

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

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WELLEN

RICHTINGGEVEND 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

INHOUD

0. Inleiding	1
1. Visie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Wellen	2
1.1 Uitgangspunt: een duurzame ruimtelijke ontwikkeling	2
1.2 Positionering	2
1.3 Een beleid dat rekening houdt met bovenlokale structuren en ontwikkelingen	3
1.4 Streefbeeld open ruimte: vanuit de Haspengouwse erfenis naar een vernieuwde landschapsstructuur	3
1.5 Een kwalitatieve uitbouw van de woonomgeving	4
1.6 Afgewogen economische ontwikkeling	5
2. Concept structuurplan Wellen	6
3. ruimtelijke ontwikkeling volgens bepaalde deelruimten en elementen	9
3.1 De deelruimten: ontwikkelingsperspectieven	9
3.1.1 Wellen-Herten	9
3.1.2 De linten van Ulbeek en Russelt	10
3.1.3 De linten van Langenakker, Bos en Vrolingen	11
3.1.4 Het zuidelijke landbouwgebied	11
3.1.5 Het noordwestelijk landbouwgebied	12
3.1.6 Het landbouwgebied Bosveld – Printhaghen – Vrolingen	12
3.1.7 De Herkvallei	12
3.2 Het landschappelijk kader: structurende elementen en componenten	13
3.2.1 De open-ruimteverbindingen	13
3.2.2 De Wellense bakens	14
3.2.3 De holle wegen	16
3.2.4 De overige kleine landschapselementen	17
3.2.5 Zichten	17
3.2.6 Afwegingskader functietoewijzing in Wellense bakens	17
3.3 De kwetsbare natuurgebieden	18
3.4 Het bodemkundig en hydrologisch systeem	19
3.4.1 De overstromingsgebieden	19
4. Gewenste ruimtelijke structuur: ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende ruimtegebruikers (deelstructuren)	20

4.1	Gewenste structuur van de nederzettingen en de woonomgeving	20
4.1.1	Bepalende elementen van bovenlokaal beleid	20
4.1.2	De gemeentelijke nederzettingsstructuur	21
4.1.3	Woongebiedbeleid	26
4.1.4	Beleid ten aanzien van de zonevreemde woningen	32
4.1.5	Kwaliteit van het wonen in het buitengebied	37
4.2	Gewenste economische structuur	38
4.2.1	Bepalende elementen bovenlokaal beleid	38
4.2.2	De gewenste gemeentelijke bedrijvenstructuur	38
4.2.3	Ontwikkelingsperspectieven voor de Wellense historisch gegroeide bedrijven	40
4.2.4	De ontwikkelingsperspectieven voor de lokale bedrijventerreinen	41
4.2.5	Ontwikkelingsperspectieven verspreid liggende bedrijven	47
4.2.6	Beleid met betrekking tot handel	50
4.2.7	De gemeentelijke diensten en voorzieningen	51
4.3	Gewenste structuur van de open ruimte van wellen	52
4.3.1	Bovenlokaal beleid	52
4.3.2	Principes voor de open ruimte van Wellen	54
4.3.3	Gewenste natuurlijke structuur	55
4.3.4	Gewenste agrarische structuur	64
4.4	Gewenste recreatieve structuur	67
4.4.1	Bovenlokaal beleid	67
4.4.2	Gemeentelijke visie	67
	Verschil tussen recreatieve en toeristische ontwikkeling	67
	Randvoorwaarden gesteld vanuit de open ruimte: landbouw en natuur	67
	Ontwikkelingen geënt op basis van de bestaande accommodatie, draagkracht en hiërarchie der kernen	68
4.4.3	Gewenste ontwikkeling gemeentelijke recreatie	68
4.5	Gewenste lijninfrastructuur	75
4.5.1	Verkeersconcept: een netwerk afgestemd op het landelijk wonen en de bedrijvigheid	75
4.5.2	Bepalende elementen van bovenlokaal beleid wegeninfrastructuur	75
4.5.3	Doelstellingen	75
4.5.4	Categorisering van het wegennet	76
4.5.5	Netwerk voor langzaam verkeer	77
4.5.6	Openbaar vervoer	79
5.	Gewenste ontwikkeling bepaalde deelgebieden	80
5.1	Ruimtelijke visie op het centrum van wellen	80
5.2	Ruimtelijke visie op de kleine kernen	82
5.2.1	Ulbeek	82
5.2.2	Herten	84
5.2.3	Berlingen	84
5.3	Ruimtelijke visie op de linten	85

0. INLEIDING

In dit richtinggevend deel worden bakens en grenzen uitgezet waarbinnen de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente zal verlopen.

Vanuit het aftasten van de huidige toestand van de gemeente Wellen, op basis van de gemaakte inventarisatie, en vanuit het nadenken over een mogelijke rol voor de gemeente, rekening houdend met haar sterkten en zwakten, worden bouwstenen aangereikt die de accenten vormen voor het te voeren ruimtelijk beleid. De aanwezige positieve elementen worden naar hun waarde geschat en aangegrepen als aanzet voor de toekomstige ontwikkelingen. De negatieve elementen worden weggewerkt of omgebogen tot positieve structurele bijdragen aan de ruimte.

De gewenste ruimtelijke structuur wordt als volgt benaderd:

- een duurzame ontwikkeling,
- uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Wellen,
- aandachtspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Wellen,
- visie per structurerende deelcomponent,
- ruimtelijke visie per deelruimte.

Het is niet de bedoeling dat alle voorgestelde maatregelen op korte termijn uitgevoerd en gerealiseerd moeten worden, en dat er meteen desbetreffende uitvoeringsplannen moeten worden opgesteld.

De voorgestelde structuur is wel een globale structuur die wenselijk en positief is voor Wellen. Deze leefbare en leesbare structuur moet dan ook nagestreefd worden. Dit wil zeggen dat alle toekomstige ontwikkelingen en projecten, moeten kaderen in deze algemene visie.

Ruimtelijke uitvoerings- of ontwikkelingsplannen of bouwaanvragen moeten getoetst worden aan dit document, en eventueel elementen opnemen die bijdragen tot deze gewenste ruimtelijke structuur.

1. VISIE VOOR DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN WELLEN

1.1 UITGANGSPUNT: EEN DUURZAME RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

In het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen** is de basisvisie het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling: "een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien".¹

Aangezien de ruimte eindig en schaars is en er tal van maatschappelijke behoeften en activiteiten plaats moeten vinden, is het noodzakelijk om zuinig om te springen met de beschikbare ruimte. Dit betekent dat de open ruimte maximaal beschermd moet worden. De principes ruimtelijke draagkracht en ruimtelijke kwaliteit geven gestalte aan de duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Bij de inname van ruimte zal de gemeente Wellen kiezen voor een beleid dat gericht is op een duurzame ontwikkeling. Daarbij wordt uitgegaan van de in het RSV gestelde doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor de vier structuurbepalende componenten.

1.2 POSITIONERING

De positie die de gemeente Wellen inneemt en waarin ze zich verder versterkt kan bondig omschreven worden als volgt:

"EEN LANDELIJKE, GROENE WOON- EN WERKGEMEENTE OP DE OVERGANG VAN HET BEBOUWD PERIFER LANDSCHAP NAAR DE FRUITSTREEK"

Wellen wil zijn landelijk karakter, centraal tussen de steden Hasselt, Sint-Truiden en Tongeren en tussen de meer verstedelijkte gemeenten Alken en Borgloon, bewaren. Wellen maakt deel uit van het overgangsgebied tussen Midden- en Zuid-Limburg. Daarom wordt er aandacht geschonken aan de agrarische eigenheid en het landbouwkundig patrimonium en aan het groen in en rond de woonomgeving. De gemeente wil daarnaast ook haar draagvlak voor economische activiteiten blijven behouden en een rol blijven spelen als tewerkstellingspool voor de eigen bevolking en de inwoners uit de buurgemeenten.

¹ RSV, samenvatting, p.26

1.3 EEN BELEID DAT REKENING HOUDT MET BOVENLOKALE STRUCTUREN EN ONTWIKKELINGEN

Wellen is onderdeel van een grotere bovenliggende ruimtelijke structuur. De ruimtelijke ontwikkeling van Wellen dient te kaderen in het bovenlokale beleid. Dit betekent een afstemming op het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, en op de acties die erin besloten liggen, en het Provinciaal Structuurplan Limburg.

De afstemming op het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen** betreft voor Wellen de volgende uitgangspunten:

Wellen behoort tot het buitengebied en is een onderdeel van het aaneengesloten open-ruimtegebied Haspengouw.

Het beleid van het Vlaams Gewest zal bepalend zijn voor de open-ruimtestructuren in de gemeente Wellen. Dit beleid is echter nog niet helemaal bekend. Meer bepaald zullen de volgende Vlaamse beleids- of uitvoeringsplannen meer uitsluitel brengen:

- de afbakening van de agrarische structuur,
- de afbakening van de GEN en GENO's¹ en de natuurverwevingsgebieden.

De gemeente zal uitgaan van een hypothetische ontwikkeling om haar eigen ontwikkelingen erop te enten en af te stemmen.

Het **Provinciaal Structuurplan Limburg**(²) selecteert Wellen als hoofddorp en Vrolingen als woonkern.

Hierin wordt ook aangegeven dat Wellen deel uitmaakt van de regio "Haspengouw en Voeren". De doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor deze regio werden in het informatief deel onder "planningscontext" vermeld.

1.4 STREEFBEELD OPEN RUIMTE: VANUIT DE HASPENGOUWSE ERFENIS NAAR EEN VERNIEUWDE LANDSCHAPSSTRUCTUUR

Bij de ontwikkeling van het buitengebied, zal aandacht gaan naar de natuurlijke structuur, de agrarische structuur en het landschap. De huidige ruimtelijke kenmerken vormen hierbij het richtinggevend kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

"Vanuit de Haspengouwse erfenis naar een vernieuwde landschapsstructuur"

Bovenstaande zin formuleert de globale visie op de open ruimte in Wellen.

De ontwikkeling van een nieuwe, algemene landschapsvisie voor de gemeente moet de basis kunnen vormen voor een nieuwe ruimtelijke inrichting, aangepast aan de huidige behoeften. Deze behoeften zijn voor een deel ontstaan uit het snel evoluerende maatschappelijk milieu. De veranderingen in de landbouw, de uitbreidingen van de bedrijventerreinen en de woningpatronen en de daarbij horende evolutie in het verkeer zijn te groot geworden om in de huidige landschapsstructuur degelijk te kunnen functioneren. Het landschap heeft zich moeten aanpassen aan de nieuwe ontwikkelingen in plaats van omgekeerd.

De huidige landschappelijke structuur heeft nood aan weerbaarheid om verdere ontwikkelingen te kunnen opvangen.

Vooraf met het oog op de natuurlijke structuur moet een verdere versnippering voorkomen worden.

¹ VEN fase 1: definitief afgebakend bij besluit van 18 juli 2003, afbakening fase II in opmaak.

²) Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, 12 februari 2001.

Wellen kent, zowel in haar open als in de bebouwde ruimte, een relatief dynamisch landschap. In het agrarisch landschap wordt deze dynamiek vooral gedirigeerd door de fruitteelt. In het natuurgebied gebeurt dit door ingrepen van de mens (populieraanplantingen, landbouw, verstoring van beekbiotopen, ...). De bedrijventerreinen kennen nog steeds nieuwe ontwikkelingen en invullingen en ook in de bouwsector is er nog geen stagnatie merkbaar.

Binnen deze dynamiek zijn er sporen van het Haspengouwse erfgoed terug te vinden: holle wegen, haagkanten en houtwallen, vierkantshoeven, kasteeldomeinen, kleinschalige dorpen, ... Dit Haspengouwse erfgoed heeft gedurende de laatste decennia aan belang ingeboet. Door hun trage evolutie kennen deze elementen veeleer een statisch karakter en danken zij hun voortbestaan dikwijls aan hun ligging (op landbouwkundig oninteressante plekken, of in natuurgebied op het gewestplan) of aan hun economische waardeloosheid. Vele van deze landschapselementen zijn reeds verdwenen (tumulus van Berlingen) of onherstelbaar beschadigd (rechttrekking of omleiding van beken, restanten van motten, ...).

Indien deze landschapsdynamiek zich verder zet zoals dit de laatste decennia gebeurde zal er een verdere vervlakking, versnippering en verlies aan herkenbaarheid optreden.

Een ongestructureerde functievermenging zou de herkenbaarheid van Wellen als een Haspengouwse gemeente verloren doen gaan.

De dynamische functies dienen niet afgeremd te worden, maar wel begeleid en gestuurd met oog voor de omgeving waarin ze ontstaan zijn.

Dit kan door het uitzetten van een ruimtelijk skelet of 'kapstok', gebaseerd op de structuur van de laagdynamische functies. Daarbinnen kan er een maaswerk ontstaan waarin de hoogdynamische functies flexibel kunnen ingevuld worden en kunnen evolueren naar de noden van de tijd. De sporen van en verwijzingen naar het Haspengouwse verleden (cultuurlijk en natuurlijk) zullen de dragers vormen waarbinnen een vernieuwd ruimtelijk inrichtingsconcept kan uitgewerkt worden. Daarom wordt de cascobenadering gevolgd als kader voor de ontwikkeling van de open ruimte. Dit casco-principe wordt verder toegelicht in 4.3.2. Principes voor de open ruimte van Wellen.

De open ruimte in Wellen wordt ook meer uitnodigend voor recreatief medegebruik. De bestaande kwaliteiten worden versterkt en verder uitgebouwd. De open ruimte moet esthetisch en ecologisch waardevol blijven, maar ook een economisch-functionele basis vormen voor de behoeften van de verschillende ruimtegebruikers.

1.5 EEN KWALITATIEVE UITBOUW VAN DE WOONOMGEVING

Vooraf naar de woonkwaliteit in de kernen zal bijzondere zorg gaan. Verdere ontwikkelingen zullen gericht zijn op aangenaam en veilig wonen, en steunen op kwalitatieve en kwantitatieve principes. De identiteit van elke kern, het groene karakter en de relatie met de omgeving staan centraal. Een netwerk van wandelpaden zal ook de link met de buitenruimte leggen en de zachte recreatie bevorderen.

Ook in de woonlinten (Bos, Langenakker, Overbroek, Russelt, ...) zal gestreefd worden naar verkeersveiligheid en omgevingskwaliteit.

De kern, het hoofddorp Wellen, wordt verder ingericht en afgewerkt als socio-cultureel en commercieel centrum voor de ganse gemeente. Hierbinnen zal het wonen fijnmazig verweven worden met andere functies zoals kleinhandel en voorzieningen. Aandachtspunten zijn onder meer de relatie met de beemden, de herinrichting van de Dorpsstraat, het kerkhof en de aansluiting naar de omringende linten en Vrolingen.

1.6 AFGEWOGEN ECONOMISCHE ONTWIKKELING

De ontwikkelingen van handel en bedrijvigheid mogen elkaar niet storen. Omvang en inrichting mogen evenwel de woonfunctie en het natuurlijk draagvlak van Wellen als buitengebiedgemeente niet overstijgen.

De bundeling van de bedrijfsactiviteiten en een goede inrichting van de bedrijvzones is een voorwaarde voor de leefbaarheid van de lokale economie. Lokale bedrijvigheid zal zich aansluiten bij het hoofddorp, in de daartoe bestemde bedrijventerreinen Herten en Vloeiherk. Bij toekomstige behoefte zal bij het bedrijventerrein Herten een aangrenzende zone aangesneden worden. Vloeiherk richt zich op lokale en centrumgebonden handel en bedrijvigheid. Bij de inrichting en afwikkeling van de ontsluiting primeert verkeersveiligheid en het voorkomen van hinder voor de woonomgeving.

De ontwikkelingsperspectieven voor het bedrijventerrein Bodem worden bepaald op bovenlokaal niveau (gewest of provincie). Er wordt geanticipeerd op een mogelijke uitbreiding van Bodem, door buffering ten aanzien van de woonomgeving en het opstellen van randvoorwaarden.

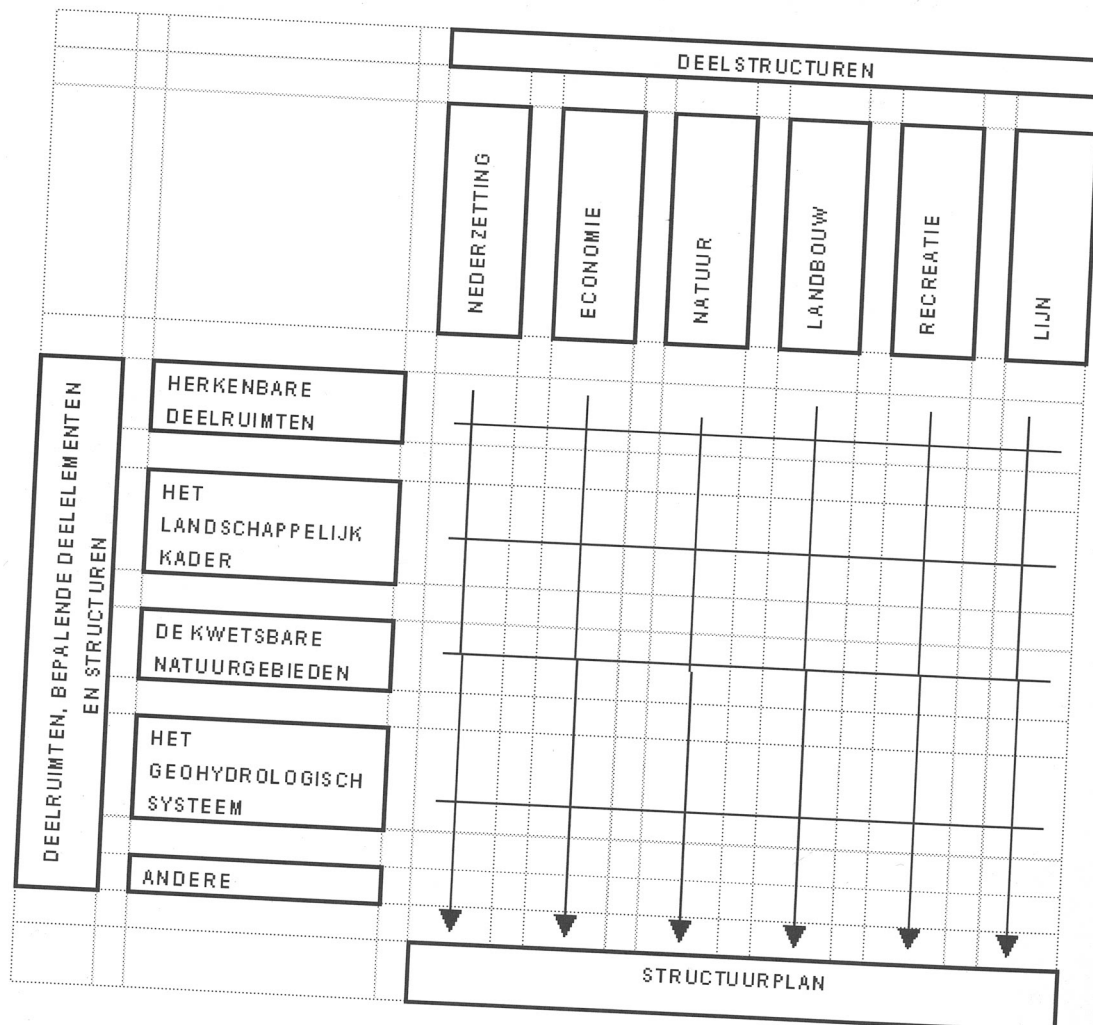
Voor zonevreemde bedrijven die de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overstijgen, wordt naar een oplossing gezocht die rekening houdt met de economische leefbaarheid.

2. CONCEPT STRUCTUURPLAN WELLEN

Conform de bepalingen over structuurplanning algemeen in Vlaanderen, schrijft de gemeente een beleid uit volgens deelstructuren: nederzettingsstructuur, economische structuur, natuurlijke structuur, landbouwstructuur, recreatieve structuur, lijninfrastructuur, ...

Conform de voornoemde doelstellingen wil de gemeente dit beleid grotendeels oriënteren volgens de gewenste landschappelijke structuur. De diversiteit en herkenbaarheid van het landschap wordt uitgedrukt in de deelruimten. De structurerende landschapselementen en componenten zoals holle wegen en dorpsensembles, bakens en open ruimte verbinden worden in het structuurplan Wellen samen met de kwetsbare gebieden van in het begin geselecteerd. **Hiermee plaatst het structuurplan Wellen de landschappelijke structuur vooraan in haar structuurplan.**

Dit levert de volgende matrix op voor de ontwikkeling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.



DEELRUIMTEN

Wat landschap betreft blijft het behoud en het beheer van de herkenbaarheid en eigenheid van het Wellense en Haspengouwse landschap een centraal uitgangspunt.

Het landschap moet mee kunnen evolueren met de behoeften die de gebruikers aan de open ruimte stellen, maar het landschapsbeeld mag niet ten prooi vallen aan vervlakking en uniformisering. Vandaar dat een beleid wordt uitgeschreven volgens de eigenheid van de verschillende herkenbare deelruimten.

De volgende **deelruimten** werden in Wellen onderscheiden:

1. Wellen-Herten
2. Linten van Ulbeek en Russelt
3. Linten van Langenakker, Bos en Vrolingen
4. Zuidelijk landbouwgebied
5. Noordelijk landbouwgebied
6. Landbouwgebied Bosveld, Printhaghen
7. Herkvallei

Deze deelruimten werden onderscheiden op basis van de bestaande ruimtelijke en fysische structuur, de morfologische ontwikkeling van bebouwde en niet-bebouwde gebieden, het huidig grondgebruik en de landschappelijke kenmerken van de gemeente. Elke deelruimte heeft een andere morfologische en fysische structuur. Voor elke deelruimte wordt een specifiek beleid gevoerd, gericht op de specifieke kwaliteiten, kansen en ontwikkelingsmogelijkheden.

HET LANDSCHAPPELIJK KADER

Het landschappelijk kader reikt een beleid aan aangaande open-ruimteverbindingen en aangaande de lokale, beeldbepalende elementen zoals dorpsensembles en bakens.

Open-ruimteverbindingen zijn onbebouwde corridors tussen overwegend bebouwde gebieden in, en verbinden grotere samenhangende open ruimtegebieden. Het zijn de plekken waar de open ruimte het meest bedreigd is maar waar deze meestal ook het meest waarneembaar en herkenbaar is.

Open-ruimteverbindingen zijn als het ware vensters naar de open ruimte tussen twee bebouwde gebieden in. Dikwijls zijn zij dragers van natuurverbindingen en recreatieve assen. Ze moeten gevrijwaard worden van nieuwe bebouwing.

De bakens zijn herkenbare punt- of lijnelementen in het Wellense landschap. Het zijn herkenningpunten of oriëntatiepunten die onmiskenbaar verbonden zijn met de open ruimte of met de bebouwde ruimte. Ze maken de gemeente herkenbaar zoals ze is. Meestal, maar niet noodzakelijk, getuigen ze van een vroegere ontwikkeling waardoor ze erfgoedwaarde hebben.

De kleine landschapselementen zijn bijzondere bakens. Het zijn de kleinere elementen van het landschap zoals holle wegen, graften, kleine paden en erfgoedjes. Ze bepalen de eigenheid van de streek. De gemeente Wellen bezit nogal wat kapelletjes.

DE KWETSBARE NATUURGEBIEDEN

De kwetsbaarheid van natuurgebieden vormt meer en meer een kader om gebiedsgericht ruimtelijke ontwikkelingen af te wegen of randvoorwaarden op te leggen. Het Vlaams Gewest heeft in haar decreet op de ruimtelijke ordening bepaald welke gebieden voor haar kwetsbaar zijn. Ook de gemeente zal

onderzoeken in hoeverre hier, vanuit een gemeentelijke context, nog gebieden aan toegevoegd dienen te worden (Bossen van Ulbeek, Langenakker, ...).

HET GEMEENTELIJKE GEO-HYDROLOGISCH SYSTEEM

Het geo-hydrologisch systeem omschrijft het gemeentelijk systeem van oppervlaktewaters, grondwater en bodemkwaliteiten.

Ook al zijn er hierover nog weinig gegevens bekend, toch tonen de grote overstromingen van 1998 aan dat ruimtelijke ontwikkelingen niet mogelijk zijn zonder rekening te houden met het functioneren van dit systeem. De gemeente wil rekening houden met deze natuurlijke wetmatigheden en haar ruimtelijke beleid in de toekomst er verder naar richten.

DEEL II B

KADER VOOR GEBIEDSGERICHTE RUIMTELIJKE PLANNING

3. RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VOLGENS BEPAALDE DEELRUIMTEN EN ELEMENTEN

3.1 DE DEELRUIMTEN: ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

Zie kaart 1: 'aanduiding deelgebieden'

Om het ruimtelijke beleid een gebiedsgerichte invulling te geven worden er in de verschillende, herkenbare deelruimten andere accenten gelegd.

3.1.1 Wellen-Herten

Onder de naam Wellen - Herten wordt de deelruimte beschouwd die in Wellen de meeste dynamische functies genereert en hoogste dichtheden kent.

De bebouwde structuur van deze deelruimte vertoont een asymmetrische concentratie rond Wellen - centrum met een aantal uitwaaiende linten die kunnen begrensd worden door de grenzen van de bedrijventerreinen Vloeiherk in het noorden en het bedrijventerrein Herten in het zuiden. Het is een overwegend bebouwde structuur met de Herkvallei als (uitgesloten) groen eiland in het midden. Slechts op één plaats wordt de lintstructuur onderbroken door de open ruimtecorridor tussen de bebouwing van Herten en het bedrijf ANL. De gemeente wenst in ieder geval deze resterende open ruimte te behouden en te versterken.

In het oosten wordt deze deelruimte begrensd door de Hertenstraat. Ze is (net als de Overbroekstraat en de Broekstraat in het westen) één van de linten die vanuit Wellen centrum uitwaaiëren naar het bedrijventerrein Herten in het zuiden. Het kerkdorp Herten is intussen een straatdorp. De recente residentiële bebouwing en inrichting van de Hertenstraat laten niet meer toe een onderscheid te maken tussen de bebouwing rond Wellen of Herten. Alleen de omgeving rond de kerk is nog karakteristiek. Om die reden wordt deze zone, samen met Wellen centrum, geselecteerd als dorpsensemble. De Hertenstraat vormt vanuit Borgloon een belangrijke toegangsweg naar het bedrijventerrein Herten waardoor deze straat ook een belangrijke verkeerscirculatie heeft. Aan de noordelijke en westelijke kant is de as Vloeiherk -Overbroekstraat rond Wellen centrum volledig bebouwd tot de andere ingang van het bedrijventerrein Herten.

In deze deelruimte zitten verschillende subruimten, subelementen en fragmenten die allen een eigen autonomie en beeldwaarde hebben maar door de ruimtelijke ontwikkelingen verstrengeld zijn geraakt tot een ruimtelijk onafscheidelijk geheel.

Belangrijke onderdelen of fragmenten binnen deze deelruimte zijn:

- Het hoofddorp Wellen, het kerkdorp Herten en het woonlint Smissebroek met elk een gedifferentieerd woonbeleid,
- De dorpsensembles Wellen en Herten als fragmenten die getuigen van een rijk verleden,
- De bedrijventerreinen Vloeiherk en Herten als polen van tewerkstelling,
- Het historisch gegroeid bedrijf ANL als grootste werkgever van Wellen,
- Een open ruimteverbinding (tussen Herten en ANL),
- De te ontwikkelen natuurschakels tussen grote Beemd – Broekbeemd en zuidelijke Herkvallei,
- Het inkooperv Overbroek,
- Het gemeentelijk containerpark Overbroek
- Nieuwe woongebieden rond het hoofddorp,
- De Broekbeemd als onderdeel van het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk).

Het accent in deze deelruimte ligt op het wonen, de woonomgeving, centrumvorming rond Wellen, bedrijvigheid en kernvoorzieningen. Kerngebonden en kernondersteunende woonprojecten worden alleen in het hoofddorp Wellen ondersteund en gestimuleerd. Er zal ook in hogere dichtheden gebouwd worden dan elders in de gemeente. De historische kern van Wellen met de twee kerken, de molen en enkele merkwaardige gebouwen is het centrale herkenningspunt van deze deelruimte. Met deze dorps sfeer zal stedenbouwkundig voorzichtig omgegaan worden. Ook het kerkje van het straatdorpje Herten is zeer beeldbepalend door zijn hoge ligging, de kerkhofmuur en de helling naar de Broekbeemd. Zowel Herten als het woonlint Smissebroek krijgen binnen dit gebied een uitsluitend residentiele functie.

Kleinschalige bedrijvigheid blijft waar mogelijk verweven met de woonomgeving. Tegelijk worden er aansluitend bij het bedrijventerrein Herten (Smissebroek) uitbreidingsmogelijkheden voorzien voor lokale bedrijvigheid. Handel blijft enkel geconcentreerd in de kern van het hoofddorp Wellen. Uitzwermingen naar de rand en de linten zijn niet gewenst omdat ze de leefbaarheid van de bestaande handelszaken in het centrum ondermijnen (koopvlucht). Het inkooperv Overbroek wordt wel bestendig en beter ingericht maar niet uitgebreid. Vloeiherk krijgt geen handelsfuncties meer.

Recreatieve en sportfuncties kunnen enkel ingepast worden bij het hoofddorp.

De natuurfunctie is een ondergeschikte, maar daarom niet minder belangrijke ruimtegebruiker. Natuur in de bebouwde omgeving maakt deel uit van een kwalitatieve woonomgeving. Ook kleine dorps elementen en het bouwkundig patrimonium bepalen mee de omgevingskwaliteit.

Deze ruimte moet symbiotisch ontwikkeld worden met de Broekbeemd die het groene hart vormt in deze ruimte en die een onderdeel uitmaakt van de Herkvallei. De gemeente wenst de groene as van de Herkvallei te versterken dwars door haar hoofdruimte.

3.1.2 De linten van Ulbeek en Russelt

Deze deelruimte kenmerkt zich door een verwevenheid van bebouwde structuren, agrarische gebieden en kleine landschapselementen met daarin het historische dorpje Ulbeek dat een merkwaardig dorpsplein heeft rond een oude brouwerij. De linten zijn landschappelijk dominant aanwezig en zitten aan elkaar verstrengeld zonder grote openliggende tussenruimten. Binnen deze lintenstructuur moet het beeld van het brouwerijdorp versterkt worden.

Kleinschalige bedrijven kunnen, verweven met de woonomgeving, blijven bestaan voor zover ze ruimtelijk integreerbaar en niet hinderlijk zijn. De meubelfabriek van Ulbeek vormt een afzonderlijke entiteit die in feite veel te groot is voor het raster van dit gebied. De fabriek wordt beschouwd als een historisch gegeven. De fabriek kan eventueel bescheiden uitbreiden in functie van het verbeteren van de productieprocessen maar elke uitbreiding zou moeten gepaard gaan met een verbetering van de landschappelijke inkleding.

Het is verder wenselijk dat in Ulbeek een basisvoorzieningenniveau zoals wijkwinkel, dorpschool, ontmoetingsruimte, ... blijft behouden.

Recreatie beperkt zich tot recreatief medegebruik en plaatsgebonden openluchtrecreatie (dorpsplein, speelveldjes, ...).

Tussen de linten en in de binnengebieden is er naast beroepslandbouw ook ruimte voor hobbylandbouw, aansluitend bij de woonomgeving.

