

Provincie
Arrondissement
Gemeente
Dossiernr:

Limburg
Hasselt
Lummen
06242/12

05 januari 2008

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "partiële herziening BPA Schalbroek"



Opdrachtgever:

Gemeente Lummen

Gemeentebestuur Lummen
Gemeenteplein 13
3560 Lummen




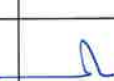
Libost-Groep nv. Ontwerp- en adviesbureau

Vestiging Hasselt
Herckenrodesingel 101 3500 Hasselt
tel: 011/26.08.70 fax: 011/26.08.80
email: infra@libost-groep.com

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams Brabant
Domeinstraat 11A 3010 Kessel-Lo
tel: 016/89.34.40 - fax: 016/89.57.83
email: viaamsbrabant@libost-groep.com

Revisie	Opmerking
A	schetsontwerp
B	voorontwerp 17 februari 2007
C	ontwerp voorlopige vaststelling 01 juni 2007
D	definitieve vaststelling 05 januari 2008

	Naam	Handtekening	datum
Opgemaakt	stbk Leen Baeten		05 januari 2008
Ruimtelijke planner	stbk Peter Govaerts		
Geverifieerd projectleider	stbk Leen Baeten		05 januari 2008
Vrijgegeven afdelingshoofd	l.ar. /stbk. Peter Govaerts		05 januari 2008

Inhoudsopgave

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA	6
1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding tot de opmaak van het uitvoeringsplan	6
1.2 Geografische situering	6
2 Ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Lummen	7
2.1 Richtinggevende bepalingen	7
2.2 Bindende bepalingen	9
3 Planningscontext	10
3.1 Ruimtelijke beleidsplannen	10
3.1.1 <i>Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL, 12 februari 2003)</i>	10
3.1.2 <i>Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (juni 2006)</i>	11
3.2 Relevante sectorale beleidsplannen	13
3.2.1 <i>Landschapsatlas</i>	13
3.2.2 <i>Overstromingsgebieden</i>	13
3.2.3 <i>Woonbehoeftestudie</i>	14
3.2.4 <i>Atlas van de woonuitbreidingsgebieden (bijgewerkt tot 30 04 2007)</i>	14
4 Bestaande feitelijke en juridische toestand	15
4.1 Bestaande feitelijke toestand	15
4.1.1 <i>Ruimtelijke situering (mesostructuur)</i>	15
4.1.2 <i>Bestaande feitelijke toestand (microstructuur)</i>	16
4.1.3 <i>Fotoreportage</i>	20
4.2 Bestaande juridische toestand	21
5 Knelpunten en aandachtspunten	27
6 Gewenste Ruimtelijke Structuur	28
6.1 Ruimtelijk kader	28
6.2 Doelstellingen	29
6.3 Ruimtelijke concepten betreffende ontwikkeling vrijgekomen woongebied	29
6.4 Ruimtelijke concepten betreffende ruimtelijke inpassing zonevreemde woningen:	30
7 Passende beoordeling	31
8 Watertoets	31
8.1 Decreet IWB	31
8.2 Waterparagraaf	32
8.3 Watertoetskaarten	34
9 Op te heffen voorschriften	37

TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	40
1 Algemene bepalingen.....	40
Artikel 1. Wijze van meten.....	40
Artikel 2. Gehanteerde begrippen	40
Artikel 3. Bepalingen in verband met de bestemmingen	41
Artikel 4. Bepalingen voor het behoud van structurerende groenstructuren en kleine landschapselementen	41
2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones	42
Artikel 5. Zone voor wonen	43
Artikel 6. Zone voor geschakelde woningbouw	45
Artikel 7. Zone voor zongeorïenteerde woningen	48
Artikel 8. Parkzone.....	51
Artikel 9. Zone voor lokale weg.....	52
Artikel 10. Fiets- en voetgangersverbinding.....	53
Artikel 11. Lokaal agrarisch gebied	54

Kaarten

Kaart 1: Topografische kaart.....	16
Kaart 2: Orthofoto	16
kaart 3: Bestaande waardevolle groenstructuren thv het plangebied.....	16
Kaart 4: Gewestplan	21
Kaart 5: BPA-contouren, goedgekeurde verkavelingsvergunningen.....	21
Kaart 6: Overige bepalingen	21
kaart 7: Kadasterplan.....	21

toelichtingsnota

TITELI: TOELICHTINGSNOTA

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET UITVOERINGSPLAN

Met het verdwijnen van de voetbalclub FC De Wrakken wenst de gemeente het vrijgekomen woongebied te ontwikkelen. Hiertoe wenst de gemeente het bestaande BPA Schalbroek deels te herzien. Daarnaast wenst de gemeente Lummen rechtszekerheid te bieden aan de zonevrije woningen gelegen in agrarisch gebied volgens het BPA Schalbroek (vallen buiten de bepalingen van het decreet rond zonevrije woningen). Het betreft gedesaffekteerde hoeves gelegen in agrarisch gebied, fysisch begrensd door de Mangelbeek en ingesloten tussen landelijk woongebied en natuurgebied. De landbouwwaarde van dit gebied voor de lokale landbouwstructuren is dan ook eerder beperkt.

Vanuit bovengestelde problematiek heeft het gemeentebestuur van Lummen beslist om over te gaan tot de opmaak van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) "partiële herziening BPA Schalbroek". Hierbij wordt duidelijk gesteld dat aangezien de nadruk ligt op een juridisch kader te scheppen voor de zonevrije gebouwen, enkel het agrarisch gebied binnen de afbakening van het bestaand BPA, wordt openomen. Vanuit de ruimtelijke homogeniteit is het immers aangewezen om ruimtelijke de kwaliteiten en aspecten omtrent natuurverweving betreffende het volledige gebied tussen het woongebied en het natuurgebied, te onderzoeken vanuit de deelruimte "Mangelbeekvallei".

1.2 GEOGRAFISCHE SITUERING

De woonentiteit Schalbroek is gelegen ten zuidwesten van Lummen-centrum. Het centrum en Schalbroek zijn van elkaar gescheiden door het kasteelpark "Het Hamel". De Schalbroekstraat, de verbindingsstraat 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 allerhande lokale ontwikkelingen van voorzieningen (wonen in lintbebouwing, handel, kleine bedrijfjes,...).

Het plangebied "BPA Schalbroek" is ten zuidoosten van de Schalbroekstraat gelegen.



2 TER UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LUMMEN¹

2.1 RICHTINGGEVENDE BEPALINGEN²

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.

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. De straten tussen de Schalbroekstraat, het kasteelpark "De Hamel" en de Mangelbeek worden eerder als woonstraten 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.

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.

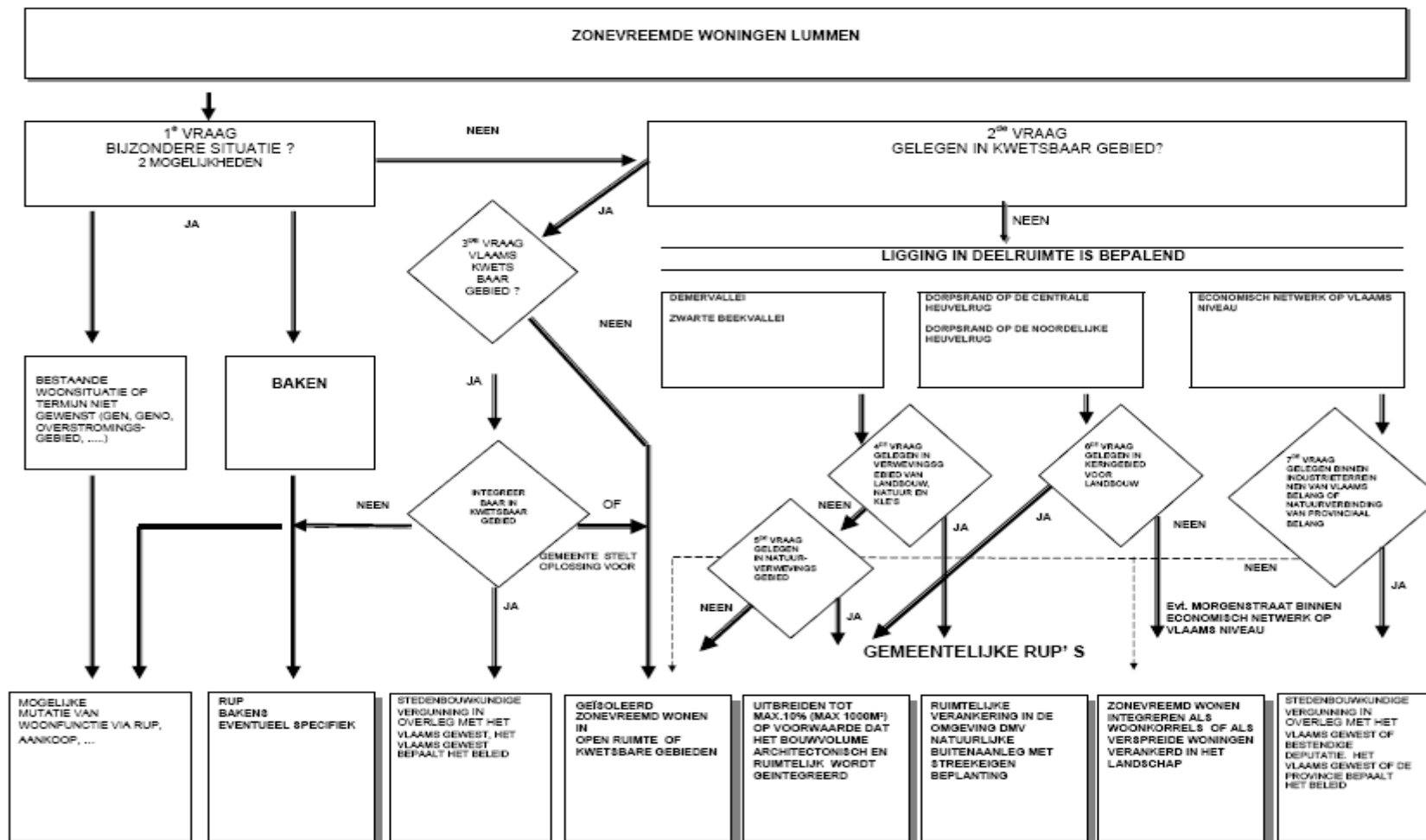
Zonevreemdheid binnen de deelruimten dorpsband op de centrale en noordelijke heuvelrug:

- Worden zonevreemde woningen die aansluiten op een juridisch vastgelegde woonzone(woongebied of landelijk woongebied op het gewestplan of een woonbestemming binnen een B.P.A. of goedgekeurde verkaveling) hierop optimaal afgestemd en ingepast. De uitbreidingsmogelijkheden van de zonevreemde woningen worden afgewogen i.f.v. een optimale aansluiting op het ruimtelijk en landschappelijk voorkomen van de juridisch vastgelegde woonzone, zonder dat daarbij sprake is van een uitbreiding van de woonzone of het woonlint.
- Worden zonevreemde woningen binnen woonclusters bekeken in hun onderlinge ruimtelijke en landschappelijke samenhang en wordt de uitbreiding van de bebouwde massa naar volume en plaatsing bepaald op basis van het optimaliseren van deze ruimtelijke samenhang. Op basis van de bestaande landschappelijke structuur en vegetatiekenmerken in de directe omgeving wordt het samenhangend bebouwde weefsel verankerd in het landschap.
- Worden voor geïsoleerde zonevreemde woningen binnen het landbouwkerngebied instandhoudingswerken en verbouwingswerken binnen het bestaande volume toegestaan en wordt een uitbreiding van het bestaande vergunde volume van max. 10% en een max. volume van 1000m³ toegestaan voor de realisatie van een geïntegreerde aanbouw in zoverre dat het bouwvolume en de bouwkaavel zich in zijn ruimtelijk en landschappelijk voorkomen inpast binnen het ruimtelijk voorkomen van het landbouwkerngebied.

