



R.U.P. groene waarden

stad Sint-Truiden
definitief ontwerp
april 2006

Inhoud

Inleiding.....	3
0.1. Leeshandleiding.....	3
0.2. Algemene opvatting	3
 I. Algemene bepalingen	5
Artikel 1. Begrenzing van het gebied	5
Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften.....	5
Artikel 3. Bestaande reglementeringen.....	6
Artikel 4. Begrippen	6
 II. Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer	9
Artikel 5. Zonering en bestemmingen	9
Artikel 6. Voorschriften per bestemmingszone	10
6.1. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden	10
6.2. Agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor holle wegen en natuurverbindingen	17
6.3. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	24
6.4. Zone voor holle weg	25
6.5. Overdruk bouwvrij landschappelijk waardevol agrarisch gebied.....	29
6.6. Overdruk woonzone met lage dichtheid.....	30
6.7. Overdruk bijzonder landschappelijk waardevol gebied	32
 III. PROCEDURE	33
Artikel 7. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties	33
Artikel 8. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: omgevingsrapport	33
Artikel 9. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: Bouwcommissie	35



Inleiding

0.1. Leeshandleiding

Deze voorschriften bestaan uit vijf delen. Voor elk perceel zijn bepaalde artikels van tel en andere niet. De aanduidingen op het grafisch plan wijzen dit aan.

Van deel I, algemene bepalingen, zijn alle artikels alle werken en handelingen en bij elk (ver)bouwinitiatief in het plangebied van belang.

Deel II bevat de voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer. Hierbij zijn, in afwijking van de tot op heden goedgekeurde ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de Truiense kernstad, alle voorschriften die op een bepaalde bestemmingszone betrekking hebben gebundeld in één artikelonderdeel. Op het grafisch plan staat voor elk perceel aangegeven in welke bestemmingszone(s) het gelegen is. De lezer hoeft alleen de desbetreffende artikelonderdelen door te nemen.

Deel III, procedure, beschrijft de documenten en procedures die van tel zijn bij een slopingsaanvraag en een gewone aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (art. 7) en bij bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges (art. 8 en 9). Deze laatste zijn alleen van tel in een aantal welomschreven situaties, die bij het begin van art. 8 worden samengevat.

De nummering van de artikels wijkt af van deze die sinds de uniformisering voor alle ruimtelijke uitvoeringsplannen in Sint-Truiden wordt toegepast. De specifieke bepalingen met betrekking tot dit plangebied zijn dan ook alleen bij de algemene en procedurele bepalingen van delen I en III met een overdruk aangeduid; in deel II is dit niet het geval.

0.2. Algemene opvatting

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt op basis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen daaraan, en meer in het bijzonder in uitvoering van de artikelen 37 tot 40 en 48 tot 53 van dat decreet.

Dit uitvoeringsplan voor de groene waarden in Sint-Truiden heeft een verruimd karakter. Binnen vastgelegde marges geeft het ontwerpers, bouwheren en gebruikers een grote flexibiliteit en dus ook een grotere verantwoordelijkheid naar het ontwerp toe.

Voor bijna alle aspecten (bestemmingen, bebouwingsregels, parkeervoorschriften) hanteert dit R.U.P. eenzelfde basisstramien. Telkens is een **normaal gewenste situatie** aangegeven en is een **tolerantiemarge** daarvan met duidelijk omschreven grenzen vastgelegd. Bouwinitiatieven die aan de normaal gewenste situaties beantwoorden, kunnen een vergunning bekomen langs de normale procedure van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Bouwinitiatieven die van een normaal gewenste situatie willen afwijken om voor die plek een hogere kwaliteit te verwezenlijken zijn welkom; in die gevallen wordt de afwijking vooraf gemotiveerd in een **omgevingsrapport**. De ruimere discussie die hierover binnen een op te richten Bouwcommissie wordt gevoerd, zal een stimulans zijn om daadwerkelijk een hoge kwaliteit die inspeelt op de omgeving na te streven.



I. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begrenzing van het gebied

De stedenbouwkundige voorschriften bepalen de bestemming en de inrichtingsmogelijkheden van alle gronden en gebouwen in het plangebied, zoals dat op het grafisch plan is afgebakend.

Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

Deze voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan. Bij twijfel over de voorschriften voor een bepaald perceel zijn de aanduidingen op het plan van tel.

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zijn van toepassing op:

1. elke sloping van bebouwing;
2. elke toekomstige bebouwing, elke verbouwing en verandering van uitzicht van bestaande bebouwing en constructies, en - uitzonderlijk - op de bestaande bebouwing zelf wanneer deze verwijderd moet worden;
3. de bestemming van elke bestaande en toekomstige bebouwing;
4. de basisinrichting van alle privé-gronden zoals tuinen, hoogstamboomgaarden, holle wegen, landbouwgronden en andere open ruimten wat betreft verharding, afsluitingen en andere constructies, hoogstammig groen en reliëf, ook voor werken en handelingen die in deze voorschriften zijn beschreven maar waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is;
5. alle straten, pleinen, parken, plekken en doorgangen met hun respectievelijke erfdienstbaarheden.

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften worden binnen het plangebied toegepast op het perceel waarop de handelingen of bouwwerken betrekking hebben en op het geheel van daarbij aansluitende percelen die eigendom zijn van de aanvrager, evenals op alle percelen die in de feiten met het beschouwde perceel zijn verbonden (doorgeslagen scheimuren binnenin, door-

eenlopende weiden, akkers of boomgaarden zonder tussenliggende afsluitingen of met afsluitingen met opengaande delen ertussen, ...).

Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de kadastrale perceelsgrenzen (januari 2001), zoals die op de kaart van de feitelijke en juridische toestand zijn weergegeven.

Om de toepassing van de voorschriften voor het geheel van het betrokken perceel(en) te kunnen beoordelen, zal steeds het geheel van de bebouwing en de open ruimte op het perceel(en) in de aanvraagdocumenten worden weergegeven, en dit zowel in bestaande als in nieuwe toestand.

