



RUP “CHARLES WELLENSSTRAAT”

TE LUMMEN

Maart 2013
Definitieve aanvaarding



Maart 2013
111145.12 RUP "Charles Wellensstraat"
Definitieve vaststelling

Colofon.

Grontmij.
Herkenrodesingel 101
3500 Hasselt
011/260.870

Planning and design services
Teamleader Peter Govaerts
011/260.878

Dossiernummer: 111145.12
Projectleider Grontmij: Ann Steegmans

Team
Creemers Els
Laevens Brecht
Boonen Danielle

Contact
ann.steegmans@grontmij.be
011/260.319

	Naam	datum
A	Startnota	februari 2012
B	Voorontwerp – Plenaire vergadering	maart 2012
C	Voorlopige vaststelling	Juni 2012
D	Definitieve aanvaarding	Maart 2013

	Naam	Handtekening	datum
Geverifieerd projectleider	Arch./Stbk Ann Steegmans		Maart 2013
Vrijgegeven afdelingshoofd	L.ar. /Stbk. Katrien Van Den Bergh		Maart 2013

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Charles Wellensstraat"

Opgemaakt door erkend ruimtelijk planner,

Ann Steegmans
Architect-stedenbouwkundige

Brecht Laevens
Stedenbouwkundige

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van
.....

De secretaris,

De burgemeester,

Bernard Zwijzen

Luc Wouters

INHOUD.

1	Inleiding.....	13
1.1	Aanleiding tot de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan.....	13
1.2	Integratie m.e.r.-screening.....	14
1.3	Initiatiefnemer.....	14
2	Situering.....	15
2.1	Het plangebied in zijn macrocontext.....	15
2.2	Het plangebied op mesoschaal.....	16
2.3	Het plangebied op microschaal.....	17
3	In uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Lummen.....	19
4	Planningscontext.....	21
4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen(goedgekeurd d.d. 23/09/1997).....	21
4.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg.....	22
4.3	Actualisatie Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg, goedgekeurd bij M.B. d.d. 23 juli 2012.....	24
4.4	Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (juni 2006).....	31
4.5	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Lummen.....	34
4.6	Relevante Sectorale Beleidsplannen.....	39
5	Bestaande juridische en feitelijke toestand.....	43
5.1	Bestaande juridische toestand.....	43
5.2	Bestaande feitelijke toestand.....	49
6	Knelpunten, Aandachtspunten en Doelstellingen.....	55
6.1	Knelpunten en Aandachtspunten.....	55
6.2	Doelstellingen.....	55
7	Gewenste ruimtelijke structuur.....	57
7.1	Ruimtelijk kader.....	57
7.2	Ruimtelijke concepten.....	58
8	Aftoetsing Plan-MERplicht van rechtswege.....	61
8.1	DABM van toepassing.....	61
8.2	Plan-MER-plicht.....	61
9	Scoping van de Milieueffecten.....	63
9.1	Discipline "gezondheid en veiligheid van de mens".....	63
9.2	Discipline "water".....	66
9.3	Discipline "Ruimtelijke ordening".....	72

9.4	Discipline "fauna en flora – biodiversiteit"	74
9.5	Discipline Archeologie, Landschappen en Monumenten	75
9.6	Discipline "mobiliteit"	79
9.7	Synthese	80
9.8	Conclusie	80
10	Verwerking van de adviezen	81
10.1	Samenvatting van de adviezen	81
11	Grafisch plan	87
12	Planbaten – Planschade	89
12.1	Planschade	89
12.2	Planbaten	90
13	Ruimtebalans	95
14	Op te heffen voorschriften	97
15	Stedenbouwkundige voorschriften	99
1	Algemene bepalingen	101
Artikel 1.	Wijze van meten	101
Artikel 2.	Gehanteerde begrippen	102
Artikel 3.	Bepalingen in verband met de bestemming	105
Artikel 4.	Bepalingen voor het behoud van structurerende groenstructuren en kleine landschapselementen	106
Artikel 5.	Bepalingen in verband met duurzaamheid	107
2	Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones	109
Artikel 6.	Zone voor wonen	110
Artikel 7.	Zone voor geschakelde woningbouw	113
Artikel 8.	Zone voor zongeorïenteerde woningen	116
Artikel 9.	Parkzone	119
Artikel 10.	Zone voor lokale weg	121
Artikel 11.	Fiets- en voetgangersverbinding	122
16	BIJLAGE	123
16.1	Ontheffing planMER-plicht	123

TOELICHTINGSNOTA

1 INLEIDING.

1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN.

Nadat voetbalclub "FC De Wrakken" het voormalig voetbalterrein aansluitend bij de gemeentelijke verkaveling aan de Charles Wellensstraat had verlaten, werd een RUP opgemaakt voor de gedeeltelijke herziening van het BPA Schalbroek om het vrijgekomen woongebied in te vullen. De tweede doelstelling van dit RUP behelsde het bieden van rechtszekerheid aan de zonevreemde woningen die volgens het BPA Schalbroek in agrarisch gebied gelegen waren. De nadruk lag op het scheppen van een juridisch kader voor de zonevreemde gebouwen maar er werd ook onderzoek verricht naar de ruimtelijke kwaliteiten en aspecten omtrent natuurverweving van dit gebied vanuit de deelruimte Mangelbeekvallei.

Eén van de deelplannen, meer bepaald het noordelijk deelplan dat de invulling regelde van het vrijgekomen woongebied op het voormalig voetbalterrein, werd door de Raad Van State vernietigd op verzoekschrift van de familie Ulburghs omwille van een procedurefout.

Heden heeft de familie Ulburghs nagenoeg alle gronden verworven die deel uitmaakten van dit Deelplan.. Enkel de percelen, 2^{de} afd, sectie D, nrs. 1884Y en 1864 S2 zijn nog in handen van de gemeente. De familie wenst hier nu op korte termijn over te gaan tot ontwikkeling. Met dit RUP wordt de procedure opnieuw doorlopen om het gebied alsnog te kunnen ontwikkelen in functie van wonen. In dit RUP blijft de ruimtelijke visie voor dit deelplan uit het voormalige RUP "partiële herziening RUP Schalbroek" bestaan. Gelet op de gewijzigde eigendomsstructuur wordt binnen de procedure van dit RUP geen onteigeningsplan meer voorzien.

De gronden gelegen in het zuiden van het plangebied die als groepswoningbouw zullen ontwikkeld worden, worden overgedragen aan een sociale huisvestingsmaatschappij die hier eveneens op korte termijn één totaalproject zal ontwikkelen voor een specifieke doelgroep.

Ten aanzien van het voorgaande geschrapte plan zijn er ten gevolge van gewijzigde inzichten en recent ingewonnen adviezen een aantal kleine punten gewijzigd: deze hebben vooral betrekking op de parkzone: de oppervlakte van het park werd licht verminderd om een dode hoek uit te zonderen. De vrijgekomen oppervlakte werd op haar beurt ingelijfd bij de private gronden als tuinzone: zo kunnen ook hier de hoogstammige bomen bewaard blijven.

Het zuidelijk deelplan betreffende de zonevreemde woningen blijft van kracht.

1.2 INTEGRATIE M.E.R.-SCREENING.

Vanaf 1 juni 2008 dient er bij de opmaak van RUP's formeel rekening gehouden te worden met het onderzoek van milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen in dit RUP kunnen teweegbrengen. In de praktijk betekent dit dat voor elk RUP minimal een 'onderzoek tot m.e.r.' moet uitgevoerd worden.

De resultaten van het onderzoek tot m.e.r. geven aan of de opmaak van een plan-MER al dan niet noodzakelijk is. Bijkomend worden de resultaten aangewend om de ruimtelijke keuzes die in het RUP gemaakt worden inhoudelijk te versterken en te onderbouwen.

Dit document is opgebouwd uit volgende onderdelen:

- situering en beschrijving van het plangebied;
- beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP;
- relevante elementen van de ruimtelijke en juridisch-beleidsmatige planningscontext;
- aftoetsing plan-MER-plicht van rechtswege;
- screening van de verwachte significante milieueffecten, rekening houdend met de doelstellingen van het plan en de kwetsbaarheid van de omgeving;
- eindconclusie.

1.3 INITIATIEFNEMER.

Gemeentebestuur Lummen
Gemeenteplein 13
3560 Lummen

Contactpersoon:

Gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar,
Lien Vandenbosch
013/53.05.83

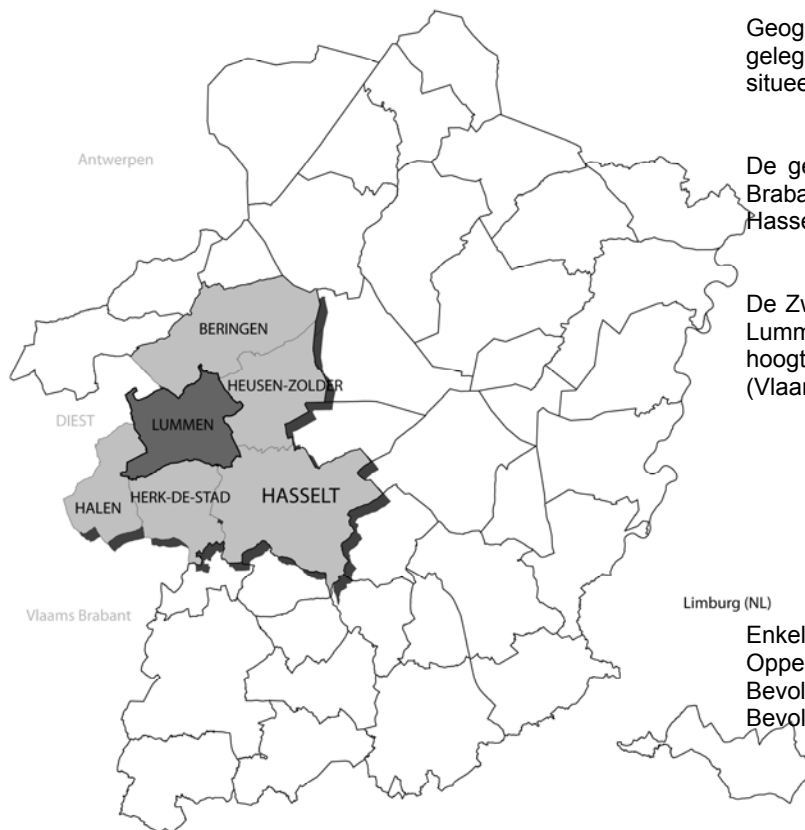
2 SITUERING.

2.1 HET PLANGEBIED IN ZIJN MACROCONTEXT.

Geografisch maakt de gemeente Lummen onderdeel uit van het Kempisch heuvelland (Tertiaire Kempen) en is zij gelegen op de overgang tussen het Hageland, Haspengouw en de Kempen. Het zuidelijk gedeelte van Lummen situeert zich in de Demervallei).

De gemeente Lummen ligt in het westen van de provincie Limburg en leunt aan tegen de provincie Vlaams-Brabant. Lummen leunt aan tegen de stad Beringen in het noorden, de gemeente Heusden-Zolder en de stad Hasselt in het oosten, de stad Herk-de-Stad in het zuiden en de steden Halen en Diest in het westen.

De Zwarte Beek en de Mangelbeek, als zijarmen van de Demer, zijn de voornaamste beekvalleien die doorheen Lummen lopen. Deze beekvalleien vloeien samen in de zuidwestelijk gelegen Demerdepressie; de Mangelbeek ter hoogte van het wachtbekken 'Schulensmeer', de Zwarte beek ter hoogte van het wachtbekken te Webbekom (Vlaams-Brabant).



Enkele kengetallen¹:
Oppervlakte Lummen: 5.390ha
Bevolkingsaantal: 13.501 inwoners (1 januari 2000)
Bevolkingsdichtheid: 250 inwoners per km²

¹ Bron: *Bron: GRS Lummen, informatief deel.*

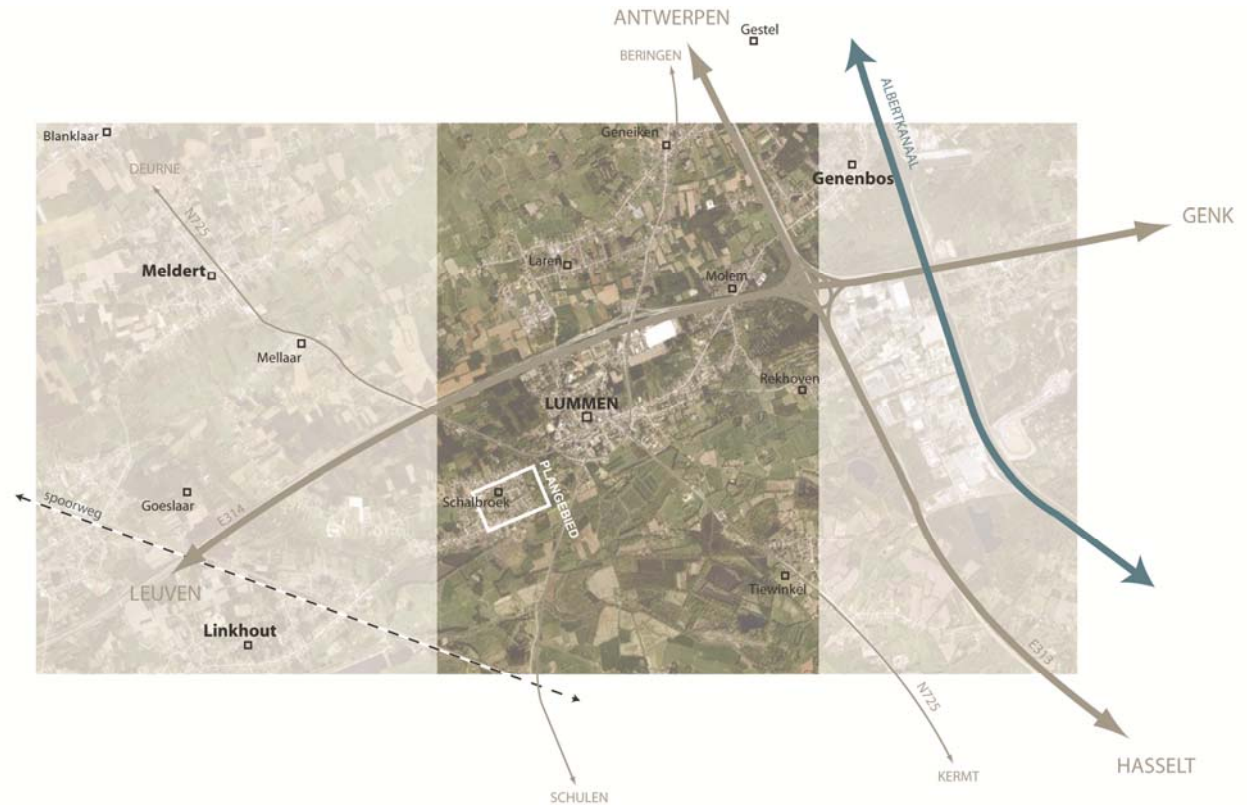
2.2 HET PLANGEBIED OP MESOSCHAAL.

Lummen is gelegen ter hoogte van de kruising van de autosnelwegen E313 en E314, beter bekend onder de naam "het klaverblad". In het oosten wordt Lummen doorsneden door het Albertkanaal en in het zuidwesten door de spoorlijn 35 (Hasselt-Diest). Gekoppeld aan de snelwegen en het Albertkanaal heeft zich een doorgedreven industriële, min of meer lineaire, ontwikkeling voor gedaan.

De morfologische nederzettingsofbouw van de gemeente bestaat uit de kernen Lummen, Meldert, Genenbos en Linkhout, aangevuld met de kleinere deelenkernen en woonentiteiten; Thiewinkel, Geneiken, Laren, Gestel, Schalbroek, Molem, Rekhoven, Blanklaar, Mellaar en Goeslaar.

Lummen is de belangrijkste woonkern en vormt het belangrijkste handels- en dienstencentrum. De 'grotere' kernen Meldert, Genenbos en Linkhout functioneren op lokaal niveau en dan hoofdzakelijk op het niveau van de kern zelf. De kleinere kernen Thiewinkel, Geneiken, Schalbroek en Blanklaar hebben een zeer beperkt voorzieningenniveau terwijl Gestel, Laren, Molem, Rekhoven, Goeslaar en Mellaar veeleer residentiële woonconcentraties zijn, die naar voorzieningen georiënteerd zijn op Lummen, Meldert, Genenbos of Linkhout.

Het plangebied situeert zich in de woonentiteit Schalbroek ten zuidwesten van het centrum van Lummen.



2.3 HET PLANGEBIED OP MICROSCHAAL.

De woonentiteit Schalbroek is gelegen ten zuidwesten van het centrum van Lummen. Het centrum en Schalbroek zijn van elkaar gescheiden door het kasteelpark "Het Hamel".

De Schalbroekstraat, de verbindingstraat tussen Lummen en Halen, doorkruist de woonentiteit van oost naar zuidwest. Deze (inter)gemeentelijke ontsluitingsweg ligt ongeveer parallel aan de valleistructuur en de hoogtelijnen van de getuigenheuvels. Ze vormt ook de drager van allerlei lokale ontwikkelingen van voorzieningen (wonen in lintbebouwing, handel, kleine bedrijfjes,...).



3 IN UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LUMMEN.

1. Maatregelen en acties.
 - 1.2. Nederzettingsstructuur.
 - 1.2.6. Schalbroek.

Het gemeentebestuur gaat in overleg met de eigenaars over tot de realisatie van het laatste deel van het BPA "Schallebroek" door de ontwikkeling van het voormalige voetbalterrein van "De Wrakken" als woongebied.

4 PLANNINGSCONTEXT.

4.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN(GOEDGEKEURD D.D. 23/09/1997).

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) vormt een belangrijk beleidskader voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Lummen. Volgende richtinggevende elementen en/of bindende bepalingen zijn voor Lummen van belang, en worden als van een Vlaams niveau beschouwd:

- Lummen is een buitengebiedgemeente en behoort niet tot de gebieden die als stedelijk gebied worden afgebakend.
- Voor de uitwerking van een samenhangend netwerk van de natuurlijke structuur worden er 75.000-100.000 ha GEN (Grote Eenheden Natuur), 25.000 -50.000 ha GENO (Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling), 10.000 ha bijkomend bosgebied en 150.000 ha als natuurverwevingsgebied afgebakend door het Vlaams Gewest.
- De Demer vormt onderdeel van de rivier- en beekvalleien op Vlaams niveau.
- Voor de uitwerking van de agrarische structuur bakent het Vlaams Gewest 750.000 ha agrarisch gebied af, ruimtelijk bestemd voor beroepslandbouw, met daarin een beperkt aandeel bouwvrije zones.
- Trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen in Limburg: maximum 43% van de bijkomende woongelegenheden kan gerealiseerd worden in de kernen van het buitengebied, minimum 57% dient in de stedelijke gebieden gerealiseerd te worden.
- In het buitengebied wordt de nederzettingsstructuur in volgende beleidscategorieën gedifferentieerd: kernen (hoofddorpen en woonkernen), linten, bebouwd perifeer landschap en verspreide bebouwing. De provincie selecteert de hoofddorpen en woonkernen.
- Na te streven dichtheid van 15 woningen per ha in kernen van het buitengebied.
- Bundelen van de ontwikkeling en concentratie van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.
- In Lummen werden de E314 en E313 als hoofdwegen weerhouden.
- De spoorlijn Antwerpen - Lier- Aarschot - Hasselt werd als hoofdspoorweg voor personen en goederen weerhouden.
- Het Albertkanaal werd als hoofdwaterweg geselecteerd.

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 werd een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd bij decreet van 19 maart 2004. Op 21 april 2004 verscheen de herziening in het Belgisch Staatsblad.

4.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG.

Het Ruimtelijk Structuurplan Limburg zet een gewenste ruimtelijke structuur uit, enerzijds opgedeeld in deelruimten, anderzijds in (sectorale) deelstructuren.

Volgende richtinggevende elementen en/of bindende bepalingen zijn voor Lummen van belang, en worden als van een provinciaal niveau beschouwd:

- Lummen wordt gesitueerd in de hoofdruimte "Netwerk Midden-Limburg" en in de deelruimte "Strokengebied". Het ruimtelijk concept van de hoofdruimte wordt gezien als een netwerk van stedelijke knooppunten, verbonden met belangrijke infrastructuren en gescheiden door open ruimten. Het is fundamenteel verbonden met het Vlaams economisch netwerk Albertkanaal. Binnen deze hoofdruimte maakt Lummen onderdeel uit van het strokengebied met evenwijdige dorpsbanden en beekvalleien. Kenmerkend voor deze deelruimte zijn de langgerekte bebouwing op de noordoost-zuidwest georiënteerde heuvelruggen. Het strokengebied heeft een belangrijke economische rol. Het Albertkanaal en de E313 vormen er de dragers van. Het valoriseren van de ligging langs het Albertkanaal is belangrijk voor de verdere economische ontwikkeling van het gebied. De verdere invulling gebeurt op basis van de redelijk zelfstandig functionerende fragmenten die in een structurele verhouding staan of ermee moeten gebracht worden. De ruimtelijke principes die worden voorgesteld voor de deelruimte "strokengebied" bestaan eruit dat enerzijds de structuur van bebouwde heuvelruggen en beekvalleien de dragers zijn van de ruimtelijke ontwikkelingen en de verdere invulling van de nederzettingen blijven bepalen (bijkomende functies realiseren op de heuvelruggen en maximaal vrijwaren van beekvalleien tegen aantasting). Anderzijds wordt de verdere uitbouw van de dynamiek van het economisch netwerk bewerkstelligd door het uitspelen van de goede ontsluitingsmogelijkheden maar met respect voor de openruimte-verbindingen ter hoogte van de beekvalleien. Het behoud van de beekvalleien van de Demer, de Zwarte Beek en de Mangelbeek, en het uitbouwen van bedrijventerreinen rekening houdend met de draagkracht van de omgeving zijn mogelijke provinciale beleidsthema's.
- Bij de economische ontwikkelingen langs het Albertkanaal en de E313 moet rekening gehouden worden met de strokenstructuur en de draagkracht van de ruimte. Het behoud van de beekvalleien en de leefbaarheid van de aanpalende woonkernen is essentieel.
- Het samenvloeiingsgebied van de Demerdepressie rond het Schulensmeer vormt voor de natte natuur de belangrijkste toegangspoort tussen Limburg en de rest van Vlaanderen. Het zoveel mogelijk bebouwingsvrij houden van dit overstromingsgebied is ook cruciaal voor het waterbeheer.
- De provincie beschouwt de Zwarte beek/Helderbeek en de Mangelbeek/Laambeek als rivieren beekvalleien van provinciaal niveau.
- De beekdoorgang van de Mangelbeek door het industrieel lint is van provinciaal niveau.
- Volgende natuurverbindinggebieden worden geselecteerd:
 - Droge natuurverbinding nr. 32 (Lummen, Heusden-Zolder, tussen omgeving Kasteel Meylandt en Mangelbeek ten zuiden van het Klaverblad): het gebied tussen Albertkanaal, E314 in het zuiden

en E313, gebied Jantenbeek en ten zuiden van Kolenhaven, Ubbersel ten noorden van de spoorlijn, ontsluiting door het gebied van het industrieterrein moet mogelijk blijven.

- Natte natuurverbinding nr. 59 (Beringen, Lummen, tussen Zwarte Beek ten oosten en Zwarte Beek ten westen van Beringen): Zwarte Beek (Terbeek) in halve cirkel noordwesten rond Beringen-centrum en begeleidende habitat, K.L.E. in omgevende open ruimte verbindingen
- Natte natuurverbinding nr. 60 (Beringen, Lummen, tussen Muizenheide, Helderbeek en Zwarte Beek ten westen van Gestel): Helderbeek en begeleidende habitats, K.L.E. in open ruimte verbinding.
- Delen van de gemeente Lummen maken ook onderdeel uit van de geselecteerde landschappelijke structuur. Het betreft het complex gaaf landschap 'West-Limburgse Kempen en Hageland' en van het complex gaaf landschap 'Beken en Vijvers van Midden-Limburg'.
- Aan de oostzijde van het Lummens grondgebied zijn de open ruimteverbinding tussen Heusden/Berkenbos en Zolder (18) en de open ruimteverbinding tussen het vijvergebied Midden-Limburg en de Demervallei, tussen de Demervallei en omgeving Kuringen/Sterrebos, de Demervallei tussen Kermt en Stokrooie (25) geselecteerd.
- De Zwarte beek, Mangelbeek, Demer en Albertkanaal zijn weerhouden als structurerende hydrografische elementen.
- De Diestiaanruggen en getuigenheuvels in West-Limburg werden als structurerende reliëfelementen weerhouden.
- Lummen wordt aangeduid als gewone gemeente met de kern Lummen als hoofddorp. De kernen Meldert, Genenbos, Linkhout en Thiewinkel worden geselecteerd als woonkern.
- Een deel van het industriegebied Kolenhaven wordt aangeduid als te schrappen (door de inrichting als natuureservaat). De bestaande bedrijvigheid in het zuiden (Heusden-Zolder) en aan de kolenhavenkom blijft behouden. De provincie beschouwt het te behouden gedeelte als van lokaal niveau.
- Het provinciaal beleid richt zich op het bundelen van kleinhandel in de af te bakenen kleinstedelijke gebieden of in de kernen van het buitengebied. De dynamiek wordt gestuurd en gekoppeld aan een commerciële hiërarchie van de kernen. Een goede planning van kleinhandelsactiviteiten met het accent op bundeling en op verweving met andere activiteiten moet de kern versterken en de open ruimte beschermen. In principe wordt gekozen voor de kern, waarin de commerciële hiërarchie moet overeenstemmen met de hiërarchie van de kernen. Zowel de reikwijdte van de handelsconcentratie als de draagkracht van het gebied moeten nauwkeurig bepaald worden. Interessante locatievoorwaarden voor de kleinhandel worden gecreëerd in de stedelijke gebieden en in de kernen van het buitengebied.
- Enkele gebieden worden aangeduid als zoekzone voor de realisatie van een groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang (gebied Meldert-Geenrode-Geeneinde, gebied Goeslaar-Mellaar-Laren- Geneiken, de volledige strip bezuiden van de bebouwing Linkhout, Schalbroek, Lummen, Molem, Rekhoven tot aan de E313 tussen Mangelbeekvallei en de natuurgebieden ten noorden van Thiewinkel, het gebied ten zuiden van Thiewinkel tussen Rosse Beemden en de E313, gebied Kampbergen-Linkhout) worden prioritaire behouden. Daarnaast wordt de agrarische structuur gedifferentieerd in overeenstemming met verbrede doelstellingen van de landbouw als open ruimte beheerder. De ontwikkelingsperspectieven voor deze agrarische kernzones worden in de eerste plaats voorbehouden

voor grondgebonden landbouw in hoofdberoep. Verdere versnippering wordt tegengegaan. Grondgebonden (melk)veehouderijen zijn in West-Limburg een sterke ruimtelijke drager, verweven met natuurwaarden. Bescherming van bodem, landschap en K.L.E.'s vormt een aandachtspunt.