¹ GRS Lummen, definitief vastgesteld bij gemeenteraadsbeslissing van 20 november 2006.

² GRS Lummen (20 november 2006, richtinggevend deel, p.176-177.

- ❑ Binnen het natuurverwevinggebied met prioriteit voor de landbouwfunctie wordt een uitbreiding van zonevreemde woningen toegelaten tot een volume van max. 1000 m³ op voorwaarde dat de buitenaanleg op het bouwkvavel de ecologische functie ondersteunt. Voor bakens of beeldbepalende bebouwing wordt een uitbreiding van max. 25% toegelaten in zoverre de landschappelijke verankering van het bouwkvavel verzekerd is en de draagkracht van de locatie niet wordt overschreden.
- ❑ De ecologische infrastructuur behorend tot het natuurverwevingsgebied wordt beschouwd als kwetsbare gebied; hier worden deze behandeld als geïsoleerd zonevreemd wonen in open ruimte of kwetsbare gebieden.



2.2 BINDENDE BEPALINGEN

Bindende bepaling 1.2.1:³

Het gemeentebestuur van Lummen heeft beslist om over te gaan tot de opmaak van een Sectoriaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) "zonevreemde woningen" in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, meer bepaald in uitvoering van bindende bepaling 1.2.1.

I.f.v. het verzekeren van de rechtszekerheid van alle zonevreemde woningen binnen de gemeentegrens zal het gemeentebestuur overgaan tot de opmaak van een sectoriaal R.U.P. per deelruimte.

Bindende bepaling 1.2.6: ⁴

Het gemeentebestuur van Lummen heeft beslist om over te gaan tot de opmaak van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) "partiële herziening BPA Schalbroek" in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, meer bepaald in uitvoering van bindende bepaling 1.2.6.

"Het gemeentebestuur gaat over tot de realisatie van het laatste deel van het BPA "Schalbroek" door de ontwikkeling van het voormalige voetbalterrein van "De Wrakken" als woongebied."

³ GRS Lummen (20 november 2006), bindend deel, p. 273

⁴ GRS Lummen (20 november 2006), bindend deel, p. 273

3 PLANNINGSCONTEXT

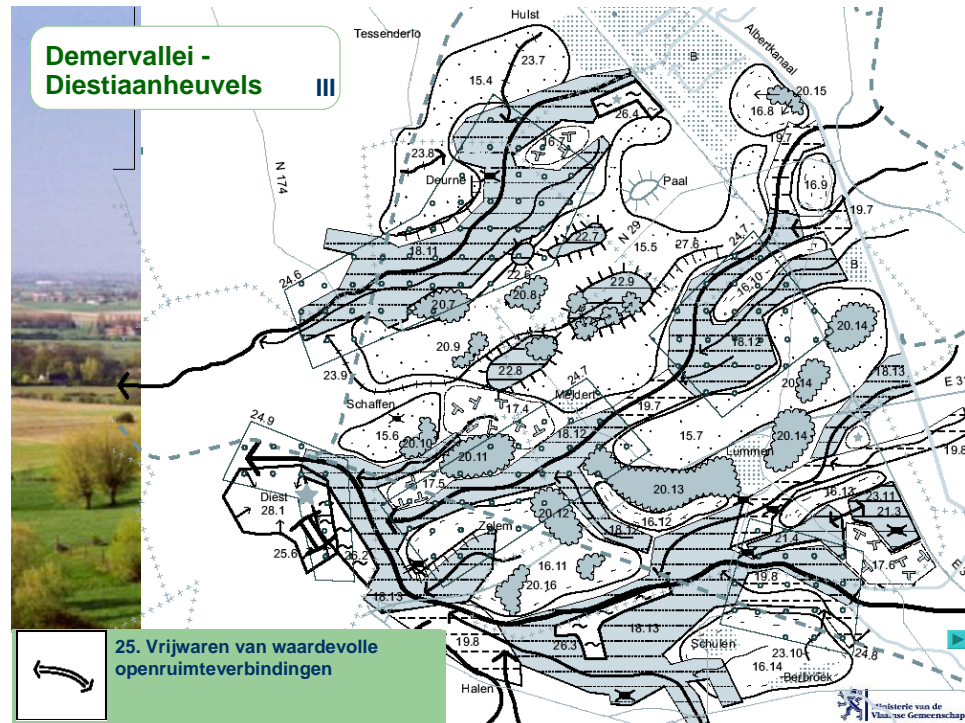
3.1 RUIMTELIJKE BELEIDSPANNEN

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL, 12 februari 2003)

Het Ruimtelijk Structuurplan Limburg zet een gewenste ruimtelijke structuur uit, enerzijds opgedeeld in deelruimten, anderzijds in (sectorale) deelstructuren. Volgende richtinggevendende elementen en/of bindende bepalingen van provinciaal niveau zijn voor Lummen en in het bijzonder het RUP partiële herziening van het BPA Schalbroek van belang:

- ⇒ 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.
- ⇒ De Mangelbeek is weerhouden als **structurerend hydrografisch element**.

3.1.2 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

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 Diestiaanheuvelds 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 moerasrelicten worden beschermd en opgewaardeerd. 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 overstroomde 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:

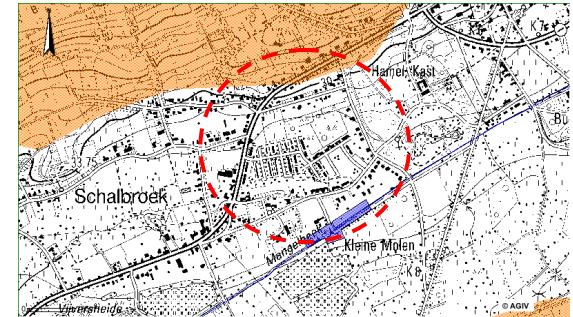
het versterken van de natuurwaarden en de waterbergingsfunctie in de en het nader uitwerken van de verweving landbouw, natuur en bos en waterberging.

3.2 RELEVANTE SECTORALE BELEIDSPANNEN

3.2.1 Landschapsatlas

Het plangebied is gesitueerd ten zuiden van de relictzone "Getuigenheuvel Willekensberg".

De Mangelbeek, ten zuiden van het plangebied, is aangeduid als lijnrelict. De Kleine Watermolen langsheen de Mangelbeek is aangeduid als puntrelict.



3.2.2 Overstromingsgebieden

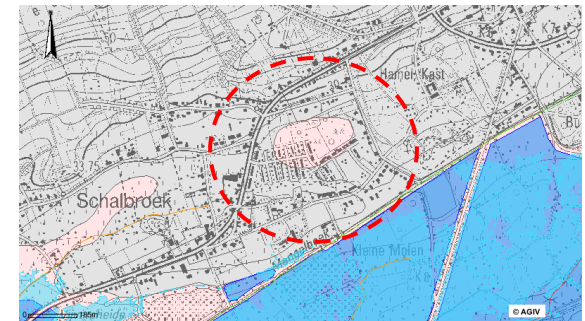
De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de vergunningverlening. De uitvoering van de watertoets gebeurt op basis van de projectgegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn, met name de overstromingskaarten (GIS-Vlaanderen):

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. Ook hier is er sprake 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 1988-2003. 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 mag 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.

In het plangebied zijn er geen waterlopen gelegen. Er zijn geen zones ingekleurd als ROG of risicogebied. Een ovaalvormige zone centraal in het plangebied is ingekleurd als van nature overstroombaar gebied vanuit de waterloop (roze gekleurd), omwille van de lagere topografische ligging. De vallei ten zuiden van de Mangelbeek (en ten zuiden van het plangebied) is ingekleurd als recent overstroomd gebied en als risicozone voor overstromingen (versie 2006) (lichtblauw).

3.2.3 Woonbehoeftestudie

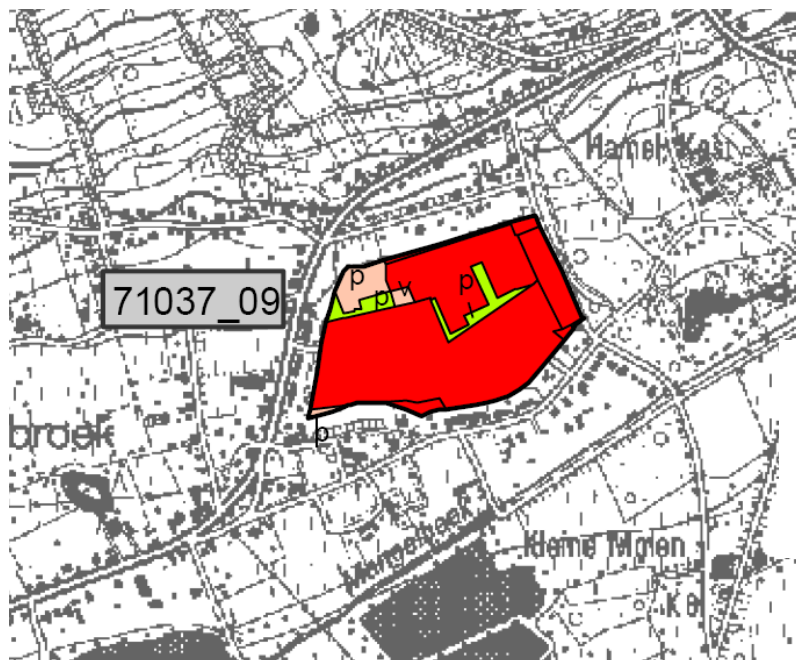
Voor de gemeente Lummen werd een "gemeentelijke woonbehoeftestudie" opgemaakt (goedgekeurd eindrapport aangepast juli 1998). Het werd overgemaakt aan de bevoegde instanties ter advies. Op basis van de confrontatie tussen vraag en aanbod is een taakstelling uitgewerkt voor de periode 1996-2011. In de woonbehoeftestudie werden een aantal binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden voorgesteld om tijdens deze periode te ontwikkelen om een voldoende aanbod te kunnen voorzien om aan de berekende behoefte te voldoen. In deze gebieden wordt gestreefd naar een dichtheid van 15 woningen per hectare.

In het kader van de opmaak van het gemeentelijk structuurplan is de woonbehoeftestudie verder uitgewerkt om een gepaste, onderbouwde en ruimtelijke verantwoorde woningprogrammatie op te nemen binnen het richtinggevend deel van het Ruimtelijk Structuurplan Lummen. Een aantal elementen zijn naar behoeften verder verwerkt, aangevuld en geactualiseerd in het structuurplan vanuit een totale geïntegreerde ruimtelijke visie.

Volgens het structuurplan wordt Schalbroek als woonentiteit 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.

Het woonuitbreidingsgebied WU14 Schalbroek is grotendeels gerealiseerd (zone aan Charles Wellensstraat) conform het B.P.A. Schalbroek. 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 Atlas van de woonuitbreidingsgebieden (bijgewerkt tot 30 04 2007)



Het woonuitbreidingsgebied Schalbroek is in de atlas van de woonuitbreidingsgebieden als volgt gecategoriseerd:

Het grootste deel van het woonuitbreidingsgebied betreft reeds bebouwde woningen. Het voormalig voetbalterrein is ingeschreven als gelegen binnen een BPA dat voor 2007 kan ontwikkeld worden. Tevens mag de goedgekeurde niet vervallen verkaveling voor 2007 ontwikkeld worden.

Dan zijn er nog restpercelen en snippers die gelegen zijn binnen een BPA die pas kunnen aangesneden worden tussen 2007 – 20012.

Tenslotte is de groenzone met aanduiding I niet aansnijdbaar wegens niet inbreidingsgericht.

LEGENDE

gebieden die REEDS BEBOUWD zijn:

- reeds bebouwd (woningen, bedrijven, ..., toestand 2004)
- omvangrijke bestaande infrastructuur (wegen, sporen, waterlopen, ...)