Artikel 3. Bestaande reglementeringen

Alle vroegere reglementeringen en besluiten blijven van toepassing, voor zover zij niet gewijzigd worden door deze nieuwe voorschriften.

Artikel 4. Begrippen

Voor toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder

15. **waardevolle hoogstammige bomen:** hoogstammige, volwassen bomen die waardevol zijn omwille van hun natuurlijke conditie (vorm, gezondheid, volgroeidheid) of omdat zij (bijna) de enige aanwezige boom in een bepaald (binnen)gebied zijn.
16. **verharding:** alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken, zoals bijv. betonvloeren, asfalt, klinkers, dals, tegels, grindafwerking en dolomiet.
17. **rooilijn:** grens van het perceel met de openbare weg.
18. **voorgevelbouwlijn:** denkbeeldige lijn die de voorste grens van de bebouwing aan de straatzijde(n) aangeeft. In het plangebied valt deze meestal samen met de rooilijn; in een aantal gevallen is ze een aantal meter achter de rooilijn vastgelegd.
19. **hoofdbouw:** het centrale gedeelte van een gebouw. Het is in het plangebied meestal langs de straatzijde gelegen en het vormt qua volume meestal één geheel, onder één dak.
20. **achterbouw:** het gedeelte van een gebouw achter de hoofdbouw.
21. **harmonische samenhang:** houdt in dat panden voor het merendeel van de elementen die hun voorkomen bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen en andere gevelkenmerken) aansluiten bij die elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken.
22. **hoogstamboomgaard:** een omsloten stuk (weide)grond beplant met vruchtbomen met hoge, lange stammen, hetzij kwekerij of niet.
23. **schouder van een holle weg:** (ook kruin van een holle weg genaamd) het bovendeel van de berm van een holle weg, waar deze berm qua helling verflauwt en ombuigt naar het naastliggende land. De schouder van de holle weg loopt door tot op dit punt waar de raaklijn van de bermhelling volledig samenvalt met het vlak van het naastliggende land; in voorkomend geval behoort de volledige topkam dus tot de schouder van de holle weg.
24. **fruitvariëteiten uit de Vlaamse lijst voor genetische biodiversiteit:** de lijst van oude hoogstammige fruitvariëteiten die de Administratie Land- en Tuinbouw van de Vlaamse Gemeenschap thans hanteert bij de toekenning van subsidies voor bescherming van de genetische diversiteit en de toekomstige aanpassingen van deze lijst.

31. **traditionele of streekeigen haag-, boom- en struiksoorten:**

Worden voor het grondgebied van Sint-Truiden als streekeigen bomen en heesters beschouwd :

Acer Campestre	veldesdoorn
Acer Platanoïdes	noorse esdoorn
Acer Pseudoplatanus	gewone esdoorn
Alnus Glutinosa	grauwe els
Alnus Incana	witte els
Amelandhier Lamarckii	krenteboompje
Betula Pubescens	zachte berk
Carpinus Betulus	haagbeuk
Clematis Vitalba	bosrank
Cornus Mas	gele kornoelje
Corijlus Avellana	hazelaar
Euonijmus Europaeus	kardinaalshoed
Fraxinus Excelsior	gewone es
Fagus Sijlvatica	beuk
Ilex Aquifolium	hulst
Juglans Regia	okkernoot
Ligustrum Vulgare	gewone liguster
Lonicera Periclijmenum	kamperfoelie
Malus Sijlvestris	wilde appel
Mijrica Gale	gewone gagel
Populus Tremula	ratelpopulier
Populus Nigra	zwarte populier
Prunus Avium	zoete kers
Prunus Domestica	pruim
Prunus Padus	vogelkers
Prunus Spinosa	sleedoorn
Quercus Robur	zomereik
Rhamnus Frangula	vuilboom
Rosa Rubiginosa	eglantier
Salix Alba	schietwilg
Salix Cinerea	grauwe wilg
Salix Viminalis	katwilg
Sambucus Nigra	vlier
Viburnum Opulus	gelderse roos

Worden voor het grondgebied van Sint-Truiden als streekeigen hagen beschouwd :

Acer Campestre	veldesdoorn
Carpinus Betulus	haagbeuk
Cornus Mas	gele kornoelje
Crataegus Laevigata	meidoorn (gevoelig voor perevuur)
Ilex Aquifolium	hulst
Ligustrum Vulgare	gewone liguster
Taxus Baccata	taxus

32. **beplantingsplan:** plan dat de krachtlijnen van de beplanting op een perceel aangeeft en dus de hoogstammige bomen, de zones voor hoge en lage beplanting en de te verhardende delen situeert.



II. Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer

Artikel 5. Zonering en bestemmingen

Volgende zones en overdrukken worden onderscheiden.

Gebiedsdekkende bestemmingszones die de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren (dd. 1/1/2002) volledig vervangen zijn :

- agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden
- agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor holle wegen en natuurverbindingen
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- zone voor holle weg

Niet-gebiedsdekkende overdrukken die de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren (dd. 1/1/2002) aanvullen en/of gedeeltelijk wijzigen zijn :

- bouwvrij landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- woongebied met lage dichtheid
- bijzonder landschappelijk waardevol gebied

In ieder van deze zones is er een hoofdbestemming verplicht en zijn bepaalde nevenbestemmingen onder welomschreven voorwaarden toegelaten. Het grafisch plan duidt voor elk perceel of gedeelte van een perceel de desbetreffende zone aan.

Bestaande bestemmingen die afwijken van navolgende bestemmingsvoorschriften, mogen behouden worden. Zij mogen op geen enkele manier worden uitgebreid.

Voor deze afwijkende bestemmingen mogen her- en verbouwwerken en (her)inrichtingswerken worden uitgevoerd mits toepassing van de inrichtingsvoorschriften. De

bestaande bestemming(en) van een perceel zijn deze die op de kaart van de feitelijke en juridische toestand zijn weergegeven.

