

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

.....

Guido Vrijens, algemeen directeur

.....

Bert Cilissen, de voorzitter

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan voor openbaar onderzoek werd neergelegd van

.....

Guido Vrijens, algemeen directeur

.....

Mark Vos, burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

.....

Guido Vrijens, waarnemend algemeen directeur

Bert Cilissen, de voorzitter

De ontwerper : Josiane Merken, ruimtelijk planner

stedenbouwkundige voorschriften
RUP Beeldbepalende Bakens in het open landschap

0.	Algemeen.....	2
0.1.	Bepalingen aangaande milieu, water, licht, zonnepanelen	2
0.2.	Definities bestemmingen	2
0.3.	Opheffen bestaande verkavelingen.....	2
0.4.	Werken van algemeen, maatschappelijk, sociaal belang	2
0.5.	Archeologie.....	3
0.6.	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	3
1.	Deelplan Platanendreef	4
1.1.	Woongebied	5
1.2.	Agrarisch gebied.....	5
1.3.	Overdruk bestaande platanen	6
1.4.	Overdruk nieuwe platanen.....	7
1.5.	Zone voor voet- en fietspad	8
2.	Watertoren	9
2.1.	Watertoren.....	10
2.2.	Groene voorzone	12
2.3.	Groenzone	12
3.	De Coolen.....	13
4.	Kapel O.L.V. 7 Weeën	14
5.	Witte Kapel	15
6.	AC7 : Agrarisch gebied – compensatie	16

0. Algemeen

0.1. Bepalingen aangaande milieu, water, licht, zonnepanelen

Water.

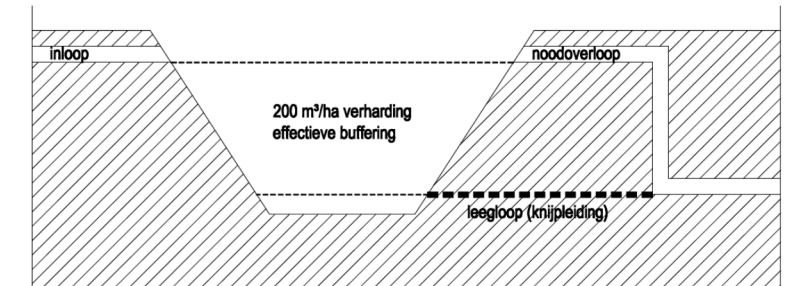
De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (inclusief alle latere wijzigingen) is van toepassing (Besluit Vlaamse Regering dd, 01.01.2004).

- Hemelwaterafvoeren moeten steeds worden afgekoppeld van het openbaar rioolstelsel. Enkel afvalwater mag afgevoerd worden naar de riolering.
- Elk aansluitpunt is voorzien van een goed bereikbare toezichtput.
- Bijkomend verhard oppervlak zal het bergend vermogen niet verkleinen.
- Er worden bufferzones voorzien, berekend in verhouding tot het bijkomend verharde oppervlak, voor de globale buffering van het hemelwater voor de verharding, indien van toepassing, van het openbaar domein (a rato van minimaal 200 m³/ha verharde oppervlakte).
- Bij de toepassing van bergingsmaatregelen wordt gekozen voor open structuren zoals grachten of bekkens aan de oppervlakte.

OF

In de leemstreek kan niet worden gerekend op infiltratie van hemelwater, het uitloopdebiët moet dus worden gerealiseerd door vertraagde afvoer.

Er wordt gewerkt met een principe van open grachten of bekkens aan de oppervlakte. .



0.2. Definities bestemmingen

Vakantiewoning:

Een vakantiehuis of recreatiewoning is een huis dat men huurt of koopt om de vakanties door te brengen en bestaat ten minste uit een woonkamer, keuken, slaapkamer, een natte cel met wc en douche en een terras om buiten te kunnen vertoeven.

B & B: De officiële definitie van een B&B volgens de Vlaamse wetgeving:

“Een B&B maakt altijd deel uit van de gebruikte woning van de uitbater of feitelijke uitbater die er zijn hoofdverblijfplaats heeft, de gasten ook zelf ontvangt en een ontbijt aanbiedt. Een B&B telt maximum 15 kamers en is voor maximum 32 personen. Er kan maar 1 B&B in de woning en/of bijgebouwen worden uitgebaat.”