11024_04 nummer van het woonuitbreidingsgebied

Planperiode tot 2007

- p gelegen in een BPA, APA of RUP

planperiode 2007 - 2012

- p gelegen in een BPA, APA of RUP

4 BESTAANDE FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND

4.1 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

4.1.1 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 langs 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-, Hemelrij- en Vanwilgenstraat.

De zone ten zuiden van de Mangelbeekstraat, tussen de residentiële woningen en de Mangelbeek, is in gebruik in functie van landbouw. De economische waarde van deze zone is beperkt omwille van de ingesloten ligging (tussen woningen en beek), de ligging in vogelrichtingsgebied, de selectie van de Mangelbeek als structurerend hydrografisch element van provinciaal niveau en de aanduiding van de Mangelbeekvallei als natuurverwevingsgebied van lokaal niveau. In deze zone, aansluitend op de bestaande woningen langs de Mangelbeekstraat, zijn een aantal woningen gelegen.

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.

4.1.2 Bestaande feitelijke toestand (microstructuur)

Kaart 1: Topografische kaart

Kaart 2: Orthofoto

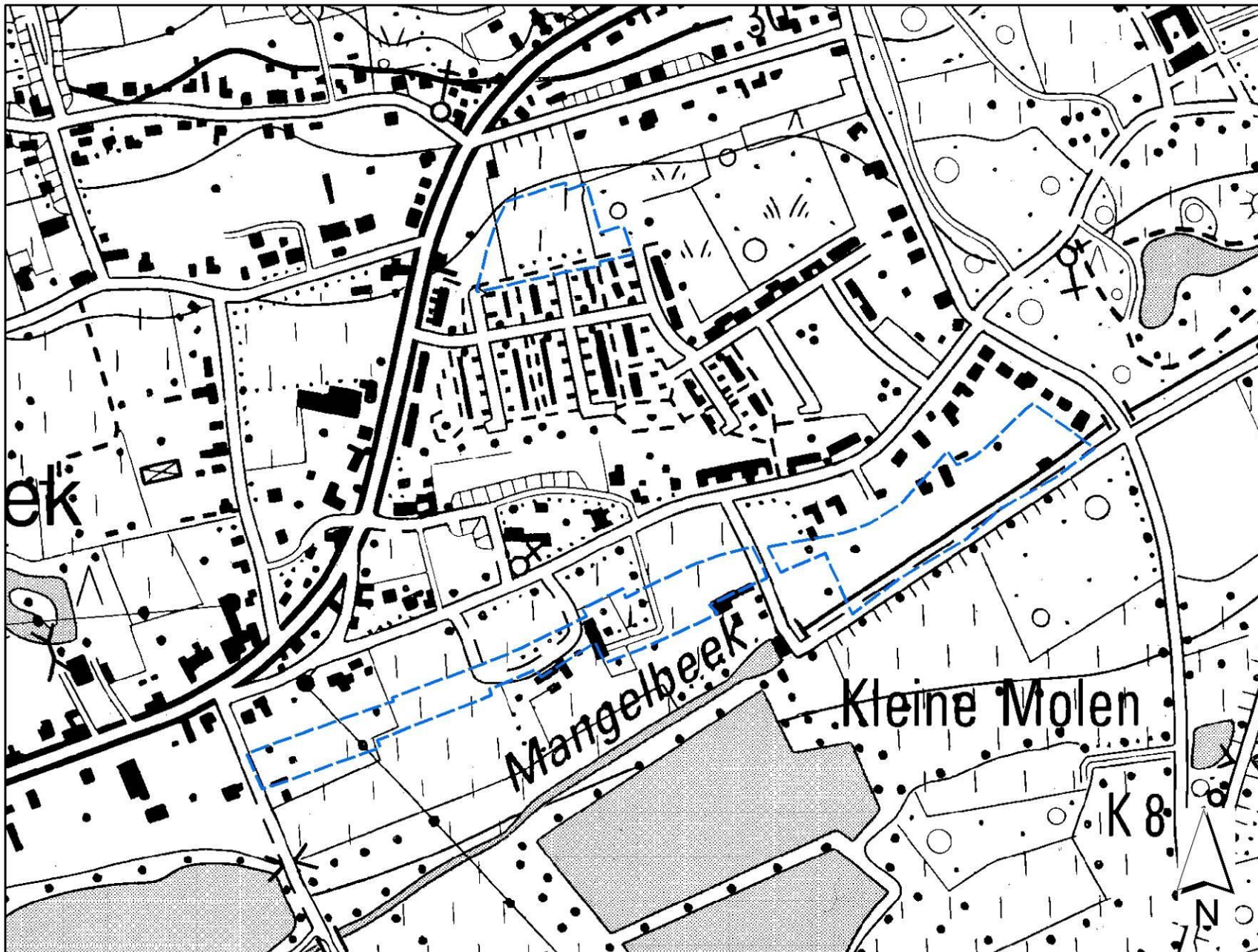
kaart 3: Bestaande waardevolle groenstructuren thv het plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Schalbroekstraat in het noorden en het westen, de woningen langsheen de Mangelbeekstraat in het zuiden en de Hemelrijkstraat 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 deze centrale zone, langs de Mangelbeek-, Hemelrijk- en Vanwilgenstraat, wordt gekarakteriseerd door residentiële landelijke woningen.

Het projectgebied bestaat uit twee zones, het voormalige voetbalterrein van FC De Wrakken en het zuidelijk gelegen landbouwgebied.

- Het voormalige voetbalterrein van "FC De Wrakken" langsheen de Schalbroekstraat, in het noordwesten van het plangebied, ligt momenteel nog braak en komt nog in aanmerking voor een gestuurde verdichting. Het terrein is ongeveer 1,5 meter lager gelegen dan het niveau van de Schalbroekstraat. Volgens de overstromingskaart is deze zone gelegen in een overstroombaar gebied vanuit de waterloop.
- De landbouwzone ligt in het plangebied ten zuiden van de woningen palende aan de Mangelbeekstraat. Deze zone omvat naast de aanwezige weilanden en akkers een aantal woningen, voormalige hoeves, die aansluiten op de bebouwingsstructuur langsheen de Mangelbeekstraat.



Bron: Rasterversie van de topografische kaarten van Vlaanderen en Brussel uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1:10000 door het Nationaal Geografisch Instituut

RUP Herziening BPA Schalbroek
 Kaart 1: Bestaande feitelijke toestand: Topokaart

1:5.000



Legende

 contour RUP



Opdrachtgever: gemeente Lummen
 Opdrachthouder: Libost Groep NV
 Projectleider: Leen Baeten
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01-06242.12.mxd
 Dossiernr.: 06242/12
 Figurnr.: 1



Bron: Orthofoto 's, middenschelg, kleur, provincie Limburg, opname 2003 OC GIS Maanderen

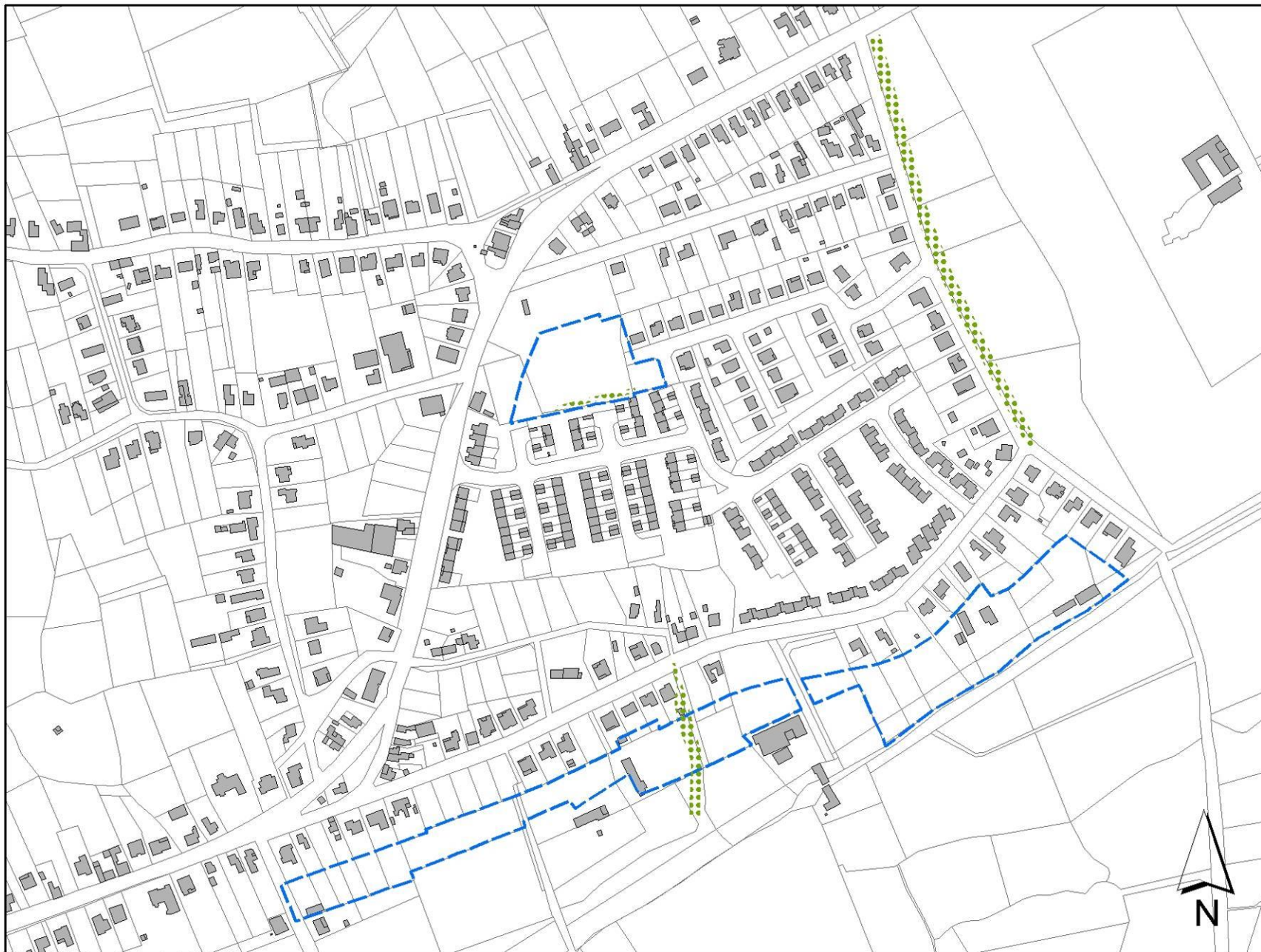
RUP Herziening BPA Schalbroek
Kaart 2: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto met aanduidingen



Legende
 contour RUP



Opdrachtgever: gemeente Lummen
 Opdrachthouder: Libost Groep NV
 Projectleider: Leen Baeten
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01-06242.12.mxd
 Dossiernr.: 06242/12
 Figurnr.: 2



Achtergrond: kadastraal verzamelplan 8 percelenplan CMCD 2006 AAPD

RUP Herziening BPA Schalbroek
Kaart 3: Bestaande waardevolle groenstructuren ter hoogte van het plangebied

1:5.000
 0 12,5 25 50 75 100
 Meter

Legende

-  contour RUP
-  Kadastrale gebouwen
-  Kadastrale percelen
-  waardevolle structurerende groenstructuren ter hoogte van het plangebied



Opdrachtgever: gemeente Lummen
 Opdrachthouder: Libost Groep NV
 Projectleider: Leen Baeten
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01-06242.12.mxd
 Dossiernr.: 06242/12
 Figuurnr.: 3

4.1.3 Fotoreportage

Ex-voetbalterrein FC De Wrakken



Pijpekop Charles Wellensstraat



Sociale verkaveling rond Hamelstraat met speeltuin



Zonevreemde woningen in agrarisch gebied



4.2 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. Onderstaande tabel en kaarten geven de relevante bestaande juridische toestand weer.

