



**VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT:**

Herk-de-Stad, 27 juli 2020

In opdracht:

Zitting van het college van burgemeester en schepenen van 27 juli 2020

Aanwezig	Bert Moyaers, Burgemeester Mark Vanleeuw, Marijke Berden, Guido Ector, Schepenen Bart Gruyters, toegevoegd schepen - voorzitter Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst Bart Bastijns, Plaatsvervangend Algemeen Directeur
Verontschuldigd	Gert Vandersmissen, Schepen Nathalie Creten, Algemeen Directeur
Afwezig	

**HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN**

**Visienota oud gemeentehuis Schulen**

**Feiten en context**

**Gegevens van de ligging**

Administratieve ligging: Kerkstraat 25 -27

Kadastrale ligging: Afdeling 3, sectie B, 393Y2, 393X2, 393W2

**1. 1. Stedenbouwkundige basisgegevens**

**Ligging perceel in woongebied.**

**1. Historiek**

73/109: bouwen van een buurthuis met speeltuin – 22/02/1973

93/1372: integratie van een polyvalente ruimte – 27/04/1992

96/1954: bouwen van een inkomgedeelte aan een bestaand gebouw – 17/06/1996

**Aanvulling historiek:**

Kadastraal perceel 393N2 is afgesplitst van het perceel van de sociale woningen. Op dit perceel bevindt zich een elektriciteitskabine die op dit moment toegankelijk is via de percelen van het oude gemeentehuis (toegang via Kerkstraat).

**1. Feiten**

Origineel werd het pand gebruikt als administratief gebouw met woonst. De diensten van het vroegere gemeentebestuur van Schulen en de vroegere gemeenteschool waren hierin gehuisvest. Later werden de diensten van het OCMW hierin ondergebracht en werd er verschillende keren verbouwd en bijgebouwd. Het zicht aan de zijde van de Kerkstraat, hetzij de gevel met daarrond de oude geknotte Lindebomen, wordt ervaren als een authentiek en te respecteren dorpszicht.

Het volledige perceel werd volgens het gewestplan gekarteerd als woongebied. Dit in acht genomen zijn er ontwikkelingsmogelijkheden voor het perceel maar dient optimaal ingezet te worden op de privacy voor de omliggende bebouwing, meer specifiek de tuinzone van de eengezinswoningen en de sociale woningen gelegen aan de Vanarenberglaan.

### **Inhoudelijke motivering**

#### Ontwikkelingsmogelijkheden.

Het oprichten van meerdere woningen kan middels de volgende beperkingen:

**Belangrijk is het behoud van bepaalde authentieke elementen waarbij de gevel en de oude Lindebomen het absolute minimum zijn.**

- Aan de achterzijde van het perceel ter hoogte van de woningen aan de Vanarenberglaan is het vergunnen van bewoning niet wenselijk.
- Te grote dichtheid en intensieve appartementsbebouwing dient vermeden te worden. Ter referentie, het project op de hoek van de Vanarenberglaan en de Kerkstraat betreft een woondichtheid van 42wo/ha. Oorspronkelijk betrof dit project 18 woonentiteiten en 2 kantoren waarvan naderhand 1 kantoorruimte een functiewijziging naar wonen heeft ondergaan. De totale perceelsverharding bedraagt hier ongeveer 57%!
- Om voldoende woonkwaliteit te kunnen garanderen en rekening houdend met een woondichtheid van maximum 30 woningen per hectare (perceelgrootte bedraagt net geen 30are) lijken 7 tot 9 woonentiteiten het maximum haalbare. Het terrein kan maximaal voor 40% verhard worden. Er dient een groenplan mee ingediend te worden.
- Er dient ingezet te worden op afbakening van de zones waar kan verdicht worden. Wat met het overige deel van de Kerkstraat?

### **Wettelijke motivering**

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 en later wijzigingen;

Gelet op het omgevingsvergunningsdecreet van 25 april 2014 en latere wijzigingen;

Gelet op het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, zoals gewijzigd;

Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;

Gelet op het Bestuursdecreet van 7 december 2018;

### **Beslissing**

#### Artikel 1.

Het oprichten van meerdere woonentiteiten kan middels de volgende beperkingen:

**Belangrijk is het behoud van bepaalde authentieke elementen waarbij de gevel en de oude Lindebomen het absolute minimum zijn.**

- Aan de achterzijde van het perceel ter hoogte van de woningen aan de Vanarenberglaan is het vergunnen van bewoning niet wenselijk.
- Te grote dichtheid en intensieve appartementsbebouwing dient vermeden te worden.
- Om voldoende woonkwaliteit te kunnen garanderen en rekening houdend met een woondichtheid van maximum 30 woningen per hectare (perceelgrootte bedraagt net geen 30are) lijken 7 tot 9 woonentiteiten het maximum haalbare. Het terrein kan maximaal voor 40% verhard worden. Er dient een groenplan mee ingediend te worden.
- Er dient rekening gehouden te worden met de 45°regel in combinatie met de hierboven reeds aangehaalde te nemen privacymaatregelen met betrekking tot de omliggende bebouwing.

#### Artikel 2.

Deze voorwaarden maken onderdeel uit van een verkoopovereenkomst van de terreinen.

#### Artikel 3

Deze beslissing wordt overgemaakt aan de dienst ruimtelijke ordening.

**NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:**

In opdracht:

Bart Bastijns

W.g. Plaatsvervangend Algemeen Directeur

Bert Moyaers

W.g. Burgemeester

**VOOR EENSLUIDEND AFSCRIFT:** Herk-de-Stad, 27 juli 2020

In opdracht:

Bart Bastijns

Plaatsvervangend Algemeen Directeur

Bert Moyaers

Burgemeester