In functie van een beoogde kleinschaligheid wordt binnen dit RUP bedoeld een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt voor maximaal zeven personen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en wordt gerund door de gebruikers van het betreffende perceel. De uitbater of de verantwoordelijke van een B&B moet gedomicilieerd zijn op het adres van de B&B, m.a.w. de uitbater moet zelf wonen in de B&B. Eén woning (inclusief bijgebouwen) telt maximaal één B&B.

Onder B&B wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

0.3. Opheffen bestaande verkavelingen

Niet van toepassing.

0.4. Werken van algemeen, maatschappelijk, sociaal belang

Werken van algemeen, maatschappelijk, sociaal belang zijn altijd en overal toegelaten.

0.5. Archeologie

In het kader van de archeologische zorgplicht streeft de gemeente naar een integratie van de archeologische erfgoedzorg in de gemeentelijke ruimtelijke planning.

Dit betekent concreet dat elke bodemingreep voorafgegaan dient te worden door minstens een waardestellend archeologisch onderzoek en desgevallend door een definitieve opgraving zodat de archeologische erfgoedwaarden voor vernietiging behoed worden. Het algemeen principe wordt onderschreven om tijdig het noodzakelijk onderzoek te verrichten. Dit zal bij de vergunningaanvraag en de projectrealisatie van de diverse deelaspecten aan bod komen.

0.6. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Deelplan Platanendreef:	niet van toepassing.
Deelplan Watertoren:	gewestplan 'agrarisch gebied' wordt opgeheven.
Deelplan De Coolen:	gewestplan 'agrarisch gebied' wordt opgeheven .
Deelplan Kapel O.L.V. 7 Weeën:	gewestplan 'agrarisch gebied' wordt opgeheven.
Deelplan Witte Kapel:	gewestplan 'agrarisch gebied' wordt opgeheven.

1. Deelplan Platanendreef

1.1. Woongebied

artikel	toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
1.1.	Woongebied	categorie: WON
	De zone heeft betrekking op gewestplan woongebied met landelijk karakter.	Bestemming: wonen met landelijk karakter. Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Inrichtingsprincipes Conform de gemeentelijk stedenbouwkundige bouwverordening.

1.2. Agrarisch gebied

artikel	toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
1.2.	Agrarisch gebied	categorie: LDB
	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten met uitzondering van landbouwbedrijfsgebouwen.	Bestemming: bouwvrij agrarisch gebied. Inrichtingsprincipes Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven. Bepalingen aangaande het beschermingsbesluit (KB 27/05/2018) en eventueel latere wijzigingen zijn van toepassing. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies, dit betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis' Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; - de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.