Kaart 4: Gewestplan

Kaart 5: BPA-contouren, goedgekeurde verkavelingsvergunningen

Kaart 6: Overige bepalingen

kaart 7: Kadasterplan

Tabel 1: Bestaande juridische toestand

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	<p>Gewestplan 19 Hasselt-Genk, K.B. 03-04-1979, gewijzigd bij BVR 12-10-1988, BVR 27-04-1994, BVR 01-06-1995, BVR 30-04-1996, BVR 09-07-1996 en BVR 06-10-2000.</p> <p>Het projectgebied doorsnijdt de volgende bestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - woongebied met landelijk karakter, - woonuitbreidingsgebied, - agrarisch gebied. <p>Noot: Ten zuiden van het plangebied zijn de bestemmingen die binnen de afbakening liggen van het gewestelijk RUP "Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur: Onderdelen van de Grote Eenheid Natuur 'Schulensbroek'. (MB 04-02-2005). Niet meer van toepassing</p>

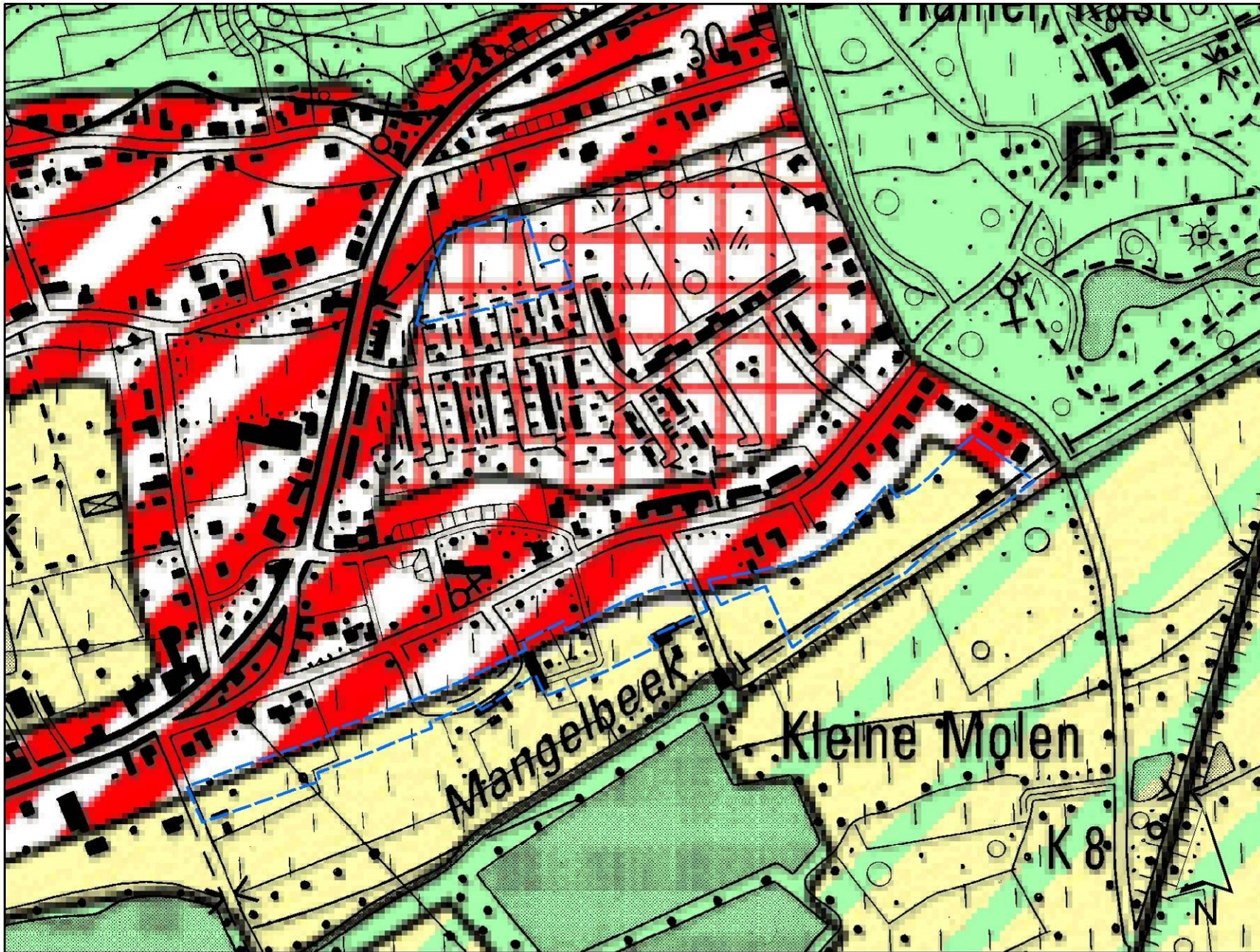
Gewestelijk RUP



Het plangebied zelf ligt niet binnen een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Ten zuiden van het plangebied ligt het GewRUP "Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur: Onderdelen van de Grote Eenheid Natuur 'Schulensbroek'. (MB 04-02-2005).

Binnen het gewestelijk RUP wordt gesteld dat het gebied deel uitmaakt van de grote eenheid natuur "Schulensbroek" en is een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk, in de zin van het decreet Natuurbehoud.



Bron: gewestplan OC GIS Vlaanderen, Achtergrond: rasterversie van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1978 en 1999 door het NGI

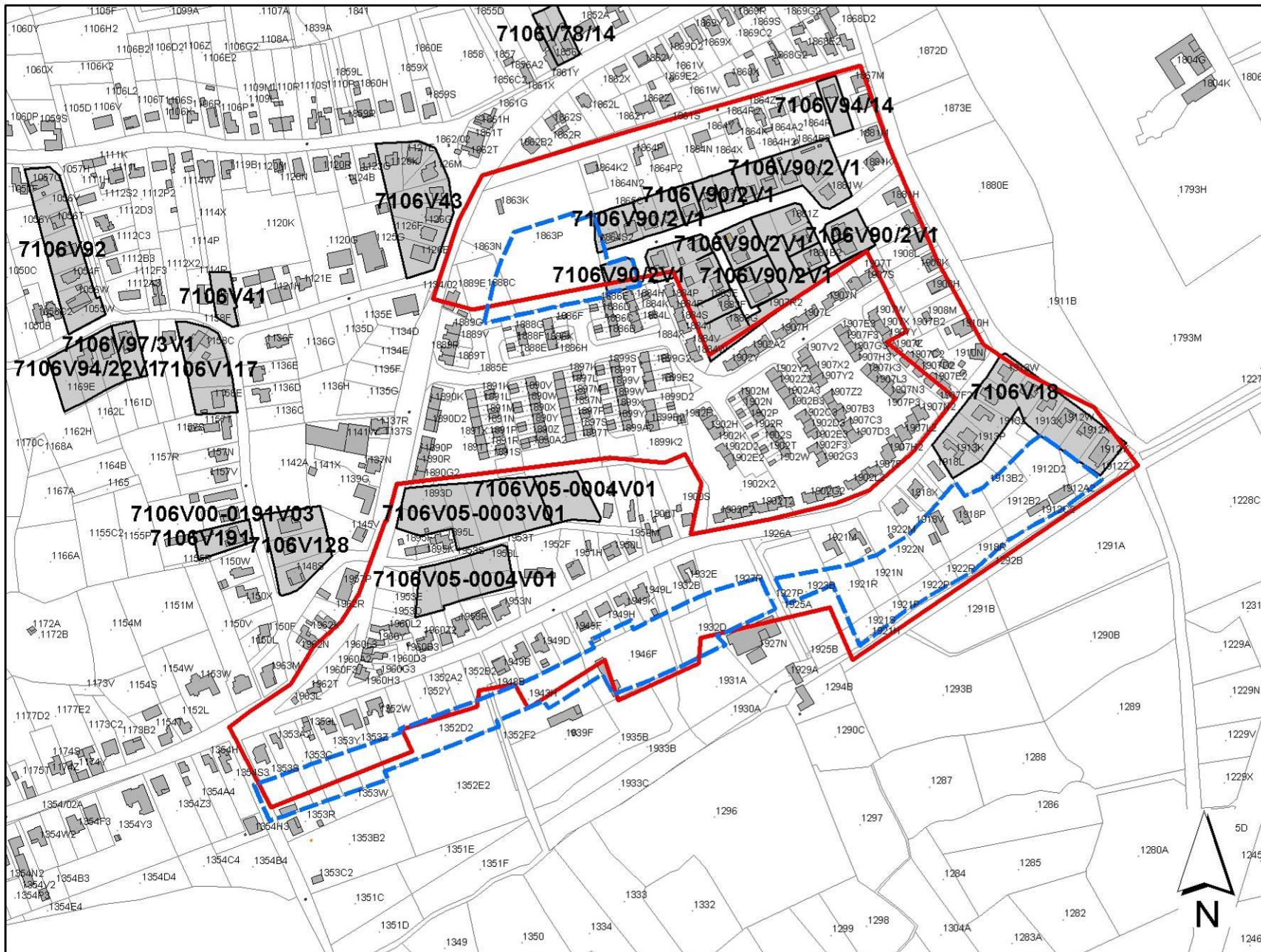
RUP Herziening BPA Schalbroek
 Kaart 4: Bestaande juridische toestand: Gewestplan

1:5.000
 0 12,5 25 50 75 100 Meter

Legende
 contour RUP



Opdrachtgever: gemeente Lummen
 Opdrachthouder: Libost Groep NV
 Projectleider: Leen Baeten
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01-06242.12.mxd
 Dossiernr.: 06242/12
 Figuurnr.: 4



Achtergrond: kadastraal verzamelenplan & perceelplan CMCD 2006 AAPD

Legende

-  contour RUP
-  Kadastrale percelen
-  Kadastrale gebouwen
-  bestand BPA Schalbroek
-  verkavelingen

RUP Herziening BPA Schalbroek
Kaart 5: Bestaande juridische toestand: goedgekeurde verkavelingen - bestand BPA

1:5.000



Oprichtgever: gemeente Lummen
 Opdrachthouder: Libost Groep NV
 Projectleider: Leen Baeten
 Tekening: ECR
 Bestand: BT01-06242.12.mxd
 Dossiernr.: 06242/12
 Figuurnr.: 5



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 04/05/701 en 17/07/700, op schaal 1/10.000, opgemaakt door het MVG, LIN, ANIMAL, NATUUR. Afbakening ven-gebieden en Beschermd erfgoed GIS Vlaanderen. Waterboekkaarten, AGIV & CIVV. Digitale vectoriële versie van de contouren van de Bijzondere plannen van Aanleg van Vlaanderen, toestand 01/08/99, voor gebruik op schaal 1/10.000, opgemaakt door het MVG, LIN, AROHM, Afdeling Ruimtelijke Planning. Achtergrond: kadastraal verzamelpunten en perceelplan CMCD 2006 AAPD

Legende

-  contour RUP
-  Kadastrale percelen
-  Kadastrale gebouwen
-  traditioneel landschap
-  beschermd monument
-  beschermd stads-/dorpsgezicht
-  vogelrichtlijngebied
-  VEN-gebied
-  relictzone
-  overstromingsgebied
-  puntrelict: Kleine Molen
-  lijnrelict

Volgende elementen zijn niet aanwezig in het studiegebied:

habitatrichtlijngebied
ankerplaats
beschermd landschap



Opdrachtgever: gemeente Lummen
Opdrachthouder: Libost Groep NV
Projectleider: Leen Baeten
Tekening: ECR
Bestand: BT01-06242.12.mxd
Dossiernr.: 06242/12
Figuurnr.: 6

RUP Herziening BPA Schalbroek
Kaart 6: Bestaande juridische toestand: overige bepalingen