- De verkeersbundel E313 - N20 – Albertkanaal – lijn 34 werd als bundel op Vlaams niveau weerhouden. Terwijl de E314 als traject op Vlaams niveau werd weerhouden.
- De lijn 35 (Hasselt-Diest–Leuven) werd weerhouden als traject op provinciaal niveau. Ze werd bovendien als bovenprovinciaal openbaar vervoersverbinding (niveau A) weerhouden.
- De lijn 15- 16- 35 (Hasselt- Lier –Antwerpen) werd als bestaande lijn van niveau A en B geselecteerd.

De lijn 35 (Hasselt-Leuven) werd als onderdeel van het verbindend provinciaal net weerhouden. De buslijn Beringen - Diest en de lijn Beringen- St-Truiden werd als OV-lijn van C-niveau geselecteerd (verbindend intergemeentelijk). Verder onderzoek moet uitwijzen of en waar er nog een regionaal knooppunt kan worden voorzien in de zoekzone Lummen/Halen/Herk-de-Stad.

4.3 ACTUALISATIE PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG, GOEDGEKEURD BIJ M.B. D.D. 23 JULI 2012.

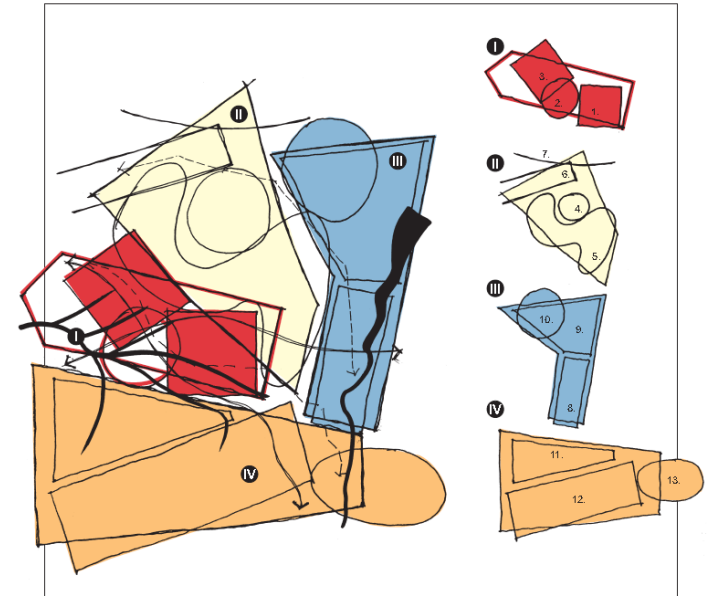
Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg werd recent geactualiseerd. De actualisatie van het Structuurplan werd definitief vastgesteld door de Provincieraad in zitting van 16 mei 2012 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 juli 2012.

Ontwikkelingsperspectieven voor hoofd- en deelruimten. Netwerk Midden-Limburg. Ruimtelijk concept.

De gemeente Lummen behoort tot het netwerk Midden-Limburg.

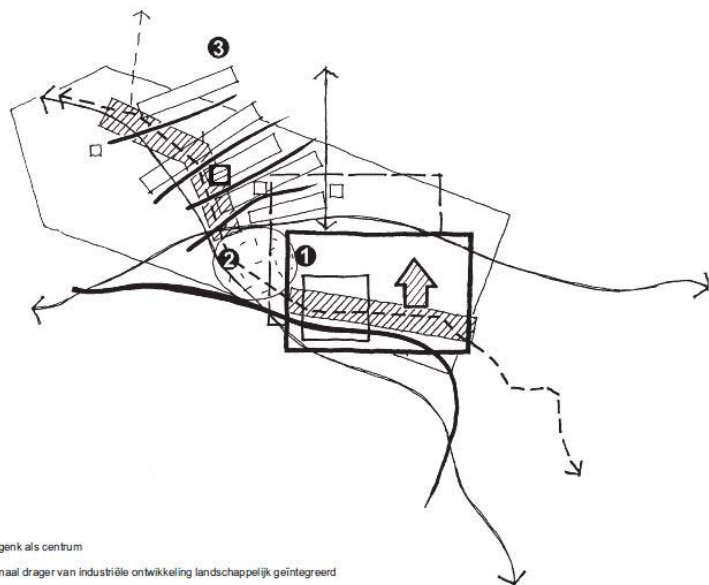
De verscheidenheid van vormen van stedelijkheid en van de verweving daarin van belangrijke open ruimten vergen een beleidsmatige aanpak als stedelijk netwerk. De hoofdruimte wordt niet gezien als een doorlopend verstedelijkt gebied, maar als een netwerk van verstedelijkte knooppunten, verbonden door belangrijke infrastructuren en gescheiden door open ruimten.

De provincie geeft met die hoofdruimte een eigen invulling aan het stedelijk netwerk van Vlaams niveau Limburgs Mijngedebied, zoals aangeduid in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Het mijngedebied behoort immers grotendeels tot het verleden en is slechts structuurbepalend voor specifieke aspecten van de gewenste ruimtelijke structuur van de provincie (zie bijvoorbeeld de toeristisch-recreatieve structuur). De term 'netwerk Midden-Limburg' is bijgevolg meer aangepast en toekomstgericht. De ontwikkelingsperspectieven voor het gebied in het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg stemmen overeen met de ontwikkelingsperspectieven volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.



De hoofdruimte is fundamenteel verbonden met het Vlaams economisch netwerk Albertkanaal.

In het PRS wordt de provincie ingedeeld in een aantal hoofdruimte. De hoofdruimten worden dan op hun beurt nog eens ingedeeld in een aantal deelruimten. De gemeente Lummen ligt op de rand tussen de hoofdruimten "netwerk midden-Limburg" en "haspengouw en voeren". In de hoofdruimte netwerk midden limburg behoort de gemeente Lummen tot het Strokengebied. Binnen de hoofdruimte haspengouw en voeren behoort de gemeente tot de deelruimte "Herk en Gete".



Netwerk midden-limburg.

Strokengebied met evenwijdige dorpenbanden en beekvalleien.

Het strokengebied in het westen wordt gekenmerkt door langgerekte bebouwing op de noordoost-zuidwest georiënteerde heuvelruggen. Het strokengebied heeft een belangrijke economische rol. Het Albertkanaal en E313 zijn er de dragers van.

Verdere uitwerking van de deelruimte.

Strokengebied.

Het strokengebied vervult als deelruimte een ondersteunende rol in het netwerk Midden-Limburg. Zo zijn bijvoorbeeld Houthalen-Helchteren en Heusden-Zolder wegens hun mijnverleden zeer sterk uitgegroeid en bezitten zij soms evenveel inwoners als een aantal Limburgse stedelijke gebieden. Het valoriseren van de ligging langs het Albertkanaal is belangrijk voor de verdere economische ontwikkeling van het gebied. De verdere invulling van het gebied houdt rekening met de redelijk zelfstandig functionerende fragmenten die in een structurele verhouding staan of met elkaar in een structureel verband moeten worden gebracht.

Tot de deelruimte behoren delen van de gemeenten Beringen, Ham, Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren, Lummen en Tessenderlo.

Visie en concept.

Volgende ruimtelijke principes worden voorgesteld.

- Onderlegger voor het geheel is de sterke structuur van bebouwde heuvelruggen en beekvalleien als drager van de ruimtelijke ontwikkeling. Die afwisselende stroken kenmerken het nederzettingsproces. Voor de verdere invulling van de opeenvolgende nederzettingen blijven zij bepalend. Bijkomende functies worden gerealiseerd op de bebouwde heuvelruggen. Beekvalleien worden maximaal gevrijwaard van verdere aantasting.
- Het netwerk Albertkanaal doorkruist de strokenstructuur. Het maakt nochtans deel uit van de deelruimte en kan hier verder worden ontwikkeld. De dynamiek van het economisch netwerk kan verder worden uitgebouwd door het uitspelen van de goede ontsluitingsmogelijkheden. Dat gebeurt met respect voor de open ruimte verbindingen ter
- hoogte van de beekvalleien.

- haselt-genk als centrum
- albertkanaal drager van industriële ontwikkeling landschappelijk geïntegreerd
- strokengebied met evenwijdige dorpenbanden en beekvalleien
- demer en noordelijke zijbeken als open ruimte verbindingen
- een natuurlijk vijvergebied
- poort midden limburg
- toeristisch-recreatief kerngebied

- Het stedelijk gebied Beringen krijgt een meer concentrerende rol in het gebied.
- De mijnterrils worden beschouwd als bakens in het landschap. Die bakenfunctie wordt als dusdanig gevrijwaard en eventueel uitgebouwd.
- De rand van het Kempens Plateau vormt een structurerend reliëfelement. Hij wordt gevrijwaard van bebouwing of afgraving.

Mogelijke beleidsthema's.

Beekvalleien.

Behoud van de verschillende beekvalleien (Demer, Grote Beek, Winterbeek, Zwarte Beek, Mangelbeek enz.) is essentieel voor het beeld van de deelruimte. Verdere aantasting moet worden tegengegaan. Vooral het weren van bebouwing in de beekvalleien is belangrijk. Om de beekvalleien te beschermen mogen de nederzettingsstroken op de heuvelruggen zich niet in de breedte ontwikkelen.

Economische ontwikkelingen.

Economische ontwikkelingen langs het Albertkanaal en E313 doorkruisen de nederzettingsstructuur (stroken). Zij moeten optimaal worden ingevuld met watergebonden bedrijven. Bij de inplanting van nieuwe en bij het beheer van bestaande bedrijventerreinen moet men rekening houden met de strokenstructuur en met de draagkracht van de ruimte. Het behoud van de leefbaarheid van de aanpalende woonkernen en van de beekvalleien is essentieel.

Overstromingsgebieden.

Het bouwen in door overstromingsgebieden bedreigde gebieden moet worden beperkt en voorkomen. Daarnaast moeten bijzondere maatregelen worden uitgewerkt om de waterafvoer, -behandeling en -buffering op een ecologisch verantwoorde wijze te herinterpreteren.

Mijnpatrimonium.

Op de voormalige mijnterreinen kunnen dagattracties worden ontwikkeld, zoals Minepolis in Beringen en het centrum voor duurzaam bouwen in Heusden-Zolder. Zij vormen tezamen een netwerk van dagattracties en ondersteunen het toeristisch-recreatief kerngebied met onder meer Bokrijk.

Samenwerking met de aanpalende provincies.

Samenwerking op verschillende vlakken is noodzakelijk: bij het economisch netwerk van het Albertkanaal, de bossen van Tessenderlo, de overstromingsproblematiek van de Demer (waterbeheersing), toerisme en recreatie (bijvoorbeeld voor het toeristisch netwerk Hageland), landinrichting (met bijvoorbeeld het project Gerheserheide in het landinrichtingsproject Grote Nete).

Natuurwaarden.

Aan de rand van het gebied, overlappend met de provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant moet een aantal waardevolle bosgebieden worden beschermd zoals de bossen van Tessenderlo en Ham, de Gerheserheide en het

stiltegebied Gerhagen. Natuurontwikkeling staat centraal in die gebieden. Een aangepast recreatief medegebruik is mogelijk.

Planologische ruil.

Planologische ruil tussen natuur in landbouwzones en landbouw in natuurgebieden moet toelaten het feitelijk gebruik van de grond beter af te stemmen op de juridische situatie. Deze ruiloperaties gebeuren in overleg met de Vlaamse overheid.

Mogelijke acties.

Indien relevant zal de provincie de mogelijke acties steeds uitvoeren in overleg met de betrokken overheden en belanghebbende partijen.

- De provincie kan samenwerking tussen Hasselt en Genk stimuleren door de opmaak van een intergemeentelijke ruimtelijke visie te ondersteunen en/of een intergemeentelijk strategisch project te selecteren.
- De provincie kan uitvoeringsplannen opmaken voor de beekvalleien in het strokengebied.
- De provincie kan een geïntegreerd gebiedsgericht strategisch plan opmaken voor de ruimte rond het knooppunt Albertkanaal - klaverblad te Lummen.
- De provincie kan een geïntegreerd gebiedsgericht strategisch plan opmaken voor de strategische ruimte rond N74 te Houthalen-Helchteren.

Haspengouw en voeren.

Herk en Gete.

Visie en concept.

Deze deelruimte heeft in de provincie een rol inzake landbouw (fruitteelt), natuurontwikkeling en waterbeheersing. Daarnaast heeft zij een beperkte residentiële functie door het dicht netwerk van linten. Klein- en regionaalstedelijke voorzieningen horen binnen in dit gebied niet thuis. Zij worden verwezen naar de stedelijke gebieden aan de rand: Hasselt - Genk en Sint-Truiden. De ruimtelijke structuur van deze deelruimte is vergelijkbaar met die van het zuidoosten van de provincie Vlaams-Brabant. Bij de uitwerking van visie en concept is overleg met deze provincie aangewezen.

Tot die deelruimte behoren (delen van) de gemeenten Lummen, Halen (noordelijk deel), Herk-de-Stad, Hasselt, Diepenbeek, Nieuwerkerken, Alken, Sint-Truiden, Wellen, Kortesseem, Bilzen, Hoeselt.

Volgende ruimtelijke principes worden voorgesteld:

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

Mogelijke beleidsthema's.

Beekvalleien en overstromingsgebieden

Om nieuwe overstromingsproblemen te voorkomen wordt het bouwen in overstromingsgebieden ontmoedigd. Instrumenten zijn het uitvoeren van herbestemmingen en het ontwikkelen van natuur en landschap. Daarnaast moeten bijzondere maatregelen worden uitgewerkt om waterafvoer, -behandeling en -buffering op een ecologisch verantwoorde wijze te herinterpreteren.

Linten

Aan de gemeenten in deze deelruimte worden geen mogelijkheden gegeven tot grootschalige ontwikkeling. Meer specifiek kan naar instrumenten worden gezocht waarmee kan worden omgegaan met lintbebouwing als dure nederzettingvorm (verordening, ruimtelijke uitvoeringsplannen, herbestemmingen van zonevreemde linten, beleid inzake nutsvoorzieningen enz.).

Landbouw

In dit belangrijk landbouwgebied is het opkrikken van de agrarisch-economische rol belangrijk.

Recreatief medegebruik

Het toerisme wordt in het buitengebied verspreid ontwikkeld onder de vorm van recreatief medegebruik. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar een optimale ruimtelijke inpassing van het netwerk van fiets-, wandel-, auto- en paardenroutes en naar de inschakeling van de dorpen in het toeristisch aanbod. Het toeristisch medegebruik richt zich op plattelands-, boerderij- en kastelentoerisme.

Mogelijke acties.

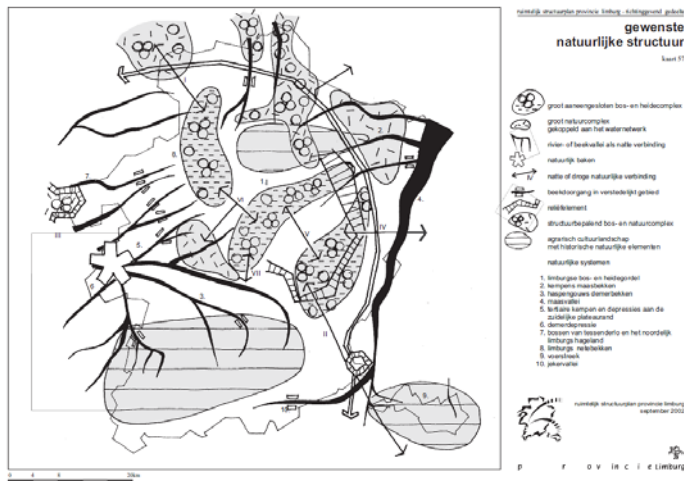
Indien relevant zal de provincie de mogelijke acties steeds uitvoeren in overleg met de betrokken overheden en belanghebbende partijen.

- De provincie kan een geïntegreerd, gebiedsgericht en gedifferentieerd plattelandsbeleid voor Haspengouw en Voeren uitwerken. Volgende aandachtspunten zijn daarbij belangrijk:

- het zoeken naar ruimtelijke beleidsinstrumenten om de leefbaarheid van de kleine kernen te verbeteren
- het uitwerken van het toeristisch netwerk van hoeven en kastelen
- het nagaan van de mogelijkheden om de Romeinse Kassei tussen Sint-Truiden, Tongeren en Maastricht aan te wenden voor de ontsluiting van het Romeins erfgoed
- het aandacht schenken aan de erosieproblematiek en de waterberging het uitbreiden van bossen, aansluitend op historische bossen en/of provinciale domeinen.

- De provincie kan een ruimtelijk uitvoeringsplan opstellen voor het verlint landschap van de deelruimte Herk en Gete.
- De provincie kan niet-bebouwbaar zones in de gave landbouwgebieden afbakenen.
- De provincie kan een stedenbouwkundige verordening opmaken over het rooien van hoogstamboomgaarden en het stimuleren van een gordel van hoogstamboomgaarden rond de kleine kernen (voorbeeldproject Grootloon).
- De provincie kan stedelijke voorbeeldprojecten ondersteunen in de kleinstedelijke gebieden Tongeren en Sint-Truiden.
- De provincie kan een landschapsonwikkelingsplan uitwerken voor landschappelijk waardevolle gebieden.
- De provincie kan de samenwerking uitbouwen en ondersteunen met de aangrenzende provincies en gemeenten, bijvoorbeeld Maastricht, Luik en Vlaams-Brabant.

Natuurlijke structuur.
Gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur.
Tien natuurlijke systemen.



Lummen behoort tot het natuurlijk systeem “**Tertiaire kempen en depressies aan de zuidelijke plateaurand**”.

Dit natuurlijk systeem verbindt over het Albertkanaal heen de bos- en heidegordel met de Demervallei en Haspengouw. Die verbinding is essentieel voor het vrijwaren van de Limburgse rol als Vlaamse natuurlijke toegangspoort.

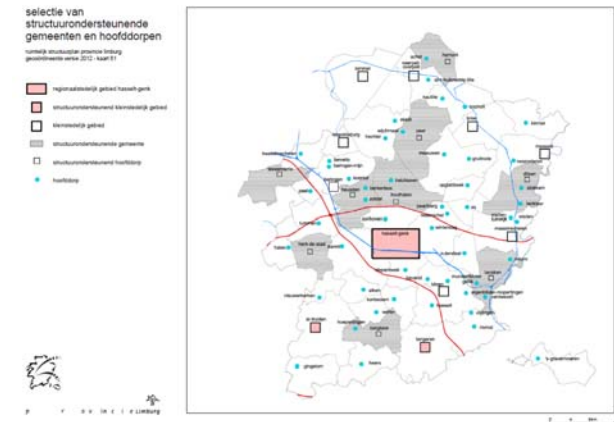
In dit gebied worden aaneengesloten gehelen van beekvalleien, vijver- en moerasgebieden ontwikkeld. Bos- en natuurontsnippering zijn belangrijk.

Drie deelsystemen worden onderscheiden.

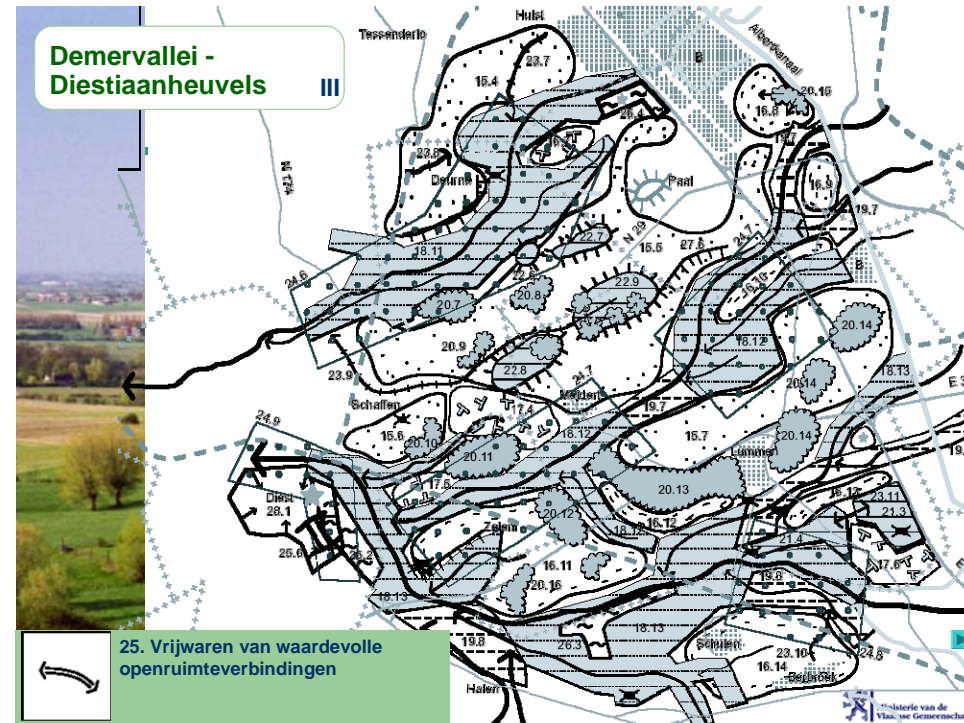
- Het beek- en heuvelland van West-Limburg is een gebied waar doorheen de bedrijventerreinen en barrières van woongebieden, natuurverbindingen worden gevrijwaard, met als belangrijkste vallei die van de Zwarte Beek. De valleien vormen groene vingers in het netwerk Midden-Limburg. In dit deelsysteem is ruimte voor bosontwikkeling.
- Het Midden-Limburgs Vijvergebied wordt beter aangetakt op de Demervallei en op de bos- en heidegordel.
- Langs de zuidoostelijke plateaurand van Hasselt tot Zutendaal, met Bokrijk en de Maten, is vrijwaring van bedreigde natuurverbindingen noodzakelijk.

Nederzettingsstructuur.
Gewenste nederzettingsstructuur.

Lummen wordt in het geactualiseerde provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg nog steeds geselecteerd als hoofddorp, als hoofdkern van de gemeente. Meldert, Linkhout, Genenbos en Tiewinkel blijven als woonkernen geselecteerd.



4.4 AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN VAN DE NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR (JUNI 2006)



In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse administratie, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de regio Hageland. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren.

Beleidsdoelstellingen
n
Uitgaande van de

algemene doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven uit het RSV worden volgende ruimtelijke beleidsdoelstellingen voor de open ruimte in de buitengebiedregio Hageland geformuleerd.

- Vrijwaren van samenhangende landbouwgebieden voor de beroepslandbouw
- Behoud en versterking van de bestaande natuurcomplexen en inschakeling ervan binnen een netwerk
- Behoud van gave cultuurlandschappen en structurerende landschapselementen
- Behoud en versterking van bestaande bosstructuur
- Behoud en versterken van valleistrukturen voor natuurlijke waterberging
- Toeristisch-recreatieve ontsluiting van de open ruimte

Het plangebied "Schalbroek" is gelegen binnen de structuur van de Mangelbeekvallei. In kader van de gewenste ruimtelijke structuur worden volgende doelstellingen naar voor geschoven als wenselijke ontwikkeling

Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor waterberging



- De natuurwaarden in de de valleien van de Demer, Drie Beken, Zwarte Beek, Winge-Molenbeek, Motte en Begijnenbeek worden behouden en versterkt. Bestaande natuurgebieden worden vergroot en verbonden, waarbij (op termijn) wordt gestreefd naar de ontwikkeling van grote aaneengesloten, halfnatuurlijke
- valleilandschappen met rivierbegeleidende bosvegetaties in combinatie met open, natte natuur in de grasland- en moerassfeer. De ecologisch meest waardevolle valleigebieden maken onderdeel uit van het Vlaams Ecologisch Netwerk.
- Bij de uitbouw en versterking van natuurwaarden wordt rekening gehouden met de aanwezige natuurpotenties en het huidige landbouwkundige belang.
- Bestaande vergunde recreatieve infrastructuur wordt niet in vraag gesteld en kan behouden blijven in verweving met de bestaande natuur- en landschapswaarden. Bijkomende versnippering of aantasting van de natuur- en landschapswaarden moet vermeden worden. Waar mogelijk wordt getracht negatieve invloeden te verminderen. Ecologisch waardevolle gradiënten van de vochtige valleien naar drogere rivierdonken en Diestiaanheuveld met waardevolle natuurwaarden worden behouden en waar mogelijk versterkt.
- De structuurkenmerken van de waterlopen worden verbeterd door meer ruimte (hermeandering, natuurlijker oevers, ruimer winterbed, inschakelen oude meanders ...) te voorzien voor de waterloop. Mogelijke negatieve invloeden (erosie, inspoeling van meststoffen, ...) op de waterloop worden zoveel mogelijk tegengegaan. Recent overstroomde gebieden en natuurlijke overstromingsgebieden worden, waar de afwezigheid van woon- of kapitaalintensieve economische functies dit toelaat gebruikt voor natuurlijke waterberging. Hierbij vindt afstemming plaats met de natuurfunctie. Om het waterbergend vermogen te vrijwaren worden bouwvrije zones afgebakend. Grootschalige ontwikkelingen in de valleien.
- Bij natuurontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het valleilandschap.

