

**ONTWERP GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING
inzake bouwvoorschriften langsheen het dorpsplein Schellebelle en
het plan den Aard**

PLAN-MER-SCREENING

7 oktober 2022

1. Inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer	
Initiatiefnemer:	Gemeente Wichelen
Contactgegevens:	omgeving@wichelen.be 052/43.24.00

2. Verduidelijking van het initiatief en de plan-m.e.r.-screening	
Titel:	Verordening inzake bouwvoorschriften langsheen het dorpsplein Schellebelle en het plein Aard
Reden van de opmaak van de verordening:	De verordening heeft tot doel het typisch belevingswaardevol en beeldkwalitatief dorps karakter van het dorpsplein van Schellebelle en het plein van Aard te vrijwaren. Zo'n verordening is urgent omwille van diverse maatschappelijke uitdagingen waarmee de gemeente wordt geconfronteerd: vragen over verdichting en ontwikkelingsprojecten die voortvloeien uit noodzakelijke ruimte voor wonen, werken en demografische ontwikkelingen.
Onderwerp:	Het formuleren van duidelijke voorschriften inzake het gebouwgebaarit en materiaalgebruik, het bestendigen van functies en bepalingen inzake maximale verhardingsgraad en afsluitingen.
Gebied waarop de verordening betrekking heeft:	<ul style="list-style-type: none"> - Dorp 1 - 33 - perceel 3de afdeling, sectie A, nummer 0228/00C000 - perceel 3de afdeling, sectie A, nummer 0287/00P000 - Aard 1 – 7, 9B - perceel 3de afdeling, sectie A, nummer 1333/00E000 - perceel 3de afdeling, sectie A, nummer 1242/00E000
Reden van de opmaak van de plan-m.e.r.-screening:	<p>De stedenbouwkundige verordening wordt door een instantie op gemeentelijk niveau opgesteld en is op grond van decretale bepalingen voorgeschreven. De verordening voldoet aan de definitie van art. 4.1.1, §1, 4° DABM. Zij heeft betrekking op de sector 'ruimtelijke ordening'.</p> <p>De verordening vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project.</p> <p>De verordening bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau, omdat de verordening betrekking heeft over het dorpsplein van Schellebelle en het plein van Aard, en houdt een kleine wijziging in, omdat het stedenbouwkundige voorschriften formuleert.</p> <p>Een passende beoordeling is niet vereist aangezien geen betekenisvolle aantasting verwacht wordt van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone.</p> <p>Overeenkomstig artikel 4.2.3, § 3 DABM is een onderzoek tot milieueffectrapportage (plan-m.e.r.-screening) mogelijk.</p> <p>Het doel van deze plan-m.e.r.-screening is aantonen dat het initiatief geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken en dat er dus geen plan-MER moet worden opgesteld.</p>

3. Context en beschrijving van het initiatief	
Context:	
Beschrijving van het initiatief:	<p>De artikelen van de verordening kunnen als volgt samengevat worden:</p> <p>Hoofdstuk 1. Toelichtend gedeelte Art. 1. Toelichtend gedeelte</p> <p>Hoofdstuk 2. Verordenend gedeelte: Afbakeningszone dorpsplein en plein Aard Art. 1 Toepassingsgebied Art. 2 Terminologie Art. 3. Algemeen geldende voorschriften</p> <p>Zie ook de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening als bijlage.</p>
Zijn bepaalde aspecten al het onderwerp geweest van een vorige screening of MER?	(bijvoorbeeld: een verordening kan gemaakt worden n.a.v. de opmaak van een RUP waarvoor een screening of een plan-MER gemaakt is) neen
Welke onderdelen van het initiatief zijn niet aan screening onderworpen?	Hoofdstuk 1 heeft geen inhoudelijke gevolgen en moet bijgevolg niet aan een screening worden onderworpen.
Welke onderdelen van het initiatief zijn wel aan screening onderworpen?	Hoofdstuk 2 (artikels 1, 2 en 3) heeft inhoudelijke gevolgen en wordt dus aan een screening onderworpen.
Werden er redelijke alternatieven onderzocht?	Voor deze stedenbouwkundige verordening zijn er geen alternatieven. Daar de verordening opgesteld wordt door de gemeente Wichelen en specifiek betrekking heeft op de locatie waar de beleving en levendigheid van de historische waardevolle dorpskern van Schellebelle en het plein Aard moeten worden gevrijwaard, zijn locatiealternatieven niet van toepassing.
Worden (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten verwacht?	neen
Welke referentiesituatie wordt gebruikt als vergelijkingsbasis voor het beschrijven en beoordelen van de impact?	De referentiesituatie is de toestand van de omgeving in afwezigheid van de verordening waarbij er geen stedenbouwkundige spelregels zijn opgesteld om het dorps karakter van de omgeving te bewaren. Voor de opmaak van deze stedenbouwkundige verordening waren er voordien geen stedenbouwkundige voorschriften van die omvang van toepassing op het plangebied.