1.3. Overdruk bestaande platanen

artikel	toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
1.3.	Overdruk bestaande platanen	categorie: WON / LDB – overdruk GRO
	Concreet heeft dit artikel betrekking op het ruimtelijk veiligstellen van het lijnvormig baken van nog 27 resterende platanen over een strook van circa 660 m langs de Burg. Marresbaan (18 ten oosten en 9 ten westen). Aanvankelijk waren het er nog 29. Bij de aanleg van de aansluiting van de Ier-Kruisstraat op de Burg. Marresbaan werden er echter twee gerooid. <u>Waardering van het baken.</u> <u>Erfgoedwaarde:</u> - Relictzone Krijtland van Millen. - Lijnrelict Romeinse Weg Tongeren-Maastricht. <u>Gebruikswaarde:</u> - De verbindingsfunctie van de Burg. Marresbaan (lokale weg type 1) is nog steeds aanwezig. - De dreef is geen onderdeel van een toeristisch noch functioneel fietsnetwerk. - Bovenlokale fietsverbinding (GRS Riemst). <u>Locuswaarde:</u> - Als structurerend herkenningspunt, m.b. de aansluiting van de historische routing (Romeinse Weg) op de recentere verbinding Tongeren-Maastricht. <u>Belevingswaarde:</u> - Sterke ruimtelijke en visuele beleving van de imposante bomenrij. <u>Visievorming.</u> De visie richt zich naar het behoud en waar mogelijk een versterking van de platanendreef als essentieel onderdeel van de dreef. Het systematisch verwijderen van bomen zou onherstelbare schade toebrengen aan de erfgoedwaarde en aan de visuele, ruimtelijke en structurerende kwaliteiten van de platanendreef. Gezien er momenteel geen heldere zonering vastgelegd is ter bescherming van de afzonderlijke bomen, zal de bescherming van elke boom zich richten op het onverhard en obstakelvrij houden van een minimale zone omheen de boomstam. De beheerplannen van het Agentschap Wegen & Verkeer betreffende laanbomen en solitaire bomen is van toepassing.	<u>Bestemming.</u> Zone voor behoud, bescherming en versterking van de platanendreef. <u>Inrichting</u> In functie van 'ruimte om te groeien' zal binnen een straal van minstens 5.00 m omheen de as van de stam van de bestaande (en nieuw aan te planten) bomen noch tijdelijke, noch permanente verharding (en/ of stapeling van materialen allerhande) aangebracht worden. Dit met uitzondering van de verharding in functie van de openbare weg en het fietspad. Parkeerplaatsen zijn binnen deze zone niet toegestaan. Er wordt steeds rekening gehouden met de verkeersveiligheid en beleidsmatige gewenste ontwikkelingen. De beheerplannen van het Agentschap Wegen & Verkeer betreffende laanbomen en solitaire bomen zijn van toepassing. <u>Beheer</u> Eénzelfde beheerder als deze die verantwoordelijk is voor het beheer van de N78.

1.4. Overdruk nieuwe platanen

artikel	toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
1.4.	Overdruk nieuwe platanen	categorie: WON / LDB – overdruk GRO
	Concreet heeft dit artikel betrekking op het ruimtelijk versterken van het lijnvormig baken met nog 14 extra platanen ter aanvulling van de 27 resterende platanen over een strook van circa 660 m langs de Burg. Marresbaan (4 aan de oostzijde en 10 aan de westzijde). <u>Visievorming.</u> De visie richt zich naar het behoud en het versterken van de platanendreef als essentieel onderdeel van de dreef. De beheerplannen van het Agentschap Wegen & Verkeer betreffende laanbomen en solitaire bomen is van toepassing.	<u>Bestemming.</u> Versterking van de platanendreef. <u>Inrichting</u> In functie van 'ruimte om te groeien' zal binnen een straal van minstens 5.00 m omheen de as van de stam van de(bestaande en) nieuw aan te planten bomen noch tijdelijke, noch permanente verharding (en/ of stapeling van materialen allerhande) aangebracht worden. Dit met uitzondering van de verharding in functie van de openbare weg en het fietspad. Parkeerplaatsen zijn binnen deze zone niet toegestaan. Om de continuïteit van de dreef te versterken zullen de op het grafisch plan aangegeven platanen (type Platanus hispanica) aangeplant worden. Deze nieuwe bomen zijn bij aanplant minstens 30/40 cm hoog. Ze worden op minstens 2.0 m van de grens met het openbaar domein ingeplant. Er wordt steeds rekening gehouden met de verkeersveiligheid en beleidsmatige gewenste ontwikkelingen. De beheerplannen van het Agentschap Wegen & Verkeer betreffende laanbomen en solitaire bomen zijn van toepassing. <u>Beheer</u> Eénzelfde beheerder als deze die verantwoordelijk is voor het beheer van de N78.

1.5. Zone voor voet- en fietspad

artikel	toelichting		stedebouwkundig voorschrift
1.5.	Overdruk zone voor voet- en fietspad		categorie: WON / LDB – overdruk voet- en fietspad
	De zone voor voet- en fietspad wordt aangeduid aan weerszijde van de Burgemeester Marresbaan, aan de buitenzijde van de platanendreef, in functie van een eventuele inpassing van een vrijliggend fietspad (enkelrichting) van circa 2.00m breed + een aansluitend voetpad van 1.50m breed. Het ontwerp en de aanleg van het voet- en fietspad is nog niet opgenomen in een planning maar zal in voorkomend geval gebeuren door het Agentschap Wegen & Verkeer.		<u>Bestemming.</u> Zone voor voet- en fietspad. Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van de betreffende bestemming zijn toegestaan. <u>Inrichting</u> De inrichting staat in het teken van een veilige doorstroming van het trage verkeer. Er wordt steeds rekening gehouden met de verkeersveiligheid en beleidsmatige gewenste ontwikkelingen.