Behoud en versterking van gevarieerde open tot halfopen valleilandschappen met ruimte voor waterberging



- Een aantal gevarieerde, halfopen valleilandschappen worden behouden met ruimte voor grondgebonden landbouw, populierenteelt, grasland- en bosontwikkeling. De natuurwaarden aanwezig in bos-, kleine landschapselementen, grasland- en kleine moerasrelictten worden beschermd en opgevaardeerd. De meer open alleilandschappen worden behouden met aandacht voor de instandhouding van aaneengesloten, open graslandgebieden en hieraan gebonden typische soorten. De landbouwfunctie in deze valleien blijft behouden voor de grondgebonden landbouw, waarbij deze (via stimulerende maatregelen) zo veel mogelijk wordt afgestemd op de natuurlijke en landschappelijke

waarden en de mogelijkheden voor natuurlijke waterberging. Behoud en versterking van het graslandgebruik in grotere, aaneengesloten eenheden is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

- Delen van deze gebieden kunnen gedifferentieerd worden als natuurverwevingsgebied.
- De structuurkenmerken van de waterlopen worden verbeterd, door meer ruimte (hermeandering, natuurlijker oevers, ruimer winterbed, ...) te voorzien voor de waterloop. Mogelijke negatieve invloeden (erosie, inspoeling van meststoffen, ...) op de waterloop worden zoveel mogelijk tegengegaan.
- Recent overstromde gebieden en natuurlijke overstromingsgebieden worden, waar de afwezigheid van woon- of kapitaalintensieve economische functies dit toelaat, gebruikt voor natuurlijke waterberging en -conservering. Hierbij vindt afstemming plaats met de landbouw- bosbouw-, en natuurfunctie. Om het waterbergend vermogen te vrijwaren worden bouwvrije zones afgebakend.

Uitvoeringsacties

In uitvoering van bovenvermelde ontwikkelingsperspectieven wordt volgende actie vooropgesteld:

Actie 26. Vallei van de Demer van Schulen tot Diest:

Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:
het versterken van de natuurwaarden en de waterbergingsfunctie in de en het nader uitwerken van de verweving landbouw, natuur en bos en waterberging.

4.5 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LUMMEN.

4.5.1 Richtinggevend deel.

2. Ruimtelijk concept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en structuur.

2.2. Gewenst ruimtelijk concept.

2.2.2. Ruimtelijk concept voor Lummen.

2.2.2.3. Differentiatie in woonkernen en landelijke woongebieden op twee noordoost- zuidwest gerichte uitlopers van de Diestiaanse heuvelruggen.

Op de flanken van deze Diestiaanse heuvelruggen werd Lummen geselecteerd als hoofddorp; Meldert, Linkhout, Genenbos en Thiewinkel als woonkernen; Geneiken, Laren/Groenlaren, Gestel, Rekhoven, Schalbroek, Molem/Oostereinde en Blanklaar als woonentiteiten. Vanuit het principe van gedeconcentreerde bundeling wordt Lummen door zijn centrale ligging en goede ontsluiting weerhouden als de woonkern voor de bundeling van de gemeentelijke voorzieningen en de uitbouw van een handelscentrum op gemeentelijk niveau. In Meldert, Linkhout en Genenbos wordt een herkenbaar en kleinschalig centrum op de maat van de woonkern uitgebouwd.

3. Gewenste ruimtelijke structuur: deelstructuren.

3.2. Gewenste nederzettingsstructuur.

3.2.3. Ruimtelijk Concept.

Schalbroek en Molem/Oostereinde worden als woonentiteiten aansluitend op het hoofddorp Lummen afgewerkt en dit ingevolge de sterke ruimtelijke en functionele binding met het hoofddorp. In de nog te ontwikkelen binnengebieden wordt een woondichtheid van 15 won/ha nagestreefd.

3.2.4. Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven.

3.2.4.3. De realisatie van het bijkomend aanbod aan 56 sociale woningen conform het 2^e scenario vooropgesteld binnen het RSPL.

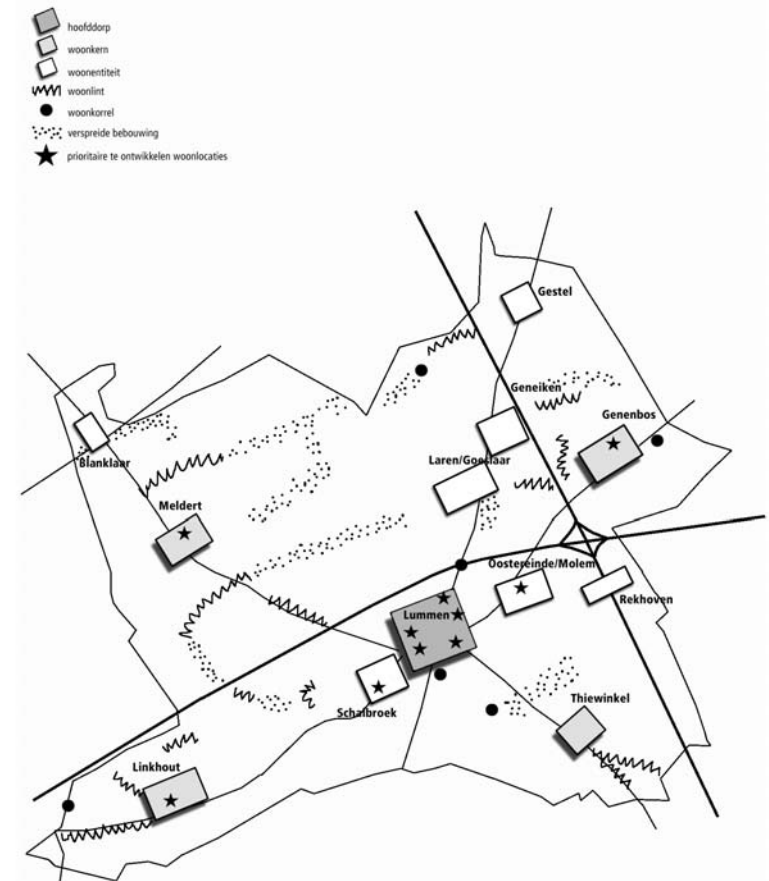
3.2.4.3.1. Bespreking van de gebieden.

WU 14 Schalbroek:

Het woonuitbreidingsgebied WU14 Schalbroek is grotendeels gerealiseerd (zone aan Charles Wellensstraat) conform het B.P.A. Schallebroek. Het resterende deel (gebied ter hoogte van het voormalige voetbalterrein "De Wrakken") komt in aanmerking voor de ontwikkeling van een 7- tal woningen die ontsloten worden via de Charles Wellensstraat.

3.2.4.7. Prioriteit wordt gegeven aan het sturen van een residentieel woonmilieu in de woonentiteiten en de woonlinten.

Binnen de woonentiteiten en woonlinten wordt op basis van particulier initiatief het residentieel



wonen voorop gesteld. Bestaande voorzieningen worden behouden, nieuwe voorzieningen worden niet meer toegelaten. Enkel in de structuurondersteunende woonentiteit (Geneiken) en de woonentiteiten aansluitend aan het hoofddorp (Oostereinde/Molem en Schalbroek) worden ondersteunend aan de bestaande voorzieningen bijkomend een doelgroepgericht beleid inzake lokale voorzieningen en woningen op het niveau van Geneiken, Molem en Schalbroek gevoerd.

3.2.5. Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven per deeltoren.

3.2.5.11. Woonentiteit Schalbroek.

Schalbroek wordt als woonentiteit aansluitend op het hoofddorp Lummen verder afgewerkt. De toekomstige ontwikkeling voor Schalbroek richt zich voornamelijk op het vlak van woonegelegenheden binnen het van toepassing zijnde B.P.A. Schalbroek. Het wooninbreidingsgebied 'WU14 Schallebroek' wordt gestuurd verder afgewerkt ter hoogte van het voormalige voetbalterrein van "De Wrakken" in aansluiting op de gemeentelijke verkaveling aan de Charles Wellensstraat. De verkaveling langs de Mangelbeekstraat wordt door particulier initiatief ontwikkeld.

Om een centrumgebied te definiëren wordt tussen het kruispunt van de Gildestraat met de Schalbroekstraat en de aansluiting van de Schalbroekstraat met de N725 een doortocht gerealiseerd. Terwijl de straten tussen de Schalbroekstraat, het kasteelpark "De Hamel" en de Mangelbeek eerder als woonstraten worden gedefinieerd. Ter hoogte van het kruispunt van de Schalbroekstraat met de Bovenstraat worden de lokale handelsvoorzieningen gebundeld. Hierdoor ontstaat er een centrumgebied dat de verschillende delen van Schalbroek sterker op elkaar betreft. Voor de andere handelsfuncties, diensten en voorzieningen is Schalbroek volledig gericht op Lummen-centrum. De schutterij St-Sebastiaan is historisch verankerd met het sociale weefsel in Schalbroek en blijft op de huidige locatie behouden.

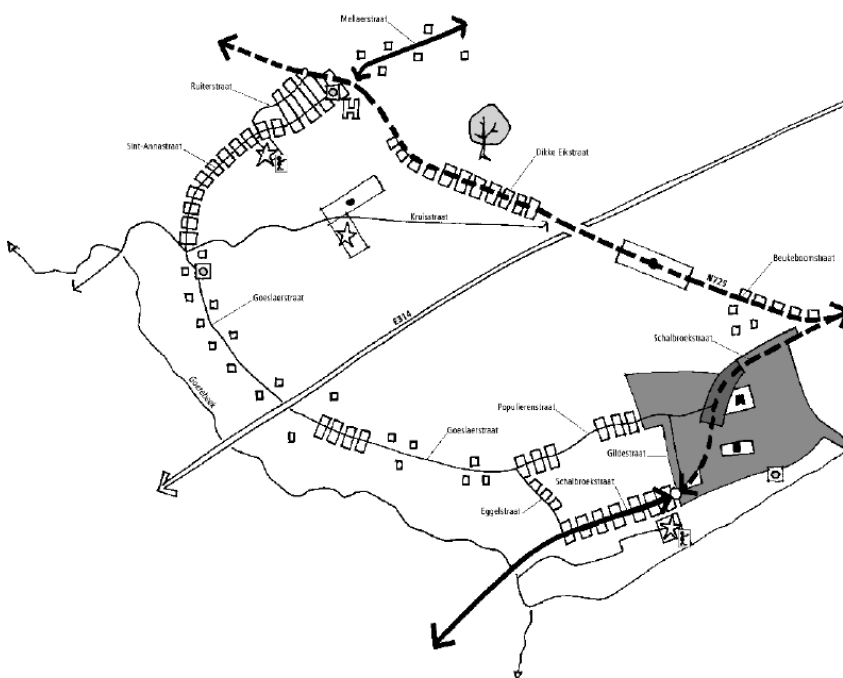
In functie van de ruimtelijke uitbouw van Schalbroek als woonentiteit aansluitend aan het hoofddorp wordt hier de nadruk gelegd op de inpassing van een aantal kwalitatief ingerichte buitenruimten /speelplekken binnen de sociale verkavelingen. Ze fungeren als ontmoetingsruimte voor de jeugd van Schalbroek.

Het kasteelpark De Hamel in het oosten, Willekensberg in het noorden en de Mangelbeekvallei in het zuiden maken dat deze vrij compacte woonentiteit een aantal duidelijke groeigrenzen heeft. Naast het afwerken van het BPA "Schallebroek" zijn er nog een beperkt aantal onbebouwde percelen langs uitgeruste weg binnen het landelijk woongebied richting Goeslaar gesitueerd die door particulier initiatief kunnen worden ingevuld met een min. woondichtheid van 10 won/ha.

3.2.8. Mogelijke acties en maatregelen.

3.2.8.1. Algemene taken.

- Er wordt gesuggereerd naar de hoger overheid om bij een herziening van de vogelrichtlijngebieden de begrenzing ter hoogte van het landelijk woongebied van Thiewinkel, Schalbroek en Linkhout te herzien.



3.4. Gewenste lijninfrastructuren/ verkeers- en vervoersstructuur.

3.4.2. Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven.

3.4.2.2. Lokale wegencategorisering.

Lokale wegen type II.

In Lummen worden volgende wegen als **lokale weg type II** geselecteerd:

- Oostereindestraat-Molemstraat-Genenbosstraat (vroegere WGV 32);
- OLV-straat –Rekhovenstraat (vroegere WGV 602);
- Schalbroekstraat–Linkhoutstraat (vroegere WGV 32);
- Mellaerstraat-Larenstraat-Groenlarenstraat (vroegere WGV 3);
- Geneikenstraat;
- Zelemsebaan (vroegere WGV 3);
- Vinnehoekstraat (vroegere WGV 32);
- Bosstraat (ontsluiting van lokaal bedrijventerrein Lindekensveld op de Ringlaan);
- Toekomstige hoofdontsluitingswegen voor de industrieterreinen langs het Albertkanaal (Gestel, Kolenhaven en Lummen-Zolder);
- St-Ferdinandstraat- Vandermarckestraat –Meerlestraat;
- Groenstraat- Lindekensveld;
- Heesstraat.

3.4.3. Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven.

3.4.3.2. Lokale wegen type II.

3.4.3.2.1. Oostereindestraat/Molemstraat/Genenbosstraat, Schalbroekstraat/Linkhoutstraat, Zelemsebaan, Vinnehoekstraat, OLV-straat/Rekhovenstraat, Mellaerstraat/Larenstraat/Groenlarenstraat, Geneikenstraat, Heesstraat.

De belangrijkste **aandachtspunten en richtinggevende randvoorwaarden** bij de uitwerking van de lokale wegen type II zijn de volgende:

- Verbeteren fietsinfrastructuur langs de Oostereindestraat/ Molemstraat/ Genenbosstraat, Schalbroekstraat/ Linkhoutstraat;
- Inrichten van de centrumgebied Schalbroek, Linkhout en Genenbos ter verhoging van de verblijfskwaliteiten.

3.6. Gewenste toeristisch-recreatieve infrastructuur.

3.6.3. Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven.

3.6.3.1. Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de recreatieve structuur.

3.6.3.1.7. Terreinen en gebouwen met een uitdovend karakter.

Volgende terreinen en gebouwen krijgen een uitdovend karakter binnen woongebied daar zij geheel of gedeeltelijk gelegen zijn op private eigendommen die binnen het bestaande juridische kader een woonbestemming hebben gekregen:

- De terreinen van FC de Wrakken aan de Schalbroekstraat in Schalbroek werden reeds opgeheven ingevolge de ligging in een zone voor sociale woningbouw binnen het BPA Schallebroek.

3.6.4. Mogelijke acties en maatregelen.

- Inrichting van een **speeltuin in de wijk Schalbroek**

5. Gewenste ruimtelijke structuur: deelruimten.

5.4. Dorpsband Heusden-Geneiken-Lummen-Linkhout/Zelem op de centrale heuvelrug.

5.4.3. Ruimtelijk concept.

Tussen het Albertkanaal in het oosten en de Demerdepressie in het zuidwesten ligt, tussen de beide valleigebieden en vrij centraal in de deelruimte het **hoofddorp Lummen**; op het knooppunt van de belangrijkste intergemeentelijke verbindingswegen, aan de zuidzijde van de E314 op de zuidelijke heuvelflank van Willekensberg.

Een hoofddorp, dat in zijn ruimtelijke begrenzing sterk gedefinieerd wordt door de E314, de Ringlaan en het bos "Willekensberg". In de noordoostzijde ondersteunt door het sterk economisch gegeven van het lokaal bedrijventerrein Lindekensveld aansluitend aan het op –en afrittencomplex n°26 van de E314. Aan de zuidwestzijde ondersteunt door het sterk landschappelijk gegeven van het kasteelpark Hamel.

In het oosten aansluitend op de heuvelrug van Bosheide en sterk gedefinieerd door haar strakke groeigrenzen wordt **Genenbos als volwaardige woonkern** verder uitgebouwd. In het westen wordt aansluitend op de heuvelrug van Hulshoek de volwaardige **woonkern Linkhout** in een meer uitgestrekte vorm uitgebouwd binnen het bestaande rasterpatroon met specifieke aandacht voor verdichting in het centrumgebied en versterking van de relictbossen op de heuvelrug. Terhoogte van de meer zuidelijk gesitueerde heuvelrug ter hoogte van Rekhoven wordt het recreatiegebied uitgebouwd tot een landschappelijk ingegroende recreatiepool waarbinnen de stabiele naaldbossen de eigenheid van het gebied bepalen. De Goerenbeekvallei verbindt de Demervallei in het zuiden met de Zwarte beekvallei in het noorden en vormt een duidelijk ruimtelijke en functionele breuk tussen Linkhout en de rest van de Heuvelrug.

5.4.4. Uitwerking van de structurerende elementen.

5.4.4.2. Hoofddorp Lummen, woonkernen Genenbos en Linkhout, woonentiteiten Schalbroek, Molem/Oostereinde, Geneiken, Laren/Groenlaren en Rekhoven.

Voor de visie, de ruimtelijke principes en de aangedragen lokale beleidsthema's voor het hoofddorp Lummen, de woonkernen Genenbos en Linkhout en de woonentiteiten Schalbroek, Molem/Oostereinde, Geneiken,

Laren/Groenlaren en Rekhoven wordt verwezen naar de ontwikkelingsperspectieven en acties en maatregelen binnen de nederzettingsstructuur.

4.5.2 Bindende bepalingen

1. Maatregelen en acties.
 - 1.2. Nederzettingsstructuur.
 - 1.2.6. Schalbroek.

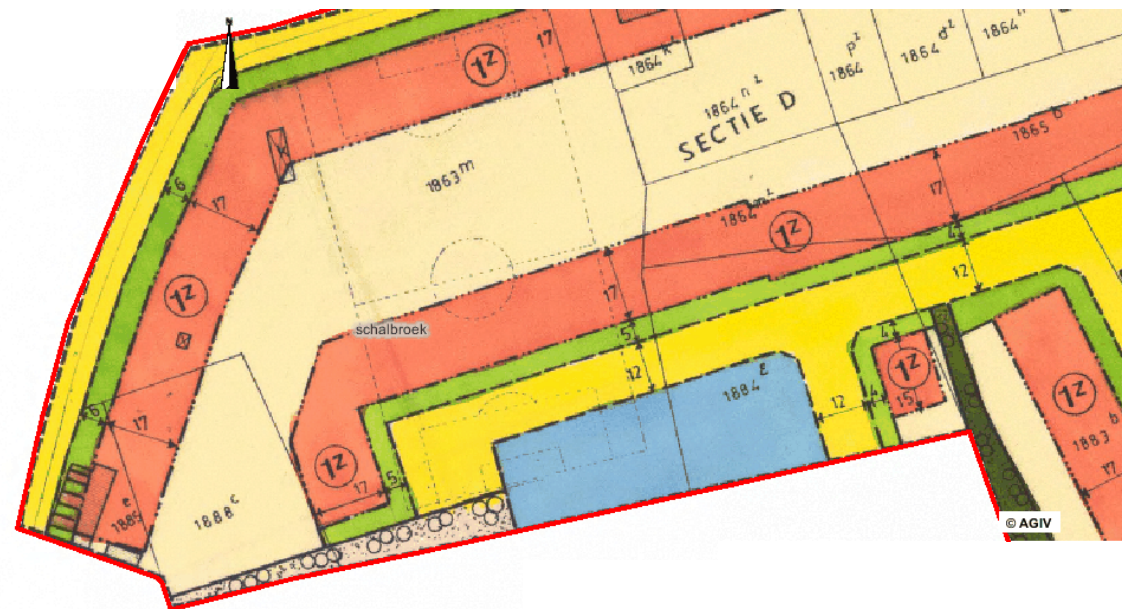
Het gemeentebestuur gaat in overleg met de eigenaars over tot de realisatie van het laatste deel van het BPA "Schallebroek" door de ontwikkeling van het voormalige voetbalterrein van "De Wrakken" als woongebied.

4.6 RELEVANTE SECTORALE BELEIDSPANNEN.

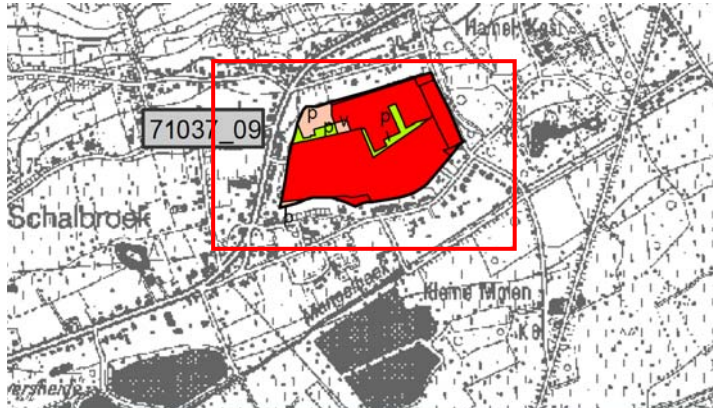
4.6.1 BPA Schalbroek

Het BPA "Schalbroek" werd goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 21.11.1978 en gewijzigd bij ministerieel besluit d.d. 21.12.1989.

Dit BPA voorziet in sociale woningbouw, openbare nutszone, privé-woningbouw. Het grootste deel is reeds ingenomen door sociale woningen van de Kantonale bouwmaatschappij (huurwoningen). Een deel dient nog ontsloten te worden door wegeaanleg of door verbetering van de bestaande onuitgeruste wegen.



4.6.2 Atlas van de woonuitbreidingsgebieden. (versie december 2007)



Het woonuitbreidingsgebied Schalbroek wordt in de atlas der woonuitbreidingsgebieden aangeduid als volgt:

Het grootste deel van het woonuitbreidingsgebied is reeds bebouwd (rood).


De rest van het woonuitbreidingsgebied is opgenomen in een BPA of RUP.

Een klein deeltje centraal in het noordwesten van het gebied ligt in een niet vervallen behoorlijk vergunde verkaveling. Het deel van het gebied met een zalmroze kleur werd aangeduid als aansnijdbaar op korte termijn vóór 2007.


Het deel van het gebied dat groen ingekleurd werd is niet aansnijdbaar wegens niet inbreidingsgericht.

 reeds bebouwd (woningen, bedrijven,....., toestand 2004)

 p gelegen in een BPA, APA of RUP

 v goedgekeurde niet-vervallen verkaveling

>> Gebieden die principieel vanuit het Vlaams Beleidskader WEL kunnen ontwikkeld worden, op korte termijn, vóór 2007

 p gelegen in een APA, BPA of RUP

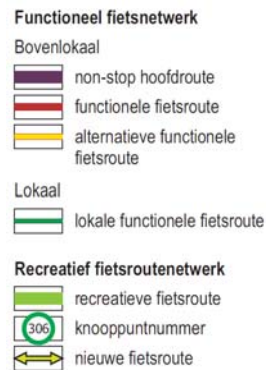
>> Gebieden die principieel vanuit het Vlaams Beleidskader NIET kunnen ontwikkeld worden

4.6.4 Mobiliteitsplan Lummen (2011).

De Schalbroekstraat wordt in het mobiliteitsplan van Lummen gecategoriseerd als een lokale weg type II (lokale (gebied)ontsluitingsweg). Voor vrachtverkeer wordt de schalbroekstraat ook als een lokale weg type II gecategoriseerd. Dit wil zeggen dat dit een as is die gebruikt kan worden voor vrachtverkeer als ze een bestemming hebben langs die weg of in het gebied dat bereikbaar is via deze route.



De Schalbroekstraat ook opgenomen in het functioneel fietsroutenetwerk. De Van Willigenstraat en de Hemelrijkstraat zijn opgenomen in het recreatief fietsroutenetwerk.



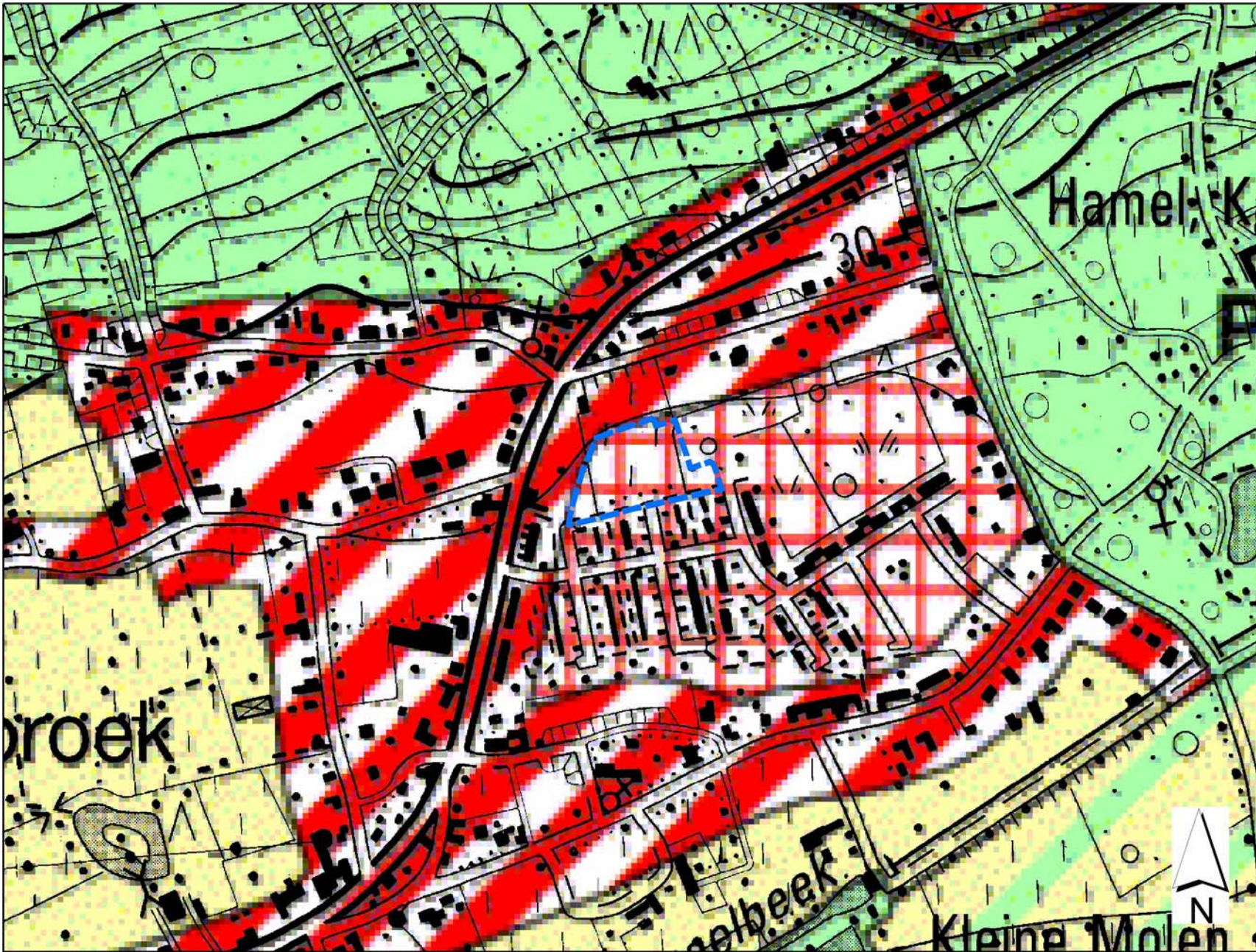
Het mobiliteitsplan voorziet niet meteen wijzigingen in de bestaande verkeers/wegenstructuur voor de omgeving van het plangebied.