Kleine landschapselementen worden gevrijwaard als zijnde een belangrijke drager van de natuurlijke structuur in dit gebied.

3.1.3 De linten van Langenakker, Bos en Vrolingen

De woonfunctie blijft ook hier beperkt tot de in het gewestplan aangeduide ruimte in de linten. Hier kunnen gemengde, residentiële woonvormen voorkomen. In tegenstelling tot de vorige deelruimte heeft deze deelruimte geen echte kern.

Het is een woongebied. Net als in de linten rond Ulbeek kunnen kleinschalige bedrijven verweven met de woonomgeving blijven bestaan, zolang ze ruimtelijk integreerbaar en niet hinderlijk of belastend zijn voor het wonen.

Vrolingen zal een basisvoorzieningenniveau blijven behouden (horeca, school, parochiezaal, ...).

Meer nog dan in andere deelruimten gaat er bijzondere aandacht naar een harmonieuze verweving tussen bebouwing en kleine landschapselementen. Er worden acties ondernomen om het voortbestaan van waardevolle KLE's zowel in openbaar als in privaat domein te verzekeren (onderhoudspremies, subsidies, ...) en de aanplanting van nieuwe streekeigen beplanting te stimuleren (plantacties).

De beekvalleien worden zoveel mogelijk gevrijwaard van verdere bebouwing.

3.1.4 Het zuidelijke landbouwgebied

Het zuiden van Wellen blijft een uitgesproken landbouwgebied, doorsneden door de groene as van de Herkvallei.

De evolutie in de landbouwsector zal bepalend zijn voor de ontwikkeling van het landschap, maar de open ruimte moet hier in elk geval gevrijwaard worden en versnippering vermeden. Serrecomplexen, loodsen, stallingen voor intensieve veehouderij en andere inplantingen worden hier niet toegelaten buiten de onmiddellijke omgeving van de bedrijfszetels.

Naast de landbouw, als hoofdgebruiker van de open ruimte, komen andere, ondergeschikte functies in deze deelruimte voor: wonen en werken, natuur en recreatie.

Met name de omgeving van Oetersloven en de hele zone tot Rullingen wordt opgewaardeerd in functie van het recreatief medegebruik.

Er gaat bijzondere aandacht naar waardevolle kleine landschapselementen (holle wegen, ongewone hagen en solitaires, bepaalde hoogstamboomgaarden, ...).

Berlingen wordt geherwaardeerd als Haspengouws kerkdorp en vormt de schakel tussen het zuidelijke Haspengouw (met o.a. de kasteeldomeinen van Rullingen en Hoepertingen) en de rest van de gemeente Wellen.

De landschapsvormgeving wordt afgestemd op het recreatief medegebruik dat in deze omgeving beklemtoond wordt. Het gebied Rullingen – Berlingen –

Oetersloven – Trockaert is één van de mooiste hoekjes van Wellen, met een sterke potentie om verder uitgebouwd te worden i.f.v. wandel- en fietstoerisme. Er wordt naar een harmonische samenhang gestreefd tussen het bouwkundig erfgoed (de twee kastelen, de kapel, de hoeven en Berlingen), de ondersteunende groenstructuren (hagen, boomgaarden, solitairbomen, ...) en het landbouwkundig gebruik (laagstamplantages, veldwegen, ...).

3.1.5 Het noordwestelijk landbouwgebied

Akkerbouw en weiland nemen een groot deel van de open ruimte in. Zolang de grote boerderijen in deze omgeving actief blijven, kan worden aangenomen dat de landbouw het landschapsbeeld zal blijven bepalen.

Niettemin wordt er voldoende aandacht besteed aan het in stand houden en de mogelijke uitbreiding van KLE's, die een verbindende rol vervullen tussen de grotere natuurlijke gehelen (Herkvallei) en de kleinere natuurgebieden, m.n. de bosjes van Ulbeek. Het isolement van deze loofhoutbosjes dient te worden doorbroken, zodat ze mee een rol kunnen opnemen in het ecologisch netwerk van de gemeente.

De landscaping van de vierkantshoeven en hun omgeving kan worden verbeterd. Deze monumenten zijn a.h.w. de uithangborden van het Wellense landschap. Waardevolle hoeves die onttrokken worden aan de landbouw moeten een functie kunnen blijven behouden (hoevetoerisme, horeca, ambachtelijke bedrijvigheid, ...). Met het oog hierop, zal de uitstraling van de hoeven verbeterd worden (erfbeplanting, dreven en bomerijen, nieuwe hoogstamboomgaarden, hagen, ...).

Het wonen blijft geconcentreerd in enkele linten en gehuchten (Beurs, Ossenkop, Kleinaartstraat, ...), maar moet wel geïntegreerd worden in het omliggende landschap.

3.1.6 Het landbouwgebied Bosveld – Printhagen – Vrolingen

In dit gebied komen beroepslandbouw en hobbylandbouw gemengd voor. Naast de grotere, aaneengesloten landbouwgebieden moet de leefbaarheid van de beroepslandbouw in dit gebied verzekerd blijven, zonder dat die verdrongen wordt door hobbylandbouw. Daarnaast is er ruimte voor recreatief medegebruik (fiets- en wandeltoerisme).

Kleine landschapselementen krijgen hier specifieke aandacht, in het bijzonder in de contactzones met de woonomgeving. Ze vormen hier dikwijls een natuurlijke buffer tussen het woongebied, de tuinen, en de achterliggende open ruimte.

Ook wordt een verdere bescherming van de natuurkernen Bonderkuil, Langenakker en de poelen van Vrolingen verzekerd.

3.1.7 De Herkvallei

Waar mogelijk wordt de continuïteit van de beekvallei terug versterkt. Natuur, bosbouw en landbouw blijven de voornaamste ruimtegebruikers, maar in de toekomst wordt er gestreefd naar een accentverschuiving ten voordele van de natuurfunctie. Er wordt van uitgegaan dat het beleid in sterke mate zal bepaald worden door het Vlaams Gewest en dat de gemeente hierin een ondersteunend beleid zal voeren. Verwacht wordt dat:

- de monoculturen van populieraanplantingen geleidelijk zullen vervangen worden door gemengde aanplantingen,
- landbouw, alleen in functie van natuurbehoud, onder de vorm van extensieve begrazing en hooiweiden, aanwezig zal blijven en dat meer intensieve landbouwactiviteiten (fruitteelt, akkerbouw, ...) niet meer gewenst zijn,
- recreatief medegebruik zal aangemoedigd, maar wel begeleid worden.

Door middel van natuurtechnische milieubouw wordt de waterbergingscapaciteit van de Herk verhoogd. Hermeandering, aanleg van wachtbekkens en overloopzones zijn mogelijkheden waarover verder nagedacht zal worden binnen het kader van de Vlaamse bekkencomité.

In de randen van de bedrijventerreinen van het lintengebied (bedrijventerrein Bodem) en van Wellen-Herten (bedrijventerrein Herten en Vloeiherk) die raken aan de Herkvallei worden sterke natuurlijke mantelzones ontwikkeld zodat het visueel en functioneel impact op het natuurlijk valleisysteem wordt verzacht. De doortocht van de Herk en de aansluiting van de beemden zullen in de deelruimte Wellen-Herten terug herkenbaar gemaakt worden via de realisatie van groene assen die de valleisegmenten met elkaar zullen verbinden.

De deelruimte van de Herkvallei wordt niet strak begrensd. De overgang naar de omringende woonstraten wordt gevormd door tuinen. Elders is er een diffuse overgang naar meer intensieve landbouwzones. Er moet echter vermeden worden dat ze het natuurgebied visueel aantasten door lelijke constructies of onnatuurlijke beplantingen.

Recreatief medegebruik zal verder ontwikkeld worden. De Herkvallei is immers de groene long van de gemeente en moet voor de Wellenaar op een natuurvriendelijke wijze toegankelijk zijn.

Enkel in Maupertuus, buiten de eigenlijke vallei, is intensieve recreatie toegelaten.

De molenlandschappen (Graetmolen, Wellenmolen en Oude Molen) zijn historisch verweven met de Herk en worden terug opgewaardeerd.

3.2 HET LANDSCHAPPELIJK KADER: STRUCTURENDE ELEMENTEN EN COMPONENTEN

Zie kaart 2: 'landschappelijk kader'

3.2.1 De open-ruimteverbindingen

Op het niveau van de gemeente Wellen wordt onder een open-ruimteverbinding een niet of weinig bebouwd gebied verstaan tussen twee bebouwde gebieden in (bvb. tussen een lint en een woonkern of tussen twee linten in). In Wellen kan gesproken worden van een open-ruimteverbinding vanaf het ogenblik dat de open ruimte tussen twee bebouwde gebieden minder dan 250 m bedraagt.

Een open-ruimteverbinding kan zowel bestaan uit landbouw-, natuur- of bosgebied als uit verwevingsgebieden. Geïsoleerde elementen zoals woningen, hoeven, begraafplaatsen, kasteelparken, ... kunnen deel uitmaken van een open-ruimteverbinding. Open-ruimteverbindingen situeren zich meestal over bestaande verkeerswegen omdat de woningbouw zich langs deze wegen ontwikkeld heeft.

Open-ruimteverbindingen mogen niet verder dichtslibben of bebouwd worden. Ze zijn meestal als groengebied of agrarisch gebied voldoende planologisch beschermd door het gewestplan.

Het beleid richt zich naar het zichtbaar behoud en beheer van de open ruimte. Om die reden zijn open-ruimteverbindingen geen zoeklocaties voor nieuwe landbouwbedrijven. Daarvoor zou dan eerder een locatie moeten gevonden worden nabij de kernen. Bestaande bebouwing in de open-ruimteverbinding kan blijven maar eventueel moet ze beter landschappelijke geïntegreerd worden. Inrichtend worden open-ruimteverbindingen opgevat als vensters naar de open ruimte.

Ze worden vanuit de eigenheid van de open-ruimteverbinding ontwikkeld vanuit een eerder landschapsesthetische invalshoek. Open-ruimteverbindingen zijn de

plekken waar prioritair moet gewerkt worden aan het aanplanten van grote bomen, bermbeheer, ecoverbindingen, dorpsrandverfraaiing, erfbeplanting, ...

Volgende open ruimteverbindingen komen voor in Wellen:

- Ter Eyckenstraat, tussen delen van het landbouwgebied (grensoverschrijdende verbinding met Sint-Truiden),
- Kleinaartstraat, tussen het noordelijke landbouwgebied en het zuidelijke landbouw- en parkgebied (kasteel Trockaert),
- Hamelstraat en Daalstraat, tussen het noordelijk en het zuidelijk landbouwgebied,
- Bodemstraat, verbinding tussen natuurgebied,
- Bosstraat, in het noorden van de gemeente, tussen twee landbouwgebieden,
- Langenakkerstraat, tussen Bonderkuil en Printhagen,
- Laagbulstraat, tussen Bonderkuil en de grens met Alken,
- Houtstraat, tussen twee binnengebieden,
- Herstalstraat, tussen een binnengebied en het landbouwgebied,
- Steenweg naar Vrolingen, verbinding tussen een volledig ingesloten binnengebied en het landbouwgebied,
- Steenweg naar Borgloon, tussen landbouwgebied,
- Hertenstraat, tussen omsloten natuurgebied en landbouwgebied,
- Provinciale natuurverbinding Veelstraat, Beursstraat en Russeltstraat.

3.2.2 De Wellense bakens

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

De gemeente Wellen wenst de beeldwaarde van de bakens te behouden en versterken. Dat betekent dat de gemeente omzichtig wenst om te gaan met stedenbouwkundige vergunningen of ingrepen in het openbaar domein die de beeldwaarde zouden kunnen aantasten.

Wellen maakt een onderscheid tussen:

- Dorpsensembles
- Merkwaardige gebouwen
- De holle wegen
- De overige kleine landschapselementen
- De zichten

3.2.2.1 De dorpsensembles van Wellen, Herten, Ulbeek en Berlingen

Onder ensemble wordt een geheel van elementen verstaan die min of meer gegroepeerd voorkomen, een onderlinge samenhang vertonen en aldus ook duidelijk herkenbaar zijn.

De gemeente streeft ernaar om deze ensemblewaarde te behouden en te versterken. Nieuwe projecten worden via het vergunningenbeleid getoetst op hun integreerbaarheid of versterkende waarde binnen dit ensemble.

Het ensemble Wellen-dorp wordt bepaald door de kerk, de kapel, de school, het oud kerkhof, de pastorie, de Herk met de molen en enkele merkwaardige gebouwen in het centrum.

Het ensemble Herten wordt omschreven door het kerkje, het kerkhof en vooral door de dorpsrand naar de Herkvallei met de geheimzinnige archeologische site van de burcht van Herten.

Het ensemble Ulbeek wordt gevormd door het plein met de oude kerk, het kerkhof en de gebouwen van de leegstaande brouwerij Hayen.

Het ensemble Berlingen wordt gevormd door de compactheid van het dorpje op zich, het kerkje, de helling naar de Herkvallei, de vergraven Romeinse villa, de molen, de holle wegen en de boomgaarden.

Bijzondere aandacht gaat uit naar de dorpsranden van de ensembles. Ze vormen de overgangszone tussen de bebouwde omgeving en de omringende open ruimte. Een gave dorpsrand is dan ook a.h.w. het 'gezicht' van het dorp. Zeker als deze aansluit bij een nog gaaf dorpsgezicht.

3.2.2.2 De merkwaardige gebouwen of bijzondere elementen

De merkwaardige gebouwen of bakens zijn herkennings- en oriëntatiepunten voor het Wellense landschap. De volgende puntelementen zijn belangrijk als bakens: de kasteelparken, de oude landbouwnederzettingen, de motten, de trambeddingen, de kerken, markante gebouwen en een aantal erfgoedconcentraties in de woongebieden.

Er worden geen gerichte acties ondernomen naar bescherming of beheer maar bij het vergunningenbeleid zullen wel enkele richtlijnen gevolgd worden:

- zichtassen worden niet doorbroken,
- de bakens moeten herkenbaar blijven, bij renovatie mag de structuur of herkenbaarheid niet aangetast worden,
- er worden geen schaal- en/of stijlbreuken getolereerd bij nieuwe inplantingen in de omgeving, een baken die gedomineerd wordt door andere elementen, verliest zijn functie,
- bakens kunnen wel versterkt worden, bvb. bomen bij veldkapelletje, bomenrijen bij vierkanthoeven, erfinrichting, ...

Voor de gemeente Wellen worden volgende bakens geselecteerd (niet limitatief):

ALS ORIËNTATIEPUNTEN:

- Parochiekerk Wellen - St. Jan-de-Doper
- Parochiekerk Herten - St. Lambertus
- Parochiekerk Ulbeek - St. Rochus
- Parochiekerk Berlingen - St. Agatha
- Kasteel Trockaert, Trockaert 2
- Park d'Awans (Cypres)
- Kapel Oetersloven

ALS MERKWAARDIGE GEBOUWEN:

- Hoeve Henckaerts, Hamelstraat 15,
- Pastorie, Molenstraat 4
- 'Het kasteeltje' (hoeve), Molenstraat 20
- Wellermolen (wateroliemolen), Molenstraat 22
- Villa, Notelarestaat 31
- 'Winning Romsée' (boerenburgerhuis), Nutstraat 16
- Langgestrekte hoeve, Overbroekstraat 60
- 'Mekers' (hoeve), Plattestraat 36
- 'Kasteeltje Thenaers' (vroegere notariswoning) met parkje, Russeltstraat 53
- Hoeve, Hertenstraat 29
- Pastorie, Daalstraat 18

- 'Trockaertwinning', Trockaert 1
- St.-Rochusbrouwerij Hayen-Bomal, Ulbeekstraat 20-22
- 'Grootwinning' (woonhuis), Ulbeekstraat 39
- Hoeve, Bosstraat 70
- Villa, Notelarestaat 48
- Hoeve, Vloeiherkstraat 14
- Hoeve, Dorpsplein 9
- De Bonderkuilhoeve, Langenakker 134
- 'Oude molen', Bronstraat 4
- Stroopstokerij Bleus, Steenweg naar Vrolingen 45
- Het parkje en woning d'Awans
- 'Kleine winning' (hoeve)
- 'Graetmolen' (oude watergraanmolen), Herenstraat 20
- 'Canadawinning', Oeterslovenstraat z.nr.
- 'Borgwinning', De Borght 1
- 'Boswinning', Ruytinxbosstraat 5

Overige merkwaardige elementen:

- Herdenkingsmonument, Dorpsplein
- Kapel van het voormalig Ursulinenklooster, Dorpsplein
- De Motte 'De Motte'
- De Bonderkuil
- De oude trambeding

De gemeente laat een inventaris opmaken van het patrimonium met een beoordeling van o.a. bouwfysische toestand, intactheid, landschappelijke en esthetische kwaliteiten, het cultuurhistorisch belang, ... Daaraan wordt een beleidsplan gekoppeld dat uitspraken doet over bescherming, beheer en onderhoud ervan en mogelijke nieuwe invullingen en functiewijzigingen.

De selectie hierboven is niet limitatief en dient nog verder uitgebreid te worden in het kader van de inventaris.

In de omgeving van de bakens en bijzondere elementen wordt een beleid gevoerd dat gericht is op het deugdelijk beheren en onderhouden en zo nodig herstellen of renoveren van het patrimonium. Verval van het cultuurhistorisch erfgoed en het dorpspatrimonium zal worden tegengegaan.

Archeologische sites worden gevrijwaard van bebouwing of bodemwijzigingen, in afwachting van verder onderzoek. Volgende plaatsen verdienen een bijzondere aandacht:

- de Romeinse villa te Berlingen en andere gekende plaatsen met Romeinse vondsten,
- de kasteelsite van Herten,
- het tracé van de oude trambeding in Vrolingen.

3.2.3 De holle wegen

"Holle wegen bezitten gewoonlijk een zeer gevarieerd abiotisch milieu met een grote verscheidenheid aan planten en dieren. Holle wegen zonder functie verdwijnen vroeg of laat. Voorbeelden van opgevulde holle wegen zijn legio in de Leemstreek. Opdat ze hun landschappelijke en natuurwaarde zouden blijven behouden zijn gebruik en beheer absoluut nodig. Geen of een slecht vegetatiebeheer bedreigen de kwaliteit van de holle weg" (Hermy & De Blust, 1997).

De weinige, maar waardevolle, holle wegen die Wellen rijk is, zullen beter beschermd worden tegen externe invloeden die de structuur of de biologische

kwaliteit van de weg negatief beïnvloeden (erosie, infiltratie van meststoffen en pesticiden, dominantie van bepaalde gewassen in de vegetatie, ...).

De 'schouders' en 'voeten' van de holle weg zijn de meest kwetsbare zones. Daarom wordt rond de holle wegen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of via een gemeentelijke verordening een beschermingszone aangeduid. Met de landbouwsector kunnen beheersovereenkomsten afgesloten worden.

Het betreft de volgende holle wegen:

- in de omgeving van de Canadawinning (Moordkuil-Oeterslovenweg),
- aftakking Hertenstraat (richting Steenweg naar Borgloon),
- aftakking Langestraat (richting Oeterslovenweg).

3.2.4 De overige kleine landschapselementen

De overige kleine landschapselementen zitten verweven in het ruimtelijk weefsel.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de natuurlijke kleine landschapselementen (KLE) en kleine bouwkundige erfgoedjes.

De KLE's zoals de poelen, de boomgaarden, de hagen, de knotbomen, de houtkanten, worden niet beschouwd als structuurbepalend. De gemeente bezit een uitvoerige inventaris van deze elementen en zal deze inventaris raadplegen bij het beoordelen van de stedenbouwkundige vergunningen en eventueel randvoorwaarden opleggen. Het beleid naar deze elementen wordt vooral bepaald vanuit de gemeentelijke natuurlijke structuur.

Wat de kleine erfgoedjes betreft zoals kapelletjes, veldkruisen, mijlpalen, merkwaardige bomen, stichels, symbolische plaatsen (Bonderkuil, Noordkuil, ...), bronnen, ... streeft de gemeente een beleid na om ze te behouden en te integreren in de ruimtelijke structuur. De gemeente zal een inventaris uitvoeren van deze kleine typisch Wellense erfgoedjes.

3.2.5 Zichten

De volgende zichtassen worden geselecteerd:

- zicht Dorpstraat naar St-Jan de Dorper
- zicht vanuit Broekstraat naar kerk Herten
- zicht vanaf de Canadawinning - Oetersloven (panorama)

Het is de bedoeling dat deze zichtassen open en gevrijwaard blijven van constructies of bebossingen.

3.2.6 Afwegingskader functietoewijzing in Wellense bakens

Een baken moet, voor zover hij bewoonbaar is, een functie krijgen. De aard van de functie is afhankelijk van de mogelijkheden die de baken biedt. Het is niet de bedoeling de baken uit te breiden om de functie te realiseren. Kleine aanpassings- en moderniseringswerkzaamheden zullen wel toegelaten worden.

Het deelruimtebeleid is oriënterend voor mogelijke functies in de bakens. Nieuwe activiteiten zijn bvb. minder gewenst in de gevoelige deelruimte Herkvallei en in het landbouwgebied, tenzij ze gekoppeld zijn aan het functioneren van deze deelruimte. Tenslotte is ook bepalend welke dynamiek de gewenste activiteit genereert. Activiteiten zoals bedrijvigheid, horeca, dagrecreatie en kantoorfunctie zijn bijvoorbeeld "dynamischer" dan woon- of sommige kleinambachtelijke functies.

De volgende matrix dient ter oriëntering voor de beoordeling van de functies in de (zonevreemde) bakens die een functie kunnen krijgen.

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

De gemeente stelt – eventueel ad-hoc – een RUP op voor de gemeentelijke bakens.

3.3 DE KWETSBARE NATUURGEBIEDEN

Zie kaart 3: 'kwetsbare natuurgebieden'

Natuurgebieden zijn kwetsbaar voor infrastructuur of activiteiten die deze open-ruimtewaarden kunnen aantasten, zoals wonen, bedrijvigheid of sommige vormen van recreatie.

Het aanduiden en situeren van de kwetsbaarheid van gebieden vormt bvb. een belangrijk afwegingskader voor de wijze waarop (zonevreemde) activiteiten ontwikkeld, beoordeeld of geïntegreerd worden, maar ook voor de plaats en de wijze waarop in de toekomst ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in de gemeente. Kwetsbaarheid creëert randvoorwaarden.

De gemeente selecteert de volgende kwetsbare natuurgebieden:

- de kwetsbare natuurgebieden zoals gedefinieerd in het decreet RO, artikel 145 bis, met name: de natuurgebieden en de parkgebieden,
- de gemeentelijke, nog niet afgebakende, natuurgebiedjes, met name:
 - de bosjes van Ulbeek,
 - het bosje aan de Bulstraat,
 - het natuurgebiedje Langenakker,
 - de vijvers van Maupertuus,
 - de hellingen van Vrolingen
 - de Graeterbeemd.

3.4 HET BODEMKUNDIG EN HYDROLOGISCH SYSTEEM

3.4.1 De overstromingsgebieden

Zie kaart 4: 'watertoets'

Bij extreem hevige regenval (1998) zoekt de Herk (Molenbeek) terug haar oude bedding op.

De kaart 'watertoets' levert een goed beeld van de overstromingsgevoelige gebieden in Wellen en van het mogelijk overstromingsgevaar. Het betreft:

- Delen van de vallei van de Herk dwars door Wellen centrum,
- Grote delen van de vallei van de kleine Herk tussen Vrolingen en Wellen
- Delen van de vallei van Kaatsbeek

Deze gebieden moeten gevrijwaard worden van harde ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijventerreinen of recreatiegebieden. Voor Wellen zal naar een oplossing dienen gezocht te worden om het water voorafgaandelijk op te vangen.

4. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE VERSCHILLENDE RUIMTEGEBRUIKERS (DEELSTRUCTUREN)

4.1 GEWENSTE STRUCTUUR VAN DE NEDERZETTINGEN EN DE WOONOMGEVING

4.1.1 Bepalende elementen van bovenlokaal beleid

4.1.1.1 Buitengebiedgemeente

In het buitengebied overweegt de open ruimte en zal de beperkte groei van wonen en werken gebundeld worden in het hoofddorp of in de kernen. Doelstellingen m.b.t. de kernen zijn:

- versterken van de centrumfunctie,
- bereikbaar houden van voorzieningen,
- behoud en verhogen kwaliteit kleine kernen.

Voor linten en verspreide bebouwing geldt het principe van geen verdere groei of toename van de bebouwing.

De differentiatie tussen stedelijk gebied en buitengebied (verhouding 57%-43% voor Limburg) betreft het te realiseren aanbod aan woningbouw tot 2007. Deze kwantitatieve optie zal voor het buitengebied door de provincie vastgelegd worden.

4.1.1.2 Minimale woningdichtheden

De na te streven woningdichtheden voor kernen van het buitengebied bedraagt een minimum van 15 woningen per ha.

Het gemeentelijk ruimtelijk en huisvestingsbeleid zal zich hierop richten bij het ontwikkelen en goedkeuren van projecten.

De gemeente beschouwt deze dichtheden als een gemiddelde. Dit wil zeggen dat de dichtheden gemiddeld hoger kunnen liggen in het hoofddorp dan de huidige dichtheden, terwijl er elders lagere dichtheden kunnen voorkomen.

4.1.1.3 Selectie hoofddorpen/woonkernen

De selectie van hoofddorpen en woonkernen gebeurt op provinciaal niveau.

Het Provinciaal Structuurplan Limburg (12 februari 2003) selecteert Wellen als hoofddorp. Vrolingen als woonkern.

De hoofddorpen en woonkernen zijn de kernen van het buitengebied waar de doelstelling van het gedeconcentreerd bundelen op het kleinste schaalniveau moet worden gerealiseerd. Deze kernen dragen de ruimtelijke ontwikkelingen

van het buitengebied inzake wonen, voorzieningen en bedrijvigheid op lokale schaal.

Logischerwijze had verwacht kunnen worden dat Ulbeek en Berlingen als woonkern zouden kunnen aangeduid worden, omdat ze een duidelijk ruimtelijke en historische entiteiten vormen, maar dat is dus niet het geval.

4.1.1.4 Taakstelling woonbehoeften bovenlokaal beleid

De groeipercentages of te ontwikkelen woningbouwcijfers zijn provinciale materies. Het Provinciaal Structuurplan Limburg bepaalt dat de woningbehoefte aan de hand van een gesloten bevolkingsprognose wordt bepaald.

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 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,
- Onlogisch gelegen woongebieden kunnen worden geruimd tegen logische gelegen woonuitbreidingsgebieden of andere niet-woonbestemmingsgebieden.

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 die gegund wordt bij afwijkingsmogelijkheden, met name:

- Buitenlandse woondruk in de gemeenten Hamont-Achel, Lanaken, Riemst en Voeren (dus niet voor Wellen),
- Woongelegenheid voor bepaalde doelgroepen zoals kleine woonprojecten voor sociale huur- en koopwoningen, herlokalisering van niet te regulariseren weekendverblijven, woonwagenterreinen, belangrijke instroom van militairen
- Voor voorbeeldprojecten (Wellen).

De provincie streeft naar een aandeel van minimum 10 % aan sociale woningen met een voorkeur voor hergebruik, herbestemming, renovatie van bestaande gebouwen.

4.1.2 De gemeentelijke nederzettingsstructuur

Zie kaart 5: 'nederzettingsstructuur'

Om een gedifferentieerd beleid te kunnen voeren voor de nederzettingsstructuur en het voorzieningenniveau worden de volgende gemeentelijke nederzettingscategorieën onderscheiden:

1. het hoofddorp Wellen
2. de woonkern Vroelingen
3. het brouwerijdorp Ulbeek

4. de kleine kernen Berlingen en Herten
5. de linten gelegen in het lintengebied
6. de linten gelegen in het landbouwgebied
7. de woonkorrels
8. de verspreid liggende woningen

Het hoofddorp: Wellen (geselecteerd door de provincie)

De selectie van de hoofddorpen is een provinciale bevoegdheid maar de omschrijving van de hoofddorpen op het terrein is een taak van de gemeente.

De gemeente beschouwt het hoofddorp als een onderdeel van de deelruimte Wellen – Herten. De andere onderdelen - Broekbeemd, bedrijventerrein Herten, kerkdorp Herten - worden verder besproken.

Het hoofddorp wordt omschreven door de volgende straten met hun aanliggende bebouwing: Vloeiherk incl. bedrijventerrein, Zonneveldweg (tot aan het kerkhof). Blokenstraat met de sporthal, de Nutstraat, Steenweg op Borgloon tot aan de openruimteverbinding, Notelaerestraat, Molenstraat, Dorpstraat, Broekstraat en Overbroekstraat tot aan het einde van de lintbebouwing (open ruimtecorsidors).

De gemeente kiest hiermee voor een hoofddorp rond de historische kern met een aantal aansluitende linten. Het kerkdorp Herten sluit hierbij aan maar wordt toch als een afzonderlijke entiteit beschouwd (zie kerkdorpen). Het structuurplan Vlaanderen stelt expliciet dat hoofddorpen “....ook de vorm aannemen van de in ons land zo veelvuldig voorkomende lintbebouwing”, RSV, p. 400. Dit is ook min of meer het geval in Wellen. Tot het hoofddorp behoort o.a.:

- het historisch dorpsensemble van Wellen en de linten met gesloten, halfopen en open bebouwing die er rechtstreeks mee verstrengeld zitten,
- het lokaal bedrijventerrein Vloeiherk,
- de zone met concentratie van gemeentelijke diensten ten oosten van de kern waaronder de scholen, de sporthal en de gemeentelijke begraafplaats,
- de zone met concentratie van handelsvoorzieningen en diensten aan de Overbroekstraat waaronder het containerpark en een aantal handelszaken met groot vloeroppervlak (supermarkt, videotheek, enz.)

Dit hoofddorp is centraal gelegen in de gemeente en vervult een rol op het vlak van gemeentelijke diensten, lokale handel en bedrijvigheid. Het is de centrale ontmoetingsplaats van de gemeente. Dit betekent dat voorzieningen en verzorgende functies die een bepaalde grote investering vergen zich zullen moeten situeren en verder ontwikkelen binnen de omgrenzing van dit hoofddorp. De gemeente voert een beleid om de ontmoetingsfunctie te versterken door te werken aan verdichting, kernversterking en een betere inrichting van het openbaar domein. Nabij het centrum zullen hogere dichtheden nagestreefd worden met meer dan 15 woningen per ha, via kleinere invul- en inbreidingsprojecten of restauratieprojecten. Nieuwbouw- en verbouwingsprojecten zullen het ensemble Wellen – dorp naar beeldwaarde moeten versterken.

Handel zal geconcentreerd plaats vinden in de duidelijk herkenbare Dorpsstraat en dorpsplein of in het kooperf Overbroekstraat. Bedrijvigheid buiten de bedrijventerreinen is mogelijk zolang de prioritaire functie wonen niet belast wordt.

De resterende percelen op het bedrijventerreinen Vloeiherk worden voorbehouden voor lokale bedrijven die zich willen herlokaliseren. De gemeente

wenst dit bedrijventerrein niet prioritair uit te breiden maar geeft haar voorkeur aan het bedrijventerrein Herten (zie verder economische structuur).

De gemeente past haar verkeersbeleid aan aan de ontmoetingsfunctie: langzaam verkeer, parkeerplaatsen, fietsvoorzieningen, ... Een fietspad langs de Vloeiherk wordt voorzien.