4. MILIEUEFFECTEN

Initiatief- onderdelen	Mobiliteit	Lucht, geluid, licht	Mens (gezondheid, veiligheid, ruimtelijke ordering)	Klimaat	Bodem	Water	Stoffelijke goederen, energie en grondstoffenvoorraden	Archeologie	Onroerend Erfgoed en Landschap	Biodiversiteit	Onderlinge samenhang	Mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk?
Art. 3.1 (max. aantal volwaardige bovengrondse bouwlagen)	pos	/	pos	/	/	/	/	/	pos	/	pos	<p>Gebouwen worden beperkt tot twee bovengrondse en een zadeldak. De gebouwen, opgenomen in de vastgestelde of wetenschappelijke inventarissen en in de 'Lijst karaktervolle panden Dorpsplein Schellebelle', mogen niet worden uitgebreid: het is niet toegelaten een extra bovengrondse bouwlaag toe te voegen.</p> <p>Inzake mobiliteit, ruimtelijke ordening, onroerend erfgoed en landschap zijn de effecten van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening positief daar er geen grote toename zal kunnen plaatsvinden van het aantal wooneenheden. Bijkomend verkeersgeneratie zal minimaal zijn en het dorpsgezicht wordt gevrijwaard dankzij het inventariseren en beschermen van karaktervolle panden.</p> <p>De mogelijke effecten voor de andere disciplines zijn verwaarloosbaar, daar de nieuwe toestand niet veel zal afwijken van de bestaande toestand.</p>	Neen
Art. 3.2 (maximale kroonlijsthoogte)	/	pos	pos	/	/	/	/	/	pos	/	pos	<p>De maximale kroonlijsthoogte wordt vastgesteld op 7 m. Hierdoor zal de schaal van de bebouwing in het plangebied slechts minimaal kunnen wijzigen. Omwille van het opleggen van een maximale kroonlijsthoogte wordt het onmogelijk hoger te bouwen dan de overheersende kroonlijsthoogte in de bestaande situatie. Dit heeft een positieve impact op de schaduwwerking in het plangebied, daar bijkomende schaduwwerking tot een minimum wordt beperkt.</p>	Neen

Initiatief- onderdelen	Mobiliteit	Lucht, geluid, licht	Mens (gezondheid, veiligheid, ruimtelijke ordening)	Klimaat	Bodem	Water	Stoffelijke goederen, energie en grondstoffenvoorraden	Archeologie	Onroerend Erfgoed en Landschap	Biodiversiteit	Onderlinge samenhang	Mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk?
Art. 3.3 (maximale visuele gevelbreedte)	/	/	pos	/	/	/	/	/	pos	/	pos	Met het vaststellen van een visuele gevelbreedte wordt gerefereerd naar de schaal en korrelgrootte van de karakteristieke bebouwing in het plangebied.	Neen
Art. 3.4 (wisselende kroonlijst- en nokhoogte)	/	/	pos	/	/	/	/	/	pos	/	pos	Dankzij het vaststellen dat de kroonlijst- en nokhoogte van naburige gebouwen nooit aan elkaar gelijk zijn, wordt het bestaand uitzicht van de bebouwing in het plangebied gerespecteerd en wordt de eigenheid van de dorpskern benadrukt. Voor panden, opgenomen in de vastgestelde of wetenschappelijke inventarissen of in de 'Lijst karaktervolle panden Dorpsplein Schellebelle', mag de bestaande kroonlijst- en nokhoogte niet worden gewijzigd. Op die manier wordt het dorpsgezicht gevrijwaard.	Neen
Art. 3.5 (continue dakvormen)	/	/	pos	/	/	/	/	/	pos	/	pos	Het opleggen van continue dakvormen benadrukt de eigenheid van de dorpskern en voorkomt een differentiatie aan insprongen in dakvormen. Voor panden, opgenomen in de vastgestelde of wetenschappelijke inventarissen of in de 'Lijst karaktervolle panden Dorpsplein Schellebelle', blijft de bestaande dakvorm behouden. Op die manier wordt het dorpsgezicht gevrijwaard.	Neen
Art. 3.6 (zadeldaken in langse richting)	/	/	pos	/	/	/	/	/	pos	/	pos	Het uitsluitend voorzien van zadeldaken waarvan de nok evenwijdig is aan de straat, voorkomt een differentiatie aan dakvormen in het plangebied en respecteert het dorpsgezicht. Voor panden, opgenomen in de vastgestelde of wetenschappelijke inventarissen of in de 'Lijst karaktervolle panden Dorpsplein Schellebelle', blijft de bestaande dakvorm behouden. Op die manier wordt het dorpsgezicht gevrijwaard.	Neen

