

provincie limburg  
gemeente sint-truiden

project RUP dorpengeheel groot-gelmen -  
engelmanshoven - gelinden en omgeving

plan DEFINITIEF ONTWERP  
toelichtingsnota

in zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de  
gemeenteraad van 18-12-2010

de secretaris *wd.*

de voorzitter

*HILDE HENDRICKX*

*ROLAND DUCHATELET*

het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat  
onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek  
op het gemeentehuis werd neergelegd

van 01-12-2010 tot 28-02-2011

de secretaris *wd.*

de burgemeester

*HILDE HENDRICKX*

*LEONIE VAN DEN HAEGE*

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 30-05-2011

de secretaris *wd.*

de voorzitter

*HILDE HENDRICKX*

*ROLAND DUCHATELET*

ontwerper OMGEVING cvba  
uitbreidingstraat 390 2600 berchem-antwerpen t 03 448 22 72  
www.omgeving.be f 03 440 13 93

*Jan Baelus*  
ruimtelijk planner

verantwoordelijk ambtenaar bart schops  
gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

filenummer R38614-195  
datum juni 2011

## toelichtingsnota

RUP „dorpengheheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving“

stad sint-truiden | juni 2011 | DEFINITIEF ONTWERP ZOALS  
GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD OP 30 MEI 2011



# Inhoud

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding .....	5
1.2.	Opzet .....	5
1.3.	Afbakening plangebied .....	6
1.4.	Aanpak.....	7
2.	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden.....	8
2.1.	Band met de gewenste ruimtelijke structuur .....	8
2.2.	Band met de ruimtelijke kernbeslissingen .....	9
3.	Plannings- en beleidscontext .....	11
3.1.	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....	11
3.2.	Provinciaal ruimtelijk structuurplan.....	12
3.3.	Gewestelijk planningsproces voor landbouw, natuur en bos in de regio Haspengouw-Voeren .....	13
3.4.	Decreet grond- en pandenbeleid.....	14
4.	Plannen en regelgeving met verordenend kader .....	16
4.1.	Gewestplan .....	16
4.2.	Herbevestigd agrarisch gebied .....	16
4.3.	Gemeentelijke RUP"s.....	16
4.4.	Goedgekeurde en niet-ervallen verkavelingen .....	19
4.5.	Bouwmisdrijven.....	21
4.6.	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening .....	22
4.7.	VEN-gebieden.....	22
4.8.	Habitat- en vogelrichtlijngebieden .....	22
4.9.	Vegetatiewijziging .....	23
4.10.	Beschermde erfgoed.....	23
4.11.	Atlas van de buurtwegen .....	24
4.12.	Milieueffectenrapportage op planniveau .....	24
4.13.	Ruimtelijke veiligheidsrapportage op planniveau .....	26
5.	Andere relevante plannen en documenten .....	26
5.1.	Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP).....	27
5.2.	Fysisch systeem .....	27
5.3.	Landbouwgebruikskaart.....	27
5.4.	Kaart gewenste agrarische structuur .....	27
5.5.	Landbouwtyperingskaart.....	28
5.6.	Landschapsatlas .....	28
5.7.	Biologische waarderingskaart .....	29
5.8.	Waardevolle bebouwing.....	30
5.9.	Masterplan „De Romeinse Weg“.....	31
6.	Watertoets.....	32
7.	Mogelijke betekenisvolle aantasting van de speciale beschermingszone .....	40
8.	Gebiedsgerichte onderzoeken .....	42

---

8.1.	Afbakening kernen.....	42
8.2.	Waardevolle panden.....	43
8.3.	Verdichtingszones .....	44
8.4.	Agrarische activiteitenzone.....	45
8.5.	Sportterrein in Gelinden.....	47
8.6.	Pleinen .....	48
8.7.	Netwerk van voet- en fietswegen.....	49
8.8.	Zonevreemde constructies .....	51
8.9.	Te beschermen waardevolle groene elementen en corridors.....	53
8.10.	Vrijwaren van het grondgebonden agrarisch gebruik en van de landschappelijke kwaliteit van de open plateaus .....	57
8.11.	Valleien en natte natuurverbindingen .....	57
8.12.	Zoekzone voor windturbines.....	58
8.13.	Begraafplaatsen .....	61
8.14.	School Engelmanshoven en Gelinden.....	62
8.15.	Parkeren in en rond de dorpen.....	63
9.	Vertaling naar RUP.....	65
9.1.	Grafisch plan .....	65
9.2.	Voorschriften: algemeen.....	66
9.3.	Bestemmingsvoorschriften .....	66
9.4.	Inrichtingsvoorschriften.....	71
9.5.	Beheersvoorschriften.....	72
9.6.	Omgevingsrapport en Bouwcommissie .....	72
9.7.	Op te heffen strijdige voorschriften en verkavelingen .....	73
9.8.	Planschade en planbaten .....	74
9.9.	Relatie met bestaande gemeentelijke regelgevingen .....	75
9.10.	Indicaties voor ruimtebalansen .....	75
9.11.	Onteigeningsplan.....	76
9.12.	Voorkooprecht .....	77
	Bijlage I – oorspronkelijke screeningsnota plan-MER en vrijstelling opmaak plan-MER.....	79
	Bijlage II – addendum screeningsnota plan-MER en bijkomende beslissing vrijstelling opmaak plan-MER.....	105
	Bijlage III - register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn.....	119
	Bijlage IV – beslissing Dienst Veiligheidsrapportage	123



# Kaartenlijst

kaart 1:	Situering op de topokaart.....	6
kaart 2:	Situering op de luchtfoto .....	6
kaart 3:	Gewenste ruimtelijke structuur.....	8
kaart 4:	Gewenste ruimtelijke structuur Gelinden - Groot-Gelmen - Engelmanshoven .....	8
kaart 5:	Uittreksel gewestplan.....	16
kaart 6:	Uittreksel afbakening herbevestigd agrarisch gebied .....	16
kaart 7:	Uittreksel VEN-gebieden .....	22
kaart 8:	Uittreksel habitat- en vogelrichtlijngebieden .....	22
kaart 9:	Uittreksel fysisch systeem .....	27
kaart 10:	Uittreksel landbouwgebruikskaart .....	27
kaart 11:	Uittreksel gewenste agrarische structuur.....	27
kaart 12:	Uittreksel landbouwtyperingskaart .....	28
kaart 13:	Uittreksel landschapsatlas .....	28
kaart 14:	Uittreksel biologische waarderingskaart .....	29
kaart 15:	Uittreksel biologische waarderingskaart - aanduiding permanent historische graslanden .....	29
kaart 16:	Structuurschets met afbakening dorpskern Groot-Gelmen.....	43
kaart 17:	Structuurschets met afbakening dorpskern Gelinden .....	43
kaart 18:	Structuurschets met afbakening gehuchtskern Engelmanshoven / Vrijheers .....	43
kaart 19:	Waardevolle panden.....	43
kaart 20:	Inrichtingsschets Merelstraat .....	44
kaart 21:	Inrichtingsschets woonuitbreidingsgebied Sleeweg.....	44
kaart 22:	Inrichtingsschets agrarische activiteitenzone Engelmanshoven- Dorp.....	45
kaart 23:	Inrichtingsschets sportterreinen voor voetbal .....	47
kaart 24:	Inrichtingsschets sportterreinen voor andere sporten .....	47
kaart 25:	Inrichtingsschets pleinen Groot-Gelmen en Gelinden.....	48
kaart 26:	Inrichtingsschets speelplein Vrijheers.....	48
kaart 27:	Netwerk van voet- en fietswegen.....	49
kaart 28:	Overzicht van de zonevreemde woningen.....	51
kaart 29:	Gewenste ruimtelijke structuur waardevolle groenelementen en corridors.....	53
kaart 30:	Herbestemmingen in functie van waardevolle groenelementen.....	53
kaart 31:	Inrichtingsschets open te houden corridor Luikersteenweg .....	514
kaart 32:	Inrichtingsschets open te houden corridor Driewilgenstraat .....	54
kaart 33:	Inrichtingsschets open te houden corridor Thewissteeg .....	54
kaart 34:	Gewenste ruimtelijke structuur bouwvrij agrarisch gebied .....	57
kaart 35:	Inrichtingsschets uitgebreide centrale begraafplaats .....	61
kaart 36:	Referentiebeelden van een „groen“ kerkhof .....	61
kaart 37:	Inrichtingsschets 1 uitbreiding basisschool Engelmanshoven .....	62
kaart 38:	Inrichtingsschets 2 uitbreiding basisschool Engelmanshoven .....	62
kaart 39:	Schematisch grafisch plan .....	65
kaart 40:	Percelen met recht van voorkoop .....	77
kaart 41:	Situering op topokaart van de gebieden welke uit het RUP worden uitgesloten .....	80
kaart 43:	Register planbaten / planschade / gebruikerscompensatie .....	119

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Het definitief goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden (2000) selecteert het dorpengeheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden als een groot dorpengeheel en geeft voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling ervan een gewenste ruimtelijke structuur en een interventieschets als richtinggevend aan.

Om elementen van die structuur- en interventieschetsen te kunnen realiseren, zijn een aantal herbestemmingen en/of verordenende maatregelen inzake functies, inrichting of beheer nodig. Deze kunnen ook andere richtinggevende maatregelen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan mee ondersteunen.

Bij de uitwerking van meerdere RUP's de voorbije jaren zijn relaties met dit dorpengeheel naar voor gekomen, zowel bij de groene waarden, de valleien en natte natuurverbindingen als bij de verschillende types van zonevreemde constructies. Van deze laatste is bij de betreffende RUP's expliciet vooropgesteld dat deze gaandeweg in een gebiedsgericht RUP zullen worden opgenomen.

Tot slot zijn de voorbije jaren vanuit het provinciaal structuurplan en vanuit het gewestelijk planningsproces voor landbouw, bos en natuur in Haspengouw nieuwe elementen ten opzichte van de toestand in 2000 naar voor gekomen die een vastlegging van bepaalde elementen van lokaal belang in een RUP noodzakelijk maken.

## 1.2. Opzet

Dit RUP heeft de vorm van een combinatie van een APA (met bestemmingen en inrichtings- en/of beheersregels op een abstract niveau, maar toch verordenend) en, voor de delen waar meer detail noodzakelijk is, van een verruimd BPA (bestemmingen op perceelsniveau), aangevuld met een reeks inrichtings- en beheersregels. In de voorstelling in het grafisch plan en de bepalingen van de voorschriften zal dit onderscheid duidelijk afleesbaar zijn.

De algemeen toegepaste werkwijze in Sint-Truiden, met vastgelegde basisregels en afgebakende tolerantie marges die kunnen worden benut en toegekend wanneer hierdoor goed aantoonbaar een hogere kwaliteit dan doorsnee wordt gerealiseerd, wordt evident ook in dit dorp-RUP toegepast.

Het RUP focust op de bebouwde kernen van het dorpengeheel zoals weergegeven in de structuurschets in het structuurplan, maar neemt daarbij ook de omliggende delen van de open ruimte die niet door provinciale of gewestelijke RUP's worden gevat of zullen worden gevat, mee. Het RUP zal gebiedsdekkend zijn voor de dorpskern en voor de delen van de omgeving met lokaal belang.

### 1.3. Afbakening plangebied

kaart 1: *Situering op de topokaart*

kaart 2: *Situering op de luchtfoto*

De afbakening van het RUP „dorpengheheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden en omgeving“ is gebeurd op volgende manier:

- noordelijke, oostelijke en zuidelijke gemeentegrenzen
- westelijke grens: school voor luchtmacht en grens van kadastrale secties.

Uit het bovenstaand plangebied voor het RUP worden volgende delen uitgesloten:

- de VEN-gebieden en habitatrichtlijngebieden uitgezonderd deze delen die een verfijning van lokaal niveau ten opzichte van de huidige regelgeving vragen (in functie van trage wegen, vergoedingen enz.) of die als erfgoedlandschap kunnen worden aangeduid
- de delen (hoogstamboomgaarden, holle wegen, natuurverbindingen) die in het RUP „groene waarden“ een bestemming hebben gekregen
- het gebiedsdekkend gewestelijk RUP voor het woonuitbreidingsgebied in Gelinden in het kader van de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos
- het vermoedelijk plangebied van het RUP in opmaak voor de inplanting van windturbines op het grondgebied van de stad Sint-Truiden
- de restruimte tussen de afbakening van de definitieve ankerplaats „Mergels van Gelinden“ en de bestemming „woongebied met landelijk karakter“ volgens het gewestplan in het zuidoosten van het plangebied. De gewestplanbestemmingen natuurreservaat en natuurgebied, die mee het Habitatrichtlijngebied ondersteunen, blijven hier gelden.

Volgende elementen worden integraal overgenomen uit reeds goedgekeurde RUP's binnen het plangebied:

- betreffende delen van de RUP's urgente zonevreemde recreatie en bedrijven integraal<sup>1</sup> met de betreffende voorschriften overnemen in het plangebied
- de betreffende delen van het RUP groene waarden kunnen binnen het plangebied vallen maar hoogstens met overdrukken voor ruimere samenhangende gebieden; aan de bestemmingscategorieën uit het bestaand RUP wordt niet geraakt.

Het grafisch plan van deze RUP's wordt integraal overgenomen. De stedenbouwkundige voorschriften van deze RUP's zijn uitgezuiverd voor wat betreft de relevante elementen voor voorliggend RUP, in functie van de leesbaarheid en hanterbaarheid bij het vergunningenbeleid.

In het oostelijk deel van het plangebied wordt het erfgoedlandschap opgenomen, zonder de grondkleur van het gewestplan over te nemen omdat de gewestplanbestemming hier voldoende bescherming geeft aan het habitatrichtlijngebied en dit RUP hier niet mee wil interfereren. Aangezien de gewestplanbestemming woonzone met landelijk karakter op die plaats niet naadloos aansluit op de overdruk van het erfgoedlandschap, worden ook op deze locatie enkele delen uit het plangebied uitgesloten.

<sup>1</sup> Zij het met een kleine uitbreiding in deelplan J.

## 1.4. Aanpak

Dit ontwerp van RUP is het resultaat van een uitgebreid planningsproces dat in voorjaar 2007 is gestart. In een eerste fase is een voorstudie uitgewerkt onder begeleiding van een ambtelijke werkgroep waarin stedelijke diensten en beleidsmensen en bevoegde provinciale en gewestelijke administraties meewerken. De resultaten daarvan zijn eind 2007 aan de lokale bevolking gepresenteerd; deze is ook uitgenodigd te participeren aan een stuurgroep die de opmaak van het RUP verder mee begeleidt. In voorjaar en zomer 2008 zijn in overleg met deze stuurgroep een aantal inhoudelijke punten van de voorstudie verder uitgewerkt of aangepast; tegelijk heeft de ambtelijke werkgroep het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften van een voorontwerp van RUP voorbereid. Na terugkoppeling met de stuurgroep en na het doorlopen van de nieuwe plan-MER-screeningsadviesronde (najaar 2008 - begin 2009) en het doorvoeren van een aantal aanpassingen die daaruit voortvloeien, is het voorontwerp de officiële adviesronde in GECORO en plenaire vergadering ingegaan.

De plenaire vergadering van het RUP had plaats op vrijdag 5 juni 2009. De zinvolle suggesties die tijdens de vergadering en in de schriftelijke adviezen werden bezorgd, zijn in dit ontwerp van RUP meegenomen.

Het openbaar onderzoek over het ontwerp liep van 15 oktober 2009 tot en met 15 december 2009 en werd verlengd (wegens laattijdige publicatie in het Belgisch Staatsblad) tot 27 december 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek hebben zes overheidsinstanties een advies uitgebracht en hebben 90 personen en vennootschappen tijdig een bezwaarschrift ingediend.

De GECORO behandelde deze bezwaarschriften binnen de gestelde termijn van 90 dagen waaruit ze concludeerde dat er verschillende wijzigingen aan het plan moesten worden aangebracht en ze het College adviseerde om de procedure van het RUP opnieuw op te starten gelet op de aard van de wijzigingen.

De ingediende bezwaren gaven immers aanleiding om meerdere kleine maar gevoelig liggende punten die de essentie van het plan niet wijzigen in het grafisch plan aan te passen, overeenkomstig ook aanpassingen aan het onteigeningsplan door te voeren en het plangebied van het RUP uit te breiden.

De procedure van het RUP is in het voorjaar 2010 opnieuw opgestart. De wijzigingen die zijn aangebracht hebben betrekking op volgende onderwerpen, en worden ook op de desbetreffende plaats in de toelichtingsnota besproken:

- voet- en fietswegen
- (onteigening voor) woningen in overstroombare valleidelven
- (onteigening voor) recreatiegebied Gelinden
- woonontwikkeling in binnengebied Merelstraat
- compenserende woonontwikkeling achter Populierenstraat
- woonontwikkeling in binnengebied Thewissteeg
- agrarische activiteitenzones Luikersteenweg, Sleeweg en Helshovenstraat
- begraafplaatsen
- enkele individuele situaties wat betreft bouwmogelijkheden.

Het voorontwerp voor deze nieuwe procedure is op 8 juli 2010 aan een plenaire vergadering voorgelegd en heeft daar – met een aantal kleinere opmerkingen – globaal een gunstig advies gekregen. Het heeft, op vraag van de plenaire vergadering, tevens een beperkte aanvullende plan-MER-screeningsronde doorlopen. Het ontwerp-RUP dat daarvan het resultaat is, heeft van 1/12/10 tot 28/2/11 een openbaar onderzoek doorlopen. Dit definitieve ontwerp is daardoor de verwerking van.

## 2. Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden werd bij ministerieel besluit goedgekeurd op 25/10/2000 en bevat de k rachtlijnen w aarop he t RUP „dorpengheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden en omgeving” steunt.

### 2.1. Band met de gewenste ruimtelijke structuur

*kaart 3: Gewenste ruimtelijke structuur*

In het richtinggevend deel hebben volgende conceptelementen voor Sint-Truiden betrekking op het dorpengheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden:

- versterken van afgebakende dorpen door bebouwing met schaal en dichtheid op maat van het dorp; elk dorp wordt als een afzonderlijke entiteit in het landschap uitgebouwd vanuit de historische dorpsstructuur; versterking gebeurt door kleinschalige inbreidingsprojecten en opwaardering van de voorzieningen en het dorpsplein
- versterken van de plateaus in Hoog Haspengouw als hoogwaardige landbouwgebieden; het gebied wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan teelten in fruit en akkerbouw, kleinschalige agrarische activiteitenzones aan de rand van de dorpen<sup>2</sup>, holle wegen als natuurlijke elementen en fietspaden tussen de dorpen onderling
- kerken, kastelen, kasteelparken, gesloten hoeven en hoogstamboomgaarden in de dorpen als bakens in het landschap conserveren
- accentueren van de oude en nieuwe (hoofd)verbindingswegen als lanen in het landschap
- uitbouwen van vier groene schakels vanuit de binnenstad tot ver in het open landschap; deze groene schakels vormen de ruggengraat van het net van wandel- en fietsroutes in de gemeente
- accentueren van de beken en beschermen van de beekvalleien
- versterken van zes gebieden met boscomplexen tot grote gehelen natuur, waaronder Overbroek-Gelinden
- uitbouwen van een heldere, hiërarchische verkeerswegenstructuur.

*kaart 4: Gewenste ruimtelijke structuur Gelinden - Groot-Gelmen - Engelmanshoven*

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het dorpengheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden is sw eergegeven aan de hand van een structuurschets en interventieschets. Het toekomstbeeld van dit dorpengheel bestaat uit:

- een agrarische activiteitenzone in het zuidelijke landbouwgebied, met een specifieke landschappelijke rijkdom van hoogstamboomgaarden en mergeldagzomen
- twee iets grotere en zeer aantrekkelijke dorpen (Gelinden en Groot-Gelmen) en twee straatgehuchten (Engelmanshoven en Vrijheers), onderling verbonden door gedetailleerde linten waartussen de openheid van de plateaus voelbaar aanwezig blijft
- aangehaakt aan de valleien van Herkenfonteinbeek met hun natuurgebieden en kasteelpark
- met de barrièrewerking van het verkeer op Luikersteenweg blijvend, maar ingeperkt, aanwezig

<sup>2</sup> Deze agrarische activiteitenzone is in dit ontwerp-RUP van locatie veranderd (zie punt 8.4).

- met de doortocht van Gelinden (lagergelegen in de „zonk“ naar de Herkvallei) die met zijn aantrekkelijke wanden van vierkantshoeven als een baken aan de oostelijke inkom van de gemeente fungeert
- aantrekkelijke dorpspleinen in Groot-Gelmen (achter de kerk) en in Gelinden (aan de kerk en aan het oude gemeentehuis)
- waar bijkomende woningen in het bestaande woefsel en in een binnengebied worden ingepast en sociale huur- en koopwoningen meer kansen krijgen dan in kleinere dorpen
- waar de handelszaken in de omgeving van de twee dorpspleinen en landbouwbedrijven en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven in de vier woonkernen aan gepaste ontwikkelingsmogelijkheden krijgen
- kleine recreatiezones aan de bestaande voetbalvelden in de twee dorpen
- bestaande, en westwaarts te verschuiven lokale bedrijvzone aan de oostrand van Gelinden (uit de Herkvallei weg en met opname van de aanwezige bedrijfsgebouwen)
- op twee punten aangetakt aan Luikersteenweg en het hoofdwegenet.

Om de leefbaarheid van het dorpengeheel te garanderen, zijn economische en sociaal-culturele voorzieningen op een zekere schaal noodzakelijk. Om een onafhankelijk dorpengeheel te blijven, is een goed pakket aan voorzieningen noodzakelijk, namelijk halftijdse spreekuren van een ombudsfunctie en wijkagent, bibliotheekpost, postdienstverlening, kleuter- en lagere school en meerdere open zalen.

## 2.2. Band met de ruimtelijke kernbeslissingen

Volgende ruimtelijke kernbeslissingen uit het gemeentelijk structuurplan leiden mee tot de gestelde prioriteiten in het RUP:

- rkb 2 - strikte begeleiding van bestaande en nieuwe bedrijven in woonzones
- rkb 6 - voorzien en ontwikkelen van agrarische activiteitenzones in de nabijheid van dorpen
- rkb 11 - aanleg van een aantrekkelijke openbare activiteitenruimte in elk dorp
- rkb 12 - opmaak ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de verschillende dorpen(gehelen)
- rkb 18 - fasering van korte termijn zeker niet te ontwikkelen woonuitbreidingsgebieden (voor zover niet opgenomen in plangebied gewestelijke RUP's)
- rkb 19 - vrijwaring en invoering van een bouwvrije zone op de plateau's van Droog Haspengouw
- rkb 24 - bescherming van de beeldbepalende gebouwen.

Volgende ruimtelijke kernbeslissingen uit het gemeentelijk structuurplan bepalen in beperkte mate mee de concepten in het RUP:

- rkb 5 - ruimtelijke steunmaatregelen aan de landbouw en het fruit
- rkb 7 - stimuleren en uitbouwen van goede toeristische verblijfsinfrastructuur (aanvullend met minder urgente recreatie aan het RUP zonevreemde recreatie)
- rkb 13 - planologische bescherming van de zes grote gehelen natuur (voor zover niet opgenomen in of voorgesteld voor gewestelijke RUP's)
- rkb 15 - planologische bescherming van de vier beekvalleien (aanvullend aan RUP valleien en natte natuurverbindingen)
- rkb 16 - planologische bescherming en gericht uitbouw van de beeldbepalende hoogstamboomgaarden (uiterst beperkt, aanvullend aan RUP „groene waarden“)
- rkb 20 - uitbouw van een hiërarchische wegenstructuur
- rkb 22 - aanleg van vier groene schakels als aantrekkelijke fiets- en wandelroutes
- rkb 23 - uitbouw alternatief net van tractorwegen als bijdrage tot ontlasting van de primaire en secundaire wegen.

Dit RUP „dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving“ is dus **duidelijk een uitvoering van het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**; de precieze invulling van de ontwikkelingen in dit gebied is evenwel in het structuurplan niet op alle punten afgelijnd.

### 3. Plannings- en beleidscontext

#### 3.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering op 23 september 1997. Op 12 december 2003 is een paritiële herziening definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden bekrachtigd bij decreet van 19 maart 2004.

Sint-Truiden is voor de len van het grondgebied geselecteerd als structureel ondersteunend kleinstedelijk gebied. Delen van de gemeente kunnen tot het buitengebied behoren. De provincie zal in nauw overleg met de gemeente en het Vlaams Gewest, het kleinstedelijk gebied afbakenen<sup>3</sup>.

Als doelstellingen voor het ruimtelijk beleid in het buitengebied gelden:

- vrijwaren van de essentiële functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bosbouw, wonen en werken op niveau van het buitengebied)
- tegengaan van versnippering van de open ruimte
- groeien binnen de kernen
- versterking van de open ruimte door de functies landbouw, natuur en bos
- bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit
- gebiedsgerichte ruimtelijke ordening op basis van het fysisch systeem.

Haspengouw als geheel wordt als een van de gave landschappen in Vlaanderen geselecteerd, waar het behoud en de versterking van de structureel landschapselementen en -componenten voorop staan.

In het buitengebied worden verschillende soorten onderscheiden: kernen (hoofddorpen en woonkernen), linten, bebouwd perifeer landschap, verspreide bebouwing. De bijkomende bebouwing wordt in de hoofddorpen en woonkernen geconcentreerd. Bijkomende (lokale) bedrijventerreinen kunnen alleen aansluitend bij de hoofddorpen worden ontwikkeld (tot 5 ha per hoofddorp als richtcijfer).

In de provincie Limburg worden maximaal 43 % van de bijkomende woningen gerealiseerd in het buitengebied en minimaal 57 % in de stedelijke gebieden. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan zal voor elk kleinstedelijk gebied en voor iedere gemeente in het buitengebied het aantal benodigde bijkomende woningen aangeven. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zal de lokalisatie van gebieden voor nieuwe bouw en woningen met fasering en minimale en maximale dichtheden aangeven.

Als na te streven woningdichtheid geeft het ruimtelijk structuurplan minimaal 25 woningen per hectare aan in stedelijke gebieden en minimaal 15 woningen per ha in woonkernen van het buitengebied (beide uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel).

Sint-Truiden is als stedelijk gebied automatisch ook geselecteerd als economisch knooppunt. Voor het geheel van de provincie Limburg wordt voorzien dat 84 tot 89 % van de bijkomende bedrijventerreinen in de economische knooppunten worden gerealiseerd. Voor het geheel van Limburg wordt geen tekort maar een overschot aan bedrijventerreinen van 532 ha brutto aangegeven; binnen die globale ruimtebalans zijn evenwel nieuwe bedrijventerreinen mogelijk. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan zal voor elk kleinstedelijk gebied en voor iedere

<sup>3</sup> In de voorstudie van het kleinstedelijk gebied (cfr. punt 3.2) maakt het plangebied van voorliggend RUP deel uit van het buitengebied.



gemeente in het buitengebied het aantal benodigde bijkomende bedrijventerreinen aangeven; de provincie zal de regionale bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden afbakenen. De gemeente zal de lokale bedrijventerreinen afbakenen.

## 3.2. Provinciaal ruimtelijk structuurplan

Op 12 februari 2003 keurde de Vlaamse regering het ruimtelijk structuurplan van de provincie Limburg goed.

Sint-Truiden maakt deel uit van de hoofdruimte Haspengouw en Vloeren. Deze hoofdruimte heeft in het bijzonder een belangrijke open ruimte betekenis voor de provincie. Vooral grondgebonden landbouw en fruitteelt in landschappelijk waardevolle gebieden zijn structurele en te versterken dragers. Daarnaast zijn natuurwaarden en het watersysteem te ondersteunen functies. Ter ondersteuning daarvan kan recreatief medegebruik op provinciaal niveau - bijvoorbeeld plattelandstoerisme - worden gestimuleerd.

Onder meer Sint-Truiden functioneert als een sterk centrum voor heel de hoofdruimte en de kleine kernen daarin. Dat vraagt om een breed kleinstedelijk voorzieningenaanbod zonder specialisatie, een radiale bereikbaarheid vanuit het ommeland en een goede aantakking op het hoofdwegennet.

Het netwerk van rivier- en beekvalleien is voor de hoofdruimte erg structuurbepalend. Het netwerk van hoeven en kastelen wordt ingeschakeld in een laagdynamisch toeristisch-recreatief netwerk.

Sint-Truiden is gelegen in de deelruimte Droog-Haspengouw die een te versterken open ruimterol heeft voor de provincie. Landbouw, landschap, natuur en laagdynamisch toerisme en recreatie moeten worden ondersteund. De agrarische activiteit is de belangrijkste economische drager en ook het meest bepalend voor het ruimtelijk beeld.

Het dorpengeheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden behoort tot het buitengebied waar ondermeer volgende ontwikkelingsperspectieven voorop staan:

- integraal waterbeheer wordt nagestreefd
- de bosstructuur wordt versterkt door natuurverbindingen en gerichte bosuitbreiding
- de groei van het buitengebied wordt afgestemd op het ritme van de eigen woningbehoeften
- een aandeel van minimum 10 % van sociale woningen op de totale woningvoorraad wordt nagestreefd, verspreid over de volledige provincie en verweven in het bestaand weefsel
- sterke grondgebonden landbouw met recreatief medegebruik wordt gestimuleerd in Droog Haspengouw en fruitteelt en gemengde landbouw in Vochtig Haspengouw en delen van Droog Haspengouw
- als toeristisch-recreatief knooppunt type I kunnen onder strikte voorwaarden toeristisch-recreatieve voorzieningen van provinciaal niveau bijkomen
- N3, als secundaire weg type I, heeft een verbindende functie waardoor het toegang geven buiten de bebouwde kom zoveel mogelijk moet worden beperkt en waar mogelijk afgebouwd
- een provinciaal functioneel fietsroutenetwerk wordt opge maakt als een hiërarchisch gebiedsdekkend netwerk.

Geconcludeerd kan worden dat van de elementen die mogelijk in dit RUP zouden kunnen worden opgenomen, er weinig of geen overlappingen zijn met een provinciale bevoegdheid en dat de inhoudelijke opties in belangrijke mate sporen met deze uit het provinciale structuurplan.

### 3.3. Gewestelijk planningsproces voor landbouw, natuur en bos in de regio Haspengouw-Voeren

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse administratie een ruimtelijke visie opgesteld voor de essentiële functies van het buitengebied in de regio Haspengouw en Voeren. Hierin geeft zij 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. Voor de regio, die de gehele zuidelijke helft van Limburg omvat, betekent de doorvertaling van deze opties tussen 70.900 en 74.900 ha agrarisch gebied, tussen 7.400 en 11.400 ha grote eenheden natuur, 13.300 ha natuurverwevingsgebied en 976 ha bosuitbreiding.

In de verkenning- en planningsfase van dit proces (tot mei 2005) werd in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen een geïntegreerde en gebiedsgerichte ruimtelijke visie opgesteld die het kader vormt voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. In de procesnota ter voorbereiding van de uitvoeringsfase van dit afbakeningsproces wordt een operationalisering van het uitvoeringsprogramma weergegeven. In de uitvoeringsfase zal verder gewerkt worden op het niveau van de individuele uitvoeringsacties die gefaseerd opgestart worden en voorwerp zijn van verder overleg met de betrokken besturen en belangengroepen.

Volgende zeven beleidsdoelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor de open ruimte in de hele buitengebiedregio worden geformuleerd:

- vrijwaren van samenhangende landbouwgebieden voor de beroepslandbouw
- landschappelijke integratie van agrarische bebouwing
- behoud en versterken van valleistructuren voor natuurlijke waterberging
- behoud en versterking van de bestaande natuurcomplexen en inschakeling ervan binnen een netwerk
- behoud en versterking van bestaande bos- en parkstructuur
- behoud van gave cultuurlandschappen en structurerende landschapselementen
- erfgoedbakens als aanknopingspunt voor zachte recreatie en cultuurtoerisme.

Het plangebied van voorliggend RUP is bij de gewenste ruimtelijke structuur onderdeel van de deelruimte Droog Haspengouw, meer bepaald het Plateau van Landen, Gingelom en Sint-Truiden en het Plateau van Heers en Vechmaal en de bovenlopen van Herk en Mombeek.

Deze beleidsdoelstellingen en hun beschrijving sluiten stuk voor stuk in zeer grote mate aan bij de ontwikkelingsperspectieven die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden, in een reeks voorschriften van de goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en in de recente (voorstudies voor) gemeentelijke RUP's in de open ruimte (valleien en groene waarden) zijn geformuleerd. In het bijzonder sporen volgende elementen optimaal:

- het vrijwaren van een goed gestructureerd agrarisch gebied voor grondgebonden landbouwactiviteiten, met daarin differentiatie van de bebouwingsmogelijkheden en bouwvrije gebieden, aandacht voor hedendaagse recreatieve en verbredende functies in vierkantshoeven en betere afstemming van het landbouwgebruik op de kenmerken van het fysisch systeem door ruimte te voorzien voor erosiebestrijdingprojecten, natuurlijke waterberging en behoud en herstel van landschappelijk en ecologisch waardevolle structuren (holle wegen, hoogstamboomgaarden, verspreide bossen, kasteelparken en -tuinen)
- het voorzien van ruimte in de grotere riviervalleien en in het sterk vertakt netwerk van beekvalleien voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen, het vertragen van waterafvoer en een ruimtelijke buffering van waterlopen, waarbij het landbouwgebruik in rivier- en beekvalleien de natuurlijke dynamiek van dit watersysteem moet respecteren en

nieuwe bebouwing en intensieve activiteiten in van nature overstroombare gebieden en risicogebieden worden geweerd

- de inschakeling van het netwerk van kastelen en parken, kloosters en abdijen, het archeologisch erfgoed, het bouwkundig agrarisch erfgoed (vierkantshoeven) en de cultuurhistorische routes, gekoppeld aan zacht recreatief medegebruik in het agrarisch gebied, in laagdynamische maar zeer wenselijke toeristisch-recreatieve ontwikkelingen.

Uit de kaarten met de precieze afbakening van de herbevestigde agrarische gebieden op het gemeentelijk grondgebied kan worden afgeleid dat nagenoeg het volledige plangebied van dit RUP tot het herbevestigd agrarisch gebied behoort. Alleen voor de oostelijke delen aanleunend bij de Herkvallei en voor de omgeving van Engelmanshovendorp is dit niet het geval.

Dit betekent dat de agrarische gewestplanbestemming in deze herbevestigde agrarische gebieden bij voorkeur behouden moet blijven en dat eventuele herbestemmingen in een gemeentelijk RUP (die toegelaten zijn) de agrarische macrostructuur niet mogen aantasten, dat dergelijke herbestemmingen niet raken aan de huidige agrarische bedrijfsvoering en de samenhang van het landbouwgebied en dat de herbestemmingen qua ruimtebeslag goed worden afgewogen en tegen bestaande bebouwing aan worden gesitueerd. Deze elementen worden voor de betreffende sites in hoofdstuk 6 verantwoord. Volgens een recente omzendbrief moeten ook in gemeentelijke RUP's delen herbestemd agrarisch gebied die herbestemd worden gecompenseerd worden door nieuwe landbouwbestemmingen.

Daarnaast bevat de regeringsbeslissing van dec. 2005 de goedkeuring van een operationeel uitvoeringsprogramma waarin de opmaak van een beperkt aantal gewestelijke RUP's is opgenomen. In de omgeving van het grondgebied van voorliggend RUP betreft het RUP's voor het mergelgebied van Klein-Gelmen/Gelinden en (na onderzoek) herbestemming van twee woonuitbreidingsgebieden in Gelinden naar agrarisch gebied. Gewestelijke RUP's voor bouwrijpe agrarische gebieden worden voor heel de regio niet noodzakelijk geacht.

Een gewestelijk RUP voor het mergelgebied van Klein-Gelmen/Gelinden zou de omgeving van Engelmanshovendorp tot zone voor natuurverweving kunnen bestemmen, waarbij een verdere detaillering in een gemeentelijk RUP zou kunnen worden doorgevoerd. Vermits een meer gedetailleerde invulling van de ontwikkelen agrarische delen en de te beschermen en ontwikkelen natuurlijke delen binnen die omgeving voor de verschillende actoren en sectoren wenselijk is, is het met akkoord van de gewestelijke planningsdiensten mee in dit gemeentelijk RUP mee opgenomen.

### 3.4. Decreet grond- en pandenbeleid

Op 27 maart 2009 keurde de Vlaamse Regering het decreet grond- en pandenbeleid goed en werd op 1 september 2009 van kracht. Dit decreet legt normen op voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod, respectievelijk normen voor de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod voor welbepaalde categorieën van bouw- en verkavelingsprojecten (onder de vorm van een sociale last verbonden aan het verlenen van de vergunning). Deze normen kunnen worden vastgelegd per bouw- of verkavelingsproject of in een plangebied (bijvoorbeeld in een RUP).

Voorliggend RUP zet woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied om naar woongebied zodat op het niveau van het RUP deze normen kunnen opgelegd worden. Dit gebeurt voor het betreffende gebied, gekoppeld aan de overdruk die erop gelegd wordt.

Algemeen legt de stad Sint-Truiden qua woningtype en –grootte een sociaal objectief op van 20% voor iedere woonontwikkeling op hun grondgebied. Ook voor de projecten die zullen gerealiseerd worden binnen het plangebied van voorliggend RUP zal deze norm gehanteerd worden.

Door het hanteren van dit percentage aan sociaal woonaanbod, zal het bescheiden woonaanbod worden vastgelegd - op niveau van het RUP - op maximaal 20 procent. Voor de realisatie van dit woonaanbod en de vorm waaronder deze last zal worden opgelegd, gelden de desbetreffende bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid.

## 4. Plannen en regelgeving met verordenend kader

### 4.1. Gewestplan

*kaart 5: Uittreksel gewestplan*

Het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren (KB 4 april 1977 en gewijzigd bij MB in 1996 en 1997) legt de bestemmingen op het gemeentelijk grondgebied vast.

Het grootste gedeelte van de open ruimte van het plangebied van het voorliggend RUP wordt bestemd als „agrarisch gebied“, met in het zuiden een gedeelte „landschappelijk waardevol agrarisch gebied“. Delen van de vallei van de Herk en de Molenbeek worden bestemd als „natuurgebied“, „parkgebied“ of ter hoogte van Overbroek als „natuurgebied met wetenschappelijke waarde of natuurreserveaat“. De bestaande woonkernen worden grotendeels bestemd als „woongebied met landelijk karakter“. Overige bestemmingen in het plangebied zijn: „woonuitbreidingsgebieden“, „recreatiegebieden“ en „ambachtelijke bedrijven en kmo's“.

### 4.2. Herbevestigd agrarisch gebied

*kaart 6: Uittreksel afbakening herbevestigd agrarisch gebied*

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen worden sinds midden 2004 systematisch afbakeningsprocessen voor de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur opgestart. In overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen wordt voor verschillende buitengebiedregio's een ruimtelijke visie opgesteld die de krachtlijnen voor de opmaak van de concrete afbakeningsplannen vastlegt. Op die manier worden de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur gelijktijdig en gelijkwaardig tegenover elkaar afgewogen. Voor een groot deel van de landbouwgebieden worden de bestaande gewestplannen door niemand in vraag gesteld. De agrarische gebieden op de gewestplannen zijn voor deze gebieden nog steeds actueel en goede planologische vertaling van de gewenste agrarische structuur.

Voor deze landbouwgebieden neemt de Vlaamse Regering dan ook een beslissing waarmee de afbakeningsdiscussie in deze gebieden afgerond wordt. Binnen die gebieden worden er in principe geen gewestelijke initiatieven meer genomen voor het omzetten van de agrarische bestemming naar natuur-, bos- of andere bestemmingen. Ook gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven in deze gebieden moeten de agrarische bestemmingen maximaal respecteren en zullen systematisch getoetst worden aan de agrarische structuur.

Op 2 december 2005 nam de Vlaamse regering de beslissing om voor 41.000 ha agrarische gebieden in de regio Haspengouw - Voeren de bestaande gewestplannen beleidsmatig te herbevestigen.

### 4.3. Gemeentelijke RUP's

De juridische context wordt slechts in beperkte mate bepaald door ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De delen van de RUP's „urgente zonevremde bedrijven in de open ruimte Sint-Truiden“ en „urgente zonevremde recreatie“ die gelegen zijn in het plangebied worden integraal

geïntegreerd in voorliggend RUP <sup>4</sup>. Het voorontwerp van RUP „valleien en natte natuurgebieden“ is eveneens gedeeltelijk gelegen in het plangebied en blijft voor al zijn overdrukken gelden terwijl de herbestemmingen mee in het voorliggend RUP worden opgenomen. Het RUP „groene waarden“ tenslotte bevindt zich eveneens gedeeltelijk in het plangebied; inhoudelijk wordt daar op afgestemd, maar de betreffende bestemmingszones worden niet meegenomen in het plangebied van dit RUP

#### 4.3.1. RUP urgente zonevreemde bedrijven in de open ruimte Sint-Truiden

Met dit ruimtelijk uitvoeringsplan wil het stadsbestuur van Sint-Truiden een ruimtelijk verantwoorde oplossing bieden aan zonevreemde gebouwen en terreinen die een economisch gebruik kennen in de open ruimte op het gemeentelijk grondgebied, waaronder enkele waardevolle kastelen.

Het basisuitgangspunt van het RUP is dat verweving van (bedrijfs)activiteiten (ook nieuwe) in het weefsel van de dorpen gewenst is en dat waar het ruimtelijk verantwoord is bestaande activiteiten op hun huidige plaats behouden blijven en aangepaste ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Op deze manier kan de opgebouwde infrastructuur maximaal benut blijven en wordt spaarzaam omgegaan met grondstoffen.

Vertrekkende vanuit analyses van de specifieke situatie van elk van deze constructies, worden de decretaal voorziene mogelijkheden gebiedsgericht toegepast. Vijf bedrijven die opgenomen zijn in dit RUP, maken deel uit van het plangebied.

De uitbreiding van het bedrijf aan Bemmelken (zone H op het grafisch plan), die vergund werd tijdens de loop van de opmaak van dit dorpen-RUP, wordt in voorliggend RUP mee opgenomen in de zone met een overdruk voor para-agrarische bedrijvigheid.

#### 4.3.2. RUP urgente zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte Sint-Truiden

Met dit ruimtelijk uitvoeringsplan wil het stadsbestuur van Sint-Truiden een ruimtelijk verantwoorde oplossing bieden aan zonevreemde gebouwen en terreinen die een recreatief gebruik kennen in de open ruimte op het gemeentelijk grondgebied, evenals ruimere gebruiksmogelijkheden die de instandhouding en opwaardering van een reeks waardevolle hoeven en kastelen moeten ondersteunen.

Het basisuitgangspunt van het RUP is dat verweving van (recreatieve) activiteiten (ook nieuwe) in het weefsel van de dorpen gewenst is en dat waar het ruimtelijk verantwoord is bestaande activiteiten op hun huidige plaats behouden blijven en aangepaste ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Op deze manier kan de opgebouwde infrastructuur maximaal benut blijven en wordt spaarzaam omgegaan met grondstoffen.

Vertrekkende vanuit analyses van de specifieke situatie van elk van deze constructies, worden de decretaal voorziene mogelijkheden gebiedsgericht toegepast. Drie hoeves die opgenomen zijn in dit RUP, maken deel uit van het plangebied.

<sup>4</sup> Een deelzone van het RUP urgente zonevreemde bedrijven in de open ruimte wordt hierbij aan de huidige juridische context (vergunningssituatie) aangepast.

### 4.3.3. RUP „groene waarden“

Het ruimtelijk uitvoeringsplan „groene waarden“ is bedoeld om samen met het RUP „valleien en natte natuurverbindingen“ ordening en bescherming te geven aan de natuurlijke structuur van het buitengebied van Sint-Truiden.

Het RUP „groene waarden“ richt zich vanuit het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op de natuurverbindingen in het noordwestelijke gebied, de twaalf prioritaire sites voor hoogstamboomgaarden, de holle wegen en de beeldbepalende landschappen. Deze laatste beperken zich best tot de om landschappelijke redenen beperkt te bebouwen plekken.

De lange termijnvisie op de hoogstamboomgaarden in Sint-Truiden is dat er in functie van de landschappelijke en toeristische waarde niet alleen naar bescherming van bestaande hoogstamboomgaarden maar ook naar een nieuwe uitbouw moet worden gestreefd. Het ruimtelijk beeld van de hoogstamboomgaarden blijft het belangrijkste.

Het RUP beschermt alle waardevolle holle wegen met hun hellingen en de kruinen van die hellingen, alsook een bufferstrook van 1 tot 2 m naast die kruin, waarin een greppel wordt gerealiseerd die het afstromend water van de akkers en plantages opvangt kan worden gerealiseerd. Voor vijf bijzonder waardevolle holle wegen is een bredere bufferstrook voorzien. Bijkomende verharding in de holle wegen wordt verboden; voor een twaalftal holle wegen wordt het opbreken van de verharding tot een tweesporenverharding verplicht.

Een aantal landschappelijk waardevolle open te houden corridors worden, aanvullend op beperkingen inzake beplanting die de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening oplegt om doorzichten op het landschap te behouden, ook een aangepaste ordening van de bijkomende bebouwing opgelegd.

Bovenstaande bepalingen en bestemmingen blijven binnen het goedgekeurde RUP „groene waarden“ behouden; de betreffende bestemmingszones worden niet meegenomen in het plangebied van dit RUP. De zones die in het RUP „groene waarden“ alleen een overdruk hebben gekregen, worden evenwel wel mee in dit RUP opgenomen om de onderliggende bestemming op passende wijze te kunnen vastleggen.

De overdruk „bijzonder landschappelijk waardevol agrarisch gebied“ dat van het RUP „groene waarden“ wordt overgenomen wordt daarbij in voorliggend RUP uitgebreid tot aan de noordelijke gemeentegrens.

Bovendien wordt een heel beperkt deel van het RUP „groene waarden“ herzien in voorliggend RUP. Het gaat om een „rechtzetting“ van twee foutief doorgevoerde herbestedingen in het RUP groene waarden ten zuiden van Gelinden, namelijk een foutieve schrapping van een achterinliggend strookje woonzone en een herbesteding die geruild kan worden tegen een ander perceelsdeel dat in de feiten in gebruik is als tuinzone bij de aanpalende woning en dus geen hoogstamboomgaard omvat.

Onderstaande figuur geeft weer over welke delen het gaat. Het deel aan Populierenstraat (in de feiten gebruikt als hoogstamboomgaard) wordt geruild tegen het deel aan Steenveld (in de feiten gebruikt als tuinzone horende bij de aanpalende woning aan Steenveld / Ovelingenstraat).



figuur 1: aanduiding beperkte herbesteding RUP 'groene waarden'

#### 4.3.4. Voorontwerp RUP valleien en natte natuurverbindingen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan „valleien en natte natuurverbindingen“ is bedoeld om samen met het RUP „groene waarden“ ordening en bescherming te geven aan de natuurlijke structuur van het buitengebied van Sint-Truiden.

Het voorziet een reeks overdrukken die naargelang de aard van een valleigebied (risicozone voor overstroming, van nature uit overstroombare zone; binnen en buiten een woonkern) de wijze van bebouwing regelt. Deze overdrukzones blijven in het verder af te werken RUP „valleien en natte natuurverbindingen“ behouden om de eenduidige aanpak binnen de gehele gemeente te vrijwaren.

Daarnaast bevat het ook een beperkt aantal herbestedingen, vooral van beter niet te bebouwen delen in de valleien en van compensatieplekken daarvoor. Dergelijke bestemmingszones worden wel mee in dit RUP overgenomen om een zo goed mogelijke gebiedsgerichte afstemming te bekomen.

#### 4.4. Goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen

In het plangebied van het RUP zijn een aantal goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen gesitueerd. Deze primieren ten opzichte van het RUP. Ze werken de doelstellingen uit het RUP niet tegen en kunnen bijgevolg behouden blijven.