Het natuurgebied Broekbeemd moet als toegankelijk groen hart vanuit het hoofddorp geïntegreerd worden, via groene sluisen bereikbaar zijn en aangetakt worden aan de noordelijke en zuidelijke Herkvallei.

Woonkern: Vrolingen

Woonkernen zijn woongebieden die morfologisch min of meer samenhangen en waarbinnen zich nog wel onbebouwde percelen of min of meer onbebouwde ingesloten gebieden kunnen bevinden.

De woonkern van Vrolingen wordt omgrensd door een uitsnede uit het lintengebied waarbinnen inbreiding tot stand is gekomen of in de toekomst tot stand kan komen. In die mate is de woonkern binnen het lintengebied wel herkenbaar.

De woonkern Vrolingen wordt omgrensd door de woongebieden Zangstraat, Korteseestraat en Steenweg naar Vrolingen. Aangezien deze woonkern niet historisch gegroeid is, zal de gemeente haar aandacht vestigen op het verhogen van de herkenbaarheid en identiteit van deze woonkern.

De woningbouwprojecten moeten het bestaande weefsel versterken en bij vernieuwbouw binnen de linten mag gestreefd worden naar een hogere dichtheid. De gemeente ontwikkelt een visie waarin o.a. de aanleg van het openbaar domein, de keuze van inrichtingselementen, de wegenhiërarchie en het creëren van beeldbepalende elementen, bouwvolumes en bouwwijze rond deze kern worden vastgelegd.

Er kan een op wijkniveau afgestemd voorzieningenniveau ontwikkeld worden: kleine supermarkt, ontmoetingshuis, sport- en spelinfrastructuur, lagere school, ... Het verkeersbeleid wordt afgestemd op de verblijfsfunctie van deze woonkern. Dit wil zeggen: langzaam verkeer, duidelijke hiërarchie van wegen, ...

Brouwerijdorp Ulbeek

Ulbeek wordt beschouwd als een dorp.

Het brouwerijdorp Ulbeek heeft een nieuw en oud gedeelte waardoor een gedifferentieerd beleid moet gevoerd worden die de herkenbaarheid van beide kernen ondersteunt. Dit betekent ook dat op een verschillende manier zal omgegaan worden met inrichtingselementen en dat de scheiding tussen beide ook ruimtelijk door de verschillende inrichtingen van de beide dorpsdelen

In het oude, als ensemble geselecteerde en als dorpsgezicht beschermde brouwerijdorp, voert de gemeente een beleid om op een innovatieve en creatieve wijze het erfgoed te ondersteunen en een zinvolle invulling te geven: museum, handel, horeca, wonen, ... De gemeente sluit hiervoor geen projecten uit zolang ze maar de erfgoedfunctie dienen en respecteren. Alle projecten zullen ontwikkeld worden in samenspraak met de dienst voor monumenten en landschapszorg. Wat het straat- en dorpsbeeld betreft zullen (via RUP) voorschriften uitgewerkt worden over de keuze van gevelmaterialen, bestrating en inpasbare architecturale kwaliteit zodat de gaafheid van dit dorpje gesaneerd, versterkt en bewaard wordt.

Het nieuwe Ulbeek wordt ontwikkeld en ingericht als hedendaags woongebied met nadruk op de verblijfskwaliteit. Dit wil zeggen dat langzaam verkeer, veiligheid, ... het beleid bepalen. De gemeente streeft er naar om op termijn de verkaveling gelegen tussen Smisveld en Kleinaartstraat af te werken maar de realisatieperiode wordt gespreid door het overaanbod aan bebouwbare kavels elders in de gemeente (zie woonbehoeften).

Voor Ulbeek kan een op wijkniveau afgestemd voorzieningenniveau gehandhaafd worden.

De bedrijvigheid wordt bestendig maar niet uitgebreid. Het bedrijf RELU moet beter landschappelijk ingekleed worden.

Kerkdorpen Berlingen en Herten

Het dorpje Berlingen is een woon- en landbouwdorp: een typisch Haspengouwse kleine kern. Buiten de op het gewestplan voorziene woonzones zullen geen uitbreidingen voorzien worden op het vlak van wonen. Het werd door de gemeente geselecteerd als dorpsensemble waardoor de gemeente haar beleid ent op het versterken van het beeld van een klein Haspengouws dorp op de historische as Rullingen, Oetersloven, Trockaert. In die zin heeft dit dorp ook een toeristische roeping die door de gemeente zal uitgebouwd en ondersteund worden door een begeleidend beleid op het vlak van aangepaste architecturale kwaliteit van het wonen. Stedenbouwkundige vergunningen zullen bijgevolg beoordeeld worden op basis van hun beeldversterkende of beeldondersteunende kwaliteit.

Het dorpje Herten is een straatdorp met een kerkje. In tegenstelling tot Berlingen heeft het alle kenmerken van het een woongebied en van een recent ontwikkeld woonlint. De woningen zijn recent en vrij residentieel. Het is de residentieële straat van Wellen. Het dorp heeft nogal te lijden onder het toeleververkeer en shift verkeer van het verderopgelegen bedrijventerrein Herten met zijn historisch gegroeid bedrijf ANL. De omgeving van de kerk met een vierkantshoeve en de achterliggende helling naar de Broekbeemd met de vermoedelijke site van verdwenen kasteel van Herten werd door de gemeente geselecteerd als dorpsensemble, aanleunend aan Broekbeemd. Dit betekent dat eerder een koesterend (geen beschermend) beleid zal gevoerd worden. Er zal voorzichtig omgegaan worden met de (kleine) uitbreiding van het kerkhof te Herten.

Linten gelegen in het lintengebied

Deze lintvormige woongebieden vertonen duidelijke woongebiedskenmerken.

Dit wil zeggen dat ze min of meer

- recent bebouwd of verbouwd zijn,
- verkaveld werden via open bebouwing,
- regelmatige rooilijnen hebben,
- onbebouwde percelen,
- af en toe relictten hebben van oude bebouwing of van kle,
- af toe kleine bedrijvigheid of kleine zelfstandigheden hebben gegenereerd,
- heterogeene individuele bebouwing en architectuur verstoren,
- geen hart hebben,
- uitstulpen via hobbylandbouw in het eigenlijk landbouwgebied

Voor dit type van woongebieden wordt een beleid gevoerd dat gericht is op het wonen. Ze hebben een woongebiedskarakter. Ze kunnen zich, buiten de zone die voorzien is in de uitvoeringsplannen (gewestplannen en BPA) of

goedgekeurde verkavelingen, niet meer uitbreiden of inbreiden met nieuwe woningen.

De linten worden ingericht als woonstraten met nadruk op traag en langzaam verkeer en rust en veiligheid. Uitzondering zijn de linten die gelegen zijn langs lokale verbindingswegen (Bosstraat, Zonneveldweg, Russeltstraat,) en de linten die gelegen zijn langs natuurgebieden (zie verder). Ze zijn, of moeten op termijn, minstens voorzien worden van fietspaden of fietssuggestiestroken.

Nieuwe handelszaken worden niet meer toegelaten (geen functiewijziging). Bedrijvigheid, ook landbouwbedrijvigheid, kan zich ontplooiën tot op een schaal die de verblijfsfunctie niet hindert. Zonevreemde woningen kunnen geïntegreerd worden. Zonevreemde bedrijven in mindere mate, afhankelijk van schaal en mate van hinder.

De linten die behoren tot dit nederzettingstype zijn alle straten die behoren tot

- lintengebied Ulbeek/Russelt
- lintengebied Vrolingen/Langenakker/Bos.
- De Smissebroekstraat ten zuiden van Wellen met zijn uitstulping richting Raamstraat

Linten gelegen in het landbouwgebied

Linten in het landbouwgebied vertonen meer landelijke kenmerken. Ze zijn niet zo langgerekt als bovenstaande en worden helemaal omgeven door landbouwgebied. Ze kunnen zich, buiten de zone die voorzien is in de uitvoeringsplannen (gewestplannen en BPA), niet meer uitbreiden of inbreiden met nieuwe woningen. Omdat ze geheel omringd zijn door landbouwgebied, wordt een beleid gevoerd dat gericht is op een betere landschappelijk integratie in het omliggende landbouwgebied. De condities worden verderop beschreven.

De straten worden ingericht als woonstraten met nadruk op traag en langzaam verkeer, rust en veiligheid zolang de functie van de weg het toelaat.

Nieuwe handelszaken worden niet meer toegelaten (geen functiewijziging). Landbouwbedrijvigheid kan zich ontplooiën tot op een schaal dat de verblijfsfunctie niet gehinderd wordt. Zonevreemde woningen kunnen geïntegreerd worden, zonevreemde bedrijven in mindere mate, afhankelijk van schaal en mate van hinder.

Volgende linten werden geselecteerd:

- Beursstraat,
- Hollandsestraat -Ter Eyckenstraat,
- Daalstraat,
- Nieuwstraat.

Woonkorrels

Woonkorrels zijn kleine woonentiteiten waarbinnen een eigen woonsfeer kan gecreëerd worden. Ze kunnen zowel bestaan zonevreemde als zone-eigen woningen. Ze zijn omgeven door landbouwgebied of N-gebieden en zijn compacter dan linten. Tussen de woningen kunnen zich open ruimten bevinden maar de afstand tussen de verschillende woningen bedraagt niet meer dan 50 m. Voor de woonkorrels wordt een beleid gevoerd dat gericht is op het wonen en waarbij een differentiatie van toelaatbare functies wordt voorzien i.f.v. de ligging van de woonkorrel in een deelruimte. Ze zullen bijna per definitie beschouwd worden als bijzonder woongebied omdat ze meestal gelegen zijn nabij natuurgebieden of in landbouwgebied. Ze kunnen zich buiten de zone die voorzien is in de uitvoeringsplannen niet meer uitbreiden of inbreiden met nieuwe woningen. De straatinrichting ondersteunt het beeld van kleine

woonentiteit met nadruk op herkenning, langzamer verkeer en poorteffecten die de woonkorrel afbakenen. Bedrijvigheid en handel worden niet meer toegelaten. Bestaande zonevreemde bedrijvigheid moet uitdoven.

Volgende woonkorrels werden geselecteerd:

- Ossenkopstraat,
- Ruytingsbosstraat,
- Nieuwstraat-Veelstraat,
- Tervootstraat,
- Tervootstraat-Daalstraat,
- Bampstraat,
- Bulsstraat,
- Steenweg naar Borgloon,
- Hagebroekstraat,
- Widdingenstraat,
- Langstraat,
- Oeterslovenweg-Raamstraat,
- Oetersloven.

Verspreid liggende woningen

De verspreid liggende woningen in de gemeente zijn meestal zonevreemd. De gemeente voert voor deze woningen een duidelijk beleid door ze te integreren in haar ruimtelijke structuur (zie verder zonevreemde woningen).

4.1.3 Woongebiedbeleid

4.1.3.1 Randvoorwaarden voor het gemeentelijk woningbeleid tussen 1992 en 2007

Woningbehoefte

De provincie berekende dat tussen 1992 en 2007, **277 nieuwe** woningen dienen gerealiseerd te worden.

De meer genuanceerde gemeentelijke woonbehoeftestudie¹ berekende dat tussen 1992 en 2007, **321 nieuwe woningen moeten gerealiseerd** worden in de gemeente Wellen (zie informatief gedeelte).² Bij nader toezien zijn deze verschillende berekeningen het gevolg van een meer gedetailleerde benadering van de gemeentelijk woningbehoeftestudie. De gemeentelijke woningbehoeftestudie is gebaseerd op gemeentelijk cijfers, de provinciale op arrondissementale cijfers. Uit de lokale cijfers blijkt dat de gezinsgrootte in Wellen gemiddeld groter is dan in het arrondissement. Dit verklaart de hogere prognose vanuit de gemeentelijke benadering.

De gemeente dient echter uit te gaan van het cijfer van de provincie wat een verschil betekent van 44 woningen.

¹ NV Technum 1999, aangepast 2003

² Ter info: dezelfde berekening toonde aan dat tussen 2007 en 2017 nog maar 108 woningen moeten gerealiseerd worden

Als we de behoefteberekening spreiden over de vijf lustra tussen 1992 en 2007 dan geeft dit het volgende resultaat:

- Voor de periode 1992 – 1997: (53 %) 147 woningen
- Voor de periode 1997 – 2002: (22 %) 61 woningen
- Voor de periode 2002 – 2007: (25 %) 69 woningen

Behoefte aan sociale huisvesting

In 2002 was het aandeel sociale woningen ten opzichte van het totaal aantal huishoudens ongeveer 6% (waarvan slechts 0,6% werd gevormd door sociale huurwoningen). Op basis van deze vergelijking kan worden afgeleid dat er in de gemeente nog een behoefte bestaat aan 100 sociale wooneenheden. Deze achterstand kan niet direct bijgewerkt worden. De gemeente streeft er naar om nieuwe woningbouwprojecten een percentage van 15 % sociale huur- of koopwoningen te realiseren zodat de achterstand geleidelijk kan weggewerkt worden.

Aanbod

Een telling van de vrije kavels in 1999 toonde aan dat er nog 630 kavels rechtstreeks bebouwbaar zijn. Een algemeen gehanteerd vuistregel gaat er van uit dat om de 10 jaar 30 % van de vrije kavels bebouwd worden. Voor de gestelde periode betekent dat telkens ongeveer 95 kavels bebouwd worden in de gestelde lustra waarin de woningbehoeften dienen berekend te worden. Strikt theoretisch zou dit betekenen dat voor de eerste periode een tekort bestaat aan bebouwbare kavel en in de twee volgende perioden een overschot.

De gemeente heeft echter in de woongebieden een beleid gevoerd waardoor er meer aanbod was dan dat van de vrije kavels alleen zodat ook een sociaal en kernversterkend huisvestingsbeleid kon gevoerd worden in de drie kernen Wellen, Ulbeek en Vrolingen. In de periode van 1992 – 2002 kende de gemeente een werkelijke groei van 277 eenheden. Hiermee dekt de gemeente ruimschoots de behoefte. Het is het aantal dat volgens de provinciale berekening pas in 2007 zou mogen gerealiseerd zijn. Het is een gevolg van ontwikkelingen die gemeente niet zelf in de hand heeft en die bepaald worden door de woningmarkt en het aanbod van kavels:

- Het door het gewestplan bepaalde overaanbod aan vrije kavels in de linten die vrij op de markt kunnen komen en waardoor in de voorbije planperiode niet 30% maar 35% gerealiseerd werd,
- De vrijheid van de burgers om in woongebieden zelf verkavelingen te realiseren,
- De aantrekkelijke ligging van de gemeente tussen Hasselt, Tongeren en St-Truiden, gecombineerd met de charme van een landelijke woongemeente,
- De nog betaalbare grondprijs van de gemeente in vergelijking met het aangrenzende Alken zodat een verschuiving plaatsvindt van uit die gemeente naar Wellen,
- De relatieve grote gehechtheid van de eigen inwoners aan de gemeente.

4.1.3.2 Uitgangspunten voor het gemeentelijk woningbeleid: RSV EN PROVINCIAAL SCENARIO II

De realisatie van de nieuwbouwbehoefte moet – volgens het RSV - gebeuren volgens het principe van **gedeconcentreerde bundeling**: door bundeling en groei de kernen versterken en verdere versnippering van de open ruimte tegengaan.

Als gevolg daarvan zal de toekomstige ontwikkeling van Wellen zich toespitsen op het versterken van het hoofddorp Wellen en de afwerking van de woonkern Vrolingen en het brouwerijdorp Ulbeek. In de andere gebieden van de gemeentelijke nederzettingsstructuur zal de realisatie van de woningbehoefte gebeuren op de nog vrije kavels aan uitgeruste wegen.

Dit betekent automatisch dat zal moeten vermeden worden dat het lintengebied verder dichtslibt en verdicht en vooral dat moet vermeden worden dat ongewenste particuliere verkavelingen gerealiseerd worden in de woongebieden van het lintengebied.

Wellen volgt een beleid volgens scenario II van het provinciaal structuurplan.

De gemeente wil met een aantal **voorbeeldprojecten en planologische voorbeeldmaatregelen** haar kernen verder versterken en afbouwen. Op dit ogenblik bestaat in Wellen nog de mogelijkheid dat:

- ver van de kern, gebouwd wordt in een aantal inbreidingsgebieden van het landelijk woongebied
- gebouwd wordt in de vallei van Herk.

De gemeente wenst de verdere dichtslibbing in het lintengebied en de uitholling van de kernen tegen te gaan en ze wenst ook niet meer te laten bouwen in de Herkvallei. De gemeente wenst veel liever dat de ontwikkeling zouden plaatsvinden rond de sporthal en de scholen van het centrum en rond de kernen van woonkernen en de dorpen. Vandaar dat ze in de toekomst de realisatie van ongewenste woongebieden wil vermijden. Anderzijds wil ze wel de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebied nabij het centrum realiseren. Om die reden wil de gemeente de bestemmingen ruilen: de ongewenste realiseerbare tegen de gewenste niet-realiseerbare. Ze verwijst hier naar het provinciaal structuurplan waar gesteld wordt dat: “ kerngerichte woonuitbreidingsgebieden kunnen gerealiseerd worden in plaats van ongewenste woongebieden buiten de centra”

De gemeente voert een woonbeleid dat de ruimtelijke structuur zal versterken en zinvol zal verbeteren. Ongewenste maar mogelijke ontwikkelingen worden tegengegaan in het voordeel van gewenste maar nu (planologisch) onmogelijke projecten.

4.1.3.3 De gewenste en niet gewenste projecten

Zie tabel 6: 'woongebiedbeleid' / Zie kaart 7: 'woonbeleid'

Een actief woonbeleid is toekomstgericht en moet gezien worden als een lange termijnplanning. Deze termijn wordt opgesplitst in drie periodes van elk vijf jaar.

¹ Hiermee ondersteunt de provincie de vaststelling dat het gewestplan ontwikkelingen kan stimuleren die tegenstrijdig zijn met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In de bijhorende tabel en kaart wordt verwezen naar de zones die voorzien zijn in het gewestplan voor woningbouw.

W: woongebied
WLK: landelijk woongebied (landelijk karakter)
WU: woonuitbreidingsgebied

Overzicht van gerealiseerde of te realiseren woonprojecten in woongebied (1992 – 2007)

- W1 – Dalhof : 18 woningen gerealiseerd.
- W2 – Vloeiherkstraat: 20 woningen in uitvoering.
- W3 – Dorpsstraat: 40 woningen gepland in deel van het woongebied.
Dit gebied zal polyfunctioneel en gefaseerd ontwikkeld worden. Het oostelijk deel tussen de Stokstraat en de beek, met een oppervlakte van 1 ha 50, wordt ingericht als groene verbinding tussen het zuidelijk en noordelijk gelegen natuurgebied. Het westelijk deel zal uitgewerkt worden als gemengd project met woonfunctie en commerciële functie. De ontwikkeling van het geheel is in voorbereiding via particulier initiatief en quasi klaar voor uitvoering.
- WLK1 – Kerkstraat: 20 woning gefaseerd te ontwikkelen.
Het gebied aan de Kerkstraat zal gerealiseerd worden in fases. Een eerste fase is de realisatie van 9 sociale appartementen door de Hasseltse huisvestingsmaatschappij. Wegens de zeer dichte ligging bij het centrum is deze zone ook geschikt om voor differentiatie te zorgen in dit project. Mogelijkheden voor het optrekken van enkele bejaardenwoningen, appartementjes voor alleenstaanden en partikuliere woningen. Deze differentiatie laat ook een hogere dichtheid toe zodat in andere gebieden lagere dichtheden voorzien kunnen worden.
- WLK4 – Vrolingen – Zangstraat: 50 woningen gefaseerd in uitvoering.
- WU1a Zonneveld: 13 woningen zullen gerealiseerd volgens BPA Zonneveld.

Met al deze projecten realiseert de gemeente een woningaanbod van 162 woningen in de periode 1992 – 2007.

Mogelijke maar niet gewenste ontwikkelingen binnen de planperiode

- W3 – Dorpsstraat: oostelijke deel: 23 woningen
Ten zuiden en ten noorden van Wellen-centrum heeft de vallei van de Herk de bestemming natuurgebied. In het centrum wordt dit onderbroken door een woonzone. Om de verbinding te leggen tussen beide natuurgebieden en alzo de Herkvallei beter te beschermen, zal het oostelijk deel van de woonzone W3 (1 ha 50) niet ontwikkeld worden als woongebied.
- WLK3 – Langenakker: 72 woningen
De realiseerbare maar onlogische verkaveling van dit gebied zou kerngerichte ontwikkelingen uithollen en bovendien een ruimtelijke ongewenste ontwikkeling op gang brengen in het lintengebied.

De gemeente wil bijgevolg deze realisatie op lange baan schuiven en de bestemming ruilen voor een logische, maar niet realiseerbare woonuitbreiding nabij het centrum.

Gewenste ontwikkelingen

- **WU1c – Blokenstraat:** 15 woningen.
De gemeente wenst, als afwerking van haar oostelijke dorpsrand rond de scholen en sporthal, een centrumondersteunend en dorpsrandafwerkend project te realiseren. Het betreft een aantal projecten die in de pijplijn zaten en waarin gemeentelijke investeringen naar aankoop toe gedaan werden alvorens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een kentering inluidde in het woningbeleid van de Vlaamse buitengebiedgemeenten. Het gebied werd geschrapt uit het BPA Zonneveldweg maar de gemeente wil dit project toch realiseren gezien de gedane investeringen.
- **WU3b – Ulbeek – Kleinaartstraat:** 26 woningen
Vanuit ruimtelijk opzicht is het wenselijk dit gebied te ontwikkelen omdat dit een concrete afwerking van de dorpsstructuur inhoudt. De woonwijk Smisveld ligt letterlijk met de achterzijde naar de Kleinaartstraat, met de zone WU3 als leemte in het dorpsweefsel. Ook hier stuitte de voorziene ontwikkeling op het gewijzigd woonbeleid voor de Vlaamse buitengebiedgemeenten. Vanuit ruimtelijk standpunt zou het zinvol en opportuun zijn om dit gebied voor invulling vrij te geven na 2007. Daardoor zou een afgewerkte kern ontstaan tussen de Kleinaartstraat en het dorpsplein wat de kwaliteit van het dorpsbeeld zou verhogen. Het gebied werd, evenals de Kleinaartstraat, mee opgenomen als behorend tot het ruimtelijke weefsel van Ulbeek.

Mogelijke projecten op langere termijn (na 2007)

- **WLK2 – Overbroek-Hofakker:** 120 woningen
In dit gebied wordt voorzien dat het noordelijke deel wordt herbestemd van landelijk woongebied naar een zone voor openbaar nut in functie van het containerpark en de technische dienst, die zich nu reeds oneigenlijk op deze locatie bevinden. Het is de zone die het dichtst aanleunt bij de kern en tot dezelfde activiteitenzone behoort als het inkooperv Overbroekstraat. De ligging van dit woongebied is niet ongunstig. Met de restcapaciteit van 8ha zou in dit landelijk gebied alleen al de volledige behoefte aan nieuwe wooneenheden kunnen gerealiseerd worden voor de periode 2002 en 2007. In principe zou dit kunnen via partikuliere verkaveling. De gemeente ziet dit liever niet en wil eerst haar woongebieden nabij het centrum afwerken en afbouwen. Om die reden wenst de gemeente de ontwikkeling van dit gebied nog tegen te houden tot een latere planperiode (na 2007) maar behoudt wel de bestemming van het gebied.

De te nemen acties

De gemeente wil mogelijke woningbouwprojecten in het gebied Langenakker en Hofakker bevriezen binnen de planperiode (tot 2007) en in ruil daarvoor de realisatie van de kerngerichte of afbouwprojecten in Wellen-centrum uitvoeren. Onder ruil wordt in dit geval geen ruil in oppervlakte verstaan, maar wel een ruil van projecten. Met name de ruil van een ongewenst groot woningbouwproject Langenakker naar een kleiner centrumgericht project te Wellen. Dit geeft de volgende grondbalans:

	BESTAANDE TOESTAND Ongewenste projecten	NIEUWE TOESTAND Gewenste projecten
WLK 3 – LANGENAKKER	4,8 HA	0 HA
WU 1c BLOKENSTRAAT	0	1 HA
	4,8 HA	1 HA

Het gebied Hofakker behoudt zijn bestemming maar mogelijke woningbouwprojecten worden geblokkeerd vóór 2007.

Het resultaat van deze acties zal zijn dat – conform de principes van het structuurplan Vlaanderen - minder woningen zullen gebouwd worden op ongewenste plaats in het buitengebied. Het schrappen van 4,8 ha in in WLK3 – Langenakker betekent dat 72 woningen minder zullen kunnen gebouwd worden in het buitengebied tegenover 15 meer nabij het centrum van Wellen (vóór 2007).

Eveneens als onderdeel van deze ruil wenst de gemeente in een latere fase (na 2007) nog eens 26 woningen te realiseren aan de Kleinaertstraat in functie van de afwerking van Ulbeek (1,8 ha).

Bestemmingswijzigingen gewestplan

Het woonbeleid wordt gerealiseerd door een wijziging van het gewestplan via een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Er is geen sprake van ruil aangezien van de 4,8 ha ongewenst landelijk woongebied slechts 1 ha ontnomen worden voor de centrumgerichte gewenste projecten (zie tabel hierboven). In een latere fase (na 2007) komen er in Ulbeek nog eens 1.8 ha bij.

De volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- WLK3 - Langenakkerstraat met een oppervlakte van 4 ha 80. Wijzigen van woongebied met landelijk karakter naar woonuitbreidingsgebied,
- W3 - Dorpstraat oostelijk deel met een oppervlakte van 1 ha 50. Wijzigen van woongebied naar groenzone.
- WU1c - Blokenstraat met een oppervlakte van 1 ha. Wijzigen van woonuitbreidingsgebied naar woongebied.
- WLK2 - Overbroek Hofakker: 9,7 ha: 1,7 ha wijzigen naar zone voor openbaar nut in functie van de technische dienst en het containerpark.
- WLK2 – Overbroek Hofakker met een oppervlakte van 8ha: bevroren van een mogelijke woningbouwontwikkeling vóór 2007
- WU3 – Ulbeek Kleinaertstraat: 1,8 ha: wijzigen van woonuitbreidingsgebied naar woongebied voor een ontwikkeling na 2007

Hieruit resulteert de volgende grondbalans voor en na bestemmingswijziging:

Gebied	Ontwikkelbaar Woongebied		Aansnijdbaar Woonuitbreidings Gebied		Reserve woonuitbreiding gsgebied		Groengebied		Zone voor openbaar nut	
	Voor	Na	voor	Na	voor	Na	voor	Na	voor	na
Langenakker	4,8 ha	0 ha			0 ha	4,8 ha				
Overbroek Hofakker	9,7 ha	8 ha							0 ha	1,7 ha
Blokenstraat			0 ha	1 ha	1ha	0				
Ulbeek Kleinaerstraat			0 ha	1,8 ha	1,8 ha	0				
Dorpstraat	3,6 ha	2.1 ha					0 ha	1,5 ha		
Totaal	18,1 ha	10,1 ha	0 ha	2,8 ha	2,8 ha	4,8 ha	0 ha	1,5 ha	0 ha	1,7 ha
Balans ontwikkelbaar woongebied			- 8,0 ha							
Balans aansnijdbaar woonuitbreidingsgebied			+ 2,8 ha							
Balans reserve woonuitbreidingsgebied			+ 2,0 ha							
Balans groengebied			+ 1,5 ha							
Balans zone openbaar nut			+ 1,7 ha							

Deze cijfers zijn richtinggevend. Ze kunnen bij de concrete uitwerking nog wijzigen maar ze benaderen wel de juiste orde van grootte. De wijzigingen gebeuren via RUP. Aan elke wijziging wordt een tijdstip van realisatie gekoppeld (voor of na 2007).

4.1.4 Beleid ten aanzien van de zonevreemde woningen

De gemeente heeft slechts een indicatieve selectie van zonevreemde woningen (zie informatief deel). Een gebouw met woonfunctie kan pas als zonevreemd beschouwd worden wanneer de woonfunctie niet in overeenstemming is met de bestaande voorschriften van de bestemmingsplannen of goedgekeurde verkaveling. Zo zijn in Wellen bijvoorbeeld nogal wat woningen gelegen in het agrarisch gebied op het gewestplan.

Art. 193, §3, 3de alinea van het decreet op de ruimtelijke ordening geeft de gemeenten de mogelijkheid om ten laatste voor 30 april 2006 (6 jaar na 1 mei 2000) een RUP op te stellen voor de zonevreemde woningen. Zoniet verschuift het vergunningenbeleid naar het provinciaal niveau.

De gemeente Wellen zal voor de integratie of opname van de zonevreemde woningen verschillende gemeentelijke uitvoeringsplannen uitwerken die :

- ofwel beschouwd worden als overlay-rups op de gewestplannen¹
- ofwel specifieke gemeentelijke rups vormen

Ze hebben tot doel om geleidelijk tot een betere en duidelijkere regelgeving te komen wat betreft de zonevrije woningen. Ze zullen een kader aangeven voor het bouwvolume, de bouwwijze maar ook het beheer en de inrichting van het perceel. Het is niet de bedoeling om bijkomende bouw mogelijkheden te creëren.

De gemeente legt in de regel zelf geen beperkingen op aangaande bouwvolume en hanteert als maximaal bouwvolume de 1000 m³ die voorzien is in het decreet². Ze kan eventueel locatiegericht daarvan afwijken.

De toelaatbare zonevrije functiewijzigingen worden geregeld volgens het uitvoeringsbesluit van 28/11/2003.

De gemeente legt eventueel ook restricties op aangaande de bouwwijze, de perceelsinrichting, het perceelsbeheer en de functie, afhankelijk van de situatie. **Dit betekent concreet dat de regelgeving voor zonevrije woningen niet moet geïnterpreteerd worden als een omzetting naar woongebied volgens het gewestplan maar wel als een gemeentelijke regelgeving die per situatie via gemeentelijk RUP voorschrijft onder welke voorwaarden er zonevrij kan gewoond worden.** Deze regelgeving kan soepel zijn of streng, al naargelang de situatie.

De integratie gebeurt op basis van de volgende afweging.

BIJZONDER SITUATIES

- er zijn twee bijzondere situaties die een uitzondering vragen op de regelgeving:
 - de bestaande woonsituatie is op termijn ongewenst. Hierbij moet gedacht worden aan mutaties van wonen naar een andere bestemming op termijn: woningen in overstromingsgebied, woningen in bestaande of (geplande) bedrijventerreinen. Het verdwijnen van de woning zal steeds gepaard gaan met gepaste financiële maatregelen (voorverkoop, onteigening, planschade, enz.).
 - de bestaande woning is geselecteerd als baken (historisch, landschappelijk en/of architecturaal waardevol, dorpsensemble). In dit geval geldt het beleid zoals uitgeschreven in hoofdstuk 3.2.2. Volgens dit beleid kunnen zonevrije bakens een functie krijgen naargelang hun eigenheid, functie en ligging in de deelruimte. De functietoewijzing moet per baken afgewogen worden. De gemeente stelt – eventueel ad-hoc – een rup op voor de (zonevrije) bakens.

¹ regelgeving die in voorbereiding zou zijn bij het Vlaams Gewest en waarover in het gemeentelijk structuurplan nog niet kan beslist worden

² volume wijzig als Vlaams Gewest hierover andere uitspraken doet

ALGEMENE AFWEGING

Is de zonevreemde woning gelegen in kwetsbaar gebied?