Initiatief- onderdelen	Mobiliteit	Lucht, geluid, licht	Mens (gezondheid, veiligheid, ruimtelijke ordering)	Klimaat	Bodem	Water	Stoffelijke goederen, energie en grondstoffenvoorraden	Archeologie	Onroerend Erfgoed en Landschap	Biodiversiteit	Onderlinge samenhang	Mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk?
Art. 3.7 (gevelgeleding)	/	/	pos	/	/	/	/	/	pos	/	pos	Het vastleggen van een verticale gevelgeleding bewaart het dorps karakter van het plangebied verder. Voor panden, opgenomen in de vastgestelde of wetenschappelijke inventarissen of in de 'Lijst karaktervolle panden Dorpsplein Schellebelle', moeten waardevolle architecturale elementen behouden blijven en/of hersteld worden naar hun oorspronkelijke waarde. Op die manier wordt het dorpsgezicht gevrijwaard.	Neen
Art. 3.8 (dakvlakvensters en dakkapellen aan de voorgevel)	/	/	pos	/	/	/	/	/	pos	/	pos	Dakkapellen worden aan de zijde van de openbare weg enkel toegelaten bij één volwaardige bovengrondse bouwlaag. Dakuitbouwen worden beperkt in breedte, volgen de gevelgeleding en onderbreken de kroonlijst niet. Elementen die het uitzicht van het dak en de voorgevel verstoren, (bijvoorbeeld zonnepanelen, schotelantennes, klimaatbeheersingstoestellen) zijn niet toegelaten aan het dakvlak en gevels die grenzen aan het openbaar domein. Voor panden, opgenomen in de vastgestelde of wetenschappelijke inventarissen of in de 'Lijst karaktervolle panden Dorpsplein Schellebelle', wordt teruggegrepen naar de oorspronkelijke dakuitstraling. Op die manier wordt het dorpsgezicht gevrijwaard.	Neen
Art. 3.9 (dakvolume met maximaal één vloerniveau)	/	/	pos	/	/	/	/	/	pos	/	pos	In functie van het bekomen van kwalitatieve woning, is het niet toegelaten meerdere vloerniveaus te voorzien in het dakvolume. Dit heeft een positieve impact op de leef- en woonkwaliteit van de woningen.	Neen

Initiatief- onderdelen	Mobiliteit	Lucht, geluid, licht	Mens (gezondheid, veiligheid, ruimtelijke ordening)	Klimaat	Bodem	Water	Stoffelijke goederen, energie en grondstoffenvoorraden	Archeologie	Onroerend Erfgoed en Landschap	Biodiversiteit	Onderlinge samenhang	Mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk?
Art. 3.10 (kleur en materialiteit)	/	/	pos	/	/	/	/	/	pos	/	pos	<p>Dankzij het toelaten van maximaal één primair gevelmateriaal (gemetste rechthoekige gevelsteen, niet-geglazuurd) aan de voorgevel en zichtbare zijgevels wordt het bestaand materiaalgebruik van het plangebied verdergezet. Zo wordt een uniforme uitstraling bekomen.</p> <p>In functie van detailleringen en accenten is, naast het primair gevelmateriaal, het ook toegestaan secundaire gevelmaterialen te gebruiken.</p> <p>Voor de materialisering van de gevels en dakvolume is een kleurenpallet opgesteld dat de kleurstelling van het plangebied verderzet.</p> <p>Voor panden, opgenomen in de vastgestelde of wetenschappelijke inventarissen of in de 'Lijst karaktervolle panden Dorpsplein Schellebelle', wordt teruggegrepen naar de oorspronkelijke kleurstelling, gevelmaterialiteit en dakbedekking.</p> <p>Op die manier wordt het dorpsgezicht gevrijwaard.</p>	Neen