2. Watertoren

2.1. Watertoren

artikel	toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
2.1.	Watertoren	Zone voor verblijfsrecreatie: categorie REC
	Dit artikel heeft betrekking op het landschappelijk veiligstellen van de watertoren. Een uitbreiding van het bouwvolume en de bestemmingsmogelijkheden moet het behoud ervan als baken en oriëntatiepunt in het open landschap veiligstellen. Waardering van het baken. <u>Erfgoedwaarde:</u> - De watertoren is een typisch voorbeeld van een watertoren in sobere betonskeletbouw (periode 1920-1940) sterk verbonden met de Hennebique-bouwwijze. Hij behoort tot het type D1 (betonnen inzetkuip op voet uit betonbalken met opvulling op een piramidale voet). Deze watertoren is identiek aan deze van Herderen, die in 2000 beschermd werd als monument omwille van zijn industrieel-archeologische en socio-culturele waarde. <u>Gebruikswaarde:</u> - De watertoren is buiten dienst, momenteel gebruikt door telecomoperatoren. Mits gestuurde uitbreidingsmogelijkheden zijn voor de watertoren andere bestemmingen mogelijk waardoor het behoud ervan gegarandeerd wordt en bovendien het gebruik ervan door telecomoperatoren uitgesloten kan worden. <u>Locuswaarde:</u> - De specifieke locatie, op een plateau, in een ruim open agrarisch gebied, maakt de watertoren van Heukelom zo specifiek als baken (dit in tegenstelling tot de beschermde watertoren van Herderen die verdoken ligt in het groen). <u>Belevingswaarde:</u> - De belevingswaarde wordt overwegend bepaald door de specifieke architecturale kenmerken van de watertoren (microschaal) gecombineerd met de vrije ligging in het open landschap (macroschaal). - De watertoren wordt ervaren als een uitgesproken baken zowel vanop een ruime afstand als langs de Heukelommerweg waar hij zich als centraal statement profileert tussen de bomenrij die de Heukelommerweg begeleidt.	Bestemming. Of vakantiewoning. Of B & B. Of recreatieve activiteiten Of socio-culturele voorzieningen. Of diensten. Parkeren i.f.v. bestemming. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze bestemming zijn toegelaten. Inrichting gebouwd volume <u>Watertoren.</u> - Het bestaand volume van de watertoren is integraal te behouden. - Geen uitbreiding op de verdiepingen. - Bouwhoogte watertoren: bestaande hoogte te handhaven. - Raamopeningen mogen geen afbreuk doen aan de architecturale karakteristieken van de toren. De raamopeningen zullen afgestemd worden op de betonstructuur in de zeszijdige schil van de watertoren. Om enerzijds de massiviteit van de watertoren niet te hypothekeren en anderzijds de verticaliteit van de watertoren te benadrukken worden de ramen beperkt in oppervlakte en gestuurd binnen de contouren van de betonstructuur. De raamopeningen worden bepaald door de totale hoogte en/of breedte van elk deelsegment per verdieping dat gevormd wordt door de betonnen structuur, nu gevuld met baksteen. Raamopeningen worden per verdieping beperkt tot ° maximaal 2 vlakken die een volledig segment innemen ° en maximaal 1 raamopening met verplicht een hoogte van één segment met een maximale breedte van 1/3 van het betreffende segment.