Artikel 6. Voorschriften per bestemmingszone

Voor de verschillende bestemmingszones gelden volgende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

6.1. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden

6.1.1. Bestemming

Het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden is bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik dat door de aanwezigheid van hoogstamboomgaarden tegelijk ook landschappelijke en ecologische meerwaarde biedt. De hoogstamboomgaard, als meest kenmerkende element van het Haspengouwse agrarische landschap wordt er in gevrijwaard en vernieuwd; kleine landschapselementen als hagen, poelen, grachten brengen er samen met de hoogstambomen en de graslanden puntsgewijze ecologische waarden in het agrarisch landschap. Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming mogen worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van het agrarisch gebied voor grondgebonden landbouw met hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, hooien graasweiden of hooilanden en voor zover zij de belevings- en/of schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Alle handelingen en werken voor natuurontwikkeling en natuurgericht beheer kunnen er worden toegelaten. Hiertoe wordt de oprichting van nieuwe bebouwing, met uitzondering van schuilhokken voor dieren, in dit gebied specifiek niet toegelaten.

Waardevolle cultuurhistorische en ecologische elementen, in het bijzonder de hagen en ander kleine landschapselementen, de (half)hoogstamboomgaarden, de kapelletjes, barrières en typerende inkompoorten, moeten worden behouden en vakkundig beheerd en onderhouden.

Het is verboden de grond te gebruiken op een wijze of voor doeleinden strijdig met de bestemming van agrarisch gebied. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden als sport-, wedstrijd- of speelterrein, parkeerterrein, golfterrein, lig- of speelweide, dagcamping, als standplaats voor caravans, voor het testen van motorvoertuigen, als oefenterrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen, als parking (ook wanneer deze occasioneel is). Deze opsomming is niet beperkend.

6.1.2. Inrichting

verordenende bepalingen	richtinggevende bepalingen
Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op gebouwen en constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving.	Ter verduidelijking van sommige inrichtingsvoorschriften over de landschappelijke inpassing van de functies en de constructies worden hierna, als richtinggevend voor de beoordeling van de desbetreffende artikels in de stedenbouwkundige voorschriften, een aantal gedetailleerde inrichtingselementen weergegeven. Deze elementen worden mee bij de beoordeling van aanvragen en situaties betrokken, maar de beoordelende instantie (de Bouwcommissie in haar advies (in voorkomend geval), de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies en het College in haar beslissing) kan er op gemotiveerde wijze van afwijken. Het betreft volgende richtinggevende voorschriftelementen aangaande de inrichting van percelen :
<i>Toelaatbare en toegelaten werken</i>	<i>Toelaatbare en toegelaten werken</i>
Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden en zijn toegelaten wanneer zij niet vergunningplichtig zijn mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde : – het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie; – het oprichten van schuilhokken voor vee; – het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties; – het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen; deze kunnen enkel bestaan uit me-	Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende richtinggevende voorwaarden toegelaten worden en zijn toegelaten wanneer zij niet vergunningplichtig zijn mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde : – het oprichten van schuilhokken voor vee; deze kunnen worden vergund indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan: .ze worden opgericht in bestaande graasweiden ¹ in bestaande of nieuwe (half)hoogstamboomgaarden en dienen om het vee beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden tijdens het

¹ Met **graasweiden** wordt bedoeld: weiden op drogere gronden die intensief en permanent begraaasd worden van het voorjaar tot het late najaar; dit kunnen ook de gronden van een hoogstamboomgaard zijn. Zij zijn niet te verwarren met **hooiweiden** (dit zijn weiden die gemaaid worden in juli en nabeweid in de droogste periode van het jaar (juli - oktober) met 1 à 3 koeien per hectare) of met **hooiland** (wordt niet beweid, enkel gemaaid in de tweede helft van juni of begin juli, eventueel -voor voedselrijke graslanden- een tweede maaibeurt begin september).

taaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen met een maximale hoogte van 1,20 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden; – het aanleggen en/of verharden van paden en toegangswegen naar gronden en gebouwen, andere dan veeschuilhokken; zij mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden en niet breder zijn dan 3 meter; – het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan); – het kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen, mits ten laatste het eerstvolgende plantseizoen tot heraanplant van een potentieel evenwaardige plant of boom wordt overgegaan. Voor (half)hoogstamboomgaarden en solitaire hoogstammige bomen wordt het kappen alleen bij objectieve kapnood toegelaten, namelijk waarneer het verder laten staan van de boom de veiligheid of gezondheid in het gedrang zou brengen, en op voorwaarde dat met de heraanplant een dichtheid van minstens 1 hoogstammige fruitboom per 170 m² wordt gerealiseerd; deze aanvragen worden in een omgevingsrapport dat ook de voorziene heraanplantingen en de timing hiervan aangeeft, gemotiveerd. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel III van dit R.U.P. Het kappen van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten; – het bebossen, het aanplanten van hoogstamfruitbomen en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de traditionele of streekeigen planten, mits hoogstambomen op minstens 8 m uit de rooilijn van een gewestweg worden aangeplant; – het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en	weideseizoen; . uit de eenvoud van de constructie en de gebruikte materialen blijkt duidelijk dat het gaat om een eenvoudige schuilplaats die niet verhard is en die, behoudens een eventuele kleine ruimte (max. 2 m²) voor tijdelijke stockage van voeder of klein landbouwgerei, niet is ingedeeld; het gaat niet om een stal of een opslagplaats; . materialen: hout voor de wanden, hout, pannen of antracietkleurige golfplaten voor het dak; . maximum oppervlakte: 16 m²; . maximum kroonlijsthoogte: 3,00 m; . lessenaarsdak; maximum helling 35 graden; . één zijde is minstens voor de helft altijd open; drie wanden kunnen volledig gesloten zijn; . er mogen geen andere constructies aan het gebouw worden bevestigd (zoals voederbakken en dranghekkens); . geen verhardingen, ook niet van de toegang tot het schuilhok; . een schuilhok voor vee dient onmiddellijk te worden verwijderd wanneer de graasweide waarin het werd opgericht niet meer als dusdanig gebruikt wordt; . een schuilhok kan alleen in een hoogstamboomgaard worden geplaatst wanneer voorafgaandelijk beschermende metalen of houten korven van een door het stadsbestuur goedgekeurd type en van minimum 2,5 m hoogte rond alle stammen zijn geplaatst. Onder dezelfde voornoemde voorwaarden kan ook een vergunning bekomen voor het oprichten van een schuilhok voor paarden; – het plaatsen van veedrinkbakken van neutrale kleur; – het aanplanten van hoogstamfruitbomen met fruitvariëteiten uit de Vlaamse lijst voor genetische biodiversiteit.
---	--