De goedgekeurde en niet-vervallen verkavelingen worden hieronder in tabelvorm weergegeven



tabel 1 goedgekeurde en niet-ervallen verkavelingen binnen het plangebied

datum vergunning	dossinummer	referentienummer Vlaamse Overheid	ligging	status
24/10/1989	874.2.V-021/1989	7165V89/12	12 <sup>e</sup> afd. sie B 707b en 707e	deels vervallen
05/01/1979	871.3.V-014/1978	7165 V78/21	12 <sup>e</sup> afd. sie B 702a en 703a	niet vervallen
22/11/1994	874.2.V-020/1994	7165V94/9	12 <sup>e</sup> afd. sie B 695c, 695 <sup>e</sup> en 695f	niet vervallen
07/09/2007	874.2.V.007/2007		12 <sup>e</sup> afd. sie A 676x	niet vervallen
02/12/2005	V.22/2005		afd.12 sie B 669k, 669l, 667a en 674l	niet vervallen
09/10/1973	872.2.V-002/1973	7214V21	afd.12 sie B 666d en 666f	niet vervallen
23/12/2005	V-027/2005		afd.12 sie B 326b	niet vervallen
16/08/1991	874.2.V-016/1991	7165V81/12	afd.12 sie B 319l en 319m	niet vervallen
11/08/1981	871.3.V-015/1981	7165V81/13	afd.12 sie B 313l, 313m, 313p en 313r	niet vervallen
01/07/2005	V-022/2004		afd.12 sie B 295m	niet vervallen
22/09/2006	V-005/2006		afd.12 sie B 271	niet vervallen
23/12/2005	V-026/2005		afd.12 sie B 255a	niet vervallen
04/01/2005	V-19/2001		afd.12 sie B 246h2, 246k2, 246b2 en 246p	niet vervallen
14/07/2006	V-001/2006		afd.12 sie B 246d2/deel	niet vervallen
15/05/1998	874.2.V-005/1998	7165V98-0004V01	afd.12 sie B 240h en 240l	niet vervallen
31/03/2000	874.2.V-002/2000	7165VMI-0004V01	afd.12 sie B 209g, 209h en 209k	niet vervallen
17/06/2005	V-002/2005		afd.12 sie B 209l en 209m	niet vervallen
07/11/2000	874.2.V-003/2000	7165VMI-0005V02	afd.12 sie B 209n, 209p en 209r	niet vervallen
25/05/2007	874.2.V-001/2007		afd.12 sie B 204m en 206f2	niet vervallen
23/10/1972	874.2.V-005/1972	7214V17	afd.13 sie B 200e, 200d en 199g	niet vervallen
27/06/1990	874.2.V-038/1989	7050V7	afd.12 sie B 184c, 184d en 185e	niet vervallen
03/06/1964	871.3.V-001/1964	50V1	afd.12 sie B 178l en 178n	niet vervallen
07/01/1966	871.3.V-001/1965	50V4	afd.12 sie B 166n, 166p, 167f2 en 167h2	niet vervallen
12/5/1995	165V95/5-V1		afd. 12 sie A + B nrs. 1c/ex en 708a	niet vervallen
28/03/1997	874.2.V-034/1996	7165V96-0016V01	afd.12 sie A 650c, 650d en 650e	niet vervallen
13/08/1973	874.2.V-001/1973	7214V18	afd.12 sie A 646v, 646w, 646c2, 646w2, 646l2, 646m2, 646n2, 646p2, 646f2, 646g2, 646a2, 646r2, 646s2, 646t2, 646v2, 646h2, 646y, 646y2, 646z2, 180b en 180c	niet vervallen
07/12/1993	874.2.V-020/1993	7165V93/8	afd.12 sie A 634x, 634a2, 634b2 en 634c2	niet vervallen
07/12/1994	874.2.V-25/97	7165.V-93/8	afd.12 sie A 634t	niet vervallen
29/01/1980	871.3.V-043/1978	7165V78/42	afd.12 sie A 627l, 627m, 627n en 627p	niet vervallen
07/02/1978	871.3.V-022/1977	7165V77/23	afd.12 sie A 603w, 605k en 606k	niet vervallen
18/05/1993	874.2.V-024/1992	7165V92/13	afd.12 sie A 175m en 175n	niet vervallen
04/02/1991	874.2.V-004/1990	7165V78/6	afd.12 sie A 175f en 175p	niet vervallen
28/07/2000	874.2.V-006/2000	7165VMI-0012V01	afd.12 sie A 169l, 174m en 174l	niet vervallen

07/12/1993	874.2.V-016/1993	7165V93/7	afd. 14 sie A 766k en 766l	niet vervallen
05/03/1991	874.2.V-054/1990	7165B91/1	afd. 14 sie A 761c	niet vervallen
25/09/1979	871.3/022/79		afd. 14 sie A 641d en 641e	niet vervallen
02/08/1974	871.3.V-002/1974	7214V19	afd. 14 sie A 616e, 616r, 616f, 616g, 616h, 616k, 616l, 616m, 616n, 617f, 522h, 522k, 522l, 522d, 522e en 522f	niet vervallen
05/08/1974	871.3.V-001/1973	7214V20	afd. 14 sie A 615d	niet vervallen
12/12/1997	874.2.V-025/1997	7165V97-0008	afd. 14 sie A 600b en 600c	niet vervallen
25/06/2004	V.28/2003		afd. 14 sie A 596a	niet vervallen
15/03/1996	874.2.V-001/1996	7165V96/1-V1	afd. 14 sie A 574f en 575c	niet vervallen
13/01/1997	874.2.V-017/1995	7165V95-0009	afd. 14 sie A 548h, 548k, 548l 548m en 548n	niet vervallen
02/06/1972	871.3.V-002/1972	7214V15	afd. 14 sie A 532k	niet vervallen
14/07/2007	874.2.V-013/2007		afd. 14 sie A 523e, 523r en 523p	niet vervallen
01/03/1994	874.2.V-022/1993	7165V93/11V1	afd. 14 sie A 523w, 523x en 523y	niet vervallen
19/11/1991	874.2.V-029/1991	7165V91/14	afd. 14 sie A 520p	niet vervallen
14/05/1975	871.3.V-002/1975	7214V26	afd. 14 sie A 510k en 510l	niet vervallen
23/01/2007	874.2.V-029/2006		afd. 14 sie A 509r2 en 509s2/deel	niet vervallen
10/06/1986	871.3.V-007/1986	7165V86/6	afd. 14 sie A 496c en 496d	niet vervallen
18/07/1989	874.2.V-018/1989	7165V89/8	afd. 14 sie A 482a2 en 482b2	niet vervallen
22/02/2002	V26/01	wijziging verkaveling 7165V95-0009	afd. 14 sie A 548l, 548m en 548n	
24/02/1987	874.2.V-003/1987	7165V87/1	afd. 14 sie A 478k en 478g	niet vervallen
04/05/2001	874.2.V-24/2000	7165V01-0004V01	afd. 14 sie A 454g	niet vervallen
21/02/2001	874.2.V-005/2000	7165V93-0010V2	afd. 14 sie A 413a2	niet vervallen
27/04/2007	874.2.V-030/2006		afd. 14 sie A 312f	niet vervallen
31/03/1971	871.3.V-010/1971	7039V4	afd. 14 sie A 312e en 314e	niet vervallen
05/10/1982	871.3.V-015/1982	7165V82/7	afd. 14 sie A 278l en 278m	niet vervallen
26/03/2005	V-045/2004		afd. 14 sie A 268g	niet vervallen
11/05/1982	871.1.V-004/1982	7165V82/1	afd. 14 sie A 252l en 252e	niet vervallen

#### 4.5. Bouwmisdrijven

Er w orden geen bouw misdrijven ger egulariseerd i n d it RUP. Binnen het plangebied v an voorliggend RUP zijn volgende bouwmisdrijven gelegen:

- perceel af deling 12 s ectie A 154 n e n 155h: v erbouwen van een be staande s talling t ot kangoeroewoning
- perceel afdeling 12 sectie A 627n: verbouwen garage ingeplant op perceelsgrens, inplanting woning ni et conform v ergunning, bouwen gar age m et spuitcabine o p per ceelsgrens en metalen tuinhuis, bergplaatsen, grondverharding i n b eton (afgesloten w egens v erjaring - gelet dat de v oorwaarden v an de v ergunning niet z ijn uitgevoerd, is de he le achterbouw onvergund - de vergunning van 25 juli 2003 is vervallen)
- perceel afdeling 12 sectie A 183d en 407c: aanleggen van twee terrassen en toegangsweg verhard met klinkers (nog in vooronderzoek bij parket Hasselt)
- perceel afdeling 12 sectie B 404<sup>e</sup>, 407b en 405d: wijzigingen bestemming van kasteel naar taverne (zaak loopt nog bij Hof van Beroep Antwerpen)
- perceel af deling 14 sectie A 470a en 471a: wederrechterlijk v ijzigen v an he t reliëf (geseponeerd; vordering wordt eerstdaags overgemaakt aan HRH)

- perceel afdeling 14 sectie A 658g: wijzigen reliëf (dossier ligt stil)
- perceel afdeling 14 sectie B 538b: wederrechtelijk wijzigen reliëf (22 juni 2005: geseponeerd, toestand geregulariseerd).

## 4.6. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Op 09/01/2003 keurde de Bestendige Deputatie de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening goed. Deze verordening is gedeeltelijk herzien en goedgekeurd door BD 13/12/2007. De verordening omvat verordende regels in verband met stedenbouwkundige voorschriften, bouwkundige voorschriften en voorschriften over milieuaspecten.

## 4.7. VEN-gebieden

*kaart 7: Uittreksel VEN-gebieden*

Het Vlaams ecologisch netwerk (VEN) is een samenhangend en georganiseerd geheel van open ruimte gebieden, waarin een specifiek beleid inzake natuurbehoud wordt gevoerd. Het bestaat uit 125.000 ha effectief te realiseren oppervlakte grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO), die door de Vlaamse regering binnen de vijf jaar na de inwerkingtreding van het Natuurbehoudsdecreet<sup>5</sup> worden afgebakend. De eerste fase van de afbakening van het VEN is achter de rug. Voorsnog werden enkel gebieden die reeds een groene bestemming hebben op het gewestplan, in de afbakening opgenomen.

In de eerste fase van de afbakening van het VEN werden in het plangebied de mergelranden van de Herkvallei geselecteerd.

## 4.8. Habitat- en vogelrichtlijngebieden

*kaart 8: Uittreksel habitat- en vogelrichtlijngebieden*

De Europese richtlijn 92/43/EEG van 21.05.92 beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit door het instandhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken. Hiertoe zal een Europees ecologisch netwerk (Natura 2000) worden gevormd. Elk land dient daarvoor speciale beschermingszones aan te duiden.

Delen van het habitatrichtlijngebied „bossen en kalkgraslanden van Haspengouw” zijn in Sint-Truiden gelegen. Het gaat om verspreide gebieden, vooral in het noorden van de gemeente. In de zuidoostelijke punt van de gemeente is een groot deel van het groot geheel natuur Overbroek-Gelinden als habitatrichtlijngebied aangeduid.

Beschermde habitats in deze 2.600 ha grote speciale beschermingszone zijn:

- gebieden waar zeldzame orchideeën groeien (prioritair);
- voedselrijke ruigten;
- laaggelegen, schraal hooiland;
- beukenbossen van het type Aspero-Fagetum;
- eikenbossen van het type Stellario-Carpinetum,
- overblijvende of relictbossen op alluviale grond (prioritair).

<sup>5</sup> Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (B.S. 10 januari 1998)

Als soort is in dit Natura 2000-gebied de kamsalamander beschermd.

#### 4.9. Vegetatiewijziging

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998, gewijzigd bij besluit van 19/7/2002, bepaalt dat het wijzigen van vegetatie en kleine landschapselementen hetzij verboden is, hetzij onderworpen aan het verkrijgen van een natuurvergunning, hetzij onderworpen aan een meldingsplicht.

Kleine landschapselementen worden gedefinieerd als lijn- of puntvormige elementen met inbegrip van de bijbehorende vegetaties, waarvan het uitzicht, de structuur of de aard al dan niet het resultaat zijn van menselijk handelen en die deel uitmaken van de natuur. Voorbeelden zijn bermen, bossen, bosjes, bronnen, dijken, grachten, houtkanten, hagen, hollere wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, vee drinkputten en waterlopen.

De verbodsbepalingen in het besluit hebben betrekking op het wijzigen van hollere wegen, graften, bronnen, bepaalde historisch permanente graslanden en poelen enz., ongeacht de gewestplanbestemming waarin ze zijn gelegen.

De omzendbrief van 10 november 1998 geeft een overzicht van de normale onderhoudswerken voor onder andere hollere wegen, hoogstamboomgaarden, houtkanten, bermvegetaties, bomerijen, hagen enz.

De wijziging van vegetaties en kleine landschapselementen is, in de „groene” bestemmingen, in de agrarische gebieden met bijzondere waarde of met ecologisch belang en sinds 2002 ook in de andere agrarische gebieden (gewone of met landschappelijke waarde) aan het bekomen van een natuurvergunning onderworpen.

#### 4.10. Beschermd erfgoed

Op 16 april 1996 werd de landschapsdecreet van kracht waardoor het mogelijk is landschappen te beschermen omwille van hun historische, socio-culturele, natuurwetenschappelijke of esthetische waarde.

Het Overbroek te Gelinden (20/05/2003) is beschermd als landschap.

Op 3 maart 1976 (en verdere wijzigingen) werd het decreet van kracht ter bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten.

Voor het RUP „dorpgeheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden en omgeving” is de bescherming van volgende dorpsgezichten van belang:

- kerkhof van de Sint-Quintinuskerk (13/02/1998), Gelinden
- onmiddellijke omgeving van de herberg „De Zwaan” (14/06/1991), Groot-Gelmen.

In het plangebied zijn volgende monumenten gelegen:

- Sint-Quintinuskerk met kerkhofmuur (13/02/1998), Gelinden
- herberg „De Zwaan” (14/06/1991), Groot-Gelmen
- het orgel van Sint-Martinuskerk (15/12/2003), Groot-Gelmen.

Waar beschermde landschappen, dorpsgezichten en monumenten binnen de bestemmingszones van het RUP vallen, zijn bij eventuele tegenstellingen de voorschriften van het RUP ondergeschikt aan de beschermingsbepalingen.

Volgens het decreet kan de Vlaamse regering een landschap, dat van algemeen belang is omwille van zijn natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, sociaal-culturele of ruimtelijk-structurende waarde, aanduiden als ankerplaats. Onder het begrip ankerplaats wordt in het decreet verstaan: een gebied dat behoort tot de meest waardevolle landschappelijke plaatsen, dat een complex van gevarieerde erfgoedelementen is die een geheel of ensemble vormen, dat ideaal-typische kenmerken vertoont vanwege de gaafheid of representativiteit, of ruimtelijk een plaats inneemt die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving. Met andere woorden: de ankerplaatsen behoren tot de meest waardevolle landschappen in Vlaanderen.

Het decreet bepaalt verder dat ankerplaatsen geheel of gedeeltelijk kunnen worden opgenomen in ruimtelijke uitvoeringsplannen en daardoor beschermd worden als erfgoedlandschap.

Een erfgoedlandschap wordt in het decreet beschreven als een ankerplaats of een deel ervan die volgens de procedures van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), zijn aangeduid in de ruimtelijke uitvoeringsplannen of de plannen van aanleg.

Door de aanduiding als erfgoedlandschap kan de Vlaamse overheid een onderhouds- en/of landschapspremie uitkeren voor instandhoudings-, onderhouds-, herstel- en verbeteringswerkzaamheden (art. 33).

Vooraleer een ankerplaats als erfgoedlandschap wordt bestemd, dient ze te worden vastgesteld in een Besluit van de Vlaamse regering. Bij ministerieel besluit van 29 oktober 2008 wordt voorlopig aangeduid als ankerplaats: „De Herkvallei in de Mergels van Gelinden“. Het algemeen belang dat de aanduiding verantwoordt, wordt gemotiveerd door het gezamenlijk voorkomen en de onderlinge samenhang van de natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, sociaal-culturele en ruimtelijk structurende waarde.

De gebieden die deel uitmaken van het plangebied en (voorlopig) als ankerplaats zijn aangeduid, zijn weergegeven onder punt 5.6.

#### 4.11. Atlas van de buurtwegen

Een net van officieel erkende buurtwegen is aanwezig in de verschillende delen van de gemeente. De officiële voet- en buurtwegen zijn aangeduid op het plan feitelijke en juridische toestand.

Niet al deze wegen zijn op heden in de praktijk nog publiek toegankelijk. Gelet op hun juridisch statuut komen de buurtwegen bij de analyse en de voorstellen verderop in deze toelichtingsnota (onder punt 6.7.) aan bod, zowel voor het netwerk van trage wegen als voor de natuurverbindingen.

#### 4.12. Milieueffectenrapportage op planniveau

De vigerende regelgeving (BVR 7/1/08) voorziet dat bij de opmaak van elk RUP wordt gescreend of het plan mogelijk dermate betekenisvolle milieu-effecten zou kunnen hebben dat de opmaak van een plan-MER waarin deze grondiger worden bestudeerd, geëvalueerd en waar zo nodig milderende maatregelen kunnen worden voorgesteld, noodzakelijk wordt. Hierover

dient advies van een reeks overheidsinstanties gevraagd en levert de bevoegde Dienst Milieueffectenrapportage van de Vlaamse overheid uiteindelijk een geïntegreerd advies dat aangeeft of een plan-MER al dan niet noodzakelijk is.

Voor het voorontwerp-RUP uit de stopgezette procedure is deze screeningsprocedure in najaar 2008 – begin 2009 doorlopen en heeft de Dienst MER beslist tot vrijstelling van de opmaak van een plan-MER (zie dossier en besluit in bijlage). De wijzigingen die thans in dit nieuwe ontwerp zijn doorgevoerd, betreffen punten die voor inwoners van het plangebied zeer gevoelig liggen, maar waarvan de milieueffecten zeer beperkt zijn en ipso facto dus de mogelijkheid negatieve milieueffecten (zie addendum aan plan-MER-screening en bijhorende bijkomende beslissing in bijlage).

Elementen die bij de screening van het plangebied en de opties van dit RUP (de versie uit de stopgezette procedure en de thans voorliggende – de verschillen tussen beide zijn hierna geduid –) van belang zijn, zijn de volgende:

- op de bestaande woonkernen en woonwoninggroepen en enkele horeca, zonevreemde woningen, een kasteelcomplex en drie locaties met bestaande zonevreemde bedrijven na, bevat het plangebied alleen onbebouwde ruimten. De RUP-opties beschermen deze openheid in zeer grote mate (veelal worden enkel beperkte uitbreidingen nabij bestaande gebouwen toegelaten) en differentieren verder alleen de aard van de openruimtebestemmingen. Alleen de mogelijke afwerkingsranden in twee woonuitbreidingsgebieden (één in het thans voorliggende voorontwerp-RUP), de uitbreidingsmogelijkheden omléef bestaande landbouwbedrijven en de uitbouw van een agrarische activiteitenzone zijn iets grotere aantastingen van de open ruimte, maar ook zij blijven beperkt in oppervlakte (enkele hectaren) en vinden alleen plaats op actueel grootschalige landbouwgronden met weinig of geen KLE's. De RUP-opties voorzien daarentegen eveneens in een reeks schrappingen van tot nu toe (potentieel) bebouwbare zones, vooral in de beekvalleien en nabij gebieden met natuurwaarden
- doorheen het bestemde natuurreservaatgebied (ook Habitatrichtlijngebied) voorzien de RUP-opties de aanleg van twee nieuwe wandelpaden: een doodlopend pad dat de bedoeling heeft uitsluitend open te worden gesteld voor begeleide groepsbezoeken aan de mergelzomen van Overbroek en een tweede lokale wandel- en fietsverbinding tussen twee dorpen langs de Herkvallei (in voorliggend voorontwerp-RUP alleen nog een niet-verharde voetgangersverbinding). Deze laatste wordt in het Habitatrichtlijngebied alleen op de randen van bestaande hoogstamboomgaarden en gronden met landbouwgebruik voorzien. Beide zullen dus slechts een beperkte impact op de natuurwaarden hebben; een passende beoordeling hiervoor lijkt dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast bevatten de RUP-opties ook de omzetting van twee stroken in de rand van het Habitatrichtlijngebied naar een bestemming natuurgebied ter versterking van deze Speciale BeschermingsZone
- er worden geen nieuwe wegen of omvangrijke infrastructures of reliëfwijzigingen in het plangebied voorzien,
- de vestiging van SEVESO-bedrijven in het plangebied wordt uitgesloten
- aanwezige waardevolle en merkwaardige gebouwen krijgen een betere bescherming
- in bepaalde delen van het plangebied worden mogelijkheden voor het voorzien van ruimte voor water geboden (deze zijn in voorliggend voorontwerp-RUP nog verruimd)
- de leefbaarheid van het gebied voor de inwoners wordt verbeterd door de mogelijkheden voor pleinaanleg en bijkomende wandel- en fietsverbindingen (de laatste zijn in voorliggend voorontwerp-RUP qua principe behouden, maar binnen het agrarisch gebied alleen licht verschoven)
- het RUP heeft, samenvattend, vooral een bewarend en een licht corrigerend karakter ten opzichte van de bestaande toestand.

Er kan dan (voorlopig) ook geconcludeerd worden dat ook het thans voorliggende ontwerp-RUP meer dan waarschijnlijk geen (negatieve) betekenisvolle effecten op het milieu in de brede zin geeft. Uit voorgaande paragraaf blijkt immers dat de doorgevoerde wijzigingen alleen neutrale of positieve effecten hebben voor het milieu. De positieve eindconclusie van de Dienst MER over de eerder doorgevoerde plan-MER-screening kan hierdoor logischerwijze alleen maar worden bevestigd. Om bij het hernemen van de procedure tijd te heeft het stadsbestuur er dan ook voor geselecteerd geen nieuwe plan-MER-screeningsprocedure te doorlopen, maar te steunen op de vorige en hiervoor met een addendum over de belangrijkste gewijzigde punten een bijkomende beslissing van de Dienst MER te vragen. Deze is positief verleend (zie bijlage).

#### 4.13. Ruimtelijke veiligheidsrapportage op planniveau

Het recente Besluit houdende regels inzake Ruimtelijke Veiligheidsrapportage (BVR 26/01/2007) verplicht de afweging tot eventuele opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij de opmaak van een RUP, en in voorkomend geval de opmaak daarvan zelf. Het besluit voorziet een set van criteria en selectiecriteria ter beoordeling van deze rapportageplicht.

In het plangebied is thans geen SEVESO-inrichting aanwezig. Het RUP verbiedt een dergelijke inrichting expliciet in alle zones voor ambachtelijke bedrijvigheid. In het RUP worden meerdere aandachtsgebieden inzake veiligheid voorzien, met name de woonfunctie in de gebouwen (in vergelijkbare bestemmingen als deze van woongebied) en de natuurgebieden. Evenwel zijn in een straal van 2 km rond het plangebied geen SEVESO-inrichtingen aanwezig.

Gelet op deze score in de gestelde criteria kan geconcludeerd worden dat er voor dit RUP geen ruimtelijke veiligheidsrapportage noodzakelijk is. De beslissing van de Dienst Veiligheidsrapportering bevestigt dit (zie bijlage).

## 5. Andere relevante plannen en documenten

### 5.1. Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP)

Het GNOP onderscheidt prioritaire zones voor natuurontwikkeling. Deze vallen grotendeels samen met de grote gehelen natuur en de natuurverbingsgebieden die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn aangeduid. Om een ruimtelijk samenhangend geheel van natuurverbindingen na te streven, werd het RUP „groene waarden” niet beperkt tot de in het GNOP geselecteerde zones.

Het GNOP vermeldt heel wat soortgerichte acties en maatregelen voor tal van planten en dieren. Enkele te beschermen of te verbeteren biotopen werden mee opgenomen in het RUP „groene waarden”.

In dit RUP dienen dan ook nog slechts op enkele plaatsen natuurverbindingen of te beschermen biotopen aangeduid. Het GNOP geeft niet specifiek aan in welke gebieden deze acties en maatregelen prioritair moeten worden uitgevoerd.

### 5.2. Fysisch systeem

*kaart 9:       Uittreksel fysisch systeem*

Op de fysische systeemkaart worden de kenmerken van de bodem en het reliëf samengevoegd. Het geeft een beeld van de globale ligging van de bodems. In het plangebied komen twee eenheden voor: gronden van ondiepe depressies en alluvia en gronden van de hoger gelegen landschapsdelen, met leembodems.

Naast de vallei van de Herk en de Molenbeek zijn op deze kaart nog andere lager gelegen gebieden. Deze zijn gelegen in het agrarisch gebied.

### 5.3. Landbouwgebruikskaart

*kaart 10:      Uittreksel landbouwgebruikskaart*

Op de landbouwgebruikskaart wordt het landbouwgebruik per perceel weergegeven. De dorpskernen worden omgeven door een groot aantal fruitboomplantages en graslanden. Op een grotere afstand van deze dorpen bevinden zich meer vruchtbare gronden waardoor akkerbouw aanwezig is, gecombineerd met fruitboomplantages. De bebouwing van deze landbouwactiviteiten bevinden zich in of aansluitend bij de dorpskernen.

### 5.4. Kaart gewenste agrarische structuur

*kaart 11:      Uittreksel gewenste agrarische structuur*

De voormalige afdeling Land van AMINAL heeft in 1998 een kaart opgemaakt met de gewenste agrarische structuur op schaal 1/25000 (cfr. kaart 11). Deze kaart bakent het agrarisch gebied af dat al dan niet bouwvrij te houden is.

Anonieme gegevens van de mestbank en visuele, landschappelijke kenmerken van de gronden dienden als bron bij de opmaak van deze kaart.



Rondom de dorpskernen en belangrijke autowegen zijn bijkomende constructies voor landbouwbedrijven toegelaten.

In de open ruimte tussen de dorpskernen wordt een bouwvrij agrarisch gebied afgebakend.

## 5.5. Landbouwyperingskaart

*kaart 12: Uittreksel landbouwyperingskaart*

In de landbouwyperingskaart wordt voor alle gebieden met een agrarisch bodemgebruik (zowel deze met een agrarische bestemming volgens het gewestplan als deze met een andere bestemming zoals woonuitbreidingsgebied) de mate van geschiktheid voor de landbouw getypeerd, gaande van zeer lage waardering tot zeer hoge waardering.

De waardebepaling werd berekend op basis van vier groepen van parameters: bodemgeschiktheid, bemestingsnorm, perceelskenmerken en bedrijfskenmerken.

Concreet komt het er voor het plangebied van voorliggend RUP op neer:

- delen gelegen ten noorden van Luikersteenweg en ten westen van Groot-Gelmenlaan: voornamelijk zeer hoge waardering
- overige delen van Groot-Gelmen uitgezonderd de dorpskern, Groot-Gelmenlaan en de vallei van de Herk: hoge of matige waardering
- ten zuiden van Engelmanshoven: matige waardering
- ten zuidwesten van Gelinden: hoge waardering
- ten zuidwesten van Luikersteenweg: lage waardering.

## 5.6. Landschapsatlas

*kaart 13: Uittreksel landschapsatlas*

De Landschapsatlas<sup>6</sup> geeft een overzicht van historische waardevolle elementen in het landschap. De atlas is waardevol als inventaris en bestaat uit een cartografisch gedeelte en een beschrijving van de elementen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen puntrelicten, lijnrelicten, ankerplaatsen en relictzones. De atlas bevat méér dan de wettelijk beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten, maar heeft geen juridische waarde. Het recent goedgekeurde erfgoeddecreet laat, zoals hiervoor aangegeven, echter toe elementen van de ankerplaatsen mee in een RUP op te nemen. Vermits deze ankerplaatsen zich grotendeels binnen de grote gehele natuur bevinden (zie verder) die buiten dit gemeentelijk RUP zullen vallen, zal de invloed op en de inbreng in het RUP ervan evenwel beperkt zijn.

Een bespreking van alle in het plangebied voorkomende puntrelicten is binnen het bestek van deze toelichtingsnota weinig zinvol. Wel wordt rekening gehouden met het voorkomen van relictzones, lijnrelicten en ankerplaatsen.

Puntrelicten:

- P70569 Kasteel De Mot met Donjon
- P70575 Herberg „De Zwaan“
- P70718 Sint-Quintinuskerk.

<sup>6</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Monumenten en Landschappen, 2001

**Lijnrelicten:**

- L27002 Oude Romeinse steenweg
- L70096 Herk en bovenlopen
- L70103 Steenweg Sint-Truiden - Luik.

**Ankerplaatsen:**

- A70004 Kasteeldorpen Voort en Gotem met Romeinse weg
- A70052 Mergels van Gelinden.

**Relictzones:**

- R27008 Droog plateau van Gingelom
- R70072 Bovenloop van de Herk.

De „Mergels van Gelinden“ werd definitief aangeduid als ankerplaats bij ministerieel besluit van 30 juni 2009. De zorgplicht alsook de te bewaren ruimtelijke kenmerken (voor het deel van de ankerplaats binnen het RUP) worden overgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP.

## 5.7. Biologische waarderingskaart

### *kaart 14: Uittreksel biologische waarderingskaart*

Op de biologische waarderingskaart zijn een groot aantal percelen in de vallei van de Herk en de Molenbeek aangeduid als biologisch zeer waardevol, biologisch waardevol of als een complex van biologisch waardevol met zeer waardevolle elementen. Een aantal BWK-eenheden in de vallei zijn:

- moerassen
- populieraanplant op vochtige bodem
- alluviaal essen- en olmenbos
- rietvegetatie
- bomenrijen
- verruigd grasland
- permanent cultuurgrasland.

In de open ruimte rondom de kernen Groot-Gelmen, Engelmanshoven en Gelinden worden een groot aantal boomgaarden op de biologische kaart aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

### *kaart 15: Uittreksel biologische waarderingskaart - aanduiding permanente historische graslanden*

Uit de biologische waarderingskaart werden de gebieden die worden aangeduid als permanent historisch grasland apart aangeduid aangezien zij de verbinding kunnen vormen tussen verschillende natuurgebieden. De waardevolle delen van de vallei van de Herken de Fonteinbeek en het mergelgebied in Engelmanshoven moeten worden behouden en onderling beter worden verbonden.

## 5.8. Waardevolle bebouwing

Naast het eerder in deze toelichtingsnota vermeld patrimonium dat juridische bescherming geniet, worden volgende bestaande gebouwen in het plangebied beschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed<sup>7</sup>:

- Luikersteenweg: parochiekerk Sint-Jan-De-Doper in 1905-1908 gebouwd in neogotische stijl
- Sint-Jansberg 29: dubbelhuis „Het Zwart Huis“ uit 1745; deel van een voormalige semi-gesloten hoeve
- Barettestraat 1: classicistische semi-gesloten hoeve met trapezoidale binnenkoer uit 18<sup>de</sup> eeuw met verbouwingen van 1970
- Luikersteenweg 45: herenwoning van het dubbelhuistype uit de 19<sup>de</sup> eeuw; baksteenbouw met verwerking van arduin
- Luikersteenweg 47: dubbelhuis uit 18<sup>de</sup> eeuw met neoclassicistische verbouwingen uit 19<sup>de</sup> eeuw; baksteenbouw met verwerking van kalksteen en arduin
- Luikersteenweg 541: voormalige afspanning en hoeve, vroeger gelegen bij het Tolhuis van Gelinden Laatclassicistische, semi-gesloten hoeve met rechthoekig erf, uit 18<sup>de</sup> eeuw en oudere kern in vakwerk; baksteenbouw met verwerking van kalksteen
- Luikersteenweg 552: gesloten hoeve met trapezoidale binnenkoer uit 18<sup>de</sup> eeuw gelegen in het vroeger centrum van het dorp; baksteenbouw met verwerking van kalksteen
- Luikersteenweg 553: voormalige semi-gesloten hoeve uit 19<sup>de</sup> eeuw, met oudere kern uit 18<sup>de</sup> eeuw, na 1945 opgesplitst in drie woningen; baksteenbouw met verwerking van kalksteen
- Luikersteenweg 559-561: classicistisch hoevecomplex, uit midden 18<sup>de</sup> eeuw, op U-vormige plattegrond (eertijds gesloten hoeve), met gebouwen rondom een onregelmatig erf; baksteenbouw met verwerking van kalksteen, op kalkstenen plint
- Luikersteenweg 560: classicistische, semi-gesloten hoeve met trapezoidaal erf, uit 18<sup>de</sup> en 19<sup>de</sup> eeuw; baksteenbouw met verwerking van kalksteen
- Luikersteenweg 566-568: boerenburgerhuis uit 19<sup>de</sup> eeuw; grijs geschilderde baksteenbouw met verwerking van arduin
- parochiekerk Sint-Quintinus, Sint-Quintinusstraat: classicistische kerk van 1791 en herbouwd in 1873; gelegen binnen het vroegere kerkhof, thans omgevormd tot grasperk
- Sint-Quintinusstraat 4-6: Z.W.-vleugel van een voormalige semi-gesloten hoeve uit 18<sup>de</sup> eeuw waarvan stalling en schuur verdwenen zijn; gelegen naast het kerkhof en de kerk
- parochiekerk Sint-Martinus, Groot-Gelmenlaan: neoromaanse kruisbasiliek uit 1880, gelegen in het dorpscentrum, op een beboomde heuvel, binnen een ommuurd kerkhof
- Groot-Gelmenlaan 1: herberg „De Zwaan“, voormalige dorpsherberg (tot 1972), gelegen tegenover de Sint-Martinuskerk, in het centrum van het dorp
- Groot-Gelmenlaan 48: gesloten hoeve uit 18<sup>de</sup> en 19<sup>de</sup> eeuw met vierkant erf, gelegen aan de lichte Hellende Houtstraat; oeverkalkstijl- en regelwerk met lemen vullingen naast baksteenbouw op gepikte bakstenen plint
- Gudderstraat: watertoren uit 19<sup>de</sup> eeuw gelegen op het hoogste punt van Gelmen; ronde toren onder zeskantig piramidale dak met zeskantige toep; baksteenbouw met verwerking van geelgeglazuurde baksteen en arduin; dit gebouw werd afgebroken
- Helshovenstraat: omgracht kasteel „De Motte“ uit 19<sup>de</sup> eeuw in een boomrijk park, op de plaats van de verdwenen mottoren of burcht uit 14<sup>de</sup> eeuw; baksteenbouw met verwerking van kalk- en mergelsteen.

<sup>7</sup> Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, A.R.O.H.M., afdeling Monumenten en landschappen, „Bouwen door de eeuwen heen, inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, deel 6n2, Provincie Limburg, arrondissement Hasselt-Sint-Truiden - gemeenten HE t/m Z (6n2), 1981.

De waardevolle panden die werden overgenomen uit de „inventaris van het bouwkundig erfgoed“ vormen de basis voor verdere wettelijke beschermingen die geografisch zullen gebeuren op het moment dat deze dorpgroep aan bod komt.

## 5.9. Masterplan „De Romeinse Weg“

In opdracht van de provincie Limburg is een masterplan voor de Romeinse Weg opgemaakt. Het is de uitwerking van een concreet, actiegericht concept voor de publieksgerichte ontsluiting van relevante, nog herkenbare en beleefbare tracés van Romeinse wegen in Limburgs Haspengouw.

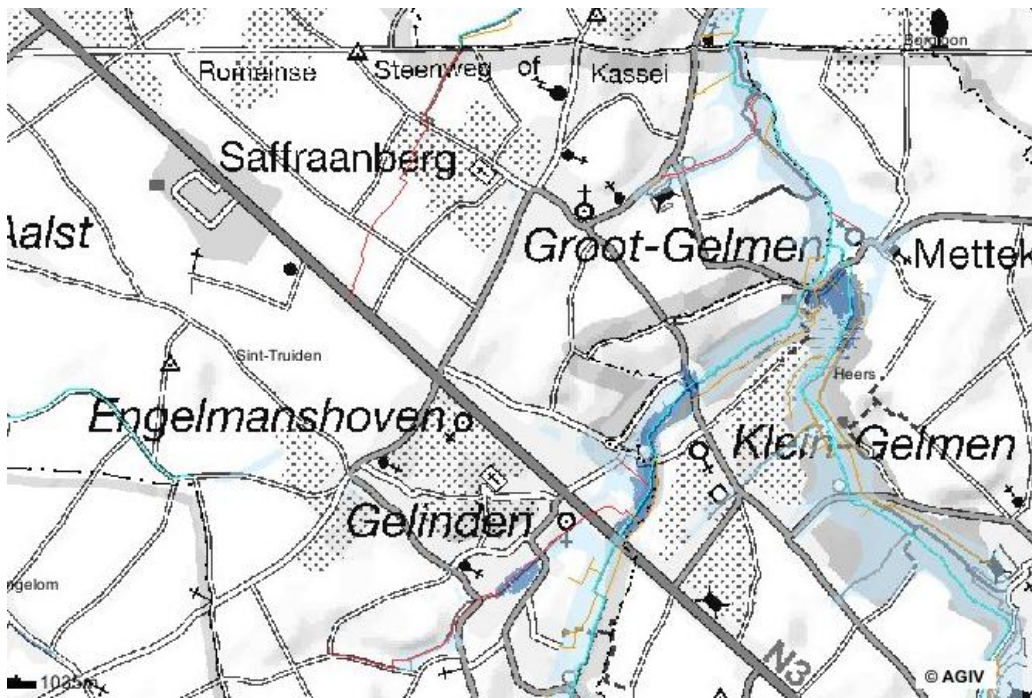
Via de Romeinse weg wordt het hele Haspengouwse landschap ontsloten en de rijkdom aan erfgoed via boeiende verhalen en vanuit de meest diverse invalshoeken in beeld gebracht en zowel door de bewoners van de regio als door de talrijke bezoekers ontdekt.

Het masterplan Romeinse Weg heeft geen effect op het RUP De desbetreffende landschapskamer ligt volledig buiten Sint-Truiden.

## 6. Watertoets

Volgens het decreet integraal waterbeleid (DIW) dient bij elk RUP een watertoets uitgevoerd en moet rekening gehouden met de beginselen en doelstellingen van dat decreet.

Op het plan feitelijke en juridische toestand alsook op het grafisch plan worden de waterlopen gelegen binnen het plangebied aangeduid.



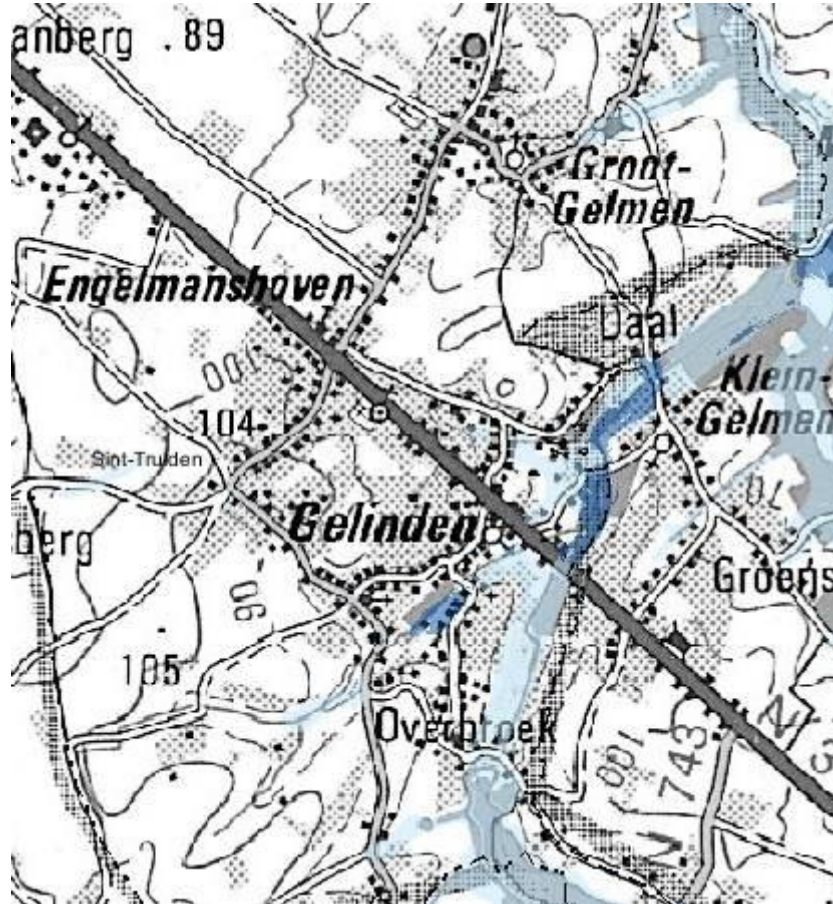
In de oostelijke rand van het plangebied stroomt de Herk (waterloop 2<sup>de</sup> categorie, blauwe lijn op de kaart), begeleid door een aantal niet-gecategoriseerde beken. Zijkeden (van 3<sup>de</sup> categorie, rode lijnen op de kaart) van de Herk in het plangebied zijn de Fonteinbeek ten noordoosten van Groot-Gelmen en Steenbornbeek doorheen Gelinden. Doorheen het westelijk deel van het plangebied stroomt de Golmeerzouwebeek (in het plangebied eveneens van 3<sup>de</sup> categorie) die een eind ten noorden van het plangebied ook in de Herk uitmondt.

Al deze waterlopen behoren tot het bekken van de Herk en zijn onder beheer van watering De Herk.

Het deelbekkenbeheerplan Herk bevat zeven specifieke (integrale of individuele) projecten, maar deze situeren zich alle buiten Sint-Truiden en dus ook buiten het plangebied van dit RUP. Het meest nabije project betreft de aanleg van overstromingszones, een kleine retentiezone en de herinrichting van oeverstroken in de vallei van de Golmeerzouwebeek, ten noorden van Tongersesteenweg N79. VMM geeft in het kader van de bekkenwerking op haar webstek aan dat in het kader van het optimalisatieprogramma 2008-2010 ook twee acties langs Golmeerzouwebeek in het plangebied (ter hoogte en ten zuiden van de fietsverbinding tussen Groot-Gelmen en Brustem) zijn voorzien; in het betreffende investeringsprogramma ontbreekt nadere informatie hierover.

### 6.1.1. Toetsen aan overstromingsgevoeligheid

Bijgaande kaart geeft de bepalende elementen voor de watertoets aan overstromingsgevoeligheid weer.

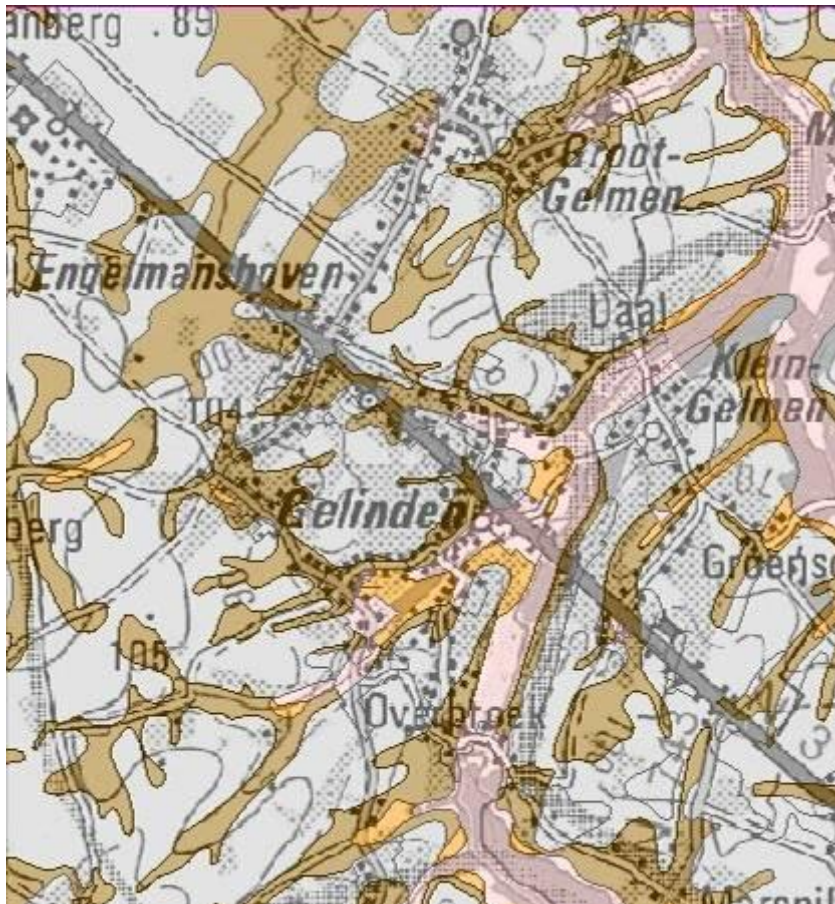


Voor deze beknopte watertoets op planniveau kan uitgegaan worden van het feit dat:

- het overgrote deel van het plangebied buiten risicogebied voor overstromingen (in donkerblauw aangeduid op de kaart) is gelegen
- de Herkvallei en de aangrenzende zones van nature overstroombaar zijn vanuit de waterloop (in lichtblauw aangeduid op de kaart)
- een enkele zone in Gelinden, omheen maar vooral ten oosten van Steenbornbeek, overstromingsgevoelig is.



### Van nature overstroombaar gebied



De Herkvallei is van nature overstroombaar vanuit de waterloop. Enkele aanliggende zones zijn overstroombaar vanuit de waterloop of door afstromend water. De kammen die het einde vormen van de plateaus zijn van nature overstroombaar door afspoelend exces hemelwater. Het merendeel van het plangebied is niet van nature overstroombaar gebied.

Het RUP houdt rekening met deze natuurlijke overstromingsgebieden door deze zones de bestemming natuurgebied of natte graslanden te geven; een (niet benutte) zone voor ambachtelijke bedrijvigheid wordt hiervoor verder van de Herk weg verschoven. In deze zone wordt geen bebouwing toegelaten.

### Recent overstromde gebieden



Het plangebied is recentelijk niet overstromd met uitzondering van het gebied tussen Ovelingenstraat en Gelinden-Dorp, omheen maar vooral ten oosten van Steenbornbeek, en van enkele plekken meer zuidwaarts ten westen van Ovelingenstraat langsheen Steenbornbeek.

Het RUP neemt deze zone in de nabijheid van de beek op in een zone voor parkgebied, waar de stedenbouwkundige voorschriften toelaten om kleinschalige waterbeheersingswerken uit te voeren ten goede van de wateroverlast en verplichten dat deze eerst gebeuren alvorens de bijhorende woonprojectzone te ontwikkelen. In dit parkgebied is geen bebouwing toegelaten en wordt de verharding beperkt tot het aanleggen van wandelpaden; andere verhardingswerken worden expliciet verboden in de stedenbouwkundige voorschriften. De kleinere plekken meer zuidwaarts zijn opgenomen met een bestemming natuurgebied, parkgebied respectievelijk woonzone met landelijk karakter (met een achteringelegde bouwlijn achter een zone voor open ruimten en tuinen (onbebouwde zone van 20m van de beekoever).



Risicozones voor overstromingen



Net zoals de recent overstroome gebieden, vormen de zone tussen Ovelingenstraat en Gelinden-Dorp en de kleinere plekken langsheen Ovelingenstraat risicozones voor overstromingen. Het RUP speelt hierop in door deze zone op te nemen in een parkzone en een van deze plekken in natuurgebied en parkgebied zodat hier zeker geen bebouwing mogelijk is, en door de bouwlijn aan de andere plek achteruit te leggen.

6.1.2. Toetsen aan grondwaterstromingsgevoeligheid

Bijgaande kaart geeft de bepalende elementen voor de watertoets naar grondwaterstromingsgevoeligheid weer.





In het plangebied van het RUP komen de verschillende gevoeligheidstypes voor. Voornamelijk de Herkvallei is zeer gevoelig voor grondwaterstroming. De stedenbouwkundige voorschriften voor de zones gelegen langs deze beekvallei (voornamelijk natuurgebieden, natte graslanden en bouwvrij agrarisch gebied) houden rekening met deze kans op grondwaterstroming (ondergrondse constructies zijn er niet toegelaten). De voorschriften maken het tevens ook mogelijk om kleinschalige waterbeheersingswerken uit te voeren.

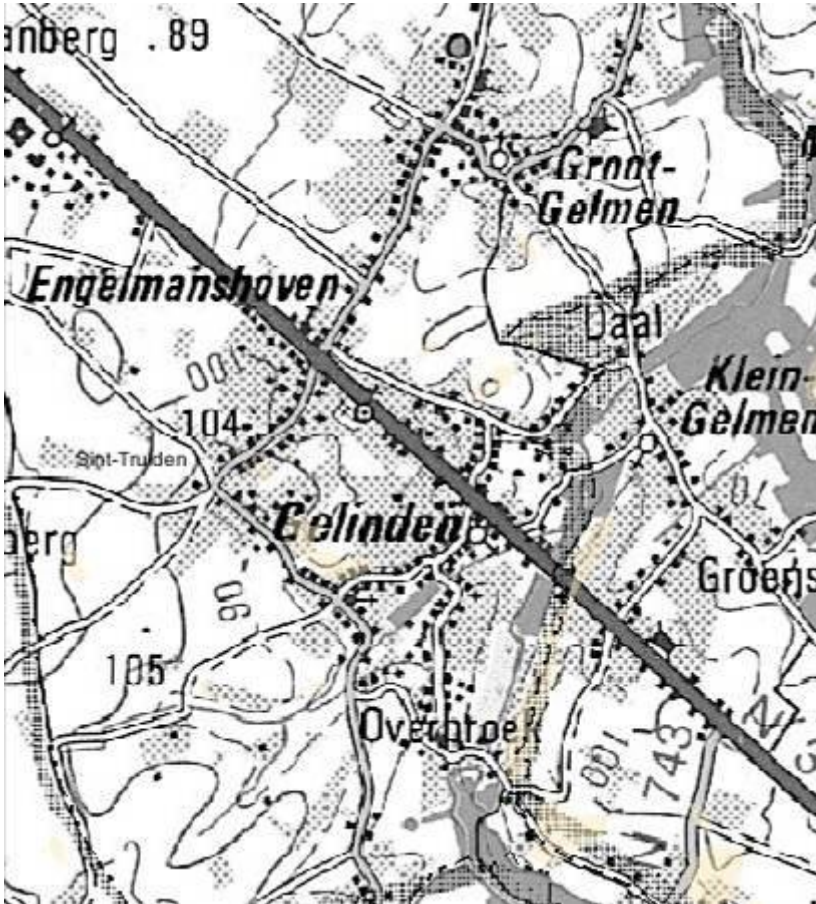
Het centrale deel van de dorpskern van Gelinden, omheen Steenbornbeek, is evenzo aangeduid als zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Voor een deel van deze zone, met aanwezige bronnen, voorziet het RUP in een „specifieke ruilzone voor onbebouwde percelen“ ten gevolge van deze grote gevoeligheid. Andere gebieden aangeduid op het gewestplan als woongebied en gelegen in zeer gevoelige grondwaterstromingsgebieden worden in dit RUP opgenomen in parkgebied (gedeelte nabij de Steenbornbeek) of als woonzone behouden (hoger gelegen gedeelte verder weg van de beek). In het parkgebied voorzien de stedenbouwkundige voorschriften in het aanleggen van de hoogstnoodzakelijke verhardingen (wandelpaden) en het beperken van ondergrondse constructies. Verdere bebouwing is in deze zone verboden.

Andere delen van de dorpskern van Gelinden zijn matig gevoelig voor grondwaterstroming. In deze zone laat het RUP wel verdere bebouwing toe. Tevens zijn ondergrondse constructies toegelaten. Beide kunnen mogelijk een effect hebben op de grondwaterstroming.

De weinig gevoelige gebieden voor grondwaterstroming omvatten in dit RUP merendeel het (bouwvrij) agrarisch gebied.

### 6.1.3. Toetsen aan de infiltratiegevoeligheid en verdroging

Bijgaande kaart geeft de bepalende elementen voor de watertoets naar infiltratiegevoeligheid weer.



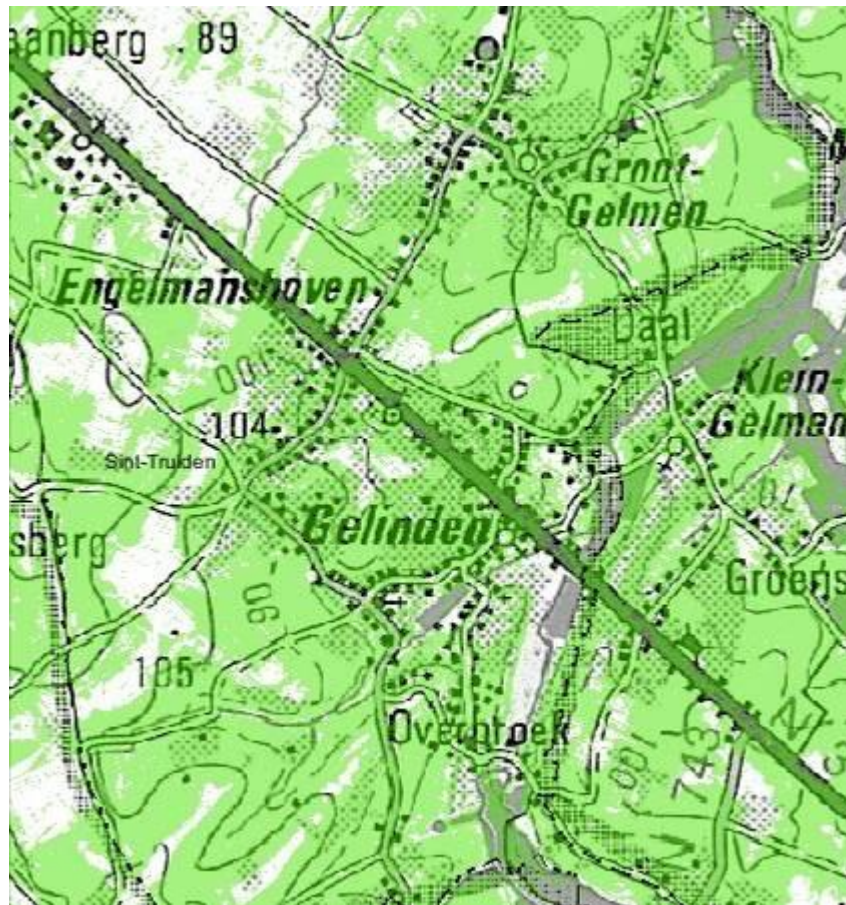
Het merendeel van het plangebied van dit RUP is niet infiltratiegevoelig met enkele kleinere zones als uitzondering. Deze bevinden zich onder andere aan de Herkvallei en aan de noordzijde van Vrijheersstraat en Ovelingenstraat.