1:5.000



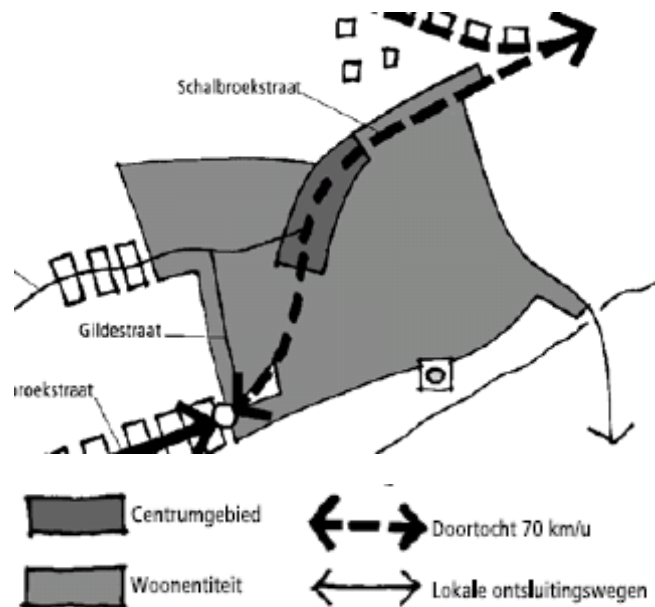
5 KNELPUNTEN EN AANDACHTSPUNTEN

- ▶ Lintvorming langsheen de Schalbroekstraat, met hieraan gekoppeld het probleem van een gebrek aan doortocht 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.
- ▶ De enkele woningen, gelegen in de tweede bouwlijn ten zuiden van de Mangelbeekstraat, zijn volgens het geldende BPA Schalbroek gelegen in agrarisch gebied. Volgens de voorschriften zijn enkel de voor landbouw noodzakelijke gebouwen (woning van de exploitant, bedrijfsgebouwen en serres) toegelaten. Omwille van de ligging in een BPA zijn de geldende decretale bepalingen voor zonevreemde woningen in agrarisch gebied hier niet van toepassing, waardoor de eigenaars geconfronteerd worden met rechtsonzekerheid. Bovendien is de kans op een nieuwe landbouwuitbating gering door de ingesloten ligging van het agrarisch gebied tussen landelijk woongebied en natuurgebied (Mangelbeek), waardoor de waarde van dit gebied eerder beperkt is voor de lokale landbouwstructuren.
- ▶ In 1998 presenteerde AMINAL, afdeling Land, een sectorvisie en een afbakening en differentiatie voor de agrarische structuur die moet leiden tot een duurzame landbouw. Ten opzichte van de grenzen van de agrarische bestemmingszones op de gewestplannen worden de agrarische gebieden verder gedifferentieerd in zones non-aedificandi en verwevingsgebieden. Er worden voorstellen gedaan om bos-, natuur- en structureel aangetaste gebieden uit te sluiten uit het agrarisch gebied. Daar tegenover worden er ook voorstellen in kaart gebracht om gebieden met een andere bestemming (bos, natuur) die niet als dusdanig gerealiseerd zijn, op te nemen in het agrarisch gebied. De verdere uitwerking van de gewenste agrarische hoofdstructuur door AMINAL, afdeling Land is lopende. Voor Lummen betekent dit o.m. dat de langwerpige zone ten noorden van de Mangelbeekvallei zou worden afgestaan aan natuur. Ook op gemeentelijk niveau wordt deze zone aangeduid als natuurverwevingsgebied.
- ▶ Uitspraken omtrent het agrarisch gebied in relatie tot natuurverweving in de zin van het natuurdecreet is een gewestelijke planningstaak en kan uitsluitend via een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vastgelegd worden. Het is dan ook aangewezen om binnen het voorliggend RUP omtrent het agrarisch gebied dat beschouwd kan worden als een ruinzone die feitelijk deel uitmaakt van het aangrenzende landelijk woongebied en verder een aantal zonevreemde woningen en constructies bevat, enkel ruimtelijke randvoorwaarden vast te leggen betreffende de zonevreemde woningen.

6 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

6.1 RUIMTELIJK KADER

Binnen het ruimtelijke uitvoeringsplan "partiële herziening BPA Schalbroek" wordt enerzijds met het verdwijnen van de voetbalclub FC De Wrakken, het vrijgekomen woongebied te ontwikkelen en anderzijds wenst de gemeente Lummen rechtszekerheid te bieden aan de zonevreemde woningen gelegen in agrarisch gebied.



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.

Ruimtelijk kader betreffende de zonevreemde woningen gelegen in agrarisch gebied

De wooneenheden die binnen volgens het BPA "Schalbroek" gelegen zijn in het agrarisch gebied vallen buiten de bepalingen van het decreet rond zonevreemde woningen. Het betreft gedesaffekteerde hoeves gelegen in agrarisch gebied, fysisch begrensd door de Mangelbeek en ingesloten tussen landelijk woongebied en natuurgebied. De landbouwwaarde van dit gebied voor de lokale landbouwstructuren is dan ook eerder beperkt. De niet-bebouwde delen van het vogelrichtlijngebied in het valleigebied van de Mangelbeek ten zuiden van Schalbroek, zijn als natuurverwevingsgebied aangeduid. De natuurwaarde wordt versterkt door het versterken van de K.L.E.'s en de omschakeling naar een minder intensief landbouwgebruik. Landbouw in de vorm van weilanden met een minder intensieve begrazing blijft de hoofdfunctie. Akkers doven binnen dit verwevingsgebied stelselmatig uit door invulling van deze percelen als weiland of door ruiling van de percelen met landbouwgronden binnen het landbouwkerngebied die wel voor akkerbouw in aanmerking komen. Op de perceelsgrenzen wordt het aanplanten van standplaatsgeschikte houtkanten ondersteund. De bestaande zonevreemde woningen aangrenzend aan de woningen langsheen de Mangelbeekstraat, krijgen mits landschappelijke inpassing, rechtszekerheid. De aspecten omtrent natuurlijk beheer en verweving zijn echter gewestelijke planningstaken. Binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt dan ook enkel de landschappelijke inpassing van de zonevreemde gebouwen beoogd. Aangezien in dit kader de ruimtelijke inpassing kan gedaan worden op perceelsniveau (weliswaar gekaderd binnen het landschap van de vallei), wordt er geopteerd om de bestaande afbakening van het BPA te behouden (een kleinere afbakening kan immers niet aangezien dan een juridische leemte ontstaat). De gewestelijke

planningstaken en doelstellingen worden afgebakend en gedefinieerd binnen het gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan "Vallei van de Demer van Schulen tot Diest" (Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur: actie 26 (juni 2006)).

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.
- Zonevreemde woningen gelegen in landbouwzone volgens het BPA rechtszekerheid bieden.

De doelstelling vanuit het GRS omtrent natuurverweving waarbij de functies van landbouw en natuur nevensgeschikt zijn aan elkaar, is een gewestelijke bevoegdheid en wordt binnen het voorliggend Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "partiële herziening BPA Schalbroek", dan ook niet weerhouden.



6.3 RUIMTELIJKE CONCEPTEN BETREFFENDE ONTWIKKELING VRIJGEKOMEN WOONGEBIED

Nieuwe woonwijk geënt op de bestaande structuren

De onmiddellijke omgeving van het projectgebied 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 residentieële 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 projectgebied wordt een gedifferentieerd woningaanbod gecreëerd:

- langsheen de Van Willigenstraat wordt de bestaande residentieële woningstructuur doorgetrokken (vrijstaande, residentieële woningen met zadeldak);
- langsheen de Schalbroekstraat wordt de bestaande residentieële woningstructuur ook doorgetrokken. Om het niveauverschil te overbruggen worden hier vrijstaande belle-étage woningen gerealiseerd. De garage en de slaapvertrekken situeren zich op niveau van de Schalbroekstraat en zijn te bereiken via een brug. De leefruimte situeren zich op niveau van de Charles Wellensstraat. 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 projectgebied en maakt het herkenbaar. De openbare ruimte versterkt de omgevings- en beeldkwaliteit en biedt plaats voor spel, verpozing en ontmoeting.

In het projectgebied 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 projectgebied 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 projectgebied 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 biezengras. 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.

6.4 RUIMTELIJKE CONCEPTEN BETREFFENDE RUIMTELIJKE INPASSING ZONEVREEMDE WONINGEN:

Het agrarisch gebied bestendige als lokaal agrarisch gebied

Behoudens de drietal verspreid gelegen percelen is er in het gebied geen beroepslandbouw aanwezig. De zonevremde woningen betreft gedesaffekteerde hoeves gelegen in agrarisch gebied, fysisch begrensd door de Mangelbeek en ingesloten tussen landelijk woongebied en natuurgebied. De landbouwwaarde van dit gebied voor de lokale landbouwstructuren is dan ook eerder beperkt. Bovendien is de stelling in het richtinggevend deel van het provinciaal structuurplan Limburg, waar de volledige strip ten zuiden van de bebouwing Linkhout, Schalbroek, Lummen, Molen, Rekgoven tot E313 tussen Mangeldbeekvallei en natuurgebied ten noorden van Tiewinkel, wordt aangeduid als zoekzone voor de realisatie van een groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang, niet relevant voor dit gebied. Er is dan ook geen reden om het gebied op te nemen in de agrarische structuur zoals bedoeld in het RSV. Om hieromtrent geen misverstanden te creëren, wordt het gebied binnen het RUP bestemd als lokaal agrarisch gebied.

Decretale bepalingen omtrent zonevremde woningen als maximum

Aangezien de woningen kunnen beschouwd worden als behoorlijk vergund, Daar ze echter gelegen zijn in de landschappelijk waardevolle Mangelbeekvallei, waar het vrijwaren van de open ruimte een prioritaire beleidsoptie is, Wordt er geopteerd om de ontwikkelingsperspectieven te beperken tot maximaal de bepalingen van het decreet zonevremde woningen.

7 PASSENDE BEOORDELING

Zoals hoger aangegeven overlapt het projectgebied met het vogelrichtlijngebied De Demervallei (BE2223316). Conform de Europese wetgeving wordt een passende beoordeling opgemaakt waarin de mogelijke invloed van het project op het vogelrichtlijngebied wordt nagegaan.

Het projectgebied betreft de afwerking van een bestaand woongebied en neemt slechts een zeer beperkte oppervlakte in van de totale oppervlakte van het vogelrichtlijngebied. Bovendien is het projectgebied gelegen in de periferie van het vogelrichtlijngebied en ligt het ingesloten in een woonzone. 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 verwacht worden dat er geen significante negatieve effecten zullen optreden in de aanwezige habitats en soorten van het vogelrichtlijngebied De Demervallei. Bovendien werd het projectgebied reeds voor de inwerkingtreding van deze Europese regelgeving aangeduid als woongebied in het BPA Schalbroek.

8 WATERTOETS

8.1 DECREET IWB

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 m.a.w. 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.

8.2 WATERPARAGRAAF

Het voorliggende RUP bestaat uit twee verschillende delen: enerzijds de ontwikkeling van een nieuw woonproject, anderzijds het bieden van rechtszekerheid aan bestaande woningen in agrarisch gebied.

Wat betreft de bestaande woningen in agrarisch gebied kan worden gesteld dat het voorliggende plan geen significante invloed heeft op het watersysteem aangezien het een bestaande toestand betreft en eventuele toekomstige beperkte (ver)bouw(ings)werken steeds dienen te gebeuren onder de voorwaarden gesteld in de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater. In alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen bijkomende voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het project is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Voor het nieuw woonproject werd de watertoets toegepast conform het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets (www.watertoets.be). Deze regels stellen 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. De watertoets 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 nieuwe woonproject weergegeven.