<u>Visievorming.</u> Gezien de watertoren bouwkundig en historisch representatief is voor zijn soort en gezien de ligging ervan in hoge mate bijdraagt aan de identiteit van de omgeving, is het van essentieel belang dat de gebruikswaarde, die momenteel nihil is, opgewaardeerd wordt. Zonder gebruikswaarde wordt het behoud van de watertoren immers onmogelijk. <u>Uitbreiding gebied.</u> <u>Kwalitatief.</u> Gezien de ligging van watertoren op een plateau dat langs alle zijden omlaag helt, waardoor een uitbreiding aansluitend op het onderste segment van watertoren nauwelijks zichtbaar is, is een gelijkvloerse uitbreiding motiveerbaar. <u>Kwantitatief.</u> De watertoren heeft een voetprint van 35 m². De zone categorie REC heeft een oppervlakte van 375 m². Bij een eventuele uitbreiding zal de B/T voor de zone categorie REC maximaal 38% bedragen, dit betekent een uitbreiding van maximaal 110 m² inclusief het stijgpunt en de inkomzone (110 m² + 35 m² bestaand = 145 m² / 375 m² = 38.6%). De B/T voor het totale projectgebied (= 733 m²) zal dan 20% zijn (145 m² / 733 m² = 19.78%).	Het bovenstaande aantal raamopeningen is exclusief de toegangsdeuren. De raamprofielen zullen in het vlak van de bakstenen liggen en de kleur van het buitenschrijnwerk wordt toon op toon afgestemd op de kleur van de bakstenen. - De raamopeningen in het bovenste verbrede deel van de watertoren nemen maximaal ½ in van de buitenste schil (exclusief de toegangsdeur). - Materiaalgebruik watertoren: handhaving bestaande materialen. <u>Eventuele uitbreiding (enkel) op het gelijkvloers én i.f.v. het stijgpunt.</u> - Eventuele gelijkvloerse aanbouw: ° maximale bebouwingsindex van 38% inclusief de bebouwingsoppervlakte van de bestaande watertoren (incl. het stijgpunt); ° is ruimtelijk losgekoppeld van de watertoren door bvb. een glaspertij; ° de functies zijn steeds ondersteunend aan en onlosmakelijk verbonden met de functie in de watertoren; ° zal geen afbreuk doen aan de profilering en het volume van de watertoren, noch aan de architecturale karakteristieken van de betonskeletbouw met bakstenen vulling (vlak gesloten silhouet). - Maximale bouwhoogte gelijkvloerse aanbouw: 4.0 m. - De oppervlakte- en volume inname van het stijgpunt wordt beperkt tot het minimum noodzakelijke. - Het stijgpunt (trap en lift) wordt losgekoppeld van de watertoren door bijvoorbeeld een open ruimte of een glaspertij. Het stijgpunt zal de maximale hoogte van de watertoren niet overschrijden. - Alle nieuwe bouwelementen en materialen zijn kwaliteitsvol, duurzaam, licht van structuur en in harmonie met het materiaalgebruik van de watertoren. <u>Inrichting onbebouwd zone</u> - Enkel waterpasserende of waterdoorlatende verharding kan voorzien worden. - Parkeernorm: conform de Bouwverordening gemeente Riemst. - Langs de perceelgrenzen zal geen visuele afscherming aangebracht worden.
--	---

2.2. Groene voorzone

artikel	toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
2.2.	Groene voorzone	groene voorzone: categorie OVG
	Het betreft de zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn. Gezien de doelstelling het baken in het open landschap te behouden zal in deze voortuinzone geen opgaand groen voorzien worden. Het beeld op het baken moet langs alle zijden zo optimaal mogelijk open gehouden blijven. Binnen deze visie is het dan ook van belang dat hier enkel een grasvlak voorzien wordt waarbinnen enkel één inrit en één toegang (beide waterpasserend of waterdoorlatend) tot het gebouw voorzien kan worden. Hagen tegen de perceelsgrens worden hier dan ook uitgesloten.	Bestemming Voortuin horende bij de zone voor wonen (categorie WON). Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze bestemming zijn toegelaten. Inrichtingsprincipes - Bouw- en constructievrij. - Een minimale oppervlakte aan waterdoorlatende of waterpasserende verharding in functie van één inrit en één toegang naar de zone voor recreatie is toegestaan. - De resterende oppervlakte is een grasvlak. - Langs de zijdelingse perceelsgrens mag geen afsluiting onder welke vorm dan ook aangebracht worden.