De gebieden met een grotere gevoeligheid voor infiltratie (grijze vlekken op de kaart) worden in dit RUP gevrijwaard van bebouwing zodat dit RUP weinig invloed zal hebben op de infiltratie.

### 6.1.4. Toetsen aan erosiegevoeligheid

Bijgaande kaart geeft de bepalende elementen voor de watertoets naar erosiegevoeligheid weer.





Het grootste deel van het plangebied is erosiegevoelig. Aangezien het grootste deel van het plangebied in dit RUP wordt ingenomen door agrarische activiteiten wordt er voor de „erosiebestrijding“ verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Sint-Truiden (besluit BD 13/12/2007).

Dit gebied heeft overigens dienst gedaan als experiment voor het bestrijden van kleinschalige overstrooming, door de watering van Sint-Truiden. Dit experiment bleek succesvol zodat er in dit RUP geen extra voorzieningen worden getroffen ten aanzien van erosiebestrijding. Het gemeentelijk erosiebestrijdingsplan is ook voor het plangebied van voorliggend RUP van kracht.

#### 6.1.5. Algemeen besluit

Omwille van al deze maatregelen, die in de stedenbouwkundige voorschriften en in de bestaande verordeningen zijn vervat, kan geoordeeld worden dat er **geen schadelijk effect op de waterhuishouding** wordt veroorzaakt door de voorziene projecten in het plangebied.

## 7. Mogelijke betekenisvolle aantasting van de speciale beschermingszone

Volgens de gegevens van kaart 8 liggen de delen van het plangebied in het zuidoosten in het Habitatrictlijngebied. In dit hoofdstuk wordt nagegaan of er sprake kan zijn van een betekenisvolle aantasting van deze speciale beschermingszone door dit RUP

Het gebied „Bossen en kalkgraslanden van Haspengouw“ (gebiedscode: BE2200038) herbergt volgende habitats: gebieden waar zeldzame orchideeën groeien, voedselrijke ruggen, laaggelegen, schraal hooiland, beukenbossen van het type A sperulo-Fagetum, eikenbossen van het type S tellario-Carpinetum en overblijvende of relictbossen op alluviale grond. De amfibieën en reptielen die er voorkomen is de Kamsalamander.

Het RUP heeft voor dit gedeelte van de speciale beschermingszone „bossen en kalkgraslanden van Haspengouw“ concreet betrekking op de vier bestemmingen:

- (overdruk) erfgoedlandschap
- openbare erfgoedbaarheid van doorgang voor langzaam verkeer.

Vermits het RUP slechts ca. 37 ha van het 2.600 ha grote habitatrictlijngebied „bossen en kalkgraslanden van Haspengouw“ beslaat, kan de impact van het plan - zelfs al zou deze impact lokaal zeer groot zijn - op het geheel van de speciale beschermingszone nooit betekenisvol zijn. Voor specifieke habitats (bijvoorbeeld de zones met zeldzame orchideeën) zou dit wel het geval kunnen zijn wanneer deze in belangrijke mate binnen het plangebied van dit RUP geconcentreerd zouden zijn. Voor zover bekend, is dit voor geen enkele van de beschermde habitats het geval.

Dit RUP verschuift immers een recreatiegebied uit gebieden aangeduid op de Biologische Waarderingskaart als zeer waardevol.

Het grootste deel van het habitatrictlijngebied geeft uitvoering aan het beschermingsbesluit opgesteld door de minister, door het deel van het gebied dat in dit RUP ligt op te nemen als erfgoedlandschap (in overdruk) en zo een bijkomende bescherming bovenop de Natura2000-bescherming te bieden.

Voor dergelijke beschermde gebieden (aangeduid door de minister) moet immers een beheersplan worden opgesteld, welke aangeeft welke handelingen en werken in het gebied zijn toegelaten. In het bijhorende sctedenbouwkundig voorschrift van deze overdrukzone „erfgoedlandschap“ wordt immers opgenomen dat handelingen en werken die in dit gebied gebeuren moeten kaderen in het beheersplan opgesteld voor dit erfgoedlandschap. Het beheer kan zo de intrinsieke waarden van het gebied behouden en verbeteren. Op die manier wordt gegarandeerd dat er voor deze zone geen werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen of functiewijzigingen zijn toegelaten die een verslechtering van de natuurkwaliteit en het natuurlijk milieu van de bedoelde habitats zouden veroorzaken, kunnen gebeuren.

Doorheen dit erfgoedlandschap wordt een ontbrekende verbinding voorzien van het netwerk voor langzaam verkeer. Door middel van een openbare erfgoedbaarheid kan het gebied toegankelijk worden gemaakt voor voetgangers en fietsers. Hierbij is het uitdrukkelijk verboden dat gemotoriseerd verkeer gebruik maakt van deze verbinding zodat de invloed van deze weg op de aanwezige beschermde flora beperkt blijft.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan veroorzaakt derhalve redelijkerwijze geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszone „bossen en kalkgraslanden van Haspengouw“. De opmaak van een passende beoordeling en van een plan-MER hiervoor lijkt derhalve niet nodig. Dit wordt bevestigd in de vrijstelling van plan-MER die voor de voorontwerp-RUP in de stopgezette procedure is verleend met de vermelding dat de voorschriften voor de overdruk erfgoedlandschap met het Agentschap voor Natuur en Bos dienen overlegd, daar waar ANB actief heeft geparticipeerd in de ambachtelijke werkgroep die dit RUP en ook de voorschriften hiervan heeft voorbereid. Het thans voorliggende definitief ontwerp-RUP neemt terzake de bestemmingen, overdrukken en bepalingen van dat vorige voorontwerp over, behalve voor de zachte verbinding doorheen het erfgoedlandschap die thans tot een niet-verharde voetgangersverbinding is ingeperkt.

## 8. Gebiedsgerichte onderzoeken

Bijkomende de elonderzoeken w erden gedaa n naar b estaande pr oblemen en r uimtelijke knelpunten. Uit deze deelonderzoeken worden ruimtelijk verantwoorde keuzes gehaald, welke in volgende punten besproken worden.

Bijkomend onderzoek werd gedaan naar:

- keuze en locatie van noodzakelijke gemeenschapsvoorzieningen per dorp
- locatie en inrichting van dorpsplein en poorten aan toegang van het dorp
- te beschermen groene elementen, waardevolle gebouwen en waardevolle zichten
- ontbrekende delen van het voetwegennetwerk
- geschikte locaties/zones voor kleinhandel en meergezinsgebouwen
- dichtheden en verdichtingszones in het woongebied
- onderzoek v an landschappelijke inpassing v an d e r and v an d e dor pen in het agrarisch gebied op plaatsen waar dit nog niet in het RUP „groene waarden“ is voorzien
- mogelijkheden v oor h uidige e n pot entiële z onevreemde w oningen ( beperkte ac tualisering van de betreffende voorstudie)
- toepassing v an d e u itbreidingsregels v oor d e ( zonevreemde) bedrijven uit d e v oorstudie zonevreemde constructies
- inplanting (locatie, inrichting, ontsluiting, randafwerking) van een agrarische activiteitenzone binnen het dorpengeheel
- vrijwaring van open ruimte (bouwvrij agrarisch gebied)
- het parkeren in en rond de dorpen.

Algemene do elstelling v an het RUP blijft het s treven naar flexibele v oorschriften die oo k op langere termijn een kwalitatieve inrichting van de ruimte waarborgen.

### 8.1. Afbakening kernen

Door de af bakening v an d e dor pskernen w ordt een z one a angeduid w aar binnen r uimere mogelijkheden voor wonen (meergezinsgebouwen), horeca en winkels worden toegelaten. Het inrichten v an e en a antal p oorten b ij h et binnenkomen e n v erlaten v an d e k ernen z al d eze afbakening ter plaatse voelbaar maken.

Deze kernen moeten worden beschouwd als een perimeter waarbinnen ontwikkelingen op vlak van kleinhandel, dienstverlening en m eergezinsgebouwen, op s chaal v an h et dorp, ruimtelijk voldoende mogelijkheden moeten krijgen om zich functioneel en rendabel te ontwikkelen. Op die manier worden toekomstige of bestaande initiatieven aangemoedigd om zich te bundelen in een bepaalde zone. Het aanduiden van een dergelijke zone mag evenwel niet betekenen dat deze volledig in beslag wordt genomen door dergelijke functies en daardoor de draagkracht van het dorp overstijgt. Deze ruimte bundelt deze activiteiten waar reeds een sterke centrumfunctie aanwezig is door andere activiteiten of diensten. Het verweven van wonen met kleinhandel en diensten s taat er echter centraal en d e leefbaarheid v an h et w onen b lijft primordiaal. D e mogelijkheden v oor meergezinswoningen z ijn g ericht (qua w oninggrootte, o mgevingsrapport) en beperkt in omvang. Voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad wordt een kleine aanwezigheid ervan in deze twee dorpen van het groot dorpengeheel zinvol geacht.

Op bijgevoegde kaarten 16, 17 en 18 wordt een voorstel voor afbakening van de dorpskernen Groot-Gelmen, Gelinden e n E ngelmanshoven af gebeeld. In V r ijheers i s d eze, in overeenstemming met de kleine grootte van het gehucht, beperkt in omvang.

- kaart 16: *Structuurschets met afbakening dorpskern Groot-Gelmen*  
 kaart 17: *Structuurschets met afbakening dorpskern Gelinden*  
 kaart 18: *Structuurschets met afbakening gehuchtskern Engelmanshoven / Vrijheers*

Dit alles wordt naar het RUP vertaald door het aanduiden van drie zones die toelaten een aantal bijkomende mogelijkheden betreffende functies en meergezinsgebouwen te voorzien.

De functies kleinhandel, horeca, diensten en vrije beroepen zijn in de dorpskernen toegelaten rekening houdend met maximale oppervlaktes om de kleinschaligheid te garanderen. In de rest van de woonzone in het dorp worden op de gelijkvloerse verdieping voldoende mogelijkheden geboden voor het inrichten van een kleine handels- of horecafunctie.

Voor alle hoeves gelegen in de woongebieden en voor alle cultuurhistorisch waardevolle gebouwen (cfr. punt 6.2) kunnen bijkomende mogelijkheden voor het wonen worden toegelaten, mits respecteren van een aantal voorwaarden.

Buiten het woongebied worden deze mogelijkheden enkel toegelaten voor hoeves die cultuurhistorisch waardevol zijn.

Het voorzien van meergezinsgebouwen wordt bovendien toegelaten in de kernen zoals afgebakend op kaarten 16, 17 en 18 en dit enkel mits motivering van de positieve impact er van op de omgeving en het dorp. Het voorzien van zorgwoningen kan steeds.

## 8.2. Waardevolle panden

kaart 19: *Waardevolle panden*

De monumenten zijn reeds beschermd. De gebouwen gelegen in het plangebied en die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed kunnen eveneens een zekere bescherming krijgen voor het **gehele pand**.

Deze selectie wordt aangevuld met een eigen inventarisatie uit terreinonderzoek en uit een bespreking met het provinciaal centrum voor cultureel erfgoed. Meer bepaald gaat het over kapelletjes en andere karaktervolle of beeldbepalende gebouwen. Deze panden worden opgenomen in bijlage 1 van de stedenbouwkundige voorschriften met vermelding van de waardevolle elementen. Op bovenstaande kaart worden deze gebouwen gesitueerd.

In het RUP wordt de bescherming van deze gebouwen als waardevol pand geregeld conform andere RUP's in Sint-Truiden.

Deze bescherming houdt in dat bij renovatie met de voormalige elementen waaraan het gebouw zijn waarde te danken heeft moet rekening worden gehouden en dat vervangende nieuwbouw alleen is toegelaten voor panden die niet in de Vlaamse erfgoedinventaris zijn opgenomen en wanneer de nieuwbouw op die plek aantoonbaar in een omgevingsrapport meer kwaliteit inbrengt dan het bestaande en mits de bestaande kroonlijsthoogte evenwel het maximum is.

Bovendien zal bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een waardevol pand een niet-bindend advies aan de Vlaamse administratie bevoegd voor Onroerend Erfgoed worden gevraagd.



### 8.3. Verdichtingszones

Aansluitend bij de woonkernen kunnen op sommige plaatsen bijkomende bouwmogelijkheden worden toegelaten:

- langsheen Merelstraat als afwerking van de kern, momenteel bestemd als woongebied
- in de zuidzijde van het woonuitbreidingsgebied Sleeweg aan Groot-Gelmenlaan als afwerking van de kern, op lange termijn.

De overige woongebieden, met uitzondering van de percelen langsheen voldoende uitgeruste wegen, en woonuitbreidingsgebieden bevatten geen bijkomende verdichtingszones.

Binnen deze projectzones is het de bedoeling van de te verdichten en dus de gebouwen compact te concentreren op de plaatsen die in aanmerking komen voor bebouwing. Om de duurzaamheid van de woonontwikkelingen te verhogen is individuele bebouwing niet mogelijk, tenzij bij uitzondering. De woningen worden, waar mogelijk, noord-zuid georiënteerd.

*kaart 20: Inrichtingsschets Merelstraat*

Omwille van de ligging in de nabijheid van de dorpskern, is de realisatie van een beperkt inbreidingsproject, bijvoorbeeld voor sociale woningen, zinvol. De bebouwing kan bestaan uit een aantal dorpsvillas<sup>8</sup>, vrij geschikt in de bestaande en uit te breiden hoogstamboomgaard, die de sfeer in het nieuwe woningproject bepaalt. Om deze hoogstamboomgaard te vrijwaren en toch te verdichten binnen deze zone, worden bouwvolumes tot maximaal 3 bouwlagen (en gemiddeld volgens de combinatie van B/T en V/T maximaal 2 bouwlagen) toegelaten; deze bevinden zich op behoorlijke afstand van de omliggende bestaande woningen. Het parkeren gebeurt gemeenschappelijk, eveneens geïntegreerd in de boomgaard. De ontsluiting van dit project gebeurt voor geïntegreerd verkeer via Groot-Gelmenlaan. De huidige voetweg naar Merelstraat kan worden behouden en aangevuld met een bijkomende voetverbinding richting het dorpscentrum. De voorschriften maken enkel een open aanleg van de tuinen bij de woningen mogelijk zodat de overgang tussen de private percelen en de hoogstamboomgaard niet visueel begrensd wordt.

*kaart 21: Inrichtingsschets woonuitbreidingsgebied Sleeweg*

Het woonuitbreidingsgebied Sleeweg is slechts gedeeltelijk aangesneden. In het noordelijk deel is een verkaveling gerealiseerd waar een doodlopende straat deel van uitmaakt. Een beperkte uitbreiding van deze verkaveling zorgt voor een betere ontsluiting van het gebied en een afwerking van de bestaande achterkanten. De nieuwe gebouwen situeren zich eenzijdig langs een nieuw aan te leggen verbinding tussen de doodlopende straat en Sleeweg, evenwijdig aan Groot-Gelmenlaan. De bebouwing tussen dit nieuwe straatje en Groot-Gelmenlaan kan gelijkaardig zijn aan de bestaande bebouwing, namelijk vrijstaand of gekoppeld. Een of enkele dorpsvillas<sup>8</sup> geïntegreerd in de bestaande hoogstamboomgaard creëren met hun afgewerkte gevels en hun boomgaarden een definitieve overgang naar de open ruimte. Om deze hoogstamboomgaard te vrijwaren en toch te verdichten binnen deze zone, worden dorpsvillas<sup>8</sup> tot maximaal 3 bouwlagen (en gemiddeld volgens de combinatie van B/T en V/T maximaal 1,7 bouwlagen) toegelaten. De overige woningen in deze zone moeten aansluiten op de bestaande bebouwing, gelegen aan de rand van het dorp en hebben daarom een beperktere kroonlijst- en

<sup>8</sup> Een dorpsvilla is kleinere versie van een stedelijke villa die zich met een lagere hoogte, kleinere afmetingen en een eenvoudig volume inpast in de schaal en morfologie van het dorp; niet als een stedelijke villa bevat zij meerdere woningen, al dan niet met afzonderlijke buitentoegangen, en afgewerkte voorgevels langs alle zijden. De directe omgeving van de dorpsvilla kan publiek toegankelijk zijn, semi-publiek voor de gezamenlijke bewoners of geprivatiseerd per woning, maar zij is steeds gekenmerkt door een ruimtelijke openheid die zicht op de dorpsvilla als geheel vrijwaart (geen hoge muren, hagen of andere afsluitingen).

nokhoogte. De ontsluiting van de woningen die grenzen aan Sleeweg gebeurt via deze straat. De overige woningen worden bereikt via Leeuwerik. Er is enkel een voetverbinding tussen Leeuwerik en Sleeweg voorzien. In de overige delen van het woonuitbreidingsgebied wordt het landbouwgebruik verder gezet.

Dit gedifferentieerde perspectief en deze beperkte afwerking van de verkaveling sporen met de opties in het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die in het centrale deel van dit woonuitbreidingsgebied de realisatie van een tiental woningen voorziet; vermits het onderdeel van de bindende bepaling waarin dit vertaald is bij de goedkeuring van het structuurplan door de minister is geschrapt, is deze ruimtelijk interessante afwerking een perspectief voor de lange termijn, in elk geval na een herziening van het gemeentelijk structuurplan die de behoefte er aan aantoonst.

Om het project langsheen Sleeweg (op termijn) te kunnen realiseren wordt een gedeelte van de gewestplanbestemming „woonuitbreidingsgebied“ herbestemd naar een vorm van woongebied; de tuinen ervan en de bestaande boomgaard krijgen een specifieke bestemming. Er is voor deze zone een fasering in de stedenbouwkundige voorschriften ingebouwd waarbij Sleeweg als reservegebied wordt beschouwd.

Door de verschillende bestemmingen in de RUP's zal het onmogelijk zijn om de delen van de woonuitbreidingsgebieden met blijvend landbouwgebruik te bebouwen. De gronden op het plateau aan Populierenstraat moeten worden herbestemd naar landbouwgebied via een gewestelijk RUP.

Ter realisatie van het inbreidingsproject langsheen Merelstraat, voorziet het RUP een aparte projectzone met voldoende flexibiliteit voor de opmaak van de verkaveling of voor het oprichten van de gebouwen, waarbij het behoud en de integratie van het project in de bestaande boomgaard voorop staat. Deze woonprojectzone neemt zo min mogelijk delen van bestaande tuinen in, maar laat anderzijds de uitbouw van een kwaliteitsvol kleinschalig woonproject toe. Het is zinvol, bij wijze van experiment bij een woningproject in een dorpskern, de mogelijkheden van gecombineerd gebruik van (delen van) de hoogstamboomgaard als (collectieve) tuin en als grasland voor een aanleunend landbouwbedrijf verder te verkennen. Om het project te kunnen realiseren, wordt een onteigeningsplan gekoppeld aan het RUP.

## 8.4. Agrarische activiteitenzone

*kaart 22: Inrichtingsschets agrarische activiteitenzone Engelmanshoven-Dorp*

Om louter agrarische bedrijfsgebouwen, waarvan een geïsoleerde inplanting op de zuidelijke plateaus niet meer wenselijk is, mogelijkheden te geven, wordt nabij de dorpen en zoveel mogelijk aansluitend bij de woonbebouwing agrarische activiteitenzones afgebakend en ingericht. Uit gesprekken met bevoorrechte getuigen uit de sector in het kader van de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is gebleken dat de komende jaren (vanaf 2012) meerdere fruitbedrijven in problemen kunnen komen met de verlenging van hun milieuvergunning voor koelloodsen in de dorpen en dat er behoefte komt aan nieuwe locaties voor dergelijke bedrijfsgebouwen.

Nadat in het ontwerp-RUP van de stopgezette procedure werd geopteerd om te werken met meerdere zoekzones voor deze agrarische activiteitenzones, wordt thans in functie van de duidelijkheid en de grotere kansen op realisatie gekozen voor het vastleggen in het grafisch plan van één bepaalde zone.

Deze zone is niet bedoeld voor para-agrarische bedrijvigheid zoals verkoop van landbouwproducten, het onderhoud van landbouwmachines (die kunnen doorgaans in de dorpskern verweven worden), maar schuren, koelloodsen, palettenopslagruimten, en dergelijke die nabij de bedrijfszetels geen ruimten meer vinden, alsook voor sommige stallingen (binnen de Vlarem-normen) en voor nieuwe of geherlokaliseerde bedrijfszetels; grootschalige dierenstallen passen er overeenkomstig het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet en varkens- en kippenstallen worden er uitdrukkelijk verboden. Concreet kan voor andere dieren dan varkens en kippen als maximumcijfer het door Vlarem toegelaten aantal zoogdieren in de aangrenzende woonzone met landelijk karakter, worden gehanteerd. Rekening houdend met een mogelijke, maar thans ingeperkte ontwikkeling naar bijkomende koelloodsen die tot maximaal 20 ha op het hele grondgebied zou kunnen innemen, wordt deze agrarische activiteitenzone beperkt tot 3 ha. Hiermee wordt gekozen voor een gespreide, kleinschalige inpassing in de structuur van het buitengebied.

Het is de bedoeling dat landbouwbedrijven met bestaande bedrijfszetels in de woonkernen zich alleen naar deze agrarische activiteitenzone kunnen herlokalisieren wanneer ze ernstige problemen van leefbaarheid in die woonkern veroorzaken; in de praktijk betreft het alleen (gemengde) veeteeltbedrijven.

De agrarische activiteitenzone aangeduid op het grafisch plan (aan Engelmanshovendorp) wijkt af van het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (ten noordwesten van Groot-Gelmen) omwille van de ligging van deze laatste in een gebied dat bij het detailonderzoek voor RUP groene waarden in de directe omgeving belangrijke hoogstamboomgaarden bleken te bevatten. Deze hoogstamboomgaarden geven vorm aan de rand tussen bebouwde ruimte en open rand. Het is niet de bedoeling om in deze randzone agrarische activiteitenzones in te planten. Om die reden werd met voorliggend RUP gezocht naar andere mogelijke locaties die ook rekening houden met onder meer bereikbaarheid (nabij Luikersteenweg), landschap en hinder (geur, lawaai enz.) naar de omliggende bebouwing.

Na afweging van enkele andere mogelijke locaties wordt geopteerd voor de inplanting van een (kleine) agrarische activiteitenzone voor het zuidoostelijke dorpengeheel, buiten het bouwvrij agrarisch gebied, aan de rand van bestaande bebouwing, maar toch (gelet op de Vlaremnormen en mogelijke hindernissen) niet te dicht bij een woonkern of -lint en ontsluitbaar zonder woonstraten te belasten.

De agrarische activiteitenzone aan Engelmanshovendorp wordt gesitueerd langs een bestaande, mogelijk in functie van kruisingen op een of twee punten plaatselijk te verbreden ruilverkavelingsweg (helling max. 3%), aantakkend langs korte stukjes Engelmanshovendorp en Groot-Gelmenlaan op Luikersteenweg (zie kaart 22). Hierbij wordt de bestaande hoogstamboomgaard naast de ruilverkavelingsweg gevrijwaard en als een landschappelijk scherm gehanteerd. Richting de bebouwing van Groot-Gelmenlaan en de open ruimte richting Groot-Gelmendorp wordt een nieuwe groenbuffer aangelegd. De bebouwing situeert zich tussen de bestaande bebouwing langs Groot-Gelmenlaan en voornoemde hoogstamboomgaard, in een lager gelegen „droog dal“ zodat de gebouwen minder in het zicht van op het open plateau liggen. Het laagst geleden deel van dit droog dal, een afstromingszone voor hemelwater bij forse regenbuien, wordt gevrijwaard van bebouwing en verharding.

Het RUP bakent een zone af waarbinnen bijkomende mogelijkheden voor het oprichten van landbouwbedrijfsgebouwen met uitsluiting van grote dierenstallen en van alle varkens- en kippenstallen worden toegelaten. In de praktijk zal deze zone vooral door fruitbedrijven worden benut. Voor deze zones worden inrichtingsprincipes opgelegd in verband met de inrichting, ontsluiting, randafwerking, grootte van de gebouwen, buffering naar de woningen en niet naar

ambachtelijke bedrijven enz. De zone kan eventueel gefaseerd worden ontwikkeld afhankelijk van de vraag naar ruimte voor bedrijfsgebouwen.

Naast het oprichten van landbouwbedrijfsgebouwen is er ook de mogelijkheid tot het oprichten van glastuinbouw in de agrarische activiteitenzone.

Om de zone te kunnen realiseren ten behoeve van het geheel van de landbouwsector van Groot-Gelmen en bij uitbreiding van het plangebied, is een ontwikkeling door het stadsbestuur aangewezen.

Om een actieve ontwikkeling door het stadsbestuur mogelijk te maken, voorziet het RUP een regeling waarbij de agrarische activiteitenzone zelf in een onteigeningsplan wordt opgenomen en onteigend. Opdat alles klaar staat om snel een alternatief te kunnen bieden wanneer fruitbedrijven een nieuwe locatie voor koelloodsen nodig hebben. Er zal echter pas overgegaan worden tot effectieve beëindiging van de (blijkbaar recent aangegane) erfpacht van deze gronden als er een duidelijke vraag naar ruimte voor fruitloodsen voorligt. Op die manier kan de nu aanwezige landbouwactiviteit (aardbeienteelt) er zo lang verder nog gecontinueerd worden. Om verderzetting van die aardbeienteelt mee te ondersteunen kunnen vervangende gronden aangeboden worden.

## 8.5. Sportterrein in Gelinden

*kaart 23: Inrichtingsschets sportterreinen voor voetbal*

*kaart 24: Inrichtingsschets sportterreinen voor andere sporten*

Om het habitatrichtlijngebied te respecteren, is het aangewezen op dit deel van het terrein bijkomende mogelijkheden voor het ontwikkelen van de natuur toe te laten. De bestaande bebouwing en parking worden om die reden verplaatst.

De toegang tot deze sportterreinen via Beemdenstraat is nadelig voor de bestaande bebouwing. De ligging van de percelen van de sportvelden biedt de mogelijkheid om een nieuwe toegang langsheen Kleinveldstraat te voorzien.

Een gewijzigde oriëntatie van het oefenveld biedt ruimte om de volledige zone her in te richten. Aansluitend bij de toegang aan Kleinveldstraat wordt een groene parking aangelegd.

Tussen deze parking en het hoofdspeelveld is er ruimte om nieuwe infrastructuur voor kleedruimtes, cafetaria enz. op te richten. Deze infrastructuur is eveneens in de nabijheid van het oefenveld. Eventueel kan in deze zone ook een overloopparking voor piekmomenten op een versterkte grasbodem worden aangelegd.

De parking is zowel in functie van de voetbalterreinen als het natuurgebied Overbroek. De voetverbinding vanaf de parking naar het natuurgebied moet groen worden aangelegd om een kwalitatieve verbinding tussen het natuurgebied en de parking te garanderen; toegangen vanuit de tuinen tot dit wandelpad zijn mogelijk. De bestaande voetgangersverbinding naar Overbroekstraat blijft behouden.

Rondom de speelvelden wordt voldoende groen aangeplant als buffer naar de private terreinen toe. Vanaf Kleinveldstraat blijft de openheid behouden om de relatie met de woonomgeving te behouden.

De woningen aan Overbroekstraat en Kleinveldstraat behouden een voldoende diepe tuin en krijgen de mogelijkheid om het achterste deel van hun perceel als tuin ook in de toekomst te kunnen blijven gebruiken; de gewestplanbestemming recreatie wordt in die achterste tuindelen evenwel hernemen om de mogelijkheden voor herorganisatie van het sportterrein niet te hypothekeren. Eventuele uitbreiding bij een dergelijke zal in overleg met de aanpalende eigenaars gebeuren.

Onderzoek wijst uit dat moesten de voetbalvelden (op termijn) verdwijnen er ook ruimte is om sportvelden voor andere sporten te voorzien. Mogelijke andere sportterreinen, worden weergegeven in kaart 24.

De zone wordt in het RUP opgenomen in een aparte zone met een aantal voorwaarden, zoals de toegelaten plaatsing en afmetingen van de gebouwen en verhardingen en de nodige groenvoorzieningen, overeenkomstig de andere zones voor dagrecreatie met parkachtig karakter in het RUP zonevreemde recreatie.

## 8.6. Pleinen

Een aangenaam centrumplein maakt deel uit van een kwalitatieve woonomgeving. De relatie tussen dit openbaar domein en de publieke functies rondom deze ruimte versterken deze centrumfunctie.

*kaart 25: Inrichtingsschets pleinen Groot-Gelmen en Gelinden*

*kaart 26: Inrichtingsschets speelplein Vrijheers*

In Groot-Gelmen is er momenteel geen dorpsplein. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de kerk is voldoende ruimte om een pleinruimte te voorzien. Het plein aan de voorzijde verbindt de toegang tot de kerk, de voetverbinding naar Kloosterstraat en de herberg „de Zwaan“. Aan de achterzijde van de kerk is het niet wenselijk (na onderzoek) een plein te voorzien.

Het bestaand openbaar domein rondom de kerk en rondom de school van Gelinden kan worden aangelegd als pleinruimte waarbij de straat telkens wordt geïntegreerd bij de aanleg. De huidige aanleg van de open ruimte kan worden behouden, maar doorgetrokken tot tegen het voormalig gemeentehuis, de school, de parochiezaal en het speelplein. Door deze ingreep wordt een dorp rond een plein gecreëerd in plaats van rond een straat.

Aan de achterzijde van de parochiezaal, is de oprichting van een beperkt project voor horeca of een gemeenschapsvoorziening mogelijk, wat de levendigheid van het plein verbetert.

Voor de inrichting van een speelplein in Engelmanshoven zijn verschillende locaties onderzocht. Uiteindelijk is gekozen voor de integratie van het speelplein bij de school. Het bestaande plein aan de straatzijde kan ook gebruikt worden als speelplein voor de buurt. Deze visie wordt vertaald in de inrichtingsschetsen voor de school (kaarten 37 en 38).

De pleinruimten en de bepalende pleinwanden en zichten zijn in het RUP vastgelegd. Tevens zijn de belangrijkste inrichtingsregels voor deze pleinen aangegeven. Op het grafisch plan wordt enkel de kern van het plein vastgelegd. Bij realisatie van deze pleinen moet nagekeken worden of deze pleinen mogelijk uitbreid kunnen worden.

## 8.7. Netwerk van voet- en fietswegen

*kaart 27: Netwerk van voet- en fietswegen*

Het realiseren van aangename en veilige voet- en fietsverbindingen tussen de verschillende dorpen onderling en naar het centrum van Sint-Truiden toe, verbetert de leefkwaliteiten van de dorpen.

Om het netwerk van voet- en fietswegen te vervolledigen, kunnen de bestaande wegen worden aangevuld met een aantal nieuwe of in onbruik geraakte verbindingen:

- verbinding tussen Groot-Gelmenlaan en Bosstraat om een vlotte verbinding evenwijdig aan Luikersteenweg te realiseren. Deze verbinding zou ideaal zijn, maar is aan de zijde van Groot-Gelmenlaan moeilijk realiseerbaar. De bestaande verbinding (veel dichterbij het dorp) langs „de leuf“ is een redelijk alternatief
- verbinding tussen Luikersteenweg en Tumulusstraat om een fietsverbinding tussen Groot-Gelmen en Vrijheers te realiseren, parallel aan Groot-Gelmenlaan - Driewilgenstraat
- verlenging van voetweg nr. 29 vanaf Akkerhof tot Ovelingenstraat
- verbinding tussen Haagstraat en Klein-Gelmenlaan om een aangename verbinding in de vallei van de Herk tussen Gelinden en Klein-Gelmen te realiseren.

Deze vier verbindingen volgen de perceelsranden.

Het tracé dat de verbinding tussen Luikersteenweg en Tumulusstraat vormt, is geselecteerd op basis van de luchtfoto, de landbouwgebruikskaart (cfr. punt 5.3 kaart 10) en terreinverkenning. De nieuw aan te leggen fietsweg is gedeeltelijk gelegen op bestaande (private) veldwegen. De perceelsgrenzen en het feitelijk gebruik van de terreinen worden gerespecteerd.

De verlenging van voetweg nr. 29 volgt net als het bestaand gedeelte de loop van de waterweg. Deze weg is al in gebruik, maar ligt juridisch niet vast.

De wegen voor langzaam verkeer in de vallei van de Herk langs Gelinden volgen de waterlopen in het gebied. Om de verbinding op een veilige manier te realiseren is het voorzien van een fietstunnel bij de oversteek ter hoogte van de Luikersteenweg nodig.

Op bovenvermelde kaart worden de bestaande en ontbrekende voet- en fietsverbindingen weergegeven. Bij de opmaak van de kaart werd rekening gehouden met de fietsroutes van het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk, de fietsknooppuntenkaart en volgende visie.

Het is niet wenselijk de doorgangen voor langzaam verkeer langs boomgaarden te laten lopen gezien het misbruik van voorbijgangers in de boomgaarden. Er wordt daarom zoveel als mogelijk getracht deze doorgangen op basis van luchtfoto's en terreinonderzoek vast te leggen op perceelsgrenzen van percelen zonder boomgaarden. Indien deze doorgangen niet verlegd kunnen worden (bijvoorbeeld bestaande of te grote omrijfactor) kan de stad een afscherming tussen de doorgang en de boomgaard aanbrengen onder de vorm van een haag en/ of draadafsluiting.

Bovendien is het aangewezen zoveel als mogelijk de doorgangen voor langzaam verkeer rond de percelen te leggen die samen worden gebruikt. In a-grarisch gebied kan dan ook een erfdiensbaarheid van doorgang worden voorzien in de voorschriften tussen buurpercelen zodat de doorgang oversteekbaar en bruikbaar blijft voor landbouwvoertuigen.

Daar waar de doorgang voor langzaam verkeer door habitatgebied / erfgoedlandschap loopt, wordt in de stedenbouwkundige voorschriften aangegeven dat het onmogelijk moet zijn voor

brommers, quads en andere gemotoriseerde voertuigen om het habitatgebied te doorkruisen. Hierdoor wordt een constructie voorzien zoals bijvoorbeeld een voetgangerssluis of antibrommerpoort (zie onderstaande figuren) aan de toegangen tot het gebied.

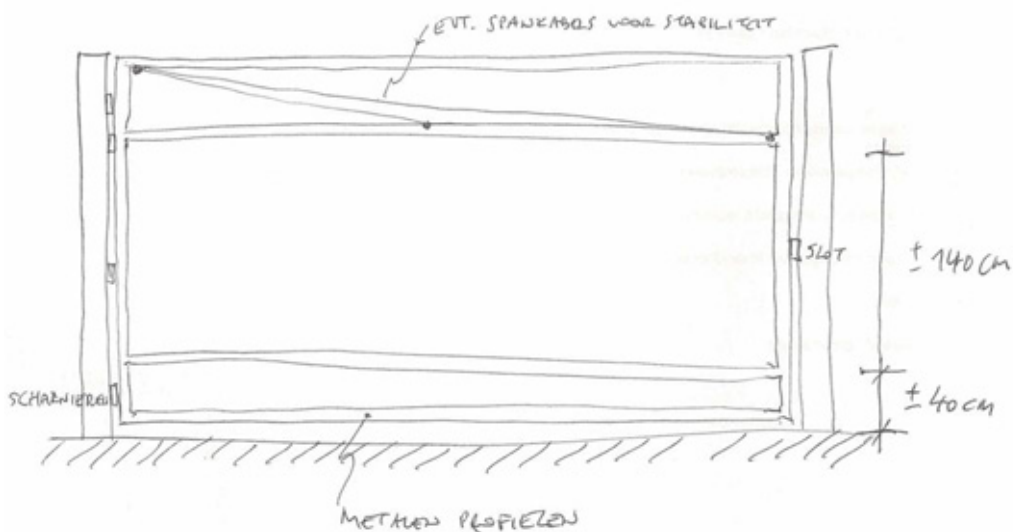
Naast deze constructie of in combinatie ermee (opengaande poort met een onderregel op kniehoogte en een bovenregel op ooghoogte) moet een (afsluitbare) poort worden voorzien zodat de bevoegde voertuigen het gebied kunnen betreden voor het ruimen van de waterloop.



figuur 2: draaihek



figuur 3: voetgangerssluis



figuur 4: schematische voorstelling quad- en brommerpoort

Een aantal van de voetwegen zijn niet meer in gebruik en kunnen bijgevolg worden opgeheven. Het betreffen volgende voetwegen:

- voetweg nr. 30 tussen Helshovenstraat en Romeinse Kassei
- voetweg nr. 28 tussen Mettekovenstraat en Klein-Gelmenstraat
- voetweg nr. 29 langs perceel Helshovenstraat
- buurtweg nr. 12 tussen Bosstraat en Engelmanshovendorp
- verlengde buurtweg nr. 25 tussen Ovelingenstraat en Gelinden-dorp.

Deze verbindingen zijn evident niet opgenomen in het RUP; de geregelde procedure voor afschaffing ervan wordt gevolgd.

De overige voetwegen, o.m. voetweg nr. 22 die Hofstraat met (en bushalte op) Luikersteenweg verbindt en die in functie hiervan een aangepaste inrichting / verharding kan kennen, maken deel uit van het netwerk voor langzaam verkeer en moeten behouden blijven.

De nieuwe verbindingen worden op gedifferentieerde wijze in het RUP opgenomen (bestemming, overdruk, erfdienstbaarheid enz.) al naargelang de concrete plaatselijke situatie.

## 8.8. Zonevreemde constructies

Voor de vier zonevreemde bedrijven die niet opgenomen zijn in het RUP „urgente zonevreemde bedrijven in de open ruimte Sint-Truiden“ wordt het ontwikkelingsperspectief uit de voorstudie 2003 per bedrijf toegepast. Dit houdt in dat de geïsoleerd gelegen garage nr. 4 geen mogelijkheden krijgt (en moet herlokalisieren), de tegelhandel nr. 5 alleen als (ondersteunende) nevenactiviteit bij een landbouwbedrijf verder kan functioneren, en de twee andere bedrijven (nrs. 37 en 42) vanuit de woonzone waarin ze liggen verder kunnen ontwikkelen. Voor deze laatste twee bedrijven worden specifieke uitbreidingsmogelijkheden toegelaten om de leefbaarheid van de bestaande bedrijven te kunnen garanderen.

Deze twee uitbreidingsmogelijkheden hebben een beperkte oppervlakte waardoor met het actuele gebruik onmogelijk een aantasting van de agrarische structuur kan of zelfs van de leefbaarheid van een individueel landbouwbedrijf betekenen en past dus in het opzet van het herbevestigd agrarisch gebied. Het gaat om het bedrijf „Inbouw LPG“ gelegen aan Luikersteenweg en een stapelplaats voor dak- en zinkwerken aan Driewilgenstraat.

De overige zes zonevreemde bedrijven uit het RUP „urgente zonevreemde bedrijven in de open ruimte“ worden overgenomen in voorliggend RUP, zoals ze werden goedgekeurd. Alleen voor een para-agrarisch bedrijf aan Bommelken in deelplan F waarvoor de voorbije periode een vergunning is verleend, voorziet het RUP een kleine uitbreiding, louter voor deze vergunde bebouwing. Gelegen temidden de open ruimte van het plateau en het bouwvrij agrarisch gebied is deze uitbreiding niet optimaal, maar het langwerpige gebouw langsheen Luikersteenweg in deelplan F zal, samen met de beplanting die RUP oplegt, het achterinliggend para-agrarisch bedrijfsgebouw ook op lange termijn grotendeels van het zicht van de grootste stroom passanten (op Luikersteenweg) afschermen.

Voor de achterinliggende zone aan Luikersteenweg (deelplan F) waarvoor een nabestemming van agrarisch gebied geldt, bepalen de stedenbouwkundige voorschriften dat er alleen tijdelijke vergunningen kunnen worden verleend.

*kaart 28: Overzicht van de zonevreemde woningen*

Zonevreemde woningen komen in het plangebied van dit RUP alleen voor in agrarisch gebied volgens het gewestplan.

Voor de zonevreemde woningen die gelegen zijn in beekvalleien zal in het voorontwerp-RUP „valleien en natte natuurverbindingen“ voor de van nature overstroomde valleiden (buiten risicozones voor overstroming) een ontwikkeling worden vooropgesteld, met differentiëring van de verbouw-, herbouw-, uitbreidings- en verhardingsmogelijkheden naargelang de woning nabij een dorpskern dan wel meer geïsoleerd is gelegen. De enkele woningen in deze categorie worden in dit RUP opgenomen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en krijgen in afwachting van het RUP valleien en natte natuurverbindingen voorzichtigheidshalve mogelijkheden tot verbouwen zonder uitbreiding.

Woningen die deel uitmaken van woninggroepen kunnen verbouwen, uitbreiden en herbouwen conform Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), art. 4.4.12 t/m 4.4.16. Ook de overige



verspreide woningen in gewoon agrarisch gebied en buiten de valleien krijgen de mogelijkheden tot verbouwen, uitbreiden en herbouwen nagenoeg conform VCRO, art. 4.4.12 t/m 4.4.16. Als woninggroepen zijn al de ruimtelijk samenhangende groepjes van drie woningen of meer en een aantal individuele woningen die onderdeel uitmaken van een agrarisch of ambachtelijk bedrijf geselecteerd.

Voor enkele woningen die aansluiten bij dorpen en niet in overstromingsgebieden zijn gelegen, kan een ruimer ontwikkelingsperspectief worden geboden analoog aan de woningen in woongebied met landelijk karakter.

Voor al deze constructies is de cultuurhistorische waarde in rekening gebracht en kan, als het pand waardevol is, een ruimer perspectief worden geboden.

Vermits de toegelaten uitbreidingsmogelijkheden in oppervlakte per woning beperkt zijn en zich bijna steeds in een bestaande tuin zullen realiseren, kan dit onmogelijk een aantasting van de agrarische structuur of zelfs van de leefbaarheid van een individueel landbouwbedrijf betekenen en past dus in het opzet van het herbevestigd agrarisch gebied.

Het hoofdperspectief voor de niet-waardevolle hoeven is hun verder functioneren als landbouwbedrijf. Mits aandacht voor de architecturale kwaliteit (strenger in landschappelijk waardevol agrarisch gebied) kunnen de bestaande gebouwen worden verbouwd, vervangen of uitgebreid en kunnen nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen worden bijgebouwd in de onmiddellijke omgeving van de bestaande. Een beperkte nevenactiviteit op max. eenvierde van de vloeroppervlakte (en in de geselecteerde woninggroepen met bebouwing op maximum de helft van de vloeroppervlakte) kan worden toegelaten. Bij stopzetting van de landbouwactiviteiten in een dergelijke hoeve buiten een geselecteerde woninggroep dient een wachtperiode van drie jaar in acht genomen om toe te laten en te ondersteunen dat nieuwe landbouwbedrijvigheid hier van start gaat. Nadien is er een onderscheid tussen de geïsoleerd gelegen en de andere niet-waardevolle hoeven. Voor de niet-waardevolle hoeven kan de bedrijfswoning als woning verder bestaan, en voor de niet-waardevolle hoeven die aansluiten bij de bestaande woonzones kunnen binnen het bestaande volume verblijfsrecreatie met max. 8 kamers en/of één ondergeschikte woning van een zorgwoning worden gerealiseerd en dienen de banale bedrijfsgebouwen te worden verwijderd. Voor de geïsoleerd gelegen niet-waardevolle hoeve kan de bedrijfswoning als woning verder bestaan, kan binnen het bestaande volume max. één ondergeschikte woning van een zorgwoning worden gerealiseerd en dienen de banale bedrijfsgebouwen te worden verwijderd.

De zonevreemde woningen en bedrijven aan randen van dorpen worden mee opgenomen in de woonzones (met landelijk karakter). Voor deze constructies gelden bijgevolg dezelfde stedenbouwkundige voorschriften als voor de woonzone waarbij ze aansluiten. Deze bestemmingswijziging geldt slechts voor twee plekken, met in totaal twee woningen in Engelmanshoven en één in Gelinden (zoals aangeduid op bijgaande kaart). Aangezien het een woongebied met landelijk karakter betreft, gelden de VLAREM-afstandsregels van woonzones voor de naburige landbouwactiviteiten niet.

Woningen in woninggroepen in het landbouwgebied worden op het grafisch plan aangeduid met een overdruk. Voor deze woningen wordt verbouwen, uitbreiden en herbouwen toegestaan, maar nieuwbouw is niet mogelijk (cfr. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), art. 4.4.12 t/m 4.4.16). De voorschriften bepalen uitdrukkelijk dat de VLAREM-regels voor agrarische bedrijvigheid binnen deze overdruk dezelfde zijn als in gewoon agrarisch gebied.

Ook de ene woning aan Ovelingenstraat die door de omzetting in dit RUP tot parkgebied zonevremd wordt daarentegen; wordt op vraag van het Agentschap R&E niet in een soortgelijke overdruk (die verbouwen en herbouwen binnen het bestaande volume toelaat) opgenomen, maar geniet van de mogelijkheden voor zonevremde woningen in agrarisch gebied. De ene woning in de rand van het woonuitbreidingsgebied Sleeweg die door de omzetting van deze rand naar agrarisch gebied zonevremd zou worden, wordt in een dergelijke overdruk opgenomen.

De verspreid gelegen constructies in het landbouwgebied en de woningen gelegen in de verschillende types valleigebieden worden eveneens aangeduid met een overdruk, met voorschriften overeenkomstig deze van het voorontwerp-RUP "valleien en natte natuurverbindingen".

Rond de bestaande hoeven wordt een perimeter met mogelijkheden voor nieuwe landbouwbedrijfsgebouwen gevrijwaard (dit is: niet opgenomen in bouwvrij gebied). Ook worden (zoals in het RUP „zonevremde recreatie“) te banale, op termijn af te breken bedrijfsgebouwen aangeduid en worden de toegelaten neven- en nabestemmingen vastgelegd.

Het RUP neemt ook voorschriften in verband met vormen voor zorgwoningen en verwijst voor deze over tijdelijke woningen voor seizoensarbeid in niet-waardevolle hoeves naar de gemeentelijke en provinciale stedenbouwkundige verordening.

## 8.9. Te beschermen waardevolle groene elementen en corridors

*kaart 29: Gewenste ruimtelijke structuur waardevolle groenelementen en corridors*

*kaart 30: Herbestemmingen in functie van waardevolle groenelementen*

In het plangebied van het RUP is het belangrijk om de waardevolle ecologische en landschappelijke elementen te bewaren. Het goedgekeurde RUP „groene waarden“ biedt hiervoor, op gemeentelijk niveau, de belangrijkste onderdelen van het ordenend kader. De aandacht voor een aantal waardevolle boomgaarden en natuurverbindingen, is echter finaal niet doorgetrokken naar de open te houden corridors. Ook komen de verbindingen met grotere natuurgehelen die eigenlijk van gewestelijk niveau zijn, er niet in aan bod. Via dit RUP worden bijkomende belangrijke elementen op ecologisch en landschappelijk vlak gevrijwaard.

De waardevolle delen van de vallei van de Herk en de Fonteinbeek en het mergelgebied in Engelmanshoven worden behouden en onderling beter verbonden. Dit is zowel op ecologisch als op landschappelijk vlak belangrijk voor zowel het dorpengeheel als voor de ruimere omgeving. Het gedeelte van het mergelgebied zelf en de aansluitende plateaurand ontwikkelen daarbij verder op natuurlijke wijze (hellingbossen); de natte graslanden die er op aansluiten blijven behouden en/of kennen deels een natuurlijke ontwikkeling; de bossen en graslanden in de Herkvallei zelf ten noorden van Luikersteenweg blijven behouden en worden beter beschermd. Het ambachtelijke bedrijf blijft – zoals actueel het geval is – zoveel mogelijk uit de beekvallei.

De zuidelijke tak van het grote geheel natuur wordt in essentie gevormd door de te versterken hoogstamboomgaarden en andere natuurwaarden in het woonuitbreidingsgebied Gelinden-zuid. Voor de verbinding ervan richting Herkvallei blijft de aanwezige bosuitloper behouden en krijgt het gebied van de paardenmanege een nieuwe inrichting met versterking van de fragmenten hoogstamboomgaard en het inbrengen van een geheel van nieuwe kleine

landschapselementen als natuurverbindende elementen. De paardenmanege zelf behoudt daarbij zijn privaat gebruik, zonder commerciële uitbating en zonder bijkomende constructies rondom de loop piste. Eventuele nieuwe constructies sluiten aan bij de bestaande bebouwing langsheen Overbroekstraat.

Er worden delen agrarisch gebied herbestemd naar natuurgebied in functie van waardevolle groenelementen. Er wordt in voorliggend RUP ca. 27 ha agrarisch gebied omgezet naar natuurgebied. Daarvan wordt ca. 10,1 ha gecompenseerd door het herbestemmen van (delen van de) woonuitbreidingsgebieden aan Ovelingenstraat (ca. 5,1 ha) en Sleeweg (ca. 5 ha) naar landbouwgebied. De nodige ruimtelijke compensaties die verder nodig zijn voor de omzetting naar natuurgebied worden voorzien in het gewestelijk planningsproces inzake landbouw, natuur en bos voor de regio Haspengouw - Voeren. Het Vlaams gewest zal op middellange termijn starten met de opmaak van een RUP voor de omzetting van het woonuitbreidingsgebied ten westen van Gelinden (ca. 16,3 ha groot) naar een agrarische bestemming na het afronden van een vooronderzoek. Tijdens de plenaire vergadering is gebleken dat zowel de provincie Limburg als het Agentschap Ruimte en Erfgoed akkoord gaan met deze gefaseerde gemeentelijke en gewestelijke aanpak van de compensatie.

Voor de sites met de belangrijke corridors staan volgende gewenste perspectieven voorop.

kaart 31: *Inrichtingsschets open te houden corridor Luikersteenweg*

kaart 32: *Inrichtingsschets open te houden corridor Driewilgenstraat*

kaart 33: *Inrichtingsschets open te houden corridor Thewissteeg*

~~Door het openhouden van de ruimte rondom de kerk van Engelmanshoven, wordt zowel de behoudzone als de omliggende open ruimte karaktereel. Dit betekent echter niet dat in deze zone geen bouw mogelijkheden meer worden toegelaten. Door een bepaalde gebouwconfiguratie in combinatie met een verplicht open te houden corridor, kunnen voldoende kwalitatieve kenmerken worden behouden. Het zicht op de achterliggende ruimte is waardevol; de kerk is als te onderscheiden bakken te behouden en de grote open ruimte markeert samen met de mooie open en onbebouwbare ruimte aan de overzijde van de steet het gehucht Engelmanshoven van het dorp Gelinden. Al deze elementen samen maken van deze plaats een locatie die zoveel mogelijk open moet blijven en waar de bouw mogelijkheden worden gegroepeerd op een bepaald deel van het perceel. Door een deel van het perceel voor te behouden voor tuint, is het noodzakelijk de bebouwing te concentreren in een bepaalde zone, waarvan de bouwhoogte iets hoger kan zijn, dan die van de aanpalende (bestaande) woningen.~~

~~Om het gewenste perspectief op deze plekken aan Luikersteenweg te kunnen realiseren zonder financieel nadelige gevolgen voor de betrokken eigenaars, worden zij op actieve wijze door het stadsbestuur opgenomen. Indien de eigenaars van de corridor ten westen van de kerk zelf geen initiatief wensen te nemen en het stadsbestuur tot verwerving zou overgaan, is het zinvol te onderzoeken of een deel van de onbebouwde ruimte van deze open corridor niet voor landbouwactiviteiten zou kunnen worden gebruikt.~~

~~Het perceel langs Driewilgenstraat, waar een open te houden corridor is aangeduid, is voldoende breed om naast een vrijstaande gezinswoning van 7 m breed (en een zijtainstrook van 2 m) een open ruimte van 10 m te behouden. Deze ruimte behoort tot de private tuint, maar het groen blijft laag en voldoende open waardoor het mooie doorzicht naar de achterliggende gronden en de kerk van Engelmanshoven behouden blijft. Soortgelijke kleine doorzichten worden eveneens in de corridor aan Groot Selmenlaan voorzien.~~

~~Eenzelfde ontwikkeling staat dan ook voor de corridor vanaf Vrijheerstraat voorop. De oorspronkelijk voorgeplande corridor aan Groot Colmenlaan kan niet meer op dezelfde manier worden ingesteld door de aanzienlijke prijsverschillen waarmee het stadsbestuur bij de hiervoor ingediende verkavelingsaanvraag is geconfronteerd.~~

De zone aan Thewissteeg is het enige binnengebied van woonzone dat in het voorontwerp-RUP valleien en natte natuurverbindingen is opgenomen voor herbestemming. Gelet op de ligging in een historische vallei maar hoofdzakelijk buiten risicozone voor overstroming en de ligging nabij het dorpscentrum van Gelinden is het ruimtelijk gezien echter verantwoord dat dit gebied voor een zekere inbreiding in aanmerking komt. De open te houden corridor langs Steenbornbeek blijft uiteraard onbebouwd.