5 BESTAANDE JURIDISCHE EN FEITELIJKE TOESTAND.

5.1 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND.

In dit hoofdstuk worden de planningscontext betreffende de relevante juridische documenten en de ruimtelijke en sectorale beleidsdocumenten voor het plangebied beschreven. Deze vormen de (al dan niet juridische) randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

Type	Toelichting
Gewestplan	Gewestplan Hasselt-Genk (K.B.03/04/1979). Het plangebied is aangeduid als "woonuitbreidingsgebied".
RUP	RUP partiële herziening BPA "Schalbroek", definitief vastgesteld in 2008. Deelplan 1 van dit RUP werd vernietigd door de Raad van State.
BPA	BPA "Schalbroek", goedgekeurd bij M.B. 21.11.1978, gewijzigd bij M.B. 21.12.1989 Dit BPA voorziet in sociale woningbouw, openbare nutszone, privé-woningbouw. Het grootste deel is reeds ingenomen door sociale woningen van de Kantonnale bouwmaatschappij (huurwoningen). Een deel dient nog ontsloten te worden door wegeaanleg of door verbetering van de bestaande onuitgeruste wegen.
Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	Niet van toepassing
Landschapsatlas	Niet van toepassing
Beschermde monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten	Niet van toepassing.
Vogelrichtlijngebied	De Demervallei
Habitatrichtlijngebied	Niet van toepassing.
Gebieden van het VEN/IVON	Niet van toepassing.
Natuureservaten	Niet van toepassing.
Herbevestigd agrarisch gebied	Niet van toepassing.
Beschermingszone waterwingebied	Niet van toepassing.
Atlas der waterlopen	Niet van toepassing.
Voorkooprecht	Niet van toepassing.
Verkavelingsvergunningen	
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	
Planologisch attest	



Bron: gewestplan OC-VIS Vlaanderen, Achtergrond: rasterversie van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1976 en 1999 door het NMI

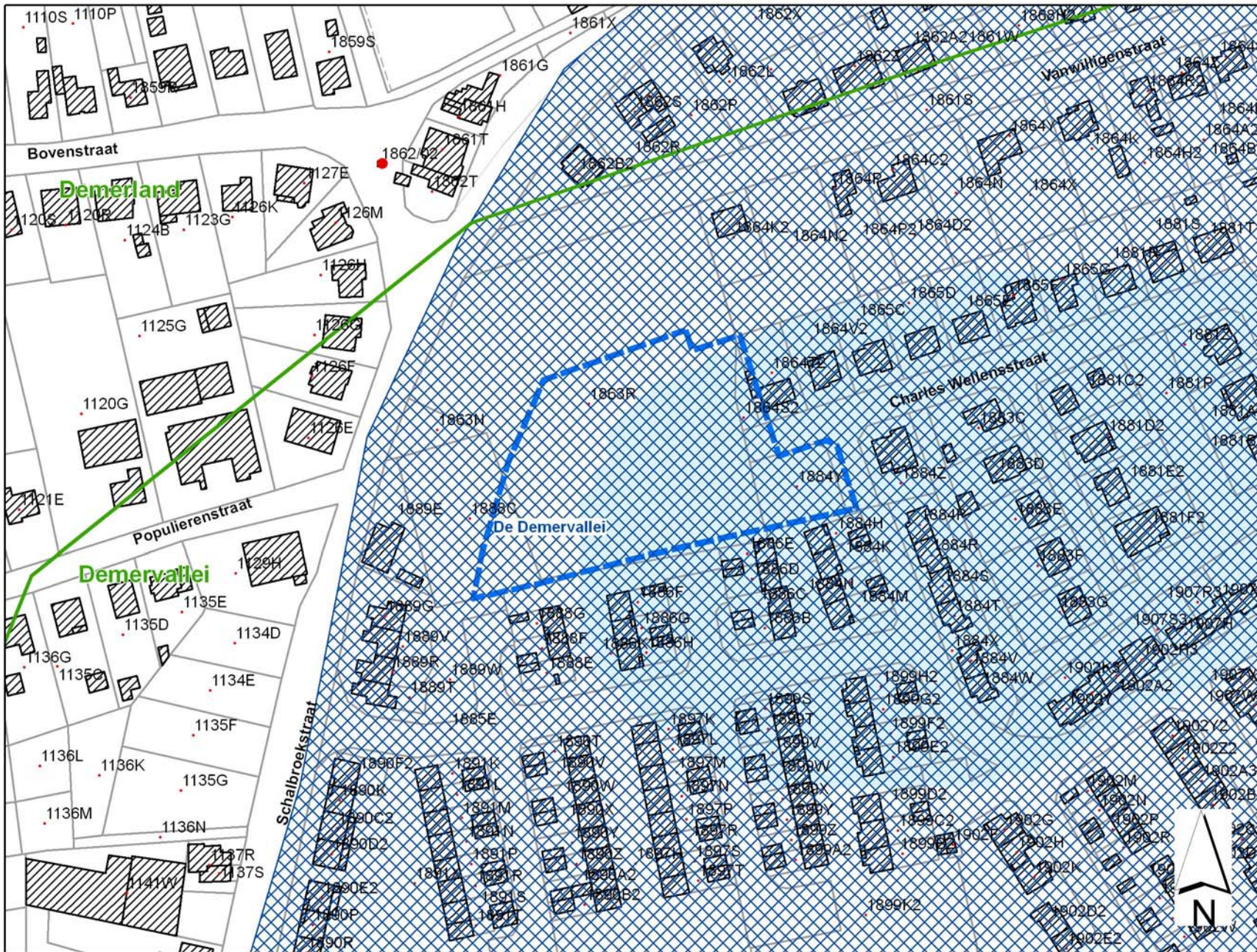
RUP Charles Wellensstraat
Kaart 1: Bestaande juridische toestand: Gewestplan



Legende
 grens RUP



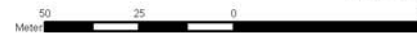
Opdrachtgever: gemeente Lummen
 Projectleider: Ann Steegmans
 Tekening: ecr
 Dossiernr.: 111145/12
 Kaartnr.: 1



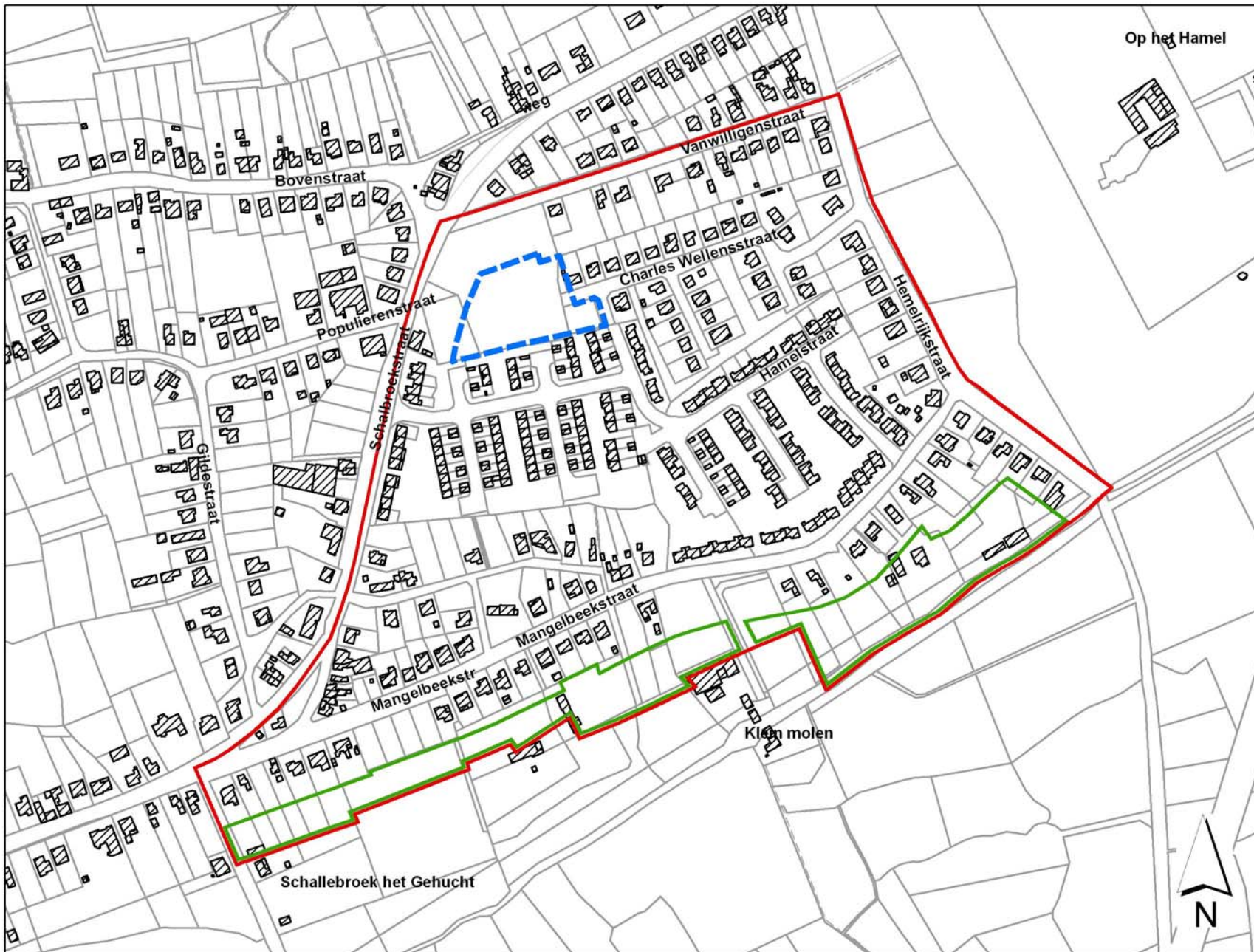
Bron: Digitale vectoriële bestanden van de speciale beschermingszones in Vlaanderen in uitvoering van de Europese richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn) en 79/409/EEG (Vogelrichtlijn), respectievelijk toestand 04/05/01 en 17/07/00, opgesteld door het MVO; LIN; ANIMAL; NATUUR. Vectoriële versie van de VEN-gebieden, Agentschap voor Natuur en Bos (GIS-Vlaanderen). Beschermd erfgoed GIS Vlaanderen. Landschapsatlas, toestand 31/03/2001, opgesteld door het MVO; LIN; ARCHM, Monumenten en Landschappen. Watertoetskaarten, AGIV & CIW. Achtergrond kadastraal verzamelplan & perceelplan CMCD 2011 AAPD

RUP Charles Wellensstraat
Kaart 3: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen

1:2,000



Oprichtgever: gemeente Lummen
 Projectleider: Ann Steegmans
 Tekening: ecr
 Dossiernr.: 111145/12
 Kaartnr.: 3



Bron: kadastraal verzamelplan & percelenplan CMCD 2011 AAPD

RUP Charles Wellensstraat
 Kaart 6: Bestaande juridische toestand: Bestand BPA



- Legende**
-  grens RUP
 -  grens RUP Schalbroek
 -  grens bestaand BPA
 -  kadastrale percelen
 -  kadastrale gebouwen



Opdrachtgever: gemeente Lummen
 Projectleider: Ann Steegmans
 Tekening: ecr
 Dossiernr.: 111145/12
 Kaartnr.: 6

5.2 **BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND.**



Bron: rasterversie in pseudo-kleur van de topografische kaart van Vlaanderen en Brussel, aangemaakt tussen 1991 en 2001, op schaal 1/10.000, door het Ndl

RUP Charles Wellensstraat
 Kaart 4: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart



Legende
 grens RUP



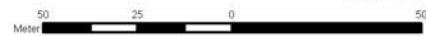
Opdrachtgever: gemeente Lummen
 Projectleider: Ann Steegmans
 Tekening: ecr
 Dossiernr.: 111145/12
 Kaartnr.: 4



Bron: Orthofoto 's, middenschaag, kleur, provincie Limburg, opname 2003 OC Gis Vlaanderen

RUP Charles Wellensstraat
Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto

1:2,000



Legende
grens RUP



Opdrachtgever: gemeente Lummen
Projectleider: Ann Steegmans
Tekening: ecr
Dossiernr.: 111145/12
Kaartnr.: 5

5.2.1 Ruimtelijke situering (mesostructuur).

De kern Schalbroek situeert zich ten westen van het hoofddorp Lummen. Schalbroek kan beschouwd worden als een satellietwijk van de sterk afgebakende kern Lummen.

Schalbroek is een vrij recente nederzetting, die zich in tegenstelling tot de meer historische nederzettingen, in een lager gelegen gebied ontwikkeld heeft. De Schalbroekstraat, de verbindingsweg tussen Lummen en Linkhout, vormt de historische drager van de woonentiteit. Schalbroek heeft een zeer beperkt voorzieningenniveau. De enkele handelsvoorzieningen liggen verspreid langsheen de Schalbroekstraat.

Ten noordwesten van de Schalbroekstraat wordt Schalbroek gekenmerkt door vrijstaande bebouwing. Het gebied ten zuiden van de Schalbroekstraat wordt gekarakteriseerd door aaneengesloten blokken van verschillende sociale woningbouwtypes omzoomd door een residentiële landelijke bebouwing langs de Schalbroek-, Mangelbeek-, Hemelrijk- en Vanwilgenstraat.

Ruimtelijk ligt Schalbroek ingesloten tussen drie sterke groenstructuren, waardoor deze vrij compacte woonentiteit een aantal duidelijke groeigrenzen heeft. Ten noorden ligt de Willekensberg, ten zuiden de Mangelbeekvallei. Ten oosten ligt het kasteelpark Hamel. Dit parkgebied vormt een schakel in de verbinding tussen het bosgebied ter hoogte van Willekensberg en de Mangelbeekvallei.



5.2.2 Bestaande feitelijke toestand (mesostructuur).

Het plangebied wordt begrensd door de Schalbroekstraat in het noorden en het westen, de woningen langsheen de Hamelstraat in het zuiden en de woningen langs de Charles Wellensstraat in het oosten.

Het uitgesproken woongebied omvat zowel sociale als private verkavelingen. Centraal, rondom de Hamelstraat en Charles Wellensstraat, wordt het plangebied getypeerd door blokken van verschillende types sociale woningen. Karakteristiek zijn de gekoppelde sociale woningen rondom een semi-publieke voortuinstrook. Er is een gemeenschappelijke speeltuin/speelveld gesitueerd ter hoogte van de sociale woonwijk aan de Hamelstraat. Het gebied rondom die centrale zone, langs de Mangelbeek-, Hemelrijk- en Vanwilgenstraat, wordt gekarakteriseerd door residentiële landelijke woningen.

Het plangebied beslaat het voormalige voetbalterrein van FC De Wrakken. Het voormalige voetbalterrein ligt momenteel nog braak en komt nog in aanmerking voor een gestuurde verdichting. Het terrein helt af van de Schalbroekstraat in de richting van de Charles Wellensstraat. Volgens de overstroomingskaart is het zuidoostelijk deel van het gebied overstroombaar vanuit de waterloop.

5.2.3 Fotoreportage.

Ex-voetbalterrein FC De Wrakken



Pijpekop Charles Wellensstraat - Sociale verkaveling rond Hamelstraat met speeltuin



6 KNELPUNTEN, AANDACHTSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN.

6.1 KNELPUNTEN EN AANDACHTSPUNTEN.

- Gebrek aan een duidelijk leesbare doortocht ter hoogte van de woonentiteit langsheen een belangrijke verbindingsweg tussen Lummen en Linkhout.
- Gebrek aan een "centrum/kern" in Schalbroek.
- Veel mutaties binnen de sociale woonwijk waardoor er geen veréénzeling met de wijk bewerkstelligd wordt, met de nodige sociale problemen en het nodige onveiligheidsgevoel tot gevolg.
- De grens van het vogelrichtlijngebied vormt een hypotheek op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van Schalbroek. Door de ligging van deels reeds gerealiseerde woongebieden in vogelrichtlijngebied kan de verdere uitbouw van de woonkern gehypothekeerd worden. Het gemeentebestuur vraagt de Vlaamse overheid om tussen te komen in de bijsturing van het vogelrichtlijngebieden ter hoogte van Schalbroek.

6.2 DOELSTELLINGEN.

- Woonentiteit Schalbroek versterken als woonsatelliet.
- Schalbroekstraat als doortocht inrichten met een concentratie van voorzieningen ter hoogte van het kruispunt Schalbroekstraat met de Bovenstraat/Van Willigenstraat en met de Populierenstraat en verder.
- Voldoende buitenruimten als speelruimte/ontmoetingsruimten voorzien in Schalbroek.

7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.

7.1 RUIMTELIJK KADER.

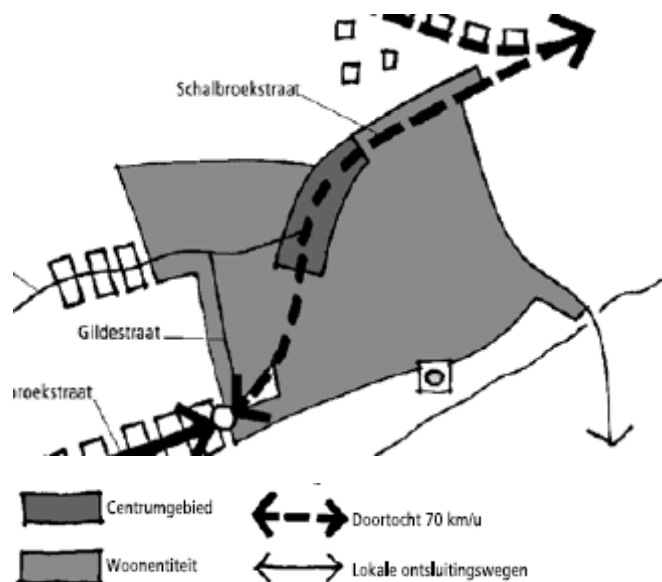
Binnen het ruimtelijke uitvoeringsplan "Charles Wellensstraat" wordt, met het verdwijnen van de voetbalclub FC De Wrakken, een juridisch kader opgesteld voor de ontwikkeling van het vrijgekomen woongebied.

Ruimtelijk kader betreffende de ontwikkeling van het vrijgekomen woongebied:

Schalbroek wordt als ondersteunende woonsatelliet van de compacte hoofdkern Lummen verder afgewerkt. De toekomstige ontwikkeling voor Schalbroek richt zich voornamelijk op het vlak van woonegelegenheden binnen het van toepassing zijnde BPA Schalbroek. Het wooninbreidingsgebied 'WU14 Schallebroek' wordt gestuurd verder afgewerkt ter hoogte van het voormalige voetbalterrein van "De Wrakken" in aansluiting op de gemeentelijke verkaveling aan de Charles Wellensstraat.

Om een centrumgebied te definiëren wordt tussen het kruispunt van de Gildestraat met de Schalbroekstraat en de aansluiting van de Schalbroekstraat met de N725 een doortocht gerealiseerd. Terwijl de straten tussen de Schalbroekstraat, het kasteelpark "De Hamel" en de Mangelbeek eerder als woonstraten worden gedefinieerd. Ter hoogte van het kruispunt van de Schalbroekstraat met de Bovenstraat worden de lokale handelsvoorzieningen gebundeld. Hierdoor ontstaat er een centrumgebied dat de verschillende delen van Schalbroek sterker op elkaar betreft. Voor de andere handelsfuncties, diensten en voorzieningen is Schalbroek volledig gericht op Lummen-centrum.

In functie van de ruimtelijke uitbouw van Schalbroek als woonentiteit aansluitend aan het hoofddorp wordt hier de nadruk gelegd op de inpassing van een aantal kwalitatief ingerichte buitenruimten /speelplekken binnen de sociale verkavelingen. Ze fungeren als ontmoetingsruimte voor de jeugd van Schalbroek.



7.2 RUIMTELIJKE CONCEPTEN.

Nieuwe woonwijk geënt op de bestaande structuren.

De onmiddellijke omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door het voorkomen van zowel residentieel vrijstaande woningen als gekoppelde sociale woningen met hun voorzijde gericht naar een gemeenschappelijke groene voortuin. De nieuwe woonontwikkeling wordt afgestemd op deze bestaande omliggende structuren.

Langsheen de Schalbroekstraat-Van Willigenstraat en de Charles Wellensstraat wordt de residentiële woningstructuur doorgetrokken. De tuinen van de woningen langs beide straten grenzen aan elkaar. Op de hoek van de Charles Wellensstraat en de Hamelstraat wordt de gekoppelde woningstructuur van de sociale woonwijk herhaald.

Een gedifferentieerd woningaanbod.

Binnen het plangebied wordt een gedifferentieerd woningaanbod gecreëerd:

- langsheen de Van Willigenstraat wordt de bestaande residentiële woningstructuur doorgetrokken (vrijstaande, residentiële woningen met zadeldak);
- langsheen de Schalbroekstraat wordt de bestaande residentiële woningstructuur ook doorgetrokken. Verder bouwend op het bestaande weefsel uit de directe omgeving wordt dit lint afgewerkt met grondgebonden eengezinswoningen in een open bebouwingstypologie. Dit gebied ligt iets hoger dan het overige deel van het plangebied. Om zowel vanaf de Schalbroekstraat als vanuit de zuidoostelijk aanpalende woningen en tuinen een aanvaardbare bouwhoogte te bekomen, worden lessenaarsdaken voorzien.
- rondom de pijpekop van de Charles Wellensstraat worden een viertal zongerichte woningen gerealiseerd. Bij de inplanting van deze woningen wordt een maximale bezonning van elk perceel nagestreefd. Lessenaarsdaken kunnen eveneens bijdragen tot een maximale bezonning.
- Aan de zuidzijde van de Charles Wellensstraat wordt de gekoppelde woonstructuur analoog aan de sociale woonwijk Hamelstraat gerealiseerd. De tuinen van de gekoppelde patiowoningen (met platte daken) zijn zuidgeoriënteerd en worden ommuurd.



Streven naar een maximale zongerichte oriëntatie.

De kwaliteit van de woonomgeving wordt mede bepaald door een geslaagde zongerichte oriëntatie. Er wordt gestreefd naar een maximale bezonning van het perceel rekening houdend met de oriëntatie van de tuin en de ligging van de woning op het perceel.

Openbare ruimte als drager van het woongebied.

De openbare ruimte bindt het plangebied en maakt het herkenbaar. De openbare ruimte versterkt de omgevings- en beeldkwaliteit en biedt plaats voor spel, verpozing en ontmoeting.

In het plangebied wordt een nieuw groen plein ingericht als een speel- en ontmoetingsruimte. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de nood aan ontmoetingsruimten in Schalbroek. Een netwerk van trage wegen verbindt dit nieuwe groenplein met het nieuwe en het bestaande woongebied. De bestaande oost-west gerichte lineaire groenstructuur wordt ingericht als de hoofdas in dit netwerk. Op ruimere schaal kan dit netwerk ook een zachte verbinding leggen naar de superette Tecno en het busstation aan de Schalbroekstraat.

Het plein wordt in de eerste plaats ontsloten via het netwerk van trage wegen. Maar ook vanaf de Charles Wellensstraat wordt een duidelijk (zicht)relatie met het plein gecreëerd, waardoor de nieuwe woonwijk een hoge beeld- en belevingskwaliteit krijgt.

Duurzaam waterbeheer.

Het plangebied is gelegen in NOG-gebied. Bij de inrichting van het gebied staat een duurzaam waterbeheer centraal. Hemelwater wordt maximaal geïnfiltreerd. Verhardingen worden maximaal in waterdoorlaatbare materialen aangelegd.

In het plangebied wordt een wadi aangelegd. Een wadi is een laagte waarin het regenwater zich kan verzamelen en in de bodem kan infiltreren. Meestal is een wadi beplant met gras of biezen. Een wadi helpt verdroging van de bodem tegen te gaan, vormt een buffer bij overvloedige regenval, en draagt bij aan de zuivering van het water. Het publieke groenplein vormt de geschikte lokatie voor de aanleg van de wadi.

8 AFTOETSING PLAN-MERPLICHT VAN RECHTSWEGE.

8.1 DABM VAN TOEPASSING.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan vormt het kader voor het toekennen van stedenbouwkundige vergunningen. Het RUP valt dus onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

8.2 PLAN-MER-PLICHT.

Sedert 1 december 2007 is het nieuwe plan-MER-decreet (BS 20/06/2007) in voege. Deze nieuwe regelgeving bepaalt dat elk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen het toepassingsgebied van het plan-MER-decreet valt.

RUP's die het kader vormen voor project-MER-plichtige activiteiten, zoals bepaald in bijlage I en II van het BVR van 10/12/2004 of een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/11 d.d. 22 juni 2011 of waarbij een Passende Beoordeling van toepassing is, zijn van rechtswege plan-MER-plichtig.