Twee mogelijkheden:

- het gebied is kwetsbaar volgens het Vlaamse Gewest (hoofdstuk 3.3 en bijbehorende figuur). Het Vlaams Gewest bepaalt het beleid, gaande van instandhouding tot het niet verlenen van vergunningen met "vergoede afbraak" tot gevolg. Indien de gemeente vindt dat de betreffende woning niet echt gelegen is in het kwetsbaarste gedeelte van het Vlaams natuurgebied, dan stelt ze aan het Vlaams gewest voor om de woning op te nemen in de gemeentelijke regelgeving voor haar kwetsbare gebieden en hier de navolgende gemeentelijke regelgeving voor toe te passen.
- het gebied is kwetsbaar volgens de gemeentelijke natuurlijke of landschappelijke structuur. De gemeente geeft mogelijkheden en bepaalt het volume in het RUP afhankelijk van de bestaande situatie. Ze kan wel een aantal gebiedsgerichte randvoorwaarden aangaande bouwwijze en perceelsinrichting stellen zoals grote boomplicht, kleinschalige waterzuivering, gesloten composteringssysteem, minimale verharding, inheemse buitenmantelbeplanting, bermbeheer, enz.

De gemeente selecteert deze woningen via één rup "zonevreemd wonen in kwetsbare gebieden of open ruimte"

Indien de woning niet gelegen is in kwetsbaar gebied zal er een afweging gebeuren op basis van de ligging in de deelruimte.

De woning is gelegen in de deelruimte Wellen - Herten

De gemeente geeft deze woningen ontwikkelingskansen zoals normaal voorzien in de woongebieden van de gewestplannen. Er worden beperkingen en/of mogelijkheden opgelegd aangaande functies en volumes die kaderen binnen het beleid aangaande de woongebieden van deze deelruimte. Eventueel moet een onderscheid gemaakt worden tussen de woningen die aansluiten bij het hoofddorp Wellen en het dorp Herten die beide deel uitmaken van deze deelruimte. Het principe van een goede ruimtelijke ordening wordt gehanteerd.

De gemeente selecteert deze woningen via rup "zonevreemd wonen in hoofddorp Wellen" of "zonevreemd wonen in kleine nederzettingen in open ruimte" (zie verder).

De woning is gelegen in de deelruimte lintengebied van Ulbeek – Russelt of de deelruimte van Vrolingen – Langenakker - Bos

De woningen zijn gelegen in deelruimtes die bepaald worden door een meer hedendaagse bebouwing. De gemeente geeft deze woningen ontwikkelingskansen zoals normaal voorzien in de bepalingen van de woongebieden, landelijke woongebieden en verkavelingen en de omschrijvingen van de woonkern Vrolingen het Brouwerijdorp Ulbeek. Ze worden niet beschouwd als woongebied en vormen dus geen afwegingskader voor de inplanting of vergunning van de landbouwbedrijven. De afstandsregels van het VLAREM zijn dus niet van toepassing¹. Er worden beperkingen en/of

¹ Volgens de Vlaamse milieuwetgeving moeten bij de inplanting van bepaalde landbouwbedrijven afstandsregels gehanteerd worden. Deze afstandsregels verwijzen naar de ruimtelijke

mogelijkheden opgelegd aangaande functies en volumes die kaderen binnen een lintengebied en het principe van een goede ruimtelijke ordening wordt gehanteerd. De woning kan als zonevreemde woning mee opgenomen worden binnen de rup's of verkavelingen die worden opgesteld binnen het lintengebied en daarin specifieke gebiedsgerichte functies krijgen.

De gemeente selecteert deze woningen via een rup "zonevreemd wonen in linten"

De woning gelegen in het zuidelijk landbouwgebied, het noordweselijk landbouwgebied, het landbouwgebied Bosveld – Printhagen – Vrolingen of de Herkvallei

Twee mogelijkheden :

- De woning vormt een onderdeel van een gemeentelijke nederzettingsstructuren die gelegen zijn in deze deelruimten met name: de kleine kern Berlingen, de linten van het landbouwgebied en de woonkorrels. De woning is gelegen in een deelruimte die meer landelijk bepaald wordt. De gemeente geeft deze woningen ontwikkelingskansen zoals normaal voorzien in de bepalingen van de woongebieden, landelijke woongebieden en verkavelingen waarvan ze een onderdeel vormen. Ze worden niet beschouwd als woongebied en vormen dus ook geen afwegingskader voor de inplanting of vergunning van de landbouwbedrijven. De afstandregels van het VLAREM zijn dus niet van toepassing. De landbouw bepaalt de regelgeving. Er worden dezelfde beperkingen en/of mogelijkheden opgelegd aangaande functies en volumes die kaderen binnen het beleid rond de gemeentelijk kleine nederzettingsstructuren dwz dat er in principe alleen maar kan gewoond worden. Het principe van een goede ruimtelijke ordening wordt gehanteerd. Voorwaarde voor selectie is dat de percelen zo goed als aan elkaar aansluiten. Bij de individuele evaluatie van deze zonevreemde woningen zal geëvalueerd worden in hoeverre samenhang met de nederzettingsstructuur ter plekke aanwezig is. Dit zal afhankelijk zijn van aard van het tussenliggende gebied (beek, bos, akker, weg, graft, open ruimteverbinding, natuurcorridor).

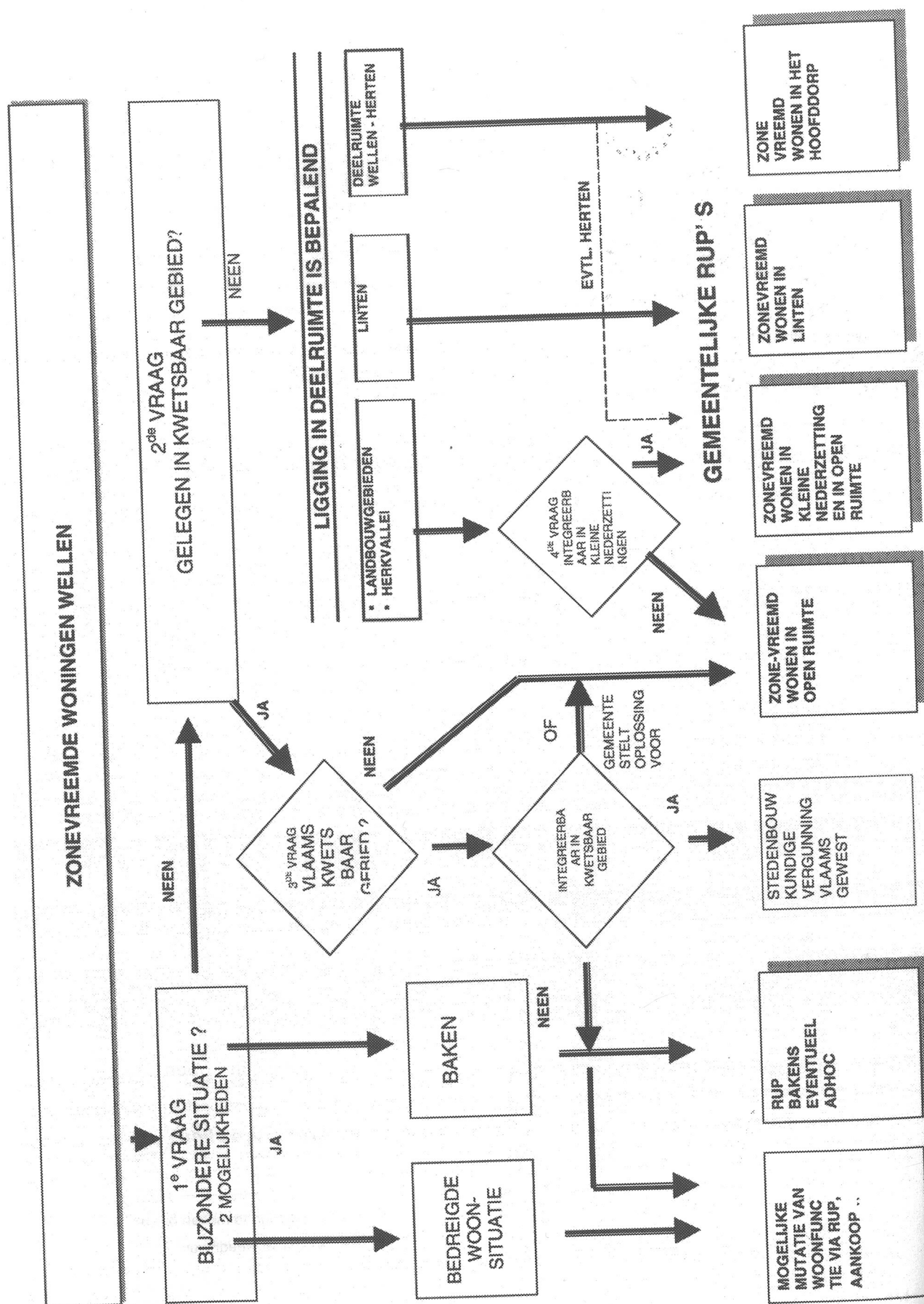
De gemeente selecteert deze woningen via rup "wonen in kleine nederzetting in kwetsbare gebieden of open ruimte"

- Indien de woning niet integreerbaar in een of andere nederzettingvorm is kan ze beschouwd worden als geïsoleerd gelegen in de open ruimte. Deze woningen moeten niet geïntegreerd worden in het woongebied maar in de open ruimte. De woningen krijgen beperkte ontwikkelingsmogelijkheden maar er kan, volgens de bepalingen van het decreet, herbouwd en verbouwd worden tot een volume van 1.000 m³. Er kan alleen gewoond worden. Er zullen geen voorwaarden opgelegd worden aan de bouwwijze, wel aan het volume en aan de perceelsinrichting. Het perceel wordt beschouwd als een klein landschapselement met dezelfde randvoorwaarden als de woningen die gelegen zijn in gemeentelijk kwetsbare gebieden.

De gemeente selecteert deze woningen via rup "wonen in open ruimte of kwetsbare gebieden"

Zie tabel (volgende pagina): 'zonevreemde woningen in Wellen'

bestemmingsplannen. De gemeente wenst deze regelgeving niet van toepassing te maken op de zonevreemde woningen omdat ze soms gelegen zijn in de nabijheid van landbouwbedrijven.



4.1.5 Kwaliteit van het wonen in het buitengebied

BIJZONDERE WOONGEBIEDEN

Zie kaart 8: 'bijzondere woongebieden'

Bepaalde delen van het woongebied hebben een bijzonder kwaliteitslabel door hun ligging nabij natuurgebieden :

- in of aan de rand van de geselecteerde open-ruimteverbinding,
- in of aan de rand van de geselecteerde kwetsbare natuurgebieden,

Met deze woonsituatie moet zeer omzichtig omgegaan worden: enerzijds mag de open ruimte visueel niet aangetast worden door het wonen, anderzijds moet de woonsituatie zich laten inspireren door de open ruimte op de kwalitatieve woonsituatie te behouden.

De gemeente heeft de bedoeling om deze woongebieden beter in hun omgeving te integreren. Er worden een aantal kwaliteitscondities opgelegd met betrekking tot de perceelsinrichting:

- behoud en versterking van bestaande rest-KLE's (boomgaarden, knotessen, solitaire bomen, hagen, ...) in de erven, tuinen of langs de perceelsgrenzen,
- voorzien van een mantelzone over een vaste breedte op de achterste of aan het landbouwgebied of kwetsbaar natuurgebied rakende perceelgrens waarbinnen enkel streekeigen beplanting is toegelaten en geen constructies (garages, ateliers) of zichtbare afsluitingen mogen opgetrokken worden,
- bebossingsplicht of bestruikingsplicht van 25 % voor percelen groter dan 1500 m². Tuinen moeten een compostruimte hebben in het verlengde van de composteringsplicht, ingesteld via het milieubeleid,
- de percelen hebben een "oude boomrecht"¹ vanaf 1500m² perceelsoppervlakte,
- bestaande doorgangen en paden worden behouden en verbonden met, of aangesloten op, het padennetwerken.

Het betreft de volgende gebieden:

- de woongebiedsranden van de woonkern Wellen en Herten grenzend aan de Broekbeemd,
- de delen van de bosstraat grenzend aan de Grote Beemd,
- delen van het woonlint Vloeiherk grenzend aan de Grote beemd,
- de delen van Langenakker grenzend aan het natuurgebiedje Langenakker,
- de woonkorrel Bosstraat-Ruytinxstraat grenzend aan het natuurgebiedje bossen van Ulbeek.

¹ Oude boomrecht: de verplichting aan de inwoners om per tuin (vanaf perceelsoppervlakte 1500m²) één hoogstamboom oud te laten worden: door behoud van een bestaande boom (bij voorkeur), door herplant op een geschikte locatie of door aanplant van een nieuwe boom.

4.2 GEWENSTE ECONOMISCHE STRUCTUUR

Zie kaart 9: 'gewenste economische en handelsstructuur'

4.2.1 Bepalende elementen bovenlokaal beleid

De economische ontwikkeling op gemeentelijk niveau wordt grotendeels gestuurd door de bepalingen van het Structuurplan Vlaanderen. Alles heeft te maken met de selectie van de gemeenten als stedelijk gebied, economisch knooppunt of als gemeente behorend tot het buitengebied. Gemeenten in het buitengebied, zoals Wellen, hebben geen enorme ontwikkelingsmogelijkheden. In feite mogen ze zelf geen aanbod creëren, maar ze moeten wel ruimte creëren indien zonevreemde ongewenste - of hinderlijke lokale - bedrijven zich wensen te herlokalisieren binnen de gemeente.

Het gemeentebestuur van Wellen is zich ervan bewust dat de ontwikkeling van bedrijvigheid in een buitengebiedgemeente geen prioriteit is en dat ook nooit kan worden. De provincie zal de ontwikkeling beoordelen op basis van een aantal criteria die te maken hebben met lokale gerichtheid, lokale schaal, behoefte en historisch gegroeidheid. Zo zal de ontwikkeling van de grote bedrijven die gelegen zijn op het bedrijventerrein "Bodem" bepaald worden door het Vlaamse gewest of door de provincie. Ze worden beschouwd als regionale bedrijventerreinen.

Naar landbouw toe wordt de regio door het Vlaams Gewest beschouwd als een landbouwgebied dat structuurbepalend is op Vlaams niveau. Dit wordt nog eens onderstreept door de provincie. Het landbouwluik wordt in dit gemeentelijk structuurplan behandeld onder 'Open ruimte'.

4.2.2 De gewenste gemeentelijke bedrijvenstructuur

4.2.2.1 De diverse Wellense bedrijventerreinen.

De gemeente hecht veel belang aan de bestaande bedrijvigheid en wil die dan ook behouden en verdere ontwikkelingskansen geven. De aanwezigheid van een aantal grote bedrijven in een eerder kleine gemeente is veeleer uitzonderlijk en Wellen wil deze bevoorrechte positie niet verliezen. Er zullen geen nieuwe grote bedrijven aangetrokken worden, maar de bestaande lokale en historisch gegroeide bedrijven zullen, voor zover ruimtelijk mogelijk en verantwoord, de kans krijgen om zich in eigen gemeente beter te ontwikkelen. D.w.z. dat de ongunstig gelegen bedrijven zich moeten kunnen herlokalisieren en dat daarvoor ruimte voorzien wordt op de bestaande bedrijventerreinen.

De bedrijvigheid in Wellen kan zich verder ontwikkelen zolang ze het niveau van de gemeente of de ruimtelijke structuur van de locatie niet overstijgt. Dit betekent een duidelijk verschil tussen bedrijvigheid die zich situeert in de woongebieden en op de lokale bedrijventerreinen

De gemeente ent haar beleid op de volgende types van bedrijven en bedrijventerreinen:

- Het lokaal bedrijventerrein Herten met een historisch gegroeid bedrijf (ANL),
- Het lokaal bedrijventerrein Vloeiherk,
- Het lokaal bedrijventerrein Bodem met 2 historisch gegroeide bedrijven (Teneco Packaging en Sentinel),
- De verspreid liggende geïsoleerde lokale bedrijven waarvan Relu (Ulbeek) het grootste is.

4.2.2.2 Principes voor verdere ruimtelijke ontwikkeling

“Iedere bedrijvigheid op zijn juiste plaats en in de juiste verhouding”

- Binnen de woongebieden wordt bedrijvigheid toegelaten zolang ze verenigbaar is met de doelstelling van de nederzettingsstructuur, de ruimtelijke draagkracht en met de ruimtelijke structuur van het omliggende gebied. In die zin kunnen bedrijven altijd starten vanuit een locatie in de woongebieden. Daarna zijn er twee mogelijkheden:
 - Het bedrijf wordt storend voor de elementaire woonfunctie. Het bedrijf moet verhuizen naar een gepast bedrijventerrein. In die zin kan er ook opnieuw bedrijfsruimte vrijkomen voor startende kleine bedrijven in het woongebied.
 - Het bedrijf is niet storend maar wenst vanuit de bestaande locatie uit te breiden buiten de 50 m zone van het gewestplan. Het bedrijf wordt dus zonevreemd. De gemeente hanteert hiervoor een evaluatiekader waarin het per locatie onderzoekt of uitbreiding mogelijk is of niet.
- Lokale bedrijven die niet verweefbaar zijn met hun omgeving kunnen zich enkel vestigen op de lokale bedrijventerreinen. Gemeenten in het buitengebied hebben volgens de provincie de mogelijkheid “...een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen voor de herlocalisatie van de (zonevreemde) bedrijven die in de gemeente voorkomen.”¹
- Nieuwe groeiende bedrijven, waarvan de aard van de bedrijvigheid het beeld en de structuur van de gemeente kan aantasten, moeten zich vestigen op de regionale bedrijventerreinen die zich o.a. situeren in de economische knooppunten St.-Truiden of Alken.
- Toekomstige ontwikkelingen, uitbreidingen, worden getoetst aan de hand van de volgende criteria:
 - bij voorkeur aansluitend bij bestaande bedrijventerreinen of bedrijvigheid,
 - vlot ontsluitbaar,
 - geen aantasting van kwetsbare natuurgebieden of gebieden met landschappelijke kwaliteiten,
 - niet gelegen in voor beroepslandbouw geselecteerde zones,
 - vermijdbare of oplosbare conflictsituaties met de aangrenzende woonomgeving,
 - ruimte maximaal benutten: inbreiding, dubbel ruimtegebruik, enz...
- Schaal-, stijl- en functiebreuken tussen bedrijventerreinen en hun omgeving worden vermeden of gemilderd. Zowel het bedrijventerrein van Herten als dat van Vloeiherk en Bodem liggen in of aan de rand van de kwetsbare Herkvallei. In het geval van Herten stroomt de Herk zelfs dwars door het bedrijventerrein. Omdat bedrijfsactiviteiten en natuurwaarden niet compatibel zijn, zijn er maatregelen vereist om beide ruimtegebruikers zo goed als mogelijk naast elkaar te laten functioneren. Ook de visuele impact op de bebouwde omgeving zal zo laag mogelijk gehouden worden (Ulbeek). Deze schaal- en stijlbreuk kan niet weggewerkt worden, maar dient wel gemilderd te worden door een sterke landscaping.

¹ Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, blz. 215

- Geen verkeersgenererend bedrijvigheid.
Wellen is een slecht ontsloten gemeente. Het structuurplan Vlaanderen en Limburg sluiten een nieuwe ontsluiting voor de regio uit. Gezien de geringe belastbaarheid van het bestaande wegennet wenst de gemeente geen bedrijvigheid te ontwikkelen of te ondersteunen die verkeer genereert (bvb. transportbedrijven, koerierdiensten,...).

4.2.3 Ontwikkelingsperspectieven voor de Wellense historisch gegroeide bedrijven

ANL, Sentinel en Teneco packaging worden beschouwd als historisch gegroeide bedrijven. Ze overstijgen het lokaal niveau maar zijn zowel door hun ruimtelijke aanwezigheid als door hun hoge tewerkstellingsgraad verweven met de Wellense socio-economische en ruimtelijke structuur.

Op alle bedrijventerreinen van Wellen kunnen zich **geen nieuwe bovenlokale bedrijven** meer vestigen.

De historisch gegroeide bedrijven van Wellen kunnen ontwikkelingsruimte krijgen van het Vlaamse Gewest dat 500 ha voorziet voor ruimtelijk verantwoorde uitbreidingen van historische gegroeide bedrijven.

De aanvraag voor uitbreiding van de bestaande historisch gegroeide bedrijven zal dienen te gebeuren via een planologisch attest gericht aan de Vlaamse planologische ambtenaar.

Indien de historisch gegroeide bedrijven op het bedrijventerrein Bodem willen uitbreiden, dan zijn er volgens de gemeente ruimtelijk beperkte ontwikkelingsmogelijkheden¹:

- in noordelijke richting zijn er nog mogelijkheden in het agrarisch gebied
- in westelijke richting zijn er eveneens mogelijkheden maar ze zijn beperkter omdat ze moeten gecombineerd en geïntegreerd worden met de woonfunctie. Omdat er nu soms al problemen (geur- en geluidshinder) zijn kunnen in deze zone geen storende functie geplaatst worden
- in het zuiden en westen wordt het gebied omarmd door het kwetsbaar natuurgebied Grote Beemd; er zijn geen ontwikkelingsmogelijkheden omwille van overstromingsgevaar en aantasting van natuurwaarden.

Het **historisch gegroeid bedrijf ANL** heeft nog ontwikkelingsmogelijkheden binnen het BPA "Herten". De mogelijke ontwikkeling van nieuwe activiteiten zou ook kunnen gebeuren door een betere organisatie op de site zelf.

¹ deze opmerking dient beschouwd als een suggestie aan het Vlaams Gewest

4.2.4 De ontwikkelingsperspectieven voor de lokale bedrijventerreinen

4.2.4.1 Behoefte aan bijkomend lokaal bedrijventerrein

Op dit ogenblik bestaat er een directe verplaatsingsbehoefte voor een 5 tot 6tal ongunstig gelegen zonevreemde bedrijven (zie hoofdstuk economische structuur en bedrijvigheid, behoeften in het informatief gedeelte).

Er van uit gaande dat deze bedrijven gemiddeld een oppervlakte nodig hebben van ongeveer 0.5 ha (oriënterende oppervlakte voor een lokaal bedrijf) bestaat er dus rechtstreeks en op korte termijn een behoefte van ongeveer 2,5 tot 3 ha netto bijkomend bedrijventerrein.

De bestaande capaciteit is onvoldoende om de volgende redenen:

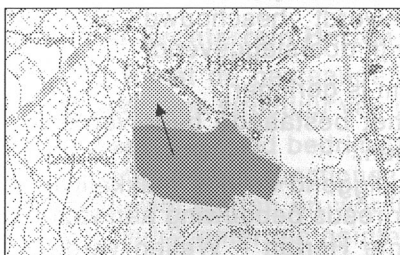
- Op het bedrijventerrein Vloeiherk wenst de gemeente de nog niet bezette ruimte rond en ten westen van de Bampweg niet te ontwikkelen omdat ze een onderdeel vormt van de natuurschakel Grote Beemd – Broekbeemd.
- Te Herten is geen plaats meer. Een mogelijke kleine ontwikkeling ter hoogte van het bedrijf GEOS ligt op een landschappelijk gevoelige locatie. Niet gelijk welk bedrijf kan zich daar vestigen.
- Op het bedrijventerrein bodem is het resterend perceel reeds in eigendom van het historisch gegroeid bedrijf en de drukkerij. Dit bedrijventerrein ligt ook volledig buiten de kern.

Daardoor is er zo goed als geen ruimte meer op de huidige bedrijventerreinen en moet er dus gezocht worden naar nieuwe terreinen

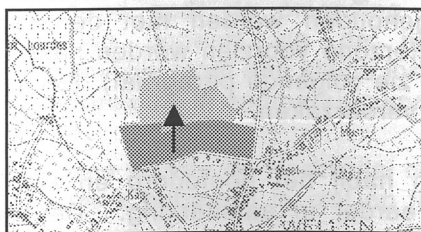
4.2.4.2 Afweging alternatieve locaties

Twee gebieden komen in aanmerking:

- een ingesloten zone ten noordwesten van het bedrijventerreinen Herten (4.1 ha)



- een landbouwzone ten noorden van het bedrijventerrein Vloeiherk (4.7ha)



EVALUATIETABEL LOCATIES VOOR UITBREIDING LOKAAL BEDRIJVENTERREIN				
KRITERIUM	LOKATIE VLOEIHERK		LOKATIE HERTEN	
	geschiktheid	1 minder geschikt ↓ 5 zeer geschikt	geschiktheid	1 minder geschikt ↓ 5 zeer geschikt
1 Oppervlakte die effectief in aanmerking komt	4	4,7 ha	3	4,1 ha
2 Toestand gewestplan	2	agrarisches gebied landschappelijk waardevol	3	agrarisches gebied
3 Subsidiariteit	5	sluit aan bij hoofddorp	3	niet aansluitend bij hoofddorp maar wel in deelruimte Wellen - Herten
4 Ligging tov woningen	4	grenst nauwelijks aan woongebieden	2	grenst aan 2 zijden aan woonlint
5 Ligging tot natuurgebieden	2	gelegen nabij natuurgebied Grote Beemd	4	grenst niet aan natuurgebieden
6 Betekenis voor de landbouw	3	Niet in gebruik voor landbouw, schapen	2	op dit ogenblik nog in gebruik als landbouwgebied, ingesloten
7 Wateroverlast	3	niet gelegen maar wel grenzen aan mog / rog	3	niet gelegen in watertoets,
8 Eigendomstoestand	2	onteigeningen van woningen waarschijnlijk	4	geen onteigeningen van woningen
9 Ruimtelijke beoordeling	2	Uitbreiding	4	Inbreiding
10 Onsluitingsmogelijkheden	2	nieuwe weg, sluit aan op Vloeikherk	5	bestaande onsluitingsweg bedrijventerrein
	29		33	

Een evaluatie van beide sites vanuit verschillende criteria toont bovenstaande tabel.

De gemeente geeft de voorkeur aan de ingesloten zone van het bedrijventerrein Herten (grootte 4.1 ha). Het betreft het gebied dat gelegen is tussen de Overbroekstraat en het zuidelijk en noordelijk deel van de Smissebroekstraat. De uitbreiding wordt beschouwd als een ruimtelijke inbreiding. De volgende argumenten zijn doorslaggevend:

- Het impact in het natuurlijk systeem is geringer,
- De zone sluit het beste aan op het bestaande bedrijventerrein en is goed ontsluitbaar via de bestaande wegen,
- De terreinen zijn momenteel braakliggend en dus makkelijker te onteigenen in vergelijking met Vloeikherk (waar reeds bebouwing aanwezig is).
- De uitbreiding werkt de deelruimte Herten – Wellen verder af (ingesloten landbouwgebied)

Probleem is de ligging nabij woongebied. Bij de inrichting van het bedrijventerrein zal er rekening gehouden worden met de schaal van de omgeving. Er zullen voldoende bufferzone voorzien worden naar de woningen in de omgeving (begroeide wallen: zie volgende paragraaf). De gemeente laat alleen bedrijven toe die geen hinder veroorzaken.

De zone Vloeikherk is wel gelegen nabij het hoofddorp en komt principieel volgens het subsidiariteitsprincipe eerder in aanmerking. De zone heeft in vergelijking met de zone Herten echter een aantal grote nadelen:

- het betreft een uitbreiding in open ruimte,
- de zone grenst aan een natuurgebied en aan een natuurschakel, slechts een gedeelte kan ontwikkeld worden,
- het gebied is nog niet ontsloten (de Bamdweg komt hiervoor niet in aanmerking)
- het gebied + de aanwezige bebouwing moeten onteigend worden

De realisatie van de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein Herten gebeurt via RUP. Met dit RUP wordt ook een deel van de bestemming bedrijventerrein Vloeiherk geschrapt voor de realisatie van de natuurschakel Grote Beemd - Broekbeemd (ongeveer 2 ha)

Wat grondbalans betreft betekent dit dat Wellen enerzijds 4.1 ha landbouwgebied te Herten herbestemt van landbouwgebied naar lokaal bedrijventerrein, elders 2 ha bedrijventerrein schrapt voor de realisatie van de gemeentelijke natuurschakel. Concreet realiseert Wellen slechts 2 ha nieuw bedrijventerrein.

4.2.4.3 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie per bedrijventerrein

Algemene principes

Bij de (her)inrichting van de lokale bedrijventerreinen zullen een aantal voorwaarden m.b.t. het visueel-ruimtelijk voorkomen in acht genomen worden:

- er zal een herkenbare toegang tot het bedrijventerrein voorzien worden,
- de in het BPA of RUP voorziene bufferzones worden effectief aangeplant en onderhouden via een beheersreglement in de voorschriften van het RUP,
- de groenvoorziening over het ganse bedrijventerrein zal uniform zijn (parkings, laanbeplanting, hagen, ...),
- de parkeergelegenheid wordt zoveel mogelijk gemeenschappelijk en centraal voorzien, voor verschillende bedrijven samen,
- het integraal waterbeheer is het uitgangspunt voor milieuvriendelijkheid: kleinschalige afvalwaterzuivering, integraal waterbeheer, duurzame energiebevoorrading (windmolen, zonnepanelen, ...), waterdoorlatende bestratingen, infiltratie van regenwater, ...
- er wordt gestreefd naar een ander vorm van optimaal ruimtegebruik via een efficiënte verkaveling en de gemeente zal bij de bouwvergunning aandacht besteden aan voldoende architecturale kwaliteit en groenvoorziening

Inrichting bedrijventerrein Herten

De gemeente wenst de bestaande situatie duidelijker te structureren. Ze gaat uit van een vierledige structuur van dit bedrijventerrein:

1. het historisch gegroeid bedrijf ANL dat zich volledig ten westen van de Herk bevindt. Het bedrijf functioneert als een ingekapselde entiteit binnen het bedrijventerrein Herten en wordt door de groenvoorziening op de eigen site en op het bedrijventerrein geïntegreerd in de omgeving.
2. het lokaal bedrijventerrein Herten dat volledig volzet is, en ontwikkelingsmogelijkheden krijgt richting Smissebroek, wordt goed ingegroend naar de omgeving en naar de omliggende bebouwing. De ontsluiting gebeurt via de bestaande voldoende uitgeruste wegen. Waarschijnlijk moet een kleine insteekweg voorzien worden in het gebied dat voor uitbreiding in aanmerking komt.
3. de groene as van de Herkvallei die het bedrijventerrein doorsnijdt, maar die nu te sterk bebouwd is, zal op termijn zowel landschappelijk als natuurlijk

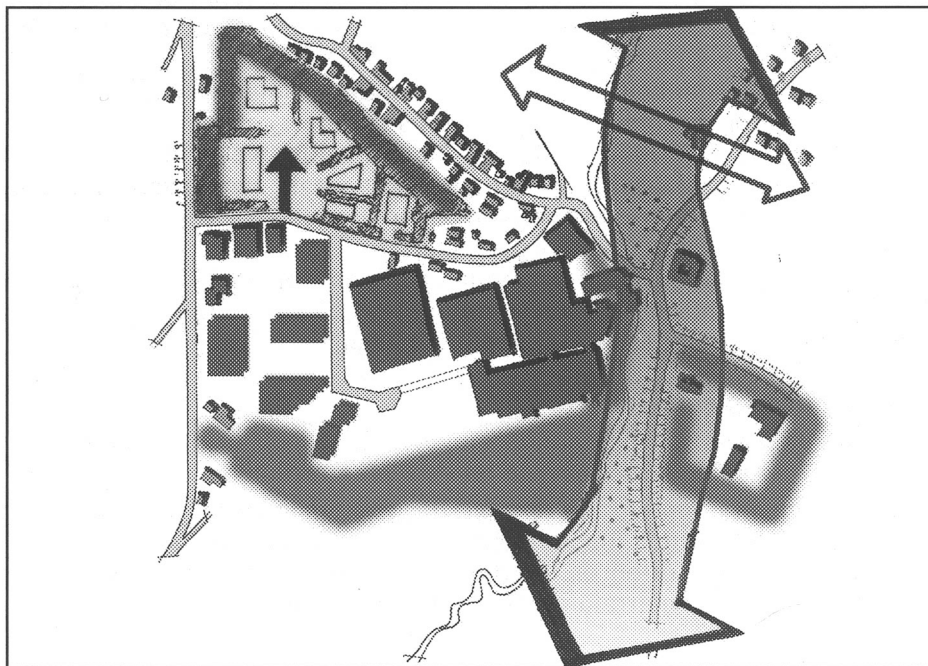
moet heropgewaardeerd worden als poort naar Haspengouw en dit wel als het volgt:

- het loskoppelen van bedrijfs- en woonfuncties van ANL,
- het wegnemen van gebouwen op de Herk en het herstel van de natuurlijke oevers,
- het onbebouwd houden van boomgaard tussen ANL en GEOS en het integreren van deze boomgaard in de groenvoorziening van het bedrijventerrein,
- het smal houden van het wegprofiel. De poort vormt een onderdeel van het fietsroutenetwerk. De weg mag nooit meer zijn dan een landbouwweg die gebruikt wordt als fiets of wandelweg.