Een gefaseerde woonontwikkeling naast de open te houden corridor Thewissteeg op de voldoende hoog gelegen delen van het binnengebied, met respect voor een ruime beekoever die verder tot park wordt bestemd en ingericht en met respect voor de weinige aanwezige landschapswaarden en met een typologie en structuur die bij deze van het dorp past, kan op deze plaats ruimtelijk worden verantwoord.

Of een dergelijke woonontwikkeling effectief kan worden gerealiseerd, zal onder meer afhangen van een geactualiseerde woningbehoefteberekening en van de houding van de hogere overheden bij de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het ruime oostelijke deel van dit binnengebied, in de omgeving van Steenbornbeek, blijft gevrijwaard van bebouwing en wordt o.m. als ruimte voor water (zowel in functie van opvang van water uit Populierenstraat als ter vrijwaring en bescherming van de naastgelegen en in het verleden meermaals overstromde woonbuurt Akkerhof) ingericht. De voorschriften voorzien expliciet dat deze watervoorzieningen eerst en voorafgaand aan de woonontwikkeling in het westelijk deel van het binnengebied worden gerealiseerd. Hiervan kan alleen afgeweken worden wanneer, zolang het Infrax-bufferbekken niet is gerealiseerd, garantie wordt gegeven dat de hemelwaterafvoer van de woonontwikkeling ook bij hevige en opeenvolgende regenbuiten in eigen buffervijvers volledig kan worden opgehouden en met een aangepast regelsysteem pas nadat het waterniveau in Steenbornbeek terug op een normaal peil is gedaald in die beek wordt overgestort.

Voor alle percelen die een open te houden corridor bevatten gelden enkele toelaatbare bouw mogelijkheden. Zo wordt de bebouwing strikt vastgelegd met de zekerheid op een voldoende grote ruimte die opengehouden wordt als corridor. Dit vertaalt zich in het beperken van het aantal bouwlagen, de bouwhoogte enz.

Het open gedeelte bij deze open corridors mag niet worden opgedeeld in private tuintjes. De tuin blijft gemeenschappelijk voor de dorpsvilla's/de groepswoningbouw. De woningen zijn voorzien van ruime terrassen. Bij het vastleggen van de dichtheden voor deze groepswoningbouw mag de totaal te realiseren woningoppervlakte niet opgedreven worden ten opzichte van het voorzien van enkel eengezinswoningen.

De verschillende deelgebieden waar een nieuw perspectief in functie van ecologie of landschap wordt voorgesteld, vallen op één na alle buiten het herbevestigd agrarisch gebied. Bovendien zijn de gronden op de landbouwyperingskaart (cfr. punt 5.5. kaart 10) aangeduid met een zeer lage, lage of (beperkt) matige waardering.

Op basis van de analoge bodemkaart komt naar voor dat het merendeel van deze deelgebieden bestaat uit gronden die niet tot slechts matig geschikt zijn voor landbouwactiviteiten:

- deelgebied Romeinse weg: helft valleigronden Ahp en Abp, helft (ca. 1,2 ha) leemgrond Aba die zeer geschikt is voor alle teelten en thans als plantage in gebruik is (project van kleinschalige waterzuivering voorzien)

- deelgebied Fonteinbeek: bijna volledig v alle grond A hp en k leine rand (ca. 0,3 ha) leemgronden abB en Aba die zeer geschikt zijn voor alle teelten maar die thans bebost zijn
- grindput Engelmanshoven: deel groeve, deel zandleemgrond Sax enkel goed geschikt voor appelteelt, deel kleigrond EDx enkel geschikt voor weiden en alle thans bos of ruigte en een randje A bp zeer geschikt voor alle teelten, dat echter op de steile helling naar Engelmanshoven toe is gelegen
- deelgebied Herk-Schabroek: grotendeels v alle grond A fp, kleine delen ( elk ca. 1 ha) valleigrond Ahp enkel geschikt voor weiden en gleyige grond op leem ADp die zeer geschikt is voor alle teelten, en thans alle in gebruik als bos
- deelgebied Egenoven: op de rand in herbevestigd agrarisch gebied gelegen, voor een deel (ca. 1 ha) valleigrond Abp die zeer geschikt is voor alle teelten en thans ruigte en bos is, voor een deel (ca. 1,5 ha) kleigrond EDx enkel geschikt voor weiden thans deels ruigte, deels een laagstamplantage, en voor een deel uiteenlopende gronden Sab en Wlba niet geschikt tot matig geschikt alleen voor appelteelt (ca. 1,5 ha)
- deelgebied Ovelingenstraat: grotendeels valleigrond Ahp, deels (ca. 0,6 ha) gleyige grond op leem ADp die zeer geschikt is voor alle teelten en valleigrond Afp, alle thans (jong) bos.

Tenslotte is in geen enkele van de agrarische deelgebieden die met dit RUP worden herbestemd naar natuurgebied een huiskavel van een landbouwzetel aanwezig of aanleunend. Van de ca. 27 ha agrarisch gebied is ca. 3 ha vanuit de bodem en het reliëf goed geschikt voor ander landbouwgebruik dan weiden, verspreid over kleinere stroken in de deelgebieden Romeinse weg, Fonteinbeek, Egenoven en Ovelingenstraat. 1 ha daarvan (deelgebied Egenoven) bevindt zich in herbevestigd agrarisch gebied. Voor deze kleine en versnipperde oppervlakte voor landbouw goede bruikbare landbouwgrond (3 ha, waaronder 1 ha in herbevestigd agrarisch gebied) en voor de 1,5 ha minder goed bruikbare landbouwgrond in herbevestigd agrarisch gebied, samen 4,5 ha, voorziet dit RUP compensatie in de herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Gelinden-zuid. Voor de overige 22,5 ha herbestemd agrarisch gebied is binnen dit RUP geen compensatie voorzien; het vooropgestelde (en speciaal daarom buiten dit RUP gehouden) plangebied van het gewestelijk RUP om woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied te herbestemmen zal in deze compensatie voorzien (zie hoger in dit punt).

De waardevolle delen van de valleien van de Herk ten noorden van Luikersteenweg, het mergelgebied in Engelmanshoven zelf en de volledige aansluitende platerand voor de hellingbossen zijn in het RUP bestemd tot natuurgebied. Voor de tussenliggende verbindende graslanden is een gecombineerde bestemming uitgewerkt die de aanwezige natuurwaarden combineert met een bepaald agrarisch gebruik. De landbouwtyperingskaart (cfr. punt 4.5, kaart 10) toont aan dat deze tussenliggende graslanden niet als akker worden gebruikt, maar als grasland, al dan niet met een hoogstamboomgaard. Via de stedenbouwkundige voorschriften worden een aantal inrichtings- en beheersregels, die onder meer bebouwing en verharding verbieden en een aantal kleine landschapselementen voorzien, opgelegd. Aan de hand van beheersovereenkomsten kunnen de bestaande wandelroutes worden behouden en onderhouden.

In de site ten zuiden van Gelinden wordt, ook binnen het woonuitbreidingsgebied (vooruitlopend op een vermoedelijk meer gedetailleerd dan een eventueel later gewestelijk RUP), een soortgelijk systeem toegepast en krijgt de bosuitloper een bestemming van natuurgebied. Voor de tussenliggende verbindende zone omheen de paardenloopspoor wordt een gecombineerde bestemming uitgewerkt die de aanwezige en te versterken natuurwaarden combineert met deze recreatieve vorm en met een eventueel agrarisch gebruik. Ook voor de percelen met aanwezige hoogstamboomgaarden en de holle weg(bermen) is dit het geval. Via de stedenbouwkundige

voorschriften zijn een aantal inrichtings- en beheersregels, die onder meer bebouwing en verharding verbieden en een aantal kleine landschapselementen voorzien, opgelegd.

Bij de definitieve vaststelling van het RUP heeft het stadsbestuur er voor gekozen de open te houden corridors niet op te nemen in het definitief goedgekeurde plan.

## 8.10. Vrijwaren van het grondgebonden agrarisch gebruik en van de landschappelijke kwaliteit van de open plateaus

*kaart 34: Gewenste ruimtelijke structuur bouwvrij agrarisch gebied*

Via dit RUP kan de bestaande kwalitatieve open ruimte worden versterkt door het invoeren van een bouwvrij agrarisch gebied. Nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden gevestigd in het overige (landschappelijk waardevolle) agrarisch gebied of in de agrarische activiteitszone (cfr. punt 8.4.). Als overgang van het woongebied en het bouwvrij agrarisch gebied en rond aanwezige bedrijven en gebouwen blijven uitbreidingen van de bestaande bedrijven en de inplanting van nieuwe landbouwbedrijven en -bedrijfsgebouwen mogelijk. Het gebruik van de gronden als akker moet zoveel mogelijk behouden blijven.

In het RUP wordt het bouwvrij agrarisch gebied, waarin alleen bepaalde vormen van kleine constructies toegelaten kunnen worden, vastgelegd waardoor de landschappelijke waarde van de grote open ruimten kan worden gegarandeerd.

De afbakening van het bouwvrij agrarisch gebied houdt rekening met voorgaande studies, namelijk de gewenste agrarische structuur van de voormalige afdeling Land van AMINAL (cfr. punt 5.4.). De principes die de Afdeling Land heeft toegepast, zijn behouden gebleven, maar zijn op kaart 34 verder gedetailleerd. Een uitzondering hierop is de visie dat langsheen Luikersteenweg in de omgeving van Saffraanberg geen bijkomende gebouwen kunnen worden toegelaten ter plaatse van waardevolle landschappelijke corridors. Dit zou immers de plek waar de openheid van de plateaus voor de meeste mensen zichtbaar is aantasten of laten verdwijnen.

Rondom de dorpskernen waar de meeste boerderijen zijn gelegen, is een ruime zone afgebakend waarin bijkomende constructies in functie van agrarische activiteiten toegelaten zijn. Het netwerk van voet- en fietswegen (cfr. punt 8.7. kaart 27) en de waardevolle groenelementen en corridors (cfr. punt 8.9 kaart 28) bepalen eveneens de afbakeningslijn van het bouwvrij agrarisch gebied.

In totaal wordt het agrarisch gebied in het plangebied aldus opgedeeld in ca. 810 ha bouwvrij gebied en ca. 256 ha gebied waar landbouwbedrijfsgebouwen toegelaten kunnen worden.

## 8.11. Valleien en natte natuurverbindingen

Het merendeel van de directe omgeving van Gelinden is gelegen in valleien.

Voor deze gebieden worden de bestemmingscategorieën uit voorontwerp 7 van het RUP „valleien en natte natuurverbindingen” en de bijhorende voorschriften overgenomen. De overdrukken worden voor heel het gemeentelijk grondgebied in een apart RUP „valleien en natte natuurverbindingen” behouden.

Concreet krijgen volgende gebieden met betrekking tot de vallei van de Steenbornbeek in dit RUP een nieuwe bestemming:

- de overstromingsgevoelige gronden met bronnen en langsheen Steenbornbeek aan Ovelingenstraat; deze worden gevrijwaard van bebouwing en een parkbestemming krijgt
- het deel van het binnengebied omlaang Steenbornbeek tussen Ovelingenstraat en de dorpskern, dat wordt gevrijwaard van bebouwing en een parkbestemming krijgt
- de voortuinen van een aantal percelen langs Ovelingenstraat die een bestemming van open ruimte voor tuinen krijgen (vermits zij in de overstroombare oever van Steenbornbeek zijn gelegen); de achterin en hoger gelegen (woon)strook kan wel bebouwd worden.

Langsheen Ovelingenstraat is er op die manier één bestaande woning die een parkbestemming verkrijgt. Deze woning (met twee lagen en schuin dak en bijgebouwen met een laag met en zonder schuin dak) kan echter op deze plaats behouden blijven en zelfs verbouwd en herbouwd worden (onder bepaalde voorwaarden). Hiervoor wordt een speciale overdrukzone ingevoerd „zonevreemde woningen in parkgebied“. Op deze wijze blijft het mogelijk op deze plaats te blijven wonen.

Het bestaande (vergunde) volume geldt als maximum bij herbouw evenals de bouwhoogte en het aantal bouwlagen.

## 8.12. Zoekzone voor windturbines

### 8.12.1. Planningscontext

Als Sint-Truiden, al dan niet in samenwerkingsverbanden met omliggende gemeenten, op het eigen grondgebied een bijdrage wil leveren aan de opwekking van duurzame energie onder vorm van windenergie, dan geldt de Vlaamse omzendbrief EME/2206/01 - RO/2006/02 van mei 2006 als het beleidskader. In Sint-Truiden is daarbij een geringere windenergie-dichtheid aanwezig dan bijvoorbeeld aan de kust (ongeveer de helft), maar toch voldoende om ze op een efficiënte wijze te kunnen benutten. Met de nieuwe generatie van grote en hoge windturbines speelt de precieze terreinhoogte waarop ze worden ingeplant minder een rol omdat de turbines in ieder geval al in de hogere, meer windrijke luchtlagen zitten.

Vermits lokale windenergieproductie een relatief recent gegeven is, bevat het goedgekeurde gemeentelijk structuurplan hiervoor geen uitspraken.

Bundeling van windturbines in lijnen en parken en bundeling met hoofdinfrastructuren van wegen, waterwegen en spoorwegen staan daarbij als Vlaamse beleidslijn voorop. Meerdere types van gebieden komen hiervoor in aanmerking, zoals onder meer bedrijventerreinen, landbouwgebieden, zones voor openbaar nut en sommige recreatiegebieden. Ten opzichte van woonzones en natuurgebieden dienen afstanden bewaard, maar in tegenstelling tot de vorige omzendbrief zijn hiervoor geen harde minimumafstanden meer opgenomen.

Om na te gaan waar eventuele lijnen of parken van windturbines zouden kunnen worden ingeplant, kan echter gemakkelijks- en veiligheidshalve toch best van de ruimtelijke kaarten worden vertrokken die in functie van de vorige omzendbrief zijn opgesteld; deze geven de zones aan (rood en donkerrood) waar windturbines te mijden zijn of - in het licht van de nieuwe omzendbrief - minstens gevoelig liggen en grondig dienen onderzocht op mogelijke hinder.

Daarnaast speelt voor Sint-Truiden specifiek de aanwezigheid van het vliegveld. Om de opties op hergebruik hiervan maximaal open te houden, mogen geen hoge hindernissen binnen de veiligheidszone rond de start- en landingsbaan worden ingeplant. Voor moderne turbines met

een totale hoogte (pyloon en wiek) tot ca. 150 tot 180 m betekent dit dat zij er minstens 1 km in de zijrichting en 3 km in de langsrichting van dienen verwijderd te zijn. De gehele zone tussen Ordingen, Gingelom en Velm, over Brustem en Aalst, komt hierdoor niet in aanmerking.

Door hun hoogte zullen dergelijke windturbines het landschap domineren (en zichtbaar zijn tot op 15 à 20 km), zodat een gebundelde opstelling die bestaande lijnen in het landschap en/of belangrijke gewenste infrastructuren accentueert en turbines met een aantrekkelijk uitzicht (op slanke, gesloten pylonen) aan te bevelen zijn.

Op Vlaams niveau is er geen omvattend „inplantingsplan“ met wenselijke of toelaatbare zones en s troken v oor windturbines of gebieden w aar dez e w orden gew eerd a anwezig. Ook op provinciaal niveau is een dergelijk beleidsdocument niet beschikbaar. Toch is het zinvol, gelet op het maatschappelijk belang van de windenergieproductie en de sterk gemeentegrensoverschrijdende impact op het landschap, dat op een voldoende ruime schaal een dergelijk kader wordt uitgewerkt.

Voortgaande op de Vlaamse beleidslijnen en op het provinciaal ruimtelijk structuurplan komen in Limburg volgende infrastructuurbundels voor:

- twee van gewestelijk belang
  - E313 - N20 - Albertkanaal - lijn 34
  - E25 - N78 - lijn 40 - het zuidelijk deel van de Zuid-Willemsvaart
- drie bundels van provinciaal belang
  - N71 - lijnen 15 en 19 - een deel van het kanaal Bocholt - Herentals
  - N80 - N722 - lijn 21
  - N715 / N74 - lijn 18 / 15
- de geselecteerde trajecten die niet tot een bundel behoren (o.m. N3 tussen Sint-Truiden en Luik) hiervoor vermoedelijk het meest in aanmerking komend, samen met de wenselijke economische netwerken, knooppunten en stedelijke gebieden.

Concreet zou toepassing van dergelijke principes voor Sint-Truiden betekenen dat de meest geschikte inplantingplaatsen gelegen zijn in de infrastructuurbundel rond N80 richting Hasselt, rond N3 richting Luik en bij uitbreiding langs E40, alsook in of nabij de economische zones van het kleinstedelijk gebied (uiteraard binnen de beperkingen voor de vliegveiligheid).

### 8.12.2. Overwegingen

Het stadsbestuur van Sint-Truiden wenst toekomstgericht mogelijkheden voor de centrale energieproductie en meer in het bijzonder voor hernieuwbare energieproductievormen te voorzien en projecten daartoe actief te stimuleren en uit te werken. Samenwerkingsverbanden met omliggende gemeenten zijn daarvoor zinvol, bijvoorbeeld voor windturbineparken langs omliggende snelwegen. Maar daarnaast wil het stadsbestuur, indien enigszins mogelijk, ook op het eigen grondgebied initiatieven terzake nemen.

Een gedetailleerde studie, met een creatieve zoektocht naar en een grondige afweging van de (on)mogelijkheden hiertoe is noodzakelijk alvorens tot uitspraken over inplantingszones, inplantingsregels, beeldkwaliteitsregels enzomeer te komen. Een dergelijke windturbinstudie richt zich op het gehele grondgebied van Sint-Truiden, ingepast in zijn (ruime) omgeving, maar met name op de focuszones die voortvloeien uit opties uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan.



Gelet op de selectie van N3 (Luikersteenweg) is ook het plangebied van dit RUP daarin betrokken. Een aantal overwegingen met betrekking tot windturbines in de omgeving van het zuidoostelijke dorpengeheel kunnen reeds worden gemaakt.

Als er ook in Sint-Truiden voor gekozen wordt om dergelijke grootschalige constructies te benutten om bepaalde bestaande of gewenste lijnen in het landschap te accentueren, komen de rechte lijnen van de steenwegen, zelfs N3, hiervoor minder in aanmerking (gelet op de zeer regelmatige aanwezigheid van woningen); het enige gedeelte langs deze weg in Sint-Truiden waar voldoende afstand tot woningen aanwezig is, is de omgeving van Saffraanberg (ca. 600 m) of mogelijke plaats voor maximaal 3 turbines). Een lijn evenwijdig aan N3 achter de opleidingsschool van Saffraanberg zou ong. 2,5 km lang kunnen zijn en max. 5 turbines kunnen bevatten. Deze beide lijnen hebben het voordeel van de meest optimale oriëntatie, loodrecht op de heersende (ZW)windrichting.

De lijnen langsheen de Romeinse weg (historisch tracé en noordelijke natuurverbinding) en langs de zuidelijke natuurverbinding langs Armenberg die in het RUP „groene waarden“ is vastgelegd zouden een ander soort bundeling met de N3-infrastructuur geven (een V-vorm die de oostelijke toegang tot de stad accentueert), maar Romeinse weg is onderdeel van een ankerplaats en daardoor niet aangewezen. De zuidelijke lijn langs Armenberg zou ongeveer 4 km lang kunnen zijn en 6 à 7 turbines kunnen bergen. In dit geval zou de aanleg van windturbines wel kunnen worden gecombineerd met de natuurverbindende elementen en grasstroken langsheen deze lijn.

Twee andere gesuggereerde mogelijkheden zijn het volgen van de 100 m-hoogtelijn doorheen het landschap en de inplanting van een (geometrisch) raster aan turbines in plaats van een lijn. De 100 m-hoogtelijn is echter beperkt in lengte, kronkelt zeer sterk door het landschap en komt voor een behoorlijk deel (zeer) dicht bij de woonbebouwing van Engelmanshoven; dit lijkt dus landschappelijk gezien een minder goede keuze. De inplanting van een raster, bijvoorbeeld van meerdere opeenvolgende geschrante rijen evenwijdig met N3 in de omgeving van Saffraanberg, kan een interessante optie zijn die de plaatsing van een groter aantal turbines toelaat, maar die tegelijk ook veel dominantier in het landschap aanwezig zal zijn en minder als een bundeling met N3 worden afgelezen.

Bij alle vernoemde inplantingsvormen speelt het gegeven dat de turbines zich op de plateaus bevinden en de openheid ervan beperken.

Uit voorgaande afwegingen komt naar voor dat als er windturbines in de omgeving van het dorpengeheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden worden ingeplant, de inplanting op **een lijn evenwijdig aan N3 achter Saffraanberg** de beste is. Voorbereidende studies van mogelijke initiatiefnemers wijzen in dezelfde richting.

In elk geval is het voor een goede ruimtelijke ordening en een optimale maatschappelijke aanvaarding van belang dat een windturbinepark een goede landschappelijke samenhang krijgt. Dit vertaalt wat de turbines zelf betreft in volgende elementen.

Er wordt slechts één hoofdtype windturbine voorzien, namelijk een traagdraaiende driewiekgige turbine op een gesloten conische buismast. Dit is overigens het enige type dat de Vlaamse overheid actueel toelaat.

Alle windturbines en toebehoren zijn in principe in eenzelfde kleur uitgevoerd, namelijk gebroken wit; alleen de mastvoet kan een andere kleur krijgen. Daartoe worden de turbines op

voldoende afstand van VFR-routes voor helikopters en laagvliegende vliegtuigen geplaatst opdat geen rode bebakeningsbanden dienen te worden gebruikt. Op de windturbines worden, buiten de eventuele aanduiding van het turbinemerk op de gondel, geen reclames aangebracht.

Om een landschappelijk zo rustig en zo sterk mogelijk beeld te bekomen, hebben de windturbines in grootte-orde eenzelfde hoogte.

Voor de opstelling en samenhang van de windturbines vertaalt zich dit in twee toelaatbare opstellingen, namelijk in band of strook of in (geometrisch) raster. Solitaire turbines of een opstelling in een (willekeurige) cluster, die geen rekening houden met naastgelegen turbines, worden niet voorzien. Afwijkende turbines zullen immers steeds als storend worden ervaren.

Nader onderzoek naar de meest geschikte inplantingsvorm die ook voor de initiatiefnemers en exploitanten interessant is, onder de vernoemde inplantingsvormen binnen en buiten het plangebied kan in het kader van de hiervoor verplichte plan-MER gebeuren.

### 8.12.3. Vertaling naar een RUP

Om dit RUP voor het dorpengeheel niet te bezwaren met een plan-MER en om voornoemde afweging van alternatieven op het gemeentelijk grondgebied ten volle te kunnen maken, opteert het stadsbestuur ervoor de inplanting van windturbines in een afzonderlijk RUP (met plan-MER) op te nemen.

Het RUP voor het dorpengeheel bevat dan ook voor windturbines geen enkele bepaling; een strook evenwijdig aan N3 achter Saffraanberg wordt uit het plangebied van dit RUP gehaald (ongeveer gelijk aan een bufferzone van 250 m rondom de woonzone met landelijk karakter) om toe te laten de ordening daarvan in voornoemd windturbine-RUP te doen.

## 8.13. Begraafplaatsen

*kaart 35: Inrichtingsschets uitgebreide centrale begraafplaats*

*kaart 36: Referentiebeelden van een 'groen' kerkhof*

Naast de beperkte uitbreiding van de begraafplaatsen in Gelinden en Groot-Gelmen, wordt binnen het dorpengeheel een centrale begraafplaats ingeplant waar de begravingen de volgende jaren en decennia kunnen plaatsvinden en dit voor de verschillende dorpen binnen dit RUP. De bestaande begraafplaatsen raken immers, ook na de voorziene uitbreiding, op termijn ooit volzet.

Uiteraard dient bij de aanleg van de begraafplaats, rekening te worden gehouden met de vigerende regelgevingen hieromtrent (Vlarem, grondwaterstromingen).

Geopteerd wordt de centrale begraafplaats achter de kerk van Engelmanshoven als centrale begraafplaats uit te bouwen daar deze meest centraal in het gebied is gelegen, vanuit de drie dorpen langs vrijblijvende fietsverbindingen bereikbaar is en als enige van de drie bestaande kerkhoven thans een ontmoetingsruimte (voor de koffietafels) nabij heeft.

Aan de inplanting van deze centrale begraafplaats wordt, aanvullend op de ruime mogelijkheden langsheen N3, ook een kleinschalige open zone voor parkeren gekoppeld.

Om deze zone voor parkeren te ber eiken, zal echter de toegangsweg moeten ont eigend worden omdat dit op heden geen openbaar domein is.

De bijkomende oppervlakte van 3.600 m<sup>2</sup> ten opzichte van de bestaande 2.400 m<sup>2</sup> leidt tot een totale oppervlakte van 6.000 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte zal ruimschoots voldoende zijn om de begravingen de komende tientallen jaren te herbergen.

De twee andere bestaande begraafplaatsen blijven in gebruik en worden beperkt uitgebreid. De begraafplaats in Gelinden van 3.135m<sup>2</sup> wordt uitgebreid tot 4.100m<sup>2</sup> en de begraafplaats in Groot-Gelmen wordt uitgebreid van 2.675m<sup>2</sup> tot 3.355m<sup>2</sup>.

Uit recente studie omtrent de begraafplaatsen in Sint-Truiden blijkt de begraafplaats van Groot-Gelmen (als er geen specifieke parkachtige aanleg voorzien wordt) met de voorziene uitbreiding en het huidige begraafritme nog voor 30 jaar ruimte te hebben. Met de stijgende trend naar meer crematies zal de ruimtebehoefte nog dalen. Een verdere uitbreiding is dus nu niet acuut en kan, net als bij de andere begraafplaatsen, indien nodig binnen 20 jaar opnieuw bekeken worden.

De drie begraafplaatsen worden bestemd als een zone voor gemeenschapsvoorzieningen in voorliggend RUP. Op alle begraafplaatsen is de inplanting van beperkte bebouwing (voor materieelberging, voor kleine overdekte burgerlijke ceremonies) mogelijk aansluitend aan de bestaande bebouwing.

Alle begraafplaatsen in de dorpsranden kennen een meer parkachtig karakter en worden groener ingericht. Zo wordt de begraafplaats eerder een begraafpark, een rustige ontmoetingsplaats nabij het dorp.

## 8.14. School Engelmanshoven en Gelinden

*kaart 37: Inrichtingsschets 1 uitbreiding basisschool Engelmanshoven*

*kaart 38: Inrichtingsschets 2 uitbreiding basisschool Engelmanshoven*

Aangezien de basisschool in Engelmanshoven en de kleuterschool in Gelinden binnen het plangebied vallen, is de directie geraadpleegd betreffende mogelijke uitbreidingswensen. Zo kan dit plan een oplossing bieden aan de eventuele noden van op heden.

Voor de kleuterschool te Gelinden bestaan er volgens de directie op heden geen uitbreidingswensen naar de toekomst toe. De kleuterschool kan nog verdubbelen in aantal kleuters binnen de huidige voorzieningen.

Voor de basisschool te Engelmanshoven is dit echter niet het geval. De schooldirectie wenst volgende uitbreidingen te voorzien:

- 3 klaslokalen
- leraarslokaal
- computerlokaal
- CLB-lokaal (eventueel gezamenlijk gebruik voor basisschool en kleuterschool)
- bergruimte
- sanitair
- grotere speelplaats voor bijkomende leerlingen
- ruimte voor directie, secretariaat enz.

Drie klaslokalen en de leraarskamer zijn op heden georganiseerd in containerlokalen. Voornamelijk hieraan zou moeten kunnen voldaan worden in dit RUP. Een ruimte voor directie, secretariaat en andere administratieve functies verbonden aan de school kunnen georganiseerd worden in het „waardevol“ pand aan de straatkant. Voor de overige uitbreidingswensen wordt een zone afgebakend binnen het RUP, onder de vorm van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen met een B/T- en V/T-index. De school krijgt door deze waarden een gelijkvloerse uitbreidingsmogelijkheid van 370m<sup>2</sup> en een uitbreiding van 335m<sup>2</sup> te verwezenlijken in een eerste verdieping. Het aantal bouwlagen wordt beperkt tot twee. Deze oppervlakte zouden ruimschoots voldoende moeten zijn om aan bovenstaande uitbreidingswensen te voldoen.

Verder zal de speelplaats van de school aan de straatkant eventueel kunnen uitgebreid worden met een nieuwe speelplaats achteraan zoals wordt weergegeven in de inrichtingsschetsen. De speelplaats aan de straatzijde kan voor de schooldirectie dubbel gebruikt worden. Zo kan deze ruimte, in het kader van duurzaam ruimtegebruik, zowel tijdens als buiten de schooluren gebruikt worden als speelplein voor de buurt. De directie geeft aan dat dit op heden al het geval is en dat ze dit zeker wil verderzetten.

De zone ingekleurd op het grafisch plan ter hoogte van de basisschool van Engelmanshoven, kan tevens ingevuld worden met bebouwing. De zone is immers groter ingekleurd dan de bestaande school. Afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen, kan de school een deel of het geheel van de achterliggende percelen verschaffen.

## 8.15. Parkeren in en rond de dorpen

Om een aantal mobiliteitsaspecten met betrekking tot parkeren op te lossen, voorziet het RUP in een aantal open zones voor parkeren die zowel een privaat als publiek statuut kunnen hebben.

De publieke parkings worden voornamelijk voorzien voor het opvangen van een parkeerbehoefte op die specifieke plaats.

In de dorpskern van Groot-Gelmen bestaat reeds een hoge parkeerdruk. Op bepaalde tijdstippen staan de straten volgeparkeerd met wagens van toeristen en recreanten die gebruik maken van het (toeristisch) netwerk voor langzaam verkeer en de kapel van Helshoven. Om het straatbeeld en de woonkwaliteit in het centrum te laten toenemen, wordt een extra parkeermogelijkheid voorzien aan de Helshovenstraat (in een van de zoekzones uit het ontwerp-RUP van de stopgezette procedure) Naar schatting dienen er een honderdtal parkeerplaatsen te worden voorzien. De ingetekende zone is dan ook, rekening houdend met een bepaalde reserve, gedimensioneerd op max. 150 plaatsen. De parking zal niet permanent, maar enkel tijdens piekmomenten door de stad opengesteld worden. Op die manier wordt de parking expliciet gericht op de (parkeer)behoeften van het dorp en in de periode april-oktober van de kapel van Helshoven en wordt vermeden dat de parking als overloopparking van het kasteel gebruikt wordt.

De parking wordt ingericht in een groen kader van een (nieuw aan te planten) hoogstamboomgaard op de perceeldelen verst van de aanleunende bedrijfszetel. Een zachte verbinding naar het centrum van Groot-Gelmen is eveneens voorzien.

Buiten de piekmomenten kan de parking, met zijn groene, grazige aanleg, ook (deels) benut worden door landbouwers als grasland (grasland en/of hooiland).

Met de aanleg van een parking bestaat ook de mogelijkheid aanpassingen door te voeren aan de bocht in Helshovenstraat, momenteel een gevaarlijke situatie door de te hoge snelheid van het autoverkeer.

De toegang tot de achterliggende landbouwpercelen wordt verzekerd door opname van de erfdiensbaarheid van doorgang in de stedenbouwkundige voorschriften.

Eveneens ter ontlasting van het dorp, wordt aan de zuidzijde een parking voorzien; om landschappelijke redenen blijft deze klein van omvang.

De parkeerzone voor een woonproject aan Klein-Gelmenstraat in de dorpskern van Groot-Gelmen bevindt zich in Helshovenstraat. Om de koppeling van dit (gerealiseerd) woonproject te maken met het parkeerterrein, wordt langs de achterzijde van het perceel een doorsteek voorzien (door een tuinzone) naar dit parkeerterrein. Om deze doorsteek te blijven garanderen is dan ook het achterste deel van het woonproject opgenomen in de bestemming „tuinzone“.

In het centrum van Engelmanshoven / Vrijheers wordt aan het plein recht tegenover de school ook een kleinschalige parking voorzien ten behoeve van het gehucht. Omdat dit de vorm en de aard van de bebouwingmogelijkheden rondom sterk bepaalt (best afwerking met twee pleinwanden), wordt hier een groter aandeel appartementen, die zich hiervoor meer lenen, toegelaten.

## 9. Vertaling naar RUP

Uit de voorgaande deelonderzoeken komt naar voor dat het RUP „dorpengeheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden en omgeving” bestaat uit verschillende aspecten die ieder vertaald worden naar bijhorende (specifieke) stedenbouwkundige voorschriften.

Het RUP bestaat uit vijf delen.

Deze toelichtingsnota, waarvan de uiteindelijke voorstudie na de gevoerde overleggen in de vorige procedure de kern uitmaakt, situeert en verantwoordt de keuzen en bepalingen uit het RUP, geeft de relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan weer en duidt flankerende beleidsmaatregelen. Zij wordt begeleid door een kaart feitelijke en juridische toestand.

Een bundel stedenbouwkundige voorschriften geeft de voorschriften inzake bestemming, inrichting en beheer weer. Het grafisch plan geeft het plangebied van dit RUP aan, alsook de grafische aanduidingen van bestemming en inrichting.

Het onteigeningsplan ondersteunt dit RUP naar het voeren van een beleid en het realiseren van de vooropgestelde doelen.

### 9.1. Grafisch plan

*kaart 39: Schematisch grafisch plan*

De schaal voor het plan feitelijke en juridische toestand en het grafisch plan voor de omgeving van de kernen betreft 1/5.000. Enkele delen worden uit het plan uitgelicht op schaal 1/2.000 of 1/2.500, deze detailplannen krijgen de benaming A tot en met K. De basiskaart voor de opmaak van de plannen is gebeurd aan de hand van het GRB-bestand van januari 2006.

Een schematische weergave van het volledige grafisch plan is toegevoegd. De kleurcodes zijn niet dezelfde als op het grafisch plan, maar ze benutten de hoofdkleuren om de bestemmingszones op deze schematische voorstelling zo goed mogelijk van elkaar te kunnen onderscheiden.

De afbakening van de woonzone met landelijk karakter gebeurde op basis van de bestemmingen wonen zoals aangeduid op het gewestplan.

De detailplannen A tot en met I, die bovenaan op het grafisch plan terug te vinden zijn, zijn details uit het grafisch plan op schaal 1/5.000. Om bepaalde elementen duidelijker leesbaar te maken, worden uit het grafisch plan enkele delen uitgelicht. Het gaat hierbij voornamelijk over die delen die uit andere RUP's worden overgenomen en de woonprojecten in buitengebied.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van welk RUP of woonproject in buitengebied terug te vinden is in welk detailplan.

A	woonproject in buitengebied „Merelstraat”
B	RUP „zonevremde bedrijven” - grafisch deelplan bedrijf 20
C	houtzagerij aan Schabroek
D	woonproject in buitengebied „Sleeweg”
E	RUP „zonevremde bedrijven” - grafisch deelplan bedrijf in kasteel h31
F	RUP „zonevremde bedrijven” - grafisch deelplan bedrijven 1, 2, 3 en 69

G	RUP „zonevreemde bedrijven“ - grafisch deelplan bedrijf 52
H	RUP „zonevreemde bedrijven“ - grafisch deelplan bedrijf 45
I	RUP „zonevreemde bedrijven“ - grafisch deelplan bedrijf 7

## 9.2. Voorschriften: algemeen

De bestemmingscategorieën en bijhorende voorschriften evenals de inrichtingsvoorschriften zijn zeer specifiek. Het algemene systeem van een vastgelegde normaal gewenste situatie en tolerantie marges waarbinnen mits motivatie kan worden afgeweken, wordt waar nodig en mogelijk ook in dit ruimtelijk uitvoeringsplan doorgetrokken.

Om mogelijke overlappingsen met bepalingen uit sectorale regelgevingen te voorkomen zijn voorschrift-elementen die mogelijk in de grijze zone tussen sectorale en ruimtelijke ordeningsregelgevingen zouden kunnen vallen, niet in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften opgenomen, maar enkel als richtinggevend in de combinatietabel in bijlage bij de voorschriften aangegeven.

Voor meerdere bestemmingen worden de benamingen en voorschriften uit andere goedgekeurde RUP's overgenomen en geïntegreerd in dit gebiedsgerichte RUP. Het betreft alle bestemmingen en overdrukken uit de RUP's urgente zonevreemde bedrijven en urgente zonevreemde recreatie en de overdrukken uit het RUP groene waarden.

Waar in sommige van deze voorschriften vormwijzigingen ten opzichte van die goedgekeurde RUP's worden doorgevoerd (veelal wijzigingen waarmee wordt ingegaan op recentere opmerkingen op andere RUP's vanwege hogere overheden) is dit expliciet in punt 9.3 aangegeven; de andere voorschriften uit deze RUP's zijn integraal overgenomen.

## 9.3. Bestemmingsvoorschriften

Volgende gebiedsdekkende bestemmingszones die de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren (dd. 1/1/2002) volledig vervangen worden in het grafisch plan van het RUP gehanteerd:

1. agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden
3. landschappelijk waardevol agrarisch gebied
5. bouwvrij landschappelijk waardevol agrarisch gebied
13. zone voor gemeenschapsvoorzieningen
15. straten en pleinen
16. open zone voor parkeren
17. groene schakel
18. onbebouwde zone voor open ruimten en buffer
24. zone voor dagrecreatie met parkachtig karakter
26. agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied
27. agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied
30. agrarisch gebied
33. woongebied met landelijk karakter
35. educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied
36. zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in het buitengebied
37. zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied
41. parkgebied
51. agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden
52. natuurgebied

- 55. dorpskern met landelijk karakter
- 56. woonprojectzone in buitengebied
- 57. onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen
- 59. agrarische activiteitenzone.

Volgende niet-gebiedsdekkende overdrukken die de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren (dd. 1/1/2002) aanvullen en/of gedeeltelijk wijzigen ten opzichte van de gewestplanbestemming worden in het grafisch plan van het RUP gehanteerd:

- 7. (overdruk) bijzonder landschappelijk waardevol gebied
- 21. (overdruk) met hoge groenelementen
- 25. (overdruk) erfgoedlandschap
- 38. (overdruk) met recreatie
- 39. (overdruk) met para-agrarische bedrijvigheid
- 40. (overdruk) met serreteelt
- 54. (overdruk) onbebouwbare percelen
- 58. (overdruk) reservezone
- 60. (overdruk) woninggroep in landbouwgebied
- 61. (overdruk) woningen in parkgebied.

De voorschriften voor de belangrijkste van deze bestemmingscategorieën zijn op hoofdlijn de volgende.

- 1. In **agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden** staat het behoud en bij objectieve knooppunt de vervanging van de aanwezige hoogstamboomgaarden voorop; met uitzondering van vee-schuilhokken is bijkomende bebouwing er niet toegelaten. Alle agrarische activiteiten die passen bij een hoogstamboomgaard (begrazing, hooien, stockage van mest, fruitteelt, bijenteelt, ...) zijn er toegelaten. Dit artikel wordt toegepast voor de enkele percelen waar de hoogstamboomgaarden blijvend mee het globale waardevolle karakter van de omgeving uitmaken en die uit de RUP's zonevreemde recreatie en bedrijven zijn overgenomen.
- 3. Het **landschappelijk waardevol agrarisch gebied** is bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik. Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming mogen er worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van de grondgebonden landbouw en voor zover zij de beleevings- en schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen bewaard blijven met behoud van hun functie.
- 5. In het **bouwvrije landschappelijk waardevol agrarisch gebied** zijn alle agrarische activiteiten toegelaten, mits hiervoor geen gebouwen of hoge vaste constructies worden opgetrokken (tenzij tunnels, netten enz.).
- 13. In de **zone voor gemeenschapsvoorzieningen** horen gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen thuis. Het betreft hier de begraafplaatsen van het dorpengeheel alsook de basisschool te Engelmanshoven. Binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (aan de school) kan ook een beperkt deel aan woonfunctie gerealiseerd worden. De toelaatbare bebouwing wordt vastgelegd door een B/T en V/T en heeft een kwalitatieve afwerking langs alle gevels.
- 15. **Straten en pleinen** hebben een verkeers- en verblijfsfunctie waarbij de verkeersfunctie voor gemotoriseerd verkeer ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie.



16. De **open zones voor parkeren** zijn in de eerste plaats bestemd voor parkeerplaatsen (zowel project/gebouwgebonden als collectieve), maar door hun verplichte groenaanleg / aanplant van hoogstammige bomen nemen zij ook een bufferende en landschappelijke rol op. Kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen (zoals bijvoorbeeld elektriciteitscabine, infopunt enz.) zijn er mogelijk.
17. De **groene schakel** is bestemd als verbindingsas voor voetgangers en fietsers tussen het stadscentrum, de dorpskern van Brustem en het open ommeland in het oostelijk deel van de gemeente.
18. De **onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer** is in hoofdzaak bedoeld om een visueel bufferende rol op te nemen maar kan, in situaties waar zij breder is, ook een groene aanleg en natuurlijke ontwikkeling kennen. Nieuwe bebouwing is er uitgesloten; verharding blijft er beperkt in omvang. Indien de verplichte werken verbonden aan deze bestemming niet voor 1 december 2016 zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming en worden de voorschriften van landschappelijk waardevol agrarisch gebied van kracht vanaf deze datum. (Deze datum is de doorvertaling van de termijnregeling uit het goedgekeurde RUP urgente zonevreemde bedrijven.)
24. Binnen de **zone voor dagrecreatie met parkachtig karakter** zijn geluidsarme, dagrecreatieve activiteiten hoofdzakelijk in open lucht onder te brengen. Daarnaast zijn één clubkantine, gemeenschapsvoorzieningen, agrarische en para-agrarische activiteiten, natuur en collectieve en gebouwgebonden autostandplaatsen toegelaten binnen deze zone.
25. In de **overdrukzone erfgoedlandschap** moeten alle waardevolle cultuurhistorische elementen en bestaande landschapswaarden of -kenmerken worden behouden en maximaal worden gevaloriseerd, teneinde te voldoen aan beschermingsbepalingen van het erfgoedlandschap. Deze overdruk geldt in voorkomend geval bovenop de bestaande bestemming(en) van het gewestplan.
26. en 27. De twee soorten **agrarische zones voor waardevolle hoeve in buitengebied** zijn beperkt van omvang (de belangrijkste delen van de bestaande bebouwing, waar nodig aangevuld met delen van het erf). Zij zijn in voorkomend geval zoals hun naam aangeeft een loutere verfijning van agrarische bestemming, waardoor de gewone regelgeving voor agrarisch gebied inzake vlarem, mestdecreet en ander sectorale regels in de betrokken zones en op de percelen in de omgeving ervan verder van toepassing blijft.
30. Het **agrarisch gebied** is bestemd voor beroepslandbouw in de ruime zin. De gebieden bevatten enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten en para-agrarische bedrijven. Vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen bewaard blijven met behoud van hun functie.
33. De **woonzone met landelijk karakter** is bestemd voor wonen, landbouwbedrijven en functies die verenigbaar zijn met een woonomgeving (met een beperking in oppervlakte), zoals bepaald in het KB van 28/12/1972 over de inrichting en toepassing van de gewestplannen.
35. De **educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied** heeft wonen, gemeenschapsvoorzieningen en recreatie als hoofdbestemming (met

uitzondering bij een hotel); hotels, reca-zaken, kleine kantoren, dag- en verblijfsrecreatie en landbouw zijn er toegelaten nevenfuncties. Indien de verplichte werken verbonden aan deze bestemming niet voor 1 december 2016 zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming en worden de voorschriften van parkgebied van kracht vanaf deze datum. (Deze datum is de doorvertaling van de termijnregeling uit het goedgekeurde RUP urgente zonevreemde recreatie. In het bestemmingsvoorschrift is een soortgelijke verduidelijkende paragraaf opgenomen over het omgaan met situaties van verdeelde eigendom van de projectzone, als in de andere recent goedgekeurde RUP's in Sint-Truiden.)

36. De **zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied** heeft ambachtelijke bedrijven als hoofdbestemming; daarnaast kunnen één bedrijfswoning en (op sommige plaatsen) één reca-zaak worden toegelaten. Dit artikel wordt toegepast voor alle bestaande ambachtelijke bedrijven. Bij middel van een overdruk is voor het geïsoleerd gelegen bedrijven een uitdoofscenario met terug omschakeling naar agrarische of para-agrarische activiteiten ingebouwd. Indien de verplichte werken niet voor 1 december 2016 zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming en worden de voorschriften van parkgebied respectievelijk landschappelijk waardevol agrarisch gebied van kracht vanaf deze datum. (Deze datum is de doorvertaling van de termijnregeling uit het goedgekeurde RUP urgente zonevreemde bedrijven.) Dit uitdoofscenario is niet geldig voor bedrijven die al voor dit RUP in een zone-eigen bestemming gelegen zijn. Vanuit dit standpunt zijn ook de verplichte werken niet op te leggen aan dit bestaand bedrijf.
37. De **zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied** heeft middelgrootwinkelbedrijven als hoofdbestemming; daarnaast kunnen één bedrijfswoning, één kleinwinkel of reca-zaak of een ambachtelijk bedrijf worden toegelaten. Indien de verplichte werken verbonden aan deze bestemming niet voor 1 december 2016 zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming en worden de voorschriften van agrarisch gebied van kracht vanaf deze datum. (Deze datum is de doorvertaling van de termijnregeling uit het goedgekeurde RUP urgente zonevreemde bedrijven.)
39. In de zone die wordt aangeduid met een **overdruk voor para-agrarische bedrijvigheid** zijn ook para-agrarische bedrijven als hoofd- of nevenbestemming toegelaten. De para-agrarische bedrijven zijn ondernemingen waarvan de activiteiten onmiddellijk bij de landbouw aansluiten er op afgestemd is.
40. In de zone die wordt aangeduid met een **overdruk voor serreteelt** is, naast de serres die inherent tot de agrarische bestemming behoren, als nevenbestemming ook maximaal één kleinwinkelbedrijf als verkooppunt van de eigen serreproducten toegelaten. Indien de verplichte werken verbonden aan deze bestemming niet voor 1 december 2016 zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming en worden de voorschriften van landschappelijk waardevol agrarisch gebied van kracht vanaf deze datum.
41. Het **parkgebied** is bestemd voor de verschillende functies van een park. Infrastructuren voor zachte recreatie en voor kleinschalige waterbeheersingswerken zijn er toegelaten. Deze categorie wordt toegepast voor gedeelten van het kasteelpark in Groot-Gelmen en (voor een deel van het binnengebied) omheen Steenbornbeek in Gelinden.
51. In het **agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden** is grondgebonden agrarisch gebruik mogelijk dat door de aanwezigheid van natte graslanden, kalkgraslanden en/of historisch permanente graslanden tegelijk ook een landschappelijk en ecologische meerwaarde biedt. De oprichting van nieuwe

bebouwing, met uitzondering van schuilhokken voor dieren, in dit gebied niet toegelaten. Aanwezige kleine landschapselementen en hoogstamboomgaarden dienen er behouden.

52. **Natuurgebieden** zijn de al dan niet beboste gebieden met een grote ecologische waarde of potentie en een grote landschappelijke waarde, bestemd voor de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur en landschap en de ecologische en cultuurhistorische waarden. Het natuurgebied kan verschillende functies vervullen: een sociale, educatieve, wetenschappelijke, cultuurhistorische, ecologische, evenals een organismebeschermende en milieubeschermende functie. Natuurontwikkeling en natuurgericht beheer zijn er verplicht; alle handelingen en werken hiervoor zijn toegelaten.
54. De **overdruk onbebouwbare percelen** duidt de percelen langs uitgeruste wegen binnen het plangebied van dit RUP aan, die door de herbestemmingen en voorschriften van dit RUP hun woonbestemming verliezen en volledig onbebouwbaar worden voor woningen.
55. De zone **dorpskern met landelijk karakter** is bestemd voor wonen en voor agrarische bedrijfszetels, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van para-agrarische bedrijven - voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen. Het betreft hier grotere toelaatbare oppervlakten dan toegelaten is binnen de woonzone met landelijk karakter. Deze zones zijn daarom ook terug te vinden in de dorpskernen van de verschillende dorpen binnen dit RUP. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; agrarische bedrijven kunnen er binnen de Vlare-normen uitbreiden.
56. In de **woonprojectzone in buitengebied** is alleen op het aangeduide deel het bouwen van woningen volgens concrete voorschriften toegelaten (mits respect van de afstanden ten opzichte van de bestaande bebouwing, cfr. 45°-regel); het niet-bebouwbaar gedeelte kan benut worden als een zeer ruime tuin. Dit artikel wordt toegepast in de nieuwe woonprojecten.
57. De **onbebouwbaar zones voor open ruimten en tuinen** zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten. Het stallen van wagens is er niet toegelaten. De hoogstamboomgaarden gelegen in de onbebouwbaar zones voor open ruimten en tuinen, zullen maximaal beschermd en wanneer nodig geherwaardeerd worden omwille van hun cultuurhistorische en landschappelijke waarde en hun belevingswaarde voor de aanpalende woonomgevingen; bij deze die binnen omhullende woonprojectzones (aangegeven met een rode omranding voor de gehele projectzone) in buitengebied zijn gelegen zal dit zoveel als mogelijk gebeuren en zal dit in het omgevingsrapport worden verantwoord. Andere onbebouwbaar zones voor open ruimten en tuinen worden opgenomen in het RUP onder meer ten behoeve van het bereiken van een parkeerterrein horende bij een woonproject, voor het vrijwaren van bebouwing van waterzieke gronden of voor het vrijwaren van een groenzone in het centrum van een dorp.