Voor de projecten en plannen die niet van rechtswege plan-MER-plichtig zijn, is er een screeningsplicht van toepassing. Concreet houdt dit in dat er moet nagegaan worden of er ten gevolge van het plan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Indien er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-MER-plicht. In het andere geval dient evenwel toch nog een plan-MER opgesteld te worden.

Het RUP vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of II van het project-m.e.r.-plicht van 10 december 2004, of voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 – 22 juni 2011, namelijk voor de rubriek 10b van bijlage bij de omzendbrief. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau, en is dus screeningsgericht.

8.2.1 Noodzaak tot passende beoordeling.

Speciale BeschermingsZones (SBZ).

Het plangebied is gelegen in het vogelrichtlijngebied De Demervallei (BE2223316). Uitgaande van dit criterium is de opmaak van een passende beoordeling vereist.

Aard van het plan.

Verstorend effect.

Het plan voorziet in de afwerking van een bestaand woongebied en neemt slechts een zeer kleine oppervlakte in van de totale oppervlakte van het vogelrichtlijngebied. Bovendien ligt het plangebied aan de rand van het vogelrichtlijngebied.

Omwille van het behoud van een sterke groenstructuur in de woonomgeving én de onmiddellijke nabijheid van grote groenstructuren (Willekesberg, kasteelpark De Hamel en de Mangelbeekvallei) kan gesteld worden dat het verstorend effect ten aanzien van de aanwezige vogelpopulatie uit het vogelrichtlijngebied verwaarloosbaar zal zijn.

Versnipperend effect.

Het plan voorziet in de afwerking van een bestaande woonomgeving op een heden nog braakliggend terrein. De bestaande sterke groenstructuren worden maximaal behouden binnen de woonomgeving zodat in alle redelijkheid kan gesteld worden dat het versnipperend effect verwaarloosbaar is.

Conclusie.

Gelet op de ligging van het plangebied aan de rand van het vogelrichtlijngebied, gelet op omvang van het plangebied, gelet op de aard van de toegelaten activiteiten en de landschappelijke inkleding die wordt nagestreefd, wordt de opmaak van een PlanMER niet noodzakelijk geacht vanuit de noodzaak tot passende beoordeling.

Conclusie

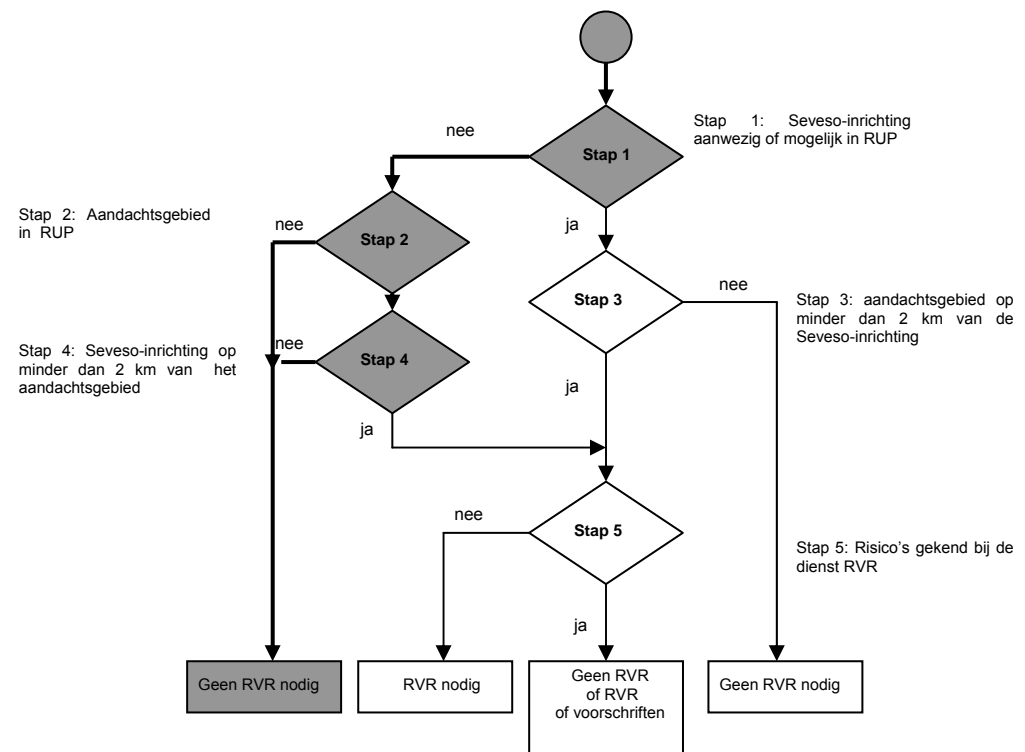
De opmaak van een plan-MER wordt niet noodzakelijk geacht vanuit de project-MER-plicht of de noodzaak tot een passende beoordeling.

9 SCOPING VAN DE MILIEUEFFECTEN.

Dit hoofdstuk is een samenvatting van de meest relevante disciplines uit de screeningsnota. De screeningsnota werd voor advies verzonden naar de dienst BGP op woensdag 22 februari 2012. De screeningsnota werd vervolgens ook voor advies verstuurd naar de verschillende adviesinstanties op 21 maart 2012.

9.1 DISCIPLINE "GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS".

9.1.1 Aspect veiligheid.



De SEVESO-wetgeving behelst hoofdzakelijk de implementatie van de Europese Richtlijnen 82/501/EEG en 96/82/EG, respectievelijk de SEVESO I en SEVESO II-Richtlijn. Voor Vlaanderen wordt de implementatie van de SEVESO-wetgeving inzonderheid verzekerd door het Milieuvergunningsdecreet, het Decreet Milieubeleid, het MER/VR-Decreet, Vlarem I en Vlarem II. Daarnaast moet rekening gehouden worden met het Samenwerkingsakkoord van 19 juni 1999 tussen de federale staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Zowel de SEVESO II-richtlijn als het Samenwerkingsakkoord leggen een aantal eisen op met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Via het Decreet Milieubeleid en het D.R.O. werden op het Vlaamse niveau eisen uitgevaardigd met betrekking tot de ruimtelijke planning en het grondgebruik.

De ruimtelijke veiligheidsrapportage is een vorm van rapportering die handelt over ruimtelijke uitvoeringsplannen (op gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk niveau). De criteria op basis waarvan de Vlaamse Overheid beslist of een ruimtelijk veiligheidsrapport al dan niet vereist is, zijn eveneens vastgelegd. Een ruimtelijk veiligheidsrapport is een openbaar document waarin, van een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en van de redelijkerwijze in beschouwing te nemen alternatieven, een wetenschappelijke beoordeling wordt gegeven van de geplande ontwikkelingen met betrekking tot nieuwe of bestaande inrichtingen en hun omgeving, wanneer de plaats van vestiging ervan of de ontwikkelingen zelf het risico op een zwaar ongeval kunnen vergroten of de gevolgen ervan ernstiger kunnen maken. Veiligheidsrapportering is erop gericht risico's voor zware ongevallen te identificeren, zware ongevallen te voorkomen en gevolgen ervan voor mens en milieu te beperken en het risico zo laag mogelijk te houden. De Vlaamse Regering bepaalt de datum vanaf wanneer een deskundige voor het opstellen van ruimtelijke veiligheidsrapporten over een erkenning moet beschikken.

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

ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;

ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;

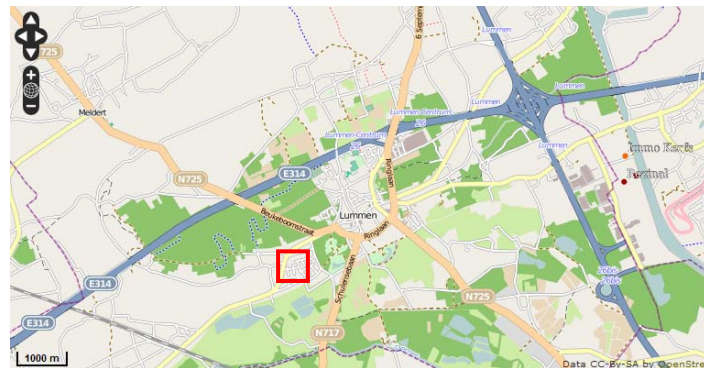
ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevarenbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

De procedure die moet worden gevolgd, is ook ingeschreven in de VCRO, in de respectieve delen over de ruimtelijke uitvoeringsplannen van de verschillende niveaus.

Concreet betekent dit dat alle voorontwerpen van ruimtelijke plannen sindsdien ter advies aan de dienst Veiligheidsrapportering dienen voorgelegd te worden, en dit ten laatste 21 dagen voor de plenaire vergadering.

Voorts wordt het ruimtelijk veiligheidsrapport samen met het plan in openbaar onderzoek gelegd.

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



Het RUP voorziet niet dat Seveso inrichtingen zich in het plangebied kunnen vestigen. Er zijn geen Seveso-inrichtingen op minder dan 2 kilometer van het plangebied gepland. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk.

Besluit: Binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden er diverse maatregelen genomen met betrekking tot de ruimtelijke ordening die bevorderend werken voor de verschillende aspecten van de discipline gezondheid en veiligheid van de mens.

9.2 DISCIPLINE "WATER".

9.2.1 Watertoets

Decreet IWB (integraal waterbeleid).

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (**decreet IWB**) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de opmaak van plannen, programma's en vergunningen, waarin wordt gesteld dat er bij eender welk nieuw initiatief geen schadelijk effect mag ontstaan of dat dit schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen de beslissende overheden te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De watertoets kan, met andere woorden, omschreven worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningsbesluiten op het watersysteem. Doel is preventief te werk te gaan door reeds in een vroeg stadium het watersysteem mee te nemen in de afweging.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "*ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen*".

Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Alleen wanneer er in geen geval schadelijke effecten voor water te verwachten zijn, zoals bij een jachtvergunning, dan zegt het gezond verstand dat de watertoets zonder voorwerp is.

Toont de watertoets aan dat het initiatief significante schade kan veroorzaken, dan moet men op zoek naar alternatieven of compenserende maatregelen. De beslissende overheid legt in de eerste plaats voorwaarden op om de schade te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. Als dat niet kan, zal de beslissende overheid de maatregelen richten op herstellen van de schade. Voor schade in de categorie "infiltratie van hemelwater" of

"ruimte voor water", bestaat een noodoplossing: waar herstel onmogelijk is, kan compensatie eventueel nog een oplossing bieden. Is er - in uitzonderlijke gevallen - geen aanvaardbaar alternatief of remedie mogelijk, dan zit er niets anders op dan de vergunning of de goedkeuring voor het plan of programma te weigeren.

Sedert 1 Maart 2012 is het besluit van de Vlaamse regering d.d. 14 oktober 2011 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 in werking getreden. In dit besluit werden nadere regels opgenomen voor de toepassing van de watertoets, werden de te raadplegen adviesinstanties aangeduid en werden nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets opgenomen.

9.2.2 Waterparagraaf.

Voor het plangebied werd het **watertoetsinstrument** op www.watertoets.be doorlopen. Dit instrument stelt ons in staat te onderzoeken of een project de watertoets doorstaat, dan wel of er zich mogelijk schadelijke effecten kunnen voordoen en een advies van de waterbeheerders aangewezen is. Het watertoetsinstrument werd gekoppeld aan het watertoets geoloket voor het raadplegen van de overeenkomstige watertoetskaarten. Het geoloket, ontwikkeld door het AGIV (www.gisvlaanderen.be), is op dit ogenblik nog in ontwikkeling. Het is dus mogelijk dat bepaalde watertoetskaarten nog niet correct getoond worden. De uitvoering van deze watertoets gebeurde dan ook op basis van de (project)gegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn.

De verschillende watertoetskaarten zijn ter informatie weergegeven in de volgende paragraaf. Hieronder worden de belangrijkste vaststellingen en conclusies voor het plangebied weergegeven.

Richtlijn gewijzigd overstromingsregime

In het plangebied zijn er geen waterlopen gelegen. Er zijn geen zones ingekleurd als ROG of risicogebied. Een ovaalvormige zone centraal in het woongebied is ingekleurd als van nature overstroombaar gebied vanuit de waterloop, omwille van de lagere topografische ligging. Het is ook deze zone die volgens de watertoetskaart gelegen is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De zuidoostelijke hoek van het plangebied valt binnen het mogelijk overstromingsgevoelig gebied en dus ook het van nature overstroombaar gebied. Het plan is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggend woonproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en is voor slechts een beperkt deel gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Enkel door de toename van het verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor wat betreft het niet-overstromingsgevoelige gebied is een positieve uitspraak mogelijk indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Binnen de voorschriften wordt bepaald dat het hemelwater op het perceel opgevangen dienen te worden. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Voor wat betreft de zone in mogelijk overstromingsgevoelig gebied dient het advies ingewonnen te worden van de advies instanties vermeld in artikel 5, m.b.t. het begroten van het effect van het gewijzigde overstromingsregime. Gezien echter:

- overstromingen in de reeds bebouwde zone in de onmiddellijk omgeving van het mogelijk overstromingsgevoelige gebied tot nu toe zijn uitgebleven,
 - de gewestelijke verordening hemelwater zal worden toegepast,
 - de infiltratie van het hemelwater ter plaatste wordt gerealiseerd (wadi, waterdoorlatende materialen)
- menen wij te kunnen stellen dat -onder deze voorwaarden- het ontwerp verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Richtlijn gewijzigde afstromingshoeveelheid

Aangezien in het plangebied gronden zullen worden verkaveld en verhardingen (gebouwen, weg) worden aangelegd, dient het advies ingewonnen te worden van de advies instanties vermeld in artikel 5 m.b.t. het begroten van het effect van het gewijzigde afstromingshoeveelheid.

Aangezien al het hemelwater binnen het plangebied zal opgevangen worden en er ruimte wordt voorzien voor een vertraagde infiltratie (wadi), kunnen we stellen dat de afstromingshoeveelheid nauwelijks of zelfs niet zal wijzigen.

Richtlijn gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Aangezien de totale toename van de gebouwen, de verharding of ondergrondse constructies minder dan 1 ha bedraagt en de infiltratie van het grondwater volledig binnen het plangebied wordt ondervangen, kunnen we stellen dat er geen negatieve impact is op de infiltratie naar het grondwater.

Richtlijn gewijzigd grondwaterstromingspatroon

We kunnen stellen dat het effect van het woonproject op het grondwaterstromingspatroon verwaarloosbaar is:

- aangezien in het zeer gevoelige grondwaterstromingsgebied (type 1) de ondergrondse constructies niet dieper dan 3 meter en langer dan 50 meter mogen zijn,
- aangezien in het matig gevoelig grondwaterstromingsgebied (type 2) geen ondergrondse constructies dieper dan 5 meter en langer dan 100 meter gerealiseerd zullen worden.

Besluit:

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat geen schadelijke effecten ten aanzien van verlies van waterbergend vermogen wordt veroorzaakt of dat toekomstige ontwikkelingen in een overstroombaar gebied worden ontwikkeld, aangezien:

- de verplichte maatregelen voor waterinfiltratie of waterberging door de toepassing van gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorziening en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

- de eventuele effecten van verhardingen en gebouwen worden gecompenseerd door het hemelwater van daken, wegen en verharde oppervlakken in het plangebied zelf te bergen. Verhardingen worden maximaal aangelegd in waterdoorlatend materiaal, extra groenaanleg wordt opgelegd en afwatering wordt voorzien via een aan te leggen wadi.
- Er worden geen grootschalige ondergrondse ruimten voorzien in de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden. De eventuele kleinschalige ondergrondse constructie (kelder, fundering) zal gelet op de beperkte diepte en de voorziene berging op eigen terrein (zie duurzaam waterbeheer), geen relevante invloed uitoefenen op de waterhuishouding.

9.2.3 Watertoetskaarten

NOG: van Nature Overstroombare Gebieden.

De van nature overstroombare gronden zijn afgebakend op basis van de bestaande digitale bodemkaart. Daaruit kan worden afgeleid op welke gronden er zich in het verleden sedimenten hebben afgezet als gevolg van overstromingen. We spreken hier van een indicatie vermits deze kaart niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weergeeft.

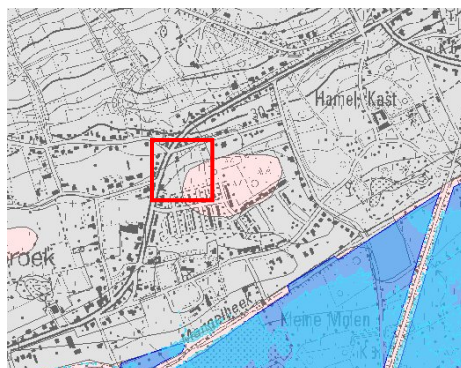
ROG: Recent Overstroomde Gebieden.

De ROG-kaart is een weergave van de gekende overstromingen die zich daadwerkelijk hebben voorgedaan in de periode 1988 tot heden. De ROG-kaart dient te worden beschouwd als een degelijke indicatie van de omvang van de overstromingsproblematiek in een bepaalde zone.

Risicozone. Op basis van de Hydrografische atlas 2003 (NOG, ROG en MOG-gemodelleerde overstroomde gebieden) en de topografische kaart zijn door de afdeling Water (AMINAL) de risicozones voor overstroming aangeduid. In het decreet worden risicozones omschreven als plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of kunnen worden. Deze risicozones zijn eerder indicatief, waardoor de grenzen niet als een scherpe lokale grens beschouwd mogen worden en dus niet bruikbaar zijn tot op perceelsniveau. In het voorliggend stadium zijn de risicozones, die enkel de overstromingskansen op basis van de huidige toestand beschrijven, te onvolledig om een vergunningsbeleid op te baseren.

Besluit 01: Het plangebied is niet gelegen in een ROG-gebied of een risicozone voor overstromingen. De zuidoostelijke hoek van het plangebied wordt aangeduid als van nature overstroombaar vanuit de waterloop (roze). De ovaalvormige roze zone, zoals weergegeven op de kaart, is een lager gelegen zone.

Op de kaart met de meest recente overstroming d.d. 14.01.2011 wordt het plangebied niet als dusdanig geselecteerd.



Overstromingsgevoelige gebieden 2011.

Het plangebied is niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. De zuidoostelijke hoek van het plangebied is aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Dit is een lager gelegen gebied.

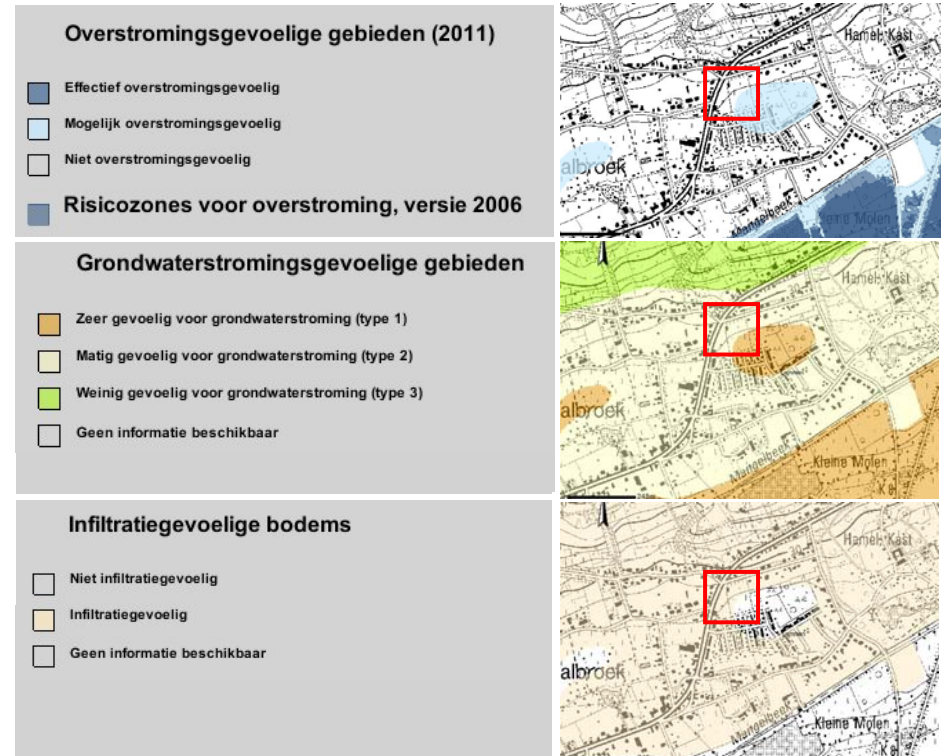
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden.

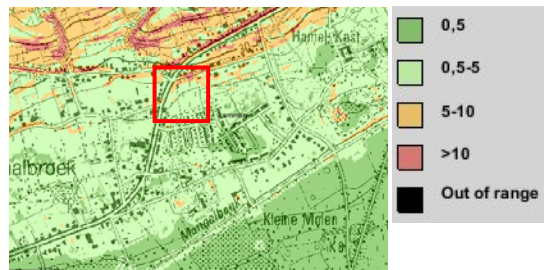
De zuidoostelijke hoek van het woonproject is gelegen in zeer gevoelig grondwaterstromingsgebied type 1. De rest van het plangebied en ook de zone woningen in agrarisch gebied zijn matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).

Infiltratiegevoelige gebieden.

Het plangebied is aangeduid als infiltratiegevoelig gebied met uitzondering van de zuidoostelijke hoek. Dit deel van het plangebied is niet infiltratiegevoelig. De totaliteit van de te realiseren gebouwen en verhardingen betekent uiteraard een verhoging van de niet waterdoorlatende oppervlakte. Het is derhalve van belang dat er een aantal maatregelen in de voorschriften opgenomen worden om wateroverlast te vermijden door:

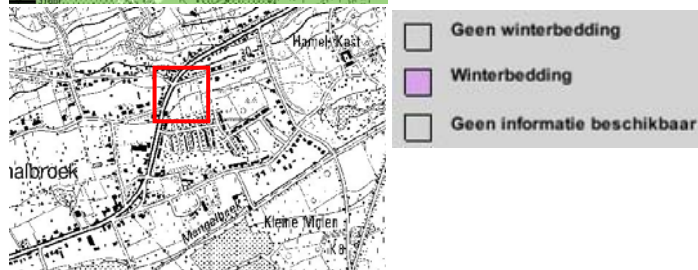
- Het regenwater van de nieuwe gebouwen en verharde terreinen maximaal op te vangen;
- Het regenwater maximaal te laten infiltreren in de bodem door gebruik van waterdoorlatende materialen;
- De gewestelijke verordening regenwater strikt toe te passen bij de vergunningverlening;
- De provinciale verordening hemelwater, na wijziging goedgekeurd op 19 juli 2005, strikt toe te passen bij de vergunningverlening.





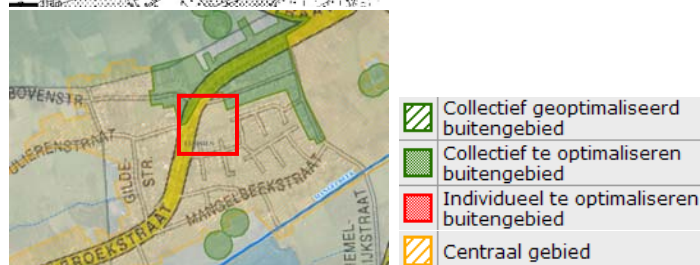
Hellingenkaart.

Het plangebied is een vrij vlak terrein (hellingsgraad tussen 0,5 - 5%). Aan de noordelijke rand van het plangebied komen hellingsgraden voor tot 10% en meer.



Winterbedkaart.

Het plangebied is niet gelegen in een winterbedding van een waterloop.



Zoneringsplan VMM².

Volgens het zoneringsplan ligt het volledige plangebied in centraal gebied. Dit wil zeggen dat de nieuwe ontwikkeling kan aangesloten worden op het bestaand rioleringsnet.

Besluit 02: Het plangebied is grotendeels infiltratiegevoelig. De zuidoostelijke hoek van het plangebied is niet infiltratiegevoelig. Het plangebied wordt als matig gevoelig voor grondwaterstroming gekarteerd, met uitzondering van de voornoemde zuidoostelijke hoek. De zuidoostelijke hoek is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en wordt als mogelijk overstromingsgevoelig gekarteerd.

Mits in achtnaam van een aantal milderende maatregelen zijn er voor de discipline 'water' geen significante effecten te verwachten.

² Het zoneringsplan geeft weer in welke zuiveringszone uw woning gelegen is en werd opgesteld in samenwerking tussen de gemeente en de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) in de periode 2006-2008.

9.3 DISCIPLINE "RUIMTELIJKE ORDENING".

De aanleiding tot de opmaak van onderhavig plan berust op de intentie om, met het verdwijnen van de voetbalclub FC De Wrakken, het vrijgekomen woongebied te ontwikkelen in functie van wonen in overeenstemming met de visie uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Lummen (zie nevenstaande figuur). Voor de ontwikkeling van het (omliggend) gebied werd eerder al een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) opgemaakt. Het omliggend gebied is nagenoeg volledig ontwikkeld. In dit kader wordt er gezocht naar een toekomstige invulling voor de site aansluitend bij het omliggend weefsel.

Het afwerken van het bestaand woonweefsel vertrekt in eerste instantie vanuit de principes van een goede ruimtelijke ordening, waarbij er grote aandacht uitgaat naar de omgevings-, woon- en leefkwaliteit. De nieuwe invulling van het gebied vertrekt vanuit een aantal concepten die de krachtlijnen van de bestaande ruimtelijke context kracht bijzetten en in de voorgrond plaatsen. Daarbij zijn de gegevens die identiteit van dit gebied dragen en kenmerken zeer belangrijk. Deze authentieke dragers worden vereenzelvigd met de nieuwe invulling.