Gewijzigd overstromingsregime

In het projectgebied zijn er geen waterlopen gelegen. Er zijn geen zones ingekleurd als ROG of risicogebied. Een ovaalvormige zone centraal in het plangebied 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. Het project 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.

Gewijzigde afstromingshoeveelheid

Aangezien in het projectgebied 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 projectgebied zal opgevangen worden en er ruimte wordt voorzien voor een vertraagde infiltratie (wadi), kunnen we stellen dat de afstromingshoeveelheid niet zal wijzigen.

Gewijzigde 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.

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 projectgebied wordt ondervangen, kunnen we stellen dat er geen negatieve impact is op de infiltratie naar het grondwater.

Buffering en infiltratie van water

In het woonproject, dat gedeeltelijk gelegen is in niet en in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, wordt een waterbuffer- en infiltratievoorziening (vb.wadi) voorzien. 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.

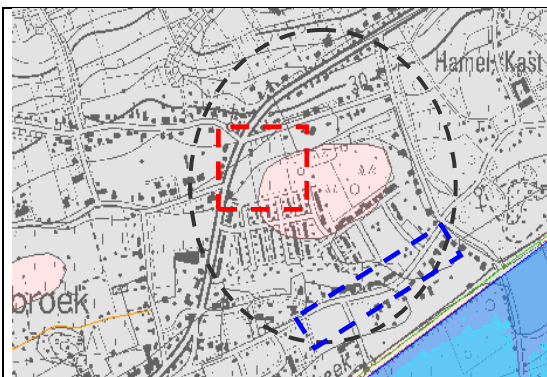
Conclusie

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 projectgebied 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.

8.3 WATERTOETSKAARTEN

Het plangebied is aangeduid met een donkergrijze, het nieuwe woonproject met een rode en de zone met de bestaande woningen in agrarisch gebied met een blauwe stippellijn.



Bron GIS Vlaanderen

Risicozones voor overstromingen

In het projectgebied is er geen waterloop gelegen.

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. Ook hier is er sprake van een indicatie, vermits deze kaart niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weergeeft.

Een ovaalvormige zone centraal in het plangebied is ingekleurd als van nature overstroombaar gebied vanuit de waterloop (roze gekleurd), omwille van de lagere topografische ligging.

ROG: Recent Overstroomde Gebieden

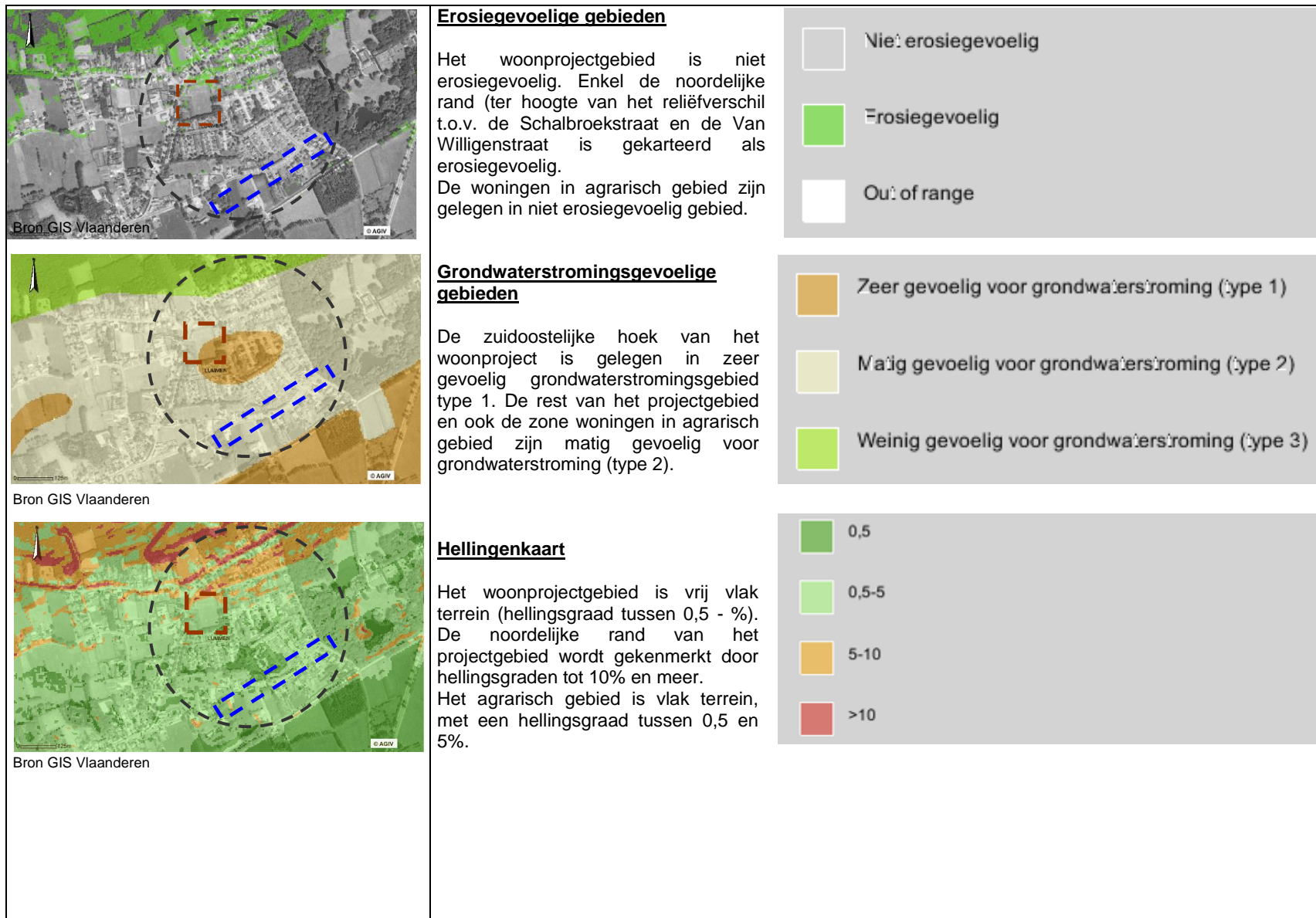
De ROG-kaart is een weergave van de gekende overstromingen die zich daadwerkelijk hebben voorgedaan in de periode 1988-2003. De ROG-kaart dient te worden beschouwd als een degelijke indicatie van de omvang van de overstromingsproblematiek in een bepaalde zone.

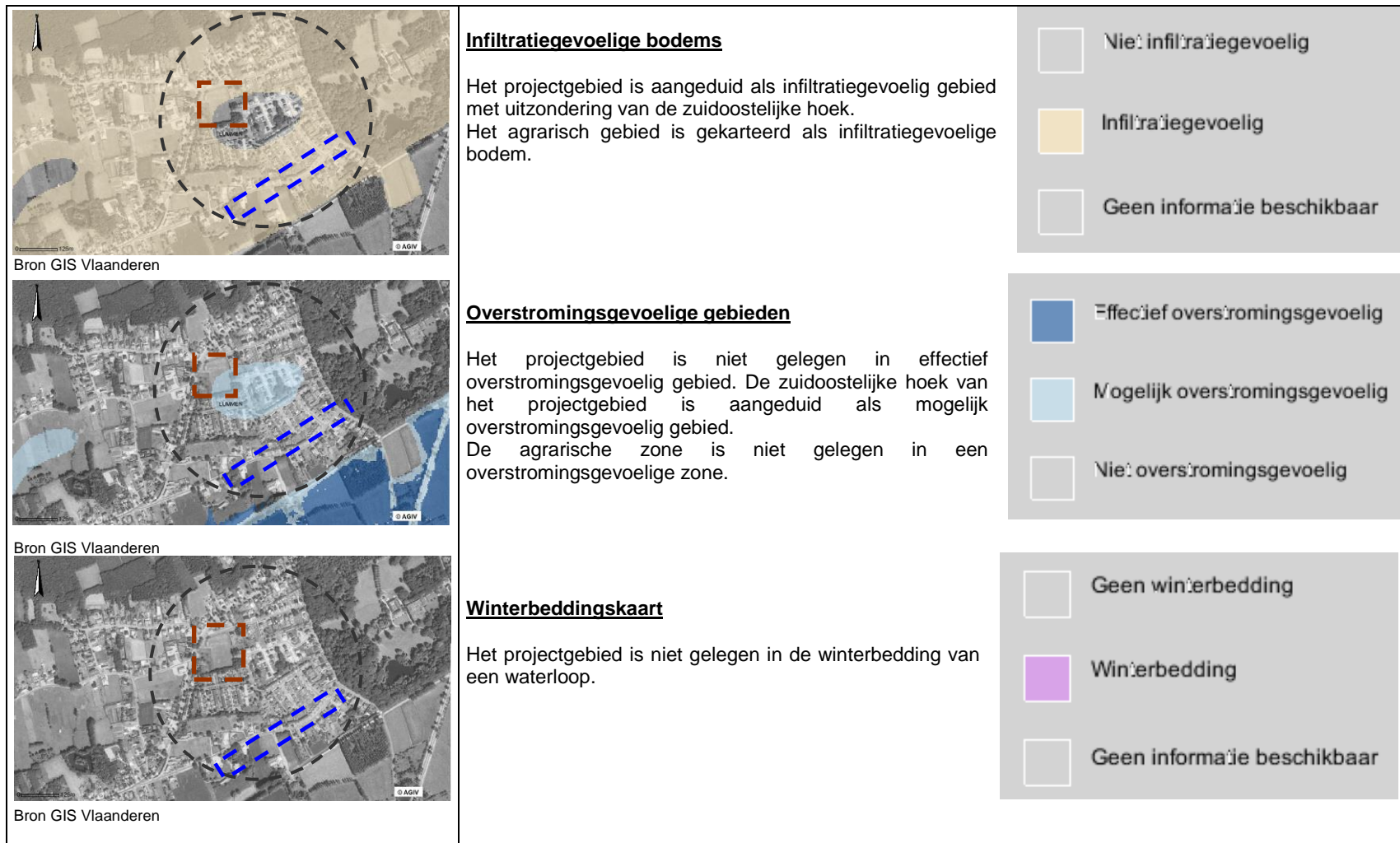
In het projectgebied zijn er geen zones ingekleurd als ROG. De vallei ten zuiden van de Mangelbeek (en ten zuiden van het plangebied) is ingekleurd als recent overstroomd (blauw).

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 mag 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.

In het projectgebied zijn er geen zones ingekleurd als risicogebied. De vallei ten zuiden van de Mangelbeek (en ten zuiden van het plangebied) is ingekleurd als risicozone voor overstromingen (lichtblauw).





9 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 "partiële herziening BPA Schalbroek".
- De nieuwe stedenbouwkundige voorschriften en het bijhorend grafisch plan van het RUP "partiële wijziging BPA Schalbroek" vervangen het juridisch kader.
- Conform artikel 132§5 wordt de ondervermelde bestaande en goedgekeurde verkaveling qua voorschriften, voor dat deel dat binnen de grenzen van voorliggend RUP liggen, integraal opgeheven en vervangen door het van kracht geworden RUP "partiële wijziging BPA Schalbroek":
 - o Verkaveling 7106V90/2v1 goedgekeurd dd. 24 januari 1994

stedenbouwkundige voorschriften

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "partiële herziening BPA Schalbroek"

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van 25 juni 2007.

De secretaris,

De burgemeester,



Romain Vandersmissen



Luc Wouters

Het college van burgemeester en schepen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van: 23 juli 2007 tot: 19 september 2007

De secretaris,

De burgemeester,


Romain Vandersmissen


Luc Wouters

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van 21 januari 2008

De secretaris,

De burgemeester,


Romain Vandersmissen


Luc Wouters

TITEL II: 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 zoning aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoningsoppervlakte. 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 **hoofdbestemming** moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (Hoofdbestemming moet steeds minstens 50% van de bvo innemen); **Nevenbestemmingen** 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, ...).