2.3. Groenzone

artikel	toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
2.3.	Groenzone	groenzone: categorie OVG
	Het betreft de zone onmiddellijk aansluitend op de zone voor wonen. Gezien de doelstelling het baken in het open landschap te behouden zal in deze groenzone geen opgaand groen voorzien worden. Het beeld op het baken moet langs alle zijden zo optimaal mogelijk open gehouden blijven. Binnen deze visie is het dan ook van belang dat hier enkel een grasvlak voorzien wordt waarbinnen enkel één aaneengesloten waterdoorlatende zone van maximaal 40 m² voorzien kan worden. Hagen tegen de perceelsgrens worden hier dan ook uitgesloten.	Bestemming: zone voor grasvlak. Natuurbehoud en landschapszorg zijn ondergeschikte functies, dit betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'. Inrichtingsprincipes Bouw- en constructievrije groenzone aansluitend op de zone voor wonen. Verhardingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van grindgazon.

3. De Coolen

artikel	toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
3.	De Coolen	natuurgebied: categorie GRO
	<u>Waardering van het baken.</u> De Coolen ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en ligt deels in Habitatrichtlijngebied (SBZ), waarvoor het decreet Natuurbehoud van toepassing is. <u>Erfgoedwaarde:</u> - De Coolen is een plek met geschiedenis, ontstaan tijdens de Romeinse tijd (getuigen restanten van Romeinse villa's, een Romeins graf en wijnterrassen). In het gangenstelsel onder het hellingbosje werden enkele fossielen aangetroffen. - Na de bekende champignonkweek-cultuur, begon voor De Coolen de teloorgang. - In 1988 kwam de Coolen onder het beheer van Limburgs Landschap vzw en werd het een beschermd natuurgebied. Het hele bosje inclusief het gangenstelsel werd opgeschoond en er werd een groot aantal bomen aangeplant langs de ruilverkavelingweg ter oriëntatie voor de vleermuizen. - Inmiddels komen er tal van dieren voor zoals de steenmarter, het eikelmuisje, het roesje (grottenmot), de grottenspin, de das, de vos en vanzelfsprekend konijnen. <u>Gebruikswaarde.</u> De Coolen is een mergelgroeve en natuurreservaat gelegen in Habitatrichtlijngebied (plateau van Caestert met hellingbossen en mergelgrotten). Het gangenstelsel van circa 1 km is een belangrijke plek voor vleermuizen waardoor ze niet vrijelijk toegankelijk zijn (enkele een jaarlijkse geleide wandeling en vleermuistelling). Het hellingbosje verbergt tevens een grote ondergrondse natuurwaarde kilometer lang. De Coolen werd door de ruilverkaveling, waarbij nagenoeg alle kleine landschapselementen van de kaart geveegd werden. Sinds kort worden er wel weer kwartels, grauwe gorsen en kerkuilen gesignaleerd. <u>Locuswaarde:</u> Het ruilverkavelingslandschap heeft De Coolen volledig ingesloten, als een solitaire landschappelijk gegeven in een ruim open agrarisch gebied. Precies deze solitaire ligging maakt van De Coolen een specifiek oriënteringspunt. <u>Belevingswaarde:</u> De belevingswaarde ligt hier enerzijds in de waarde als oriënteringspunt (voor de passant) maar heeft anderzijds in hoofdzaak een natuurlijke en ecologische waarde voor fauna en flora (boven- en ondergronds). <u>Visievorming.</u> - Het accent ligt hier niet enkel op het behoud maar ook op het versterken van zowel de boven- als ondergrondse natuur- en ecologische waarde. - De Coolen als oriënterend element handhaven en versterken.	<u>Bestemming.</u> Natuurgebied. Het gebied is bestemd voor het in standhouden, herstellen en ontwikkelen van het natuurlijk milieu door natuurbescherming, natuurontwikkeling, natuurbeheer en het streven naar een zo groot mogelijke biologische diversiteit. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze bestemming zijn toegelaten. <u>Inrichting</u> - De afsluitingen van de ingangen zullen plaatselijk toegankelijk gemaakt worden voor de das. - De stabiliteit van de ondergrond en de hellingen en de toegangen moet steeds gegarandeerd worden, bijvoorbeeld door onveilige bomen in hakhoutbeheer te zetten. - De akkerranden aan de bovenkant van de hellingen worden als grasbuffer ingericht. - De struwelen / KLE op de randen van de percelen verstevigen en uitbreiden. <u>Beheer</u> - Jaarlijkse monitoring van de vleermuizen. - Beheer door maaien of begrazing. - Toezien op oneigenlijk gebruik van de percelen. - Herstelbeheer van grasland naar kalkrijk kamgrasland.