58. In de met een **overdruk** op het grafisch plan aangeduide **reservezone** kan de voorziene bestemming pas op termijn, na het vervullen van een aantal voorwaarden, worden gerealiseerd.
59. De **agrarische activiteitenzone** is bestemd voor beroepslandbouwbedrijvigheid in de ruime zin die plaats vindt in gebouwen. Deze zone wordt door een actieve uitbouw door de stad Sint-Truiden verworven. In de agrarische activiteitenzones kunnen de voor landbouw- en fruitteeltbedrijven noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning van de exploitanten voor zover deze een integrerend deel van het bedrijf uitmaakt worden toegelaten. Deze zones zijn niet bedoeld voor para-agrarische bedrijvigheid zoals verkoop van landbouwproducten, het onderhoud van landbouwmachines (die kunnen doorgaans in de dorpskern verweven worden), maar voor stallingen (andere dan varkens- en kippenstallen en verder binnen de Vlarem-normen), schuren, koelloodsen, paletten-opslagruimten en dergelijke. Grootschalige dierenstallen zijn er niet toegelaten. De wegenis die aansluit bij de zone wordt op het grafisch plan ook mee opgenomen in de zone. Op deze plaatsen is het mogelijk enkele uitwijkzones te voorzien om de bereikbaarheid van de agrarische activiteitenzone te garanderen.
60. De **overdruk woninggroep in landbouwgebied** bevatten meerdere woningen die in agrarisch gebied liggen en niet aansluiten bij een woonkern en individuele woningen bij een agrarisch of ambachtelijk bedrijf. Woningen die deel uitmaken van woninggroepen kunnen verbouwen, uitbreiden en herbouwen conform VCRO, art. 4.4.12 t/m 4.4.16. De overdruk moet steeds gelezen worden met de voorschriften van de grondkleur.
61. De **overdruk woningen in parkgebied** betreft een woning die door de herbestemming in dit RUP in parkgebied komt te liggen. Deze overdruk laat toe dat die woning verder kan worden verbouwd en ook herbouwd binnen het bestaande volume.

De doorgangen voor langzaam verkeer worden voorzien op de scheiding tussen twee percelen en worden verwezenlijkt langs één zijde van de perceelsgrens. Welke zijde dit is, wordt bepaald door het gebruik van de aanpalende percelen, waarbij een boomgaard de minst aangewezen plaats is om een verbinding langs te leggen en waarbij een akker heeft meest aangewezen is. Waar de doorgangen voor langzaam verkeer gelegen zijn op het openbaar domein (naast een waterloop) worden ze niet opgenomen in het onteigeningsplan.

Naast de kruin van de waterlopen wordt een onbebouwde strook van 10m op elke oever aangeduid als zone non aedificandi, waar de aanwezige waterloop al open ligt en door een bebouwde zone gaat. De bepalingen gelden voor alle oeverstroken van alle waterlopen in het plangebied (zoals aangeduid op het plan feitelijke en juridische toestand).

## 9.4. Inrichtingsvoorschriften

Voor de verschillende bestemmingscategorieën worden specifieke inrichtingsvoorschriften ingeschreven. In eerste instantie hebben deze betrekking op de hoofdlijnen van de inrichting, met name enerzijds de mogelijkheden en beperkingen voor loutere instandhouding, verbouwing, heropbouw of vervangingsbouw en nieuwbouw al dan niet met uitbreiding van constructies en gebouwen en anderzijds het open of bebouwde karakter van betrokken percelen. Aanvullend worden waar nodig (aanvullend aan de bepalingen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) specifieke voorschriften met betrekking tot afwerking van gebouwen en percelen, de omvang en aard van verhardingen, de aard van de buffers, de

faseringen in de verdere ingrepen op de percelen, de situering van toegangen, gebouwen, verhardingen en parkeerzones opgenomen.

Per bestemmingzone wordt opgelijst wat de toelaatbare, verboden en verplichte werken zijn. De verplichte werken dienen uitgevoerd te worden alvorens een goedgekeuring van vergunningsaanvraag kan verkregen worden.

## 9.5. Beheersvoorschriften

Dit RUP voert geen specifieke beheersvoorschriften in. Voor enkele bestemmingszones dient een onteigeningsplan opgemaakt te worden (cfr. punt 9.11) zodat een actief beleid door de stad Sint-Truiden of andere actoren gevoerd kan worden. Deze werken per bestemmingszone opgegeven in de stedenbouwkundige voorschriften.

De eigenaar en elke houder van een zekelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft.

## 9.6. Omgevingsrapport en Bouwcommissie

Het inschakelen van een omgevingsrapport en de Bouwcommissie Buitengebied is voor enkele elementen relevant. Deze wordt ingeschakeld voor:

- alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in de educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied en in de woonprojectzone in buitengebied;
- elk (ver)bouwinstituut met meer of minder gebouwgebonden autostandplaatsen dan het nastrevenswaardige aantal;
- het kappen van een hoogstammige boom of hoogstamboomgaard in het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden en in het agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden;
- een grotere verharding van de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer dan het opgegeven maximum;
- een bijkomende verharding;
- plaatsing van een grotere kantine of van verlichtingspylonen aan open randen in een zone voor dagrecreatie;
- een kleiner aantal hoogstammig bomen in zones voor dagrecreatie;
- een definitieve verhoging van de grondwaterstand die noodzakelijk is voor het behoorlijk functioneren van de recreatieve activiteiten;
- het voorzien van handelingen die een meerwaarde geven aan het erfgoedlandschap;
- alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in functie van nabestemmingen in de agrarische zones voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied;
- nabestemmingen in zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied;
- het voorzien van een grotere reca-zaak, een ambachtelijke bedrijvigheid in de kunst- of para-agrarische sfeer in de agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied;
- alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in functie van nabestemmingen in de agrarische zones voor educatief-recreatieve waardevolle en educatief waardevolle hoeven in buitengebied;
- uitbreiding van de vloeroppervlakte tot 100 m<sup>2</sup> van de handels- en horecafuncties op de gelijkvloerse verdieping in de woonzone met landelijk karakter;

- voorzien van een steilere helling voor zachtglooiende akkerlanden in de zone voor agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden;
- het voorzien van een oppervlakte voor handel en recreatie tussen 200 en 400 m<sup>2</sup> in de dorpskern met landelijk karakter;
- het voorzien van een meergezinsgebouw in de dorpskern met landelijk karakter;
- alle vergunningplichtige bouwwerken met uitgebreide dossiersamenstelling aan een waardevol pand.

In deze gevallen dienen de bouwheren van eiligheidshalve (om nutteloos te voorkomen en dossierwerk te vermijden) eerst een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, ondersteund door een omgevingsrapport in. Een dergelijke principe-aanvraag wordt binnen de wettelijk voorziene termijn van 75 dagen behandeld. Na aflevering van dat stedenbouwkundig attest kan een gedetailleerde bouwaanvraag vlotter worden afgehandeld. Het omgevingsrapport dient ten laatste gelijktijdig met de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning te worden ingediend. Net als bij de overige RUP's in Sint-Truiden is een dergelijk omgevingsrapport een louter informatief document dat geen afzonderlijke procedure doorloopt en dat als dusdanig niet wordt goedgekeurd.

## 9.7. Op te heffen strijdige voorschriften en verkavelingen

Dit RUP vult enerzijds de voorschriften van het gewestplan aan met de bepalingen die gekoppeld zijn aan de aanduidingen in de overdracht erfgoedlandschap en vervangt anderzijds voor een reeks percelen in de gebiedsdekkende bestemmingszones de gewestplanbepaling met het bijhorende voorschrift.

Dit RUP is op geen enkel punt in strijd met voorschriften van goedgekeurde BPA's, RUP's of verordeningen met uitzondering van een klein deel van het RUP „groene waarden“. Van het RUP groene waarden worden binnen het plangebied van voorliggend RUP volgende strijdige voorschriften opgeheven:

- artikel 6.1. agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden.

De op te heffen voorschriften bij de goedkeuring van dit RUP worden hieronder opgesomd.

Het betreft vooreerst voorschriften uit het gewestplan nr. 21 Sint-Truiden - Tongeren (K.B. 05/04/1977), volgens het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

- woongebieden met landelijk karakter
- woonuitbreidingsgebieden
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- recreatiegebieden
- gebieden voor dagrecreatie
- parkgebieden
- natuurgebieden
- natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuureservaten
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- agrarische gebieden met ecologisch belang
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- militaire gebieden.

Daarnaast betreft het ook volgende bestemmingszones en overdrukken uit de RUP's „urgente zonevreemde recreatieve constructies in open ruimte” en „urgente zonevreemde bedrijven in open ruimte” voor wat betreft hun toepassing binnen het plangebied van dit RUP:

- agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden
- open zone voor parkeren
- onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer
- zone voor dagrecreatie met parkachtig karakter
- agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied
- agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied
- educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied
- zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in het buitengebied
- zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied
- parkgebied
- (overdruk) met hoge groenelementen
- (overdruk) met recreatie
- (overdruk) met para-agrarische bedrijvigheid
- (overdruk) met serreteelt
- (overdruk) met parkachtig karakter.

De aanwezige niet-vervallen verkavelingen in het plangebied (cfr. punt 4.4) worden niet opgeheven, met uitzondering van volgende twee verkavelingen:

- gedeeltelijke opheffing van verkaveling V.28/2003 (dd. 25/06/2004, gelegen afd.14 s.1e A 596a) voor dat deel gelegen binnen de bestemming „artikel 54. onbebouwbare percelen”
- gedeeltelijke opheffing van verkaveling 874.2.V-016/1991 (dd. 16/8/1991, gelegen afd.12 s.1e B 319l en 319m) voor dat deel dat gelegen is binnen de bestemming „artikel 56. woonprojectzone in buitengebied”.

## 9.8. Planschade en planbaten

Volgens de Vlaamse Codex RO moeten alle ruimtelijke uitvoeringsplannen een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding (cfr. art.2.6.1.), een planbatenheffing (cfr. art.2.6.4.) of een compensatie (cfr. decreet grond- en pandenbeleid).

De aan de bijlage III toegevoegde kaart 42 geeft een overzicht van dit register. Het is een grafisch register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

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

Het register kan dus geen uitsluiting geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden. Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.

Bijlage III geeft meer informatie over het grafisch register voor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade:

## 9.9. Relatie met bestaande gemeentelijke regelgevingen

Alle artikels van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening blijven in voorkomend geval van toepassing voor het plangebied van dit RUP „dorpengheheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden en omgeving“.

De bestaande (half)hoogstamboomgaarden die door de nieuwe bestemmingen van agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden en van onbebouwde zone voor open ruimten en tuinen worden gevat en beschermd, vallen mee onder de gemeentelijke subsidiëringsregeling voor (half)hoogstamboomgaarden zoals die naar aanleiding van de goedkeuring van het RUP groene waarden is ingevoerd.

## 9.10. Indicaties voor ruimtebalansen

Ten behoeve van verwerking in ruimtebalansen kunnen volgende oppervlakgegevens over de bestemmingen in dit RUP worden vermeld.

De meeste herbestemmingen en bestemmingsverfijningen hebben te maken met het agrarisch gebied in Sint-Truiden, waarvan er in het gewestplan (dd. 1/1/2002) in totaal op het gemeentelijk grondgebied ca. 7.433 ha aanwezig is.

### **RUIMTEBALANS**

bestemmingscategorie	RUP's	gewestplan	grafisch plan	saldo
1. wonen		142,88	133,50	-9,38
2. bedrijvigheid	1,48	1,48	3,66	0,70
3. recreatie	0,47	2,01	2,45	-0,03
4. landbouw	6,22	863,51	845,35	-24,38
5. bos		0,00	0,00	0,00
6. overig groen	4,47	0,91	10,26	4,88
7. natuur & reservaat		6,14	30,98	24,84



8. lijninfrastructuur	0,00	2,76	2,76
9. gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (incl. militair gebied)	1,03	1,65	0,62
10. ontginning en waterwinning	0,00		
<b>TOTAAL</b>	<b>12,64</b>	<b>1017,96</b>	<b>1030,61</b>
			<b>0,00</b>

In totaal zorgt dit RUP dus voor:

- een afname van het woongebied met +/- 9,2 ha
- een toename van park- en natuurgebieden met +/- 25 ha
- een afname van de verschillende agrarische gebieden van 25 ha (d.i. een afname van 2,85% van de oppervlakte ingetekend volgens het gewestplan).
- enkele andere kleine wijzigingen.

Ten opzichte van de landbouwbestemmingen en het herbevestigd agrarisch gebied (h.a.g.) betekent dit het volgende:

	in h.a.g.	buiten h.a.g.	totaal
vermindering agrarische bestemmingen	-3,97ha	-21,31ha	-25,28ha
toename agrarische bestemmingen	1,02ha	8,51ha	9,53ha
Saldo agrarische bestemmingen	-2,95ha	-12,80ha	-15,75ha

De toename aan agrarische bestemmingen in het herbevestigd agrarisch gebied betreft omzettingen die volledig omsloten worden door en/of rechtstreeks aanleunen bij herbevestigd agrarisch gebied.

Met dit RUP wordt per saldo een oppervlakte van 2,95 ha herbevestigd agrarisch gebied herbested naar andere bestemmingen. Zoals eerder in deze toelichtingsnota aangegeven, worden deze niet in een gemeentelijk RUP gecompenseerd, maar zal deze compensatie in een gewestelijk RUP voor omzetting van woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied gebeuren (evident zal die gewestelijke omzetting wel meegeteld worden in de globale ruimtebalans voor het herbevestigd agrarisch gebied op grondgebied van Sint-Truiden).

## 9.11. Onteigeningsplan

Aan het RUP wordt een onteigeningsplan gekoppeld zodat de stad (en/of het autonoom gemeentelijk stadsontwikkelingsbedrijf AGOST) een actieve aanpak kan voeren en de goede ruimtelijke ordening kan sturen, waarin worden opgenomen:

- de percelen opgenomen in het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden, waarvoor een aanplant van hoogstammige fruitbomen verplicht is (opname in onteigening net zoals bij het RUP groene waarden). Dit is van algemeen belang ter herstel van de landschappelijke kwaliteit in de omgeving van deze site met een voormalig zonevreemd bedrijf. De opname in het onteigeningsplan is noodzakelijk om tijdig te kunnen ingrijpen in geval de eigenaar zelf geen initiatief terzake zou nemen
- de percelen voor de uitbreidingen van de bestaande begraafplaats en de verwezenlijking van een centrale begraafplaats binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen met inbegrip van de toegangsweg vanaf Boterdelstraat. Gemeenschapsvoorzieningen zijn per definitie van algemeen belang; onteigening ervan is noodzakelijk om ze de eerstkomende periode actief te kunnen realiseren
- de delen van de percelen voor belangrijke doorgangen voor langzaam verkeer. Een goed tragewegennetwerk is van algemeen belang; onteigening van delen ervan is noodzakelijk om deze te verwezenlijken en om daardoor de lasten ervan van de eigenaars over te nemen

- een aantal open zones voor parkeren ten behoeve van het realiseren van voldoende collectieve (publieke) autostaanplaatsen voor enerzijds het bedevaartsoord van de kerk van Helshoven en anderzijds de school aan Driewilgenstraat. Beide voorzieningen zijn van algemeen belang; de onteigeningen zijn noodzakelijk om deze ontbrekende voorzieningen op middellange termijn te kunnen realiseren
- de als dusdanig onbebouwbare percelen langs Ovelingenstraat zodat er geen woningen meer worden opgetrokken in natte gebieden. Het vrijwaren van de vallei van Steenbornbeek en het naastgelegen bronnengebied, en al zo het vermijden van overstromingen van woningen is van algemeen belang; de onteigening is noodzakelijk voor de rechtszekerheid en vergoeding van de betreffende eigenaars
- de agrarische activiteitenzone voor het bieden van een zone waar agrarische bedrijven uit de dorpen zich kunnen herlokaliseren. Het ondersteunen van de landbouw/fruitsector is van algemeen belang; deze onteigening is noodzakelijk om deze op korte termijn te kunnen realiseren
- een aantal woonprojectzones in buitengebied om een actieve aanpak vanuit de stad Sint-Truiden voorop te stellen en deze zones te ontwikkelen wanneer de eigenaars dit niet zouden wensen te doen. Het betreft zowel de zone aan Merelstraat waarvan het algemeen belang ligt in de versterking van de dorpskern van Groot-Gelmen.

Geen van deze onteigeningen is hoogdringend.

Het onteigeningsplan omvat verschillende deelgebieden, genummerd met een letter A tot en met H. Onderstaande tabel geeft een overzicht van welke percelen werden opgenomen per deelgebied

A	open zone voor parkeren aan Helshovenstraat
B	percelen opgenomen in het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden, waarvoor een aanplant van hoogstammige fruitbomen verplicht is (cfr. RUP zonevreemde bedrijven)
C	de woonprojectzone in buitengebied aan Merelstraat
D	de agrarische activiteitenzone
E	de doorgang voor langzaam verkeer tussen Grechtersveld - Bemmelken - Tumulusstraat
F	<ul style="list-style-type: none"> <li>- open zone voor parkeren aan Driewilgenstraat</li> <li>- de uitbreiding en faciliteren van de centrale begraafplaats achter de kerk aan de Luikersteenweg, met inbegrip van de toegangsweg vanaf Boterdelstraat</li> </ul>
G	onbebouwbare percelen langs Ovelingenstraat
H	de doorgang voor langzaam verkeer doorheen het natuurgebied in het oosten van het plangebied, ten noorden van Luikersteenweg

Voor alle percelen opgenomen in het onteigeningsplan wil het stadsbestuur, wanneer de eigenaars daar om vragen, op korte termijn na de inwerkingtreding van het RUP tot aankoop in der minne van het volledige perceel overgaan.

## 9.12. Voorkooprecht

*kaart 40: Percelen met recht van voorkoop*

Door de goedkeuring van een voorliggend RUP zal gedurende tien jaar een recht van voorkoop worden ingesteld. Onderstaande tabel geeft een overzicht van over welke percelen dit gaat en welke overheid (in de juiste rangorde)

welke percelen	begunstigde van het voorkeurrecht
alle percelen in het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden die als "te bebomen hoogstamboomgaard" op het grafisch plan zijn aangeduid.	1. Stad Sint-Truiden
enkele percelen met bestaande niet-beschermde hoogstamboomgaarden die door verwerving kunnen worden gevestigd	1. Stad Sint-Truiden
(delen van) de percelen met een overdruk onbebouwbare percelen	1. Stad Sint-Truiden 2. AGOST (Autonoom Gemeentebedrijf voor de Ontwikkeling van Sint-Truiden)
alle percelen die gelegen zijn in een woonprojectzone in buitengebied, met uitzondering van deze die op het grafisch plan als reservezone zijn aangeduid en deze in het binnengebied aan Thewissteeg	1. Stad Sint-Truiden, 2. de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Sint-Truiden, 3. sociale huisvestingsmaatschappij Kleine Landeigendom 4. AGOST (Autonoom Gemeentebedrijf voor de Ontwikkeling van Sint-Truiden)
alle percelen die gelegen zijn in de agrarische activiteitenzone.	1. Stad Sint-Truiden 2. AGOST (Autonoom Gemeentebedrijf voor de Ontwikkeling van Sint-Truiden).

+

# Bijlage I – oorspronkelijke screeningsnota plan-MER en vrijstelling opmaak plan-MER

Deze bijlage geeft de tijdens de vorige procedureronde opgemaakte plan-MER-screeningsnota en bijhorende beslissing integraal weer.

## 1. Inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer

Initiatiefnemer:

Stad Sint-Truiden  
Kazernestraat 13  
3800 Sint-Truiden

Oprachthouder:

OMGEVING cvba  
Uitbreidingstraat 390  
2600 Berchem

## 2. Beschrijving plan en afbakening plangebied

### 2.1. Aanleiding en opzet

Het definitief goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden selecteert het dorpengeheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden als een groot dorpengeheel en geeft voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling ervan een gewenste ruimtelijke structuur en een interventieschets als richtinggevend aan. Om elementen van die structuur- en interventieschetsen te kunnen realiseren, zijn een aantal herbestemmingen en/of verordenende maatregelen inzake functies, inrichting of beheer nodig. Deze kunnen ook andere richtinggevend maatregelen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan mee ondersteunen.

Het RUP focust op de bebouwde kernen van het dorpengeheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden zoals weergegeven in de structuurschets in het structuurplan, maar neemt daarbij ook de omliggende delen van de open ruimte die niet door provinciale of gewestelijke RUP's worden gevat of zullen worden gevat, mee. Het RUP is gebiedsdekkend voor de dorpskern en voor de delen van de omgeving met lokaal belang.

### 2.2. Opbouw

Dit plan-MER-screeningsdossier is als volgt opgebouwd.

Na deze situerende inleiding geeft een tweede hoofdstuk een beknopte beschrijving van het voorliggende plan weer; ook alternatieven komen er in aan bod. Hoofdstuk drie schetst de karakteristieken van het plan en mogelijke alternatieven en in een vierde hoofdstuk wordt

toepassingsgebied afgebakend. Hoofdstuk vijf beschrijft, analyseert op hoofdlijn en beoordeelt de mogelijke effecten van het RUP op de relevante disciplines. Hoofdstuk zes behandelt de afweging van de noodzaak van een passende beoordeling. Hoofdstuk zeven, tot slot, bundelt de informatie uit de vorige hoofdstukken en motiveert waarom het stadsbestuur voor dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan **de opmaak van een plan-milieueffectenrapport niet noodzakelijk** acht.

## 2.3. Situering

*zie kaart 1 Situering plangebied RUP op topokaart*

*kaart 41: Situering op topokaart van de gebieden welke uit het RUP worden uitgesloten*

De afbakening van het RUP „dorpeng geheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden en omgeving“ is gebeurd op volgende manier:

- noordelijke, oostelijke en zuidelijke gemeentegrenzen
- westelijke grens: school voor luchtmacht en grens van kadastrale secties.

Volgende elementen worden herbestemd ( integraal overgenomen) uit reeds goedgekeurde RUP's binnen het plangebied:

- betreffende delen van de RUP's urgente zonevreemde recreatie en bedrijven integraal met de betreffende voorschriften overnemen in het plangebied
- de betreffende delen van het RUP groene waarden kunnen binnen het plangebied vallen maar hoogstens met overdrukken voor ruimere samenhangende gebieden; aan de bestemmingscategorieën uit het bestaand RUP wordt niet geraakt.

Op deze wijze wordt een gebiedsdekkend RUP opgemaakt met volgende delen welke worden uitgesloten:

- de VEN-gebieden en habitatrichtlijngebieden uitgezonderd deze delen die een verfijning van lokaal niveau ten opzichte van de huidige regelgeving vragen (in functie van trage wegen, vergoedingen enz.) of die als erfgoedlandschap kunnen worden aangeduid
- de delen die in het RUP „groene waarden“ een bestemming hebben gekregen (hoogstamboomgaarden, holle wegen, natuurverbindingen)
- het gebiedsdekkend gewestelijk RUP voor het woonuitbreidingsgebied in Gelinden in het kader van de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos uitgezonderd het deel ervan dat een verfijning van lokaal niveau vraagt (in functie van compensatie van woongebieden in valleien)
- het RUP in opmaak voor de inplanting van windturbines op het grondgebied van de stad Sint-Truiden.

Het uiteindelijke plangebied van het RUP beslaat ongeveer 1065 ha. Het plangebied omvat de dorpskernen van Groot-Gelmen, Engelmanshoven en Gelinden en de rondliggende open ruimte.

Dit RUP beoogt het verfijnen van het gewestplan met op enkele plaatsen een vertaling van de ruimtelijke kernbeslissingen die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Sint-Truiden in het bindend deel werden opgenomen. Het gaat betreft hier onder meer de ruimtelijke steunmaatregelen aan landbouw en fruit, de steunmaatregelen voor de agrarische activiteitenzones in de nabijheid van de dorpen enz. De oppervlakte van deze wijzigingen blijft echter beperkt zodat niet de ganse oppervlakte van het plangebied dient beschouwd te worden als „wijziging“ van de planningstoestand.

## 2.4. Nulalternatief

zie kaart 5 *Uittreksel gewestplan - nulalternatief*

De ontwikkelingen die in het plangebied van het RUP „dorpeng geheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden en omgeving“ mogelijk zijn zonder dat voorliggend RUP in werking treedt, zijn de bestemmingen zoals aangeduid door het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren (dd. 1/1/2002).

## 3. Karakteristieken van het plan en mogelijke alternatieven

### 3.1. Karakteristieken van het plan

zie kaart 41 *Voorstel van schematisch grafisch plan*

Het RUP geeft op meerdere punten uitvoering aan het goedgekeurde Ruimtelijk Structuurplan Sint-Truiden.

Daartoe zijn in het afgebakende plangebied van het RUP volgende onderdelen opgenomen om volgende doelen te realiseren:

- Gelinden en Groot-Gelmen, twee zeer aantrekkelijke en iets grotere dorpen, en twee straatgehuchten (Engelmanshoven en Vrijheers) worden onderling verbonden door gedeeltelijke linten waartussen de openheid van de plateaus voelbaar aanwezig blijft
- het dorpeng geheel wordt aangehaakt aan de valleien van Herken-Fonteinbeek met hun natuurgebieden en kasteelpark
- de barrièrewerking van de Luikersteenweg wordt ingeperkt, maar blijft toch nog aanwezig
- het dorpeng geheel is een van de agrarische activiteitencentra in het zuidelijke landbouwgebied van de gemeente, met een specifieke landschappelijke rijkdom van hoogstamboomgaarden, mergeldagzomen en kleine landschapselementen
- de doortocht van Gelinden die met de aantrekkelijke wanden van vierkantshoeven als een baken aan de oostelijke inkom van de gemeente fungeert
- de dorpskernen met aantrekkelijke dorpspleinen in Groot-Gelmen en in Gelinden
- bijkomende woningen in het bestaande woefsel integreren en het inpassen in een binnengebied en het bieden van meer kansen aan sociale huur- en koopwoningen in de kleinere dorpen
- het bieden van aangepaste ontwikkelingsmogelijkheden voor handeldszaken, landbouwbedrijven en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven in de vier woonkernen
- het voorzien van een kleine recreatiezone aan de bestaande voetbalvelden
- het westwaarts verschuiven van de lokale bedrijvenzone aan de ooststrand van Gelinden, zodat deze verder verwijderd wordt van de Herkvallei, en met opname van de aanwezige bedrijfsgebouwen
- het dorpeng geheel wordt slechts op twee punten aangehaakt op het hoofdwegennet en Luikersteenweg.

De beheers- en inrichtingsvoorschriften van de bestemmingszones in het grafisch plan (zie bijgaande kaart) van het RUP bevatten de nodige elementen en verboden om vernoemde doelen te realiseren.

De meeste herbestemmingen en bestemmingsverfijningen hebben te maken met het agrarisch gebied, waarvan er in het gewestplan ( dd. 1/1/2002) in totaal in het plangebied c.a. 935ha aanwezig is.

Meer gedetailleerd betreft het hier voor dit RUP volgende omzettingen van het gewestplan.

## RUIMTEBALANS

bestemmingscategorie	gewestplan (ha)	grafisch plan (ha)	saldo (ha)	saldo ( % tov totale opp.)
1. wonen	147,58	142,33	-5,25	-0,49%
2. bedrijvigheid	3,06	3,24	0,18	0,02%
3. recreatie	2,56	1,91	-0,65	-0,06%
4. landbouw	898,42	873,35	-25,07	-2,35%
5. bos				
6. natuur & reservaat	6,35	28,95	22,60	2,12%
7. overig groen	5,56	11,31	5,75	0,54%
8. lijninfrastructuur		2,03	2,03	0,19%
9. gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	1,06	1,47	0,41	0,04%
10. ontginning en waterwinning				
<b>TOTAAL</b>	<b>1064,59</b>	<b>1064,59</b>		

In totaal zorgt dit RUP dus voor:

- een afname van het woongebied met 5,25ha
- een toename van park- en natuurgebieden met +/- 28ha
- een afname van de verschillende agrarische gebieden met 25,07ha
- enkele andere kleine wijzigingen.

Dit RUP voorziet bijgevolg voornamelijk in het omzetten van woon- en landbouwgebied in natuurgebied.

Deze omzetting is er een van een harde bestemming (wonen) naar een zachtere (natuurgebied en agrarisch gebied) en tussen twee zachte bestemmingen onderling, zodat slechts kleine tot bijna geen betekenissenvolle negatieve effecten te verwachten zijn voor het milieu in al zijn vormen. Een meer gedetailleerde uiteenzetting van deze effecten en de beoordeling van deze effecten die worden verwacht door (de opmaak van) dit RUP, is verder terug te vinden onder hoofdstuk 5.

Volgende gebiedsdekkende bestemmingszones die de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren ( dd. 1/1/2002) volledig vervangen worden in het grafisch plan van het RUP gehanteerd:

1. agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden
3. landschappelijk waardevol agrarisch gebied
5. bouwvrij landschappelijk waardevol agrarisch gebied
13. zone voor gemeenschapsvoorzieningen
15. straten en pleinen
16. open zone voor parkeren
17. groene schakel
18. onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer

24. zone voor dagrecreatie met parkachtig karakter
26. agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied
27. agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied
30. agrarisch gebied
33. woongebied met landelijk karakter
35. educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied
36. zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in het buitengebied
37. zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied
41. parkgebied
51. agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden
52. natuurgebied
54. specifieke ruilzone voor onbebouwbare percelen
55. dorpskern met landelijk karakter
56. woonprojectzone in buitengebied
57. onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen

Volgende niet-gebiedsdekkende overdrukken die de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren (dd. 1/1/2002) aanvullen en/of gedeeltelijk wijzigen ten opzichte van de gewestplanbestemming worden in het grafisch plan van het RUP gehanteerd:

21. (overdruk) met hoge groenelementen
25. (overdruk) erfgoedlandschap
38. (overdruk) met recreatie
39. (overdruk) met para-agrarische bedrijvigheid
40. (overdruk) met serreteelt
43. (overdruk) met parkachtig karakter
58. (overdruk) reservezone
59. (overdruk) zoekzone voor agrarische activiteitenzone.
60. (overdruk) woninggroep in landbouwgebied.

Hiermee zijn de karakteristieken van het plan op hoofdlijnen geschetst; een uitvoerige weergave ervan is te vinden in de RUP-voorstudie in digitale bijlage bij deze nota.

## 3.2. Mogelijke alternatieven

Bij de opmaak van dit RUP werden verschillende deelonderzoeken gedaan naar mogelijke alternatieven voor de doelstellingen die werden voorgeschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor dit dorpengeheel. Het betreft voornamelijk deelonderzoeken gedaan naar bestaande problemen en ruimtelijke knelpunten. Uit deze deelonderzoeken worden ruimtelijk verantwoorde keuzes gehaald, welke hun vertaling vinden in het grafisch plan.

Voor de rest van het plangebied zijn geen fundamenteel andere alternatieven mogelijk of aangewezen.

### 3.2.1. Waardevolle panden

De monumenten zijn reeds beschermd. De gebouwen gelegen in het plangebied en die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed kunnen eveneens een zekere bescherming krijgen.



Deze selectie wordt aangevuld met een eigen inventarisatie uit terreinonderzoek en uit een bespreking met het provinciaal centrum voor cultureel erfgoed. Meer bepaald gaat het over kapelletjes en andere karaktervolle of beeldbepalende gebouwen.

Het spreekt voor zich dat het niet selecteren van bijkomende panden of het selecteren van andere panden als waardevol, alternatieven kunnen inhouden. Deze zijn echter minder wenselijk daar alle gebouwen met - volgens deskundigen - erfgoedwaarde reeds worden meegenomen en niet meer of niet minder.

### 3.2.2. Verdichtingszones

Binnen het plangebied werd nagegaan welke zones het meest geschikt zijn als zone voor verdichting. Hieruit kwamen volgende zones naar voren als meest aangewezen:

- verdichtingszone aan Merelstraat
- verdichtingszone aan Sleeweg
- woonuitbreidingsgebied aan Populierenstraat.

Mogelijke alternatieven bestaan in het selecteren van alternatieve locaties waar deze verdichtingen kunnen gebeuren. Dit RUP selecteerde de meest geschikte zones op basis van onder andere nabijheid bij de dorpskern, ontsluiting van het gebied, aansluitend aan bestaande verkaveling, het afwerken van niet kwalitatieve „achterkanten“ van bestaande woningen, de ligging buiten van alleien en risicozones voor overstromingen en de afwezigheid van natuurwaarden..

Deze afwegingen geven de selectie van onderstaande zones als verdichtingszone.



figuur 1 inrichtingsschets Merelstraat



figuur 2 inrichtingsschets Sleeweg



figuur 3 inrichtingsschets Populierenstraat

### 3.2.3. Zoekzone voor agrarische activiteitenzone

Het RUP bakent verschillende zoekzones voor agrarische activiteitenzones af. Op het moment dat er een concrete aanvraag wordt ingediend voor het ontwikkelen van een agrarische activiteitenzone, zal de stad de verschillende zoekzones bekijken en beslissen welke het meest aangewezen is aan te snijden. De stad Sint-Truiden zal via een onteigeningsplan immers deze gronden in eigendom kunnen verwerven.

Binnen deze agrarische activiteitenzone worden bijkomende mogelijkheden voor het oprichten van landbouwbedrijfsgebouwen met uitsluiting van grote dierenstallen toegelaten. Voor deze zones worden inrichtingsprincipes opgelegd in verband met de inrichting, ontsluiting, randafwerking, grootte van de gebouwen, buffering naar de woningen en niet naar ambachtelijke bedrijven enz. De zone kan gefaseerd worden ontwikkeld afhankelijk van de vraag naar ruimte voor bedrijfsgebouwen.

Onderstaand worden enkele zoekzones met bijhorende mogelijke inrichting weergegeven.



figuur 4 i nrichtingsschets zone aan Luikersteenweg



figuur 5 inrichtingsschets zone aan Sleeweg



figuur 6 i nrichtingsschets zone aan Helshovenstraat

Uit het onderzoek naar een geschikte locatie werden vier alternatieven niet weerhouden, om volgende redenen:

- de slechtere landschappelijke inpassing ten opzichte van de andere voorstellen
- de slechtere ontsluiting langs kleinere en heel smalle straatjes in plaats van langs de steenweg
- de grote zichtbaarheid van de zones in het landschap, wat als een storend element zal worden ervaren.

Het betreft zones ten westen en oosten van Bosstraat, gelegen tegen Engelmanshovendorp, de zone aan Hofstraat tegen de steilrand en de zone ten zuiden van Vrijheersstraat.

### 3.2.4. Sportterrein in Gelinden

Voor de sportterreinen in Gelinden geeft het sportbeleidsplan 2008-2013 van de stad Sint-Truiden enkele te overwegen sportactiviteiten aan om de voetbalterreinen in Gelinden (op termijn) te vervangen:

- gebruik van de voetbalvelden door voetbalclub B rustem Centrum in afwachting van de aanleg van hun bijkomende voetbalvelden;
- herinvulling van de voetbalterreinen met een speelplein en activiteiten die aansluiten op het natuurgebied Overbroek (wandelen, uitbreiding mountainbike- en fietsroutenetwerk)
- vraag naar aanleg van polyvalente velden waarop rugby, baseball, hockey en andere bal- en slagsporten kunnen beoefend worden
- aanleg van petanque terreinen
- installatie van een mini-pitch terrein (klein voetbalveld).

Deze verschillende mogelijkheden zijn bijgevolg alternatieven naar inrichting van het terrein. De stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld aan de bestemming maken het dan ook mogelijk deze verschillende alternatieve inrichtingen te realiseren.



figuur 7 inrichtingsschets v oetbalterreinen i n Gelingen  
 figuur 8 i nrichtingsschets i nvulling terreinen door andere sporten

In elk geval wordt er voor geopteerd de kantine/kleedkamers en de parking van de overzijde van het terrein - en rand van het habitatrichtlijngebied - weg te halen om de hinder naar de natuurwaarden te beperken. Een alternatief terzake zou erin kunnen bestaan de bestaande recreatiezone uit het gewestplan en de inrichting ervan te laten voor wat ze is. Maar dat betekent het bestendigen van voornoemde hinder en wordt niet wenselijk geacht.

### 3.2.5. Pleinen

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Sint-Truiden wordt reeds aangeduid welke pleinen als dorpsplein worden ingericht. Dit RUP heeft deze pleinen overgenomen en mogelijks uitgebreid met het plein beneden aan de kerk in Groot-Gelmen aangezien deze ook een grote potentie biedt. Dit extra plein kan als mogelijk alternatief worden aanzien.



figuur 9 inrichtingsschetsen pleinen in Groot-Gelmen



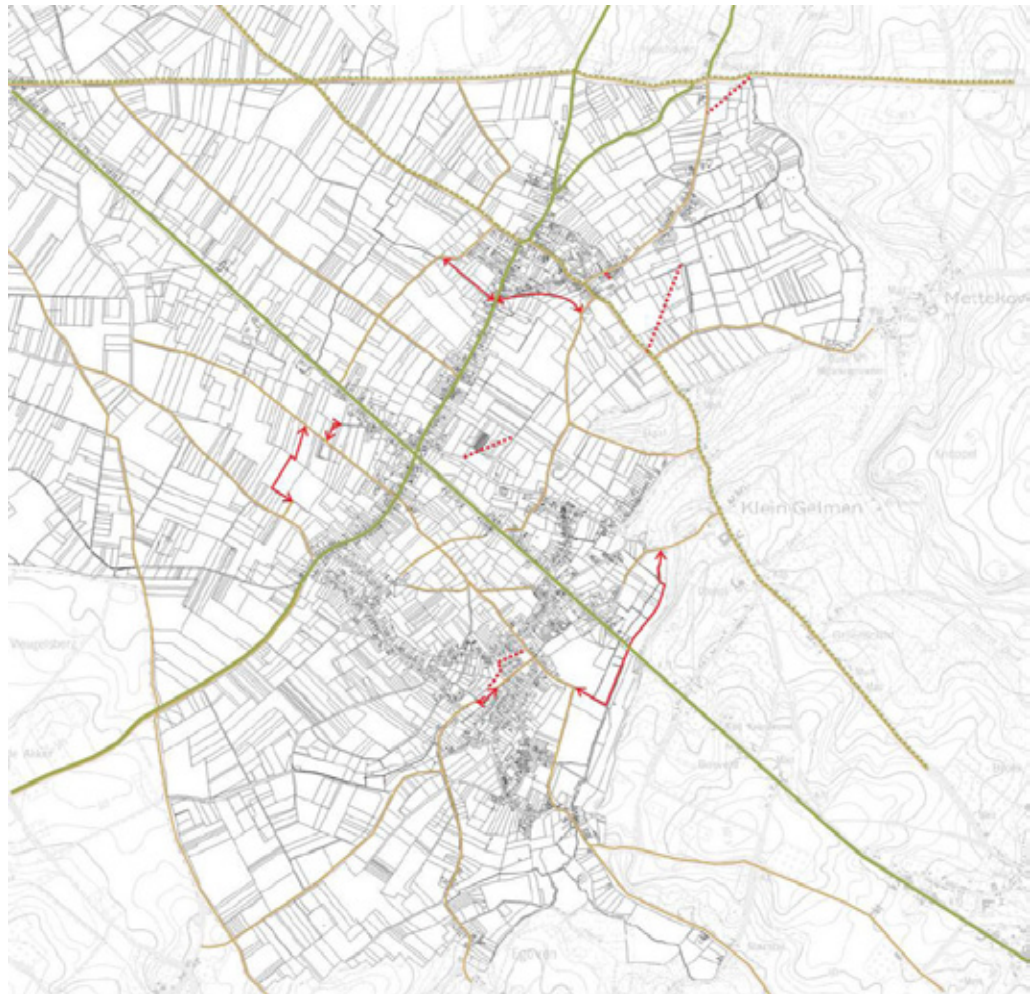
figuur 10 inrichtingsschetsen verschillende pleinen in Gelinden

### 3.2.6. Netwerk van voet- en fietswegen

Het netwerk van bestaande voet- en fietswegen wordt in dit RUP vervolledigt door enkele afgeschafte buurt- en voetwegen weer in gebruik te nemen of enkele ontbrekende verbindingen te voorzien.

Bij de selectie van de ontbrekende voet- en fietswegen werd rekening gehouden met de fietsroutes van het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk en de fietsknooppuntenkaart, alsook volgende visie. Het is niet wenselijk de doorgangen voor langzaam verkeer langs boomgaarden te laten lopen gezien het misbruik van voorbijgangers in de boomgaarden. Er wordt daarom zoveel als mogelijk getracht deze doorgangen op basis van luchtfoto's en terreinonderzoek vast te leggen op perceelsgrenzen van percelen zonder boomgaarden. Indien deze doorgangen niet verlegd kunnen worden (bijvoorbeeld bestaande of te grote omrijfactor) kan de stad een afscherming tussen de doorgang en de boomgaard aanbrengen onder de vorm van een haag en/of draadafsluiting.



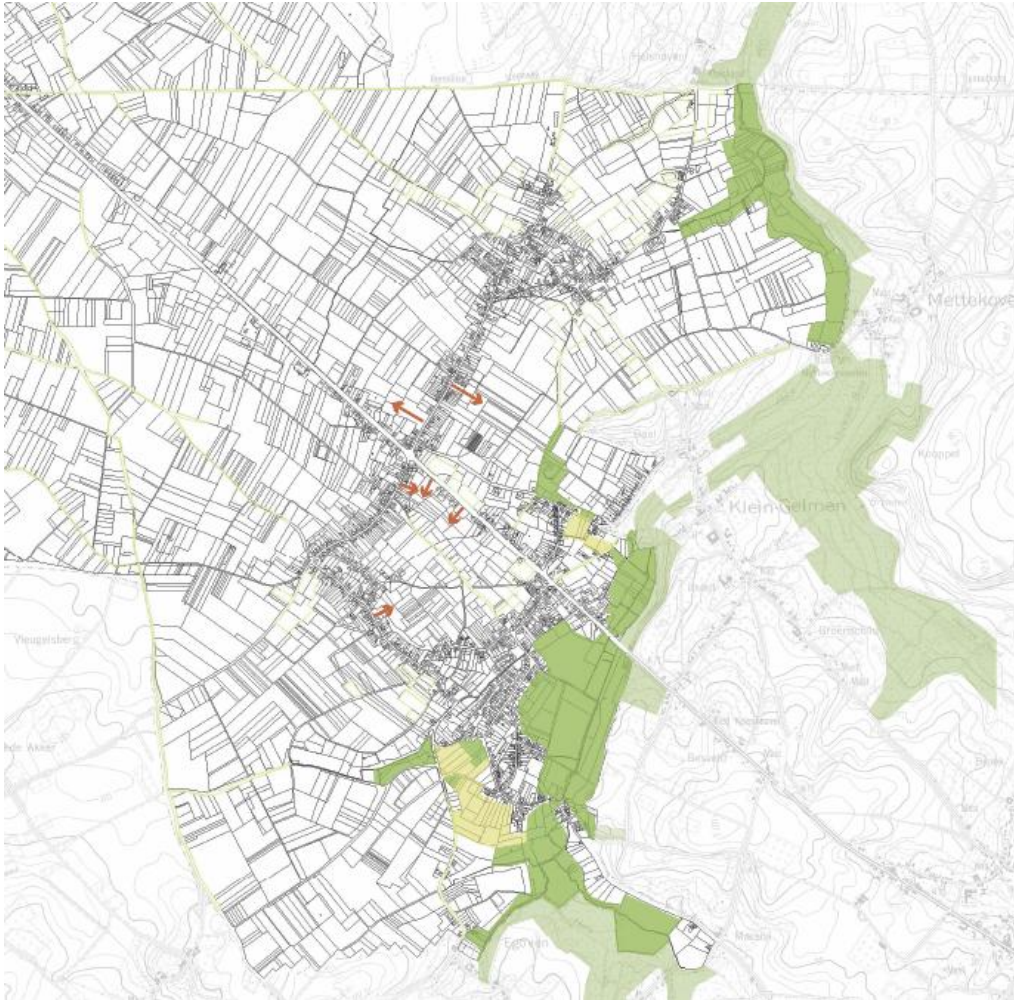


figuur 11 de ontbrekende verbindingen voor langzaam (aangeduid met de rode pijlen) welke in dit RUP worden vervolledigd

### 3.2.7. Te beschermen waardevolle groene elementen en corridors

Via dit RUP worden bijkomende belangrijke elementen op ecologisch en landschappelijk vlak gevrijwaard. Het is immers belangrijk om de waardevolle ecologische en landschappelijke elementen te bewaren. Het goedgekeurde RUP „groene waarden” biedt hiervoor, op gemeentelijk niveau, de belangrijkste onderdelen van het ordenend kader. De aandacht voor een aantal waardevolle boomgaarden en natuurverbindingen, is echter finaal niet doorgetrokken naar de open te houden corridors. Ook komen de verbindingen met grotere natuurgehelen die eigenlijk van gewestelijk niveau zijn, er niet in aan bod.

Naar de eigenlijke selectie van open te houden corridors staan nog enkele alternatieve plaatsen open. Idealiter kunnen nog een heel aantal corridors aangeduid worden, vermits dit steeds een beperking voor de bouwmogelijkheden in bestemd woongebied betreft, dient hier om redenen van budgettaire aard en van maatschappelijke aanvaardbaarheid zorgvuldig mee worden omgesprongen en worden alleen de ruimtelijk belangrijkste corridors (die een voelbare onderbreking/scheiding tussen kernen maken en/of een mooi zicht op het omliggende landschap bieden) geselecteerd.



figuur 12 open te houden zichten (aangeduid met de rode pijlen) geselecteerd voor dit RUP

Het alternatief voor het beschermen van waardevolle groene elementen is deze niet te beschermen en niet te verbinden, wat vanuit een goed ecologisch functioneren en het tegengaan van versnippering, niet wenselijk is.

### 3.2.8. Centrale begraafplaats

Binnen het dorpengeheel dient een centrale begraafplaats ingeplant te worden waar de begravingen de volgende jaren en decennia kunnen plaatsvinden en dit voor de verschillende dorpen binnen dit RUP. De bestaande begraafplaatsen raken immers stilaan volzet.

Geopteerd wordt de begraafplaats achter de kerk van Engelmanshoven als centrale begraafplaats uit te bouwen daar deze meest centraal in het gebied is gelegen, vanuit de drie dorpen langs vrijblijvende fietsverbindingen bereikbaar is als enige van de drie bestaande kerkhoven thans een ontmoetingsruimte (voor de koffietafels) nabij heeft, en ze qua grondwaterstand de inplanting van een begraafplaats toelaat.

Alternatieven zouden kunnen bestaan uit een van de bestaande kerkhoven uit te breiden, maar geen van deze biedt voornoemde pluspunten. Een ander alternatief zou ook kunnen zijn veel

minder te begraven en meer te creëren met het verstrooien van de as, maar de maatschappelijke tendens in die richting zet zich niet dermate sterk door.

## 4. Afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MERplicht

### 4.1. Definitie van plan of programma

De definitie van plan of programma bevat drie voorwaarden die tegelijkertijd moeten vervuld worden. Het betreft volgende drie voorwaarden:

1. decretale of bestuursrechtelijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en/of vastgesteld
2. het moet gaan om een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau is opgesteld
3. het plan of programma moet via een wetgevingsprocedure door het parlement of de regering worden vastgesteld of door een instantie (regionaal, provinciaal of lokaal niveau) worden vastgesteld.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening schrijft de opmaak en de vaststelling van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor. Het RUP wordt opgemaakt op initiatief van de stad Sint-Truiden. Een gemeentelijk RUP wordt vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. Het RUP „dorpengheheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden en omgeving“ valt onder de definitie van plan of programma.

### 4.2. Toepassingsgebied

Het betrokken plan of programma valt onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M.

Het toepassingsgebied wordt in twee categorieën van plannen en programma's opgesplitst:

- plannen of programma's, of de wijziging ervan, die het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project;
- plannen of programma's, of de wijziging ervan, waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling is vereist uit hoofde van artikel 36ter, §3, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Het RUP vormt het kader op basis waarvan stedebouwkundig vergunningen zullen worden toegekend, zodoende is aan deze voorwaarde voldaan.

### 4.3. Bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-MER

Bij plannen en programma's die „van rechtswege“ onderworpen zijn aan de plan-MERplicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

1. plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd:



- een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten
  - niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden
  - betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);
2. plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.).

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MERplicht want het vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of II van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004.

In de buurt van en binnen het plangebied bevindt zich een Habitatrichtlijngebied, maar de wijzigingen die dit RUP aanbrengt voor dit gebied hebben enkel een positief effect (zie verder onder hoofdstuk 6), zodat er **geen passende beoordeling vereist** is. De effecten op deze gebieden zijn immers niet in die mate negatief zodat **van rechtswege hieromtrent geen plan-MER** voor moet worden opgemaakt.

**Conclusie: het RUP valt niet onder de plicht tot opmaak van een plan-MER.**

#### 4.4. Beoordeling of het plan grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden gezien de kleine wijzigingen ten opzichte van de gewestplanbestemmingen welke nu geldig zijn voor het plangebied (tot de goedkeuring van dit RUP).

## 5. Gevoeligheden van het plangebied en potentiële effecten

Dit hoofdstuk beschrijft, analyseert op hoofdlijnen en beoordeelt, waar nodig op basis van de beschikbare informatie en studies, de mogelijke effecten van de nieuwe projecten en ontwikkelingen die het RUP zal toelaten/verplichten ten opzichte van de huidige mogelijkheden volgens het gewestplan en volgens de goedgekeurde RUP's zonevreemde bedrijven en zonevreemde recreatie.

Volgende (MER)disciplines komen hierbij aan de orde:

- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de ruimtelijke ordening
- de fauna, flora en biodiversiteit
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- het water
- de atmosfeer

- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de samenhang tussen de genoemde factoren.

Het accent ligt daarbij evident op deze disciplines waar mogelijk de meeste nadelige gevolgen van de nieuwe opties in het RUP ten opzichte van het gewestplan zich kunnen manifesteren (welke ook uitvoeriger worden besproken).

## 5.1. Discipline gezondheid en veiligheid van de mens

### *Beschrijving en analyse*

Het RUP voorziet niet in het uitbreiden van de bestaande bedrijvigheid. In tegendeel voorziet ze voor de bestaande houthandeling aan Luikersteenweg een kleinere zone voor bedrijvigheid ten opzichte van het gewestplan zodat het aangrenzende natuurgebied behouden en qua bestemming uitgebreid kan worden.

Tevens voorziet het RUP in het optrekken van een buffer rond deze bedrijvigheid ten opzichte van de aangrenzende woningen.

In het plangebied is geen SEVESO-inrichting aanwezig. Het RUP verbiedt een dergelijke inrichting expliciet in alle zones voor ambachtelijke bedrijvigheid. In het RUP worden meerdere aandachtsgebieden inzake veiligheid voorzien, met name de woonfunctie in de gebouwen (in vergelijkbare bestemmingen als deze van woongebied) en de natuurgebieden. Evenwel zijn in een straal van 2 km rond het plangebied geen SEVESO-inrichtingen aanwezig.

Gelet op deze score in de gestelde criteria kan geconcludeerd worden dat er voor dit RUP geen ruimtelijke veiligheidsrapportage noodzakelijk is.

### *Beoordeling*

Het RUP zorgt voor de realisatie van buffers naar alle (te behouden) woningen in en rond het plangebied.

Het RUP garandeert dat er geen nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied en dus bijgevolg ook niet nabij de woningen in en rond het plangebied komen.