van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap; – qua reliëfwijzigingen: de aanleg van beschermende greppels naast de schouders van holle wegen en naast natuurverbindende stroken, de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende aarden dijken (helling kleiner dan 1/5), greppels en poelen in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken; – de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en waarvan de landschappelijk belangrijke elementen hiernaast in het rechtervak van deze tabel zijn weergegeven als richtinggevend.	
<i>Verboden werken</i>	<i>Verboden werken</i>
Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden : – alle zonevreemde inrichtingsactiviteiten en -handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder punt 6.1.2; – met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 6.1.2, het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden; – het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder punt 6.1.2;	Volgende werken en handelingen zijn richtinggevend niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden : – het aanbrengen van verhardingen in en rondom schuilhokken voor vee; – alle mini-reliëfwijzigingen (zoals omploegen van gronden) in de als “te bebomen hoogstamboomgaarden” aangeduide percelen en in de stroken langsheen de schouders van de holle wegen; – ingrepen die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kunnen hebben, inzonderheid het ontginnen van weilanden, akkers en bossen ten behoeve van boomkwekerijen, het omzetten, afbranden of scheuren van bestaande graslanden ten behoeve van akkerbouw of laagstamplantages; – het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren, met uitzondering van de vergunningsplichtige tijdelijke verlaging om vergunde bouwwer-

– het plaatsen van verplaatsbare constructies, andere dan opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder punt 6.1.2; – het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen; – het opslaan van om het even welke producten of materialen, tenzij diegene die noodzakelijk zijn voor de landbouwexploitatie en op plekken zonder ecologische waarde gebeuren; afdekmaterialen mogen uitsluitend gebruikt worden wanneer zij een donkere kleur hebben; – het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties; – alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen); ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder punt 6.1.2; – het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters; – het aanplanten van laagstamfruitbomen of -plantages, behoudens experimenteel de aanplant van appellaagstamfruitbomen als tijdelijke opgroei samen met de nieuwe, vervangende hoogstamfruitbomen op een beperkt aantal percelen die door het stadsbestuur worden goedgekeurd, mits de laagstamfruitbomen voor het einde van het tiende jaar na de aanplant worden gerooit en mits motivering van de aanpak in een omgevingsrapport; – het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, (half)hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten; – het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit; – de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend aantasten en waarvan de landschappelijk belangrijke elementen hiernaast in het rechtervak van deze tabel zijn weergegeven als richtinggevend.	ken mogelijk te maken.
---	-------------------------------

<i>Verplichte werken</i>	<i>Verplichte werken</i>
In voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd : – het verwijderen van verharde oppervlakten op private percelen zoals omschreven bij de verboden werken in punt 6.1.2; – het verwijderen van opgeslagen materiaal, zoals omschreven bij de verboden werken in punt 6.1.2; – het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen; – de aanplant, voor zover niet reeds aanwezig, van hagen met streekeigen soorten haagplanten op minstens een kwart van de randen van een hoogstamboomgaard in deze zone, bij voorkeur een rand die niet gelegen is langs openbaar domein, en op alle plekken waar boomgaarden grenzen aan percelen met woonbebouwing en het behouden van deze hagen op 1 tot 1,5 m hoogte; – de voorafgaandelijke plaatsing van beschermende metalen of houten korven van minstens 2,5 m hoog en van een model dat door het College wordt goedgekeurd rond alle stammen in een hoogstamboomgaard vooraleer begrazing door paarden, koeien of ander groot vee in de boomgaard plaats vindt; – in voorkomend geval de aanleg van een greppel op de buitenste rand van de bufferstrook langsheen de holle weg(en) aan de randen van de hoogstamboomgaard; – de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en waarvan de landschappelijk	In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), richtinggevend volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd: – het egaliseren van ophogingen die het landschappelijk beeld van de hoogstamboomgaard aantasten, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord; – de plaatsing in een hoogstamboomgaard van minstens 1 vogelnestkastje per 10 bomen, met een variatie in kasttypes voor verschillende vogelsoorten; – in voorkomend geval de aanleg van een greppel van min. 0,5 m breed en min. 0,3 m diep op de buitenste rand van de bufferstrook langsheen de holle wegen; een greppel die bij eventuele afwatering in een gracht in de holle weg pas stroomafwaarts van de holle weg op deze gracht aantakt; en voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient met een uitgebreide dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk) : – de aanplant van hoogstammige fruitbomen met een of meer fruitvariëteiten uit de Vlaamse lijst voor genetische biodiversiteit of uit de lijst die het stadsbestuur bij de financiële vergoedingsregeling voor de hoogstamboomgaarden goedkeurt en aan een dichtheid van minstens 1 boom per 170 m² op de percelen die op het grafisch plan zijn aangeduid als “te bebomen hoogstamboomgaard”.

belangrijke elementen hiernaast in het rechtervak van deze tabel zijn weergegeven als richtinggevend; en voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient met een uitgebreide dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk) : – de aanplant van hoogstammige fruitbomen op de percelen die op het grafisch plan zijn aangeduid als “te bebomen hoogstamboomgaard”.	
---	--

6.1.3. Beheer

Voor de volgende percelen, zoals aangeduid op het grafisch plan, wordt een recht van voor-koop ingesteld :

- alle percelen in het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden die als “te bebomen hoogstamboomgaard” op het grafisch plan zijn aangeduid.