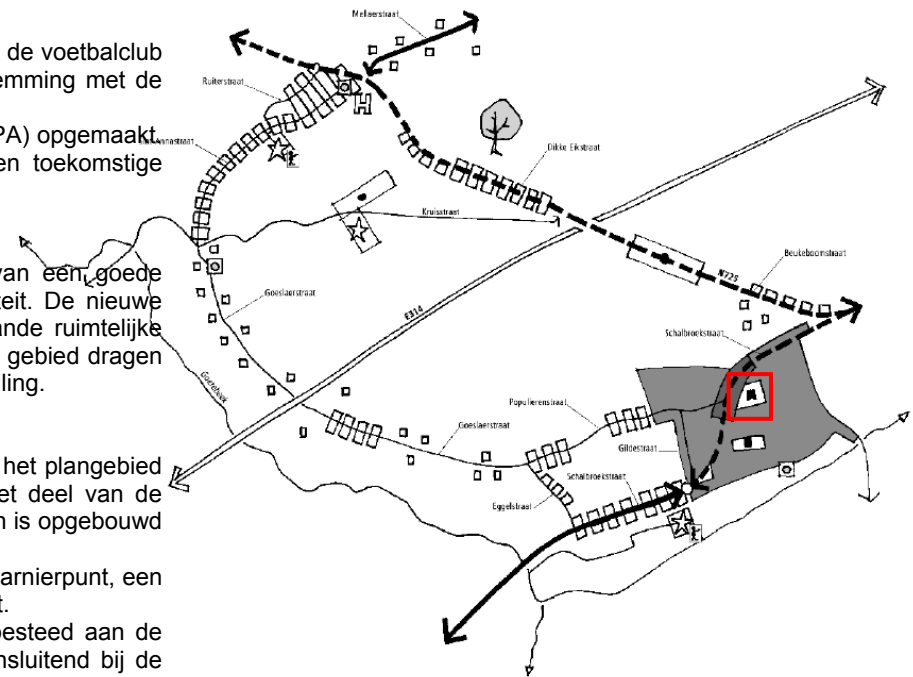
Het deel van de dorpskern van Schalbroek ten zuiden van de Schalbroekstraat en ten zuiden van het plangebied wordt gekenmerkt door aaneengesloten blokken van verschillende sociale woningbouwtypes. Het deel van de woonwijk ten noordoosten en ten oosten van het plangebied heeft een meer residentieel karakter en is opgebouwd uit woningen in een open bouwtypologie.

Het plangebied zal ontwikkeld worden aan een lage dichtheid waarbij het wordt ingezet als een scharnierpunt, een verbindend element, dat de twee types van woonwijken met elkaar verbindt en met elkaar verzoent.

Naast de ontwikkeling van het gebied in functie van wonen wordt er ook voldoende aandacht besteed aan de ontwikkeling van een bepaalde hoeveelheid kwaliteitsvolle publieke open (en groene) ruimte aansluitend bij de bestaande groenstructuur als ademruimtes binnen het woonweefsel.

De ontwikkeling van het gebied in functie van wonen gaat gepaard met het genereren van een bepaalde parkeerdruk. Immers gelet op de beperkte omvang van het gebied en de lage dichtheid die wordt nagestreefd zal dit geen noemenswaardige problemen opleveren (ca. 10 bijkomende woningen). Het gebied wordt ingericht enkel en alleen met grondgebonden woningen. Het parkeren kan op het eigen terrein opgevangen worden.

De invulling van de site kan niet los gezien worden van het groter geheel en het ruimtelijk functioneren van de dorpskern van Schalbroek in zijn geheel: de invulling moet zich verhouden in een stelsel van doorgangen en trage wegen die het langzaam verkeer in de dorpskern voorzien en stimuleren. Zo worden er de nodige en aangename routes voorzien doorheen het plangebied voor de trage weggebruiker in aansluiting met bestaande doorsteken doorheen het bestaande woonweefsel om het gebied maximaal doorwaadbaar te maken voor traag verkeer.



Al deze aandachtspunten die gerelateerd worden aan de afwerking van het bestaand woonweefsel worden doorvertaald naar de stedenbouwkundige voorschriften ten einde de kwaliteitseisen ook hier door te trekken en juridische draagwijdte te geven.

Besluit: De discipline ruimtelijke ordening wordt hier uit elkaar gezet in een aantal aspecten: uiteraard zijn er nog meerdere factoren, maar de hier aangehaalde factoren worden binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan gezien als de belangrijkste factoren voor het bekomen van een goede ruimtelijke ordening. Het zullen ook deze factoren zijn die in de stedenbouwkundige voorschriften behandeld worden en vertaald worden naar juridisch vastgelegde richtlijnen.

Globaal gezien handelt het RUP in uitvoering van de visie uit het GRS aangezien het voorziet in de realisatie van het laatste deel van het BPA "Schallebroek" door de ontwikkeling van het voormalig voetbalterrein van "De Wrakken" als woongebied.

Voor de discipline "ruimtelijke ordening" zijn er geen significante effecten te verwachten door de realisatie van dit RUP.

9.4 DISCIPLINE "FAUNA EN FLORA – BIODIVERSITEIT".

9.4.1 Biologische waarderingskaart.



Binnen de afbakening van het plangebied is er één aanduiding gebeurd op de biologische waarderingskaart: struweelopslag van allerlei aard, vaak op gestoorde gronden, verruigd grasland. Voor het overige wordt het plangebied en de directe omgeving als biologisch minder waardevol aangeduid.

Een blik op de biologische waarderingskaart op ruimere schaal toont aan dat de dorpskern van Schalbroek rondom wordt omgeven door (zeer) waardevolle groengehelen: het kasteelpark "het Hamel", de Demervallei en de Willekensberg.

9.4.2 Habitat- en vogelrichtlijngebieden.

Het plangebied is gelegen in het vogelrichtlijngebied "De Demervallei", weliswaar aan de rand van het gebied. Hierbij dient opgemerkt dat het overgrote deel van de dorpskern van Schalbroek in het vogelrichtlijngebied gelegen is.

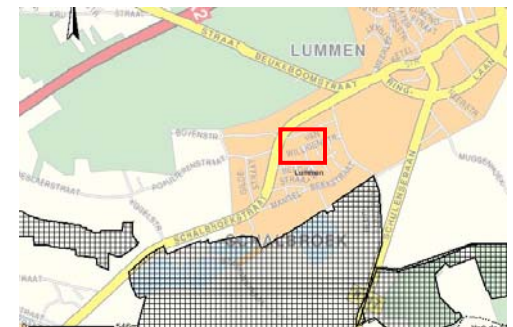
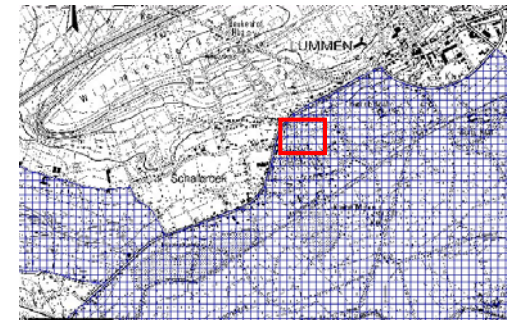
9.4.3 Afbakening Ven-gebieden.

Er is geen Ven-gebied aanwezig binnen de afbakening van het plangebied. 850m ten zuiden van het plangebied bevindt zich het Ven-gebied "Het Schulensbroek". De Mangelbeek vormt er een duidelijke grens voor het Ven-gebied.

Besluit: Het plangebied wordt deels als biologisch waardevol gekarteerd. De aanwezige sterke groenstructuren zullen maximaal behouden blijven en versterkt worden zodat een meerwaarde geleverd wordt ten aanzien van de biodiversiteit in het gebied.

Het plangebied ligt volledig in het vogelrichtlijngebied "De Demervallei". De ligging in het vogelrichtlijngebied dient echter genuanceerd te worden. Een blik op de kaart toont aan dat het overgrote deel van de dorpskern in het vogelrichtlijngebied gelegen is. Met de realisatie van de doelstelling uit het onderhavig RUP zal er slechts een zeer beperkte oppervlakte van het vogelrichtlijngebied ingenomen worden ten aanzien van het volledige vogelrichtlijngebied. Er zullen dus bijgevolg weinig of zelfs geen negatieve effecten veroorzaakt worden ten aanzien van de aanwezige vogelpopulatie in het vogelrichtlijngebied.

Voor de discipline 'Fauna en flora – biodiversiteit' zijn er geen significante effecten te verwachten.



9.5 DISCIPLINE ARCHEOLOGIE, LANDSCHAPPEN EN MONUMENTEN

Zie kaart 3: "Bestaande juridische toestand: Landschapsatlas".

9.5.1 Aspect Archeologie.

Indicatie van het plangebied ten tijde van Ferraris (1771-78).

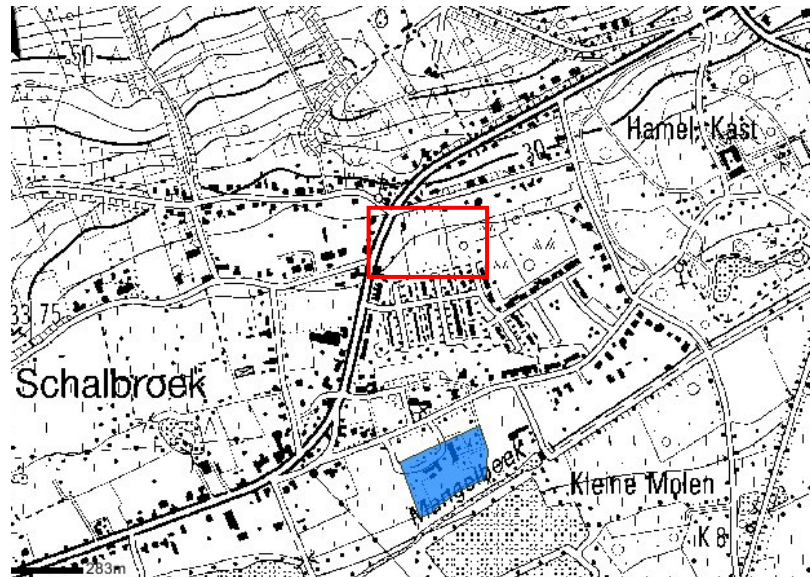


De dorpskern van Schalbroek was ten tijde van Ferraris nog maar heel beperkt ontwikkeld. Met uitzondering van wat verspreid liggende bebouwing bestond Schalbroek nog hoofdzakelijk uit landbouwpercelen omzoomd met hagen/houtkanten/bomenrijen.

Het tracé van de Schalbroekstraat was al min of meer aanwezig ten tijde van Ferraris. Ook de Mangelbeekstraat, Belokenstraat, Gildestraat en Populierenstraat waren al aanwezig. Een gedeelte van de historische bebouwing is ook vandaag nog aanwezig.

Het plangebied bestond ten tijde van Ferraris uit een compartimentenlandschap met landbouwpercelen omzoomd met hagen/houtkanten/bomenrijen. Op basis van de Ferrariskaart kan het al of niet aanwezig zijn van archeologisch patrimonium niet meteen aangetoond worden.

Centraal Archeologische Inventaris (CAI).



Er worden geen aanduidingen gedaan op de Centraal Archeologische Inventaris. Ten zuiden van het plangebied wordt wel een aanduiding gedaan: CAI 700748; Lummense schans (Nieuwe Tijden-17^e eeuw).

Het feit dat er voor het plangebied geen aanduidingen zijn gebeurd op de Centraal Archeologische Inventaris wil echter niet zeggen dat er geen archeologische sporen in de ondergrond verborgen kunnen zitten. Dit heeft eerder te maken met het feit dat de gronden nooit eerder werden geprospecteerd.

9.5.2 Aspect Landschap.

Terreinkenmerken.

Het terrein omvat het voormalig voetbalterrein van FC "De Wrakken". Het is een braakliggend terrein dat gelegen is binnen een bestaande residentiële woonomgeving. In het noorden en noordwesten leunt het plangebied aan bij nog een aantal braakliggende percelen die in de toekomst nog bebouwd kunnen worden. Ten oosten, ten zuiden en ten zuidwesten zijn de randen reeds bebouwd.

Het plangebied zelf bestaat uit grasland. Aan de zuidelijke rand van het plangebied komt een sterke groenstructuur voor. Het betreft meer bepaald een bomenrij. Deze bomenrij zorgt heden voor een visuele buffering van de woonwijk naar het plangebied.

Op het terrein is er enig hoogteverschil waarneembaar.

Landschappelijke structuur.

De perceelstructuur in de dorpskern van Schalbroek is doorheen de jaren sterk gewijzigd. Ten tijde van Ferraris waren de gronden in de dorpskern nog grotendeels in gebruik in functie van landbouwactiviteiten. De dorpskern is heden echter reeds voor een groot deel ontwikkeld. Het plangebied zelf is nog onbebouwd gebleven en was lange tijd in gebruik als voetbalterrein. Alle sporen van perceelsindeling zijn immers in de huidige toestand verdwenen.

Aan de zuidelijke rand van het gebied bevindt zich een sterke groenstructuur bestaande uit gemengd groen. Deze groenstructuur geeft, samen met het groen uit de omliggende woonwijken, het gebied een groen karakter en maakt het tot een aangename woon- en leefomgeving.

Groen.

De Dorpskern van Schalbroek is al voor een groot deel ontwikkeld. Binnen de dorpskern zijn er slechts verspreid nog een aantal waardevolle elementen. Op ruimere schaal blijkt dat Schalbroek rondom wordt omgeven door (zeer) waardevolle groenstructuren: Willekensberg, kasteelpark "Het Hamel" en de Demervallei.

Het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein met aan de zuidelijke zijde een sterke groenstructuur met gemengd groen. De zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt op de biologische waarderingskaart als biologisch waardevol geselecteerd: struweelopslag van allerlei aard, vaak op gestoorde gronden, verruigd grasland. Uit de luchtfoto blijkt dit ook nog daadwerkelijk aanwezig te zijn op het terrein.

Landschap.

Volgende elementen zijn niet aanwezig in het plangebied: lijn- en puntrelicten, ankerplaatsen, relictenzone, traditionele landschappen.

Het plangebied bestaat uit een braakliggend terrein met aan de zuidelijke zijde een sterke groenstructuur met gemengd groen. De zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt op de biologische waarderingskaart als biologisch waardevol geselecteerd: struweelopslag van allerlei aard, vaak op gestoorde gronden, verruigd grasland.

Het plan voorziet in het behoud en het versterken van de bestaande groenstructuren in aansluiting met de bestaande groenstructuur in de omliggende woonwijken en gekoppeld aan ruimte voor het bufferen van hemelwater. De groenstructuur draagt bij tot de beeldwaarde in het gebied en zal een noemenswaardige bijdrage leveren ten behoeve van de woon- en leefkwaliteit.

Binnen het plangebied worden tal van doorsteken voorzien voor traag verkeer. Deze zullen gedragen worden door de groenstructuur en zo aangename routes vormen doorheen het plangebied.

9.5.3 Aspect Monumenten.

Er zijn geen beschermingen binnen het plangebied of in de nabije omgeving ervan.

Het aspect monumenten is niet van toepassing voor het plangebied.

Besluit: Het plan voorziet in het behoud en het uitbouwen van de bestaande sterke groenstructuren gekoppeld aan de buffering van het hemelwater en zal dus een belangrijke meerwaarde leveren aan de landschappelijke kwaliteiten in het gebied en de omgeving.

Vanwege het specifiek karakter van het archeologisch erfgoed dat verborgen zit in de bodem is het op dit moment nog onmogelijk om een uitspraak te doen over het al dan niet aanwezig zijn van archeologisch patrimonium. Het decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van archeologisch patrimonium, gewijzigd bij de decreten van 18 mei 1999 en 28 februari 2003 is van toepassing voor het plan. Bij het aantreffen van archeologisch patrimonium geldt de zorg- en vondstenmeldingsplicht zoals omschreven in artikel 4 en 8 in het hoger vermeld decreet. In navolging hiervan dient de eigenaar, in geval van vernieling van archeologisch patrimonium, de nodige tijd en middelen ter beschikking stellen om het terrein te onderwerpen aan een archeologisch vooronderzoek en opgraving in geval van vondsten.

Voor de discipline "Archeologie, Landschap en Monumenten" zijn er geen significant negatieve effecten te verwachten.

9.6 DISCIPLINE "MOBILITEIT".

Het afwerken van het bestaande woonweefsel binnen het plangebied zal gepaard gaan met het genereren van een bepaald aandeel aan bijkomend verkeer. Immers de impact van de bijkomende hoeveelheid verkeersbewegingen ten gevolge van de ca. 10 woningen die er gerealiseerd zullen kunnen worden is verwaarloosbaar.

De site zal ontwikkeld worden voor wonen en open ruimte, met een (semi-)publiek karakter. Binnen het plangebied zal er logischerwijs bijkomende wegenis voorzien worden. Deze wegenis wordt ontworpen met het karakter van een woonerf – speelstraat en zal enkel dienst doen als lokale ontsluiting voor plaatselijk verkeer en wordt georiënteerd op het bestaand wegennet. Er zal enkel bestemmingsverkeer tot het plangebied aangetrokken worden.

Naast interne circulatie worden er voor gemotoriseerd verkeer geen nieuwe doorsteken gevormd overheen het plangebied die als een "shortcut" zouden kunnen dienen tussen de Charles Wellensstraat en de Schalbroekstraat.

Het parkeren wordt opgevangen op de individuele percelen.

De Dorpskern van Schalbroek wordt heden al goed ontsloten met het openbaar vervoer. Op een 100 tal meter van het plangebied bevindt zich een bushalte. Het plan voorziet niet in een nieuwe ontsluiting voor openbaar vervoer. Er kan probleemloos aanspraak gemaakt worden op het bestaand ontsluitingsnet voor de dorpskern.

Het langzaam verkeer wordt maximaal gestimuleerd. Er worden nieuwe doorsteken gevormd voor traag verkeer doorheen het plangebied en aansluitend op het bestaand netwerk zodat het gebied maximaal doorwaadbaar is. Aan de hand van die doorsteken wordt ook een relatie gevormd met de verschillende omliggende woonwijken. Dit netwerk van langzame routes kan zowel door de voetganger als de fietser gebruikt worden.

Besluit

De maatregelen die in het RUP Charles Wellensstraat genomen worden inzake mobiliteit zorgen ervoor dat:

- de ontsluiting op een vlotte manier kan verlopen via de bestaande ontsluitingswegen;
- doorgaand verkeer onmogelijk gemaakt wordt;
- parkeren zoveel mogelijk gebundeld en op een ruimtelijk kwalitatieve manier voorzien wordt;
- aangename doorsteken gevormd worden voor traag verkeer, geënt op het bestaand netwerk van trage wegen.

Er zijn geen significante effecten te verwachten voor de discipline 'mobiliteit'.

9.7 SYNTHESE.

Het plangebied en de nabije omgeving vertonen geen relevante bijzondere kwetsbaarheden die mogelijk onderhevig kunnen zijn aan aanzienlijke milieu-effecten. Een verdere disciplinewijze uitwerking heeft bijgevolg geen toegevoegde waarde.

De volgende milderende maatregelen worden meegenomen bij de verdere uitwerking in het RUP:

- De verplichte maatregelen voor waterinfiltratie of waterberging door de toepassing van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorziening en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Hemelwater afkomstig van daken, wegen en verharde oppervlakken worden geborgen binnen het plangebied;
- Verhardingen worden maximaal aangelegd in waterdoorlatende materialen;
- Er wordt extra groenaanleg opgelegd, gekoppeld aan de buffering van het hemelwater;
- Er worden geen grootschalige ondergrondse ruimten voorzien in de mogelijk overstomingsgevoelige gebieden;
- De ontsluiting wordt op een doordachte manier ontwikkeld aansluitend op de bestaande ontsluitingswegen waarbij doorgaand verkeer onmogelijk gemaakt wordt;
- Er worden aangename doorsteken gevormd voor traag verkeer, geënt op het bestaan netwerk van trage wegen;

9.8 CONCLUSIE.

Voor de activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP "Charles Wellensstraat" zullen kunnen gerealiseerd worden is er van rechtswege geen planMER-plicht.

Er zijn ook geen aanzienlijke milieu-effecten te verwachten want:

- De impact van de ontwikkeling van dit woongebied die in dit planologisch kader kan worden gerealiseerd heeft geen potentiële significante negatieve impact op de milieu-effecten;
- Er zijn geen beschermingen in het plangebied of in de directe nabijheid aanwezig die bijzondere aandacht vergen;
- Er zijn geen bijzondere kwetsbaarheden die de te verwachten milieu-impact zwaarder zullen doen doorwegen.

Er dient bijgevolg geen planMER opgemaakt te worden voor het RUP "Charles Wellensstraat" te Lummen.

10 VERWERKING VAN DE ADVIEZEN.

10.1 SAMENVATTING VAN DE ADVIEZEN.

Deze samenvatting bevat:

- Een lijst van de aangeschreven adviesinstanties;
- Een samenvatting van de ontvangen adviezen;
- Een voorstel tot verwerking van het ontvangen advies binnen het verdere planproces.

Geraadpleegde adviesinstanties.

Eerste raadpleging dienst BGP: woensdag 22 februari 2012 – Contactpersoon: Smeets Veronique
De screening werd op 28 maart 2012 bezorgd aan onderstaande instanties:

- Provinciebestuur Limburg – Directie Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Natuur – Sectie 3.2.2.
Ruimtelijke Ordening – Planning en Beleid – Provinciehuis.
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt
- ANB Limburg – VAC
Koningin Astridlaan 50, bus 5
3500 Hasselt
- Departement RO - Ruimtelijke Ordening Limburg – VAC
Koningin Astridlaan 50, bus 1
3500 Hasselt
- Onroerend Erfgoed Limburg – VAC
Koningin Astridlaan 50, bus 1
3500 Hasselt
- Agentschap Wonen-Vlaanderen, t.a.v. Jos Gorssen
Koningin Astridlaan 50, bus 1
3500 Hasselt
- Departement MOW, t.a.v. Fernand Desmyter – secretaris-generaal
Graaf de Ferrarisgebouw
Koning Albert II-laan 20 bus 2
1000 Brussel

- VMM, Afdeling Operationeel Waterbeheer, t.a.v. Bram Vogels
Graaf de Ferrarisgebouw
Koning Albert II-laan 20 bus 2
1000 Brussel

Ontvangen adviezen.

Departement Mobiliteit en Openbare Werken.

Datum ontvangst advies: 12 april 2012.

Positief advies.

Onroerend Erfgoed Limburg.

Datum ontvangst advies: 13 april 2012.

Onroerend Erfgoed Limburg is van oordeel dat het voorliggende plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten zal genereren m.b.t. onroerend erfgoed

Vlaamse Milieumaatschappij (VMM).

Er werd geen advies ontvangen binnen de vooropgesteld termijn van 30 dagen. Op 3 mei 2012 werd een herinneringsbrief verstuurd om alsnog een advies te krijgen. Tot op heden werd er nog geen advies ontvangen.

Wonen Vlaanderen.

Datum ontvangst advies: 17 april 2012.

De screeningsnota beschrijft op een correcte wijze de mogelijke gevolgen van het plan voor het leefmilieu. Het agentschap Wonen Vlaanderen is het eens met het gemotiveerd besluit dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren.

Departement RO – Ruimtelijke Ordening Limburg.

Datum ontvangst advies: 20 april 2012.

De screeningsnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.

ANB Limburg.

Datum ontvangst advies: 23 april 2012.

Na onderzoek van de screeningsnota stelt het Agentschap voor Natuur en Bos vast dat de impact van de inrichting van het woonuitbreidingsgebied 'Charles Wellensstraat' als beperkt kan beschouwd worden, mits alle maatregelen die zijn opgenomen in de nota en degene die hierboven vermeld staan, in de mate van het mogelijke worden opgenomen in het RUP.

We kunnen dan ook besluiten dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten heeft en dat het voor ons niet noodzakelijk is om een passende beoordeling op te laten maken.

Behandeling van de nota.

1. Discipline water.

- Wij vragen dat de wadi wordt gemaakt met zacht glooiende, grillige oevers en een permanent waterdeel zodat amfibieën en insecten zich er in kunnen voortplanten.
- Wij stellen dat geen ondergrondse ruimten mogen gebouwd worden in de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden.
- Wij stellen voor dat er groendaken worden opgelegd voor de platte daken.
- Het toepassen van bemaling dient beperkt te worden en grondwaterwinningen dienen vermeden te worden.
- Gebouwen dienen aangesloten te worden op een zuiveringssysteem (aansluiten op een bestaand rioleringsnetwerk, zelf zorgen voor zuivering afvalwater (IBA), deze IBA's dienen door de gemeente gemonitord te worden)

2. Discipline fauna en flora.

- Wij vragen dat de aanwezige natuurwaarden behouden blijven omdat zij al ecologische waarde hebben en een nieuw groen plein nog niet. Daarom lijkt ons het behoud van het bosje t.h.v. perceel 1884 gewenst, waardoor de daar ingeplante woningen naar het westen opschuiven en het groene plein kleiner wordt. Alsook het behoud van de aanwezige bomen zoals boskers e.a. rond de woning, ten westen van het plangebied en de struiken in het biologisch waardevolle struweel.
- Wij vragen dat de tuinen, de scheidingen tussen de percelen en het groenplein met inheemse, streekeigen beplanting voorzien wordt. Aangrenzend aan het parkgebied en de houtkant zouden geen toegangen via poortjes aan de achterkant van de tuinen mogen voorzien worden, dit om sluikstorten van in eerste instantie groenafval en takhout te voorkomen. Deze punten kunnen eventueel in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen worden.

3. Lichthinder.

- In de nota wordt weinig of niets vermeld over lichthinder. De laatste jaren zorgt echter ook licht voor een toenemende vervuiling van onze maatschappij. Daarom zouden wij willen vragen om hier concrete beperkingen op te leggen zodat lichthinder naar de omringende kwetsbare gebieden toe nihil is.

4. Parkgebied.

- Wij zijn ook voorstander van het voorzien van een deel van het woonuitbreidingsgebied als parkgebied als stapsteen. Voor het inrichten van dit parkgebied kan een beheerplan opgemaakt worden in het kader van Harmonisch Park- en Groenbeheer dat begeleid wordt door ANB (contactpersoon: Jasper Goffin, 011-74 25 25).

5. Trage wegen en kleine landschapselementen.

- Tot slot vragen wij om na te gaan of er in het deelgebied dat bestemd is voor bebouwing autochtone soorten aanwezig zijn. Informatie aangaande autochtone bomen en struiken kunt u op de volgende site terugvinden: www.natuurenbos.be, thema's, soortenbeleid, autochtone bomen en struiken.
- Voor het inrichten van trage wegen (zowel juridisch als natuurtechnisch) kunt u terecht op de site tragewegen.be

Verwerking.