4. het geïsoleerd gelegen bedrijf ten oosten van deze as (nu GEOS), dat door de versterking van de groene as nog meer wordt geïsoleerd, ligt op een landschappelijk kwetsbare plek. Het krijgt beperkt mogelijkheden op de in het gewestplan voorziene zone maar wel met strikte landschappelijk randvoorwaarden:
 - a. gebouwen of stockage niet hoger dan één bouwlaag
 - b. sterk natuurlijke beplanting naar de holle wegen graften
 - c. geen transportgenerende bedrijvigheid.

Dit wil zeggen dat het historisch gegroeid bedrijf zich verder kan ontwikkelen en dat ruimte kan gegeven worden aan lokale bedrijvigheid zonder dat de kwetsbare Herkvallei aangetast wordt. Handel wordt niet toegelaten. De gemeente integreert deze maatregelen in het RUP uitbreiding bedrijventerrein Herten.

Figuur: Inrichtingsschets bedrijventerrein Herten



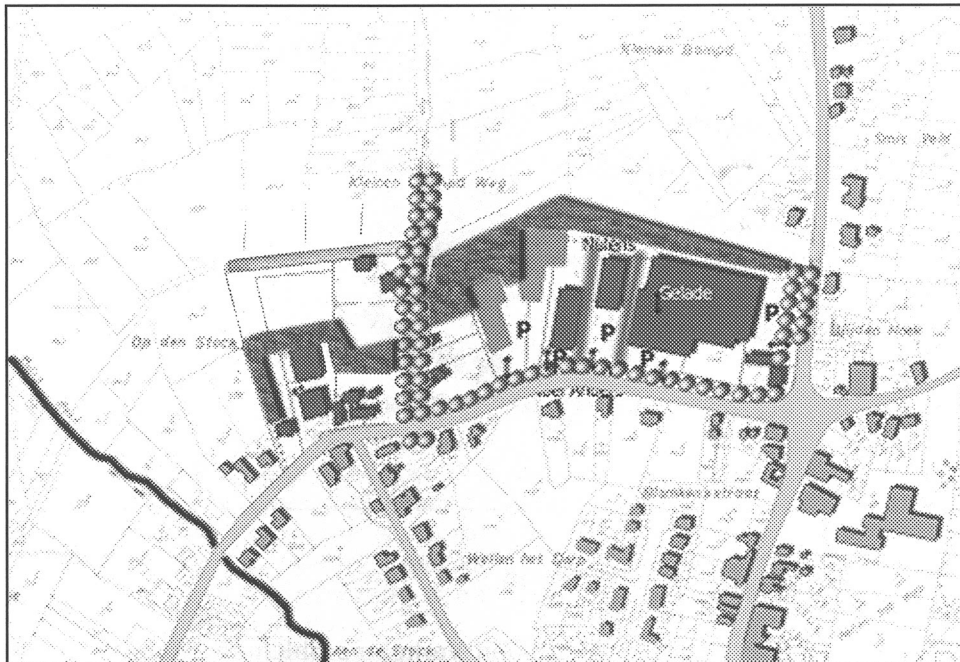
Inrichting bedrijventerrein Vloeiherk

De gemengde zone Vloeiherk sluit aan bij het centrum en bestaat uit een aantal lokaal gerichte bedrijven en handelszaken. Het gebied komt niet in aanmerking voor uitbreiding. Er kunnen zich geen handelszaken meer vestigen.

De volgende uitgangspunten zijn belangrijk voor de inrichting:

- vrijhouden van ruimte voor de aanleg van een fietspad langs de Vloeiherk,
- de Bampweg houden als poort naar het natuurgebied Grote Beemd, dit pad mag nooit dienst doen als ontsluiting van het bedrijventerrein, de zone rond de Bampweg krijgt met de ontwikkeling van het bedrijventerrein Herten en functie als natuurschakel (schrappen van de bestemming industriegebied).
- het gebied wordt sterker ingegroend en gebufferd naar het omliggend natuurgebied,

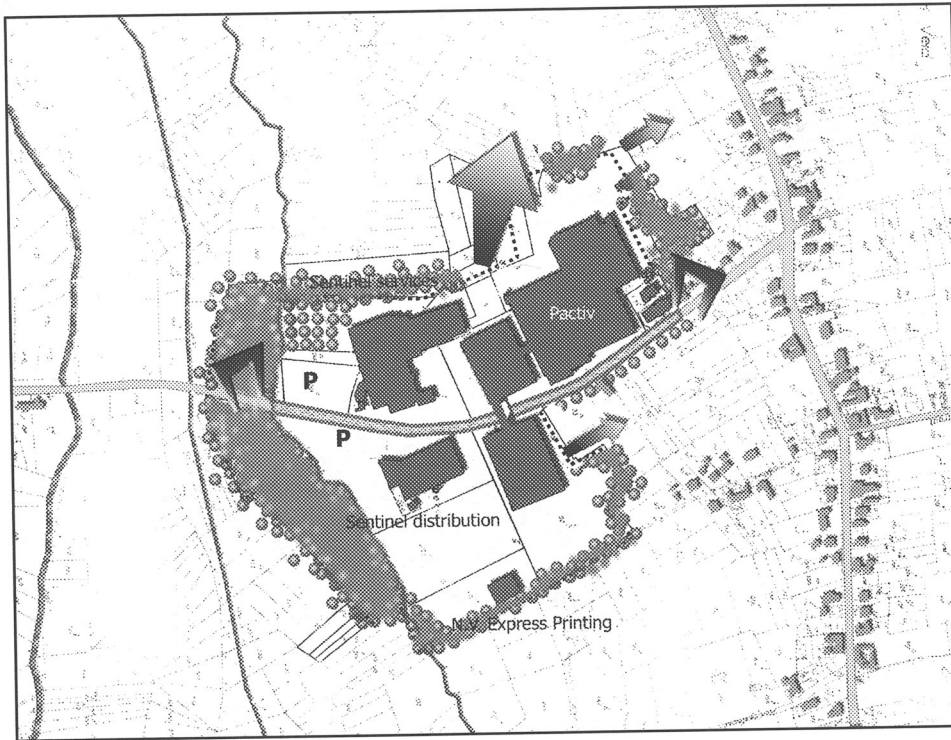
Figuur: Inrichtingsschets bedrijventerrein Vloeiherk



Inrichting bedrijventerrein Bodem

De gemeente hanteert de volgende inrichtingsprincipes voor dit geïsoleerd gelegen bedrijventerrein:

- vermijden van licht, geluid en luchtvervuiling,
- een mogelijke uitbreiding zou geen bijkomend verkeer mogen bewerkstelligen,
- geleidelijke herinrichting van de Bodemstraat:
 - als doortocht door het bedrijventerrein
 - als woonstraat ten oosten
 - als smalle weg die het natuurgebied doorkruist in het westen,
 - met poorteffecten bij het verlaten van elk van deze drie segmenten
- visuele inkapseling door aanleg van krachtige en sterke buffers naar de woon- en natuurlijke omgeving, dit betekent o.a.
 - zoeken naar een betere ruimtelijke kwaliteit van de zones die gelegen zijn tussen het bedrijventerrein en het woonlint en die nu eerder beschouwd worden als restruimte. Bij een mogelijk uitbreiding kunnen die beter ingericht worden
 - aanleg van beheer van de voorziene buffers naar de Herkvallei.

Figuur: Inrichtingsschets bedrijventerrein Bodem

4.2.4.4 Bedrijfsgebonden verkeersbeleid

De met de bedrijvigheid verbonden verkeersproblemen situeren zich op twee vlakken:

- zwaar verkeer met soms gevaarlijk transport (Bodem),
- drukte en raasverkeer tijdens de shiftwissel.
- Rotatie zwaar verkeer met Borgloon

De gemeente tracht deze ongemakken op te lossen via haar mobiliteitsplan waarin ook overleg gepleegd werd met Borgloon.

- Ontsluiting, inrichting en signalisatie van straten voor zwaar verkeer (zie mobiliteit).

Om het vrachtverkeer van en naar de bedrijventerreinen in goede banen te leiden en sluikverkeer tegen te gaan kunnen er in sommige straten tonnagebeperking worden opgelegd, terwijl er elders aan een vlottere doorstroming gewerkt wordt. Gezien de primaire en secundaire wegen tussen Hasselt, Sint-Truiden en Tongeren buiten de gemeentegrenzen van Wellen liggen is overleg met de buurgemeenten wenselijk om de doorstroming van vrachtverkeer naar deze wegen te verbeteren. Het vrachtverkeer van Borgloon mag niet door Wellen naar Hasselt of Alken rijden.

Bij eventuele uitbreidingen van bedrijventerreinen zal er voldoende ruimte voorzien worden voor parkeergelegenheid en wordt er tevens aandacht besteed aan de aansluiting op het wegennet,

- Vlotte doorstroming, veilig stellen van wegen voor langzaam verkeer (voet- en fietspaden, doorsteken, ...) en organisatie van de pendel.
Uit de gegevens over de herkomst van de werknemers in enkele grote bedrijven blijkt dat er heel wat inwoners uit de eigen gemeente tewerkgesteld zijn. Een groot deel van de pendel wordt dus gevormd door korte verplaatsingen. Het verhogen van de bereikbaarheid van de bedrijven

met hoge tewerkstelling voor fietsers is dan ook een logische redenering. Indien het fietsgebruik gestimuleerd wordt, neemt ook de verkeersdruk op de omgeving af. Om het fietsgebruik te motiveren is het wenselijk dat zowel het gemeentebestuur als de werkgevers een inspanning leveren. De gemeente kan werken aan goede en veilige fietspaden, terwijl de werkgevers fietsenstallingen dichtbij de personeelsingang kunnen voorzien.

- Afspraken verkeerscirculatie bedrijventerrein Herten tussen Wellen en Borgloon

De gemeente Wellen en Borgloon hebben een onderlinge afspraak over de verkeerscirculatie van en naar het bedrijventerrein Herten en hebben deze opgenomen in hun respectievelijk mobiliteitsplannen.

4.2.5 Ontwikkelingsperspectieven verspreid liggende bedrijven

4.2.5.1 Zone-eigen bedrijven

De gemeente heeft 12 zone-eigen verspreid liggende bedrijven.

Het bedrijf Relu is het grootste verspreid liggend bedrijf. De zone was voorzien in het gewestplan. De gebouwen passen op dit ogenblik niet bij de 'fijnwoonkorrelige' structuur van het dorpsensemble Ulbeek. Het bedrijf ligt grotendeels in de juiste bestemming. Vanuit landschappelijk standpunt dient het bedrijf beter geïntegreerd te worden in het agrarische landschap rond het dorpsensemble en inkleding van de parkeerruimte wenselijk. Ulbeek. Ook langs de straatkant (Daalstraat) is een betere groenvoorziening

Op 11 plekken in Wellen werden door de opmaak van een sectoraal BPA¹ de zonevreemde bedrijvigheden bestendigd en geregeld. (Zie kaart 9: 'gewenste economische en handelsstructuur'). De ontwikkelingsperspectieven aangaande aard van bedrijvigheid en landschappelijke inkleding werden bepaald per site.

4.2.5.2 (Nieuwe) zonevreemde bedrijven

Zie verder: 'Schema toetsingskader ontwikkelingsperspectieven bestaande of potentiële en nieuwe (zonevreemde) bedrijven'

De ontwikkelingsperspectieven van nieuwe zonevreemde bedrijven zullen getoetst worden op basis van de ontwikkelingsperspectieven voor de nederzettingsstructuur en voor de deelruimten.

De beoordeling of en hoe een bedrijf op de bestaande plaats kan uitbreiden of moet verdwijnen (geherlokaliseerd worden) gebeurt aan de hand van het afwegingskader op volgende bladzijde.

Een eerste vraag die gesteld dient te worden beoordeelt het bedrijf en zijn activiteiten:

- Veroorzaakt het bedrijf hinder?
 - visueel?
 - geluid?
- Is het bedrijf ruimtelijk structureel inpasbaar?
- Is het bedrijf ontsluitbaar?

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

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

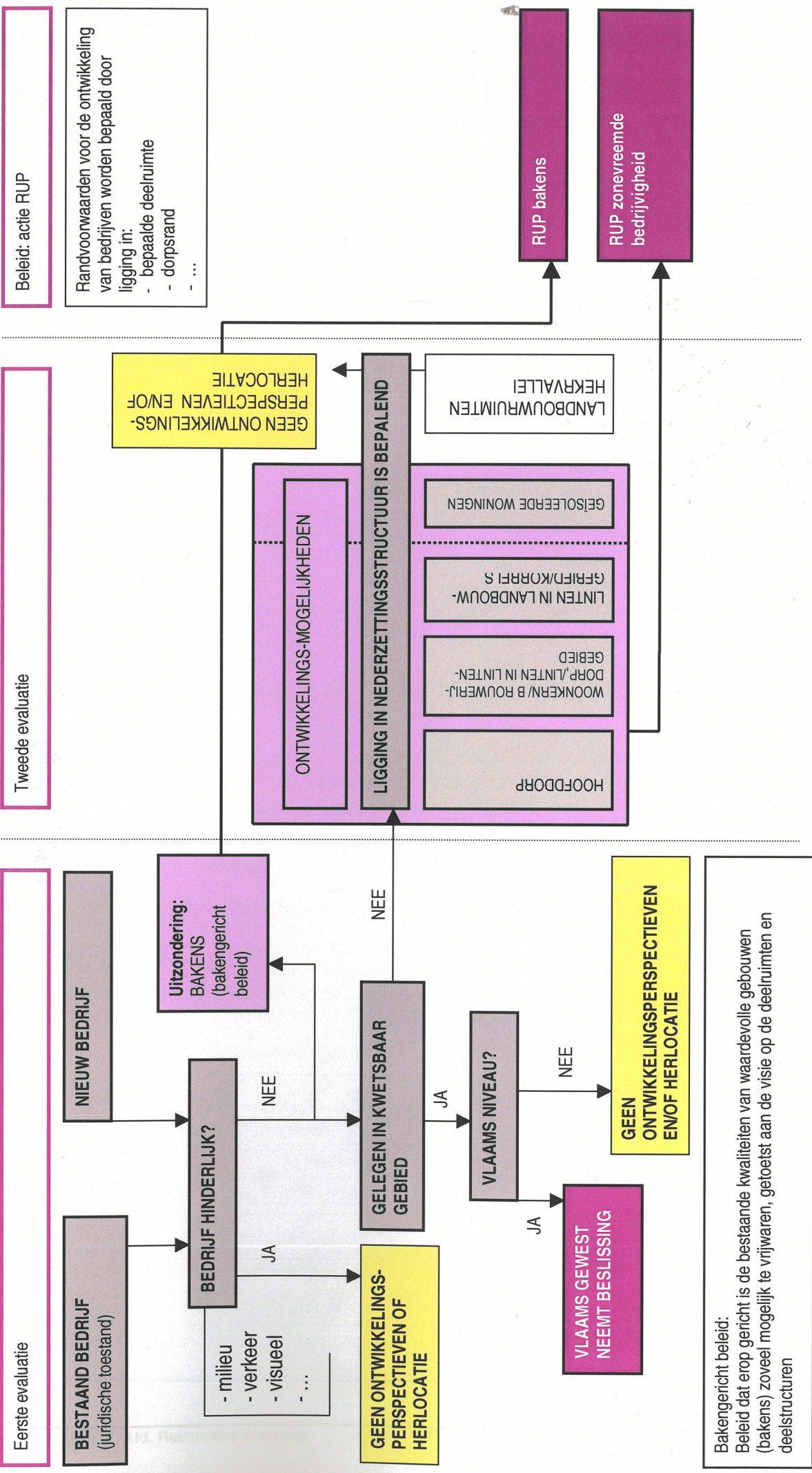
Vervolgens wordt de vraag gesteld of het bedrijf gelegen in een gebied dat volgens de gemeentelijke ruimtelijke structuur gelegen is in een kwetsbaar natuurgebied, dorpsensemble, merkwaardig gebouw, open-ruimteverbinding of holle weg. In deze gebieden moet een omzichtig beleid gevoerd worden op het aangaande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

Indien dit niet het geval is voert de gemeente een beleid dat geënt is op de doelstellingen van het deelruimtebeleid en de nederzettingenstructuur. In principe komt dat er op neer dat in de deelruimte Herten-Wellen en in het Lintengebied een beleid wordt gevolgd waarbij bedrijven eventueel zonevreemd kunnen uitbreiden terwijl in de landbouwgebieden en in de landbouwlinten deze ontwikkeling zeker afgeremd zullen worden.

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

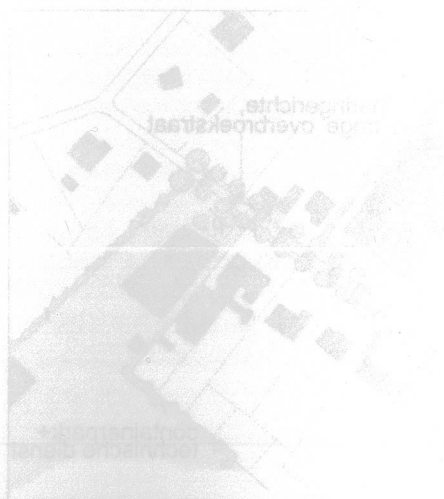
- | | |
|-----------------|--|
| 1. categorie 0: | uitdoving eventueel gefaseerd, |
| 2. categorie 1: | handhaving, |
| 3. categorie 2: | beperkte ruimtelijk uitbreiding, geen wijziging van activiteit mogelijk, |
| 4. categorie 3: | beperkte ruimtelijk uitbreiding, wijziging van activiteit mogelijk. |

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



Bakengericht beleid:
Beleid dat erop gericht is de bestaande kwaliteiten van waardevolle gebouwen (bakens) zoveel mogelijk te vrijwaren, getoetst aan de visie op de deelruimten en deelstructuren

Schema toetsingskader ontwikkelingsperspectieven bestaande of potentiële en nieuwe (zonevreemde) bedrijven



4.2.6 Beleid met betrekking tot handel

Het beleid aangaande handel volgt de hiërarchie der kernen. Zelfstandigen of dienstverlening worden niet als handelszaken beschouwd evenals horecazaken. Dat wil zeggen dat handelszaken zich bij voorkeur vestigen in de kernen. Omdat het gezien de lintenstructuur niet altijd mogelijk is een duidelijk kernbeleid te volgen worden de volgende principes gehanteerd:

In het hoofddorp Wellen:

- Handelszone Wellen, binnen de poorten van de kern
Nieuwe handelszaken vestigen zich bij voorkeur langs de hoofdstraten binnen de "poorten" naar de kern. Enkel op die wijze kunnen ze elkaar ondersteunen. Het uitwaaiëren van handelszaken zal ontmoedigd worden. De Dorpsstraat wordt opgewaardeerd en verfraaid als belangrijkste herkenbare handelsstraat in de gemeente (voorzien voor 2004). Grotere handelszaken moeten beschikken over eigen parkeerterreinen.

- Inkooperv Overbroekstraat

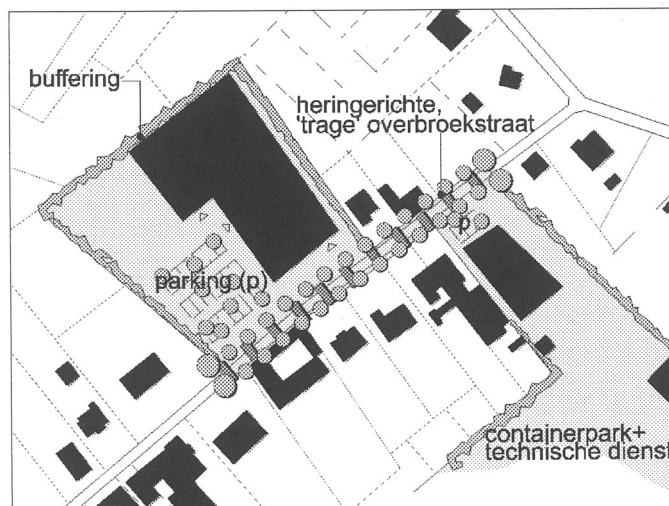
Op dit specifiek lokaal inkooperv kunnen handelszaken met groter vloeroppervlak gevestigd blijven die onvoldoende ruimte hebben binnen de poorten van het centrum (supermarkt, videotheek, garages, carwash, drankhandel, enz;). De gemeente wenst deze zone niet uit te breiden maar wel te behouden maar beter te structureren. Het inkooperv biedt ruimte en mogelijkheden aan een speciaal segment van handel die niet integreerbaar is in het eigenlijke centrum.

De gemeente clustert de technische dienst en het gemeentelijk containerpark aan dit inkooperv en wenst heel deze omgeving coherenter in te richten als herkenbaar erf in de gemeente, zowel op het openbaar als op het privaat domein. Elementen die bij de inrichting belangrijk zijn:

- vertragende herinrichting Overbroekstraat door het erf,
- heraanleg en koppeling parkeerplaatsen,
- groenvoorziening (bomen, hagen, enz;)
- aangepaste verlichting,
- duidelijk signalisatie,
- enz.

De gemeente wil dit project realiseren als een samenwerking tussen publieke en private sector (mini PPS). Ze integreert de ontwikkeling rond het inkooperv in het RUP dat wordt opgesteld om de Technische dienst en het containerpark in de juiste bestemming te plaatsen en ontwikkelingsruimte te geven. Beide locaties grenzen aan elkaar en hebben een aantal gemeenschappelijke functies (inrit, parkeerplaatsen, buffers,).

Figuur: Inrichtingsschets inkooperv Overbroekstraat



In de woonkern Vrolingen en in het brouwerijdorp Ulbeek, het dorp Berlingen en in het lintengebied kunnen zich handelszaken ontwikkelen of handhaven op wijkniveau. De vestiging van grotere handelszaken wordt ontmoedigd (en is trouwens niet toegelaten).

Op alle andere plaatsen zal de vestiging van handelsvoorzieningen ontmoedigd worden. Alleen in de geselecteerde bakens kunnen zich eventueel speciale handelszaken vestigen.

4.2.7 De gemeentelijke diensten en voorzieningen

De administratieve diensten van de gemeente bevinden zich gebundeld in het centrum van het hoofddorp, op een aantal centrale assen:

- De scholen, sporthal en begraafplaats langs of gelinkt aan de Bloemenstraat,
- De administratieve diensten en ontmoetingscentra op de as Dorpstraat en Dorpsplein en Molenstraat.
- Het containerpark en de technische diensten rond het erf inkooperv Overbroekstraat.

Het containerpark bevindt zich in landelijk woongebied. De gemeente zal een RUP opstellen om dit gebied om te zetten naar een zone voor gemeentelijke diensten.

De sport- en bewegingsvoorzieningen bevinden zich buiten het centrum (zie hoofdstuk recreatie).

4.3 GEWENSTE STRUCTUUR VAN DE OPEN RUIMTE VAN WELLEN

4.3.1 Bovenlokaal beleid

RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bepaalt dat vóór 2007 de gewestplannen worden herzien waarbij 56.000ha landbouwgebied zal worden geruild voor 7.000 ha industriegebied, 38.000 ha natuurgebied, 10.000 ha bosgebied en 1.000 ha recreatiegebied. Daarbovenop worden er nog eens 150.000 ha verwevingsgebied aangeduid onder de landbouwgebieden, bosgebieden, recreatiegebieden en overige groengebieden. De natuurgebieden kunnen geen onderdeel uitmaken van verwevingsgebieden.

De gemeente gaat er van uit dat haar gemeentelijke open-ruimtestructuur moet aansluiten of aanknopen bij de Vlaamse. Aangezien de Vlaamse afbakening nog niet is vastgelegd, kan de gemeente alleen maar hypothetisch te werk gaan. Het Vlaams gewest heeft een eerste fase van het Vlaams Ecologisch Netwerk vastgelegd.

Gemeentelijke hypothese van de Vlaamse Agrarische Structuur

De afdeling Aminoal Land heeft, in afwachting van een definitieve afbakening, een voorstel uitgewerkt voor de afbakening en differentiatie van de gebieden voor de beroepslandbouw.

Deze kaart is nog wel niet geconfronteerd met die van de gewenste natuurlijke structuur maar ze geeft een indicatie van de gewenste agrarische ontwikkelingen. De gemeente gaat er van uit dat nagenoeg het volledige westelijk en zuidelijk agrarische gebied in de afbakening wordt opgenomen en bestemd, met uitzondering van de gebieden met natuurwaarde rond Trockaert en de bosjes van Ulbeek.

In het noorden, in het lintengebied, is het landbouwgebied structureel aangetast, verdrongen door hobbylandbouw of zit het zodanig sterk verweven tussen de woongebieden dat de landbouw minder ontwikkelingsmogelijkheden heeft. Verondersteld wordt dat op deze plaatsen landbouw minder coherent zal worden afgebakend en dat het huidige landbouwareaal op de gewestplannen zal ingekrimpt worden.

De bouwvrije zones^(*) worden afgebakend met het doel de externe landbouwstructuur te optimaliseren in functie van de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische bedrijvigheid (schaalvergroting, ruilverkaveling, ...). Nieuwe bebouwing is in deze bouwvrije zones bijgevolg niet toegelaten, ook niet voor landbouw.

In Wellen wordt volgens het voorstel van Aminoal Land op het plateau van Oetersloven een deel van het agrarisch gebied als niet-bebouwbaar aangeduid.

^(*) Bouwvrije zones zijn samenhangende zones die veeleer beperkt zijn in oppervlakte. De bouwvrije zones zullen zo worden geselecteerd en afgebakend dat er geen bestaande bedrijfszetels worden opgenomen, RSV, 1997, p.394.

Gemeentelijke hypothese van Vlaamse Natuurlijk structuur (VEN II)

In de eerste fase van het VEN werden de Grote Beemd en de Broekbeemd opgenomen.

Wegens het relatief aaneengesloten karakter van de Herkvallei, waarin natuurfuncties dominant zijn, wordt verondersteld dat deze vallei verder de drager zal vormen van het Vlaamse Ecologische Netwerk. De gemeente gaat er van uit dat de zuidelijke Herkvallei en de flanken van de vallei met hoge of startende natuurwaarden (Graeterbeemd) worden opgenomen als natuurgebied in de tweede afbakening van het VEN. Een gebied dat onduidelijk is, is het gebied Langenakker.

Gemeentelijke hypothese van de afbakening van de verwevingsgebieden

De gemeente gaat er van uit dat verwevingsgebieden zich vooral zullen situeren aan de rand van Herkvallei, in het lintengebied of in de door lintbebouwing versnipperde landbouwgebieden, waar door het reliëf of de vochtigheid van de gronden landbouw op een bepaalde schaal niet mogelijk is en waar op dit ogenblik al een sterke verweving is van functies. Ainal Land gaat er reeds van uit dat delen van de valleien Herk (Grote Beemdsloot) en Winterbeek (Vrolingen: grens Kortessem) zullen afgebakend worden als verwevingsgebied.

De natuurrichtplannen

Het decreet op het natuurbehoud voorziet dat het Vlaamse Gewest natuurrichtplannen moet opstellen voor de afgebakende VEN en verwevingsgebieden.

Deze natuurrichtplannen bepalen welk beleid er moet gevoerd worden (in principe voor 2007). Natuurrichtplannen zijn bindend voor de burger in GEN en GENO's en oriënterend voor het beleid in de verwevingsgebieden.

De provinciale natte natuurverbinding rond de bosjes van Ulbeek

Het beleid voor deze open ruimteverbinding zal bepaald worden door de provincie. Het is nog onduidelijk wanneer en hoe dit zal gebeuren en met welke middelen (RUP of beheersovereenkomsten). De gemeente wenst de volgende aandachtspunten voor de ontwikkeling van deze verbinding mee te geven aan de provincie:

- de natuurverbinding bevindt zich in overwegend agrarisch gebied. De beroepslandbouw is een belangrijke actor in deze verbinding en zal het ook blijven,
- de corridor zou kunnen gelinkt worden aan de toeristische-recreatieve corridor Rullingen – Berlingen – Trockaert die in dit structuurplan wordt naar voor geschoven als een strategisch toeristisch project,
- in deze corridor bevinden zich een aantal gebieden met hoge natuurwaarde waaronder de bosjes van Ulbeek en het kleinschalig weilandengebied op de grens met Alken,
- het gebied is op dit ogenblik vrij ontoegankelijk vanuit het standpunt van het recreatief medegebruik. Er bevinden zich geen verbindende wandelpaden door het gebied,
- het gebied kent een aantal merkwaardige vierkantshoeven die in het gemeentelijk structuurplan geselecteerd zijn als baken en als gevolg daarvan

- ook een andere dan landbouwfunctie zouden kunnen krijgen (plattelandstoerisme, horeca, woningen, enz;)
- aan de rand van het gebied bevinden zich vele zonevreemde woningen, de gemeente biedt in haar structuurplan een kader aan voor het bestendigen van de woonfunctie onder voorwaarden.

4.3.2 Principes voor de open ruimte van Wellen

Het casco principe

De voornaamste gebruikers van de open ruimte in de gemeente zijn in de eerste plaats landbouw en natuur. Kleinere gebruikers zijn bosbouw en recreatie. Daarnaast zijn er de medegebruikers: de inwoners van Wellen, de toeristen, de jagers, de hobbyboeren, ... De gemeente heeft de bedoeling de open ruimte zodanig te organiseren en ruimtelijk te ontwikkelen dat ze op een afgewogen en flexibele manier kan functioneren om te voldoen aan de behoeften van deze hoofd- en nevengebruikers.

De open ruimte in Wellen kenmerkt zich door het voorkomen van grote, aaneengesloten deelruimten (plateaus, Herkvallei en landbouwzones), maar ook door een meer fijnmazige verweving van de ruimtegebruikers in bepaalde gebieden (lintbebouwing, kleine landschapselementen, hobbylandbouw, ...).