Historische 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.

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 **laterale perceelsgrens** 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).

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 bestemmingen

Aard van de zones

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: lokale weg, zone voor geschakelde woningbouw, zone voor zongeorïenteerde 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.

Libost-Groep nv. ontwerp- en adviesbureau

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 zijn aangeduid op het plan van de feitelijke en juridische toestand. Deze genieten een bescherming als waardevolle landschapselement.

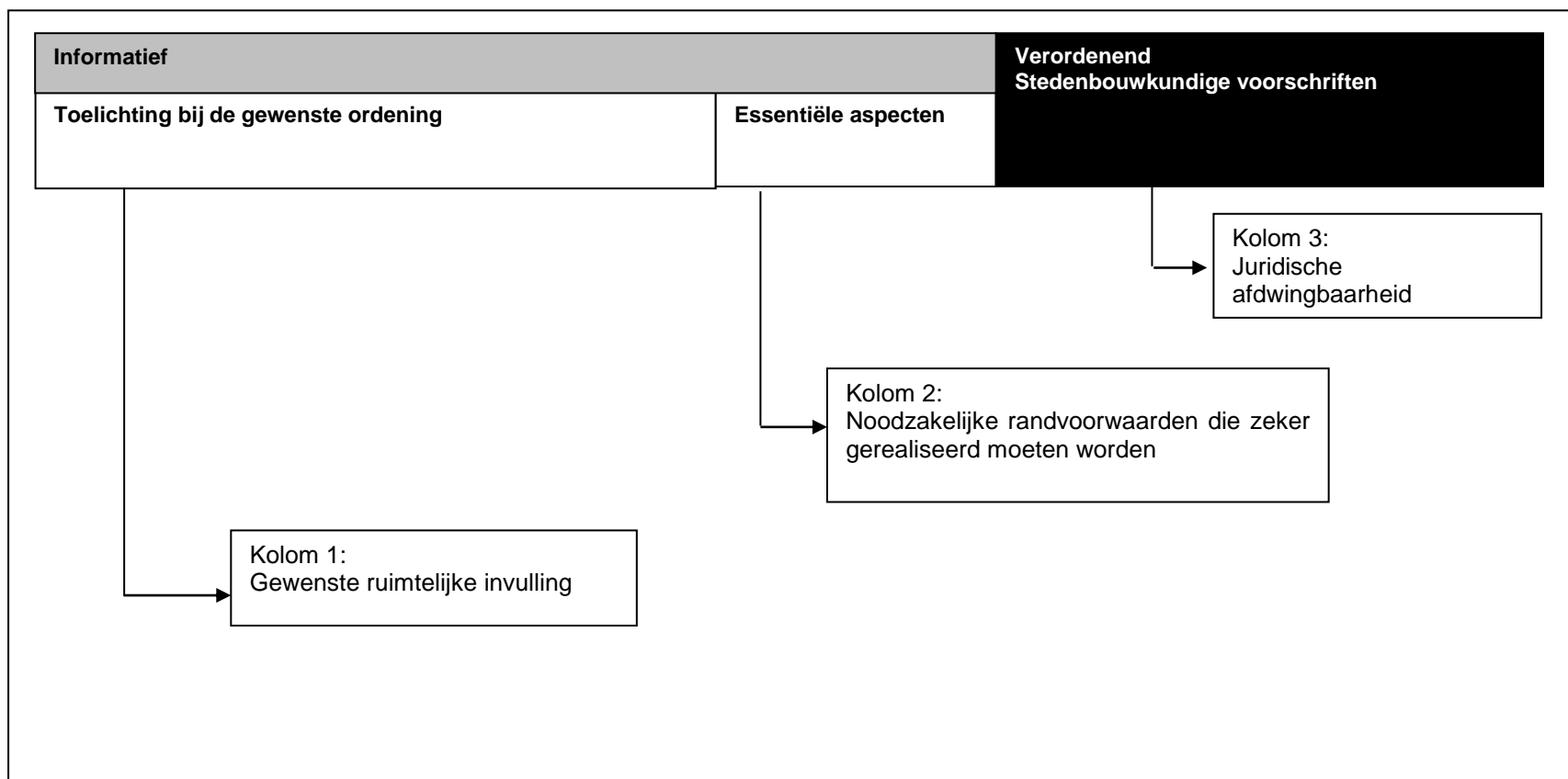
Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze groenstructuren mogen het verder leven van deze groenmassieven niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten.


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.

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.

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 kolom een 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. De derde kolom bevat de juridische verordende bepalingen. Deze teksten zijn afgedrukt tegen een grijze achtergrond.



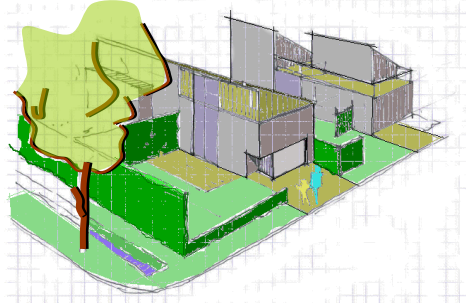
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>In het verlengde van het bestaande woonlint langsheen de Van Willigenstraat is nog ruimte voor één vrijstaande gezinswoning aansluitend op de zone voor zongeoriënteerde woningen.</p> <p>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>		<p>Artikel 5. Zone voor wonen</p> <div data-bbox="1480 400 1709 517" style="text-align: center;">  </div> <p>Dit gebied is bestemd voor het oprichten van een vrijstaande woning.</p> <p>Als nevenbestemming zijn vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100 m² 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 Van Willigenstraat 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><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 daknok kan 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 minimum 1 meter onderlinge afstand en op min. 1 meter van de zijmuur. Vensters in het dekvlak 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

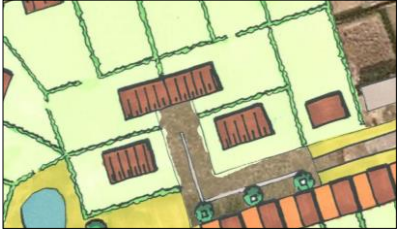
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
		<p>uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde dakvlak aangebracht te worden. Schouwen worden ingeplant op min. 2 m afstand van de voorgevel, met een maximumhoogte van 50 cm boven de nok.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 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. Het bestaande maaiveld zal zoveel mogelijk behouden blijven. - Ondergrondse constructies hebben een maximale diepte van 3 meter ten opzichte van het maaiveld gemeten ter hoogte van de weg. <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 achtergevel van het hoofdgebouw worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 3 m bedragen. - de totale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 40 m². - de kroonlijsthoogte is max. 3m. De dakvorm is vrij. - dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw. Tuinhuisjes mogen ook in hout opgericht worden. <p><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.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Algemene bepalingen In het kader van de versterking van de woontiteit 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>Artikel 6. Zone voor geschakelde woningbouw</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; background-color: red; color: black; width: 100px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">GW</div> <p>Dit gebied is bestemd voor de oprichting van geschakelde ééngezinswoningbouw, per perceel is slechts één woongelegenheden vergunbaar, uitbreidbaar in functie van familiale noodzaak (kangoeroewoning).</p> <p>Als nevenbestemming zijn enkel vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100 m² toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen 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 zonering 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> <p>Aangezien een optimale bezonning van de leefvertrekken in relatie tot de tuinzone wenselijk is, dienen alle voorgevels volledig georiënteerd</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Als totaalproject ontwikkelen - perceelbreedte bepalen tussen 8 a 10 meter - voorgevel oriënteren naar het noorden 	<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> <ul style="list-style-type: none"> - De voorgevel wordt verplicht georiënteerd naar de noordzijde.


Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>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 bouwlijn geplaatst op de zoneringsgrens en mogen de gebouwen vanaf de bouwlijn 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 garages 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> <p>In functie van het perceel, de wenselijke woondichtheid en een optimale woonkwaliteit is er geopteerd voor een hedendaagse</p>	<ul style="list-style-type: none"> - zoneringsgrens is ook bouwlijn - maximale bouwdiepte vastleggen in functie van inplanting - garage geïntegreerd in hoofdgebouw, niet ondergronds - twee bouwlagen + plat dak - ifv transparantie het beperken bebouwing tweede bouwlaag - ondergrondse constructies toegelaten - hedendaagse architectuur 	<ul style="list-style-type: none"> - De bouwlijn valt samen met de zoneringsgrens; - De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn 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. verspringingen binnen de maximale bouwoppervlakte zijn mogelijk. - Hierbij is de inplanting van de al dan niet geclusterde garages verplicht geïntegreerd 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 wordt bewerkstelligd. Bovendien dient met uitzondering daar waar de doorbreking gerealiseerd wordt, per wooneenheid de voorgevel van de tweede bouwlaag geheel of gedeeltelijk terugspringen ten aanzien van de voorgevel van de eerste bouwlaag. <ul style="list-style-type: none"> - Ondergrondse constructies met een maximale diepte van 3 meter zijn vergunbaar. <p><u>Architecturale kwaliteit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Historische bouwstijlen zijn verboden.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>woontypologie. Het ontwikkelen van deze typologie vanuit een historische bouwstijl (fermet, pastorie,...) is in dit kader dan ook niet wenselijk.</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 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 te 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 patio's 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, dient de tuinruimte beschouwd te worden als een bouwrijpe zone.</p> <p>De typologie van een patio-woning kenmerkt zich dat de tuin zowel functioneel als architecturaal een volwaardig onderdeel of kamers is in samenhang met het hoofdvolume.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - privacy waarborgen - inrichten als patio-tuin in functie van wonen - beperken van gebouwen en constructies - Architecturale eenheid tuin en hoofdvolume 	<ul style="list-style-type: none"> - 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 privé-patio-tuin ter ondersteuning van de woonfunctie en sluit aldaar aan op de leefvertrekken. ; - 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 dient verplicht ommuurd te worden, waarbij de desbetreffende bouwhoogte minimum 150 en maximum 180 cm bedraagt.. - Voor de tuinmuur ter hoogte van de laterale perceelsgrens zijn de bepalingen van een gemeenschappelijke muur van toepassing. - Ter hoogte van de zuidelijke tuinmuur kunnen per twee gekoppeld één tuinberging per wooneenheid van max 9m² gebouwd worden. Het is verplicht plat en dit met een maximale dakrandhoogte van 3.00 meter. - Qua materiaal en architecturale vormgeving dient de tuinmuur samen met de eventuele tuinbergingen, één architectonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw

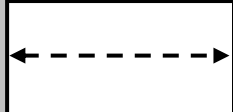
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
 <p>Algemene bepalingen Centraal in het projectgebied worden op een aantal percelen, in functie van de ondiepe percelering en de specifieke oriëntatie, wooneenheden ontwikkeld als zuid georiënteerde 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 wonen - enkel vrije beroepen als nevenbestemming toelaten - niet bebouwde zone in functie van tuinen 	<p>Artikel 7. Zone voor zongeorieënteerde woningen</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; background-color: red; color: black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">ZGW</div> <p>Dit gebied 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 O of een H. Per perceel is slechts één wooneenheid vergunbaar.</p> <p>Als nevenbestemming zijn vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100 m² 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 functie van bezonning en het ontwikkelen van een tuin respectievelijk een vrije ruimte van minimum 6 meter voorzien te worden.</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 bouwlijn. - Verspringingen binnen de grafisch afgebakende bebouwingszone zijn mogelijk.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<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 typologie wordt voor de volledige zone een harmonische invulling</p>	<ul style="list-style-type: none"> - garage enkel vergunbaar in eerste bouwlaag en carport enkel vergunbaar tussen noordelijke gevel en noordelijke laterale perceelsgrens - één 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 harmonie of overeenstemming te zijn met de omgeving.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>nagestreefd.</p> <p>Aangezien de leefvertrekken volledig naar het zuiden georiënteerd zijn en er een rechtstreeks zichtrelatie is met de noordelijke gevel van aanliggende woning, zijn flankerende maatregelen in functie van privacy aangewezen. In het bijzonder omtrent zichten en lichten.</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 bouwrijpe 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 	<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. - 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.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> - zone bestemmen als openbaar park 	<p>Artikel 8. Parkzone</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Dit gebied 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: 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> <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; 	<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 park dient ruimtelijk één geheel te vormen met de aanliggende