Dit recht kan voor al de betrokken percelen worden uitgeoefend door 1. Stad Sint-Truiden.

Voor de percelen aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ingesteld: de onteigeningsmachtiging kan worden uitgevoerd door 1. Stad Sint-Truiden.

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

De Stad Sint-Truiden voert een stedelijk reglement in voor aanleg- en beheersovereenkomsten met een bijhorende financiële beheers- en vergoedingsregeling ten behoeve van eigenaars en/of pachters, huurders of andere gebruikers van percelen in de (al dan niet tijdelijke) agrarische gebieden met landschappelijke waarde, en in het bijzonder van de hoogstamboomgaarden; dit reglement krijgt uitwerking vanaf de inwerkingtreding van dit R.U.P. Alle bepalingen van artikel 6.1 vervallen automatisch voor de percelen waarvoor op dat moment geen contract in het kader van die financiële vergoedingsregeling is afgesloten drie maand na een eventuele gemeenteraadsbeslissing die die financiële vergoedingsregeling opheft of die een gemiddelde vermindering van de uit te betalen bedragen per hectare met meer dan een kwart ten opzichte van deze die gelden bij de inwerking van de financiële vergoedingsregeling inhoudt. Voor de percelen die in het kader van de financiële vergoedingsregeling op het moment van voornoemde eventuele gemeenteraadsbeslissing reeds door een contract in het kader van de financiële vergoedingsregeling zijn gevat, zullen alle bepalingen van artikel 6.1 automatisch vervallen één maand nadat dat contract afloopt of is opgezegd. Vanaf het ogenblik van het verval van de voorschriften van artikel 6.1 voor een bepaald perceel worden voor dat perceel automatisch de bepalingen van artikel 6.3 (landschappelijk waardevol agrarisch gebied) van kracht.

6.2. Agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor holle wegen en natuurverbindingen

Deze bestemmingszone omvat zoals aangeduid op het grafisch plan hetzij het volledige openbaar domein van de holle weg of natuurverbinding (in voorkomend geval met inbegrip van delen van private percelen die binnen de 1 m respectievelijk 2 m buiten de schouder van de holle weg zijn gelegen), hetzij de aangeduide stroken met 5 m, 8 m of 10 m breedte van natuurverbindingen op private percelen.

6.2.1. Bestemming

Het agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor holle wegen en natuurverbindingen is een specifiek onderdeel van het agrarisch gebied dat door de aanwezigheid van holle wegen, bomenrijen, houtwallen of andere lineaire kleine landschapselementen landschappelijke en ecologische meerwaarde biedt aan het geheel van dat agrarisch gebied. De holle weg, als een van de meest kenmerkende elementen van het Haspengouwse agrarische landschap wordt er in gevrijwaard en waar nodig hersteld en vernieuwd; kleine landschapselementen als houtwallen, hagen, poelen, grachten brengen er samen met de hoogstambomen en de graslanden lijnsgewijze ecologische waarden in het agrarisch landschap. Deze te behouden en in te brengen elementen dragen bij tot het herstel van het traditionele Haspengouwse agrarische landschap en ondersteunen daarbij de maatschappelijke inbedding van en het draagvlak voor de landbouw. Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming mogen worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van het agrarisch gebied voor grondgebonden landbouw hooi- en graasweiden of hooilanden en zo gewenst met hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, en voor zover zij de beleavings- en/of schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Alle handelingen en werken voor natuurontwikkeling en natuurgericht beheer mogen er worden uitgevoerd. Hiertoe wordt de oprichting van om het even welke nieuwe bebouwing in dit gebied specifiek niet toegelaten.

Waardevolle cultuurhistorische en ecologische elementen, in het bijzonder de kleine landschapselementen, de hoogstamboomgaarden, de holle wegen, de kapelletjes, barrières, typerende inkompoorten en bruggen, moeten worden behouden en vakkundig beheerd en onderhouden.

Het is verboden de grond te gebruiken op een wijze of voor doeleinden strijdig met de bestemming van agrarisch gebied. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden als sport-, wedstrijd- of speelterrein, parkeerterrein, golfterrein, lig- of speelweide, dagcamping, als standplaats voor caravans, voor het testen van motorvoertuigen, als oefenterrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen, als parking (ook wanneer deze occasioneel is).

Bestaande en nieuwe holle wegen in het gebied mogen enkel gebruikt worden op een laagdynamische manier voor landbouwvervoer, ontsluiting van aangelanden en recreatief gebruik door zachte verkeersdeelnemers. Uitzondering hierop vormen de holle wegen van Hazelaarweg (Velm), de verbinding tussen Kerkom en Mielen (Kerkom) en Klein-Gelmenstraat (Groot-Gelmen), die ook als toegangsweg naar of verbindingsweg tussen dorpen fungeren.

Voor nieuw aan te leggen natuurverbindingen kan in een omgevingsrapport gemotiveerd worden om binnen hetzelfde perceel of percelengeheel een ander tracé te voorzien wanneer dat voor het landbouwgebruik van dat perceel/die percelen beter zou uitkomen. Dergelijk alternatief tracé verbindt dezelfde begin- en eindpunten op de natuurverbinding of dezelfde natuur- of parkgebieden. Ook voor het verschuiven van een aanwezige natuurverbinding, anders dan een holle weg, kan dit worden gemotiveerd, mits een overlappende overgangsperiode van minimaal

vijf jaar aanwezig is om het nieuwe tracé voldoende tot ontwikkeling te laten komen. Deze omgevingsrapporten voldoen aan de bepalingen van deel III.