4. Kapel O.L.V. 7 Weeën

artikel	toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
4.	Kapel O.L.V. 7 Weeën	gemengd openruimtegebied: categorie GRO
	<u>Waardering van het baken.</u> <u>Erfgoedwaarde:</u> De kapel wordt als volgt opgenomen in de Inventaris bouwkundig erfgoed (vaststelling sinds 01/02/2018) – ID 37021. <i>“Kapel gelegen temidden van het veld en omringd door vier populieren. Begin 20ste eeuw. Rechthoekig bakstenen gebouw van één travée onder zadeldak, voor- en achtergevel in de vorm van trapgevels. Bakstenen rondboogportaal met waaier en getoogde nis erboven.”</i> <u>De erfgoedwaarde ligt in de historische en volkskundige waarde.</u> <u>Gebruikswaarde.</u> - De kerkelijke gebruikswaarde (door de kerkelijke gemeenschap) beperkt zich tot een jaarlijkse viering in de meimaand en sporadisch als bezinningsplek door privé personen. - De gebruikswaarde ligt voornamelijk in het gebruik ervan als rustplek voor voetgangers en fietsers. <u>Locuswaarde:</u> De kapel, geflankeerd door 4 populieren heeft ontegensprekelijk een locuswaarde. De kapel lag aanvankelijk vrij cruciaal op een kruispunt van 3 historische buurtwegen (nr. 7, nr. 33, en nr. 54). Alhoewel de ruilverkavelingen deze buurtwegen verlegd hebben, ligt de kapel nog steeds op een cruciale plek, op de aansluiting van de Vogelzangstraat en de ruilverkavelingsweg. <u>Belevingswaarde:</u> De kapel is op zich niet bijzonder groot, maar de flankering door vier hoog opgroeiend bomen in combinatie met de positie ervan op een kruispunt van wegen midden in het open landschap, maakt dat de plek een behoorlijk impact heeft op de belevingswaarde ervan. Hierdoor vergroot tevens het effect van de plek als oriënteringspunt en baken. <u>Visievorming.</u> Het accent ligt hier niet enkel op het behoud van de kapel maar ook op het versterken van de belevingswaarde op microschaal door een herinrichting van de onmiddellijke omgeving als rust- en verblijfsplek.	<u>Bestemming.</u> Natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie zijn nevensgeschikte functies. Voor zover de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt zijn alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze bestemmingen toegelaten. <u>Inrichting</u> - Integraal behoud van de kapel. - Behoud van het beeld van de kapel geflankeerd door 4 hoog opgroeiende bomen. - Inrichting van het plangebied als een 'groene' rustplek met ruimte voor zitbanken en respect voor water insijpeling. - Het aanbrengen van permanente verlichtingsarmaturen is verboden. - Voldoende ruimte voor bomen, gelijkwaardige zone zowel ondergronds als bovengronds. M.a.w. voldoende stand- en groeiruimte voor wortels en boomkruinen. - Minimale verharding. Verharding enkel in functie van de toegang tot de kapel en het aanbrengen van een verharding onder de zitbanken. De resterende zone is volledig onverhard. - Enkel inheems groen wordt toegepast.