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>– werken en handelingen in functie van het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast moet mogelijk zijn.</p> <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>		zones.
<p>Algemene bepalingen De ontsluiting van het nieuwe woonproject gebeurt via een pijpekop aansluitend op de bestaande Charles Wellensstraat.</p>	- zone voor lokale weg	<p>Artikel 9. Zone voor lokale weg</p> <div style="border: 1px solid black; width: 60px; height: 60px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> LW </div> <p>Het gebied 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>	- verblijfskwaliteit prioritair	<p>is 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 10. 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 voetgangersverbinding 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 uitvoering met een maximumbreedte van 2.00 meter. De voet- en fietsverbindingen worden duidelijk ondergeschikt aangesloten op het openbaar wegennet.</p>


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen</p> <p>Behoudens de drietal verspreid gelegen percelen is er in het gebied geen beroepslandbouw aanwezig. De zonevreemde woningen betreft gedesaffekteerde hoeves gelegen in agrarisch gebied, fysisch begrensd door de Mangelbeek en ingesloten tussen landelijk woongebied en natuurgebied. De landbouwwaarde van dit gebied voor de lokale landbouwstructuren is dan ook eerder beperkt. Bovendien is de stelling in het richtinggevend deel van het provinciaal structuurplan Limburg, waar de volledige strip ten zuiden van de bebouwing Linkhout, Schalbroek, Lummen, Molen, Rekgoven tot E313 tussen Mangeldbeekvallei en natuurgebied ten noorden van Tiewinkel, wordt aangeduid als zoekzone voor de realisatie van een groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang, niet relevant voor dit gebied. Er is dan ook geen reden om het gebied op te nemen in de agrarische structuur zoals bedoeld in het RSV. Om hieromtrent geen misverstanden te creëren, wordt het gebied binnen het RUP bestemd als lokaal agrarisch gebied.</p> <p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en boomkwekerijen, akkerbouw.....</p> <p>Tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van ongeveer een vierde hectare vallen hier ook onder. Tuinaanleg bedrijven die enkel machines stallen niet.</p> <p>.</p>	<p>Het gebied bestemmen ifv lokaal agrarisch gebied</p>	<p>Artikel 11. Lokaal agrarisch gebied</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>LAG</p> </div> <p>Deze zone is bestemd voor lokaal agrarisch gebruik</p> <p>Met uitzondering van glastuinbouw en mestverwerking zijn ook aan landbouw verwante lokale bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig zijn voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de directe omgeving. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</p>	<p>Beperken van landbouwactiviteiten ifv landschap en lokaal karakter</p>	<p>Met uitzondering van glastuinbouw en mestverwerking, zijn alle Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig en/of nuttig zijn voor het agrarisch gebruik, toegelaten</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat ondermeer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen....</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten....</p> <p>Recreatief verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden...</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen</p> <p>Bijkomende bepalingen m.b.t. de zonevreemde woningen</p> <p>Agrarische gebouwen die uit de agrarische bedrijfsvoering worden uitgesloten kunnen een functie krijgen als bestending van wonen, los van de agrarische functie, voorwaarde dat het beantwoord aan de grenzen gesteld aan zonevreemde woningen.</p> <p>In het agrarisch gebied zijn een tweetal zonevreemde woningen gelegen. Het betreft voormalige hoeves met een aantal bijgebouwen. De bestaande woningen liggen gebundeld met de woningen langsheen de Mangelbeekstraat. De woningen zijn gesitueerd aan de rand van de woonentiteit Schalbroek, waardoor tenminste één zijde van het woonperceel steeds gericht is naar het woonlint en één zijde naar het open landschap. Deze zonevreemde woningen worden ontwikkelingsperspectieven geboden, conform de decretale bepalingen inzake zonevreemde woningen in agrarische gebieden.</p> <p>Onder bruto bouwvolume moet worden verstaan, het volume gemeten aan de buitenkant van het gebouw.</p>	<p>Bestendingen van zonevreemde woningen met het decreet als maximaal kader.</p>	<p>Voor zover ze door hun beperkte inpakt de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. alle werken, handelingen, voorzieningen inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; 2. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor het publiek; 3. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik; 4. het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer. Verharde paden moeten worden aangelegd in waterdoorlatende verharding; 5. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare en private wegenis en nutsleidingen. Bestaande wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. <p><u>Zonevreemde woningen</u></p> <p>Enkel binnen de op het grafisch plan met een zwart bolletje (in overdruk) aangeduide percelen, kunnen ééngesinswoningen toegelaten worden. Per perceel is slechts één woongegelegenheid vergunbaar.</p> <p>Als ondergeschikte bestemming zijn enkel vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100 m² toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving. Naast de woonfunctie is per pand slechts één ondergeschikte bestemming toegelaten.</p> <p>De op het deelplan aangeduide woningen kunnen verbouwd, herbouwd en uitgebreid worden.</p> <p>De uitbreiding of herbouw van de bestaande gebouwen mogen met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysiek één geheel mee vormen, alleen leiden tot een maximaal bruto bouwvolume van 1000 m³.</p> <p>Een uitbreiding van het bestaand bouwvolume mag tevens met inbegrip</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Randvoorwaarden voor het toekennen van de stedenbouwkundige vergunning</p> <p>De stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden wanneer een aantal vereisten in het aanvraagdossier opgenomen zijn:</p> <p>⇒ Verbouwingswerken aan gebouwen, constructies en verhardingen worden aangegrepen om ook initiatieven voor de onverharde ruimte af te dwingen waardoor de landschappelijke integratie versterkt kan worden. Investerings aan harde infrastructuur (gebouwen, constructies en verhardingen) moeten gepaard gaan met investeringen aan de zachte infrastructuur (hagen, houtwallen, boomgaarden, beplantingen) met het oog op het verhogen van de omgevingskwaliteit.</p> <p>⇒ Wanneer de zonevreemde woningen niet zijn aangesloten op het rioleringsnetwerk, moet een kleinschalig waterzuiveringsstation gerealiseerd worden.</p> <p>Om de ruimtelijke inpassing beter te kunnen beoordelen, moet informatief een inrichtingsstudie opgemaakt worden die het project kadert binnen het perceel zelf en naar de omgeving toe. Vergunningsaanvragen worden beoordeeld op basis van een geslaagde integratie met de omliggende gebouwen en een geslaagde integratie in het landschap.</p>	<p>Landschappelijke inpassing</p> <p>Duurzaam waterbeheer</p> <p>Informatieve inrichtingsschets</p>	<p>van woningbijgebouwen een volumevermeerdering van 100% niet overschrijden.</p> <p>Randvoorwaarden voor het toekennen van de stedenbouwkundige vergunning</p> <p>Vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Deze werken gelijktijdig uitgevoerd worden met omgevingswerken die leiden tot een hogere ruimtelijke kwaliteit of een betere geslaagde integratie van de woning en het woonperceel in de omgeving. Deze werken hebben betrekking op het aanleggen of versterken van houtkanten, boomgaarden, heggen en andere kleine landschapselementen; 2. Deze werken leiden tot het verhogen van de wateropvangcapaciteit van daken en verharde oppervlakten. 3. Een afdoende functionerende kleinschalige waterzuiveringsinstallatie bestaat of deel is van de vergunningsaanvraag, voor zover het hoofdgebouw of het perceel niet aangesloten is op het openbare rioleringsnet. <ol style="list-style-type: none"> a. Deze waterzuiveringsinstallatie moet in verhouding staan tot het gerealiseerde debiet van het huishoudelijk afvalwater; b. Deze waterzuiveringsinstallatie moet bij aanleg en gebruik regelmatig gecontroleerd worden door een erkende instantie <p>Van bovenvermelde bepaling omtrent omgevingswerken, kan vrijstelling bekomen worden wanneer de bestaande landschappelijke inkleding erg geslaagd is en bijkomende initiatieven niet bijdragen tot een verbetering van de omgevingskwaliteit.</p> <p><u>Beoordelen van de ruimtelijke kwaliteit</u> Bij de vergunningsaanvraag wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>⇒ Behoorlijk vergunde woningen welke deel zijn van een woonlint kunnen gelijkaardige ontwikkelingsperspectieven toebedeeld worden als woningen in een woonzone. Deze woningen kunnen ver(nieuw)bouwd worden en uitbreiden met maximum 100% tot maximum 1.000m³ bruto woonvolume mits deze ingreep de schaal van de omliggende woongebouwen niet overschrijdt. Dit onderzoek naar een geslaagde ruimtelijke integratie met andere gebouwen in de omgeving wordt gevoerd op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het volume en de schaal van bestaande en geplande gebouwen en constructies op het perceel en in de omgeving; ▪ de afstand tot andere gebouwen en constructies; ▪ het voorkomen en de vormgeving van het bestaande en geplande gebouw en de gebouwen in de omgeving. <p>⇒ De zonevreemde woningen zijn tevens deel van een landschap. De kwaliteit en de identiteit van het landschap mag niet aangetast worden door de gevraagde ingreep. Het landschap en de omgeving zijn maatgevend, niet de woongebouwen. De geslaagde integratie en de verenigbaarheid van het onderwerp van een stedenbouwkundige aanvraag met de onmiddellijke omgeving wordt aangeduid op basis van een omstandige analyse van de omgeving. Dit duidt aan hoe de woning en aanhorigheden in omgeving en landschap geïntegreerd is en op welke wijze deze verbeterd kan worden. Het onderzoek naar de beoordeling wordt gevoerd op basis van de specifieke kenmerken van de omgeving zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het landschap en de landschapsbeleving; ▪ de schaal van het gebouw en de gebouwen in de omgeving; ▪ de aard, het aantal en de vorm van constructies eigen aan de woning; ▪ de aanwezigheid en wenselijkheid van kleine landschapselementen en overige beplanting; ▪ de aanwezigheid van ecologisch waardevolle biotopen of 	<p>Beoordelingskader definiëren</p>	<p>verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>De aanvraag wordt beoordeeld op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het volume en de schaal van bestaande en geplande gebouwen en constructies op het perceel en in de omgeving; ▪ De afstand tot andere gebouwen en constructies; ▪ Het voorkomen en de vormgeving van het bestaande en geplande gebouw en de gebouwen in de omgeving. ▪ Het aandeel, voorkomen en situering van constructies eigen aan de woning. ▪ De geslaagdheid van de landschappelijke integratie door beplantingen en de aanleg van de niet verharde ruimte.

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Toelichting bij de gewenste ordening</p> <p>ecologische verbindingen,..</p> <p>▪ ...</p> <p>⇒ Elementen die bepalend zijn voor dit onderzoek zijn zowel omvang, situering en zichtbaarheid van de (woon)gebouwen, de landschapskenmerken op het perceel en in de omgeving waaronder erfbeplanting, beplanting op de perceelsgrenzen, de aanwezigheid van kleine landschapselementen en solitaires.</p>		


 Provincie Limburg


3de Directie
 Afdeling 2 - Sectie 3.2.2

Kenmerk 023.02.20
 Dossier ..2007.N.20897.....
 Gezien om gehecht te worden aan het besluit van heden
 Hasselt d.d. ..1.9. MAART 2008..

Namens de deputatie
 De verslaggever,
 get. *M. VAN SEYDEN*

De provinciegriffier,
 get. Renata Camps

De gouverneur-voorzitter,
 get. Steve Stevaert

Voor eensluidend afschrift
 namens de provinciegriffier

 ir. Valère Comelis
 inspecteur-generaal