6.2.2. Inrichting

verordenende bepalingen	richtinggevende bepalingen
Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving.	Ter verduidelijking van sommige inrichtingsvoorschriften over de landschappelijke inpassing van de functies en de constructies worden hierna, als richtinggevend voor de beoordeling van de desbetreffende artikels in de stedenbouwkundige voorschriften, een aantal gedetailleerde inrichtingselementen weergegeven. Deze elementen worden mee bij de beoordeling van aanvragen en situaties betrokken, maar de beoordelende instantie (de Bouwcommissie in haar advies (in voorkomend geval), de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies en het College in haar beslissing) kan er op gemotiveerde wijze van afwijken. Het betreft volgende richtinggevende voorschriftelementen aangaande de inrichting van percelen :
<i>Toelaatbare en toegelaten werken</i>	<i>Toelaatbare en toegelaten werken</i>
Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden en zijn toegelaten wanneer zij niet vergunningplichtig zijn mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor holle wegen en natuurverbindingen : – het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie; – het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties; – het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen; deze kunnen enkel bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen gepaste weidepalen met een maximale hoogte	Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende richtinggevende voorwaarden toegelaten worden en zijn toegelaten wanneer zij niet vergunningplichtig zijn mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde : – het plaatsen van veedrinkbakken van neutrale kleur.



van 1,20 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden; – op private percelen: het aanleggen en/of verharderen van paden en toegangswegen naar gronden en gebouwen, andere dan veeschuilkokken; zij mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden en niet breder zijn dan 3 meter; – op het openbaar domein: het herstel en de vervanging van paden en wegen zonder deze te verbreden; zij mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden; versmalling van de verharding en de aanleg van snelheidsremmende constructies en van constructies die migratie van dieren onder of over de weg vergemakkelijken en beveiligen zijn toegelaten; – het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan); – het kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen, mits ten laatste het eerstvolgende plantseizoen tot heraanplant van een potentieel evenwaardige plant of boom wordt overgegaan. Voor hoogstamboomgaarden en solitaire hoogstammige bomen wordt het kappen alleen bij objectieve kapnood toegelaten, namelijk waarneer het verder laten staan van de boom de veiligheid of gezondheid in het gedrang zou brengen; deze aanvragen worden in een omgevingsrapport dat ook de voorziene heraanplantingen en de timing hiervan aangeeft, gemotiveerd. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel III van dit R.U.P. Het kappen van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten; – het bebossen, het aanplanten van hoogstamfruitbomen en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de traditionele of streekeigen planten;	
--	--

– het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap; – qua reliëfwijzigingen: de aanleg van nieuwe holle wegen en het opnieuw verdiepen van bestaande holle wegen, de aanleg van beschermende greppels naast de schouders van holle wegen en naast natuurverbindende stroken, de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende aarden dijken (helling kleiner dan 1/5), greppels en poelen in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken; – de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor holle wegen en natuurverbindingen bijkomend ondersteunen en waarvan de landschappelijk belangrijke elementen hiernaast in het rechtervak van deze tabel zijn weergegeven als richtinggevend.	
<i>Verboden werken</i>	<i>Verboden werken</i>
Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor holle wegen en natuurverbindingen: – alle zonevreemde inrichtingsactiviteiten en -handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder punt 6.2.2; – het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;	Volgende werken en handelingen zijn richtinggevend niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden : – het aanbrengen van verhardingen in en rondom schuilhokken voor vee; – alle mini-reliëfwijzigingen (zoals omploegen van gronden) in de stroken langsheen de schouders van de holle wegen; – ingrepen die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kunnen hebben, inzonderheid het ontginnen van weilanden, akkers en bossen ten behoeve van boomkwekerijen, het omzetten, afbranden of scheuren van bestaande graslanden ten behoeve van akkerbouw, verwijderen van spontane natuurlijke vegetatie (dit



- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder punt 6.2.2; - het uitbreiden van wegen of verhardingen in het openbaar domein; - het plaatsen van verplaatsbare constructies, andere dan opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder punt 6.2.2; - het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen; - het opslaan van om het even welke producten of materialen, tenzij diegene die noodzakelijk zijn voor de landbouwexploitatie en op plekken zonder ecologische waarde gebeuren; afdekmaterialen mogen uitsluitend gebruikt worden wanneer zij een donkere kleur hebben; - het oprichten van schuilhokken voor vee; - het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties; - alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen); ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder punt 6.2.2; - het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters; - het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten; - het aanplanten of behouden van struiken of bomen hoger dan 3 m binnen een straal van 20 m rond een vergunde bovengrondse hoogspanningsleiding voor elektriciteit; - het aanplanten of behouden van diepwortelende struiken of bomen binnen een straal van 5 m rond een vergunde ondergrondse hoogspanningsleiding voor elektriciteit; - het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit; - de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch	laatste met uitzondering van de wettelijk verplichte bestrijding van bepaalde distelsoorten; - het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren, met uitzondering van de vergunningsplichtige tijdelijke verlaging om vergunde bouwwerken mogelijk te maken).
---	---

gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor holle wegen en natuurverbindingen bijkomend aantasten en waarvan de landschappelijk belangrijke elementen hiernaast in het rechtervak van deze tabel zijn weergegeven als richtinggevend.	
<i>Verplichte werken</i>	<i>Verplichte werken</i>
In voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd: – het verwijderen van verharde oppervlakten op private percelen zoals omschreven bij de verboden werken in punt 6.2.2; – het verwijderen van alle muren en afsluitingen bestaande uit platen die dwars staan op de natuurverbinding en die daardoor de migratie van planten en dieren bemoeilijken; – het verwijderen van verharde oppervlakten met uitzondering van twee bandensporen van elk maximaal 40 cm breed in het openbaar domein in de holle wegen Davidstraat (Velm, deel ten oosten van de spoorweg), Jufferstraat (Velm), verlengde van Tramstraat (Halmaal, deel tussen Romeinse weg en Sint-Petrusstraat), Sint-Petrusstraat (Halmaal), de oost-west-gerichte holle weg ten zuidoosten van Borloweg en van de verbinding Kerkom-Mielen (Kerkom), Bruine-Lieve-Vrouwstraat (Kerkom), Bosstraat (Engelmanshoven en Groot-Gelmen) en Steendaalstraat (Groot-Gelmen); – het egaliseren van ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord; – het verwijderen van opgeslagen materiaal,	In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), richtinggevend volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd: – de aanleg van een greppel van min. 0,5 m breed en min. 0,3 m diep op de buitenste rand van de bufferstrook langsheen de holle wegen; een greppel die bij eventuele afwatering in een gracht in de holle weg pas stroomafwaarts van de holle weg op deze gracht aantakt. Er dient evenwel geen dergelijke greppel aangelegd, wanneer in een omgevingsrapport wordt aangetoond dat het betrokken perceel(deel) in hoofdhelling niet afhelt naar de holle weg.