Initiatief- onderdelen	Mobiliteit	Lucht, geluid, licht	Mens (gezondheid, veiligheid, ruimtelijke ordering)	Klimaat	Bodem	Water	Stoffelijke goederen, energie en grondstoffenvoorraden	Archeologie	Onroerend Erfgoed en Landschap	Biodiversiteit	Onderlinge samenhang	Mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk?
Art. 3.11 (contrast in materialiteit tussen kerk en bebouwing)	/	/	pos	/	/	/	/	/	pos	/	pos	Voor de achtergevels van gebouwen, gelegen langsheen de noordzijde van het dorpsplein en palend aan de Scheldedijk, wordt de kleurstelling van de gevel bepaald aan de hand van een kleurenpalet 'gevelmateriaal'. Ook de dakbedekking moet conform het opgestelde kleurenpalet 'dakbedekking' zijn. Het kleurenpalet voorziet in een contrast tussen de kerk en de bebouwing. Voor panden, opgenomen in de vastgestelde of wetenschappelijke inventarissen of in de 'Lijst karaktervolle panden Dorpsplein Schellebelle', wordt teruggegrepen naar de oorspronkelijke kleurstelling, gevelmaterialiteit en dakbedekking. Op die manier wordt het dorpsgezicht gevrijwaard.	Neen
Art. 3.12 (afstand tot de dijk)	/	pos	pos	pos	pos	pos	/	/	/	pos	pos	Een 10 meter bouwvrije strook ten opzichte van de teen van de dijk moet worden gerespecteerd in functie van het vrijwaren van de zetting en de stabiliteit van dijk. De bouwvrije strook heeft een positieve impact op de lucht, licht, geluid, biodiversiteit, waterhuishouding, klimaat en bodem daar de bouwvrije strook als niet-verharde groenzone langs de Schelde wordt ingericht.	Neen
Art. 3.13 (uniforme uitstraling langs de Schelde)	/	pos	pos	pos	pos	pos	/	/	/	pos	pos	De achterste perceelgrenzen worden op een kwalitatieve manier afgewerkt in combinatie met een levende haag. Dit heeft een positieve impact op de lucht, geluid, biodiversiteit, klimaat en bodem van de strook langs de Schelde.	Neen
Art. 3.14 (minstens 40% van het perceel is onverhard)	/	pos	pos	pos	pos	pos	/	/	/	pos	pos	De percelen grenzend aan de Scheldedijk zijn ten minste 40% onverhard en moeten worden aangeplant met levendig groen. Dit heeft een positieve impact op de lucht, geluid, biodiversiteit, klimaat, en bodem van de percelen.	Neen

Ook cumulatief veroorzaakt de verordening geen aanzienlijke effecten omdat er spelregels worden opgelegd om het bestaand karakter van het dorpsplein te behouden. Voor panden opgenomen in de vastgestelde of wetenschappelijke inventarissen of in de 'Lijst karaktervolle panden Dorpsplein Schellebelle' wordt opgelegd om de bestaande karakteristieken van de gebouwen te behouden. Verder legt de verordening ook spelregels op voor nieuwbouw, herbouw of verbouwing. De bestaande charme, schaal en korrelgrootte van het plangebied worden gevrijwaard.

5. Conclusie

Conclusie op basis van de plan-m.e.r.-screening:

De gevolgen van de verordening op de ruimtelijke ordening en het leefmilieu zijn positief daar er geen significante veranderingen ten opzichte van de bestaande toestand van het plangebied worden toegelaten. De verordening stelt spelregels op in functie van het bewaren van het huidig dorps karakter, schaal en korrelgrootte.

De aanvraag tot de verordening vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004 en is dus screeningsgerechtigd

Een plan-MER is niet vereist, aangezien de milieugevolgen positief tot neutraal zijn.