Het RUP zorgt terzake nagenoeg uitsluitend voor positieve effecten en veroorzaakt zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten**.

## 5.2. Discipline ruimtelijke ordening

### *Beschrijving en analyse*

De gebiedsdekkende bestemmingszones binnen het RUP vervangen volledig de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren (dd. 1/1/2002) en de goedgekeurde RUP's zonevreemde bedrijven en zonevreemde recreatie.

Het RUP is een uitvoering van het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De hoofdlijnen die in dit RUP worden opgenomen zijn:

- duidelijk aflijnen en versterken van de dorpskernen
- versterken van de kwaliteiten van het landschap en de open ruimte
- bundelen, beschermen en ontsnipperen van gebieden met natuurwaarden
- vrijwaren van bebouwing van het agrarisch gebied.

### *Beoordeling*

Het RUP ondersteunt en is een uitvoering van de doelen vooropgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het RUP zorgt terzake uitsluitend voor positieve effecten op het gebied van ruimtelijke ordening en veroorzaakt terzake zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline ruimtelijke ordening.**

## 5.3. Discipline fauna, flora en biodiversiteit

### *Beschrijving en analyse*

Het RUP beschermt verschillende waardevolle groene elementen door ze op te nemen in zones voor natuur, parkgebied of agrarische zone met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden. Deze bescherming biedt een extra garantie op het behouden eventueel toename van de aanwezige (en eventueel nieuwe) fauna, flora en biodiversiteit.

Bijkomend wordt het recreatiegebied dat voor de inwerkingtreding van dit RUP gelegen is een zeer waardevol complex (volgens de biologische waarderingskaart en Habitatrichtlijngebied), verschoven uit dit gebied. Dit deel van het Habitatrichtlijngebied wordt overigens beschermd als erfgoedlandschap met een eigen beheersplan zodat enkel die werken en handelingen die binnen dit plan kaderen, toegelaten zijn.

De zone voor lokaal bedrijf aan Luikersteenweg wordt ingeperkt ten opzichte van het gewestplan ten goede van het naastliggende natuurgebied langs de vallei van de Herk.

### *Beoordeling*

Het RUP schenkt veel aandacht aan het behoud van waardevolle groene elementen.

Het RUP zorgt terzake nagenoeg uitsluitend voor positieve effecten op het gebied van fauna, flora en biodiversiteit en veroorzaakt terzake zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline fauna, flora en biodiversiteit.**

## 5.4. Discipline energie- en grondstoffenvoorraden

Deze discipline is niet relevant voor dit RUP zodat het **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor de energie- en grondstoffenvoorraden veroorzaakt.

## 5.5. Discipline bodem

Deze discipline is niet relevant voor dit RUP zodat het **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor de bodem veroorzaakt.

## 5.6. Discipline water

### *Beschrijving en analyse*

Het merendeel van de directe omgeving van Gelinden is gelegen in valleien.

Volgende gebieden met betrekking tot de vallei van de Steenbornbeek krijgen in dit RUP een nieuwe bestemming:

- de overstromingsgevoelige gronden met bronnen en langs de Steenbornbeek aan Ovelingenstraat; deze worden gevrijwaard van bebouwing (met compenserend woongebied elders in de kern)
- het binnengebied omheen Steenbornbeek tussen Ovelingenstraat en de dorpskern, gelegen in een risicogebied voor overstromingen, wordt gevrijwaard van bebouwing en krijgt een parkbestemming
- het compenserend woongebied achter Populierenstraat dat wordt vooropgesteld voor na de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De grondwaterstromingsgevoeligheid is het grootst langs de vallei van de Herken de aangrenzende zones. De omringende agrarische zones binnen het plangebied zijn het minst gevoelig voor grondwaterstroming. De tussengelegen zones zijn matig gevoelig, wat in de stedenbouwkundige voorschriften resulteert in het beperken van de diepte van ondergrondse constructies.

Het grootste deel van het plangebied is erosiegevoelig en niet gevoelig voor infiltratie en verdroging.

### *Beoordeling*

Het RUP geeft geen verhoogd risico op overstromingen, geeft afdoende oplossing voor een meer passende verdere infiltratie van hemelwater tegen verdroging en laat nauwelijks aantasting van de grondwaterstromen toe.

Globaal genomen zorgt het RUP ten opzichte van het gewestplan hoofdzakelijk voor positieve effecten of neutraal-compenserende maatregelen voor het watersysteem en veroorzaakt bijgevolg zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline water**.

## 5.7. Discipline atmosfeer (lucht)

### *Beschrijving en analyse*

De inplanting van een agrarische activiteitenzone kan een mogelijke geurhinder met zich meebrengen ten opzichte van de omliggende woningen.

Deze zone is immers bedoeld voor stallingen (binnen de Vlarem-normen), schuren, koelloodsden, palettenopslagruimten, en dergelijke die nabij de bedrijfszetels geen ruimten meer vinden, alsook voor nieuwe of geherlokaliseerde bedrijfszetels; grootschalige dierenstallen passen er overeenkomstig het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet.

Er wordt geopteerd voor de inplanting van verschillende (kleine) agrarische activiteitenzones voor het zuidoostelijke dorpengeheel, buiten het bouwvrij agrarisch gebied, aan de rand van bestaande bebouwing, maar toch (gelet op de Vlaremnormen en mogelijke hindernissen) niet te dicht bij een woonkern of -lint en ontsluitbaar zonder woonstraten te belasten.

Verder omvat het RUP geen nieuwe functies of activiteiten die de kwaliteit van de lucht op meer dan een beperkte schaal kunnen aantasten. Nieuwe verkeerswegen worden niet voorzien binnen dit RUP.

### *Beoordeling*

Gezien de kleine oppervlakten van de zoekzones voor agrarische activiteitenzone, de redelijke afstand van de zoekzones tot de woonzones en het niet voorzien van bijkomende activiteiten met luchthinder en bijkomende verkeerswegen, veroorzaakt dit RUP **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline atmosfeer**.

## 5.8. Discipline klimatologische factoren

Deze discipline is niet relevant voor dit RUP zodat het **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor de klimatologische factoren veroorzaakt.

## 5.9. Discipline geluid

Deze discipline is niet relevant voor dit RUP zodat het **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor het geluid veroorzaakt.

## 5.10. Discipline licht

### *Beschrijving en analyse*

Binnen het RUP kunnen de sportterreinen in Gelinden verlicht worden. Het voorzien van verlichtingspalen is niet verboden, maar de stedenbouwkundige voorschriften omschrijven zeer precies waar deze palen moeten ingepland worden. De verlichtingspylonen hebben een maximale hoogte van 12m, wat overeenstemt met de feitelijke toestand. De verlichting zelf is sober en beantwoordt terzake aan de bepalingen van de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening zoals goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 13/12/2007.

### *Beoordeling*

Het RUP zorgt voor een besparing en het niet verslechteren van de bestaande verlichtingssituatie alsook de strikte regels voor de inplanting.

Het RUP zorgt voor neutraal-compenserende maatregelen op de lichthinder en veroorzaakt zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline licht**.

## 5.11. Discipline stoffelijke goederen

### *Beschrijving en analyse*

Aan dit RUP wordt een onteigeningsplan gekoppeld waarin het zinvol is volgende elementen op te nemen zodat een actief beleid door de stad Sint-Truiden hieromtrent gevoerd kan worden:

- het perceel voor de nieuwe centrale begraafplaats (uitbreiding bestaande begraafplaats), met inbegrip van de toegangsweg vanaf Boterdelstraat
- belangrijke doorgangen voor het verwezenlijken van de doorgangen voor langzaam verkeer
- onbebouwde zone voor open ruimte en buffer voor een actieve aanpak en realisatie van de nodige buffers horende bij bijvoorbeeld zone voor dagrecreatie
- delen van de percelen langs Overbroekstraat om te komen tot een betere indeling van de zone voor dagrecreatie
- de als dusdanig onbebouwde percelen langs Ovelingenstraat zodat er geen woningen meer worden opgetrokken in natte gebieden
- de woonprojectzone in buitengebied om een actieve aanpak vanuit de stad Sint-Truiden voorop te stellen en deze zones te ontwikkelen met uitzondering van de woonprojectzone met een reservatie-overdruk.

In latere onteigeningsplannen (na de goedkeuring van de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) kan dan de specifieke ruilzone voor onbebouwde percelen achter Populierenstraat worden opgenomen en/ of één of meerdere zoekzones voor agrarische activiteitenzones afhankelijk van de grootte van de vraag naar ontwikkeling.

### *Beoordeling*

Aangezien de te onteigenen percelen/perceelsdelen beperkt zijn in aantal en in oppervlakte, heeft dit RUP **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline stoffelijke goederen**.

## 5.12. Discipline cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

### *Beschrijving en analyse*

Het RUP omvat drie beschermde monumenten. De panden opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed krijgen door dit RUP eveneens een zekere bescherming. Daarnaast zijn er door terreinonderzoek en overleg met de provinciaal centrum voor cultureel erfgoed nog een aantal bijkomende panden beschermd zodat een kleine 80 panden als „waardevol pand“ zijn aangeduid. Ten opzichte van een totaal van 992 panden in het hele plangebied bedraagt dit een bescherming van ca. 8% van alle panden.

De publiekskaarten van de Centrale Archeologische Inventaris voor Vlaanderen geven voor geen enkele periode gekende archeologische sites in en op afstand rond het plangebied aan. In elk geval zal, indien de archeologische diensten aangeven dat dit belangrijk is, voor de aanvang van grondwerken in het plangebied een prospectief onderzoek kunnen gebeuren.

### *Beoordeling*

Het RUP beschermt aanvullend aan de beschermde monumenten, een omvangrijk aantal panden wat als positief effect kan beschouwd worden.

Het RUP zorgt terzake nagenoeg uitsluitend voor positieve effecten en veroorzaakt terzake zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline cultureel erfgoed**.

## 5.13. Discipline landschap

### *Beschrijving en analyse*

Via dit RUP wordt de bestaande kwalitatieve open ruimte versterkt door het invoeren van een bouwvrij agrarisch gebied. Nieuwe bedrijfsgebouwen worden ondergebracht in de agrarische activiteitszones die buiten of alleen aan de rand van de grote en kwalitatieve open ruimtes zijn gelegen. Als overgang van het woongebied en het bouwvrij agrarisch gebied en rond aanwezige bedrijven en gebouwen blijven uitbreidingen van de bestaande bedrijven en de inplanting van nieuwe landbouwbedrijven en -bedrijfsgebouwen mogelijk. Het gebruik van de gronden als akker moet zoveel mogelijk behouden blijven.

In het RUP wordt het bouwvrij agrarisch gebied, waarin alleen bepaalde vormen van kleine constructies toegelaten kunnen worden, vastgelegd waardoor de landschappelijk waarde van de grote open ruimten kan worden gegarandeerd.

Voor alle percelen die een open te houden corridor bevatten gelden beperkt toelaatbare bouwmogelijkheden. Zo wordt de bebouwing strikt vastgelegd met de zekerheid op een voldoende grote ruimte die opengehouden wordt als corridor. Dit vertaalt zich in de stedenbouwkundige voorschriften onder meer in het beperken van de bouwbreedte, het aantal bouwlagen en de bouwhoogte.

Bij het toelaten van verschillende functies naast elkaar, die elkaar mogelijk kunnen hinderen, leggen de stedenbouwkundige voorschriften bij deze bestemming steeds de aanleg van een groenbuffer op met bepaalde afmetingen, beplantingen enz. afhankelijk van de activiteit die gebufferd moet worden.

Het RUP voorziet voor de mergels van Gelinden een overdruk „erfgoedlandschap” welke een ondersteuning vormt van het beleid dat de minister voert. Alle waardevolle cultuurhistorische elementen en bestaande landschapswaarden of -kenmerken worden behouden en maximaal worden gevaloriseerd, teneinde te voldoen aan de beschermingsbepalingen van het erfgoedlandschap. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien immers dat handelingen en werken die een bedreiging vormen voor de erfgoedwaarde van het gebied verboden zijn.

### *Beoordeling*

Het RUP zorgt terzake hoofdzakelijk voor positieve effecten op het landschap binnen het plangebied en veroorzaakt terzake **geen betekenisvolle negatieve effecten voor deze discipline.**

## 5.14. Discipline mobiliteit

### *Beschrijving en analyse*

Het voorzien van (zoekzones voor) agrarische activiteitenzone op plaatsen die volgens het gewestplan bestemd zijn als agrarisch gebied zal lokaal meer verkeer genereren aangezien meerdere kleinere landbouwbedrijven zich daar groeperen. Aangezien de agrarische activiteitenzones een maximale oppervlakte beslaan van 3ha en gelegen zijn aan/nabij goed uitgeruste wegen (of het RUP voorziet in een betere toegankelijkheid tot deze zone) zullen geen betekenisvolle negatieve effecten veroorzaakt worden.

Het RUP versterkt het bestaande netwerk voor langzaam verkeer door enkele ontbrekende schakels binnen dit netwerk te realiseren. Zo wordt een fijnmaziger netwerk realiseerbaar met de nodige aandacht voor de verkeersveiligheid. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien onder meer in de mogelijkheid voor bijvoorbeeld het aanleggen van een fietstunnel onder Luikersteenweg zodat een veilige oversteekplaats mogelijk wordt.

### *Beoordeling*

Het RUP ondersteunt en versterkt het netwerk voor langzaam verkeer en zorgt voor extra veilige oversteekplaatsen.

Het RUP zorgt terzake hoofdzakelijk voor positieve effecten op de mobiliteit binnen het plangebied en veroorzaakt terzake **geen betekenisvolle negatieve effecten voor deze discipline.**

## 5.15. De samenhang tussen de genoemde factoren

De samenhang tussen de genoemde disciplines is niet in die mate relevant dat ze een aparte beschrijving en beoordeling behoeft ten opzichte van de hoger genoemde effecten. De cumulatieve effecten van de genoemde disciplines zijn immers klein tot onbestaande.

## 6. Toetsing of een passende beoordeling relevant is

In het plangebied is geen Vogelrichtlijngebied aanwezig, echter de (zuid)oostelijke grens van het plangebied grenst aan (en wordt mede bepaald door) Habitatrichtlijngebied.

Het plangebied houdt echter rekening met het Habitatrichtlijngebied. Er wordt op deze plaatsen enkel een overdruk voorzien ten behoeve van het erfgoedlandschap. In het zuidoosten wordt een natuurzone ingeplant welke per definitie geen grote (negatieve) effecten zal hebben op deze speciale beschermingszone.



Het RUP heeft voor dit gedeelte van de speciale beschermingszone „bossen en kalkgraslanden van Haspengouw“ concreet betrekking op twee bestemmingen:

- (overdruk) erfgoedlandschap
- openbare erfdienstbaarheid van doorgang voor langzaam verkeer.

Vermits het RUP slechts ca. 37 ha van het 2.600 ha grote habitatrichtlijngebied „bossen en kalkgraslanden van Haspengouw“ beslaat, kan de impact van het plan - zelfs al zou deze impact lokaal zeer groot zijn - op het geheel van de speciale beschermingszone nooit betekenisvol zijn. Voor specifieke habitats (bijvoorbeeld de zones met zeldzame orchideeën) zou dit wel het geval kunnen zijn wanneer deze in belangrijke mate binnen het plangebied van dit RUP geconcentreerd zouden zijn. Voorzover bekend, is dit voor geen enkele van de beschermde habitats het geval.

Dit RUP verschuift immers een recreatiegebied uit gebieden die op de Biologische Waarderingskaart als zeer waardevol zijn aangeduid.

Het grootste deel van het habitatrichtlijngebied wordt in dit RUP opgenomen als erfgoedlandschap (in overdruk) en biedt zo een bijkomende bescherming bovenop de Natura 2000-bescherming en ondersteunt zo tevens het beschermingsbesluit dat zal goedgekeurd worden door de minister, voor deze site.

Voor dergelijke beschermde gebieden (aangeduid door de minister) moet immers een beheersplan worden opgesteld, welke aangeeft welke handelingen en werken in het gebied zijn toegelaten. In het bijhorende s tedenbouwkundig voorschrift van deze overdrukzone „erfgoedlandschap“ wordt immers opgenomen dat handelingen en werken die in dit gebied gebeuren moeten kaderen in het beheersplan opgesteld voor dit erfgoedlandschap. Het beheer kan zo de intrinsieke waarden van het gebied behouden en verbeteren. Op die manier wordt gegarandeerd dat er voor deze zone geen werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen of functiewijzigingen zijn toegelaten die een verslechtering van de natuurkwaliteit en het natuurlijk milieu van de bedoelde habitats zouden veroorzaken, kunnen gebeuren.

Doorheen dit erfgoedlandschap wordt een ontbrekende verbinding voorzien van het netwerk voor langzaam verkeer. Door middel van een openbare erfdienstbaarheid kan het gebied toegankelijk worden gemaakt voor voetgangers en fietsers. Hierbij is het uitdrukkelijk verboden dat gemotoriseerd verkeer gebruik maakt van deze verbinding en dient deze (bijvoorbeeld met nauwe en haaakse sluisen) ook zo te worden ingericht, dat de invloed van deze weg op de aanwezige beschermde flora beperkt blijft.

Daar er dus op geen enkele wijze betekenisvolle effecten op een Speciale Beschermingszone van projecten in het RUP-plangebied kunnen zijn, is een **passende beoordeling niet relevant**.

## 7. Motivatie waarom er geen plan-MER wordt opgemaakt

Vermits het gemeentelijk RUP „dorpengeheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden en omgeving“:

1. geen kader vormt voor bijlage I of bijlage II projecten (overeenkomstig art. 4.23. § 2.1 van DABM)
  2. geen kader vormt voor projecten die een passende beoordeling behoeven (overeenkomstig art. 4.2.1 van DABM)
  3. niet het gebruik regelen in een klein gebied op lokaal niveau
  4. en waar de effectieve wijzigingen alleen een kleine wijziging inhoudt,
- voldoet dit RUP (in zijn huidige voorontwerpvorm) meerdere malen niet aan de derde voorwaarde voor plan-m.e.r.-plichtigheid.

**De opmaak van een plan-MER is bijgevolg niet noodzakelijk.**

## 8. Besluit van vrijstelling van opmaak van een plan-MER

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst Mer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL

**AANGETEKEND**

Ruimtelijke ordening en stedenbouw  
Administratief centrum  
Kazernesstraat 13  
3800 Sint-Truiden

uw bericht van  
15 januari 2009

uw kenmerk  
RT/NS/BR/010

ons kenmerk  
LNE/MER/OHPL0069/09/2307

bijlagen

vragen naar / e-mail  
Kim Versieren  
Kim.Versieren@ine.vlaanderen.be

telefoonnummer  
02/553 27 63

datum  
12.02.09

**Betreft :** Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP 'dorpgeheel Groot-Gelmen, Gelinden, Engelmanshoven en omgeving'

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("PlanMER-besluit")  
**Beslissing**

Geachte,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0069 bij de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage. Dit mede wegens de conclusie van het Agentschap voor Natuur en Bos Limburg dat geen passende beoordeling noodzakelijk zal zijn voor de opmaak van het RUP. Deze conclusie geldt onder voorbehoud dat met de in het advies aangegeven milderende maatregelen en randvoorwaarden rekening wordt gehouden. In het bijzonder is verder overleg met het Agentschap noodzakelijk over de uitwerking van stedenbouwkundige voorschriften voor de overdruk erfgoedlandschap in SBZ-H.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken.

De uitgebrachte adviezen bevatten verder geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn.

Dit alles geldt onder voorbehoud dat de inplanting van de windturbines zal gebeuren door een afzonderlijk RUP en bijgevolg geen deel (meer) uitmaakt van voorliggend RUP.

**Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.**

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

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

Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer : [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Hoogachtend,  
  
Geert Pillu  
Diensthooft

Cc: OMGEVING cvba, Uitbreidingstraat 390, 2600 Berchem



# Bijlage II – addendum screeningsnota plan-MER en bijkomende beslissing vrijstelling opmaak plan-MER

Deze bijlage geeft de tijdens het huidige procedureronde opgemaakte planaddendum aan de screeningsnota en de bijhorende beslissing integraal weer.

## 1. Situering en vraag

Het RUP „dorpengeheel groot-gelmen – engelmanshoven – gelinden en omgeving“ te Sint-Truiden heeft in een vorige, thans stopgezette procedure in zijn voorontwerpversie een plan-MER-screeningsronde doorlopen. De adviezen daarvan zijn in het plan ingewerkt. De Dienst MER heeft daarbij op 12 februari 2009 beslist dat er voor dit RUP geen plan-MER hoeft te worden opgemaakt (zie bijlage 1).

Op basis hiervan is het voorontwerp-RUP omgezet naar een ontwerp-RUP dat voorlopig is aanvaard en een openbaar onderzoek heeft doorlopen (15/10 – 27/12/2009). In verwerking van dat openbaar onderzoek heeft de GECORO van Sint-Truiden geadviseerd een aantal kleine maar bij de lokale bevolking gevoelig liggende punten (die de essentie van het plan niet wijzigen) in het plan aan te passen en de procedure herop te starten. (De wijzigingen betreffen in hoofdzaak andere tracés van voet- en fietswegen door landbouwgebied, het niet meer voorzien van een nieuwe, compenserende woonontwikkeling en het beperken van de locatie voor agrarische activiteitenzones tot één, nieuwe locatie.)

Het stadsbestuur heeft dit advies gevolgd en de procedure van het lichtjes gewijzigde RUP is voorjaar 2010 heropgestart. Daarbij is nagehoord of de plan-MER-screeningsronde diende over gedaan. De Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Projecten gaf aan dat terzake geen strikt juridische regel van tel is maar dat als werkregel wordt gehanteerd dat als er een nieuwe plenaire vergadering komt, ook de plan-MER-screening best wordt overgedaan om zeker te zijn dat alle eventuele nieuwe effecten zijn afgedekt, maar dat de initiatiefnemer ook het risico kan nemen dit niet te doen waarbij het risico bestaat dat later in de procedure op dit punt zou worden teruggekomen. Om gelet op de voorgeschiedenis van dit RUP tijd te winnen heeft het stadsbestuur er voor geopteerd de aanpassingen en de mogelijke milieueffecten ervan in de toelichtingsnota van het nieuwe voorontwerp-RUP te beschrijven en aan de genodigden van de plenaire vergadering te vragen of zij deze wijzigingen en de mogelijke negatieve milieueffecten ervan dermate aanzienlijk achten dat een plan-MER noodzakelijk zou zijn.

De plenaire vergadering vond plaats op 8 juli 2010. Tijdens deze vergadering werd op vraag van de ontwerper door de aanwezige overheidsinstanties geoordeeld dat de plan-MER-screening van de voorgaande procedure kan worden behouden omdat de wijzigingen aan het plan op het gebied van effecten op het milieu niet fundamenteel verschillen van die van de vorige versie van het plan en ook nu geen aanleiding zou geven tot de opmaak van een plan-MER. Alleen voor de nieuwe locatie van de agrarische activiteitzone was de plenaire vergadering van oordeel dat daarover aan de Dienst MER een bijkomende bevestiging dient gevraagd of de milieueffecten zodanig anders en meer aanzienlijk zouden zijn dat zij de opmaak van een plan-MER zouden noodzakelijk maken. De aanwezige instanties zelf waren van oordeel dat dit niet noodzakelijk is. Ook van de verontschuldigde instanties die een schriftelijk advies hebben bezorgd (o.m. een gecoördineerd advies van LNE) vraagt geen enkele instantie de opmaak van een plan-MER of het herdoen van de plan-MER-screening.

Om voornoemde vraag te onderbouwen, is dit addendum bij de screeningsnota opgemaakt. Het geeft eerst een samenvatting van de doorgevoerde wijzigingen en hun mogelijke milieueffecten weer en focust dan op de wijzigingen en mogelijke milieueffecten als gevolg van de nieuwe locatie van de agrarische activiteitenzone. Dit addendum zal als bijlage bij de toelichtingsnota van het ontwerp-RUP worden toegevoegd.

De hoofdstukken na hoofdstuk 2 moeten dan ook in die zin worden gelezen dat enkel de effecten op het milieu van een agrarische activiteitenzone worden beschreven.

De dienst MER wordt uitdrukkelijk gevraagd of bevestiging kan worden gegeven dat de beslissing die werd genomen tijdens de vorige procedure dat voor dit RUP de opmaak van een plan-MER niet nodig is, ook voor het hernomen RUP en de agrarische activiteitenzone in het bijzonder, in de nieuwe procedure wordt behouden.

## 2. Overzicht wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-RUP uit de stopgezette procedure

### *Overzicht wijzigingen*

De wijzigingen die in het nieuwe voorontwerp-RUP zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp-RUP dat het openbaar onderzoek in de stopgezette procedure heeft doorlopen, hebben betrekking op volgende onderwerpen, en worden ook op de desbetreffende plaats in de toelichtingsnota besproken :

- voet- en fietswegen: het verleggen van het tracé van enkele van deze zachte verbindingen doorheen agrarisch gebied en het beperken van een zachte verbinding doorheen Habitatrichtlijngebied tot een niet-verhard voetgangerspad
- (onteigening voor) woningen in overstroombare valleiden: het opnemen van bijkomende overstroombare niet-bebouwde percelen in de onteigening
- (onteigening voor) recreatiegebied Gelinden: het schrappen van tuindelen uit de onteigening
- woonontwikkeling in binnengebied Merelstraat: het inkrimpen van de projectzone voor de woonontwikkeling zodat deze beperkt wordt tot het binnengebied en de bijhorende toegangsstroken naar de drie omliggende straten
- compenserende woonontwikkeling achter Populierenstraat: het schrappen van de compenserende woonontwikkeling (door de keuze om de overstroombare bouwpercelen in de vallei van de Steenbornbeek te verwerven door onteigening) en overeenkomstig het inkrimpen van het plangebied
- woonontwikkeling in binnengebied Thewissteeg: het aanpassen van de oriëntatie van dit binnengebied, beter afgestemd op de deelname omwonende eigenaars aan het project en op de parkontwikkeling omheen Steenbornbeek en de aanleunende ruimte voor water waarbij de parkontwikkeling verder langs de beek wordt doorgetrokken
- (zoekzones voor) agrarische activiteitenzones: de zoekzones voor agrarische activiteitenzones aan Luikersteenweg, Sleeweg en Helsehovenstraat worden geschrapt en vervangen door één site voor een agrarische activiteitenzone aan Engelmanshovendorp
- begraafplaatsen: de twee bestaande begraafplaatsen in Groot-Gelmen en Gelinden worden ook op termijn behouden en krijgen zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheid
- een correctie op enkele kleine percelen in de zuidrand van Gelinden met het RUP groenwaarden, door een ruil tussen een tuindeel en een hoogstamboomgaard die met het nieuwe voorontwerp elk hun passende bestemming bekomen

- enkele individuele situaties wat betreft bouw mogelijkheden, veelal verduidelijkingen en detailleringen in de voorschriften.

### *Plangebied*

Behalve het schrappen van de compenserende woonontwikkeling achter Populierenstraat en de beperkte ruil-correctie in de zuidrand van Gelinden met het RUP groene velden, is het plangebied van het nieuwe voorontwerp-RUP (schematisch weergegeven in bijlage 3) hetzelfde als dat van het ontwerp-RUP dat het openbaar onderzoek in de stopgezette procedure heeft doorlopen.

### *Milieu-effecten van de wijzigingen*

Elementen die bij de screening van het plangebied en de opties van dit RUP (de versie uit de stopgezette procedure en de thans voorliggende – de verschillen tussen beide zijn hierna geduid –) van belang zijn, zijn de volgende :

- op de bestaande woonkernen en woonwoninggroepen en enkele hoven, zonevreemde woningen, een kasteelcomplex en drie locaties met bestaande zonevreemde bedrijven na, bevat het plangebied alleen onbebouwde ruimten. De RUP-opties beschermen deze openheid in zeer grote mate (veelal worden enkel beperkte uitbreidingen nabij bestaande gebouwen toegelaten) en differentiëren verder alleen de aard van de openruimtebestemmingen. Alleen de mogelijke afwerkingsranden in twee woonuitbreidingsgebieden (één in het thans voorliggende voorontwerp-RUP), de uitbreidingsmogelijkheden omléef bestaande landbouwbedrijven en de uitbouw van een agrarische activiteitenzone zijn iets grotere aantastingen van de open ruimte, maar ook zij blijven beperkt in oppervlakte (enkele hectaren) en vinden alleen plaats op actueel grootschalige landbouwgronden met weinig of geen KLE's. DE milieueffecten van de in voorliggend voorontwerp-RUP opgenomen agrarische activiteitenzone worden in volgende hoofdstukken van deze nota meer in detail gescreend. De RUP-opties voorzien daarentegen eveneens in een reeks schrappingen van tot nu toe (potentieel) bebouwbare zones, vooral in de beekvalleien en nabij gebieden met natuurwaarden
- doorheen het bestemde natuurreservaatgebied (ook Habitatrichtlijngebied) voorzien de RUP-opties de aanleg van twee nieuwe wandelpaden: een doordlopend pad dat de bedoeling heeft uitsluitend open te worden gesteld voor begeleide groepsbezoeken aan de mergelzomen van Overbroek en een tweede lokale wandel- en fietsverbinding tussen twee dorpen langs de Herkvallei (in voorliggend voorontwerp-RUP alleen nog een niet-verharde voetgangersverbinding). Deze laatste wordt in het Habitatrichtlijngebied alleen op de randen van bestaande hoogstamboomgaarden en gronden met landbouwgebruik voorzien. Beide zullen dus slechts een beperkte impact op de natuurwaarden hebben; een passende beoordeling hiervoor lijkt dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast bevatten de RUP-opties ook de omzetting van twee stroken in de rand van het Habitatrichtlijngebied naar een bestemming natuurgebied ter versterking van deze Speciale BeschermingsZone
- er worden geen nieuwe wegen of omvangrijke infrastructuren of reliëfwijzigingen in het plangebied voorzien,
- de vestiging van SEVESO-bedrijven in het plangebied wordt uitgesloten
- aanwezige waardevolle en merkwaardige gebouwen krijgen een betere bescherming
- in bepaalde delen van het plangebied worden mogelijkheden voor het voorzien van ruimte voor water geboden (deze zijn in voorliggend voorontwerp-RUP nog verruimd)
- door de ruil-correctie met het RUP groene velden krijgt een bestaande hoogstamboomgaard (in voorliggend voorontwerp-RUP) bescherming



- de leefbaarheid van het gebied voor de inwoners wordt verbeterd door de mogelijkheden voor pleinaanleg en bijkomende wandel- en fietsverbindingen (deze laatste zijn in voorliggend voorontwerp-RUP qua principes te houden, maar binnen het agrarisch gebied alleen licht verschoven)
- het RUP heeft, samenvattend, vooral een bewarend en een licht corrigerend karakter ten opzichte van de bestaande toestand.

### 3. Mogelijke alternatieven voor inplanting agrarische activiteitenzone

#### 3.1.1. Zoekzone voor agrarische activiteitenzone

Om louter agrarische bedrijfsgebouwen, waarvan een geïsoleerde inplanting op de zeer duidelijke plateaus niet meer wenselijk is, mogelijkheden te geven, wordt nabij de dorpen en zoveel mogelijk aansluitend bij de woonbebouwing agrarische activiteitenzones afgebakend en ingericht.

Nadat in het voorontwerp-RUP van de stopgezette procedure werd geopteerd om te werken met meerdere zoekzones voor deze agrarische activiteitenzones, wordt thans in functie van de duidelijkheid en de grotere kansen op realisatie gekozen voor het vastleggen in het grafisch plan van één bepaalde zone.

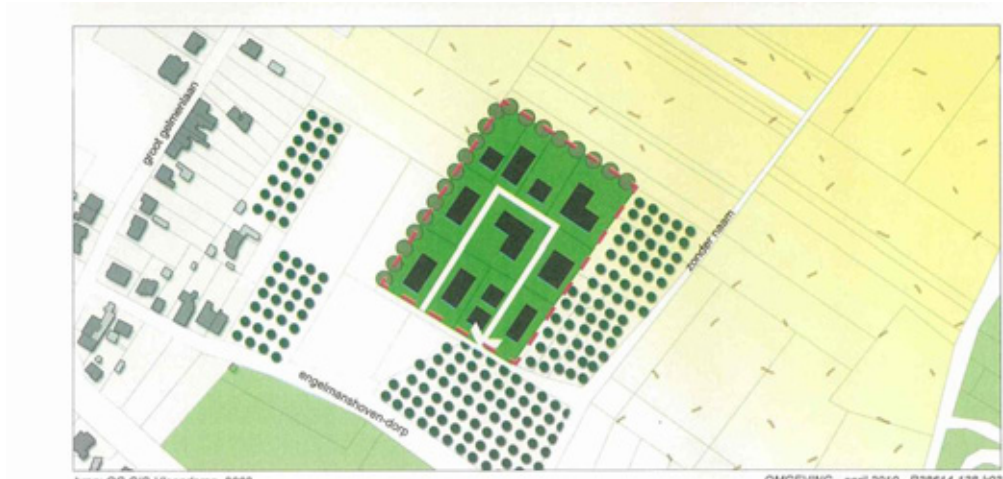
Het is de bedoeling dat landbouwbedrijven met bestaande bedrijfszetels in de woonkernen zich alleen naar deze agrarische activiteitenzone kunnen lokaliseren wanneer zij ernstige problemen van leefbaarheid in die woonkern veroorzaken; in de praktijk betreft het alleen (gemengde) veeteeltbedrijven.

Om die reden werd met voorliggend RUP gezocht naar mogelijke locaties die ook rekening houden met onder meer bereikbaarheid (nabij Luikersteenweg), landschap en hinder (geur, lawaai enz.) naar de omliggende bebouwing.

Na afweging van enkele andere mogelijke locaties wordt geopteerd voor de inplanting van een (kleine) agrarische activiteitenzone voor het zuidoostelijke dorpengedeelte, buiten het bouwrij agrarisch gebied, aan de rand van bestaande bebouwing, maar toch (gelet op de Vlaernormen en mogelijke hindernissen) niet te dicht bij een woonkern of -lint en ontsluitbaar zonder woonstraten te belasten. Het betreft een zone van ca. 2,1 ha, die gesitueerd wordt temidden (bouwbaar) agrarisch gebied.

De agrarische activiteitenzone aan Engelmanshovendorp wordt gesitueerd langs een bestaande, mogelijk op een of twee punten plaatselijk te verbreden ruilverkavelingsweg, aantakkend langs korte stukjes Engelmanshovendorp en Groot-Gelmenlaan op Luikersteenweg of eventueel Groot-Gelmenlaan (zie onderstaande figuur 1). Hierbij wordt de bestaande hoogstamboomgaard naast de ruilverkavelingsweg gevrijwaard en als een landschappelijk scherm gehanteerd. Richting de bebouwing van Groot-Gelmenlaan en de open ruimte richting Groot-Gelmendorp wordt een nieuwe groenbuffer aan gelegd. De bebouwing situeert zich tussen de bestaande bebouwing langs Groot-Gelmenlaan en voornoemde hoogstamboomgaard, in een lager gelegen „dal“ zodat de gebouwen minder in het zicht van op het open plateau liggen. Het laagst gelegen deel van dat droge dal wordt mee in de groenaanleg van het terrein opgenomen.

Het RUP bakent een zone af waarbinnen bijkomende mogelijkheden voor het oprichten van landbouwbedrijfsgebouwen met uitsluiting van grote dierenstallen en van alle varkensstallen worden toegelaten. In de praktijk zullen deze vooral door fruitbedrijven worden benut. Voor deze zones worden inrichtingsprincipes opgelegd in verband met de inrichting, ontsluiting, randafwerking, grootte van de gebouwen, buffering naar de woningen en niet naar ambachtelijke bedrijven enz. De zone kan gefaseerd worden ontwikkeld afhankelijk van de



vraag naar ruimte voor bedrijfsgebouwen.

*figuur 1 inrichtingsschets agrarische activiteitenzone aan engelmanshovendorp*

Onderstaand worden de zoekzones uit het voorontwerp-RUP van de vorige procedure met bijhorende mogelijke inrichting weergegeven; deze zijn niet weerhouden omdat ze in ogen van dorpsbewoners te dicht bij de bewoning aansluiten ofwel omdat ze huiskavels van een actief landbouwbedrijf innemen.



figuur 2 i nrichtingsschets zone aan Luikersteenweg



figuur 3 inrichtingsschets zone aan Sleeweg



figuur 4 i nrichtingsschets zone aan Helshovenstraat

Uit eerder onderzoek naar een geschikte locatie werden een aantal andere alternatieven eveneens niet weerhouden, om volgende redenen:

- de slechtere landschappelijke inpassing
- de slechtere ontsluiting langs kleinere en heel smalle straatjes in plaats van langs de steenweg
- de grote zichtbaarheid van de zones in het landschap, wat als een storend element zal worden ervaren.

Het betreft een zone ten oosten van Bosstraat gelegen tegen Engelmanshovendorp, de zone aan Hofstraat tegen de steilrand en de zone ten zuiden van Vrijheersstraat.

## 4. Afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MERplicht

### 4.1. Definitie van plan of programma

De definitie van plan of programma bevat drie voorwaarden die tegelijkertijd moeten vervuld worden. Het betreft volgende drie voorwaarden:

4. decretale of bestuursrechtelijke bepalingen moeten voorschrijven dat een plan of programma wordt opgesteld en/of vastgesteld
5. het moet gaan om een plan of programma dat door een instantie op regionaal, provinciaal of lokaal niveau is opgesteld
6. het plan of programma moet via een wetgevingsprocedure door het parlement of de regering worden vastgesteld of door een instantie (regionaal, provinciaal of lokaal niveau) worden vastgesteld.

Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening schrijft de opmaak en de vaststelling van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor. Het RUP wordt opgemaakt op initiatief van de stad Sint-Truiden. Een gemeentelijk RUP wordt vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie. Het RUP „dorpgeheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden en omgeving” valt onder de definitie van plan of programma.

### 4.2. Toepassingsgebied

Het betrokken plan of programma valt onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M.

Het toepassingsgebied wordt in twee categorieën van plannen en programma's opgesplitst:

- plannen of programma's, of de wijziging ervan, die het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project;
- plannen of programma's, of de wijziging ervan, waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling is vereist uit hoofde van artikel 36ter, §3, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Het RUP vormt het kader op basis waarvan sedenbouwkundig vergunningen zullen worden toegekend, zodoende is aan deze voorwaarde voldaan.

### 4.3. Bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-MER

Bij plannen en programma's die „van rechtswege” onderworpen zijn aan de plan-MER-plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Het betreft plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd:

- een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten
- niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden
- betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.);

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER plicht want het vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of II van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004.

**Conclusie: het RUP valt niet van rechtswege onder de plicht tot opmaak van een plan-MER.**

#### 4.4. Beoordeling of het plan grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden gezien de kleine wijzigingen ten opzichte van de gewestplanbestemmingen welke nu geldig zijn voor het plangebied (tot de goedkeuring van dit RUP).

### 5. Gevoeligheden van het plangebied en potentiële effecten

Dit hoofdstuk beschrijft, analyseert op hoofdlijnen en beoordeelt, waar nodig op basis van de beschikbare informatie en studies, de mogelijke effecten van de **inplanting van de agrarische activiteitenzone** die het RUP zal toelaten/verplichten ten opzichte van de huidige mogelijkheden volgens het gewestplan en volgens de goedgekeurde RUP's zonevreemde bedrijven en zonevreemde recreatie.

Volgende (MER)disciplines komen hierbij aan de orde:

- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de ruimtelijke ordening
- de fauna, flora en biodiversiteit
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de samenhang tussen de genoemde factoren.

Het accent ligt daarbij evident op deze disciplines waar mogelijk de meeste nadelige gevolgen van deze inplanting ten opzichte van het gewestplan zich kunnen manifesteren (welke ook uitvoeriger worden besproken).

## 5.1. Discipline gezondheid en veiligheid van de mens

### *Beschrijving en analyse*

Het RUP voorziet in het optrekken van een buffer rond de agrarische activiteitenzone om zo de hinder (geur, geluid en vooral zicht) van de zone naar de omliggende woningen (de dichtstbij gelegen woning bevindt zich op ca. 120 m in zuidwestelijke richting) te beperken.

### *Beoordeling*

Het RUP zorgt voor de realisatie van buffers naar alle (te behouden) woningen in de omgeving en voor grotere afstanden tot bewoning dan de meeste van de zone uit het RUP van vorige procedure.

Het RUP zorgt terzake nagenoeg uitsluitend voor positieve effecten en veroorzaakt zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor de agrarische activiteitenzone.

## 5.2. Discipline ruimtelijke ordening

### *Beschrijving en analyse*

De gebiedsdekkende bestemmingszone „agrarische activiteitenzone“ binnen het RUP vervangt de bestemming van het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren (dd. 1/1/2002).

Het RUP is ook op dit punt een uitvoering van het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. De betreffende hoofdlijnen die in dit RUP worden opgenomen zijn:

- vrijwaren van bebouwing van het agrarisch gebied en het voorzien van een agrarische activiteitenzone voor nieuwe bebouwing.

### *Beoordeling*

Het RUP ondersteunt en is een uitvoering van de doelen vooropgesteld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het RUP zorgt terzake uitsluitend voor positieve effecten op het gebied van ruimtelijke ordening en veroorzaakt terzake zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline ruimtelijke ordening.**

## 5.3. Discipline fauna, flora en biodiversiteit

### *Beschrijving en analyse*

Op de plek zelf van de agrarische activiteitenzone en in de omgeving ervan zijn volgens de BWK geen biologische waardevolle zones aanwezig. De enige natuurwaarde in de omgeving is de hoogstamboomgaard naast de site; die wordt gevrijwaard en als visuele buffer ingeschakeld.

### *Beoordeling*

Het RUP zorgt terzake nagenoeg uitsluitend voor positieve effecten op het gebied van fauna, flora en biodiversiteit en veroorzaakt terzake zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline fauna, flora en biodiversiteit**.

## 5.4. Discipline energie- en grondstoffenvoorraden

Deze discipline is niet relevant voor de inschatting van de milieueffecten van de agrarische activiteitenzone zodat het **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor de discipline energie- en grondstoffenvoorraden veroorzaakt.

## 5.5. Discipline bodem

Deze discipline is niet relevant voor de inschatting van de milieueffecten van de agrarische activiteitenzone zodat het **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor de discipline bodem veroorzaakt.

## 5.6. Discipline water

### *Beschrijving en analyse*

De agrarische activiteitenzone is gelegen in een droge vallei, maar bij hevige regenval kan deze toch hinder ondervinden van water en/of modder.

Om die reden worden bepalingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften om deze waterhinder te voorkomen: het laagst gelegen deel wordt bouwvrij en onverhard gehouden, zodat het samen met de bufferzone bijdraagt tot de opvang (en infiltratie) van occasionele hoeveelheden afstromend hemelwater.

### *Beoordeling*

Omwille van de bepalingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, kan worden geoordeeld dat het RUP ten opzichte van het gewestplan hoofdzakelijk zorgt voor positieve effecten of neutraal-compenserende maatregelen voor het watersysteem en veroorzaakt bijgevolg zeker **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline water**.

## 5.7. Discipline atmosfeer (lucht)

### *Beschrijving en analyse*

De inplanting van een agrarische activiteitenzone kan een mogelijke geurhinder met zich meebrengen ten opzichte van de omliggende woningen.

Deze zone is immers bedoeld voor stallingen (binnen de Vlare-normen maar met uitzondering van varkens en kippen), schuren, koelloodsen, palettenopslagruimten, en dergelijke die nabij de bedrijfszetels geen ruimten meer vinden, alsook voor nieuwe of geherlokaliseerde

bedrijfszetels; grootschalige dierenstallen passen er overeenkomstig het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet.

Er wordt geopteerd voor de inplanting van een agrarische activiteitenzone voor het zuidoostelijke dorpengeheel, buiten het bouwvrij agrarisch gebied, aan de rand van bestaande bebouwing, maar toch (gelet op de Vlaremnormen en mogelijke hindernissen) niet te dicht bij een woonkern of -lint en ontsluitbaar zonder woonstraten te belasten.

### *Beoordeling*

Gezien de kleine oppervlakte van de agrarische activiteitenzone, de redelijke afstand van de zone tot de woonzones (grotere afstanden tot bewoning dan de meeste van de zoekzones uit het RUP van vorige procedure) en het niet voorzien van bijkomende activiteiten met luchthinder en bijkomende verkeerswegen, veroorzaakt dit RUP **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline atmosfeer**.

## 5.8. Discipline klimatologische factoren

Deze discipline is niet relevant voor de inschatting van de milieueffecten van de agrarische activiteitenzone zodat het **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor de discipline klimatologische factoren veroorzaakt.

## 5.9. Discipline geluid

Deze discipline is niet relevant voor de inschatting van de milieueffecten van de agrarische activiteitenzone zodat het **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor de discipline geluid veroorzaakt.

## 5.10. Discipline licht

Deze discipline is niet relevant voor de inschatting van de milieueffecten van de agrarische activiteitenzone zodat het **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor de discipline licht veroorzaakt.

## 5.11. Discipline stoffelijke goederen

### *Beschrijving en analyse*

De percelen die worden bestemd als agrarische activiteitenzone worden opgenomen in het onteigeningsplan. De stad kiest hier voor een actieve aanpak om zelf te kunnen inspelen op de mogelijke vragen van landbouwers om te herlokalisieren of een locatie voor de opslag van fruit aan te bieden.

### *Beoordeling*

Door niet meer te werken met zoekzones, maar met één vaste zone, creëert het thans voorliggende voorontwerp-RUP een grotere duidelijkheid en zekerheid dan het RUP van vorige procedure



Aangezien de te onteigenen percelen/perceelsdelen beperkt zijn in aantal en in oppervlakte, heeft dit RUP **geen betekenisvolle negatieve effecten voor de discipline stoffelijke goederen.**

## 5.12. Discipline cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

Deze discipline is niet relevant voor de inschatting van de milieueffecten van de agrarische activiteitenzone zodat het **geen betekenisvolle negatieve effecten** voor de discipline cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed veroorzaakt.

## 5.13. Discipline landschap

### *Beschrijving en analyse*

Via dit RUP wordt de bestaande kwalitatieve open ruimte versterkt door het invoeren van een bouwrij agrarisch gebied. Nieuwe bedrijfsgebouwen worden ondergebracht in de agrarische activiteitenzones die buiten of alleen aan de rand van de grote en kwalitatieve open ruimtes zijn gelegen.

### *Beoordeling*

Doordat de weerhouden locatie in de centrale agrarische ruimte omsloten door de dorpskernen is gelegen en anders dan de meeste van de zoekzones uit het RUP van vorige procedure niet in de rand van het omliggende bouwrij agrarisch gebied, zal de nieuwe locatie het landschap minder aantasten.

Het RUP zorgt terzake hoofdzakelijk voor positieve effecten op het landschap binnen het plangebied en veroorzaakt terzake **geen betekenisvolle negatieve effecten voor deze discipline.**

## 5.14. Discipline mobiliteit

### *Beschrijving en analyse*

Het voorzien van agrarische activiteitenzone op een plaats die volgens het gewestplan bestemd zijn als agrarisch gebied zal lokaal meer verkeer genereren aangezien meerdere kleinere landbouwbedrijven en fruitteeltbedrijven zich daar groeperen. Aangezien de agrarische activiteitenzone slechts een oppervlakte van 2 ha beslaat en gelegen is aan/nabij de goed uitgeruste weg N3 met nagenoeg rechtstreeks toegang daarop (en het RUP voorziet in een betere plaatselijke toegankelijkheid tot deze zone) zullen geen betekenisvolle negatieve effecten veroorzaakt worden.

### *Beoordeling*

De nieuwe locatie is dicht bij N3 gelegen en van daar beter bereikbaar voor vrachtwagens zonder bewoning te passeren dan de meeste van de zoekzones uit het RUP van vorige procedure.

Het RUP zorgt terzake hoofdzakelijk voor positieve effecten op de mobiliteit binnen het plangebied en veroorzaakt terzake **geen betekenisvolle negatieve effecten voor deze discipline.**

### 5.15. De samenhang tussen de genoemde factoren

De samenhang tussen de genoemde disciplines is niet in die mate relevant dat ze een aparte beschrijving en beoordeling behoeft ten opzichte van de hoger genoemde effecten. De cumulatieve effecten van de genoemde disciplines zijn immers klein tot onbestaande.

## 6. Motivatie waarom er geen plan-MER wordt opgemaakt

Vermits het gemeentelijk RUP „dorpeng geheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden en omgeving“:

5. geen kader vormt voor bijlage I of bijlage II projecten (overeenkomstig art. 4.23. § 2.1 van DABM) en geen kader vormt voor projecten die een passende beoordeling behoeven (overeenkomstig art. 4.2.1 van DABM)
6. geen aanzienlijke effecten zal veroorzaken voor de verschillende (MER)disciplines, zoals in hoofdstuk 4 uitvoeriger werd besproken

voldoet dit RUP (in zijn huidige voorontwerpvorm) meerdere malen niet aan de voorwaarde voor plan-MER-plichtigheid.

**De opmaak van een plan-MER is bijgevolg niet noodzakelijk.**

## 7. Conclusie

De effecten op het milieu van een agrarische activiteitenzone zijn grotendeels onafhankelijk van de inplantingsplaats. Ten opzichte van de plan-MER-screening die in de vorige procedure werd gevoerd voor dit RUP, zijn geen andere milieu effecten te verwachten.

De plan-MER-screening en de verkregen ontheffing voor de opmaak van een plan-MER van de eerste procedure kan met andere woorden ook gelden voor het RUP van de hernomen procedure in het voorjaar van 2010.

## 8. Bijkomend besluit van vrijstelling van opmaak van een plan-MER

U

Vlaamse overheid



AS  
JV



V2010N010927

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid  
Dienst Mer  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL

STAD	ST.-TRUIDEN
INGEKOMEN	
21.09.2010	
AFD.	Nr.

**AANGETEKENDE**

Ruimtelijke ordening en stedenbouw  
Administratief centrum  
Kazernestraat 13  
3800 Sint-Truiden

uw bericht van  
27 augustus 2010

uw kenmerk  
JB/GC/870/209

ons kenmerk  
LNE/MER/OHPL0069/10/

bijlagen  
/

vragen naar / e-mail  
Kim Versieren  
Kim.Versieren@ine.vlaanderen.be

telefoonnummer  
02/553 27 63

datum

**17 SEP. 2010**

**Betreft:** Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP 'dorpengeheel Groot-Gelmen, Gblinden, Engelmanshoven en omgeving'

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("PlanMER-besluit")

**Bijkomende beslissing**

Geachte mevrouw,  
Geachte heer,

Naar aanleiding van de nieuwe plenaire vergadering op 8 juli 2010 voor vermeld RUP, vroeg u per brief dd 5 augustus 2010 om een bijkomende beslissing van de dienst Mer betreffende de plan-MER-plicht. In antwoord op onze brief dd 19 augustus 2010 om bijkomende informatie bezorgde u ons per brief dd 27 augustus 2010 een aangepast verzoek tot bijkomende beslissing.