De cascobenadering stelt dat in de open ruimte gebieden met een hoge dynamiek gescheiden worden van gebieden met een lage dynamiek. Landbouwgebieden zijn gebieden met een hoge dynamiek. Landbouwers moeten zich jaarlijks kunnen aanpassen aan de wijzigende marktomstandigheden: fruit, groente, tarwe, vlas, bio-bouw, ... Natuurgebieden daartegenover hebben (meestal) een lage dynamiek. Ze functioneren en ontwikkelen zich best in een systeem waar niet te veel verandering en verstoring optreedt.

De cascoplanning gaat uit van de volgende principes:

- functies die een lange ontwikkelingstijd nodig hebben, zoals bosbouw, natuur en drinkwatervoorziening, worden gescheiden van functies die qua inrichting snel op markt – economische en/of technische ontwikkelingen moeten kunnen inspelen. Deze functies worden respectievelijk laagdynamisch en hoogdynamisch genoemd,
- de laagdynamische functies worden zoveel mogelijk gebundeld, zodat zij samen een ruimtelijk stabiel geheel vormen, het zogenaamde natuurlijk raamwerk,
- de hoogdynamische functies krijgen hiermee een zo groot mogelijke vrijheid om zich te ontwikkelen in zogenaamde gebruiksruimtes, uiteraard wel binnen de normen die aan het milieu worden gesteld,
- bij het zoeken naar de meest geschikte plekken voor bepaalde hoogdynamische functies wordt ingespeeld op de systeemkenmerken van het landschap (reliëf, bodem en waterhuishouding).

De principes van de cascobenadering zullen de leidraad vormen om zowel aan landbouw als aan natuur voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Bij de formulering van doelstellingen en maatregelen is er logischerwijze een overlapping met de gewenste agrarische en natuurlijke structuur.

Het casco principe houdt een schaalvergroting in van zowel natuur als landschap met:

- voor de landbouw een verlies van gebieden maar anderzijds een bundeling tot grotere landbouwblokken,
- voor de natuur een verlies van ecologische infrastructuur in het landbouwgebied maar een winst aan aaneengesloten natuurgebieden.

De gemeente stelt een structurele zonering voor in drie type gebieden en stippelt daarvoor een beleid uit die ze ent op haar beleid aangaande deelruimten met name:

- de landbouwruimten als hoogdynamische gebieden,
- het lintengebied als gebieden met een gemengde dynamiek,
- de Herkvallei, als laagdynamische gebied.

Wellen zal er op aandringen om deze principes op te nemen in het structuurplan van de ruilverkaveling, dat een aanzet geeft om ook elders in de gemeente hier op verder te bouwen.

4.3.3 Gewenste natuurlijke structuur

Zie kaart 10: 'gewenste natuurlijke structuur'

4.3.3.1 De gewenste gemeentelijke natuurlijke structuur

In tegenstelling tot de agrarische structuur kan de natuurlijke structuur alleen maar functioneren als samenhangend ruimtelijke netwerk.

Naast het VEN en de provinciale natuurverbindingen die een rol vervullen in het ecologisch netwerk op bovenlokaal niveau, zet het gemeentelijke structuurplan een strategie uit voor haar systeem van gemeentelijke natuurkernen en lokale verwevingsgebieden dat moet aansluiten bij het bovenlokale netwerk.

Ingaand op het cascomodel zal de gemeente een gedifferentieerd beleid voeren volgens de dynamiek van de deelruimten. In de hoogdynamische ruimten zijn minder ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur dan in de laagdynamische Herkvallei. In het lintengebied wordt een systeem uitgewerkt om de fragmenten van de soms hoge natuurwaarden te behouden en te verweven.

4.3.3.2 Natuurlijke structuur per deelruimte

In de landbouwruimten

In deze overwegend naar landbouwontwikkeling afgestemde deelruimte wordt gestreefd naar basisnatuurkwaliteit. Dit betekent dat deze intensieve landbouwgebieden tenminste overlevingskansen zouden moeten bieden aan soorten die eigen zijn aan de soorten van het "open veld" zoals hamster, patrijs, haas en veldleeuwerik. Al deze soorten vinden dekking, voedsel of nestgelegenheid in de resterende KLE's, bosjes, schrale bovenlopen van de soms droge beekvalleien en wegbermen. Aangezien al deze soorten bedreigd zijn, moeten deze restnatuurgebiedjes ecologisch opgewaardeerd worden door een betere bescherming en (intern en extern) beheer. Vooral de randen van deze restnatuurgebiedjes zijn belangrijk. Het betreft:

- de bosjes van Ulbeek,
- de randen van het kasteel van Trockaert,

- de schouders en tenen van de holle wegen en markante lanen tussen Boswinning / Trockaert,
- het natuurgebiedje aan de Bulsstraat (inclusief de Bonderkuil).

In de Herkvallei

De gemeente gaat er van uit dat de Herkvallei één groot natuurgebied wordt dat moet gevrijwaard blijven van hoogdynamische functies. De ecologische en bosbouwfunctie zijn hier dominant. Wonen, bedrijvigheid, landbouw en recreatie zijn ondergeschikt en zijn gastfuncties in de vallei. Zoals hierboven reeds gesteld zal het beleid voor dit gebied grotendeels bepaald worden door het Vlaams Gewest.

De Herkvallei vervult, als grootschalige en gemeenteoverschrijdende groene as, een belangrijke laagdynamische functie als natuurlijke ruggengraat. Ze wordt opgesplitst in drie segmenten:

1. de Herkvallei ten zuiden van Herten
2. de Broekbeemd
3. de Grote Beemd (inclusief de Graeterbeemd)

De gemeente wenst aangaande de Herkvallei het volgende ondersteunend beleid te voeren:

- het planologisch realiseren van de schakels tussen de verschillende segmenten van de Herkvallei:
 - tussen de Broekbeemd en Grote Beemd wordt een groene zone gevrijwaard in het woongebied als groene ader (zie ook nederzettingsstructuur),
 - tussen de Broekbeemd en zuidelijke Herkvallei wordt de "poort naar Haspengouw" tussen ANL en Geos zo natuurlijk mogelijk ingericht en wordt op termijn gestreefd om in samenwerking met ANL de overbouwning van de Herk ongedaan te maken zodat de Herk terug een open rivier wordt.
- Het maximaal ondersteunen van het natuurbeleid door de gebiedsbeherende instanties (op dit ogenblik de Stichting Limburgs Landschap).
- Het toegankelijk houden van de Herkvallei als wandelgebied voor de Wellense bevolking:
 - door het respecteren of sluitende maken van alle kleine paden en erfdienstbaarheden in bouwvergunningen en uitvoeringsplannen vanuit de woongebieden naar de Herkvallei,
 - door het aanbrengen van gepaste infrastructuur die de toegankelijkheid moet bevorderen (signalisatie) of draineren (slagbomen, omheiningen, parkeerplaatsen, ...),
 - door het voorzien of reglementeren van ruimte voor de plaatselijke jeugd- en jongerenvereniging in of aan de rand van de vallei.
- Het zoeken naar mogelijkheden om het zonevreemd landbouwgebruik in hoofd- of nevenberoep onder bepaalde natuurgerichte voorwaarden te behouden in de Herkvallei. Deze discussie zal gevoerd worden tijdens het natuurrichtplan dat door Aminoal, afdeling Natuur, wordt uitgewerkt of tijdens het RUP dat de gemeente wenst op te stellen.
- Het opleggen van een conditionering van de woongebieden die met hun erven en tuinen aan de Herkvallei grenzen (zie nederzettingsstructuur) zodat de randen van de Herkvallei tussen woongebieden van Wellen gaaf blijven.

Lintengebied en de randen van het hoofddorp en woonkernen

In het complexe en gemende lintengebied ligt de grootste eigen bevoegdheid van de gemeente aangaande natuurbehoud en natuurontwikkeling. Het lintengebied is een gemengd gebied met veel restnatuurwaarden die soms een hoge waarde hebben. Natuur staat in dit geval naast wonen en landbouw.

De gemeente voert een gedifferentieerd beleid als het volgt:

- Betere bescherming van de gebieden met uitzonderlijke natuurwaarden binnen dit gebied:
 - het gebied Langenakker,
 - de vijver en het eilandje van Maupertuus,
 - de hellingen van de Winterbeekvallei, nabij de grens met Kortesseem.
- Behoud van de nog aanwezige kleine landschapselementen zoals poelen, boomgaarden, eikenrijen, knotessen, solitairbomen, ...

Maximale toegankelijkheid van de binnengebieden als wandelgebied voor de bewoners en gebruikers van de linten.

4.3.3.3 De gemeentelijke natuurkernen

Buiten de Herkvallei bezit de gemeente nog 7 gebiedjes met hoge natuurwaarden. Ze worden geselecteerd als gemeentelijke natuurkern. Natuur is hier de hoofdfunctie. Het beleid zal er op gericht zijn om de natuurwaarden in deze gebieden beter te beschermen. Het betreft de volgende gebieden:

- gemeentelijke natuurkern 1: het bosje en de graslanden Bulstraat/Bonderkuil
- gemeentelijke natuurkern 2: de graslanden, poelen en bosjes Langenakker (eventueel, indien niet mee opgenomen in het VEN II)
- gemeentelijke natuurkern 3: de hellingen en poelen van Vrolingen
- gemeentelijke natuurkern 4: het kasteelpark Trockaert
- gemeentelijke natuurkern 5: de bosjes van Ulbeek
- gemeentelijke natuurkern 6: de vijver Maupertuus
- gemeentelijke natuurkern 7: de Graeterbeemd (eventueel indien niet mee opgenomen in VEN II)

Ze moeten gevrijwaard worden van dynamische ontwikkeling, waar ze ook gelegen zijn. Dit wil zeggen dat hier onder meer beperkingen worden opgelegd inzake bemesting, scheuren van graslanden, onderhoud en beheer van kleine landschapselementen, ... Omdat alle natuurkernen verschillend zijn, zal per kern een beleid worden uitgewerkt.

Niet alle deze kernen hebben op dit ogenblik een bestemming als natuurgebied op de ruimtelijke uitvoeringsplannen (gewestplannen, BPA).

Indien deze gebieden niet worden opgenomen in een bovengemeentelijk Vlaams of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (aangaande VEN fase-II of over een provinciale natuurverbinding), dan zal de gemeente zelf initiatieven nemen om voor deze gebieden specifieke stedenbouwkundige voorschriften uit te schrijven via een gemeentelijk RUP. Dit RUP zal dan een beleid uitschrijven dat de natuurwaarde binnen de natuurkern beschermt en ontwikkelt, maar ook rekening houdt met de bestaande landbouwsituatie.

Landbouw wordt zeker niet per definitie uitgesloten uit de natuurkernen. Indien delen van de gewenste kleine natuurkernen nog beheerd worden door de

landbouwers in hoofdberoep of nevenberoep, zal zeker gezocht worden naar de meest geschikte en haalbare oplossing tussen natuur- en landbouwwaarden.

4.3.3.4 Gemeentelijke natuurschakels

Natuurschakels zijn groene assen tussen bebouwde gebieden door. Ze moeten zo veel mogelijk natuurlijk beheerd worden. Ze schakelen twee grotere natuurgebieden aan elkaar.

De gemeente wenst twee natuurschakels te herstellen/realiseren in de Herkvallei:

- Tussen de zuidelijke Herkvallei en de Broekbeemd
- Tussen de Broekbeemd en de Grote Beemd

Tussen de Broekbeemd en Grote Beemd wordt de natuurschakel bestendigd door wijziging van de bestemming woongebied naar groengebied (zie ook nederzettingsbeleid) en van bedrijventerrein naar natuurgebied. Deze natuurschakel wordt ook beschouwd als een groene as met wandelpad die het centrum van de gemeente verbindt met de noordelijke Herkvallei (Bamptweg). Natuurinrichtende maatregelen kunnen de natuurfunctie van deze groene as verhogen.

Tussen zuidelijke Herkvallei en de Broekbeemd wordt de natuurschakel hersteld door een geleidelijke ontmanteling van de gebouwen van het bedrijf ANL die nu nog op en tegen de Herk staan. De gemeente zal samen met het bedrijf de gefaseerde ontmanteling uitwerken.

4.3.3.5 Kleine Landschapselementen: Behoud, beheer en herstel

De gemeente selecteert de volgende KLE op het grondgebied van haar gemeente:

- De holle wegen
- De graften (natuurlijke taluds)
- De brongebieden
- De historisch permanente graslanden
- De poelen
- De loofbosjes
- De boomgaarden
- De houtwallen en houtkanten en bomenrijen en heggen en hagen
- De knotsessen en knoteiken

In de Haspengouwse gemeenten, waar kleine landschapselementen belangrijke dragers zijn van de natuurlijke structuur, is niet enkel het behoud, maar ook het efficiënt en juist beheer (onderhoud) ervan noodzakelijk. Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan gaat uitvoerig in op het belang van de KLE's en stelt specifieke doelstellingen en maatregelen voor het behoud, de bescherming en het beheer van de KLE's.

De gemeente Wellen onderkent het belang van de voorkomende kleine landschapselementen op haar grondgebied en zal ze dan ook valoriseren volgens de principes van het GNOP.

Aan de hand van de opgemaakte inventaris zal de toestand op het terrein regelmatig opgevolgd worden.

Het beleid inzake kleine landschapselementen wordt op drie vlakken gevoerd:

- behoud en beheer,
- herstel,
- vernieuwing.

BEHOUD VAN KLE

(via uitbreiding natuurvergunning of bouwverordening op de beplantingen)

De gemeente voert nu reeds een gebiedsgericht beleid volgens deelruimten:

- VERRUIMD KLE BELEID IN HET LINTENGEBIED

De KLE's in het lintengebied, rond het hoofddorp Wellen en rond de woonkern Vrolingen (en Ulbeek) worden **maximaal** behouden en ontwikkeld. Het gemeentelijk beleid, geregeld via de bouwverordening op de beplantingen, zal hier strenger toegepast worden dan elders:

- in functie van de belevingswaarde vanuit de woonomgeving,
- omdat er weinig concurrentie is met beroepslandbouw,
- als indicatie van een duurzaam ruimtelijk beleid,
- door responsdebilitering van inwoners.

- MINIMALISTISCH BEHOUD VAN KLE'S IN DE LANDBOUWRUIMTEN

De KLE's in het landbouwruimte worden **minimalistisch** behouden. Het gemeentelijk beleid, geregeld via de bouwverordening op de beplantingen, zal hier soepeler toegepast worden:

- volgens regels van het natuurdecreet (en/of van de gemeentelijke kapverordening),
- met uitzondering van de gebieden waar maatregelen zullen getroffen worden in functie van landschappelijke of dorpsensemble-projecten:
 - Berlingen,
 - historische as Rullingen, Trockaert en Boswinning.

De vastgestelde knelpunten (overlapping gemeentelijke bouwverordening op de beplantingen en natuurvergunning, geen bescherming van historisch permanente graslanden) worden gebiedsgericht opgelost door:

- UITBREIDING BELEID BOUWVERORDENING OP DE BEPLANTINGEN

De gemeente wil haar historisch permanente graslanden in de gemeentelijke natuurkernen beter beschermen. Om dit te verwezenlijken breidt de gemeente het toepassingsgebied van het Vlaams vegetatiebesluit¹ - via gemeentelijke verordening - uit door voor de historisch permanente graslanden in alle gemeentelijke natuurkernen dezelfde regelgeving van bovenvermeld besluit toe te passen als voor de groengebieden, parkgebieden, buffergebieden en bosgebieden in het gewestplan.

Hiermee wordt het wijzigen van de vegetatie van de historisch permanente graslanden verboden in deze gebieden. Nu is dat niet het geval.

¹ Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het Decreet van 21 oktober 1997

Met deze maatregelen wil de gemeente bereiken dat in de gemeentelijke natuurkernen geen historisch permanente graslanden meer kunnen verdwijnen.

HERSTEL

Herstel van kleine landschapselementen kan om verschillende redenen noodzakelijk zijn:

- delen van een lineaire structuur ontbreken: hagen, bomenrijen en dreven,
- delen van bepaalde (waardevolle) hoogstamboomgaarden zijn aan vervanging toe,
- delen van holle wegen (vnl. de 'schouders') zijn aangetast en dienen opnieuw beplant te worden,
- poelen zijn verland en dienen opnieuw uitgeruimd te worden,
- houtkanten en houtwallen dienen gekapt te worden om de dominantie van bepaalde soorten tegen te gaan en terug meer variëteit in vegetatietypes te bekomen
- ...

De gemeente zal via haar milieubeleid, de milieubeleidsnota, de toestand van de kleine landschapselementen opvolgen en waar nodig onderhouds- en herstellingswerken uitvoeren. Er zal met particulieren, landbouwers en terreinbeherende instanties (jagers, natuurvereniging, ...) getracht worden om tot overeenkomsten te komen ter behoud en onderhoud van de KLE's.

VERNIEUWING

Op een aantal plekken zullen nieuwe kleine landschapselementen aangeplant worden om de gewenste landschappelijke en/of ecologische structuur te bekomen. Met name:

- door het conditioneren van randzones met de valleien en open ruimten (zie nederzettingsbeleid bijzondere woongebieden),
- door rekening te houden met KLE's structuren binnen de verschillende op te stellen richtplannen voor bvb. de dorpensembles van Ulbeek, Herten, Berlingen en Wellen Dorp,
- door het maximaal integreren van bestaande KLE's structuren binnen de ruimtelijke uitvoeringsplannen die grenzen aan de open ruimte: uitbreiding bedrijventerreinen, uitbreiding woongebied centrum of Ulbeek.

Voor de verschillende concentratiezones van de KLE's resulteert dit in de volgende gewijzigde behandeling:

Concentratiezones KLE	Gewest Plan	KLE type, Slecht beschermd vet aangeduid	Wijziging
De splitsing van de Klinkstraat en de Beursstraat in het westen van de gemeente	LWAG	Boomgaarden ,	Landbouwruimte Geen wijziging m.b.t. vergunning
De omgeving van de kapel van Oetersloven	LWAG	Boomgaard, Perm. graslanden, Poel	Landbouwruimte: geen wijziging m.b.t vergunning, maar behoud, herstel en ontwikkeling KLE te bepalen via landschapsproject Rullingen/Trockaert
De zuidoostelijke dorpsrand van Berlingen	LWAG	Boomgaard, Perm. Graslanden	Landbouwruimte: Geen wijziging m.b.t vergunning maar behoud, herstel en beheer via ontwikkelingsplan dorpsensemble Berlingen
Een zone ten westen van de Russeltstraat, op de grens met Alken	AG	Perm. grasland,	Landbouwruimte: geen wijziging m.b.t tot vergunning.
Een deel van het binnengebied ten oosten van Ulbeek, tussen de Grootwinning, Daalstraat en Tervoortstraat	AG	Houtkanten, Boomgaard, Bosjes, Beek, Perm. grasland	Lintengebied: wijziging m.b.t vergunningplicht voor KLE + ontwikkelingsplan dorpsensemble Ulbeek
De oostelijke randzone van de Grote Beemd, tussen de Kleinveldstraat en de Bosstraat	LWAG	Perm. grasland, Houtkanten, Bomen,	Natuurgebied Herkvallei Vergunningsplicht voor perm.graslanden . ofwel opname in VEN . ofwel vergunningsplicht via gemeentelijke natuurkern
De westelijke randzone van de Grote Beemd tussen Vloeiherk en Graatmolen	LWAG	Perm. graslanden, Poelen, Hagen, Bomenrijen, Houtwallen,	Idem
Een groot deel van het uitgestrekte binnengebied tussen de Bosstraat, Houtstraat, Langenakkerstraat en Bulsstraat, inclusief de omgeving van de Bonderkuil	AG	Perm. graslanden, Graften, Bosjes, Hagen Poel	Lintengebied: Wijziging vergunningsplicht voor historisch permanente graslanden
Het gebied Langenakker, op de	LWAG	Bosjes,	Gemeentelijke

grens met Kortesseem		Perm. Graslanden. Poelen, Houtkanten, Bronnen,	natuurnu Wijziging vergunningplicht voor historisch permanente graslanden
Een deel van de Winterbeekbeemd (Vrolingen, grens Kortesseem)	AG	Perm. Graslanden, Poelen	Lintengebied Wijziging vergunningplicht voor KLE
Een groot gebied ten zuidoosten van Vrolingen, op de grens met Kortesseem	AG LWAG	Perm. Graslanden, Bronnen, Poelen	Gemeentelijke Natuurkern, wijziging natuurvergunning- plicht voor perm. Graslanden

4.3.3.6 Soortgerichte acties en maatregelen

Het structuurplan neemt zelf geen soortgerichte acties via haar structuurplan. Dit is de taak van het GNOP. Het GNOP geeft nu reeds heel wat soortgerichte doelstellingen, die in het ruimtelijk structuurplan onderschreven worden. Ze staan in nauw verband met de ruimtelijke en gebiedsgerichte doelstellingen en maatregelen.

Mogelijk kan de gemeente op termijn geschikt worden voor dassen. Enkel de omgeving van Berlingen en Oetersloven komt echter in aanmerking. De acties en maatregelen die voorgesteld worden in het GNOP en in de voorstudie van de ruilverkaveling (o.a. ten behoeve van das, vleermuizen, vogels, amfibieën, kamsalamander, ...) worden in het structuurplan onderschreven en gekaderd door het KLE beleid.

4.3.3.7 Overweging met betrekking tot de loofbosuitbreiding

Aaneengesloten bossen zijn niet typisch voor Haspengouw, compacte loofhoutbosjes echter wel. Onafgezien van de vele populieraanplantingen is het op termijn wenselijk (Vlaams Gewest) om het loofbosbestand in de regio uit te breiden.

De Herkvallei is er één van de mogelijke locaties voor bosontwikkeling.

Andere mogelijkheden bevinden zich als uitbreiding rond de bestaande bosjes in de geselecteerde natuurkernen:

- natuurkern 1: het bosje Bulstraat/Bonderkuil,
- natuurkern 2: de bosjes Langenakker,
- natuurkern 3: nieuwe bebossing van de hellingen Vrolingen,
- natuurkern 4: uitbreiding van het kasteelpark Trockaert,
- natuurkern 5: uitbreiding van de bosjes van Ulbeek.

Bosuitbreiding kan in de eerste plaats op gronden die ongeschikt zijn voor landbouwgebruik of niet meer als dusdanig gebruikt worden.

De gemeente voert zelf geen actief beleid maar kan bosuitbreidingen wel suggereren bij het opstellen en uitwerken van de RUP voor de bovenvermelde gebieden.

4.3.3.8 Overweging met betrekking tot de hydrologische structuur

HERSTEL VAN WATERLOPEN

De beken en riviertjes zijn a.h.w. de aders die van vitaal belang zijn voor het ecosysteem in de valleien en beemden. Op de eerste plaats is dit een taak van het milieubeleid en het natuurbesluit.

Binnen het kader van het ruimtelijke beleid zal ondersteunend aandacht geschonken worden aan:

- het vrijwaren van de beekvalleien bij het opstellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen of verkavelingsplannen,
- het herstellen van de beekvalleien, indien mogelijk, bij het opstellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen:
 - de koppelzones tussen de verschillende trajecten van de Herk (ANL en het Centrum),
 - het geleidelijk opheffen of verzachten van barrières onder de vorm van overwelvingen, ...

BERGING VAN OPPERVLAKTEWATER, WACHTBEKKENS

Om overstromingen zoals in september van 1998 te vermijden voert de gemeente een beleid om piekdebieten in geval van calamiteiten te verdelen en de regenwaterstromen te vertragen. De aanleg van wachtbekkens gebeurt volgens de planning van de provincie en de Vlaamse Milieumaatschappij. De gemeente voert het volgende beleid:

- waar mogelijk beperken van de oppervlakte verharding of werken met waterdoorlatende bestratingssystemen,
- de herintrede van de open grachtensystemen in nieuwe woongebieden en verkavelingen (Vrolingen, Ulbeek) of bedrijfsuitbreidingen (Herten),
- aanleg van gescheiden rioleringsstelsels waardoor regenwaterafvoer verspreid kan worden afgevoerd,
- verplichte regenwaterputten bij nieuwe stedenbouwkundige vergunning.

AFVALWATERS

De afvalwaterzuivering komt tot stand door een samenwerking tussen Aquafin en de gemeente. Aquafin bouwt de hoofdadars, de gemeente sluit hierop aan.

In het kader van het op elkaar afstemmen van het milieubeleid en het ruimtelijk ordeningsbeleid, zoals in het RSV wordt nagestreefd, worden volgende initiatieven voorgesteld:

- vervollediging van het rioleringsnet, met invoering van gescheiden rioleringsstelsels,
- verplichte kleinschalige waterzuivering bij particulieren die niet op het rioleringsnet kunnen aangesloten worden.

4.3.4 Gewenste agrarische structuur

Zie kaart 11: 'gewenste agrarische structuur'

4.3.4.1 Visie over de gemeentelijke agrarische ontwikkeling

Wellen blijft onmiskenbaar een landbouwgemeente. Fruit- en veeteelt blijven naar alle waarschijnlijkheid de pijlers van de agrarische economie, ondersteund door para-agrarische bedrijvigheid.

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid heeft zelf weinig impact op het productiesysteem en marktmechanismen van de agrarische sector. Wel gaat de gemeente er van uit dat landbouw en in het bijzonder de fruitteelt, onder bepaalde voorwaarden, verdere ontwikkelingskansen moeten krijgen.

Deze voorwaarden worden gesteld door hun ligging in de hierboven beschreven gebieden. Niet overal is dezelfde dynamiek wenselijk voor de landbouw. Dit betekent dat de landbouw niet enkel hoofdgebruiker van de open ruimte zal blijven, maar ook nieuwe taken en verantwoordelijkheden toegewezen zal krijgen als beheerder ervan.

Aan de landbouwers in bijberoep en de hobbyboeren zullen voldoende ontwikkelingskansen geboden worden zonder de agrarische hoofdactiviteit in de gemeente te ondermijnen.

De gemeente wenst het landbouwgebied zo veel mogelijk te vrijwaren van nieuwe gebouwen en functies. Om die reden geeft ze ook beperkt ontwikkelingsmogelijkheden aan de zonevreemde woningen die gelegen zijn de open ruimte of in de linten in agrarisch gebied (zie evaluatiekader zonevreemde woningen).

4.3.4.2 Agrarische structuur per deelruimte

Landbouw in de landbouwruimten

Dit zijn gebieden die bestemd zijn voor **hoogdynamische en grootschalige landbouw**.

De landbouw moet in deze gebieden op een eigentijdse manier kunnen functioneren.

Het gebied zou beter kunnen ingericht door een efficiëntere kavelstructuur, maar de gemeente wacht hiervoor op de uitvoering van de ruilverkaveling Wellen die zich grotendeels in deze ruimte situeert.

Tenzij aangegeven door de milieuwetgeving of regelgeving, worden er geen beperkingen opgelegd op het vlak van agrarische activiteiten (bvb. opnemen van grove groenten in het teeltplan, tuinbouw, maar ook hoevetoerisme, onthaalactiviteiten en zelfverkoop,...¹).

Deze gebieden zouden moeten gevrijwaard worden van hobbylandbouw. Op het terrein is dit alleen goed te realiseren via ruilverkaveling.

Er mag ook niet worden gebouwd, ook niet voor nieuwe landbouwbedrijven, behalve in de omgeving van de kernen (zie verder). Verbouwing van of uitbouw rond bestaande landbouwbedrijven is wel mogelijk. Indien zich binnen de sector evoluties zouden voordoen die bepaalde constructies in het gebieden zouden

¹ Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, tweede discussienota, versie april 2000

noodzakelijk maken (bvb. serres, besproeiingsinstallaties, tunnels, ...) moet hiervoor een gemeentelijk kader uitgewerkt worden.

LANDBOUW IN HET LINTENGEBIED

Deze gebieden zijn overgangsgebieden waarin zowel beroepslandbouw als hobbylandbouw wordt uitgeoefend. Een algemeen principe zou moeten zijn dat de hobbylandbouw ruimtelijk beperkt blijft tot een strook van 100 m langs de linten zodat grotere binnengebieden gevrijwaard blijven voor de beroepslandbouw. De gemeente wenst dit echter voorlopig niet te verplichten omdat ze van oordeel is dat de beroepslandbouw nog geen grote bedreiging ondervindt van de hobbylandbouw maar ook omdat de uitbollende beroepslandbouwers in het lintengebied graag hun gronden willen kunnen verkopen aan de hobbylandbouwers, ook buiten de 100m zone.

In het algemeen kan het lintengebied minder goed ingericht worden voor de beroepslandbouw omwille van de verlinding en versnippering. Bovendien creëren de raakvlakken tussen landbouw en woongebieden en kleinere valleitjes soms problemen of beperkingen. Het ruimtelijk agrarisch beleid verschilt niet van het beleid dat gevoerd wordt in de landbouwruimten, maar er zijn twee uitzonderingen:

- landbouw moet uitgeoefend worden met respect voor de kleine landschapselementen die in deze zone wel moeten beheerd worden en onderworpen zullen worden aan de natuurvergunningsplicht. Het betreft de boomgaarden, hagen, knotessen, beken en grachten (zie beleid KLE),
- nieuwe landbouwbedrijven vestigen zich bij voorkeur buiten het linten gebied (algemene voorwaarden zie verder).

LANDBOUW IN DE NATUURGEBIEDEN

Het valleigebied van de Herk is een natuurgebied waar de landbouwsector andere dan productiefuncties kan vervullen in functie van graslandbeheer, beheer van kleine landschapselementen.

Het beleid voor de Herkvallei wordt uitgewerkt in de natuurlijke structuur (zie natuurlijke structuur).

4.3.4.3 De bouwvrije zones voor landbouw

De gemeente verruimt de voorgestelde afbakening van het Vlaams Gewest tot grotere zones die het plateau van Widdingen en het plateau van Rullingen omvatten (zie kaart 11). Het landbouwgebied rond de boswinning is niet geselecteerd als bouwvrije zone. Op deze plaats kunnen zich eventueel nieuwe landbouwbedrijven (fruitteelt, kleinfruit) vestigen onder voorwaarden die hieronder beschreven worden.

In de bouwvrije zones wordt het niet meer mogelijk nieuwe of delen van landbouwbedrijven zoals schuren, loodsen, silo's, serres, enz. te bouwen. Bestaande landbouwbedrijven in die zone (bvb de canadawinning) kunnen nog wel uitbreiden maar het dient dan wel op een landschappelijk verantwoorde en integrerende wijze te gebeuren. De gemeente stelt pas een RUP op voor deze bouwvrije zones wanneer het probleem zich acuut stelt.

4.3.4.4 Nieuwe of uitbreidingen van landbouwbedrijven buiten de bouwvrije zones

Er zijn twee bovenlokale regelgevingen die de vestiging van nieuwe landbouwbedrijven (zullen) bepalen:

- de bouwvrije zones van het Vlaamse Gewest (voorlopige selectie plateau van Oetersloven (Hoogveld) ten oosten en ten zuiden van de Canadawinning,
- het kader dat is uitgeschreven in het Provinciaal Structuurplan Limburg.