1. *Discipline water.*

- *In de stedenbouwkundige voorschriften zal ingeschreven worden dat de wadi op een natuurlijke manier moet aangelegd, onderhouden en beheerd worden.*
- *Uit de waterparagraaf blijkt dat ondergrondse constructies tot een maximale diepte van 3m positief geadviseerd kunnen worden in het mogelijk overstromingsgevoelig gebied. In de voorschriften is ook ingeschreven dat ondergrondse constructies enkel vergunbaar zijn met een maximale diepte van 3m.*
- *In de voorschriften werd al opgenomen dat de niet bebouwde ruimte van de tweede bouwlaag als een groendak of een dakterras moet ingericht worden.*
- *Bemaling en grondwaterwinning zijn geen ruimtelijke aspecten. Hier werden al specifieke voorwaarden voor vastgelegd in de sectorale wetgeving.*
- *Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij, opgenomen en besproken in de screeningsnota, ligt het plangebied in centraal gebied. Dit wil zeggen dat er riolering aanwezig is of al lange tijd gepland is en de nieuwe ontwikkeling zal kunnen aangesloten worden op het bestaand rioleringsnet. Bovendien is de gewestelijke verordening hemelwater van toepassing.*

2. *Discipline fauna en flora.*

- *Het plan gaat uit van een optimale inrichting van het terrein. Wanneer het bosje in het oosten behouden zou worden en de bebouwingsstrip opgeschoven naar het westen dan zou het parkgebied verkleinen en het groen op het terrein versnipperd worden. Dit is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht niet wenselijk. Het behoud van het bosje is daarom niet evident: evenwel zal er nader onderzocht worden op welke manier (delen van) dit waardevol gebeuren kunnen geïntegreerd worden in het stedenbouwkundig ontwerp.*
Van de volledige biologisch waardevolle zone ligt slechts een klein gedeelte binnen het plangebied. Een deel van die zone zal in woongebied komen te liggen en kan hierdoor niet weerhouden worden. Daarentegen wordt er aansluitend bij de biologisch waardevolle zone ruimte voorzien voor de inrichting van een park. Dit park zal ecologisch beheerd worden en zal samen met de inrichting van een wadi hoe dan ook een bijdrage leveren ten aanzien van de biodiversiteit in het gebied.

Het zuidelijk deel van het gebied zal bestemd worden als parkzone in aansluiting met de parkzone in het westen van het plangebied. Op die manier wordt het behoud van de zuidelijk gelegen houtkant gegarandeerd.

- *Het gebruik van streekeigen beplanting in de tuinen en in functie van afscheidingen zal geïmplementeerd worden in de stedenbouwkundige voorschriften.*

3. Lichthinder.

- *Verlichting van het gebied zal steeds gebeuren op een bescheiden manier en houdt steeds rekening met de principes van neerwaartse lichtstroom, minimaal doelgebied en minimale luminantie. In de algemene bepalingen zal een paragraaf ingevoegd worden dat specifieke voorwaarden oplegt ten aanzien van het oprichten van verlichting in het gebied.*

4. Parkgebied.

- Dit is geen ruimtelijk aspect.

5. Trage wegen en kleine landschapselementen.

- *De houtkant in het zuiden bestaat uit inheemse soorten. De houtkant wordt integraal behouden.*
- *Het groen in het westen van het plangebied lijkt een oude hoogstamboomgaard, al dan niet als onderdeel van een tuin, die, aangezien hij niet meer onderhouden wordt, aan het transformeren is naar een struweelopslag. De groenzone bestaat ook uit inheemse soorten. Dit groen wordt nagenoeg volledig behouden en geïntegreerd in een parkzone. Slechts een klein deeltje valt binnen het plangebied en kan daarom niet weerhouden worden. De parkzone is immers groter dan de biologisch waardevolle zone en zal door de natuurlijke inrichting en beheer een meerwaarde leveren ten aanzien van de biodiversiteit in het gebied.*
- *In het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften zal een verwijzing naar de website www.tragewegen.be opgenomen worden i.f.v. de inrichting (zowel juridisch als natuurtechnisch) van de trage wegen.*

Provinciebestuur Limburg.

Datum ontvangst advies: 26 april 2012

Inhoudelijke opmerkingen werden reeds gegeven in het kader van de plenaire vergadering van 19 april 2012.











De watertoetskaarten moeten nog aangepast worden aan de laatste nieuwe versie.

Verwerking.

De laatste kaart met overstromingsgevoelige gebieden (2011) is reeds opgenomen in de screeningsnota. De beschrijving van de watertoetskaarten en de waterparagraaf zoals opgenomen in de screeningsnota zijn daarom nog steeds van toepassing.

11 GRAFISCH PLAN.

Legende Grafisch Plan

basisplan	 begrenzing Gemeentelijk RUP	grafische aanduidingen	 voorgevelijn
	 grens bestemmingszone		 bouwvlak
bestemming	 W	art. 6: Zone voor wonen	
	 GW	art. 7: Geschakelde woningbouw	
	 ZGW	art. 8: Zone voor zongeorieerde woningen: H: halfopen bebouwing O: open bebouwing	
	 P	art. 9: Parkzone	
	 LW	art. 10: Zone voor lokale weg	
		art. 11: Fiets- en voetgangersverbinding (indicatieve aanduiding)	



12 PLANBATEN – PLANSCHADE.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 16 mei 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu ook een register, al dan niet grafisch, van de planbaten en planschade moet bevatten.

12.1 PLANSCHADE.

Planschade is een vergoeding die onder bepaalde voorwaarden kan worden geëist door de eigenaars van onroerende goederen wanneer hun percelen op basis van een inwerking getreden bestemmingsplan niet meer in aanmerking komen voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, terwijl ze voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan daarvoor wel in aanmerking kwamen. Voor de toepassing van de planschadevergoeding moet voldaan zijn aan **4 voorwaarden**:

1. Het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg. Dit criterium geldt evenwel niet voor de percelen waarop de bedrijfsgebouwen en de exploitantenwoning van een land- of tuinbouwbedrijf gelegen zijn;
2. Het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;
3. Het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. Enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.

Er is geen planschadevergoeding (meer) verschuldigd in de volgende gevallen:

1. bij verbod te bouwen of te verkavelen als gevolg van een vastgestelde en, in voorkomend geval, goedgekeurde onteigeningsbeslissing; (Wanneer er een onteigeningsbeslissing is, dan wordt de vervalttermijn om een planschadevergoeding aan te vragen gedurende 5 jaar geschorst.);
2. bij verbod een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toelaat, of bij een verkaveling de door het plan bepaalde bebouwingsdichtheid te overschrijden;
3. bij verbod de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven voort te zetten na het verstrijken van de tijd waarvoor de milieuvergunning was verleend;
4. bij verbod te bouwen op een stuk grond dat de minimumafmetingen, vastgesteld in een ruimtelijk uitvoeringsplan, niet heeft;
5. bij verbod te bouwen of te verkavelen buiten de bebouwde kernen wegens de dwingende eisen van de verkeersveiligheid;
6. bij verbod een stuk grond te verkavelen waarvoor een vroeger verleende verkavelingsvergunning vervallen was op de datum van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg dat vermeld verbod inhoudt;

7. voor de gebouwen of vaststaande inrichtingen, vernield door een natuurramp, als het verbod van hun wederopbouw voortvloeit uit artikel 12, §3, eerste lid van de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen;
8. bij weigering van een aanvraag om de functie van een gebouw te wijzigen;
9. wanneer de overeenkomstig artikel 2.6.2, §1, berekende waardevermindering die voor schadeloosstelling in aanmerking komt, niet meer bedraagt dan twintig ten honderd van de waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op vergoeding en verhoogd met de lasten en kosten;
10. wanneer de schade in aanmerking komt voor een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of +titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, m.n. . de compensatie van de kapitaalschade ten gevolge planologische "groene" initiatieven die ingrijpen in de economische aanwendingsmogelijkheden van bepaalde landbouwgronden, de zgn. bestemmingswijzigingscompensatie voor kapitaalschade (zie ook volgende paragraaf).
11. indien de vervalttermijn verstreken is; i.e. 5 jaar na de inwerkingtreding van het plan dat aanleiding gaf tot de schade.

12.2 PLANBATEN.

Planbaten is een heffing die eigenaars van onroerende goederen verschuldigd zijn aan het Vlaams Gewest wanneer op basis van een in werking getreden bestemmingsplan, een perceel in aanmerking komt voor een vergunning of om te verkavelen, waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet in aanmerking kwam. De eigenaar van een grond die meer waard wordt doordat de grond een andere bestemming krijgt met de inwerkingtreding van een bestemmingsplan, dient een belasting te betalen op de ontstane meerwaarde.

De bestemmingswijzigingen die een heffing kunnen doen ontstaan worden in onderstaande samenvattende tabel weergegeven.

Eindbestemming Initiële bestemming	Wonen	Bedrijven	Recreatie	Landbouw
Bos of groen ³	Heffing	Heffing	heffing	heffing
Landbouw	Heffing	Heffing	heffing	/
Recreatie	Heffing	Heffing	/	/
Openbaar nut	Heffing	Heffing	heffing	/
Bedrijven	Heffing	/	/	/

³ Hiermee wordt de bestemmingszone bedoeld die onder de categorie van de gebiedsaanduiding "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" valt.

Er zijn enkele uitzonderingen op de planbatenheffing. Er is geen planbatenheffing verschuldigd:

1. "wanneer een bestemmingswijziging niet voor gevolg heeft dat voortaan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning verkregen kan worden die voor de inwerking van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg niet verkregen kon worden;
2. "wanneer een bestemmingswijziging minder dan 25% van een perceel bestrijkt en/of een perceelsgedeelte van minder dan 200m² betreft". Wanneer een perceel m.a.w. slechts gedeeltelijk wordt geraakt door een bestemmingswijziging is toch een planbatenheffing verschuldigd wanneer de wijziging voldoende substantieel is, wat betekent dat de wijziging én 25% of meer van het perceel bestrijkt én 200m² of meer betreft;
3. "wanneer voor het perceel een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel een bijzonder plan van aanleg, in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding." De nieuwe regeling behoudt het zgn. "recht op inkeer". De overheid kan aan een verplichting tot planschadevergoeding voldoen door een plan vast te stellen dat het goed opnieuw de bestemming geeft die het had voor de inwerking treding van het bestaande plan. In dat geval is geen planbatenheffing verschuldigd;
4. "wanneer percelen waarop een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte, woning of bedrijf gevestigd zijn, zone-eigen worden gemaakt". Hetzelfde geldt voor het zone-eigen maken van gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. Het gaat hierbij vooral om kleinere sport- en recreatieterreinen met hun bijhorende gebouwen of terreinen en om gebouwen voor jeugdbewegingen en jongerenorganisaties die thans gelegen zijn in landelijke gebieden en daarmee gelijkgestelde gebieden of zones;
5. "wanneer een perceel, begrepen in een niet-vervallen verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan".

Op volgende figuur en tabellen wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen mogelijks getroffen worden door planbaten en/of planschade.

MOGELIJKE PLANSCHADE

perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
----------------	-------------	----------------------	-------------------

1888C	5a 11ca	zone voor koeren en hovingen	parkzone
1863R	2a 80ca	zone voor open bebouwing	parkzone
1863R	0a 81ca	zone voor openbaar nut	parkzone
1884Y	1a 61ca	zone voor openbaar nut	parkzone
1863R	3a 01ca	voortuinstrook	parkzone

13a 34ca

MOGELIJKE PLANBATEN

perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
----------------	-------------	----------------------	-------------------

1863R	8a 45ca	zone voor openbaar nut	geschakelde woningbouw
1884Y	5a 66ca	zone voor openbaar nut	geschakelde woningbouw

14a 11ca

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

-De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

-De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

-De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

-De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitend geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Legende

-  grens RUP
-  planschade
-  planbaten



13 RUIMTEBALANS

BESTEMMING	BPA	RUP
zone voor openbaar nut	1690	
zone voor koeren en hovingen	2100	
zone voor openbaar groen	124	
zone voor open bebouwing	1792	
voortuinstrook	670	
wegenis	1170	
zone voor wonen		602
geschakelde woningbouw		1415
zone voor zongeoriënteerde woningen		2657
parkzone		1867
zone voor lokale weg		1005
	<hr/>	<hr/>
TOTAAL:	7546 m²	7546 m²

14 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN.

- Conform artikel 38§15° worden het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften van het vigerende bijzonder plan van aanleg "Schalbroek" (M.B. 21.11.78 - Wijziging M.B. 21.12.89) partieel opgeheven en integraal vervangen door het van kracht geworden RUP "Charles Wellensstraat".
- De nieuwe stedenbouwkundige voorschriften en het bijhorend grafisch plan van het RUP "Charles Wellensstraat" vervangen het juridisch kader.

15 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Wijze van meten.

Bebouwingspercentage:	een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximumoppervlakte binnen de zonering aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte. Verhardingen, opslag in open lucht en infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing.
Begroeningspercentage:	een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.
Bouwhoogte:	de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.
Bruto-vloeroppervlakte of bvo:	de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.
Diepte van de gebouwen:	de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.
Verhardingspercentage:	een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn. Ook waterdoorlaatbare verhardingen vallen hieronder. De bebouwde oppervlakte wordt niet beschouwd als verharding.

Artikel 2. Gehanteerde begrippen.

Bestemming:	de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De <i>hoofdbestemming</i> moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (Hoofdbestemming moet steeds minstens 50% van de bvo innemen); <i>Nevenbestemmingen</i> zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten nevenbestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bvo innemen. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.
Bijgebouw:	bijgebouwen zijn vrijstaande constructies die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn.
Bouwlaag:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.
Bouwlijn:	lokatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.
Bvo:	zie Bruto-vloeroppervlakte
Contextualiteit:	in het plan opgevat als stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Deze contextualiteit heeft een eigen tijds- en ruimtedimensie.
Gemeenschapsvoorzieningen:	dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, bungalows voor bejaarden, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).
Historiserende bouwstijl:	Is een bouwstijl of architectuur die door het gebruik van materiaal, ornamenten en architecturale accenten uitdrukkelijk aansluit bij een bouwstijl die in het verleden kenmerkend was binnen een bepaalde periode.
Hoofdbestemming:	zie bestemming
Hoofdgebouw:	het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.
Hoogstammige boom:	Een boom die op een hoogte van 1m boven het maaiveld een stamonttrek van 1 meter heeft.
Inheems:	Afkomstig uit de eigen streek.

Zorgwoning:	Een (semi)zelfstandige wooneenheid geïntegreerd binnen of aan een andere wooneenheid, bedoeld voor mantelzorg, maar zonder eigen woonadres. Het gaat dus om twee functionele wooneenheden die samen één morfologisch geheel vormen.
Nokhoogte:	de hoogte van de nok van het dak en dit gemeten vanaf het maaiveld ter hoogte van de rooilijn.
Onderhoudswerken:	onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Pand en perceel:	de verwijzing naar pand en perceel is gekoppeld aan de toestand zoals aangeduid op het kadasterplan van 1 januari 2002 en dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De voorschriften zijn gekoppeld aan de op plan aangeduide percelen.
Perceel:	een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan van 1 januari 2002.
Perceelsgrens:	een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 1 januari 2005 dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden. De <i>laterale perceelsgrens</i> is de zijdelingse perceelsgrens.
Het plan:	het bestemmingsplan van het plangebied.
Rooilijn:	deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.
Verantwoord groenbeheer:	Het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden.
Verbouwingen:	wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.
Verharding:	behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.
Vernieuwbouw:	vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw).

Voorgevellijn:	Denkbeeldige lijn waarop (een deel van) de voorgevel moet ingepland worden.
Wadi:	systeem van open grachten waarnaar hemelwater geleid wordt en daar langzaam in de bodem kan infiltreren. Wadi is een letterwoord dat staat voor: waterafvoer door infiltratie.
Woningen:	woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen
Zone:	een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.
Zoneringsoppervlakte:	grafisch gemeten oppervlakte van één zone.

Artikel 3. Bepalingen in verband met de bestemming.

Aard van de zones.

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: lokale weg, zone voor geschakelde woningbouw, zone voor zongeorieënteerde woningen, parkzone, zone voor lokale weg, fiets- en voetgangersverbinding en agrarisch gebied.

Onbebouwde gronden.

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de aanleg van het terrein of de oprichting van een gebouw en de verbonden infrastructuur. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

Artikel 4. Bepalingen voor het behoud van structurerende groenstructuren en kleine landschapselementen.

Structurerende groenstructuren en kleine landschapselementen (hagen, houtkanten, houtwallen,...) die beeldbepalend of structuurondersteunend zijn voor de omgeving genieten een bescherming als waardevol landschapselement.

Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze groenstructuren mogen het verder leven van deze groenmassieven niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten.

Rooiing van deze structuren is enkel toegelaten naar aanleiding van ziekte en/of sterfte of indien aangetoond kan worden dat het behoudt ervan niet realistisch is in functie van de gewenste woningbouwontwikkeling. Het verwijderen van de opgaande vegetatie moet gebeuren voor het broedseizoen om de impact op het habitat van de eventueel voorkomende fauna te beperken.

Bij rooiing dient deze groenstructuur in de nabije omgeving op een zodanige manier gecompenseerd te worden, dat de compensatie qua opbouw en plantsoorten overeenkomt met de gerooide groenstructuur. Hierdoor wordt op termijn de beeldkwaliteit van desbetreffende groenstructuur hersteld.

Artikel 5. Bepalingen in verband met duurzaamheid

Parkeren:

Per eengezinswoning moet er minimaal 1 en maximaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op het eigen terrein in een al of niet overdekte ruimte. In functie van vrije beroepen moet er minimaal 1 parkeerplaats per 50m² en maximaal 1 parkeerplaats per 30 m² bruto vloeroppervlakte gerealiseerd worden.

Per eengezinswoning moeten er minimaal 2 fietsenstelplaatsen gerealiseerd worden per eerste slaapkamer en telkens één bijkomende fietsenstelplaats per bijkomende slaapkamer in een al of niet gemeenschappelijke overdekte en af te sluiten fietsenberging.

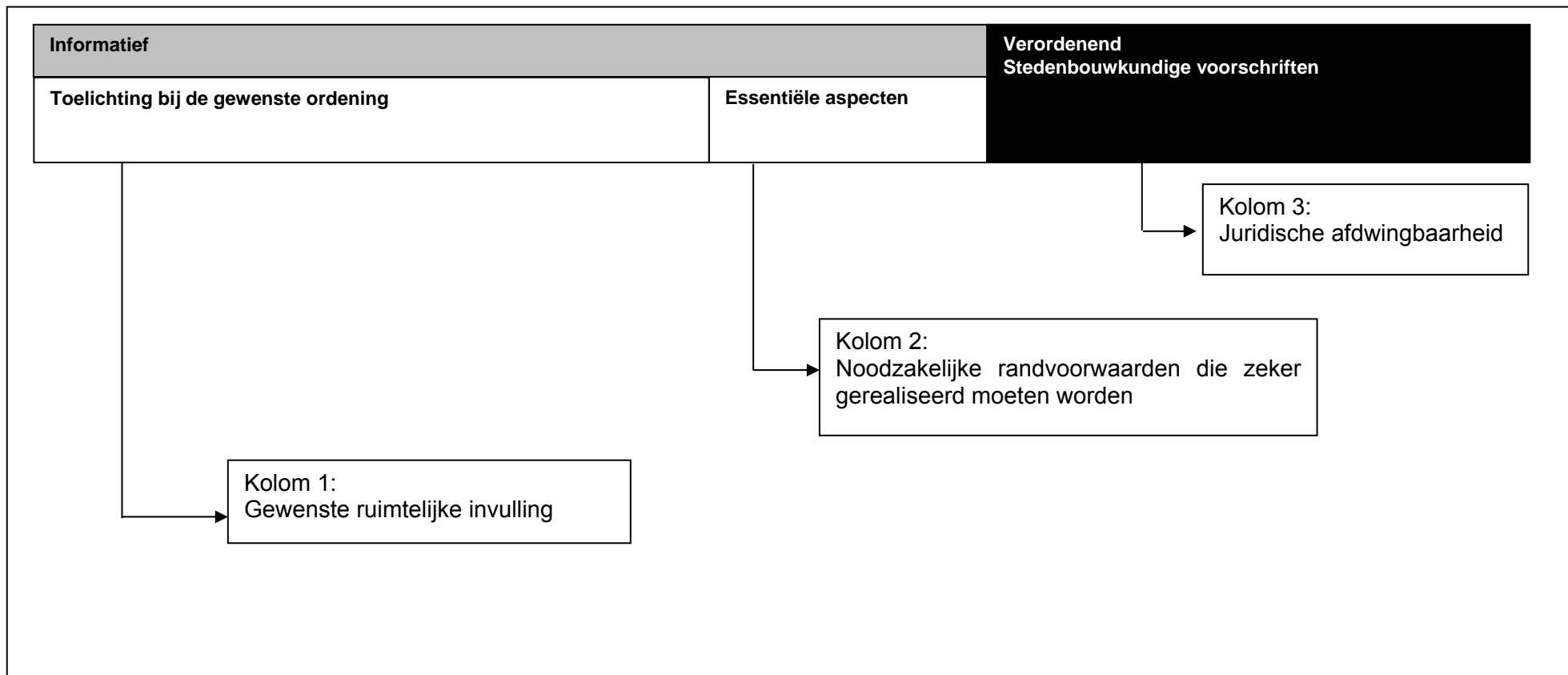
In functie van vrije beroepen moet er minimaal 1 bijkomende fietsenstelplaats per 50 m² bruto vloeroppervlakte gerealiseerd worden.


Verlichting:

De verlichting wordt opgevat met het oog op het beperken van het energieverbruik (duurzaamheid) en het voorkomen van lichthinder. Verlichting van het gebied moet steeds gebeuren op een bescheiden manier en houdt steeds rekening met de principes van neerwaartse lichtstroom, minimaal doelgebied en minimale luminantie voor een voldoende en gelijkmatige verlichting.

2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones.

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in drie kolommen. In de eerste kolom wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom twee zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze twee kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie. In de derde kolom worden de stedenbouwkundige voorschriften en dus het juridische en bindend aspect opgenomen.




Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>In het verlengde van het bestaande woonlint langsheen de Charles Wellensstraat is er nog ruimte voor één vrijstaande gezinswoning aansluitend op de zone voor zongeorieënteerde woningen.</p> <p>De activiteiten die toegelaten zijn, zijn van zeer lokale aard met weinig of geen hinder naar de woonomgeving zoals een kapper, verzekeringskantoor, dokter, tandarts, hondenkapsalon,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Afbouwen woonlint in de Charles Wellensstraat. - Beperkt nevenschikte bestemmingen toelaten. 	<p>Artikel 6. Zone voor wonen.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor het oprichten van een vrijstaande woning.</p> <p>Als nevenbestemming zijn vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100m² toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde de woonomgeving niet te schaden. Naast de woonfunctie is per pand slechts één nevenbestemming toegelaten.</p> <p>De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot de inrichting:</p> <p>Aangezien het een afbouw betreft van het bestaande residentiële woonlint langsheen de Charles Wellensstraat worden de bepalingen met betrekking tot de inrichting van deze zone gebaseerd op de bepalingen voor deze aangrenzende zone voor open bebouwing uit het BPA Schalbroek.</p> <p>Om de toegang tot het woonerf te benadrukken wordt, in afwijking van het bestaand bebouwingslint in de Charles Wellensstraat, de woning op slechts 4m van de straat opgericht.</p>		<p><u>Inplanting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het hoofdgebouw wordt ingeplant op 4 meter vanaf de weg. - De bouwdiepte bedraagt maximaal 17 meter. - De afstand tot de zijdelingse grenzen van de kavel moet ten minste 3 meter bedragen. <p><u>Het bouwvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 7 meter en maximum 2/3 van de kavelbreedte. - De bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 meter vanaf het maaiveld tot aan de kroonlijst. - Een hellend dak is verplicht. De nok kan enkel evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De dakhelling bedraagt min. 30° en max. 60° met een maximum van 7 meter boven de kroonlijsthoogte. - Dakkapellen zijn toegelaten tot max. 1,5 meter breedte en 1,5 meter hoogte op

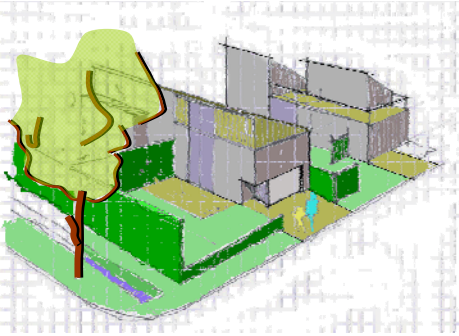
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.</p>	<p>- Maximaal behoud van het bestaand maaiveld.</p>	<p>minimum 1 meter onderlinge afstand en op min. 1 meter van de zijmuur. Vensters in het dakvlak zijn toegelaten mits max. 1,5 m breed, 1,5 m hoog en op min 1 m onderlinge afstand en op min. 1 m van de zijmuur. Dakterrassen zijn toegelaten wanneer ze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde dakvlak aangebracht te worden. Schouwen worden ingeplant op min. 2 m afstand van de voorgevel, met een maximumhoogte van 50 cm boven de nok.</p> <p>- Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 60 cm boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen te worden opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundige verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. het straatbeeld in het algemeen. Het bestaande maaiveld moet zoveel mogelijk behouden blijven.</p> <p>- Ondergrondse constructies hebben een maximale diepte van 3 meter ten opzichte van het maaiveld gemeten ter hoogte van de weg.</p> <p><u>Voortuinstrook:</u> Vanaf de weg wordt over de hele breedte van het perceel een voortuinstrook van 4 meter diep vrijgelaten. Gebouwen zijn in deze strook niet toegelaten. Een beplanting is verplicht. De voortuinstrook mag maximaal voor 35% verhard worden. Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn niet toegelaten.</p> <p><u>Tuinstrook:</u> De overige niet bebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuin in relatie tot de woon- en leefvertrekken. Bijgebouwen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de bijgebouwen mogen nergens op minder dan 6 m achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 3m bedragen. - de totale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 40m². - de kroonlijsthoogte is max. 3m. De dakvorm is vrij. - dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw. Tuinhuisjes mogen ook in hout opgericht worden. - De niet bebouwbare zone moet verplicht afgesloten worden met een levende haag of een draadconstructie, al dan niet voorzien van streekeigen begroeiing, met een maximale hoogte van 1.80m.