De wijzigingen die in het nieuwe voorontwerp-RUP zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp-RUP dat het openbaar onderzoek in de stopgezette procedure heeft doorlopen, zijn niet van die aard dat zij de conclusie van het gevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage in het gedrang brengen. Dienst Mer gaat akkoord met uw uiteenzetting zoals weergegeven in het overgemaakte addendum en bevestigt dat de bevindingen van het eerdere verzoek tot raadpleging blijven gelden en dat bijgevolg **het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.**

De administratie zal ervoor zorgen dat het addendum en de bijkomende beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad te melden dat de aanpassing van de screeningsnota en de bijkomende beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer: [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Hoogachtend,

  
Geert Pillu  
Diensthoofd

# Bijlage III - register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

## 1. Inleiding

*kaart 42: Register planbaten / planschade / gebruikerscompensatie*

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2.,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in deze bijlage.

Dit document verschaft uitleg over de items planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade die in het grafisch register worden opgenomen.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. Op de laatste bladzijde van deze bijlage is de legende van het register te vinden.

## 2. Planschade

### 2.1. Het begrip planschade

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

### 2.2. Het bedrag van de vergoeding

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging.

## 2.3. Toekenning van planschadevergoeding

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:

- verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap
- weigering van een vergunning
- aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest.

Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

## 2.4. Uitzonderingen en vrijstellingen

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- het perceel moet gelegen zijn aan een uitgeruste weg
- enkel de eerste 50 meter vanaf die weg komt in aanmerking voor een planschadevergoeding.

Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:

- bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing
- wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

## 2.5. Meer informatie over planschade

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

# 3. Planbaten

## 3.1. Het begrip planbaten

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwbare gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone.

## 3.2. Het bedrag van de heffing

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 3,0% van de geschatte meerwaarde van het perceel.

De meerwaarde wordt onderverdeeld in opeenvolgende schijven waarop eens tiggend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die dus belast wordt.

### 3.3. Inning van de planbatenheffing

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een hefingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet.

De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

### 3.4. Uitzonderingen en vrijstellingen

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. Dit zijn de belangrijkste:

- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt op minder dan 25% van het perceel betrekking heeft of op minder dan 200 m<sup>2</sup>
- percelen waarop een vergunde zonevremde woning of bedrijf staat zijn vrijgesteld van planbatenheffing indien de grond wordt bestemd voor woningen of bedrijven
- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.

### 3.5. Meer informatie over planbaten

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4. tot en met 2.6.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

## 4. Kapitaalschade

### 4.1. Het begrip kapitaalschade

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor kapitaalschade kan een kapitaalschadecompensatie worden gevraagd.

### 4.2. Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

### 4.3. Toekenning van de kapitaalschadecompensatie

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

### 4.4. Voorwaarden

- Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.
- Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

### 4.5. Meer informatie over kapitaalschadecompensatie

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. tot en met 6.3.3. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

## 5. Gebruikersschade

### 5.1. Het begrip gebruikersschade

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van "landbouw" naar "natuur", "bos" of "overig groen"
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt
- het opleggen van een erfdiensbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor gebruikersschade kan een gebruikerscompensatie worden gevraagd.

### 5.2. Het bedrag van de gebruikerscompensatie

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

### 5.3. Toekenning van de gebruikerscompensatie

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

## 5.4. Voorwaarden

- Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.
- Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.
- De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.
- De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.
- De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

## 5.5. Meer informatie over gebruikerscompensatie

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden van openbaar nut.



## 6. Legende en disclaimer

**Legende van het register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn**

gebieden behorend tot het ruimtelijk uitvoeringsplan

RUP

**4** Deelgebied

<p><b>planbaten mogelijk</b> (Vlaamse Codex RO art. 2.6.4.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> groen → wonen</li> <li> landbouw → wonen</li> <li> recreatie → wonen</li> <li> openbaar nut → wonen</li> <li> bedrijvigheid → wonen</li> <li> groen → bedrijvigheid</li> <li> landbouw → bedrijvigheid</li> <li> recreatie → bedrijvigheid</li> <li> openbaar nut → bedrijvigheid</li> <li> openbaar nut → recreatie</li> <li> groen → recreatie</li> <li> landbouw → recreatie</li> <li> groen → landbouw</li> <li> groen → oppervlaktedelstoffen</li> <li> landbouw → oppervlaktedelstoffen</li> </ul>	<p><b>planschade mogelijk</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> bedrijvigheid → groen</li> <li> bedrijvigheid → landbouw</li> <li> bedrijvigheid → openbaar nut</li> <li> bedrijvigheid → recreatie</li> <li> bedrijvigheid → oppervlaktedelstoffen</li> <li> openbaar nut → groen</li> <li> openbaar nut → landbouw</li> <li> openbaar nut → oppervlaktedelstoffen</li> <li> recreatie → groen</li> <li> recreatie → landbouw</li> <li> recreatie → oppervlaktedelstoffen</li> <li> wonen → bedrijvigheid</li> <li> wonen → openbaar nut</li> <li> wonen → groen</li> <li> wonen → landbouw</li> <li> wonen → recreatie</li> <li> wonen → oppervlaktedelstoffen</li> </ul>	<p><b>mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade</b> (decreet grond-en pandenbeleid art. 6.2.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> landbouw → groen</li> </ul>
--	---	---

**DISCLAIMER**

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

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

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

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

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be), rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://www.codex.vlaanderen.be), zoekterm "gebruikerscompensatie" in het invulveld zoeken op woorden in het opschrift.

# Bijlage IV – beslissing Dienst Veiligheidsrapportage

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie

**Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid**  
Dienst Veiligheidsrapportering  
Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL  
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25  
seveso@vlaanderen.be

Stadsbestuur Sint-Truiden  
Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw  
T.a.v. Johan Vangeffelen

Kazernestraat 13  
3800 Sint-Truiden

**uw bericht van**  
21-05-2010

**uw kenmerk**  
JV/NS/BR/136

**ons kenmerk**  
AMNE/VR/VD/2010/2296  
RUP 10/137

**bijlagen**  
/

**vragen naar / e-mail**  
Vital Debroey  
vitalt.debroey@lne.vlaanderen.be

**telefoonnr.**  
02/553 81 33

**Datum**  
18/6/2010

**Betref:** Advies over het gemeentelijk RUP "Dorpengheel Groot-Gemen, Engelmanshoven en Gelinden" (Sint-Truiden) (april 2010)

Geachte heer,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het voorliggende RUP is een gebiedsdekkend RUP voor de dorpskernen Groot-Gelmen, Engelmanshoven en Gelinden en de omliggende delen die niet door provinciale of gewestelijke RUPs zijn gedekt. Het geeft invulling aan de gewenste ruimtelijke structuur uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het omvat daartoe een aantal herbestemmingen en/of verordenende maatregelen inzake functie, inrichting of beheer.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

<sup>1</sup> Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

<sup>2</sup> Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

<sup>3</sup> Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

De inschatting van het aspect externe mensveiligheid is vermeld in §4.13 van de toelichtingsnota:

- In het plangebied zijn er geen Seveso-inrichtingen aanwezig;
- Volgens de voorschriften in het RUP voor de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid, zijn Seveso-inrichtingen daar ook niet toegelaten;
- Het plangebied omvat aandachtsgebieden (gebieden met woonfunctie; natuurgebieden). Er is echter geen Seveso-inrichting aanwezig binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied.

De dienst VR kan dit bevestigen op basis van de gegevens waarover zij beschikt. Zij beslist daarom dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden, en er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.


Hoogachtend,

Paul Van Snick  
Algemeen directeur  
Afdelingshoofd AMNEB

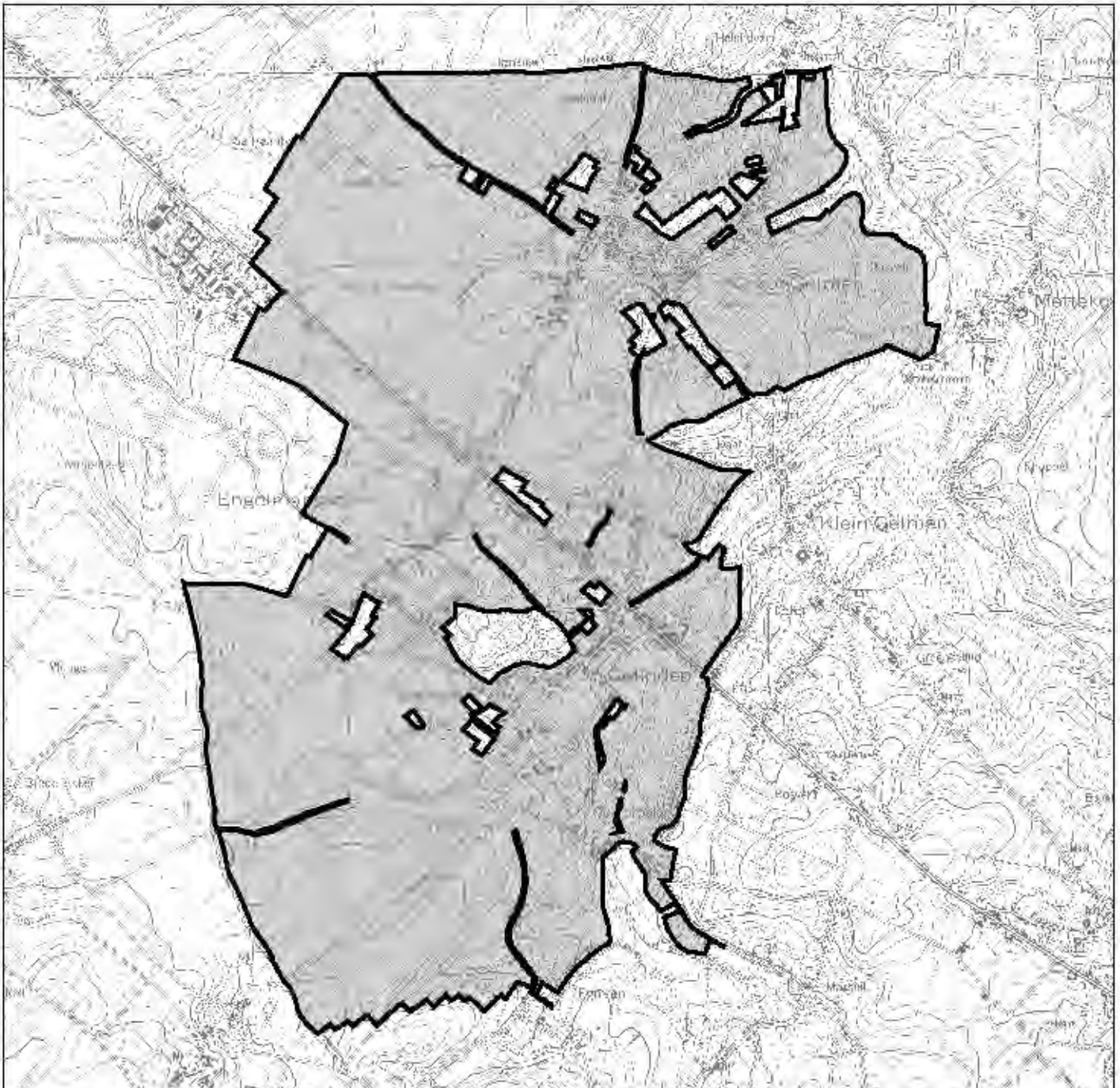
[www.lne.be](http://www.lne.be)

# situering op de topokaart

stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 1

 afbakening plangebied


0 0.3 0.6km  **OMGEVING**  
MARKT VAN OLVEN





# situering op de luchtfoto

stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 2

 afbakening plangebied

0 0.3 0.6km



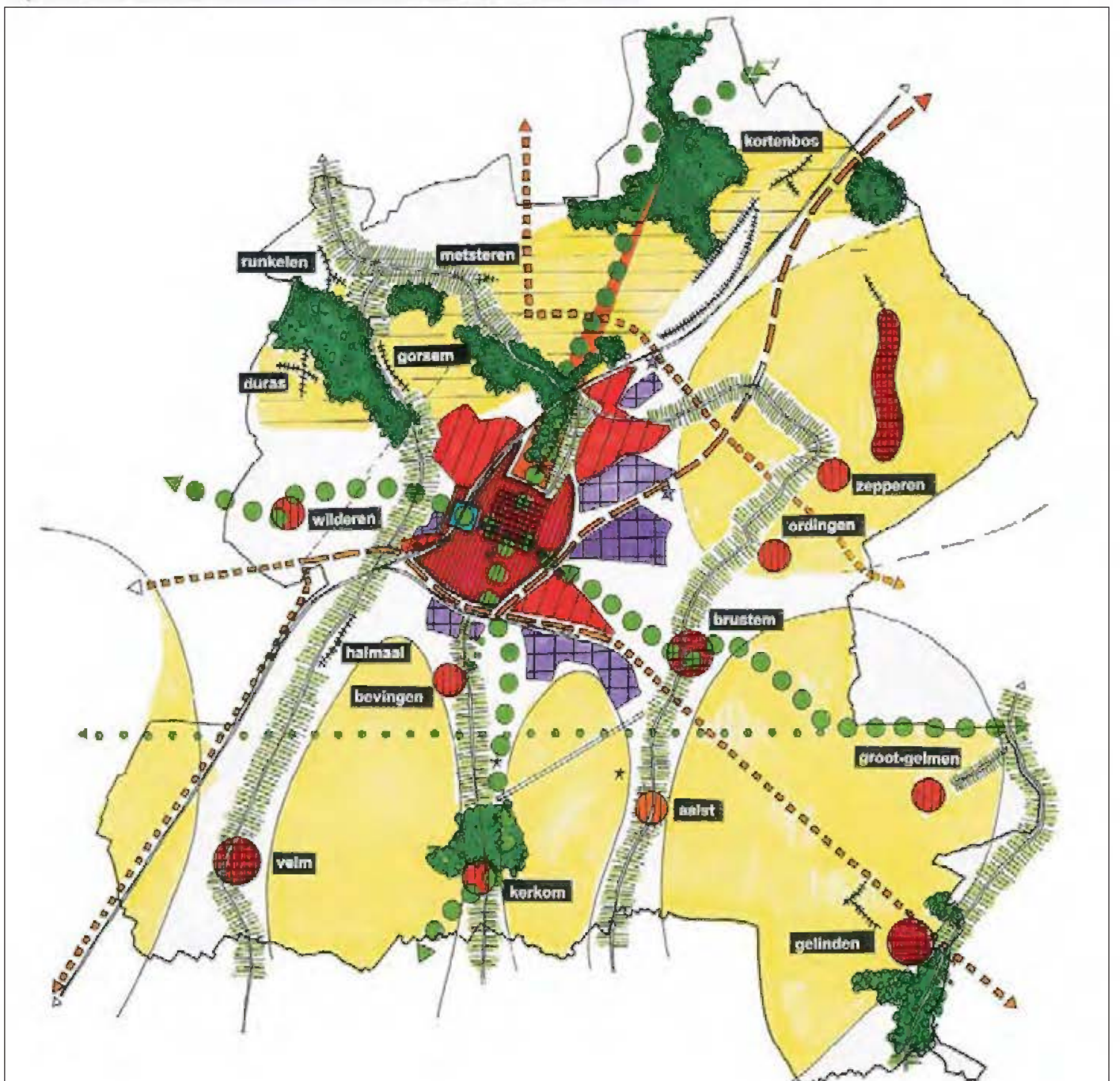
**OMGEVING**  
PASSIE VOOR RUIMTE





# gewenste ruimtelijke structuur sint-truiden

stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 3



# gewenste ruimtelijke structuur dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden

stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 4





# uittreksel gewestplan

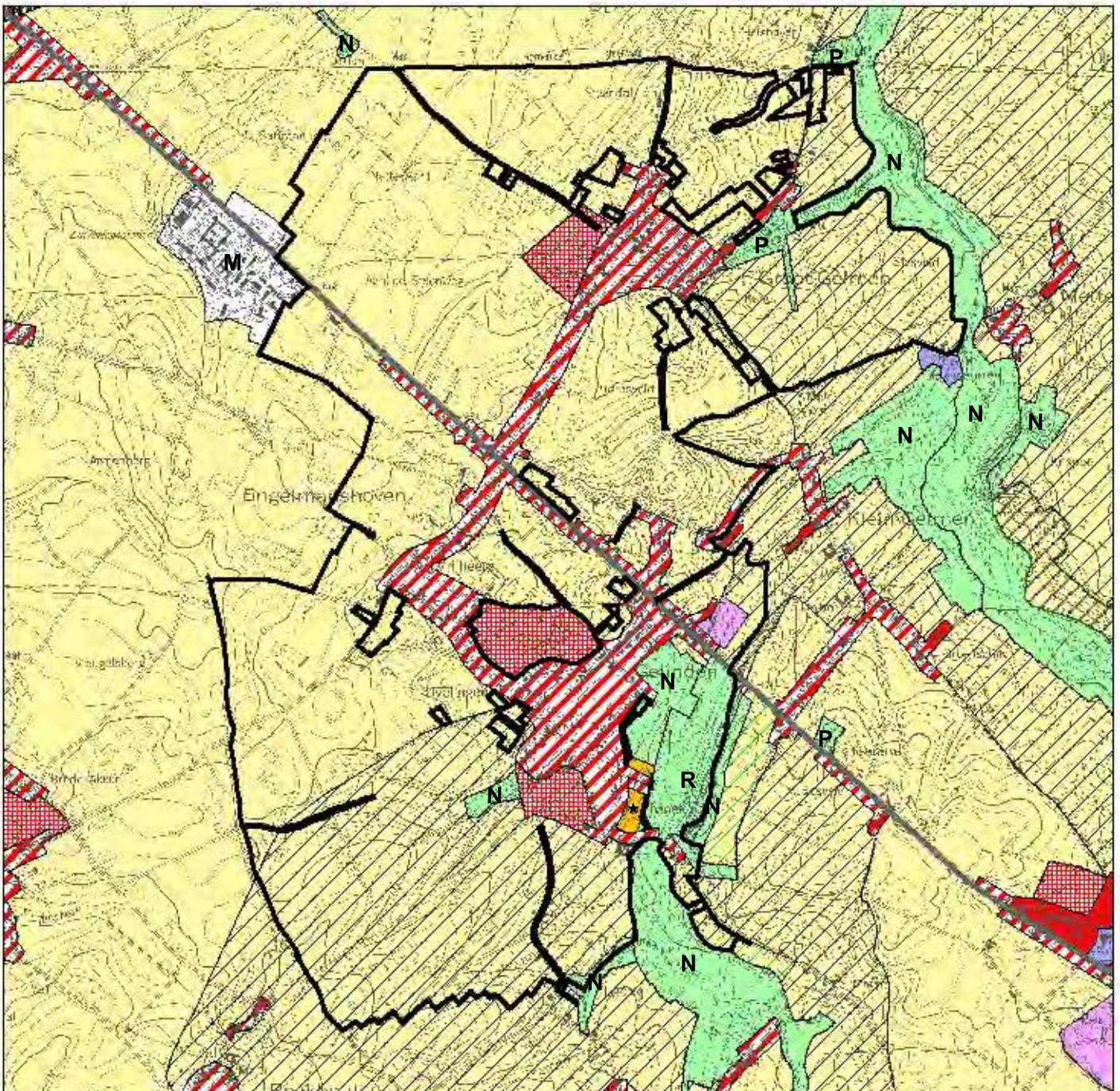
stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpgeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 5



0 0.3 0.6km



**OMGEVING**  
MAKES VOOR RUIMTE





# uittreksel herbevestigd agrarisch gebied

stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpgeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 6



herbevestigd agrarisch gebied

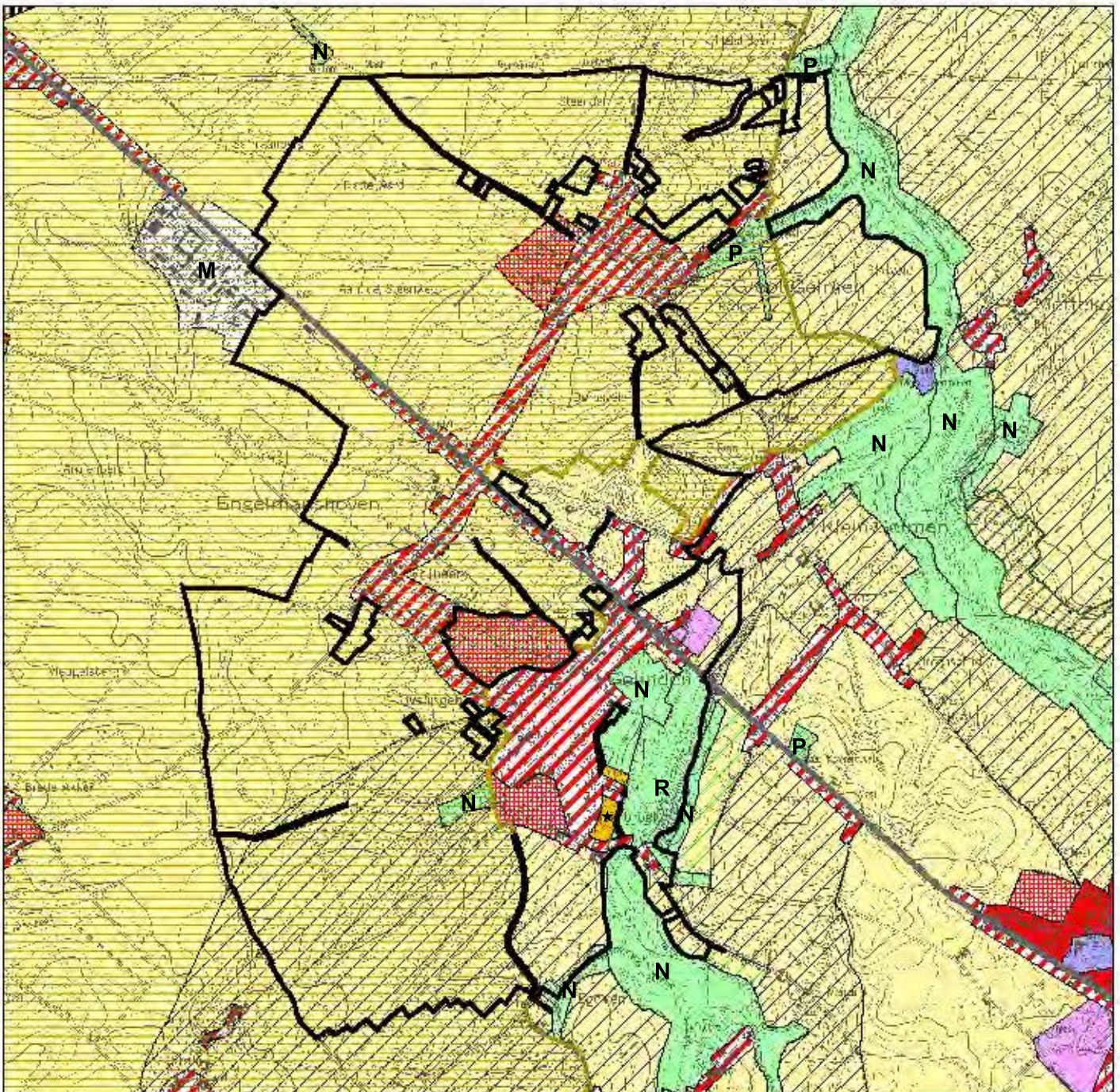


afbakening plangebied

0 0.3 0.6km



**OMGEVING**  
KARTE VOOR RUIMTE




bron: afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur, regio haspengouw - voeren, kaartblad 4, dec 2005



# uittreksel VEN-gebieden

stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 7

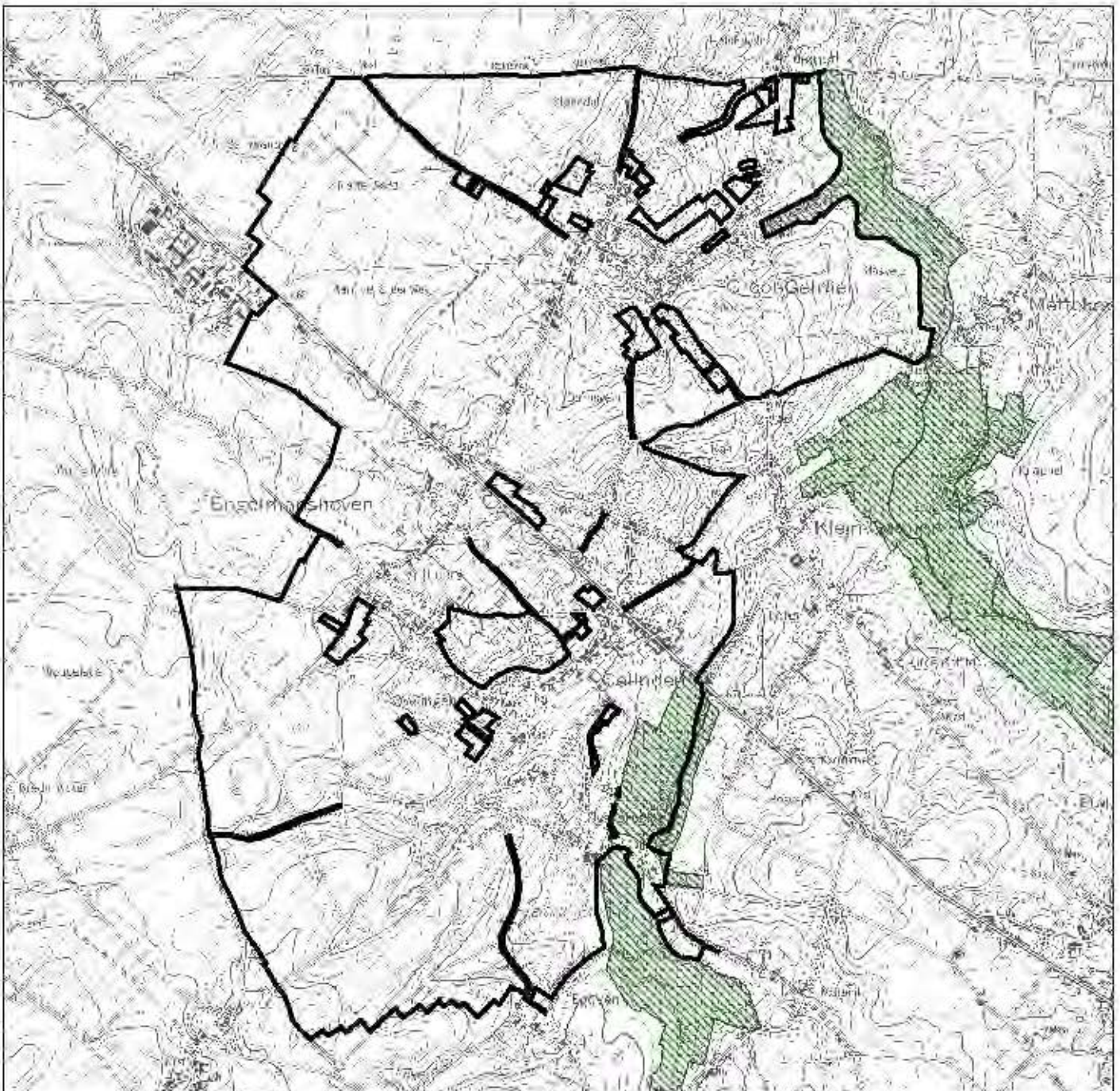
 VEN-gebieden

 afbakening plangebied

0 0.3 0.6km



**OMGEVING**  
WERKTELIJKHEID






# uittreksel habitat- en vogelrichtlijgebieden

stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpgeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 8

 habitatrichtlijgebieden

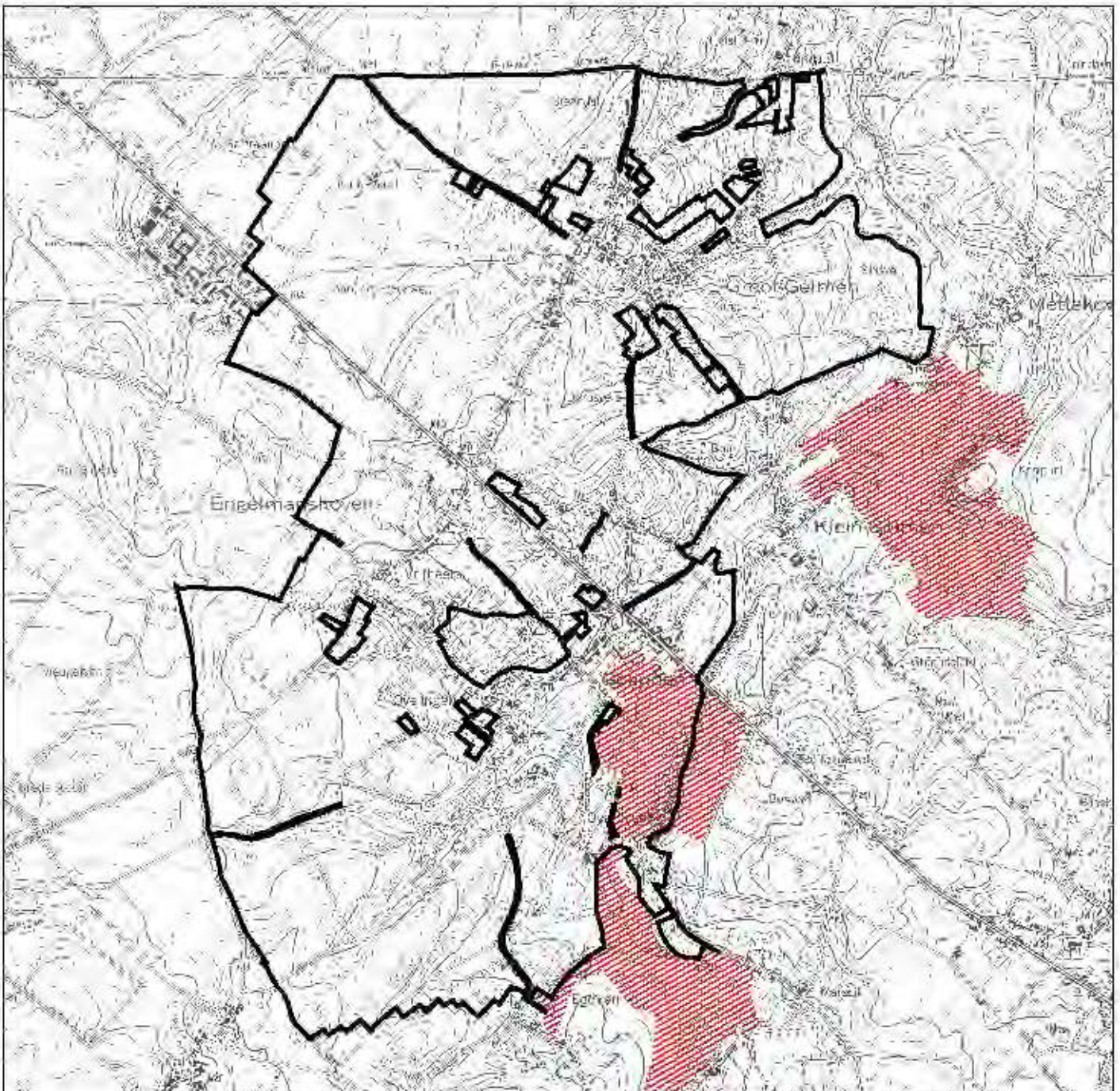
 afbakening plangebied

 vogelrichtlijgebieden

0 0.3 0.6km







**OMGEVING**  
WEGWERK LINDENWEGEN





# uittreksel fysisch systeem

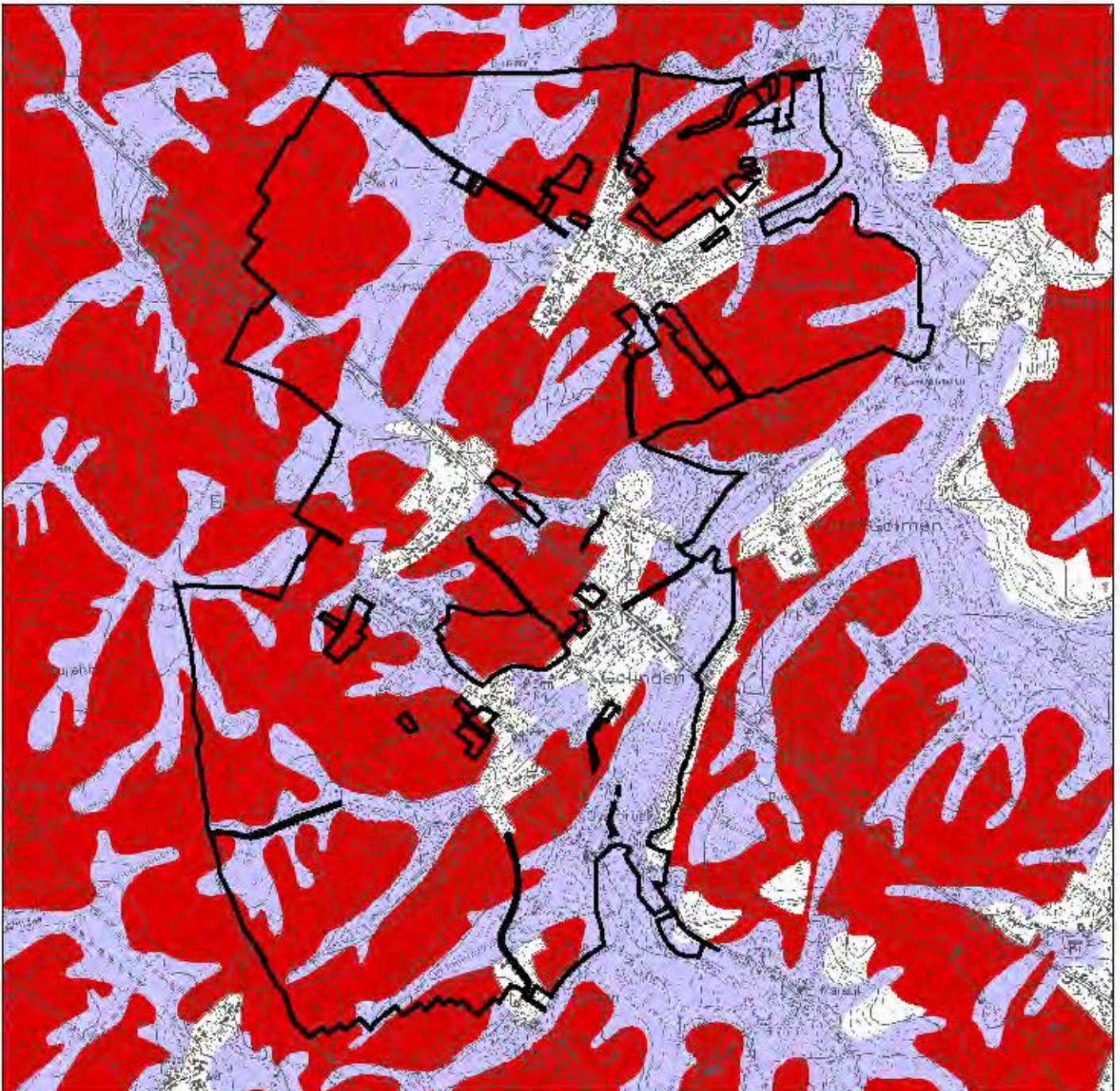
stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 9

-  gronden van ondiepe depressies en alluvia
-  gronden van de hoger gelegen landschapsdelen, met leembodems
-  verstedelijkt gebied
-  afbakening plangebied

0 0.3 0.6km



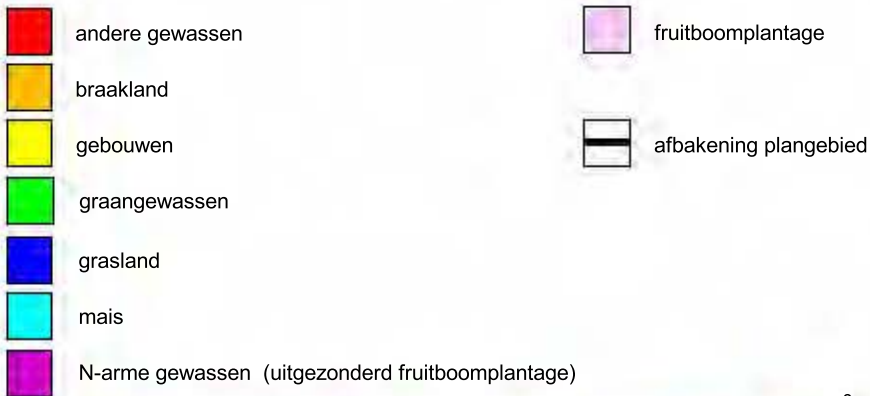
**OMGEVING**  
RABBIT VOOR RUIMTE





# uittreksel landbouwgebruikskaart

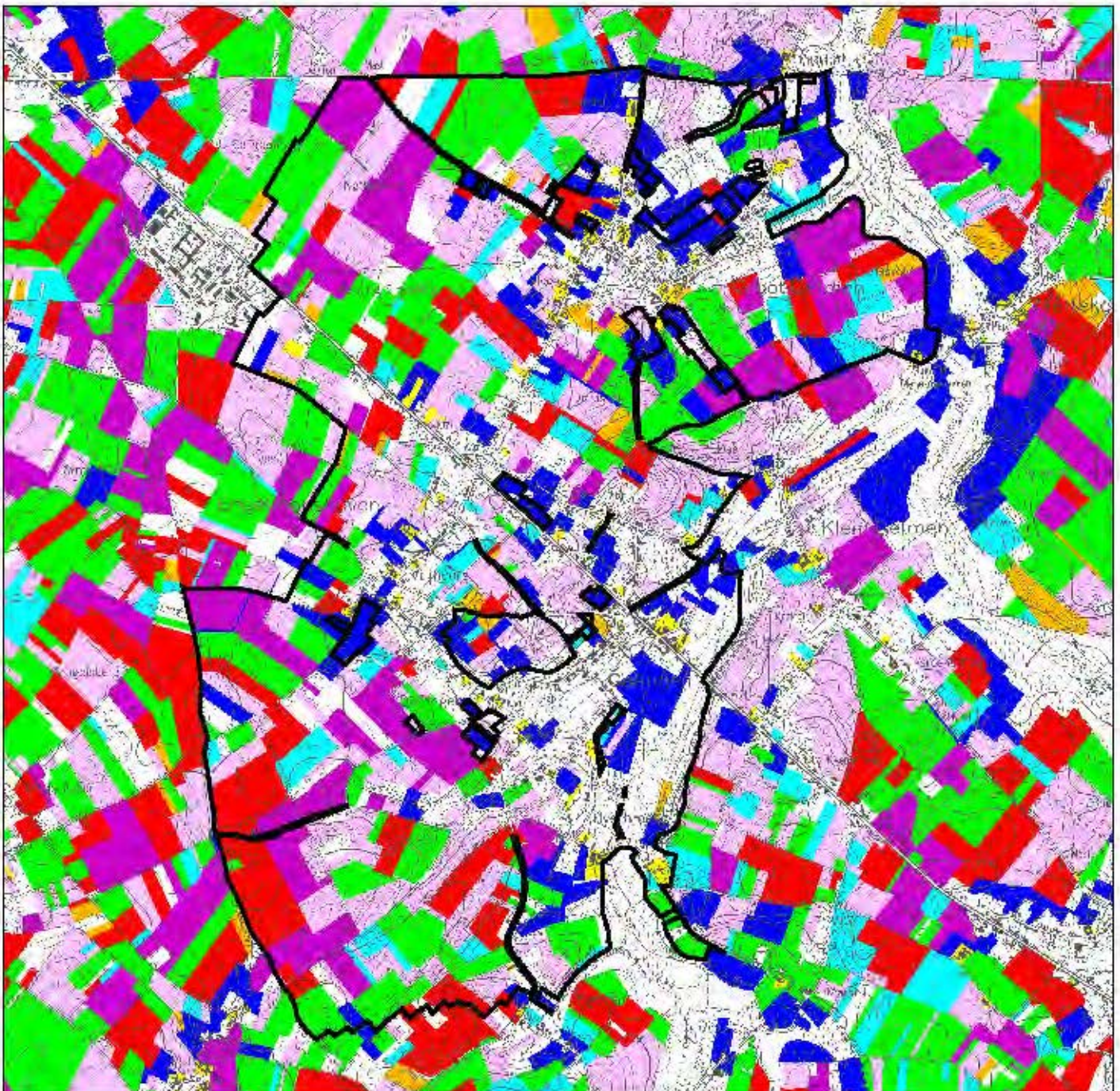
stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 10



0 0.3 0.6km



**OMGEVING**  
PLANNING VAN DE RUIMTE









# uittreksel landbouwtyperingskaart

stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 12

agrarisch



niet agrarisch

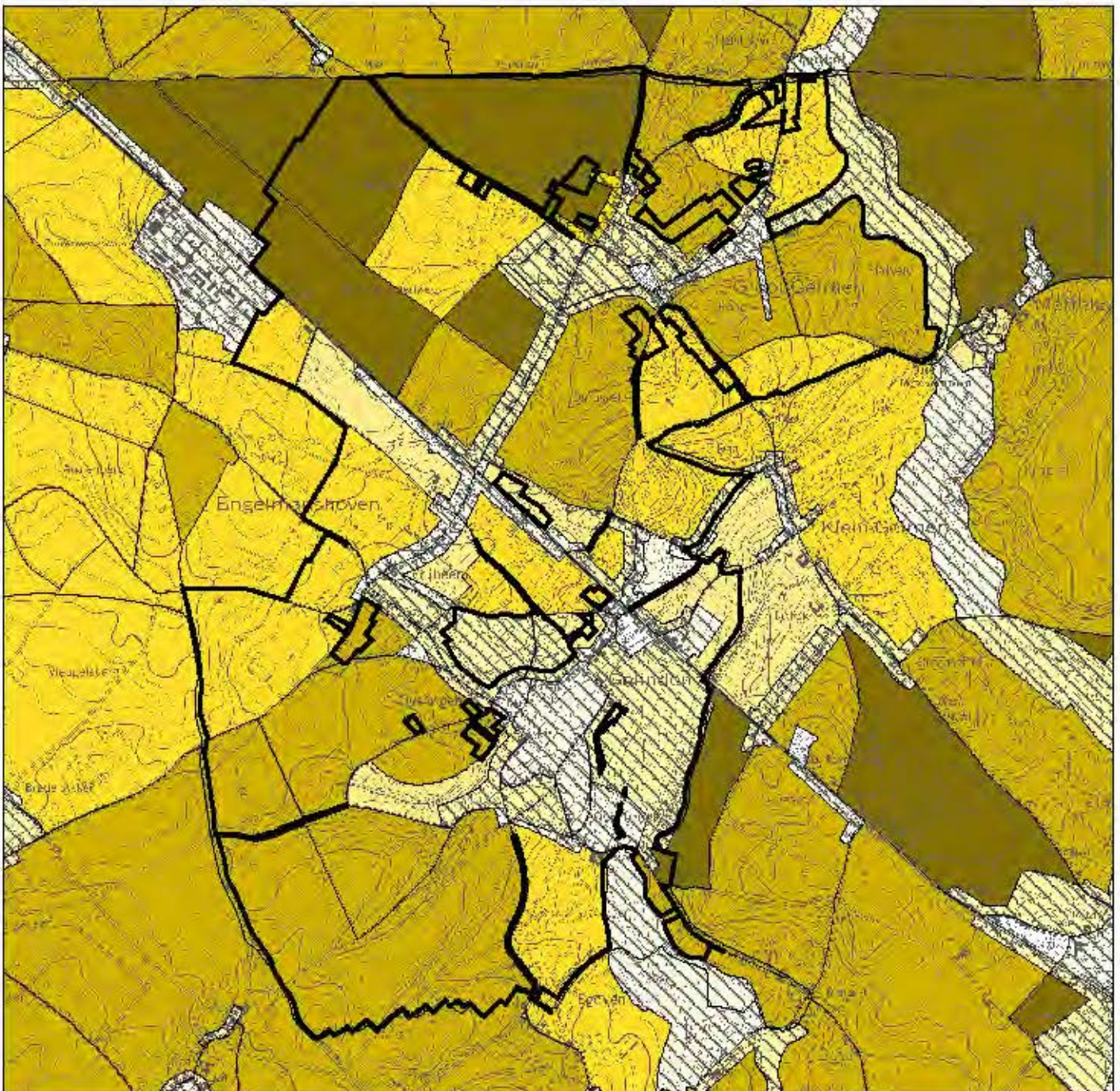


afbakening plangebied

0 0.3 0.6km



**OMGEVING**  
PABST VAN ROOIJEN









# uittreksel biologische waarderingskaart

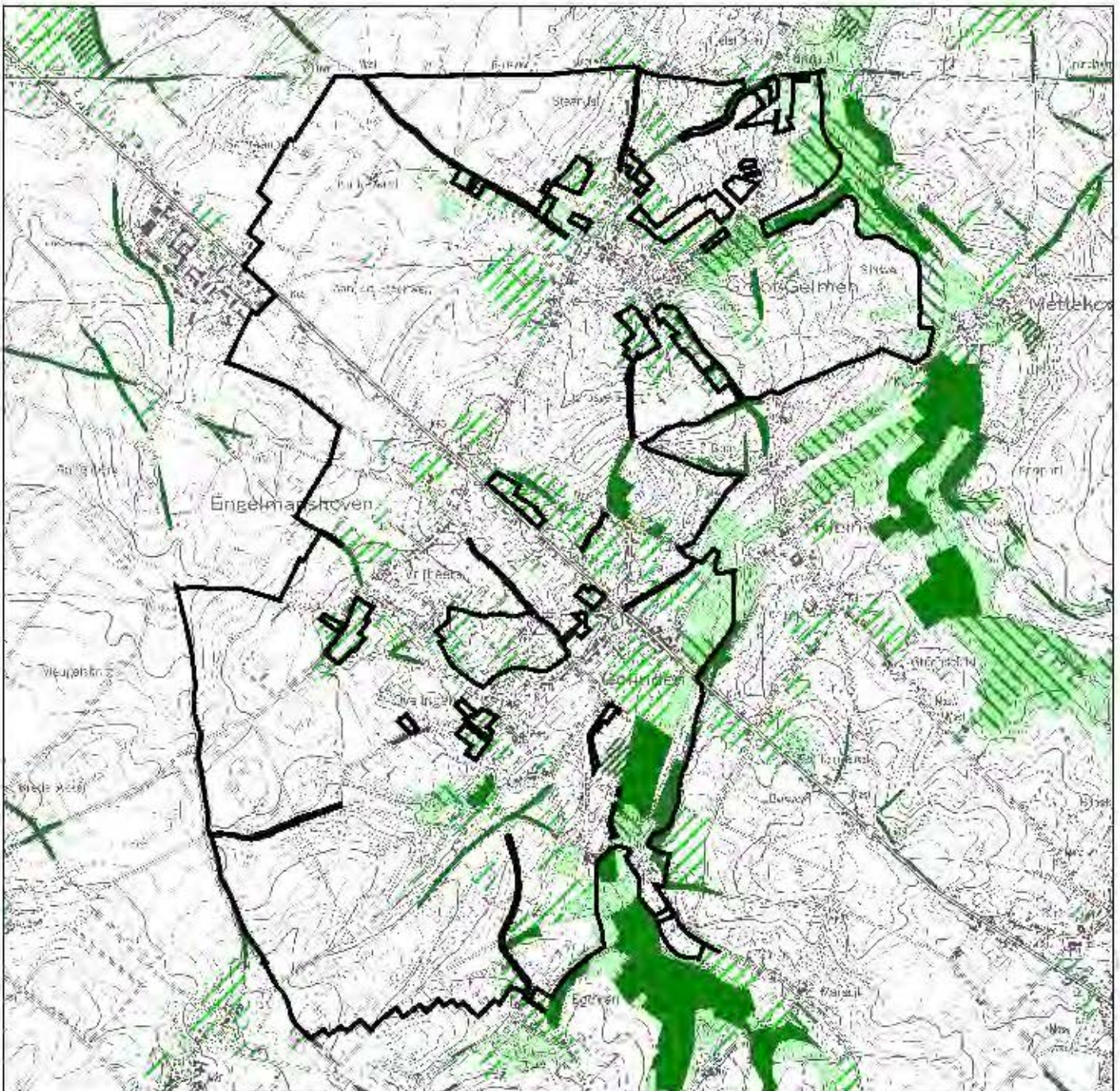
stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 14



0 0.3 0.6km




**OMGEVING**  
MAKETS LINDA BOUTIER






# historisch permanente graslanden

stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpengheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 15

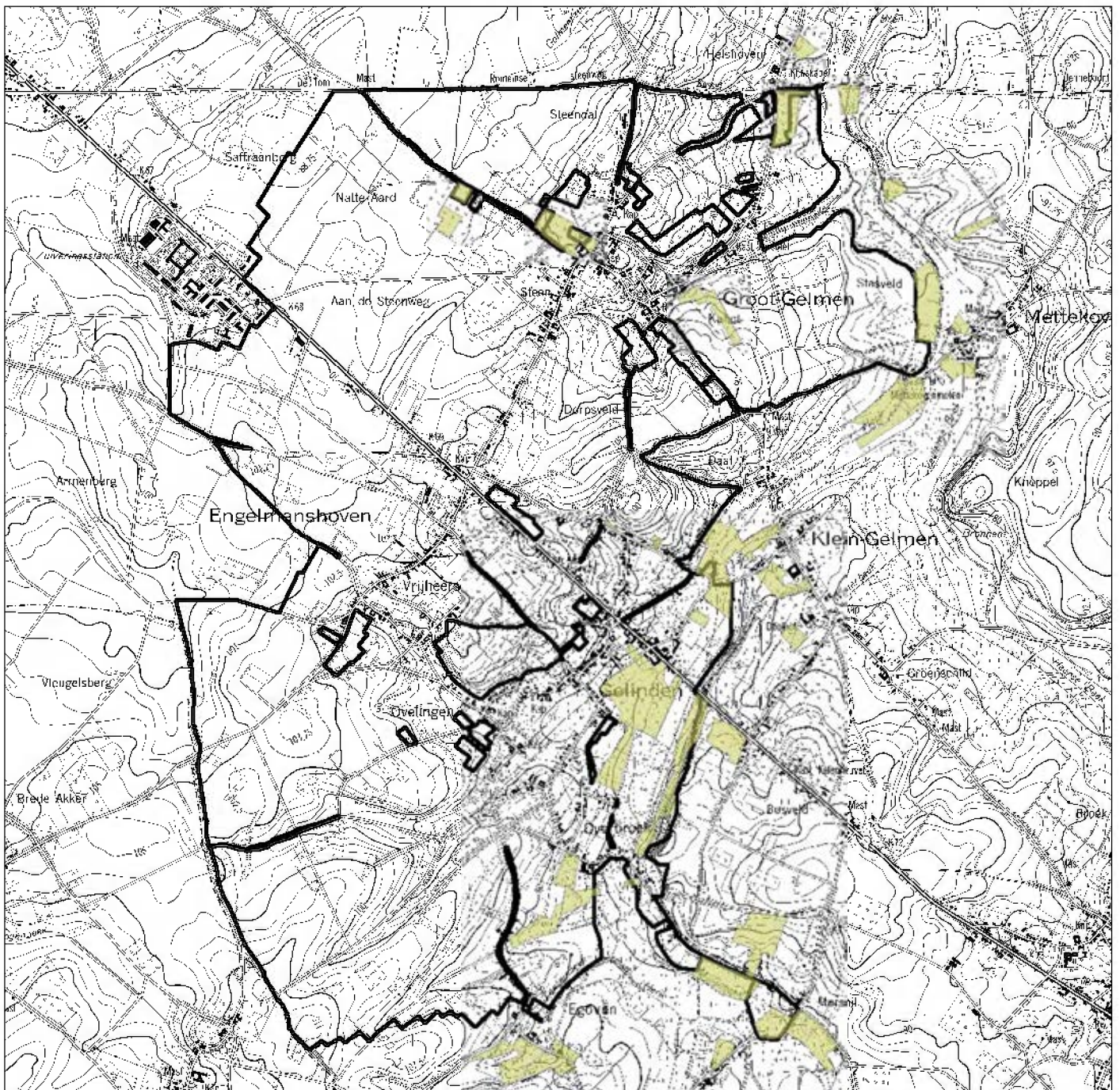
 historisch permanente graslanden

 grens van het RUP

0 300m 600m






**OMGEVING**  
PASSIE VOOR RUIMTE



# structuurschets met afbakening dorpskern groot-gelmen

stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpgeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 16