De gemeente breidt dit afwegingskader uit en stelt de volgende randvoorwaarden op voor het verlenen van nieuwe vergunningen voor landbouwbedrijven:

1. De landbouwbedrijven blijven voornamelijk gesitueerd in de landelijke woongebieden waar ze harmoniëren met de woonfunctie. Verwevenheid is hier het uitgangspunt, tenzij de landbouwontwikkeling of aard van bedrijf een uitbreiding of verplaatsing van bedrijven noodzakelijk maakt.
2. De verplaatsingen van landbouwbedrijven, de bouw van nieuwe constructies of de inrichting van geconcentreerde agrarische activiteitenzones moet gepaard gaan met een duurzame landschappelijke, hydrologische en ecologische verantwoording.
3. Met betrekking tot nieuwe gebouwen in de agrarische gebieden worden volgende principes gehanteerd:
 - er kan (uiteraard) enkel gebouwd worden buiten de bouwvrije zones¹ (zie bouwvrije zones),
 - ze mogen niet gelegen zijn op een zichtlocatie (bvb. niet in de openruimteverbindingen, op zichtassen, niet op hoog gelegen plaatsen, ...),
 - bij de bouwaanvraag voor een nieuw gebouw wordt een totaalvisie gevraagd voor de inrichting van het totale erf of zone i.f.v. de landschappelijke integratie,
 - ze moeten – als de aard van de landbouwbedrijvigheid het toelaat – gelegen zijn binnen zichtafstand of geïntegreerd worden in de randen van de kernen, dorpen, woonkorrels of linten.

4.3.4.5 Landbouwbedrijven die stoppen met hun activiteit

Landbouwbedrijven die stoppen met hun landbouwactiviteit worden zonevreed. Er zijn verschillende mogelijkheden:

- De gemeentelijke regelgeving aangaande zonevreedde woningen wordt van toepassing voor de bedrijfswoning nadat de bestaande bedrijfsleiders hun woning hebben verlaten. Het grootste gedeelte zal kunnen opgenomen worden (preventief) in het rup “wonen in de open ruimte”.
- Het bedrijf zou kunnen geïntegreerd worden in het woongebied (wat meestal voor boerderijen niet het geval zal zijn). Waardoor activiteiten zouden kunnen toegelaten worden die verweefbaar zijn met de functie wonen (depot, ateliers, beperkte vormen van bedrijvigheid, enz.)
- De gebouwen zouden geselecteerd zijn als baken, bijv. bij vierkantshoeven, waardoor het onder een regelgeving komt die specifiek per baken wordt uitgewerkt,

¹ Vastgesteld door het Vlaams Gewest

- Het bedrijf bekomt een vergunning voor een andere functie via een door de Vlaamse decreetgever toegestane functiewijzigingen in het agrarisch gebied¹

4.4 GEWENSTE RECREATIEVE STRUCTUUR

Zie kaart 12: 'gewenste recreatieve en toeristische structuur'

4.4.1 Bovenlokaal beleid

Wellen is door de provincie niet geselecteerd als toeristisch knooppunt. De gemeente is gelegen in het noorden van het door de provincie als toeristisch netwerk geselecteerd gebied Haspengouw dat vooral de nadruk legt op het cultureel erfgoed met name de kastelen en hoeven van Haspengouw. In Wellen zijn elementen van dit landschap terug te vinden.

4.4.2 Gemeentelijke visie

Verschil tussen recreatieve en toeristische ontwikkeling

Het **uitgangspunt** is het voeren van een tweesporenbeleid gericht op:

- enerzijds recreatievoorzieningen voor de eigen bevolking,
- anderzijds de mogelijkheden voor toerisme te optimaliseren.

Het recreatiebeleid in Wellen richt zich in de eerste plaats naar de lokale bevolking. Het wordt uitgevoerd samen met de sport- en cultuurdiensten van de gemeente. Het recreatief aanbod heeft te maken met het voorzieningsniveau van de gemeente.

Toerisme richt zich naar een publiek dat van elders afkomstig is en de gemeente of streek bezoekt tijdens daguitstappen of vakanties. In Wellen betekent dat vooral wandelen en fietsen. De toeristen zijn er om te bewegen en voor de schoonheid van het landschap. Deze toeristen kunnen gebruik maken van de accommodatie die ter beschikking staat van de eigen bevolking zoals wandelpaden, visvijvers, sporthal, jeugdheem, zwembad, horeca, ... Het ruimtelijk beleid werkt ondersteunend. Het bakenbeleid, het vergunningenbeleid rond kleine landschapselementen, het trage padennetwerk, de dorpsherinrichting, de verkeerscirculatie ondersteunen de bezienswaardigheid en bijgevolg ook toeristische potentie van de gemeente.

De toeristische potenties zijn in het zuiden van de gemeente het hoogst.

Randvoorwaarden gesteld vanuit de open ruimte: landbouw en natuur

Vanuit het oogpunt van het open-ruimtebeleid worden volgende randvoorwaarden gesteld m.b.t. recreatie:

- (hoog)dynamische recreatie wordt geconcentreerd op daartoe voorziene plaatsen (Maupertuus, gemeentelijke sportpark, sporthal, ...),
- in de open ruimte is enkel recreatief medegebruik toegelaten, hiervoor wordt de nodige infrastructuur aangeboden (bewegwijzering, streekinformatie,

¹ Besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone

zitbanken, ...), voor de meer intensieve recreatievormen in de open ruimte (mountainbiken, paardrijden, ...) worden aparte paden voorzien.

Ontwikkelingen geënt op basis van de bestaande accommodatie, draagkracht en hiërarchie der kernen

Bij het uitwerken van de ontwikkelingsperspectieven wordt een afweging gemaakt tussen de plaats waar ze historisch gegroeid zijn, hun uitbreidingsmogelijkheden op basis van draagkracht van de omgeving en hun kerngerichtheid. Dit betekent dat niet altijd een theoretisch concept kan gevolgd worden waarbij in principe de accommodatie zich situeert aan de rand van het hoofddorp.

De uitbouw van **nieuwe** infrastructuur volgt de hiërarchie der kernen, dat wil zeggen dat in Wellen hoofddorp voorzieningen kunnen uitgebouwd en ontwikkeld worden die ten dienste staan van de hele Wellense bevolking. Verder kunnen nabij Vrolingen en Ulbeek voorzieningen aangelegd worden die nodig zijn op wijkniveau. Elders in de gemeente kunnen zich geen nieuwe recreatieve voorzieningen vestigen.

4.4.3 Gewenste ontwikkeling gemeentelijke recreatie

4.4.3.1 De gemeentelijke sporthal

De gemeentelijke sporthal "de Bloken" is centraal gelegen. De gemeente voorziet voldoende ruimte voor eventuele uitbreiding aan de dorpsrand. Daarnaast zal getracht worden om op termijn deze infrastructuur via een traag pad (voetganger-/fietsverbinding) te verbinden met de gemeentelijke sportterreinen (Wellen KVK) die zich bevinden tussen Langenakker en Houtstraat, 500 m verder.

4.4.3.2 Gemeentelijke sportvelden

'VAN KVK WELLEN NAAR GEMEENTELIJKE SPORTPARK'

De gemeente wil op termijn en gefaseerd de bestaande accommodatie uitbouwen rond KVK Wellen uitbouwen en heraanleggen tot een gemeentelijke sportpark. Er kan dan eveneens ruimte worden voorzien voor openluchtsporten zoals atletiek, tennis, skating, ... ten dienste van de bevolking en de Wellense Scholen. Een goede en veilige verbinding tussen het centrum en deze sportvelden moet dan wel gerealiseerd worden zodat het park veilig bereikbaar is.

De recreatiezone is op dit ogenblik te klein. Om de uitbreiding te realiseren dient dus een ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgesteld.

Hiervoor zal de bestaande recreatiezone op het gewestplan vergroot worden in de richting van het centrum.

4.4.3.3 De gemeentelijke speelvelden Vrolingen (en Ulbeek)

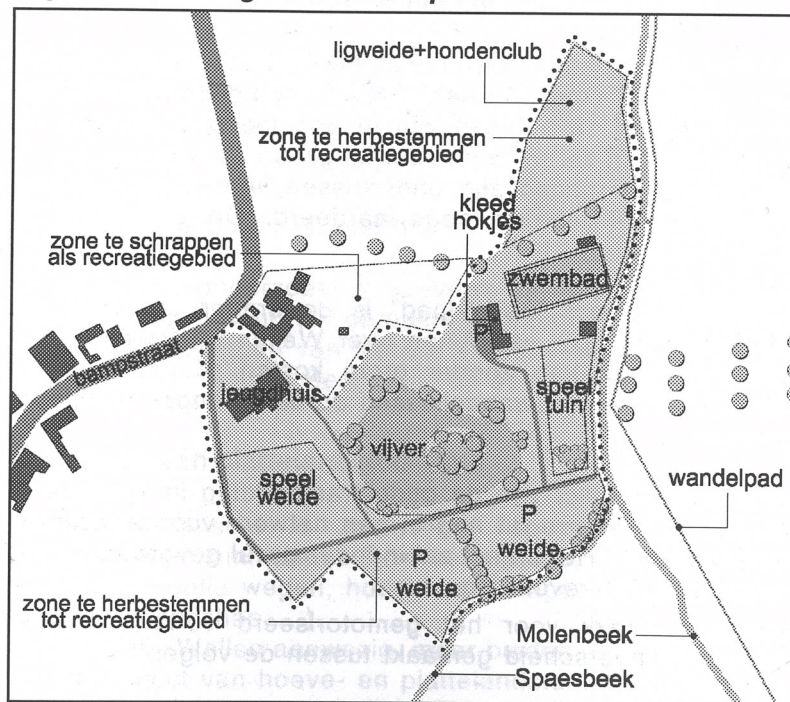
Nabij de grootste concentratie van bebouwing, in Vrolingen (en Ulbeek), voorziet of ondersteunt de gemeente de mogelijkheid voor een polyvalent speelveld met beperkte uitrusting: kleedkamer, douches en ontmoetingsruimte. Op dit ogenblik worden zulke terreinen meestal in gebruik genomen voor voetbal maar in de toekomst zouden een meer polyvalente functie moeten krijgen: badminton, wijkvoetbal, volleybal, ... Ze staan ten dienste van jongeren en voor

wijkactiviteiten. In beide kernen moet naar een geschikte locatie gezocht worden. In Ulbeek omdat ze nog niet bestaat, in Vrolingen omdat de bestaande moet wijken door haar ligging in woongebied.

4.4.3.4 Het lokaal recreatiedomein en jongerentrefpunt Maupertuus

Het dagrecreatiedomein Maupertuus wordt beschouwd als een jongerentrefpunt. Er is infrastructuur van diverse aard op een beperkte plaats gebundeld (jeugd ontmoetingshuis, zwembad, speeltuin, polyvalent grasveld). Het openluchtzwembad vormt vooral op warme zomerdagen een regionale attractie. In de zomer wordt de speelweide rond het jeugdheem ook gebruikt voor jeugdkamperen. In het jeugdheem zijn een aantal overnachtingslokalen ingericht. In feite is dit niet conform de huidige gewestplanbestemming. De gemeente wil dan ook voor het gebied een RUP opstellen met een zone voor verblijfsrecreatie wat het jeugdheem betreft. De gemeente pleegt hierover overleg met de provincie, bevoegd voor recreatie en toeristische projecten in de provincie, zodat de ontwikkelingen niet tegenstrijdig zijn met het provinciaal toeristisch beleid. Daarbij zal eveneens een ruil worden voorgesteld tussen percelen die momenteel zonevreemd liggen binnen het bestaande recreatiegebied volgens het gewestplan (woningen en weilanden) en percelen die momenteel in gebruik zijn als recreatie maar als bestemming agrarisch gebied hebben. Aansluitend wenst de gemeente ruimte te creëren voor een uitbreiding van de ligweide rond het zwembad en voor een vast oefenterrein voor de hondenclub met kleinschalige voorzieningen.

Figuur: Inrichtingsschets Maupertuus



Bij de inrichting wordt er in de eerste plaats rekening gehouden met de draagkracht van:

- de natuurlijke structuur: recreatievoorzieningen mogen geen uitbreiding nemen over de Herk,
- het behoud en integratie van de gemeentelijke natuurkern rond de Vijver,
- het vrijwaren van de vallei van de Spaesbeek,
- de woonomgeving: hinder voor de omwonenden moet tot een minimum beperkt worden (geluidsoverlast, zwerfvuil, ...)

De relatie Graetermolen moet onderzocht worden.

4.4.3.5 De visvijvers

De twee visvijvers blijven behouden en ingebed in de natuurlijke structuur van de Herkvallei met een minimum aan infrastructuur of accommodatie. Ze liggen allebei zonevreemd.

- De Visvijver in Wellen centrum wordt geïntegreerd als onderdeel van de gemeentelijke natuurverbinding tussen de Broekbeemd en de Grote Beemd (RUP). Hij kan blijven functioneren met aanliggend ontmoetingslokaal. De visie wordt uitgewerkt in het betreffende RUP.
- De gemeentelijke Visvijver aan Broekbeemd blijft onderdeel van het natuurgebied. Er wordt geen RUP opgesteld. Dat wil zeggen dat hier geen ontmoetingslokaal kan gebouwd worden (wel schuilhok, wc, ed.) en dat er gestreefd moet worden naar natuurvriendelijk beheer van de oevers.

Indien ze hun functie als visvijver verliezen, krijgen ze een natuurfunctie.

4.4.3.6 Het padennetwerk

Voor wat betreft het voetgangersnetwerk werd in het structuurplan reeds meermaals de nadruk gelegd op het benutten van bestaande, dikwijls historische voetwegen. Ze vormen oorspronkelijke verbindingen tussen de kernen en de omringende gehuchten (thans uitgegroeid tot woongebieden en linten). Het zijn dikwijls logische verbindingen, die het "harde" wegennetwerk vermijden.

Soms gaat het om kleine, nauwelijks herkenbare of overgroeide paden, soms om echte wegen, zoals de Trockaertdreef. Alle wegen die aangeduid werden op de buurtwegenatlas (eind 19^{de} eeuw) zijn in principe publiek toegankelijk en kunnen een rol vervullen in het netwerk voor langzaam verkeer.

Veel van deze wegen en paden zijn ondertussen verdwenen. Waar ze nog voorkomen dienen ze te worden opgewaarded. De gemeente stelt een inventaris op.

Het verder vermelde project "Beemdpad" is de drager van een noord-zuid gerichte wandelverbinding, die van Alken over Wellen tot Borgloon loopt. De uitvoering van het project kan zonder grote kosten of infrastructuurwerken gebeuren. Van hieruit kan met wandellussen op de omringende woongebieden aangesloten worden.

Vermeldenswaard is het relict van de oude trambedding in Vrolingen. Er zal onderzocht worden in hoeverre dit nog in een netwerk voor langzaam verkeer kan ingeschakeld worden. Het traject zal in ieder geval gevrijwaard worden van bebouwing of verdere barrièrevorming.

Naast het verkeersnetwerk voor het gemotoriseerd verkeer (zie volgende hoofdstuk) wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende netwerken van paden:

- het verhard padennetwerk,
- het onverhard netwerk van trage wegen.

Beide systemen hebben gemeen dat ze gemeentegrensoverschrijdend zijn. Ze moeten dus vanuit een regionale invalshoek geconcipeerd worden. Ze staan zowel ten dienste van de eigen bevolking als ten dienste van de toeristen en hebben dus een dubbele doelgroep. Het concept voor beide netwerken is verschillend:

Het verhard padennetwerk:

- staat ten dienste van landbouwers en fietsers of omwonenden,
- is verhard of semi-verhard,
- staat altijd open,
- loopt eventueel samen met woonlinten,
- is op zoveel mogelijk plaatsen autovrij,
- kan ook gekoppeld worden met functioneel fietsen,
- kruist wegen voor groot verkeer,
- wordt gekoppeld aan bezienswaardigheden.

De basisstructuur van dit netwerk bestaat uit het fietsroutenetwerk maar kan verder aangevuld worden met een aantal bijkomende verbindingen bvb. de verbinding Russelt-Wellen centrum.

Het onverhard netwerk van trage wegen:

- staat ten dienste van wandelaars en ruiters,
- bestaat uit onverharde wegen, kiezelwegen of graspaden,
- moeten tijdelijk kunnen afgesloten worden in geval van verontrusting tijdens het broedseizoen of in geval van overbetreding (paarden, wandelclubs, ...),
- kan eventueel samenlopen met het verharde padennetwerk maar niet met lintbebouwing,
- is overal autovrij behalve in de centra waar het de voetpaden volgt,
- kruist alleen maar wegen voor groot verkeer of lokale verbindingswegen,
- wordt gekoppeld aan bezienswaardigheden.

Het onverhard trage netwerk van paden is niet altijd sluitend in de gemeente. Ontbrekende verbindingen zijn er tussen:

- Ulbeek en Alken,
- Ulbeek en de Grote Beemd,
- Langenakker en Vrolingen/Kukkelberg,
- Langenakker en het centrum.

De gemeente onderzoekt in hoeverre dit netwerk kan sluitend gemaakt worden via bestaande in onbruik geraakte servituten of paden van de buurtwegenatlas of door het opleggen van nieuwe erfdienstbaarheden of onteigeningen (zie ook strategische projecten Beemdpad en as Rullingen Trockaert)

4.4.3.7 Uitbouwen van plattelandstoerisme

Plattelandstoerisme is gebaseerd op de aanwezigheid van bestaande (potentiële) accommodatie (hoeves, molens, ...) aangevuld met landschappelijke kwaliteiten (holle wegen, hoogstamboomgaarden, kleine landschapselementen, landbouwlandschap, ...).

Beide zijn in Wellen aanwezig, maar bieden nog onvoldoende kwaliteit om direct in een project van hoeve- en plattelandstoerisme geïntegreerd te worden. Het gaat immers niet om individuele verblijven, maar om een totaalaanbod, waarvoor het geschikte landschappelijk kader moet bestaan of ontwikkeld worden.

De uitbouw van professionele uitbouw van het plattelandstoerisme is dan ook een project van lange termijn. Sinds het decreet op de zonevreemde functiewijzigingen (28/11/2003) is het mogelijk maximaal 4 gastenkamers in te richten. Hiervoor is wel een voorafgaandelijke vergunning nodig van toerisme Vlaanderen.

De gemeente wil onder bepaalde voorwaarden, en in samenspraak met de provincie die eveneens een kader heeft uitgewerkt voor een hoger schaalniveau

van plattelandstoerisme, het organiseren van gastenkamers mogelijk maken in historisch, landschappelijk en/of architecturaal waardevolle gebouwen (de bakens).

Voor de ontwikkeling van het plattelandstoerisme zouden een aantal voorwaarden kunnen gehanteerd worden:

- de ligging moet geschikt zijn (landschappelijk attractieve gebieden, landelijke gebieden, rustige ligging, geen geurhinder, ...).
- Bij voorkeur in het zuiden van de gemeente (toeristisch netwerk Haspengouw),
- het kan alleen in bestaande woningen of bestaande gebouwen of in delen ervan, voor zover ze daarvoor geschikt en attractief zijn. Het element nostalgie is daarbij belangrijk (bvb. niet in een hedendaagse landbouwloods),
- het gebouw mag niet bouwvallig zijn, het moet recent nog in gebruik geweest zijn als woning of hoeve,
- bij de inrichting moet het bestaand volume gerespecteerd worden. Het volume mag niet substantieel uitbreiden of vergroten. Het gebouw mag uiterlijk niet of slechts in zeer beperkt mate verbouwd worden en alleen ten behoeve van verfraaiing of veiligheid,
- de inrichting moet ook de buiteninrichting behelzen (erf, tuin, bomen, parkeerplaatsen, ...),
- na het verdwijnen van de toeristische verblijfsfunctie komen de vertrekken die naast de bestaande historische woning ingericht werden als vakantieverblijf, niet in aanmerking voor permanent wonen,
- de bestaande woning mag verbouwd worden volgens de bestaande regelgeving rond zonevreemde of zone-eigen gebouwen,

4.4.3.8 Strategisch project 1: as Rullingen-Trockaert

De as

De omgeving tussen de kastelen van Rullingen en Trockaert wordt beschouwd als de zone die in Wellen het best kan ingeschakeld en ontwikkeld worden in het toeristisch netwerk Haspengouw. Het is een belangrijke cultuurhistorische as waarop zich een aantal bezienswaardigheden en historisch erfgoed geconcentreerd liggen:

- kasteel van Rullingen (Borgloon, provinciaal domein),
- het dorpsensemble van Berlingen, als compact landbouwdorp met oude hoeven en "kerk aan de Herk", de Oude Molen,
- het kuuroord en restaurant Gowell,
- de boomgaarden en holle wegen,
- het dorpsensemble Ulbeek,
- de kapel van Oetersloven met uitzichtspunt,
- het kasteel en park Trockaert,
- de vierkantshoeven Canadawinning, Boswinning en Borgwinning.

Acties en maatregelen waar naartoe gewerkt kan worden zijn:

- stimuleren van hoeve- en woningrenovatie in de dorpskern van Berlingen,
- aandacht voor behoud en onderhoud van kleine dorps-elementen in Berlingen (kapelletjes, solitairbomen, zit- en rustplaatsen, ...) en aandacht voor de gaafheid van de dorpsranden,
- bewegwijzering of signalisatie vanaf Rullingen tot Oetersloven of Trockaert,
- daadwerkelijk integreren van de Oude Molen in het toeristisch aanbod (stimuleren van particulier initiatief),
- geschikt maken van veldwegen voor recreatief medegebruik (picnic- en verpozingsplaatsen, vuilnisemmers, fietsenstandaards, informatieborden, ...),

- inrichting van het gebied rond Trockaert als kasteelpark, met plaatsen waar bomen groot en oud kunnen worden,
- opnieuw toegankelijk maken van de kasteeldreef van Trockaert, zodat dit een schakel in het (lokaal) padennetwerk wordt,
- het beheer van het kasteelpark Trockaert (zie verder),
- integreren van de Boswinning en de omringende lanen in het wandel- en fietsnetwerk, zodat verder kan worden doorgestoken worden naar Alken.

De gemeente stelt voor dit gebied een strategisch plan op met beschrijving van maatregelen en acties en benoeming van actoren die moeten bijdragen tot de realisatie van dit project. Mogelijke partners zijn: Vlaamse Landmaatschappij, Stichting Limburg Landschap, Regionaal Landschap Herk en Mombeek, particulieren, gemeenten Borgloon/Wellen/Alken, Provincie Limburg, ...

De visie over deze cultuurhistorische as zal geïntegreerd worden in de ruilverkaveling Wellen.

Kasteelpark Trockaert De herkenbaarheid van het kasteelpark moet verder worden uitgedragen in de omgeving. De bestaande basisstructuur is reeds aanwezig: de kasteeldreef, de beekvallei, weiden, de vierkantshoeve met boomgaard, ...

Er worden geen drastische veranderingen beoogd, maar wel enkele structurele landschappelijke ingrepen:

- in het omliggend agrarisch gebied zal er gezocht worden naar plaatsen waar bomen volwaardig kunnen uitgroeien, solitair of in clusters,
- langs de Spaasbeek zal een deel van de vallei herbebost worden, zodat de natuurlijke structuur ook naar het westen sterkere uitlopers krijgt,
- in de omgeving zal ook gezocht worden naar één of meerdere plaatsen voor nieuwe hoogstamboomgaarden, die het geheel van het kasteelpark ondersteunen. Op die manier kan de uitstraling van het kasteelpark, zonder aan de eigendomsstructuur van de percelen te raken, toch een grotere draagwijdte krijgen.

Het uitbouwen van het kasteelpark Trockaert is een langzaam groeiproces, waarvan slechts over enkele decennia de eerste resultaten zichtbaar zullen zijn. Via het structuurplan kan er nu al gewerkt worden aan de kwaliteit van de leefomgeving en het landschap voor de komende generaties.

“Uiteindelijk kan een boom, als hij ruimte en tijd krijgt om te groeien, een monument worden waar een mens aan verknocht geraakt.” (Johan Geussens, Provinciaal Natuurcentrum)

4.4.3.9 Project 2: Grensoverschrijdend Beemdpad

Het beemdpad doorloopt de valleigebieden van Alken, Wellen en Borgloon. Het opzet is om de bestaande beemdpaden, die vroeger vanuit de dorpskernen vertrokken, terug in gebruik te nemen en nieuw leven in te blazen. Wandelpaden eindigen echter niet aan de gemeentegrenzen. Het moet samen met Alken en Borgloon gerealiseerd worden.

Het Beemdpad maakt als een ruggengraatpad onderdeel uit van het gemeentegrensoverschrijdend wandel- en ruiterspadnetwerk. Het pad wordt op diverse plaatsen gekoppeld aan de aangrenzende woongebieden.

Dit hoofdpad is ongeveer 10 km lang. Via het beemdpad kunnen wandellussen gemaakt worden vanuit de woongebieden die aan de rand van de beemd liggen. Natuurlijk kan het ook door lange afstandswandelaars en ruiters en joggers gebruikt worden voor bovenlokale verbindingen. Op een bepaald ogenblik loopt het trouwens samen met de bestaande GR route Lommel - Huy. Het beemdpad zal een belangrijk alternatief voorstellen voor het minder fraai gedeelte van de GR route.

De Wellense Adviesraad voor Leefmilieu¹ heeft in de destijds opgestelde nota alle doelstellingen en te ondernemen acties op een rij gezet. Samengevat komt dit neer op:

- de doortocht van de Herk door Wellen centrum, relatie Broekbeemd-Grote Beemd-zuidelijke Herkvallei,
- bepalen van permanent of tijdelijk niet toegankelijke zones in de beemden,
- heropenen van niet meer bestaande verbindingen tussen Wellen en Alken,
- uitwerken van aangepaste en coherente infrastructuur,
- beveiligen van gevaarlijke kruispunten (Bodemstraat, Vloeiherkstraat),
- opstellen van een toegankelijkheidsreglement,
- onderzoek naar koppelingsmogelijkheden met het functioneel padennetwerk van fietsers (o.a: Busselt Wellen Dorp),
- uitwerken van een onderhoudsplan van de paden.

De gemeente werkt de bestaande nota verder uit tot een strategisch concept waarin actoren benoemd worden.

¹ De Wellense Adviesraad voor Leefmilieu, 1997

4.5 GEWENSTE LIJNINFRASTRUCTUUR¹

4.5.1 Verkeersconcept: een netwerk afgestemd op het landelijk wonen en de bedrijvigheid

Een complementair netwerk van kleinschalige verbindingen en gemeentelijke ontsluitingswegen moet garant staan voor een beter verkeerstechnisch functioneren. De leefbaarheid en ontwikkelingskansen van de bedrijventerreinen mogen niet gehypothekeerd worden door de ontsluiting ervan, maar anderzijds mag het verkeer dat door de bedrijvigheid gegenereerd wordt de leefbaarheid van de woongebieden ook niet ondermijnen.

Daarom wordt er een supplementair netwerk uitgebouwd met verbindingen voor langzaam verkeer, buiten het verharde wegennet.

4.5.2 Bepalende elementen van bovenlokaal beleid wegeninfrastructuur

In de gemeente Wellen werden (binnen het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen of het provinciaal structuurplan Limburg) geen hoofdwegen, primaire of secundaire wegen geselecteerd. De dichtst bij gelegen hoofdontsluitingen voor de gemeente worden dan ook gevormd door:

- hoofdweg E313 Antwerpen - Hasselt
- primaire weg II N80 Sint-Truiden - Hasselt
- secundaire weg II N79 Borgloon - Sint-Truiden
- secundaire weg III N20 Tongeren - Hasselt
- secundaire weg III N722 Sint-Truiden – Hasselt

De gemeente is geen vragende partij voor de aanleg van een nieuwe weg tussen Alken en Borgloon en pleegt overleg met de omliggende gemeenten hoe de reservatiestrook op het gewestplan op termijn kan worden opgeheven.

4.5.3 Doelstellingen

4.5.3.1 Doelstellingen vanuit het ruimtelijk beleid

- De ontsluiting van het woongebied zal gekoppeld worden aan een wegenhiërarchie waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen lokale ontsluitingsstraten en woonstraten. Dit functionele onderscheid zal vertaald worden naar infrastructurele maatregelen en reglementering.
- Het fietspadennetwerk zal verder ontwikkeld worden. Zowel de recreatieve als functionele assen. Hierbij wordt gestreefd naar veilige en korte verbindingen tussen het hoofddorp en de rest van de gemeente.
- Het bestaande voetwegennetwerk zal geoptimaliseerd en sluitend gemaakt worden als verbinding tussen de verschillende woongebieden en de kern, en naar de omringende open ruimte. Daarnaast wordt het project "Beemdpad" uitgebouwd als functionele en recreatieve wandelverbinding.

¹ op basis van: A+D Milieu, Mobiliteitsplan Wellen - Fase 3: Beleidsplan.

4.5.3.2 Doelstellingen van het mobiliteitsplan¹

Het mobiliteitsplan tracht de verschillende knelpunten op het ganse grondgebied van de gemeente te onderzoeken en hiervoor adequate oplossingen aan te reiken. Het mobiliteitsplan betekent een leidraad voor de keuzen i.v.m. de verkeerscirculatie, de voorzieningen van het fietsverkeer, voetgangersverkeer, het openbaar vervoer, het parkeren en de verkeersveiligheid en –leefbaarheid van langs hoofdstraten.

4.5.4 Categorisering van het wegennet

Zie kaart 13: 'wegcategorisering'

Er is nood aan een duidelijk onderscheid in de functie en het gebruik van de wegeninfrastructuren. Verbinden, verzamelen, ontsluiten en toegang geven zijn verschillende begrippen met een eigen impact op de omgeving. Aan deze categorisering wordt een duidelijk ruimtelijk beleid gekoppeld.

Het mobiliteitsplan geeft de gewenste wegcategorisering op lokaal niveau weer. Er worden drie types van wegen onderscheiden:

- Lokale weg type I (lokale verbindingsweg)

Verbinden op lokaal en interlokaal niveau is de hoofdfunctie. Ontsluiten en toegang geven zijn aanvullende functies. Lokale verbindingswegen verbinden kernen onderling, met een centrum, (klein)stedelijk gebied of met het hogere wegennet. Ze vormen tevens de verbinding tussen de hoofddorpen en het (klein)stedelijk gebied waar zij voor een aantal voorzieningen op aangewezen zijn. De weg heeft geen verbindingsfunctie op bovenlokaal niveau.

De kwaliteit van doorstroming is ondergeschikt aan de verkeersleefbaarheid. Toegang geven moet niet worden afgebouwd of gescheiden.

In het mobiliteitsplan worden volgende wegen geselecteerd:

- De N767 (Landriesstraat–Kleinaartstraat–Hamelstraat–Tervoortstraat)
- De N754 (Russeltstraat–Veerstraat–Dorpsstraat–Dorpsplein–Notelarestaat–Steenweg naar Borgloon)
- De N777 (Langstraat–Overbroekstraat–Vloeiherkstraat–Zonneveldweg)
- De Bosstraat

- Lokale weg type II (gebiedsontsluitingsweg)

Het verzamelen c.q. ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. De ontsluitingsfunctie primeert en het toegang geven is eveneens een belangrijke functie. De ontsluitingsfunctie omvat het verzamelen van het uitgaand verkeer naar een weg van hogere orde en de verdeling van het inkomend verkeer in het gebied.

De weg ontsluit een lokaal gebied (bvb. dorpskern, wijk, industrie- of dienstzone) naar een weg van hogere categorie. Het lokaal gebied kan verschillende schaalniveaus omvatten: het stedelijk gebied, de gemeente, een deeltkern, het stads- of dorpscentrum, wijk, campus, industriegebied, ...

