en blijft een belangrijke meerwaarde in het recreatief aanbod van de gemeente en de omgeving.
Niettegenstaande het bezoekersaantal weersafhankelijk is, kan aangenomen worden dat er geen bedreiging is voor het voortbestaan van het zwembad.
- Met de verdere uitbouw van het fietsroutenetwerk in Limburg zullen er in de toekomst meer wielertoeristen Wellen doorkruisen.
- Eén van de landschappelijke troeven van Wellen – het agrarisch bouwkundig patrimonium – zal bedreigd worden indien er geen oplossingen gevonden kunnen worden voor nieuwe invullingen na het stopzetten van de agrarische activiteiten.

5.5 LIJNINFRASTRUCTUUR

5.5.1 Behoeften

Structureren en categoriseren van het wegennet

Er is behoefte aan een duidelijke structuur in de gemeentelijke verkeersafwikkeling, gaande van voetgangersweg tot ontsluiting voor vrachtverkeer.

De categorisering van het wegennet, met op wijkniveau aanduiding van ontsluitingswegen, moet in samenspraak met de opstelling van het gemeentelijk mobiliteitsplan gebeuren. Er dienen eveneens uitspraken gedaan te worden over de verkeerstechnische ontwikkeling en inrichting van linten, waarbij een onderscheid moet gemaakt worden in woon- en ontsluitingslinten.

5.5.2 Trends en prognoses

Het mobiliteitsplan (*) geeft aan wat de effecten van een ongewijzigd beleid zouden zijn op de verkeersontwikkeling (trendscenario).

En ongewijzigd beleid zou volgens het mobiliteitsplan volgende invloed hebben:

- Ontwikkeling van woonbebouwing in deze zin (lintbebouwing en niet-kerngebonden bebouwing) leidt tot een verhoogd gebruik van de auto, een verminderde interesse in het openbaar vervoer en een verhoogde drempel om met de fiets of te voet naar school te gaan of boodschappen te doen. Dit komt mee doordat het door een tentakelachtige ontwikkeling niet goed mogelijk is om voor zwakke verkeersdeelnemers goede voorzieningen aan te leggen. Een verspreide bebouwing is ook één van de oorzaken van de hoge verkeersonveiligheid en de slechte verkeersleefbaarheid van sommige locaties.
- De aangroei van de bevolking, de verhoging van de te verwachten tewerkstellingsplaatsen en de toename van het autobezit leiden uiteraard tot een algemene toename van het verkeer. De populariteit van het wonen in het groen leidt tot versnippering van de open ruimte.
- Goede autobereikbaarheid staat in het trendscenario voorop. Dit uitgangspunt, gekoppeld aan een autovriendelijk parkeerbeleid heeft tot gevolg dat er geen belangrijke verschuiving in de modal-split zou plaatsgrijpen. Ook het doorstroomcomfort zal op lange termijn hierdoor verminderd worden en de verkeersonleefbaarheid zal gelijktijdig verhogen. Door een consequent toepassen van het gedifferentieerd snelheidsbeleid zal wel de verkeersveiligheid aanzienlijk verhogen. Tevens kan men stellen dat

*) A+D Milieu ingenieursbureau, Mobiliteitsplan Wellen, fase 3: beleidsplan, 2000

een vraagvolgend beleid op lange termijn het attractieniveau van de gemeente Wellen niet zal verhogen maar eerder zal doen afnemen.

- De categorisering binnen het trendscenario is een eerste aanzet tot het oplossen van de verkeersproblematiek (voornamelijk in functie van de verkeersveiligheid).
- Een zeer gematigd beleid ten opzichte van het zwaar verkeer gepaard met een niet-actief locatiebeleid zal op lange termijn nefaste gevolgen hebben voor de leefbaarheid van deze bedrijven. Zo kan een goede ontsluiting van de bedrijventerreinen te Wellen een verlaging van het zwaar verkeer binnen het centrumgebied van de gemeente teweeg brengen.

Omdat dit niet de gewenste mobiliteitstendens is, wordt er in het gemeentelijk mobiliteitsplan resoluut voor een trendbreukscenario gekozen, wat een aangepast en vernieuwd mobiliteitsbeleid zal vereisen.