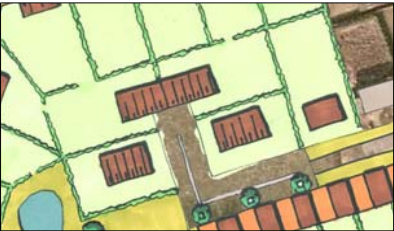
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<u>Architecturale kwaliteit:</u> Iedere constructie dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>Artikel 7. Zone voor geschakelde woningbouw</p> <div data-bbox="1386 432 1615 549" style="text-align: center; border: 2px solid black; background-color: red; color: black; font-weight: bold; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> GW </div>
<p>Algemene bepalingen</p> <p>In het kader van de versterking van de woonentiteit Schalbroek als woonsatelliet en aangezien binnen de wijk reeds voldoende voorzieningen van openbaar nut aanwezig zijn (park, speeltuin,...) wordt er geopteerd om de openbaar nutszone te herbestemmen naar een zone voor geschakelde woningbouw en dit in overeenstemming met de aanliggende woontypologie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemmen als geschakelde ééngezinswoningen in functie van wonen - Enkel vrije beroepen als nevenbestemming toelaten - Niet bebouwde zone bestemmen in functie van tuinen 	<p>Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor de oprichting van geschakelde ééngezinswoningbouw. Per perceel is slechts één woongelegenheid vergunbaar, uitbreidbaar in functie van familiale noodzaak (zorgwoning).</p> <p>Als nevenbestemming zijn enkel vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100m² toegelaten. De nodige maatregelen dienen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving. Naast de woonfunctie is per pand slechts één nevenbestemming toegelaten.</p> <p>De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot de inrichting: De zone wordt in zijn geheel en in één keer ontwikkeld. Op die manier wordt eenheid gecreëerd binnen de zone.</p> <p>Aangezien de zone nog niet verkaveld is, wordt in relatie tot de gesloten bebouwingstypologie en de wenselijke nederzettingstypologie een variabele perceelbreedte tussen 8 en 10 meter gehanteerd. Rekening houdend met deze breedte kunnen minimum 7 en maximum 9 wooneenheden ontwikkeld worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Als totaalproject ontwikkelen - Perceelbreedte bepalen tussen 8 en 10 meter 	<p>De geschakelde woningen dienen als één geheel in hun totaliteit ontwikkeld te worden.</p> <p><u>Perceelsindeling:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De perceelsbreedte van de kavels bedraagt minimaal 8 meter en maximaal 10 meter. <p><u>Inplanting:</u></p>

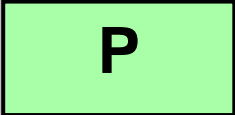
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Aangezien een optimale bezonning van de leefvertrekken in relatie tot de tuinzone wenselijk is, dienen alle voorgevels volledig georiënteerd te zijn naar het noorden. Een aaneengeschakelde bebouwing kan hier toegelaten worden. Daar een vlakke, gesloten wand niet gewenst is op deze plek, wordt er gebouwd met doorbrekingen op de verdiepingen.</p> <p>In functie van het behoud van een maximale tuinzone wordt de voorgevellijn geplaatst op de zoneringsgrens en mogen de gebouwen vanaf die lijn een maximale bouwdiepte van 12 meter hebben. Hierdoor wordt een relatief diepe achtertuin behouden, zeker wanneer het ontwikkelen van de al dan niet geclusterde garage(s) binnen het hoofdvolume verplicht is. Aangezien de typologie ontwikkeld wordt op een zeer beperkte oppervlakte dient de resterende open ruimte beschermd te worden. In dit kader zijn ruimteverslindende inritten naar een ondergrondse garage niet wenselijk.</p> <p>In relatie tot wenselijke wandvorming ten aanzien van de open ruimte zijn twee bouwlagen verplicht. In het kader van de typologie zijn enkel platte daken toegelaten.</p> <p>Om enige transparantie te behouden en om een massief bouwvolume te voorkomen wordt de tweede bouwlaag beperkt in oppervlakte. Hierdoor krijgt men insprongen in het volume met doorbreking van het volume als gevolg.</p>  <p>Ondergrondse constructies (zoals kelders) kunnen toegelaten worden, maar worden beperkt tot een diepte van 3 meter (zie watertoets).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Voorgevel oriënteren naar het noorden - Zoneringsgrens is ook voorgevellijn - Maximale bouwdiepte vastleggen in functie van inplanting - Garage geïntegreerd in hoofdgebouw en niet ondergronds - Twee bouwlagen + plat dak - Het beperken bebouwing tweede bouwlaag i.f.v. transparantie - Ondergrondse constructies toegelaten 	<ul style="list-style-type: none"> - De voorgevel wordt verplicht georiënteerd naar de noordzijde. - De voorgevellijn valt samen met de zoneringsgrens; - De bouwdiepte vanaf de voorgevellijn bedraagt minimaal 10 en maximaal 12 meter. - De bebouwing, met uitzondering van de kroonlijsten, dient in zijn totaliteit ontwikkeld te worden binnen de grafisch afgebakende zone. Insprongen binnen de maximale bouwoppervlakte zijn toegelaten. - Al dan niet geclusterde garages moeten verplicht geïntegreerd worden in het hoofdvolume. Ondergrondse verdiepingen in functie van garages zijn niet vergunbaar. <p><u>Bouwvolume</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bouwvolume bestaat verplicht uit twee bouwlagen met plat dak, waarbij de voorgevel de breedte is van desbetreffend bouwperceel. De dakrandhoogte wordt hierbij beperkt tot maximum 6.50 meter; - In functie van transparantie en doorbreking van de voorgevel wordt de bebouwingsoppervlakte van de tweede bouwlaag beperkt tot maximum 70 % ten aanzien van de volledige bebouwingsoppervlakte van de eerste bouwlaag. - De 70 % van de tweede bouwlaag wordt zodanig ontwikkeld dat minstens drie doorbrekingen doorheen het volledig bouwvolume ter hoogte van de tweede bouwlaag worden bewerkstelligd. <ul style="list-style-type: none"> - Ondergrondse constructies met een maximale diepte van 3 meter zijn vergunbaar.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>In functie van het perceel, de wenselijke woondichtheid en een optimale woonkwaliteit is er geopteerd voor een hedendaagse woontypologie. Het ontwikkelen van deze typologie vanuit een historische bouwstijl (fermette, pastorie,...) is in dit kader dan ook niet wenselijk.</p> <p>Privacy en inkijk is een belangrijk aandachtspunt bij het ontwikkelen van deze hedendaagse woningvorm en wordt niet enkel beschermd binnen de voorschriften maar ook binnen het Burgerlijk Wetboek. In dit kader wordt gesteld dat vanuit de zijgevels enkel zichten of lichten mogen getrokken worden vanuit de tweede bouwlaag en dit enkel indien de privacy van de aanliggende woningen niet in gedrang komt. Het spreekt voor zich dat dit niet van toepassing is voor de twee kopgevels. Ook de privacy vanuit de terrassen ten aanzien van de burens dient gewaarborgd te worden.</p> <p>De niet-bebouwde zone is in functie van de desbetreffende grootte en het behoud van privacy uitsluitend bestemd voor tuinen ter ondersteuning van de woonfunctie. Deze zone wordt ingericht als een volwaardige leefruimte, als een extensie van de binnenruimtes en in functie van het trekken van licht.</p> <p>Daar de tuin in oppervlakte beperkt is, dient de tuinruimte beschouwd te worden als een bouwvrije zone.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Hedendaagse architectuur - Privacy waarborgen - Inrichten als tuin in functie van wonen - Beperken van gebouwen en constructies 	<p><u>Architecturale kwaliteit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Historiserende bouwstijlen zijn verboden. - Ter hoogte van de eerste bouwlaag mogen enkel lichten en zichten getrokken worden vanuit de voor- en achtergevel - Vanuit de zijgevels op de tweede bouwlaag die gelegen zijn op de perceelsgrens mogen enkel lichten getrokken worden. Desbetreffend voorzieningen dienen tevens volledig onderhoudbaar zijn vanuit eigen perceel. - Vanuit de terugspringend zijgevels op de tweede bouwlaag mogen zichten getrokken worden, mits het behoud van de privacy en het voorkomen van inkijken in de leefvertrekken van de naastliggende percelen. - Vanuit het plat dak mogen zowel zichten als lichten genomen worden, mits het behoud van de privacy en het voorkomen van de inkijk in de leefvertrekken van de naastliggende percelen. <p><u>Tuinstrook:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De niet bebouwde zone wordt ingericht als privétuin ter ondersteuning van de woonfunctie en sluit aldaar aan op de leefvertrekken; - Inheemse hoogstammige bomen moeten behouden blijven. - De niet bebouwde ruimte van de tweede bouwlaag dient verplicht ingericht te worden als groendak en/of dakterras. Hierbij dient een transparantie alsook een ideale bezonning van de tweede bouwlaag bewerkstelligd te worden. - De tuinzone dient met uitzondering van de gekoppelde tuinberging beschouwd te worden als een niet bebouwde zone. Binnen deze zone mogen dan ook geen gebouwen en constructies ontwikkeld worden. - De niet bebouwde zone moet verplicht afgesloten worden met een levende haag of een draadconstructie, al dan niet voorzien van streekeigen begroeiing, met een maximale hoogte van 1.80m. - Het doortrekken van de gemeenschappelijke scheidingsmuur achter de achtergevel is toegelaten mits de lengte gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw maximaal 6.00 meter bedraagt, de muur niet hoger is dan 2.00 meter en de muur één architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw. - Ter hoogte van de achterste perceelsgrens kan, per twee gekoppeld, één tuinberging per wooneenheid van maximaal 9m² gebouwd worden. Een plat dak is verplicht met een maximale dakrandhoogte van 3.00 meter.



Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Algemene bepalingen Centraal in het plangebied worden op een aantal percelen, in functie van de ondiepe percelering en de specifieke oriëntatie, wooneenheden ontwikkeld als zuid georiënteerde wooneenheden.</p> <p>Er wordt gestreefd naar kwalitatieve woningen met beperkte activiteiten in een groene omgeving. De activiteiten die toegelaten zijn, zijn van zeer lokale aard met weinig of geen hinder naar de woonomgeving zoals kapper, verzekeringskantoor, dokter, tandarts, hondenkapsalon,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemmen als ééngezinswoningen met een zuid oriëntatie in functie van bezonning - Enkel vrije beroepen als nevenbestemming toelaten - Niet bebouwde zone in functie van tuinen 	<p>Artikel 8. Zone voor zongeoriënteerde woningen</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; background-color: red; color: black; width: 100px; height: 50px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center; font-weight: bold; font-size: 24px;">ZGW</div> <p>Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor de oprichting van open en halfopen zuid georiënteerde ééngezinswoningen. De typologie van een open of halfopen bebouwing wordt op het grafisch plan verder gespecificeerd door respectievelijk een aanduiding met een letter O of een letter H. Per perceel is slechts één woongelegenheden vergunbaar.</p> <p>Als nevenbestemming zijn vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100m² toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde de woonomgeving niet te schaden. Naast de woonfunctie is per pand slechts één nevenbestemming toegelaten.</p> <p>De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot de inrichting: In functie van een optimale bezonning wordt de wooneenheid zodanig ingeplant dat de noordelijk vrije zone beperkt wordt tot maximaal 3 meter ten aanzien van de laterale perceelsgrens of 5 meter ten aanzien van de achterste perceelsgrens voor de halfopen bebouwing en 10 meter ten aanzien van de achterste perceelsgrens voor de open bebouwing. Ten aanzien van de zuidelijke perceelsgrens dient in</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Juridisch vastleggen bouwzone in functie van bezonning 	<p><u>Inplanting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De inplanting van de zuid georiënteerde woningen moet, met uitzondering van de kroonlijst, gebeuren binnen de grafisch afgebakende bebouwingszone die binnen de zonering aangeduid is. Hierbij dient de voorgevel al dan niet in zijn geheel samen te vallen de voorgevellijn. - Verspringingen binnen de grafisch afgebakende bebouwingszone zijn mogelijk.

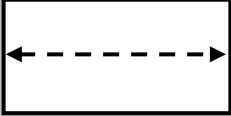
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>functie van bezonning en het ontwikkelen van een tuin respectievelijk een vrije ruimte van minimum 6 meter voorzien te worden.</p> <p>Aangezien de typologie ontwikkeld wordt op een zeer beperkte oppervlakte dient de resterende open ruimte beschermd te worden. In dit kader zijn ruimteverslindende inritten naar een ondergrondse garage niet wenselijk en wordt bij de open bebouwing, de inplanting van een eventuele carport beperkt tot de zone tussen de noordelijke gevel en de laterale perceelsgrens.</p>  <p>In relatie tot de aanliggende bebouwing alsook de achtergelegen nederzettingsstructuur, is een beperking van het bouwvolume tot één bouwlaag wenselijk.</p> <p>In functie van volumewerking van het bouwvolume en de bezonning ten aanzien van het naastliggend perceel is enkel een lessenaarsdak in combinatie met een plantdak wenselijk. In functie van bezonning dient de helling van het lessenaarsdak aflopend te zijn in noordelijke richting. In functie van volumewerking wordt tevens de dakrand- en nokhoogte hoogte beperkt.</p> <p>Ondergrondse constructies (zoals kelders) kunnen toegelaten worden, maar worden beperkt tot een diepte van 3 meter (zie watertoets).</p> <p>Vanuit de kleinschaligheid van het inbreidingsgebied en de bijzondere</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Garage enkel vergunbaar in eerste bouwlaag en carport enkel vergunbaar tussen noordelijke gevel en noordelijke laterale perceelsgrens - Eén bouwlaag met lessenaarsdak met beperkt plat dak - Bouwvolume bepalen in functie van optimale bezonning aanliggend perceel - Ondergrondse constructies toegelaten - Harmonie 	<ul style="list-style-type: none"> - Per wooneenheid is minimum één carport of garage verplicht, met dien verstande dat bij de halfopen bebouwing enkel een garage geïntegreerd binnen de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vergunbaar is. Bij de open bebouwingen is tevens een carport vergunbaar en dit enkel tussen de noordelijke gevel en de noordelijke laterale perceelsgrens. De voorkant van de carport valt bij voorkeur samen met de voorgevel. Een maximale insprong van 2 meter is echter toegelaten. <p><u>Het bouwvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet onderkelderd, met een lessenaarsdak gecombineerd met een plat dak, waarbij het plat dak minimaal 20% bedraagt van de bebouwingsoppervlakte van de eerste bouwlaag en zich hoofdzakelijk oriënteert naar het zuiden. - De niet bebouwde ruimte van de tweede bouwlaag (plat dak) dient verplicht ingericht te worden als groendak en/of dakterras. Hierbij dient een ideale bezonning van de tweede bouwlaag bewerkstelligd te worden. - Het lessenaarsdak heeft een minimale helling van 20°. Hierbij bedraagt de nokhoogte maximaal hoogte van 8.00 m, gemeten vanaf het gemiddelde peil van de weg. De dakhelling is steeds zo gericht dat de maximale toegelaten nokhoogte zich bevindt ter hoogte van de zuidelijke georiënteerde gevel. Ter hoogte van de noordelijke gevel bedraagt de kroonlijst maximaal 4.50 m en dit in functie van daglichttoetreding. - De dakrandhoogte van het plat dak bedraagt maximaal 3.50 meter. - Ondergrondse constructies hebben een maximale diepte van 3 meter ten opzichte van het maaiveld en gemeten ter hoogte van de rooilijn. <p><u>Architecturale kwaliteit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De architectuur van de zuid georiënteerde woning is vrij, maar dient in

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>typologie wordt voor de volledige zone een harmonische invulling nagestreefd.</p> <p>Aangezien de leefvertrekken volledig naar het zuiden georiënteerd zijn en er een rechtstreeks zichtrelatie is met de noordelijke gevel van de aanliggende woning, zijn flankerende maatregelen in functie van privacy aangewezen, in het bijzonder omtrent lichten en zichten.</p> <p>Privacy en inkijk is een belangrijk aandachtspunt bij het ontwikkelen van deze hedendaags woningvorm en wordt niet enkel beschermd binnen de voorschriften maar ook binnen het burgerlijk wetboek. In dit kader wordt gesteld dat enkel zichten of lichten mogen getrokken worden indien de privacy van de aanliggende woningen niet in gedrang komt.</p> <p>De niet-bebouwde zone is uitsluitend bestemd voor privé-tuinen ter ondersteuning van de woonfunctie. Deze zone wordt ingericht als een volwaardige leefruimte ter verlenging van de binnenruimtes en in functie van het trekken van licht.</p> <p>Daar de tuin in oppervlakte beperkt is, en een open bebouwingsvorm op schaal van een landelijke kern wenselijk is, dient de tuinruimte beschouwd te worden als een bouwvrije zone.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Privacy aanliggend perceel waarborgen - Principe van evenwaardige gevels - Niet bebouwde ruimte inrichten in functie van tuinen - Open karakter van tuin vast leggen 	<p>harmonie of overeenstemming te zijn met de omgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het concept van de zuid georiënteerde woning dient zodanig te worden opgevat dat de leefkwaliteit en privacy van elke woning en die van de naastliggende woningen gegarandeerd is. Deze leefkwaliteit zal gedefinieerd worden in termen van daglichttoetreding, verluchting, oriëntatie, isolatie en dient aangetoond te worden in de aanvraagdocumenten tot een stedenbouwkundige vergunning. - Vanuit het dakvlak van het lessenaarsdak of vanuit het plat dak mogen zowel zichten als lichten genomen worden mits rekening te houden met het behoud van de privacy en het voorkomen van de inkijk in de leefvertrekken van de naastliggende percelen. Dakkapellen of andere uitbouwen in het dakvlak in functie van zichten of lichten zijn echter verboden. - Alle zichtbare gevels (incl. noordgevel) zijn volwaardige gevels en dienen qua materiaalgebruik en uitzicht, evenwaardig aan de voorgevel gebouwd te worden. - Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren van de halfopen zongeoriënteerde woningen zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt materiaal afgewerkt worden. De tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende. <p><u>Tuinstrook:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De niet bebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuin in relatie tot de woon- en leefvertrekken. Inheemse hoogstammige bomen moeten behouden blijven. - Binnen de tuinstrook is op een afstand van 3 meter parallel met de noordelijke perceelsgrens één bijgebouw van één bouwlaag met plat dak, vergunbaar. - Het bijgebouw heeft een maximale bouwhoogte van 3.00 meter en een maximale dakrandhoogte van 3.00 meter. - Het bijgebouw dient qua architectuur, textuur en materiaalkeuze in eenheid te zijn met het hoofdgebouw. - De niet bebouwde zone moet verplicht afgesloten worden met een levende haag of een draadconstructie, al dan niet voorzien van streekeigen begroeiing, met een maximale hoogte van 1.80m.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Het zuidwestelijk deel van het plangebied wordt ingericht als een groen plein ter versterking van de woon- en leefkwaliteit. Hier wordt ruimte geboden voor spel, verpozing en ontmoeting en zal er daarnaast ook ruimte geboden worden voor de opvang van hemelwater.</p>	<p>- Zone bestemmen als openbaar park</p>	<p>Artikel 9. Parkzone</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Het gebied behoort tot categorie 7, overig groen, en is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een openbaar landschappelijk kwalitatief park.</p> <p>Als nevenfunctie zijn laagdynamische dagrecreatieve en culturele activiteiten in functie van de lokale leefgemeenschap toegelaten.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot de inrichting:</p> <p>Het gebied wordt ingericht als een kwaliteitsvolle open verblijfsruimte ter versterking van de aanliggende woonfuncties. Het geheel dient een open karakter te hebben. Een netwerk van trage wegen verbindt dit nieuwe groenplein met het nieuwe en het bestaande woongebied. De bestaande oost-west gerichte lineaire groenstructuur wordt ingericht als de hoofdas in dit netwerk. Op ruimere schaal kan dit netwerk ook een zachte verbinding leggen naar de superette Tecno en het busstation aan de Schalbroekstraat. Het plein wordt in de eerste plaats ontsloten via het netwerk van trage wegen. Maar ook vanaf de Charles Wellensstraat wordt een duidelijk (zicht)relatie met het plein gecreëerd, waardoor de nieuwe woonwijk een hoge beeld- en belevingskwaliteit krijgt.</p> <p>In het zuiden bevindt zich een waardevolle houtkant. Bij wijze van compensatie ten aanzien van het verdwijnen van waardevol groen op andere plaatsen op het terrein door de realisatie van bebouwing moet er in het park een evenwaardig aandeel groen aangeplant worden. Op die manier kan de waardevolle houtkant versterkt worden.</p>	<p>- Minimaal groenpercentage.</p>	<p>Minimaal 40% van de oppervlakte van de gehele bestemmingszone moet aangeplant worden met inheems streekeigen groen.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> - alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het beschermen, het herstellen en het ontwikkelen van een park in functie van de omliggende woonwijk; - kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief medegebruik moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt; - de aanleg van onverharde of verharde waterdoorlatende paden voor niet gemotoriseerd recreatief verkeer (wandelen, fietsen) moet mogelijk zijn; - werken en handelingen in functie van het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast moet mogelijk zijn zoals bijvoorbeeld de inrichting van een wadi. Zo een wadi wordt bij voorkeur ingericht met zwak hellende en grillige oevers, natuurlijke materialen, permanent waterhoudend zodat deze als voortplantingsplaats voor amfibieën en insecten kan gebruik worden. <p>Voor werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast worden de stroomgebiedbeheersplannen en bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Definiëren van toegelaten werken, handelingen en voorzieningen 	<p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van het park in functie van de aanliggende woonfuncties; - de aanleg van beperkte spel - en sportaccommodatie op buurniveau; - het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor voetgangers; - alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van periodieke overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer; - het aanleggen van wadi's met zacht, grillige oevers en een permanent waterdeel; - het park dient ruimtelijk één geheel te vormen met de aanliggende zones.
<p>Bepalingen met betrekking tot beheer:</p> <p>Om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit te waarborgen is het noodzakelijk dat de aanleg en beheer uitgevoerd wordt op basis van een verantwoord groenbeheer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Natuurlijk beheer. 	<p>Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen De ontsluiting van het nieuwe woonproject gebeurt via een pijpekop aansluitend op de bestaande Charles Wellensstraat.</p>	<p>- Zone voor lokale weg</p>	<p>Artikel 10. Zone voor lokale weg</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 100px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> LW </div> <p>Het gebied behoort tot categorie 8, lijninfrastructuur, en is bestemd voor lokale wegen. Alle werken, handelingen en constructies in functie van de aanleg, het beheer en de exploitatie van de lokale wegen zijn toegelaten.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot de inrichting: Deze zone wordt ingericht ter ontsluiting van de aanliggende woningen, maar evenzeer als een kwaliteitsvolle open verblijfsruimte ter versterking van de aanliggende woonfuncties. Het geheel dient een pleinkarakter met een hoge beeld- en belevingskwaliteit te hebben. Het gebruik van kleinschalige materialen bij de aanleg is aangewezen. Er wordt ook een duidelijke (zicht)relatie met het nieuw aan te leggen park gecreëerd.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	<p>- Verblijfskwaliteit is prioritair</p>	<p>Het geheel dient ingericht te worden als een openbaar pleintje waar de verblijfsfunctie evenwaardig is aan de ontsluitingsfunctie. Voor de aanleg wordt gebruik gemaakt van kleinschalige materialen.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepaling: Ter ontsluiting van het park, alsook in functie van doorwaadbaarheid van de nieuwe en bestaande woonwijken, worden een aantal zachte verkeersassen uitsluitend voor fietsers en voetgangers gecreëerd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Indicatieve aanduiding van erfontsluiting 	<p>Artikel 11. Fiets- en voetgangersverbinding (indicatieve aanduiding)</p>  <p>Indicatieve aanduiding voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van een ontsluitingsweg voor fietsers en voetgangers, inclusief nutsvoorzieningen.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot de inrichting: De fiets- en voetgangersverbinding worden prioritair ingericht op maatvoering van fietsers en voetgangers en vormen qua schaal en vormgeving een integraal onderdeel van het park waarbinnen ze gelegen zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Prioritair inrichting in functie van voetgangers en fietsers - Breedte beperken - Ondergeschikte aansluiting 	<p>De fiets- en voetgangersverbindingen dienen te worden uitgevoerd in kleinschalig materiaal en dienen qua vormgeving één geheel te vormen met de parkzone. De breedte van de fiets- en voetwegen kennen een minimale breedte van 2.00 meter. De voet- en fietsverbindingen worden duidelijk ondergeschikt aangesloten op het openbaar wegennet.</p>

16 BIJLAGE

16.1 ONTHEFFING PLANMER-PLICHT

ASTE

Vlaamse overheid  

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

AANGETEKEND	DATUM	03/09/12
Aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Lummen Gemeenteplein 13 3560 Lummen		
		AAAAU5

uw bericht van uw kenmerk ons kenmerk bijlagen
/ /
vragen naar / e-mail telefoonnummer datum
Veronique.smeets@lne.vlaanderen.be 02 553 82 69 30 AUG. 2012

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Charles-Wellensstraat te Lummen.

beslissing plan-MER-plicht

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 23 augustus 2012 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12153 (voorheen OHPL1452) behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel 'woonentiteit Schalbroek te versterken als woonsatelliet, Schalbroekstraat als doortocht in te richten en voldoende buitenruimten als speelruimte/ontmoetingscentrum voorzien'.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,
Voor het diensthoofd, afwezig


Felix Florquin

Kopie: Grontmij Belgium, Herckenrodesingel 101, 3500 Hasselt