5. Witte Kapel

artikel	toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
5.	Witte Kapel	gemengd openruimtegebied: categorie GRO
	<u>Waardering van het baken.</u> <u>Erfgoedwaarde:</u> De kapel wordt als volgt opgenomen in de Inventaris bouwkundig erfgoed (vaststelling sinds 01/02/2018) – ID 37009 <i>“Witgekalkte mergelstenen veldkapel. Eén travee onder zadeldak. Oude kern (?). De voorgevel is voorzien van een rechthoekige houten nis en een rechthoekig portaal onder houten latei.”</i> <u>De erfgoedwaarde ligt in de historische en volkskundige waarde.</u> <u>Gebruikswaarde.</u> - De kerkelijke gebruikswaarde (door de kerkelijke gemeenschap) beperkt zich tot een jaarlijkse viering in de meimaand en sporadisch als bezinningsplek door privé personen. - De gebruikswaarde ligt voornamelijk in het gebruik ervan als rustplek voor voetgangers en fietsers. <u>Locuswaarde:</u> De kapel wordt geflankeerd door een Carpinus Betulus spec. (haagbeuk) met een typische piramidale vorm die mede de locuswaarde van de plek vastlegt. De kapel lag aanvankelijk vrij cruciaal op een kruispunt van 2 historische buurtwegen (nr. 7 en nr. 8). De aanleg van de ruilverkavelingen heeft aan deze ligging niets gewijzigd. De kapel met de flankerende boom ligt nog steeds op het kruispunt van de Bosstraat (nr.8) en de Aldenbergweg (nr. 7). <u>Belevingswaarde:</u> De kapel op zich is een klein gebouwtje. Echter de combinatie ervan met de boom met een typische piramidale vorm, en dit in combinatie met de positie ervan op een kruispunt van historische wegen op de overgang van woongebied naar open agrarisch gebied, maakt dat de locatie van de Witte Kapel plek een behoorlijk impact heeft op de belevingswaarde vanuit de onmiddellijke en ruimere omgeving. Hierdoor vergroot tevens het effect van de plek als oriënteringspunt en baken. <u>Visievorming.</u> Het accent ligt hier niet enkel op het behoud van de kapel maar ook op het versterken van de belevingswaarde op microschaal door een herinrichting van de onmiddellijke omgeving als rust- en verblijfsplek.	<u>Bestemming.</u> Natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie zijn nevensgeschikte functies. Voor zover de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt zijn alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van deze bestemmingen toegelaten. <u>Inrichting</u> - Integraal behoud van de kapel. - Behoud van het beeld van de kapel geflankeerd door de bestaande boom. - Bij een eventuele (her)inrichting van het gebied wordt de aanplant van minstens één bijkomende hoog opgroeiende boom geïntegreerd in het omgevingsontwerp. - Bij een herinrichting kan mogelijk de bestaande boom vervangen worden door een andere streekeigen hoog opgroeiende boom, mogelijk op een andere locatie waar meer ruimte gegeven kan worden aan de boom. - Het streefbeeld is een ensemble van de kapel geflankeerd door minstens twee hoog opgroeiende streekeigen bomen. - Inrichting van het plangebied als een 'groene' rustplek met ruimte voor zitbanken en respect voor water insijpeling. - Het aanbrengen van permanente verlichtingsarmaturen is verboden. - Ruimte voor bomen, zowel ondergronds als bovengronds. M.a.w. voldoende stand- en groeiruimte voor wortel(s) en boomkruin(en). - Minimale verharding. Verharding enkel in functie van de toegang tot de kapel en het aanbrengen van een verharding onder de zitbanken. De resterende zone is volledig onverhard. - Enkel inheems groen wordt toegepast.

6. AC7 : Agrarisch gebied – compensatie

artikel	toelichting		stedenbouwkundig voorschrift
AC7	Agrarisch gebied		Categorie LDB
	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten met uitzondering van landbouwbedrijfsgebouwen.		<u>Bestemming:</u> bouwvrij agrarisch gebied. <u>Inrichtingsprincipes</u> Bouwvrij agrarisch gebied is een gebied dat een belangrijke functie heeft voor de landbouw op zich en bijgevolg zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven. Bepalingen aangaande het beschermingsbesluit (KB 27/05/2018) en eventueel latere wijzigingen zijn van toepassing. Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies, dit betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis' Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: - het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; - het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen; - de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.