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

¹A+D Milieu, Mobiliteitsplan Wellen - Fase 2: Opbouw van het plan, p.2.

In het mobiliteitsplan worden volgende wegen geselecteerd:

- Bodemstraat ter hoogte van het industrieterrein Bodem tot het kruispunt met de Bosstraat,
 - Bampstraat-Herenstraat tot kruispunt met de Russeltstraat,
 - Ulbeekstraat tussen het kruispunt met Smisveld en het kruispunt met de Kleinaartstraat,
 - De Kleine Smissebroekstraat,
 - De Hertenstraat,
 - Berlingenstraat tussen het kruispunt met de Muggensteeg en het kruispunt met de Langstraat,
 - Plattestraat tussen het kruispunt met de Houtstraat en het kruispunt met de Bosstraat,
 - Langenakkerstraat tussen het kruispunt met de Houtstraat en het kruispunt met de Zonneveldweg,
 - Nutstraat-Steenweg naar Vrolingen-Kortessemstraat.
- Lokale weg type III (erftoegangsweg)
Het verblijven en toegang geven tot de aanpalende percelen (erffunctie) is de hoofdfunctie van dit soort wegen. De verblijfsfunctie primeert en er wordt dus enkel bestemmingsverkeer toegelaten. Het overige verkeer wordt geweerd. Deze weg kan ingedeeld worden in drie subindelingen:
 - in het verblijfsgebied: de hoofdfunctie van deze weg is toegang geven tot de aanpalende percelen. Die kunnen woon-, winkel en dienstenfuncties bevatten. Benamingen: woonstraat, winkelstraat, woonerf (of schoolerf, winkelerf, ...),
 - in het buitengebied: De hoofdfunctie van de weg is toegang geven tot de aanpalende percelen en het ontsluiten van het buitengebied voor het recreatief fietsverkeer,
 - ventwegen: de hoofdfunctie van deze weg is het toegang geven tot de aanpalende percelen. Deze functie wordt overgenomen en ontkoppeld van de parallelle (hoofd)rijbaan, die dan louter bestemd is voor ontsluiten of verbinden. De ventweg krijgt de kenmerken van woonstraat, winkelstraat of landelijke weg, volgens de aanpalende functies en het gebied waar deze weg gelegen is.

De wegen dienen te worden aangepast aan de gewenste functie d.m.v. inrichting en snelheidsregime. Het beleidsplan van het mobiliteitsplan zal dit verder uitwerken. Op het grondgebied van de gemeente worden alle overige wegen geselecteerd als lokale weg type III.

De categorisering dient te worden ondersteund door aangepaste bewegwijzering.

4.5.5 Netwerk voor langzaam verkeer

Zie kaart 14: 'gewenste fietspaden'

Als groene woongemeente zonder zware verkeersproblematiek beschikt Wellen nog over heel wat mogelijkheden om het netwerk voor langzaam verkeer beter uit te bouwen en sluitend te maken. Bestaande sentiers, voetwegen, veldwegen, autoluwe straten en te voorziene verbindingen en schakels moeten dit netwerk sluitend maken. De voorwaarden voor dit netwerk worden beschreven onder het hoofdstuk recreatie en toerisme.

4.5.5.1 Visie van het mobiliteitsplan

In het mobiliteitsplan wordt voorgesteld om een netwerk per modus te ontwikkelen. Het accent ligt op voetgangers, fietsers en openbaar vervoer.

M.b.t. het fietsverkeer:

Een netwerk van bovenlokale en lokale functionele en recreatieve fietsroutes wordt ontwikkeld. De bovenlokale functionele routes geven verbindingen met omliggende gemeenten en de lokale functionele routes tussen de kernen onderling. De recreatieve routes takken aan op het fietsroutenetwerk Haspengouw en integreren de lokale landschappelijke en toeristische kwaliteiten.

Op de functionele routes langs verbindingswegen en secundaire wegen, en langsheen een aantal ontsluitingswegen dienen fietspaden te worden aangelegd en scheiding of comfort te worden verhoogd.

Het bestaande utilitair fietspadennetwerk dient gekoppeld te worden aan het bestaande toeristisch fietspadennetwerk, waarbij de verkeersveiligheid niet enkel het hoofduitgangspunt dient te zijn, maar eveneens het garanderen van de fietsbereikbaarheid. Het fietsnetwerk dient met andere woorden in relatie te staan met de gewenste wegencategorisering.

De drager van het utilitair fietsnetwerk wordt gevormd door de gewestwegen, die samen een stervormige structuur naar het centrum vormen. Hier bevinden zich de meeste aantrekkingspolen (scholen, handel, diensten, ...).

Het toeristisch fietsnetwerk daarentegen wordt gevormd door de autovrije landbouwwegen. Het geheel vormt een rastervormige structuur met diverse knooppunten van waaruit men alle richtingen uitkan.

Verder wordt de barrièrewerking op de fietsroutes opgeheven door infrastructurele maatregelen. Dit is met name van belang voor de wegen die in het kader van de wegencategorisering worden opgewaardeerd, waardoor hun barrièrewerking enkel maar groter wordt. Ook zal het bestaande fietsnetwerk getoetst worden aan de wenselijke structuren. Tegenstellingen zullen opgeheven worden en ontbrekende schakels naar bestaande en geplande aantrekkingspolen zullen voorzien worden.

Omdat het fietsgebruik in het woon-schoolverkeer reeds relatief hoog is zullen beveiligde oversteekplaatsen worden aangelegd op de verbindingswegen en bij de knelpunten.

Voor een goede afstemming op het openbaar vervoer is de realisatie van overdekte fietsenstallingen en vandalisme- en diefstalbeveiligde fietsenrekken aan de opstappunten en overstapplaatsen aangewezen.

Het voetgangersnetwerk wordt uitgewerkt, rekening houdend met het decreet basismobiliteit openbaar busvervoer en de wegencategorisering. Vermits Wellen gesitueerd is in het buitengebied en volgens het decreet er hier halteplaatsen zijn voorzien tot op 750m afstand, vallen veel voetgangersroutes en fietsroutes samen. De wegencategorisering zal aangeven of de route dient beveiligd te worden met aparte voetgangersvoorzieningen.

4.5.5.2 Aanvullingen of opmerkingen bij het mobiliteitsplan

Het samenvallen van gewestwegen en functioneel fietsverkeer zoals in het mobiliteitsplan wordt voorgesteld is in Wellen niet overal gewenst.

De visie van het structuurplan wijkt hier af van die van het mobiliteitsplan. Er wordt van uitgegaan dat de gewestwegen niet per definitie het meest geschikt zijn om de drager te vormen voor het functioneel fietsroutenetwerk. Er is immers niet steeds ruimte om een veilige en samenhangende fietspadeninfrastructuur te voorzien. Daarom wordt ervoor gepleit om alternatieve verbindingen in het lokale functioneel fietspadennetwerk te

voorzien, zodat (al dan subjectief) gevaarlijke situaties voor fietsers vermeden kunnen worden.

Zo vormt de Broekstraat een alternatief voor de relatief drukke Overbroekstraat. De Broekstraat zal voor motorvoertuigen enkel nog toegankelijk zijn indien het om plaatselijk verkeer gaat. De Langenakkerstraat is een alternatief voor de Bosstraat en de Zonneveldweg, de Bloemenstraat een alternatief voor de Dorpsstraat en Vloeiherkstraat,

4.5.6 Openbaar vervoer

Integratie van alle vervoerssystemen resulteert logischerwijze ook in het verbeteren van het openbaar vervoerssysteem.

Voorstellen mobiliteitsplan:

De verhoging van de toegankelijkheid van het openbaar vervoer en het tegengaan van vervoersarmoede zijn doelstellingen van het Mobiliteitsplan Vlaanderen.

Het openbaar vervoer is een onderdeel van een totaalvervoerssysteem, waarin de deelsystemen beter op elkaar moeten afgestemd worden op basis van het principe van complementariteit (elk vervoermiddel op de meest geschikte plaats toepassen) en intermodale uitwisseling.

Bij de uitbouw van lokale overstappunten dient er een aanbod te zijn van:

- wachtaccommodatie,
- fietsenstallingen,
- infopunt,
- openbaar vervoerlijnen naar nabijgelegen gemeenten,
- informatie over aankomst en vertrekken.

Voor het lokaal ontsluitend verkeer tussen de deelgemeenten en het centrum en de aanpalende deelgemeenten is een kleinschalig geïntegreerd systeem nodig dat ontstaat door integratie van bestaande en nieuwe systemen voor gemeenschappelijk vervoer: personen- en doelgroepenvervoer, gemeentelijk vervoer, buurtbus en de nieuwe belbussen met uitbreidingen ('s avonds en in het weekend) door middel van taxi, bustaxi, ... Wanneer dit mogelijk wordt kan ook het scholierenvervoer van de verschillende netten hierin opgenomen worden. Dit systeem omvat één lus binnen de gemeente Wellen.

Vanuit het structuurplan wordt hieraan toegevoegd dat er bij de herinrichting van de Dorpsstraat gewerkt zal worden aan veilige en aantrekkelijke opstapplaatsen voor de lijn- en belbussen.

5. GEWENSTE ONTWIKKELING BEPAALDE DEELGEBIEDEN

5.1 RUIMTELIJKE VISIE OP HET CENTRUM VAN WELLEN

Zie kaart 15: 'Wellen-gewenste ruimtelijke structuur'

Aandachtspunten voor het ruimtelijk beleid:

HERINRICHTING DORPSTRAAT

Dit is een prioritair project voor de kwaliteitsverhoging van de dorpskern. Er zal een stedenbouwkundig plan opgemaakt worden dat een gedetailleerde visie aangeeft voor de herinrichting van de Dorpsstraat, vanaf de Vloeiherkstraat tot aan de Notelarenstraat. Hierbij wordt aandacht besteed aan:

- de invulling van het plein vóór het gemeentehuis,
- de doortocht van de Herk en de Herkvallei als groene noord-zuidas,
- de aansluiting van de voetpaden naar de Vloeiherkstraat en het binnengebied Overbroekstraat/Broekstraat,
- parkeerruimten en autovrije ruimten,
- een herinrichting van de omgeving tussen de Sint-Christinakapel, de Vloeiherkstraat en het oude gemeentehuis, waarbij er meer naar een pleinkarakter wordt gestreefd,
- de ruimtelijke integratie van de nieuwe supermarkt,
- ruimte voor winkelwandelen, voor voetgangers moet het deel tussen het kerkplein en de handelsconcentratie in het westen van de straat op een comfortabele en aangename manier te overbruggen zijn,
- het ondersteunen van de zichtas op de kerk,
- de kruispunten met de Vloeiherkstraat, Broekstraat, Stokstraat, Molenstraat, Bloemenstraat en de overgang naar de Notelarenstraat,
- opstapplaatsen voor lijn- en belbussen.

DE AFBAKENING VAN EEN HANDELSPERIMETER

Nieuwe handelszaken vestigen zich enkel binnen de "poorten" naar de kern. De gebouwen moeten ruimtelijk structureel inpasbaar zijn in het beeld van het hoofddorp. Er is bvb. nog ruimte voor een grotere handelszaak in het pand van de voormalige Unic aan het kerkplein. De Dorpsstraat wordt opgewaardeerd als de belangrijkste handelsstraat in de gemeente en ook alsdusdanig ingericht (voorzien voor 2003/2004).

DE INRICHTING VAN GROENE RUIMTEN IN DE WOONOMGEVING

Het gebied achter het gemeentehuis, aansluitend bij de visvijver in de Stokstraat en de Vloeiherkstraat wordt toegankelijk gemaakt voor bewoners. Van hieruit vertrekt een wandelverbinding naar de Grote Beemd (zie project Beemdpad). Deze zone wordt in de woonbehoeftestudie voorgesteld als te herbestemmen gebied.

De bestaande waardevolle, groene relictten van het landbouwverleden worden erkend als groen patrimonium. Het gaat onder meer om:

- de "dorpsboomgaard" ten noorden van de Kerkstraat en de aanpalende huisweide,

- de huisweide bij de hoeve in de Molenstraat, die een harmonisch geheel vormt met de omgeving van de Wellenmolen en het zicht op de hoeve vrijwaart,
- het molenlandschap rond de Wellenmolen, met de molenvijver en de overgang naar de beemd,
- de boomgaard en huisweide bij de grote hoeve in de Nutstraat.

DE ONTWIKKELING VAN EEN INTERNE EN EXTERNE PADENSTRUCTUUR

De voetpaden en veldwegen die in het centrum aankomen leggen een alternatieve verbinding tussen het centrum en de omringende woongebieden of naar het buitengebied. Al deze voetpaden worden beter ingericht of opgewaardeerd, met oog voor sociale veiligheid en verkeersveiligheid.

Sommige gewenste verbindingen doorsnijden gebieden waar woningbouw mogelijk is en zijn op te nemen in de planning voor deze projecten:

- tussen de Rozenstraat en de toegang tot de Grote Beemd in de Vloeiherkstraat,
- tussen enerzijds de bestaande voetweg tussen Nutstraat en Notelarenstraat en anderzijds de Kerkweg,
- langs de doortocht van de Herk, vanaf de Vloeiherkstraat (langs kapel) tot aan de Wellenmolen. Dit pad bestaat, maar is deels geprivatiseerd en/of in slechte staat. Deze verbinding is opgenomen in het project Beemdpad en loopt over de Vloeiherkstraat door in de Grote Beemd;
- tussen de Dorpsstraat en het postkantoor in de Stokstraat. Een deel van deze verbinding is voorzien in het verkavelingsplan voor het woningproject Vloeiherk. Het deel tussen de Herk en de Stokstraat kan ontwikkeld worden via de bestaande toegangsweg naar de visvijver.

De sentiers, voetwegen, landbouwwegen etc. die opgenomen werden in de buurtwegenatlas en niet geprivatiseerd of vernietigd mogen worden zullen geselecteerd worden. Bij verkavelings- of bouwaanvragen en bij de opstelling van bestemmingsplannen zal er rekenschap gegeven worden aan bestaande voetwegen voor zover zij een verbindende of ontsluitende functie hebben voor het gebied.

Waar mogelijk en noodzakelijk wordt begeleidende beplanting langs de voetwegen aangebracht of hersteld. Afhankelijk van de ligging en functie van het pad kan het gaan om kleine bomen of hagen. De beplanting mag het veiligheidsgevoel niet in het gedrang brengen.

VOLDOENDE HOGE BEBOUWINGSDICHTHEDEN

Om het centrumkarakter van het hoofddorp te versterken wordt er een hogere, maar gedifferentieerde bebouwingsdichtheid nagestreefd. De woonbehoeftestudie geeft hierover nadere instructies (zie hoofdstuk woonbeleid).

INKLEDING EN SANERING KERKHOF

In Berlingen en Herten maakt het kerkhof nog integraal deel uit van het dorpsweefsel en is het een goed verzorgde openbare ruimte. Het oude kerkhof van Wellen heeft zijn rol en functie in de dorpskern verloren en ligt wat verloren achterin. Het zal gesaneerd worden en een groenere inkleding krijgen, zodat er terug een drie-eenheid ontstaat tussen kerk, kerkplein en kerkhof. Het kerkhof is geen doodse, maar een stille ruimte te midden van het levendige centrum. Een plaats voor bezinning en rust.

DORPSHOEVEN

Hoeven en agrarische nederzettingen vormen traditioneel de basis van Wellen als Haspengouws landbouwdorp. Ze komen dan ook talrijk en tot midden in de dorpskern voor. Omdat ze dikwijls bepalend zijn voor het straatbeeld moeten deze bouwwerken dan ook goed onderhouden blijven en dienen ze een functie te blijven dragen. Hoeven in het woongebied op het gewestplan kunnen na stopzetting van de agrarische activiteiten betrokken worden als woningen. Wanneer zich mogelijkheden voordoen om deze grote bouwvolumes om te bouwen naar meergezinswoningen zal deze kans aangegrepen worden, eventueel in de vorm van publiek-private samenwerkingsverbanden. Hierbij wordt respectvol omgesprongen met het traditionele exterieur. Voor hoeven aan de rand van het dorp, buiten de woonzone op het gewestplan, zal bij functieverlies naar een zinvolle herbestemming gezocht worden, eventueel in het kader van een sectoraal BPA oude landbouwnederzettingen.

DE AANDACHTSZONES VOOR HET CULTUUREEL ERFGOED WELLEN

Indicatief worden er enkele gebieden en elementen weerhouden als zorgzone voor het dorpspatrimonium en het cultuurhistorisch erfgoed.

Het gaat o.a. om:

- de kapellen,
- het oud gemeentehuis,
- het dorpsensemble omgeving Molenstraat: Wellenmolen, molenvijver, hoeve met huisweide en molenlandschap in de Broekbeemd, kerk, kerkplein, kerkhof, kloosterkapel, kloostertuin, school, oude bebouwing in de Dorpsstraat, ...

Verdere aanvullingen zijn mogelijk.

5.2 RUIMTELIJKE VISIE OP DE KLEINE KERNEN

5.2.1 Ulbeek

Zie kaart 16: 'Ulbeek - gewenste ruimtelijke structuur'

Ulbeek is de tweede grootste deelgemeente van Wellen. Als lintvormig uitwaaiierend dorp, met weinig kernstructuur zijn er veel contactzones met de open ruimte. De integratie met de open ruimte en het streven naar meer kernkwaliteit zijn de hoofddoelstellingen voor Ulbeek. Aandachtspunten voor het ruimtelijk beleid zijn:

5.2.1.1 Verbeteren van de kernkwaliteit

- Het behoud van de intactheid van het dorpsplein en het industrieel-archeologisch erfgoed van de brouwerij is een prioriteit. Ingrepen die afbreuk doen aan het historisch karakter, dat bepalend is voor de dorpskwaliteit, moeten vermeden worden.
- Een invulling van het gebied tussen de Kleinaartstraat, Smisveld en de Ulbeekstraat is wenselijk en dient opgenomen te worden in het woonbeleid. In afwachting van de latere invulling ervan zal langs de Kleinaartstraat een volwaardige laanbeplanting worden aangebracht die het straatbeeld hier afwerkt.

- De Ulbeekstraat zelf wordt tussen het dorpsplein en de Kleinaartstraat heringericht, zodat er meer centrumkwaliteit bij de kerk ontstaat. De kerk en omgeving worden zoveel mogelijk bij deze herinrichting geïntegreerd. De huidige parkeerruimte in de Ulbeekstraat kan méér worden dan een asfaltstrook. Op die manier kan ook de wijk Smisveld, die nu nog teveel losgekoppeld is van de dorpsstructuur, ruimtelijk beter bij de rest van Ulbeek geïntegreerd worden. Dit plein vormt a.h.w. het scharnierpunt tussen het "oude" en het "nieuwe" deel van het dorp.
- Enkele gebieden worden aangeduid als zorgzones voor dorpspatrimonium. Het dorpsplein en de aanpalende gebouwen, de Grootwinning met de nabijgelegen oude elektriciteitscabine en het kapelletje in de Raamstraat worden zeker als dorpsensemble erkend. Deze opsomming is niet limitatief.

5.2.1.2 Contactzones met de open ruimte

- De overgang tussen dorp en open ruimte is nog relatief gaaf in de Raamstraat en de Daalstraat. Het binnenkomen of verlaten van het dorp zal hier geaccentueerd worden door enkele grote bomen, die een poorteffect creëren. In de Daalstraat zal deze poort ook de plaats markeren waar de Spaasbeek het dorp verlaat. De open-ruimteverbinding aan weerszijden van de weg wordt gevrijwaard.
- Na de herlocalisatie van de drankenhal Geladé wordt gezocht naar een zinvolle invulling of herbestemming van deze locatie. De achterliggende vrachtwagenparking is niet meer nodig en dient te worden afgebroken en gesaneerd. De zone langs de Daalstraat kan zich ontwikkelen en saneren volgens de mogelijkheden die het gewestplan biedt, rekening houdend met de randvoorwaarden die worden aangereikt door de ligging nabij het brouwerijdorp en het dorpsensemble Ulbeek. Onder deze voorwaarden kan op deze locatie een woonproject – met eventueel een beperkte ambachtelijke nevenfunctie – opgebouwd en ontwikkeld worden. De gemeente streeft naar een dorpsbeeld versterkend project.
- De plaatsen waar de Vloedgracht en de Spaasbeek het dorp in- en uitstromen worden ontwikkeld als ecologische corridors. De Spaasbeek wordt terug vrijgemaakt, zodat ze haar rol in het ecosysteem beter kan vervullen.
- De afwerking van de dorpsranden concentreert zich in de eerste plaats op het inbufferen van de bedrijfsgebouwen van Relu en Geladé en op het inkleden van de woonwijk Smisveld (indien het terrein langs de Kleinaartstraat niet wordt ingevuld). Verder zal er bij de renovatie van de brouwerij veel aandacht besteed dienen te worden aan achterkanten en de overgang naar de open ruimte. Vanaf het plateau van Oetersloven is het brouwerijcomplex immers bepalend voor het dorpsilhouet van Ulbeek. In het totaalconcept voor de brouwerij zal er aandacht besteed worden aan de erfbeplanting.
- Aan de achterkant van de woonwijk Smisveld wordt het zicht op de Canadawinning en het Trockaertbos gevrijwaard. Onder de solitairboom aan de rand van de wijk kan een zithoekje voor de buurtbewoners ingericht worden. Dit is één van de "vensters" op de open ruimte.
- Andere vensters zijn de oostkant van de Raamstraat en een deel van de Ulbeekstraat ten noorden van de Grootwinning. Het open-ruimtebeeld in deze vensters wordt behouden en waar nodig geoptimaliseerd.

5.2.2 Herten

Zie kaart 17: 'Herten - gewenste ruimtelijke structuur'

Bij Herten wordt een project voorgesteld om hoogstamboomgaarden te vrijwaren en terug aan te planten, ter ondersteuning van de dorpsrand. In heel de gemeente is dit de meest uitgelezen plaats om iets te doen rond hoogstammen.

Hoewel Herten morfologisch sterk vergroeid is met Wellen-centrum wordt er naar gestreefd de herkenbaarheid van het autonome dorpskarakter te behouden en indien mogelijk te verhogen.

In Herten gaat de aandacht naar de verweving tussen historische en nieuwe structuren en naar het dorpssilhouet.

Aandachtspunten voor het ruimtelijk beleid zijn:

- Vooral vanuit de Broekbeemd (Herkvallei) en de Broekstraat heeft Herten een duidelijk herkenbaar dorpssilhouet. Voor elementen en bouwwerken die ruimtelijk niet verenigbaar zijn met deze nog relatief gave dorpsrand wordt een oplossing gezocht (bvb. paintbalterrein, zonevreemd bedrijf, ...).
- De groenstructuren die inherent zijn aan het dorpsweefsel en zijn omgeving worden beschermd. Het gaat om de holle wegen, enkele hoogstamboomgaarden en huisweiden.
- In de Smissebroekstraat zal er een betere groenvoorziening in het openbaar domein aangebracht worden en wordt er gewerkt aan een algehele opwaardering van het straatbeeld.
- De open-ruimteverbindingen naar de Broekbeemd, over de Broekstraat en de Hertenstraat, worden gevrijwaard.
- Tussen de Smissebroekstraat en de Overbroekstraat wordt een zone voor uitbreiding van het bedrijventerrein voorgesteld (zie hoofdstuk gewenste economische structuur). Op deze uitbreiding zal geanticipeerd worden door de achterzijde van de woningen langs de Smissebroekstraat af te schermen met een groene buffer en door het zuidelijke deel van de Smissebroekstraat te voorzien van een volwaardige laanbeplanting.
- Delen van de Smissebroekstraat, Broekstraat, Overbroekstraat en Hertenstraat worden aangeduid als open-ruimtevenster.

5.2.3 Berlingen

Zie kaart 18: 'Berlingen - gewenste ruimtelijke structuur'

Berlingen blijft een Haspengouws landbouwdorp, maar wordt door een renovatiebeleid aantrekkelijk gemaakt voor nieuwe inwoners. Inwijkelingen uit de omringende stedelijke gebieden en jonge gezinnen uit de eigen gemeente die op zoek zijn naar een rustige woonplaats in een landelijke omgeving moeten in Berlingen terecht kunnen.

Aandachtspunten voor het ruimtelijk beleid zijn:

- Renovatiebeleid: de bouwfysische toestand van sommige woningen en hoeven laat te wensen over. Renovatie en nieuwe invullingen worden gestimuleerd (grond- en pandenbeleid, subsidies, leegstandsbelasting, ...).
- Herwaardering van de dorpsranden en in het bijzonder de rand van de Herkvallei: het zicht op de kerk en de kerkhofmuur moet gevrijwaard blijven als bepalend element voor het dorpssilhouet. De achterkanten van de dorpsranden worden gesaneerd of beter ingekleed met streekeigen groen. Het gebied rond de kerk en de kerkhofmuur, met de omringende hoeven wordt aangeduid als zorgzone voor dorpspatrimonium en cultureel erfgoed.

- Toegangen naar het dorp: langs de Langstraat en Berlingenstraat wordt door afwerking van de dorpsrand en/of door aanbrengen van laanbeplanting een duidelijke toegang tot het dorp gecreëerd (poorteffect). Laanbeplanting is noodzakelijk op de plaatsen waar er een onevenwicht is tussen de open en gesloten straatzijde. Enkel door het straatbeeld aan weerszijden van de weg sluitend te maken heeft het poorteffect een optimale werking.
- Optimaliseren van het voetpad door het binnengebied tussen de Berlingenstraat en de Langstraat. Dit pad verbindt de omgeving van de kerk met de holle wegen aan de Langstraat en wordt een schakel in het recreatief netwerk tussen Rullingen en Trockaert.
- Er kan weinig of niets ondernomen worden om de loodsen en silo's rond de Oude Molen te camoufleren, vermits ze op het grondgebied van Borgloon staan. Het zicht vanaf de Berlingenstraat kan wel verzacht worden door langs de weg laanbeplanting en meidoornhagen aan te brengen, die typerend zijn voor de omgeving.

Oetersloven blijft een woonkorrel in de open ruimte en wordt niet uitgebreid.

5.3 RUIMTELIJKE VISIE OP DE LINTEN

Zie kaart 19: 'Vrolingen - gewenste ruimtelijke structuur'

Zie kaart 20: 'Langenakker - gewenste ruimtelijke structuur'

Een groot deel van de Wellense inwoners woont in linten. Wonen in linten is niet altijd aangenaam (verkeer, bereikbaarheid van voorzieningen en handel, ...). Er wordt geopteerd om de bestaande linten zodanig in te richten dat ze aangename leefstraten worden. Dit kan door:

- het aantal woonlinten met doorgaand verkeer te beperken tot de strikt noodzakelijke (Bosstraat, Russeltstraat, Veerstraat, Overbroekstraat, Zonneveldweg, ...). Deze woonlinten moeten:
 - fiets- en voetpaden hebben (waar mogelijk),
 - ingericht zijn op het niveau van de functie van het lint.
- de overige woonlinten (Langenakkerstraat, Kleinaartstraat, Broekstraat, omgeving Vrolingen, ...) zodanig in te richten dat:
 - doorgaand verkeer ontmoedigd wordt,
 - veel groen en uitgroeiende bomen aanwezig zijn in het straatbeeld,
 - ze geen verkeersgenererende functie hebben.

Veel linten liggen radiaal rond de kern van Wellen. Door hun inrichting zouden ze eerder toegangen naar de kern moeten vormen dan uitlopers van de kern. Dit kan door aansluitend bij de kern d.m.v. straataanplanting en inrichting een optische versmalling van het straatbeeld uit te werken. Uiteindelijk moeten de linten, daar waar ze concreet aansluiten op de kern overgaan in een poorteffect.

Plaatsen waar poorten naar de kern moeten uitgebouwd worden zijn:

- het kruispunt Blijde Hoek (aansluiting Bosstraat),
- het kruispunt Vloeiherkstraat – Dorpsstraat,
- het kruispunt Hertenstraat – Steenweg naar Borgloon.

Facultatief:

- het kruispunt Nutstraat – Steenweg naar Vrolingen,
- het kruispunt Nutstraat – Eivalstraat.

In de linten die aansluiten op het landbouwgebied, of die belangrijke agrarische binnengebieden omgeven, kunnen, bij voorkeur aansluitend bij de bedrijfszetels, nieuwe fruitloosden ingeplant worden. Ze moeten qua stijl en schaal verenigbaar zijn met hun omgeving.

Vrolingen is méér dan een aaneenschakeling van linten en toch ook geen aparte kern.

Een stedenbouwkundig plan voor dit gebied zal opgesteld worden om de verdere ontwikkeling te bepalen. Dit plan besteedt aandacht aan:

- de herlocalisatie van het voetbalterrein of de locatie van een sport- en spelzone,
- de kleine landschapselementen
- en de verweving met de woonomgeving,
- de aansluiting van voet- en veldwegen op het bebouwd gebied,
- de open-ruimteverbindingen,
- de ecologische ontwikkeling van de Winterbeek (Vrolingen: grens Kortessem),
- de oriëntatieverhoging in de wijk en in het bijzonder de herinrichting van het kruispunt Steenweg naar Vrolingen/Vogeleinde/Kalverstraat/ Mollekestraat.

Er liggen plannen op tafel om het binnengebied tussen de Zangstraat en de Kortessemstraat te verkavelen en hier een 50-tal woningen te ontwikkelen. Het betreft zowel vrijstaande, halfopen en gekoppelde woningen.

Deze ontwikkeling is een particulier initiatief en gezien de ligging in landelijk woongebied mogelijk.

Er werd een omgevingsstudie gemaakt en de nodige aandacht werd besteed aan de integratie van groen en aan de ontsluiting voor langzaam verkeer. Het gemeentebestuur gaat principieel akkoord met de bouw van dit project, mits er tijdens de uitvoering evenveel aandacht wordt besteed aan de groenvoorziening als er gebeurde in de planfase.

De omgeving Langenakker is wel meer een aaneenschakeling van linten. Het gaat om het gebied rond en tussen de Zonneveldweg, Langenakkerstraat, Houtstraat en Bosstraat.

Aandachtspunten voor het beleid zijn:

- Bij de bestaande voetbalvelden wordt een ruime uitbreidingszone voor sport en recreatie voorzien. Met het oog op de herlocalisatie van zonevreemde sport- en recreatierterreinen en op de latere behoeften aan sportvoorzieningen zal deze uitbreidingszone later concreet afgebakend en ingevuld worden. Hiervoor wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld. Aandacht zal gaan naar de ontsluiting voor langzaam verkeer en naar de landschap van het gebied.
- Het open-ruimtevenster aan de noordkant van de Houtstraat wordt gevrijwaard. De schrale omgeving van het voetbalterrein aan de zuidkant dient te worden geoptimaliseerd. De gemeente zal hier aan de inkleding en verbetering van het openbaar domein werken. Bij de opstelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor uitbreiding van de sportzone wordt het bestaande deel mee opgenomen en zal een concept uitgewerkt worden voor betere buffering en groenvoorziening.
- Volgende open-ruimtevensters worden gevrijwaard:
 - naar de Grote Beemd (westkant Bosstraat),
 - naar de vallei van de Oude Beek (aan weerszijden van de Herstalstraat),
 - verschillende stroken langs de Zonneveldweg,

- Er gaat meer aandacht naar groenvoorziening op en rond de begraafplaats.
- De motten en hun omgeving worden aangeduid als zorgzone voor cultuurhistorisch erfgoed.