zoals omschreven bij de verboden werken in punt 6.2.2; – het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen; – de aanleg van een greppel op de buitenste rand van de bufferstrook langsheen de holle wegen; – de aanleg van de nodige eco-tunnels of andere beveiligde kruisingsmogelijkheden voor fauna en van de nodige snelheidsremmende constructies bij verharde wegen breder dan 3 m; – de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en waarvan de landschappelijk belangrijke elementen hiernaast in het rechtervak van deze tabel zijn weergegeven als richtinggevend; en voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient met een uitgebreide dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk) : – het bebossen, het aanplanten van hoogstamfruitbomen met fruitvariëteiten uit de Vlaamse lijst voor genetische biodiversiteit of uit de lijst die het stadsbestuur bij de financiële vergoedingsregeling voor de hoogstamboomgaarden goedkeurt of van bomenrijen uit de lijst met de traditionele of streekeigen planten in de delen die als “te bebomen natuurverbinding” op het grafisch plan zijn aangeduid, voor zover deze niet reeds aanwezig zijn.	
---	--

6.2.3. Beheer

Voor de volgende percelen, zoals aangeduid op het grafisch plan, wordt een recht van voorkoop ingesteld:

- alle delen van percelen die gelegen zijn in een agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor holle wegen en natuurverbindingen die als “te bebomen natuurverbinding” op het grafisch plan zijn aangeduid.

Dit recht kan voor al de betrokken percelen worden uitgeoefend door 1. Stad Sint-Truiden.

Daarnaast wordt voor de perceeldelen die gelegen zijn in een agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor holle wegen en natuurverbindingen die als “te bebomen natuurverbinding” op het grafisch plan zijn aangeduid en die niet in het onteigeningsplan zijn opgenomen en met uitzondering van het perceeldeel op perceel afd. 2/M 2G6 ook een aankoopplicht ingesteld, die wordt uitgeoefend door de Stad Sint-Truiden. Deze aankoopplicht houdt in dat wanneer de eigenaar het betrokken perceeldeel te koop aanbiedt aan het stadsbestuur aan een prijs die lager is of gelijk aan deze die door het Comité van Aankoop wordt geschat, het stadsbestuur dat perceeldeel effectief verwerft binnen de twee jaar nadat de aanbieding die aan deze voorwaarde beantwoordt is geformuleerd. Om dit te faciliteren zal het stadsbestuur nadat de eigenaar zijn verkoopaanbod en vraagprijs heeft geformuleerd een schatting bij het Comité van Aankoop aanvragen. Ligt deze schattingsprijs lager dan het verkoopaanbod van de eigenaar, zal het stadsbestuur hem vragen of hij akkoord gaat met een verkoop aan deze schattingsprijs of lager.

Voor de percelen aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ingesteld: de onteigeningsmachtiging kan worden uitgevoerd door 1. Stad Sint-Truiden.

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de holle wegen, natuurverbindingen, spontane vegetaties, graslanden en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische en ecologische waarde ervan optimaal behouden blijft.

6.3. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

6.3.1. Bestemming

Het landschappelijk waardevol agrarisch gebied is bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik. Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming, mogen worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van grondgebonden landbouw en voor zover zij belevings- en/of schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

Waardevolle cultuurhistorische elementen en bestaande landschapswaarden of –kernmerken moeten worden behouden en maximaal worden gevaloriseerd.

Het is verboden de grond te gebruiken op een wijze of voor doeleinden strijdig met de bestemming van agrarisch gebied. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden als sport-, wedstrijd- of speelterrein, parkeerterrein, golfterrein, lig- of speelweide, dagcamping, als standplaats voor caravans, voor het testen van motorvoertuigen, als oefenterrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen. Deze opsomming is niet beperkend.

Evenwel kunnen woningen, horecazaken, handelszaken en ambachtelijke bedrijven die bestaan op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, bewaard blijven met behoud van de bij de inwerkingtreding van het plan vergunde of vergund geachte functie. Deze bepaling geldt enkel voor gebouwen die niet verkrot zijn en dus nog voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit; de bestaande maar ruimtelijk niet verantwoorde zonevreemde bedrijfsactiviteiten aan Heidestraat (transportbedrijf op percelen afd. 2/B 77a², 77z en eventuele aansluitende) en Basilekstraat (oefenterrein auto-rijschool op deel van percelen afd. 2/B 91c, 92f en eventuele aansluitende) vallen eveneens buiten voornoemde regeling.

6.3.2. Inrichting

Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op gebouwen en constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving.

Bijkomende landbouwbedrijfsgebouwen kunnen er alleen worden toegelaten wanneer zij de aanwezige landschapselementen en de schoonheid van het landschap respecteren.

Aan horecazen, handelszaken en ambachtelijke bedrijven die bestaan op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en die vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, zijn alle soorten instandhoudingswerken, met inbegrip van structurele instandhoudingswerken (die het gebruik van het gebouw of de constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen die betrekking hebben op de constructieve elementen zoals het vervangen van het dakgebinte en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren) toegelaten. Ook het verbouwen en herbouwen van dergelijke gebouwen en constructies binnen het bestaande volume is toegelaten.