-  dorpskern
-  openbaar domein dorpskern
-  poort

0 40m 80m






**OMGEVING**  
PASSIE VOOR RUIMTE





# structuurschets met afbakening dorpskern gelinden

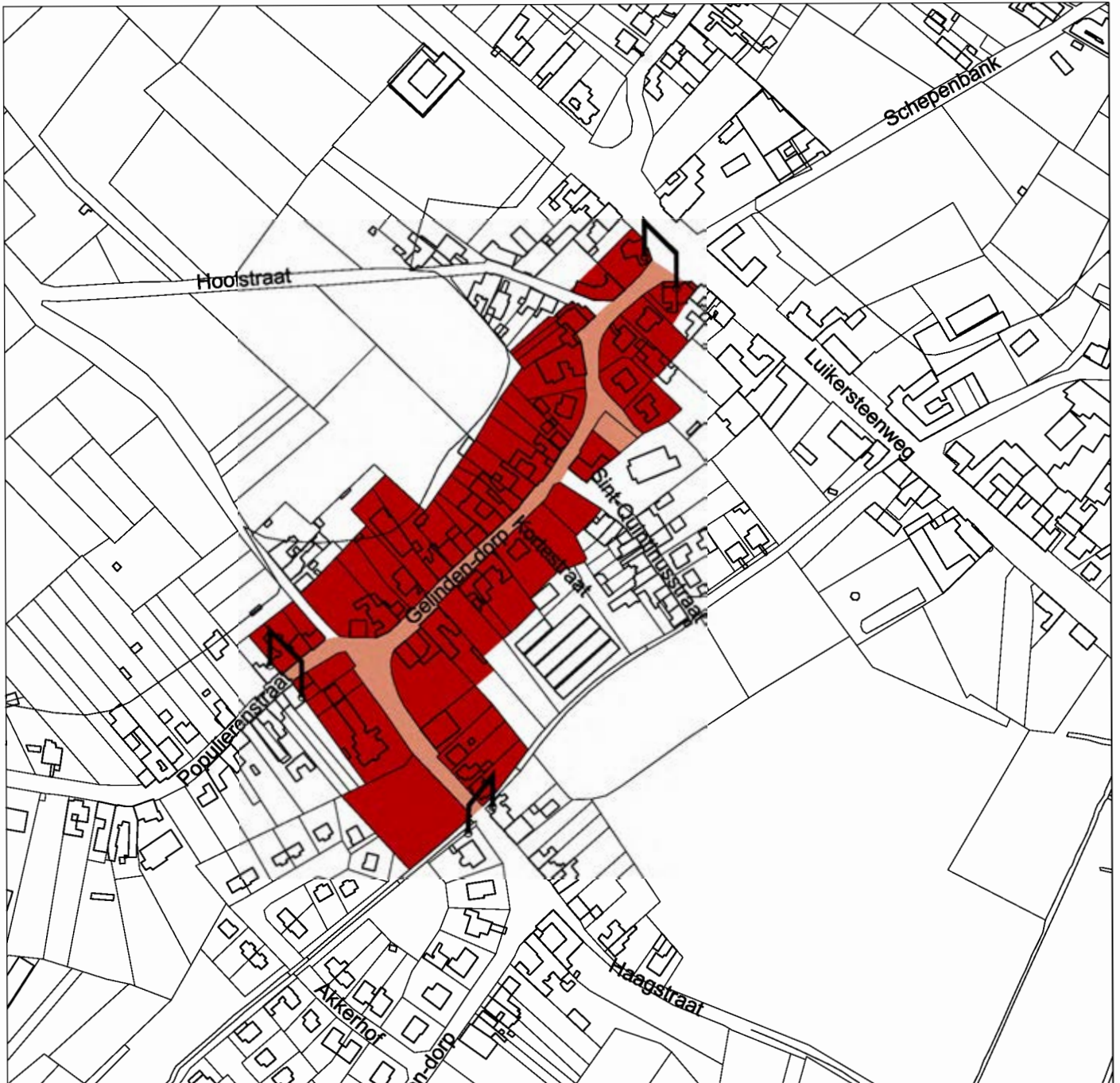
stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpgeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 17

-  dorpskern
-  openbaar domein dorpskern
-  poort

0 40m 80m






**OMGEVING**  
PASSIE VOOR RUIMTE



# structuurschets met afbakening kern vrijheers

stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpgeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 18

-  dorpskern
-  openbaar domein dorpskern
-  poort

0 40m 80m



**OMGEVING**  
PASSIE VOOR RUIMTE







# inrichtingsschets merelstraat

stad sint-truiden - rup 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 20

0 20m 40m



**OMGEVING**  
PAGIE TOEGE KUNST





# inrichtingsschets sleeweg

stad sint-truiden - rup 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 21

0 20m 40m



**OMGEVING**  
PARRIE VOOR RUIMTE





# inrichtingsschets agrarische activiteitenzone aan Engelmanshoven-dorp

stad sint-truiden - rup 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 22

0 15m 30m



**OMGEVING**  
MAAKT VOOR RUIMTE



# inrichtingsschets voetbal

stad sint-truiden - rup 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 23

0 20m 40m



**OMGEVING**  
PASSIE VOOR RUIMTE



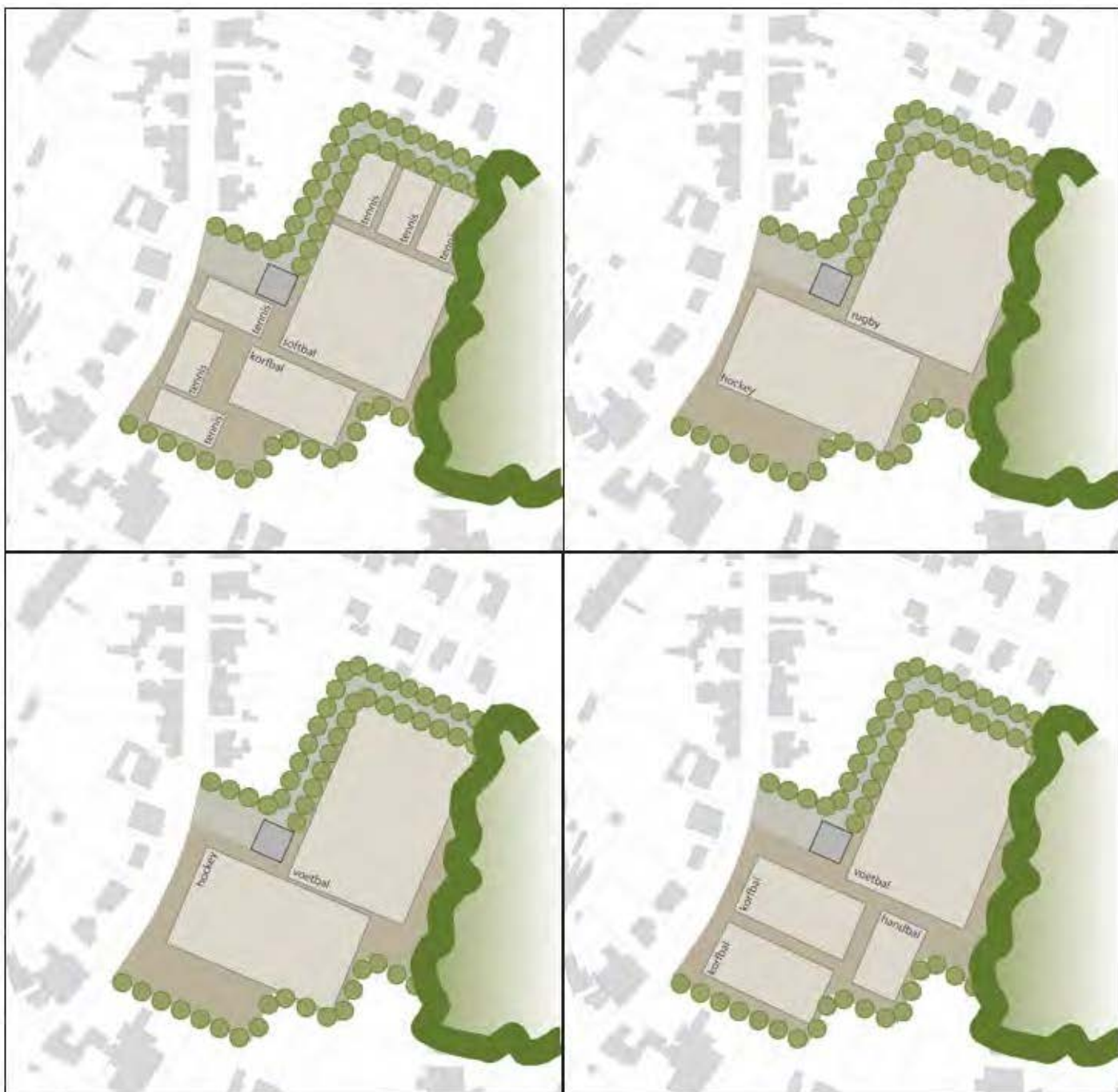


# inrichtingsschetsen mogelijke sportterreinen

stad sint-truiden - rup 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 24



**OMGEVING**  
PASSIE VOOR RUIMTE



# inrichtingsschets pleinen

stad sint-truiden - rup 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 25



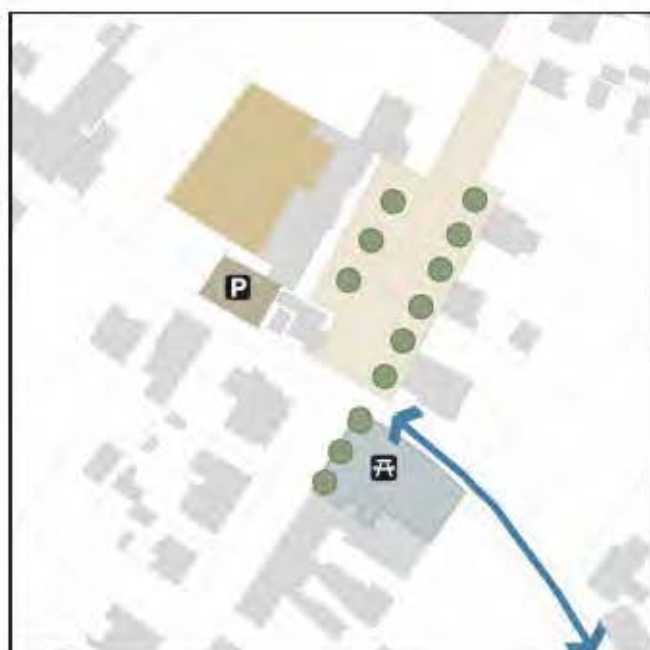
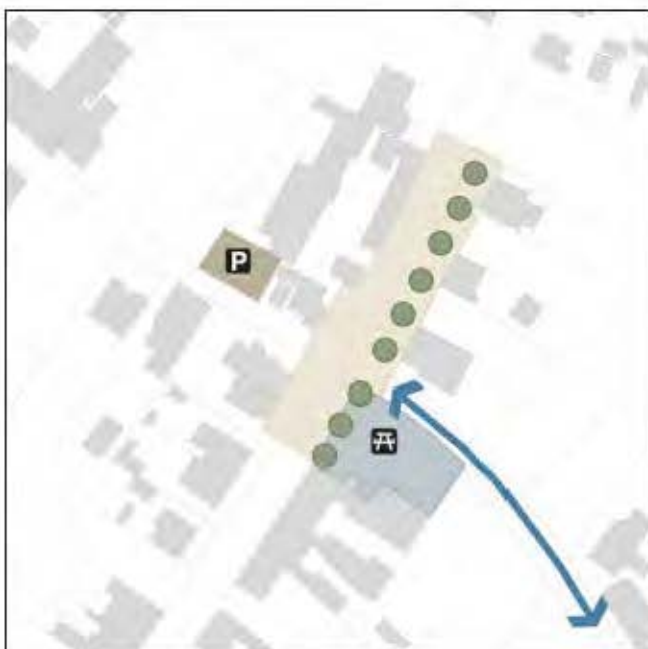
bron: OC GIS-Vlaanderen, 2003



OMGEVING - april 2010 - R38614-138-k06

# inrichtingsschets speelplein vrijheers






stad sint-truiden - rup 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 26





# netwerk van voet- en fietswegen

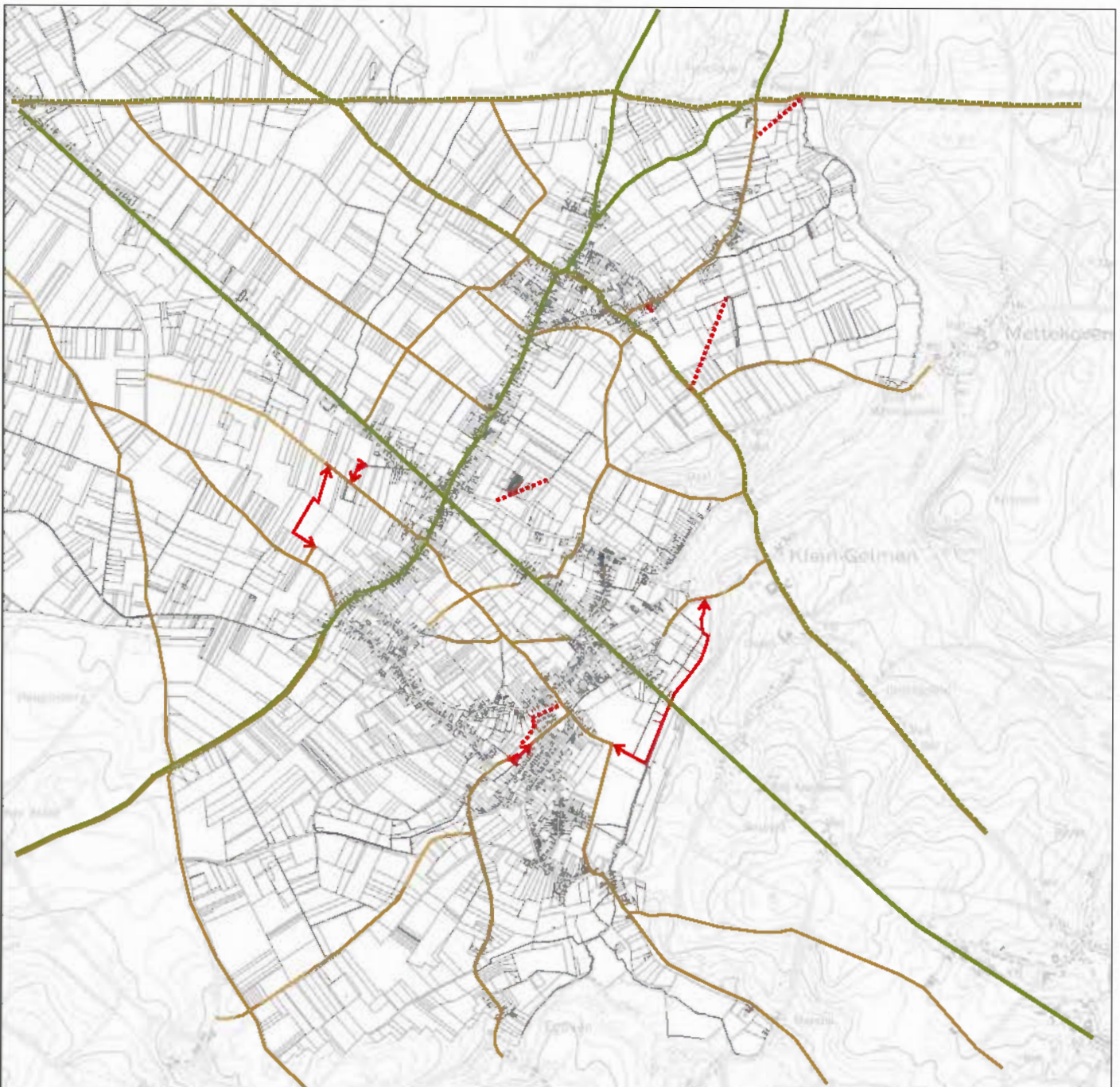
stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 27

-  bestaande fietswegen
-  ontbrekende fietsverbindingen
-  op te heffen voetwegen
-  functionele fietsroute volgens het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk
-  alternatieve functionele fietsroute volgens het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk

0 300m 600m

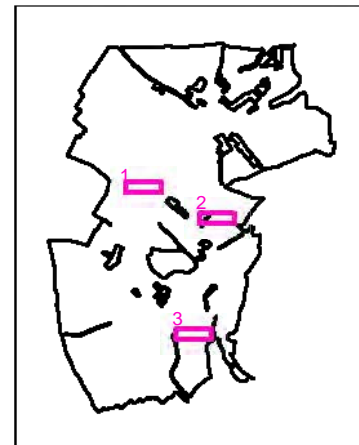


**OMGEVING**  
PASSIE VOOR RUIMTE



# overzicht van de zonevreemde woningen

stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 28

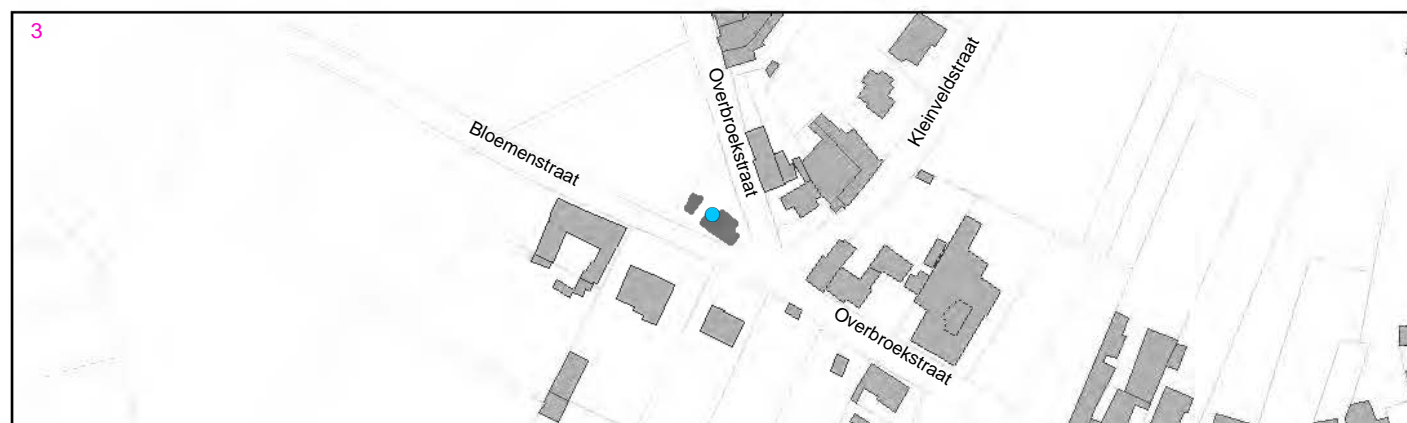
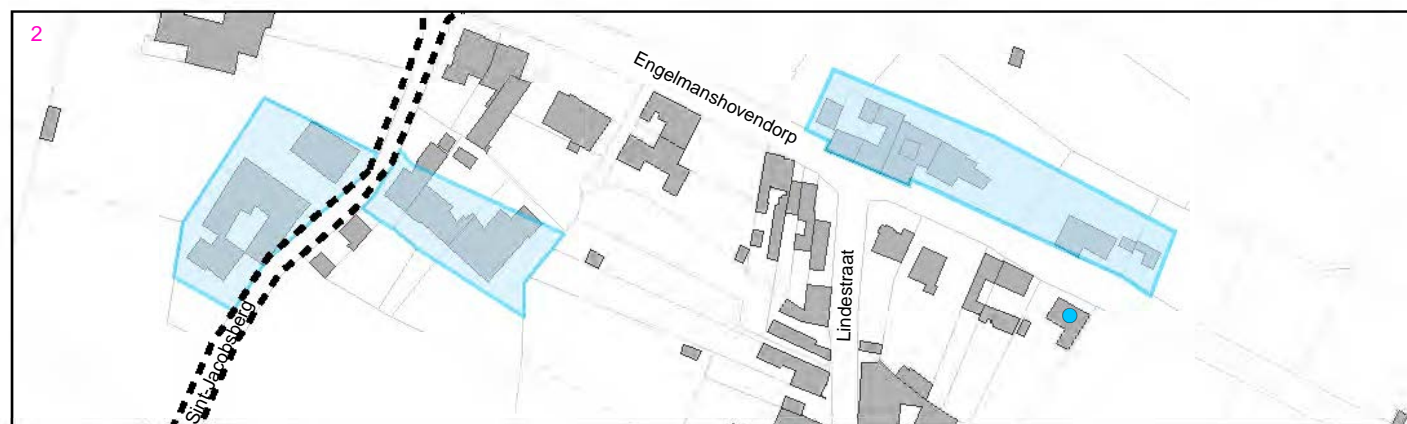
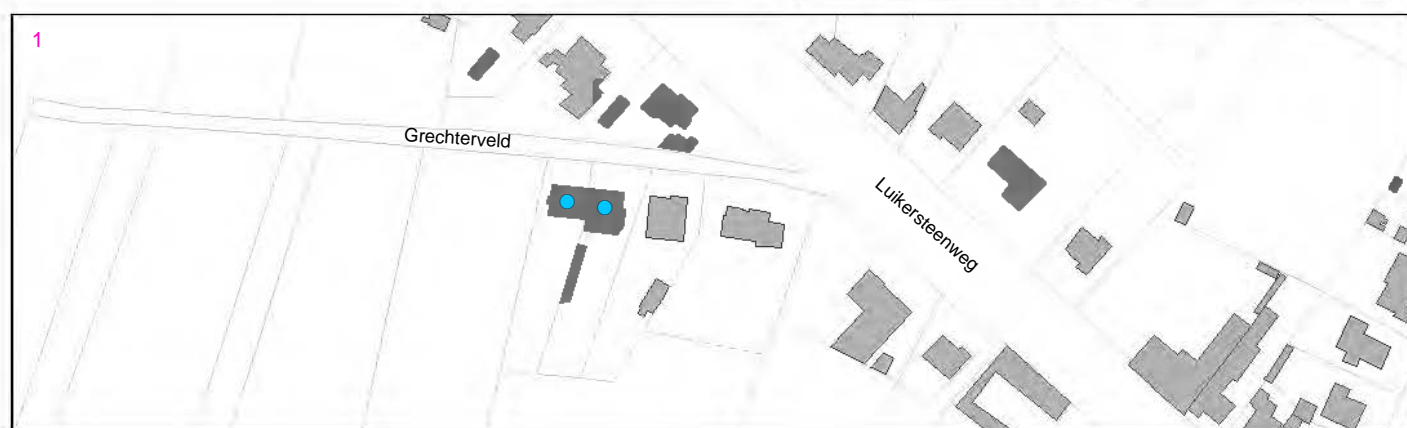


- woningen aansluitend bij woonzones
- zonevreemde woninggroep
- ⋯ contour van het RUP
- gebouwen
- percelen

0 25 50 75m






**OMGEVING**  
FAASIE VOOR RIJMTJE





# gewenste ruimtelijke structuur waardevolle groenelementen en zichten

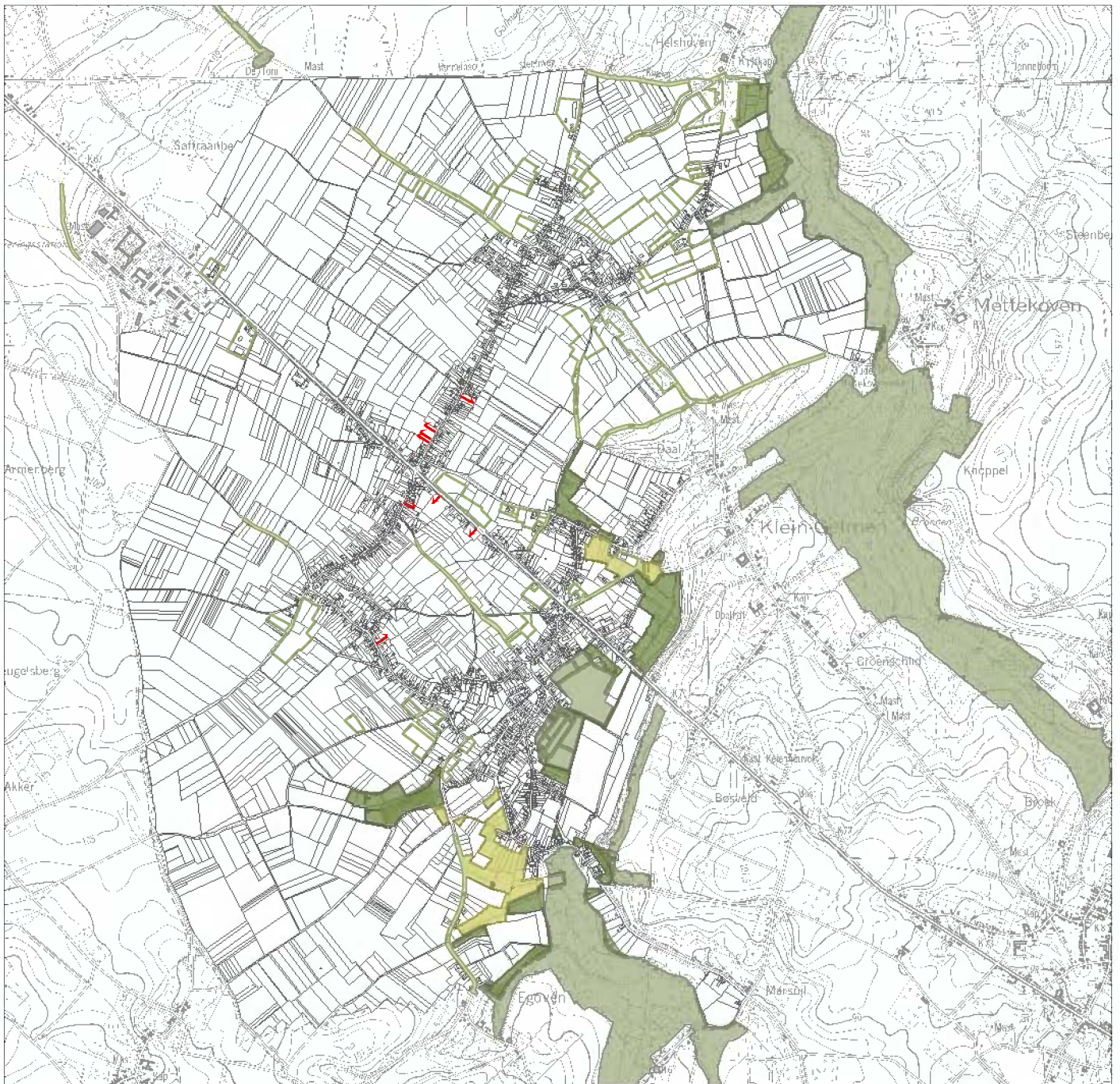
stad sint-truiden - rup 'dorpeng geheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 29

-  natuurgebied
-  overgang natuurgebied - landbouwgebied
-  open te houden zicht

0 300 600 900m





**OMGEVING**  
PASSIE VOOR RUIMTE





# herbestemmingen in functie van waardevolle groenelementen

stad sint-truiden - rup 'dorpeng geheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 30

-  herbestemming agrarisch gebied naar natuurgebied
-  overgang natuurgebied - landbouwgebied

0 300 600 900m

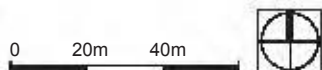


**OMGEVING**  
PASSIE VOOR RUIMTE



# inrichtingsschets open te houden zicht luikersteenweg

stad sint-truiden - rup 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 31



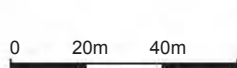
**OMGEVING**  
PASSIE VOOR RUIMTE





# inrichtingsschets open te houden zicht driewilgenstraat

stad sint-truiden - rup 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 32



**OMGEVING**  
PAGIE VOOR RIJKE



# inrichtingsschets open te houden corridor Thewissteeg

stad sint-truiden - rup 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 33



**OMGEVING**  
FAASIE VEEB RUIMTE









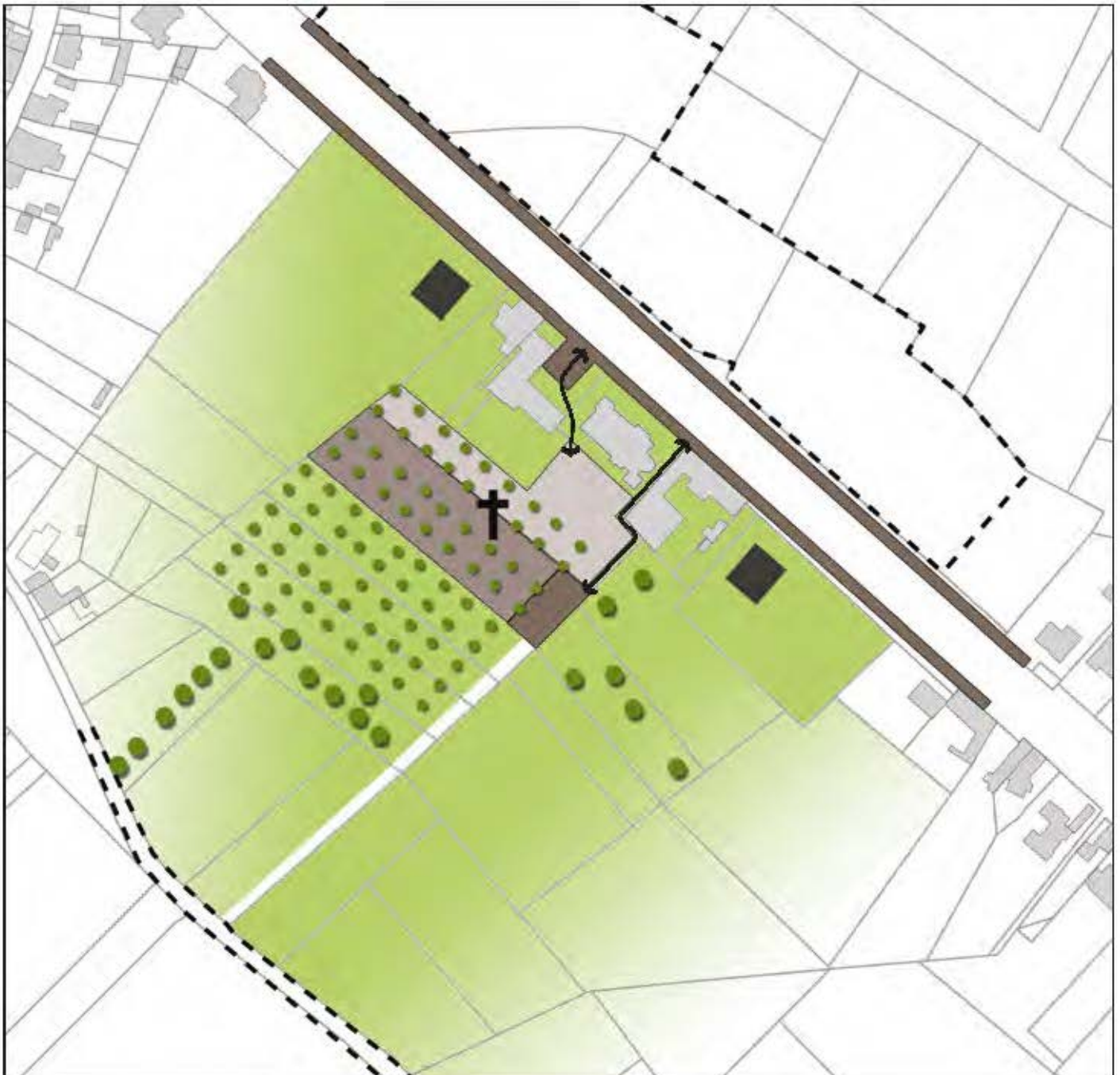
# inrichtingsschets centrale begraafplaats luikersteenweg

stad sint-truiden - rup 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 35

0 20 40m



**OMGEVING**  
PAGGIE VERBODEN





# referentiebeelden 'groen kerkhof'






stad sint-truiden - rup 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 36





# voorstel 1 uitbreiding school Engelmanshoven

stad sint-truiden - rup 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 37

-  uitbreiding bestaande lokalen
-  uitbreiding fietsenstalling
-  groenbuffer naar aangrenzende percelen
-  afsluiting speelplaats naar openbaar domein
-  randafwerking nieuw plein

0 10 20m







**OMGEVING**  
PASSIE VOOR RUIMTE



# voorstel 2 uitbreiding school Engelmanshoven

stad sint-truiden - rup 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 38

-  uitbreiding bestaande lokalen
-  uitbreiding fietsenstalling
-  groenbuffer naar aangrenzende percelen
-  randafwerking nieuw plein

0 10 20m



**OMGEVING**  
PASSIE VOOR RUIMTE



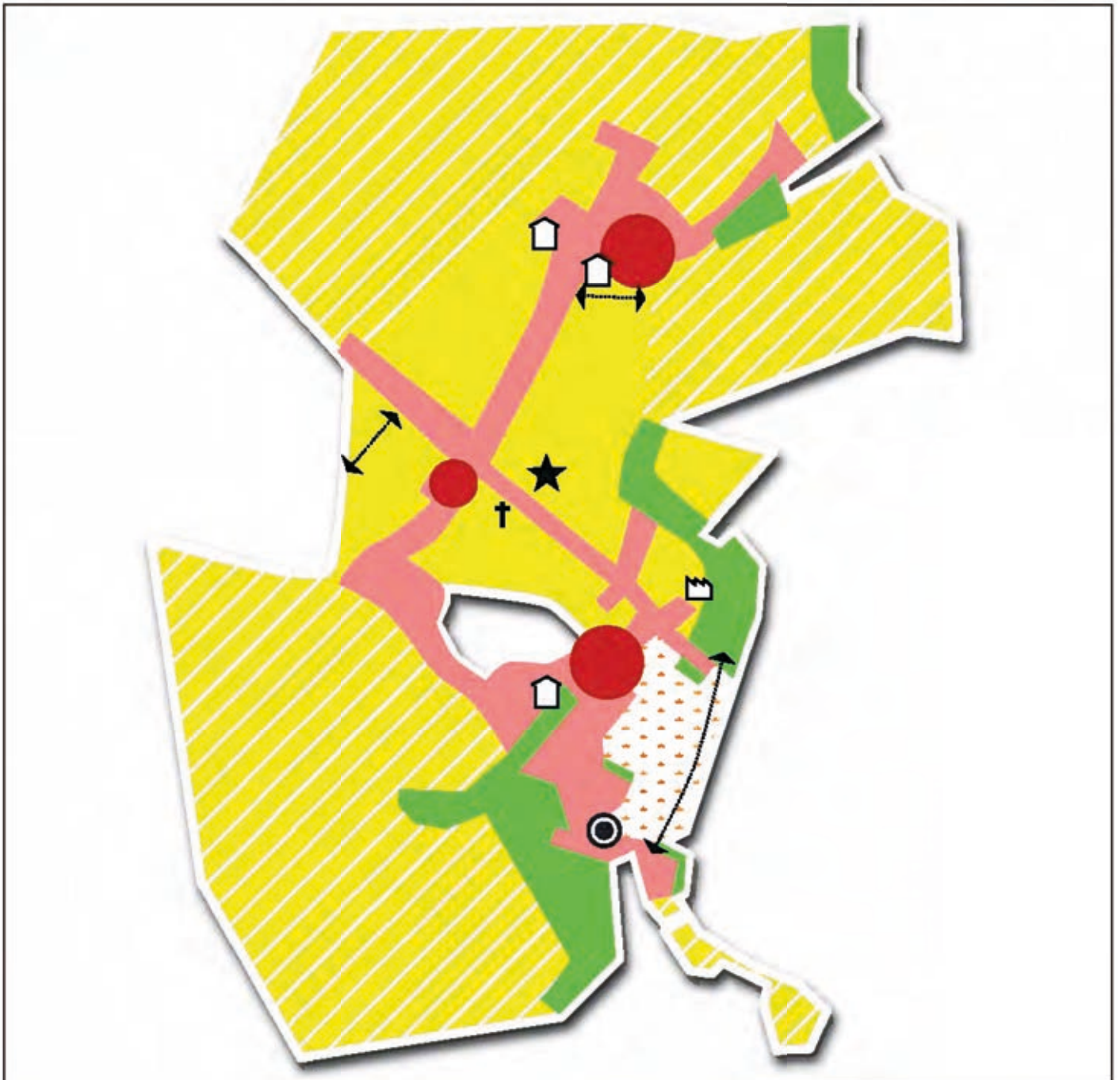
# schematisch grafisch plan

stad sint-truiden - rup 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 39

- |  |   |
|--|---|
|  agrarisch gebied                                       |  agrarische activiteitenzone   |
|  bouwvrij landschappelijk waardevol agrarisch gebied    |  verdichtingzones              |
|  natuur-, verbindings- en parkgebieden                  |  lokaal bedrijf                |
|  woonzone met landelijk karakter                        |  sportvelden gelinden          |
|  dorpskern  |  nieuwe centrale begraafplaats |
|  erfgoedlandschap in overdruk                           |   |
|  nieuwe schakels in het netwerk van voet- en fietswegen |   |



**OMGEVING**  
PARRIE VOOR RUIMTE





# percelen met voorkeurecht

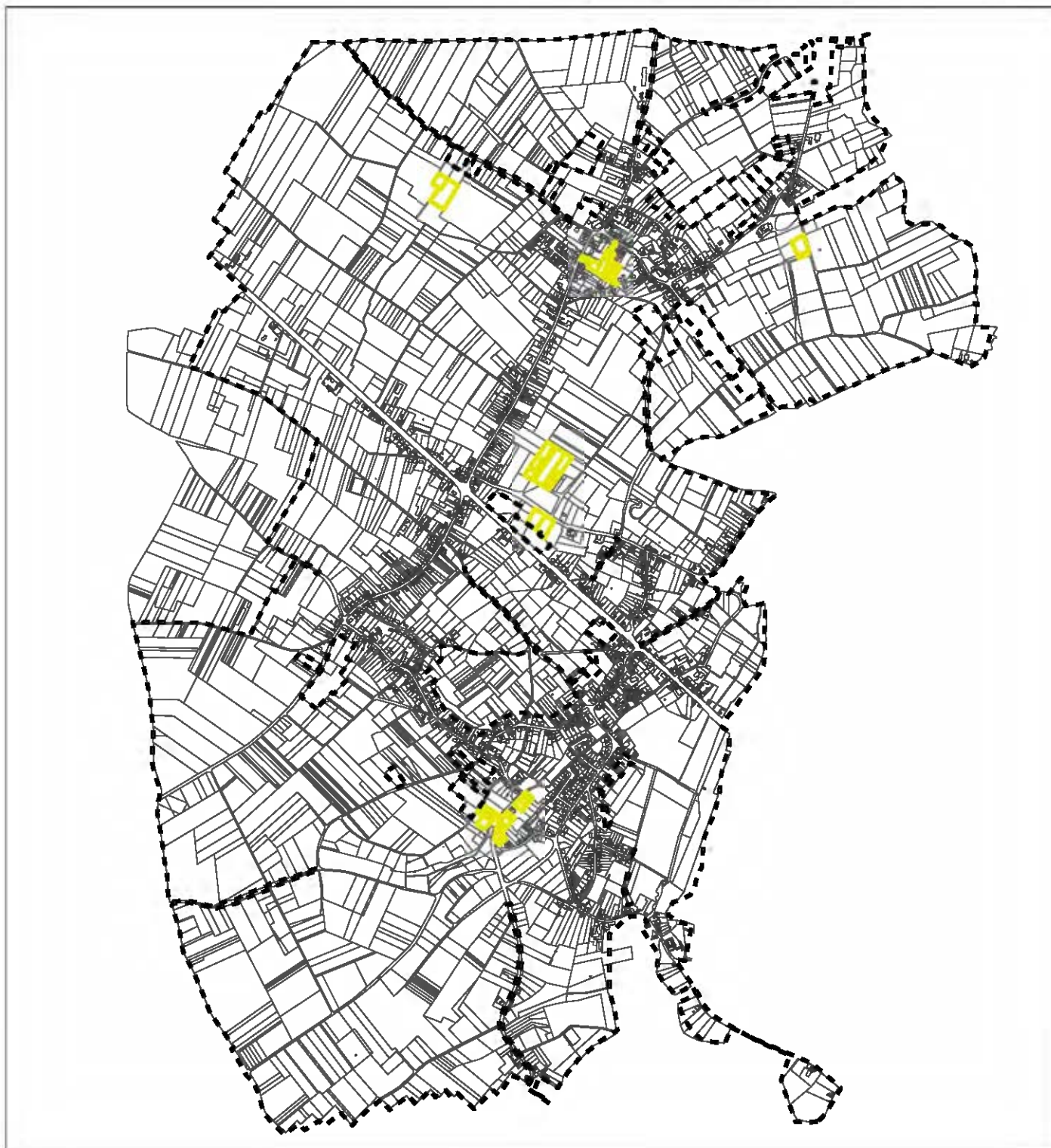
stad sint-truiden - r.u.p. 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 40

-  contour van het RUP
-  voorkeurecht
-  gebouwen
-  percelen

0 250 500 750m







**OMGEVING**  
PARKIR VOOR ELKE WEE



# situering op topokaart van de gebieden welke uit het R.U.P. worden uitgesloten of overgenomen

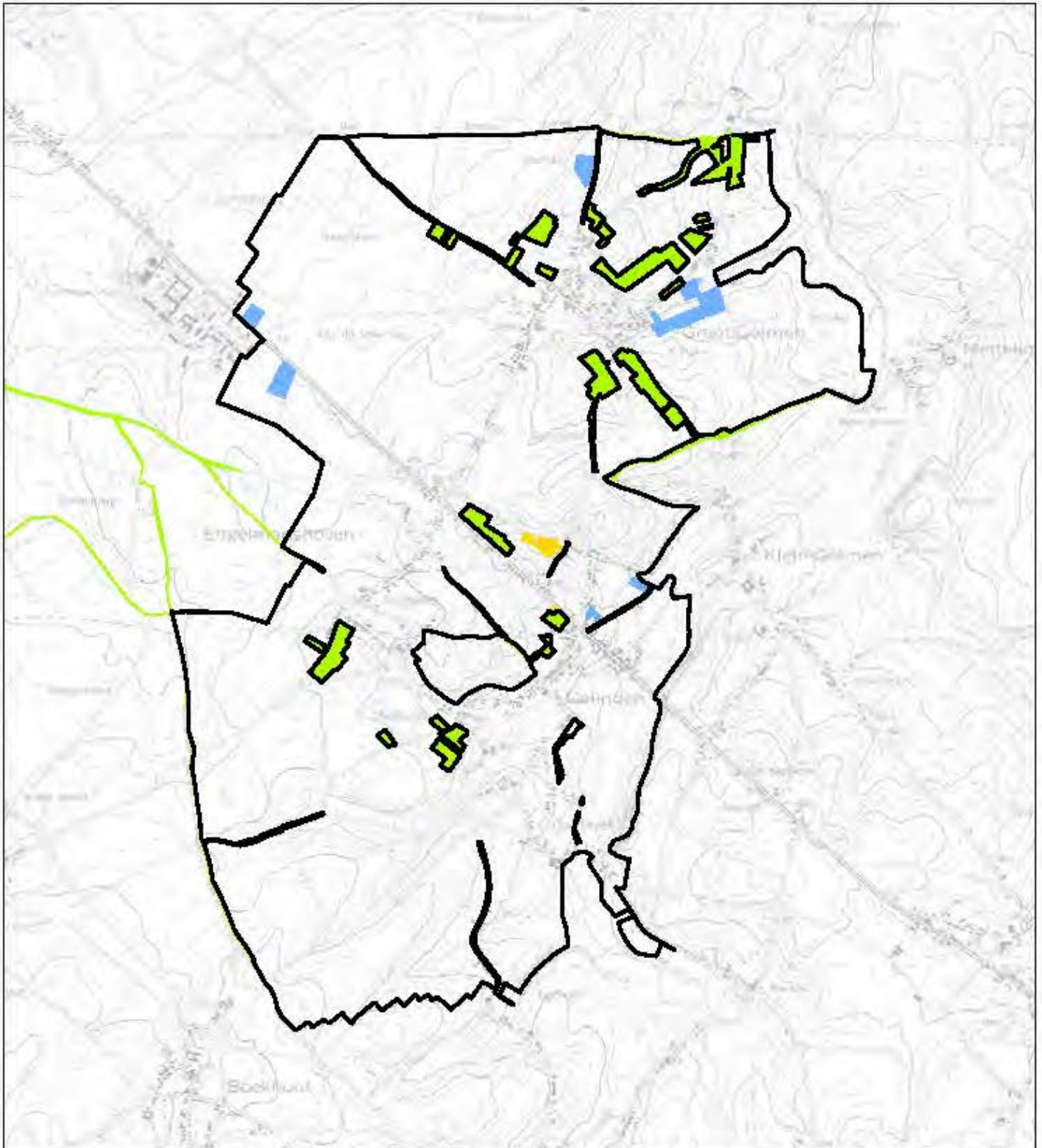
stad sint-truiden - rup 'dorpgeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving' - kaart 41

-  RUP zonevremde recreatie
-  RUP zonevremde bedrijven
-  RUP groene waarden
-  contour van het RUP

0 300 600 900 m



**OMGEVING**  
PACHTJE VOOR BLIJFEN













# register planbaten / planschade / gebruikerscompensatie



stad sint-truiden - rup dorpengeheel groot-gelemen, engelmanshoven, gelinden en omgeving - kaart 42

-  contour van het RUP
-  gebouwen\_GRB2006
-  percelen\_GRB2006

## planbaten

-  BED-WON
-  LDB-WON
-  REC-WON
-  GRO-WON
-  LDB-GNV
-  GRO-REC
-  LDB-BED
-  GRO-LDB

## planschade

-  BED-GRO
-  WON-GNV
-  BED-LDB
-  WON-GRO
-  REC-GRO
-  WON-LDB
-  GNV-LDB
-  WON-REC
-  WON-BED

## gebruikerscompensatie

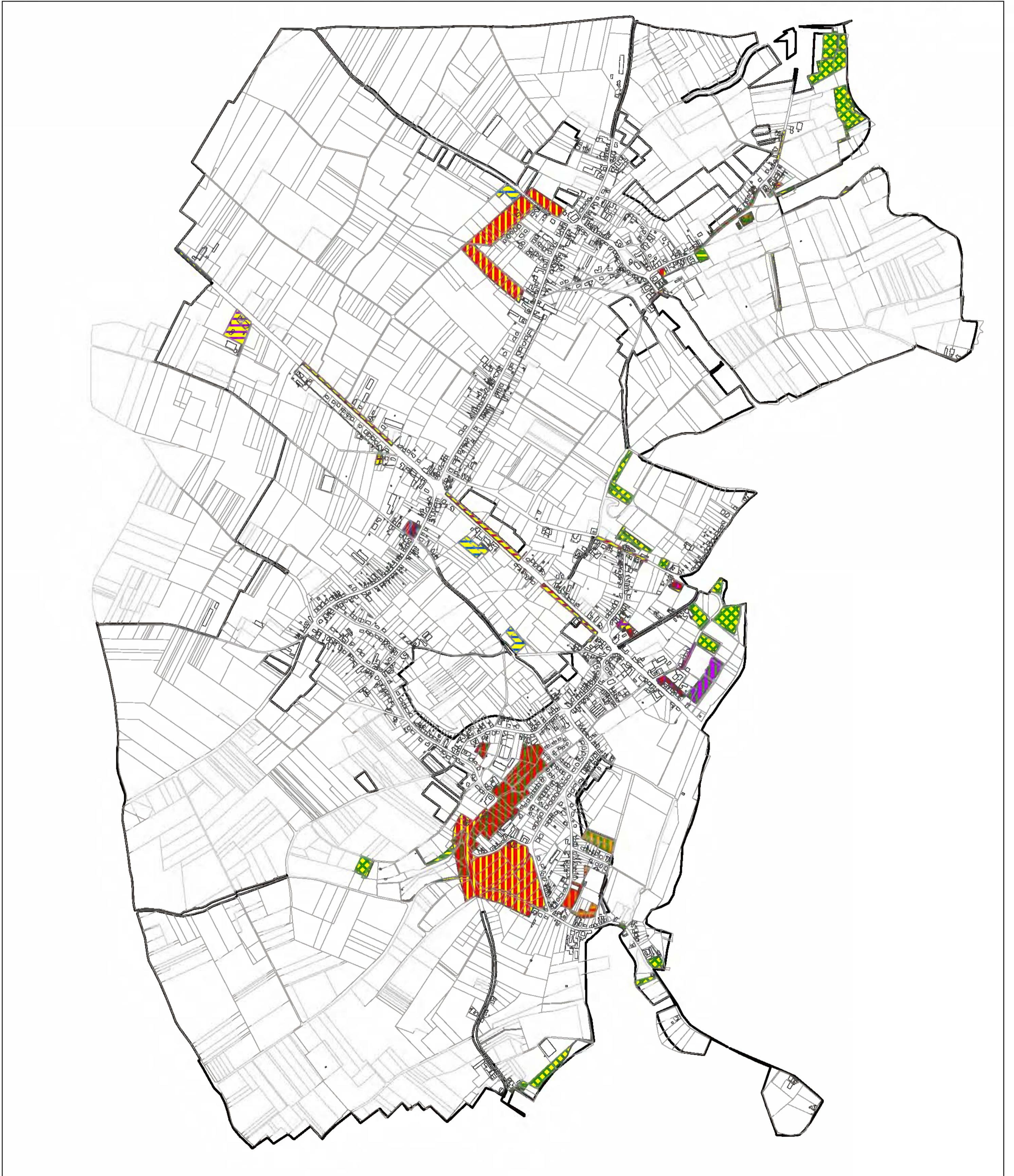
-  LDB-GRO

Dit is een grafisch register van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

0 110 220 330m



**OMGEVING**  
PASSIE VOOR RUIMTE







p r o v i n c i e Limburg

Directie Ruimte  
Dienst Ruimtelijke Planning en Beleid

Kenmerk 124.03.10

Dossier *Zootw. 15.576...*

Gezien om gehecht te worden aan het besluit van heden  
Hasselt d.d. *8 SEPTEMBER 2011*

Namens de deputatie

De verslaggever,

get. *WALTER CAEMEAS*

De provinciegriffier,  
get. Renata Camps

De gouverneur-voorzitter,  
get. Herman Reynders

Voor eensluidend afschrift  
namens de provinciegriffier

*Frank Vranken*  
Frank Vranken  
bestuursdirecteur