Bij om het even welke vergunningsplichtige ingreep op de betrokken percelen, zal de bouwheer alle buitengevels en daken van hoofd- en bijgebouwen, en de buitenaanleg waar nodig architecturaal behoorlijk afwerken zodat zij een positieve bijdrage leveren aan de schoonheid van het landschap. Ook de eventuele niet-waterdoorlatende verhardingen die meer dan 30 % van het perceel uitmaken worden bij die gelegenheid verwijderd. Conform artikel 4.6 van de gemeentelijke stedenbouwkundige vergunning kan het College bij de vergunningverlening een waarborgsom voor de volledige uitvoering van deze architecturale opwaardering vragen.

6.3.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk 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. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

6.4. Zone voor holle weg

Deze bestemmingszone omvat zoals aangeduid op het grafisch plan het volledige openbaar domein van de holle weg (in voorkomend geval met inbegrip van delen van private percelen die binnen de 1 m, 2 m respectievelijk 10 m buiten de schouder van de holle weg zijn gelegen).

6.4.1. Bestemming

De zone voor holle weg is een gebied bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden van de holle wegen. Ze omvat bospartijen, struwelen, hooilanden, hooi- en graasweiden, hoogstamboomgaarden, bomenrijen, en met daarin de in het wild levende planten- en diersoorten. De holle weg, als een van de meest kenmerkende elementen van het Haspengouwse agrarische landschap wordt er in gevrijwaard en waar nodig hersteld en vernieuwd. Alle handelingen en werken voor natuurontwikkeling en natuurgericht beheer kunnen er worden toegelaten.

Bestaande extensieve agrarische activiteiten, met name het uitbaten van hooiweiden en licht bemeste graasweiden en van hoogstamboomgaarden kunnen er buiten de schouders van de holle weg plaats vinden, mits ze het natuurlijk milieu en de landschappelijke waarden niet schaden of veranderen.

Binnen het gebied wordt de oprichting van om het even welke nieuwe bebouwing niet toegelaten.

Waardevolle cultuurhistorische en ecologische elementen, in het bijzonder de kleine landschapselementen, de hoogstamboomgaarden, de holle wegen, de kapelletjes, barrières, typerende inkompoorten en bruggen, moeten worden behouden en vakkundig beheerd en onderhouden.

Bestaande en nieuwe holle wegen in het gebied mogen enkel gebruikt worden op een laagdynamische manier voor landbouwvervoer, ontsluiting van aangelanden en recreatief gebruik door zachte verkeersdeelnemers.

6.4.2. Inrichting

Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving.

Toelaatbare en toegelaten werken

Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden en zijn toegelaten wanneer zij niet vergunningplichtig zijn mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van de zone voor holle weg :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- het plaatsen van veedrinkbakken van neutrale kleur;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen; deze kunnen enkel bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen met een maximale hoogte van 1,20 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden;
- op private percelen: het behouden en heraanleggen en/of verharderen van bestaande toegangswegen naar achterinliggende gronden en gebouwen; zij mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden en niet breder zijn dan 3 meter;
- op het openbaar domein: het herstellen en de vervanging van paden en wegen zonder deze te verbreden; zij mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden; versmalling van de verharding en de aanleg van snelheidsremmende constructies en van constructies die migratie van dieren onder of over de weg vergemakkelijken en beveiligen zijn toegelaten;
- het kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen, mits ten laatste het eerstvolgende plantseizoen tot heraanplant van een potentieel evenwaardige plant of boom wordt overgegaan. Voor hoogstamboomgaarden en solitaire hoogstammige bomen wordt het kappen alleen bij objectieve kapnood toegelaten, namelijk waarneer het verder laten staan van de

boom de veiligheid of gezondheid in het gedrang zou brengen; deze aanvragen worden in een omgevingsrapport dat ook de voorziene heraanplantingen en de timing hiervan aangeeft, gemotiveerd. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel III van dit R.U.P. Het kappen van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;

- het bebossen, het aanplanten van hoogstamfruitbomen en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de traditionele of streekeigen planten;
- het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap;
- qua reliëfwijzigingen: de aanleg van nieuwe holle wegen en het opnieuw verdiepen van bestaande holle wegen, de aanleg van beschermende greppels naast de schouders van holle wegen en naast natuurverbindende stroken, de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende aarden dijken (helling kleiner dan 1/5), greppels en poelen in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken.



Verboden werken

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van de zone voor holle weg :

- alle zonevreemde inrichtingsactiviteiten en -handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder punt 6.4.2;
- het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;
- op private percelen: het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, evenals de aanleg van verharde paden, met uitzondering van deze opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder punt 6.4.2;
- het uitbreiden van wegen of verhardingen in het openbaar domein;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- het opslaan van om het even welke producten of materialen;
- het oprichten van schuilhokken voor vee;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen); ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder punt 6.4.2;
- alle mini-reliëfwijzigingen (zoals omploegen van gronden), in het bijzonder in de stroken langs de schouders van de holle wegen;
- het tijdelijk of definitief verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren;
- het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters;
- ingrepen die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kunnen hebben, inzonderheid het ontginnen van weilanden, akkers en bossen ten behoeve van boomkwekerijen, het omzetten, afbranden of scheuren van de graszoden ten behoeve van akkerbouw, verwijderen van spontane natuurlijke vegetatie (dit laatste met uitzondering van de wettelijk verplichte bestrijding van bepaalde distelsoorten);

- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.

Verplichte werken

In voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van verharde oppervlakten op private percelen zoals omschreven bij de verboden werken in punt 6.4.2;
- het verwijderen van alle muren en afsluitingen bestaande uit platen die dwars staan op de natuurverbinding en die daardoor de migratie van planten en dieren bemoeilijken;
- het verwijderen van verharde oppervlakten met uitzondering van twee bandensporen van elk maximaal 40 cm breed in het openbaar domein in de noord-zuidgerichte holle weg ten zuidoosten van Borloweg en van de verbinding Kerkom-Mielen (Kerkom);
- het egaliseren van ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanleg van een greppel van min. 0,5 m breed en min. 0,3 m diep op 2 m buiten de schouder van de holle wegen en bij de zones voor holle wegen met 10 m breedte buiten de schouder van de holle weg op een plaats binnen deze 10 m-strook; het betreft een greppel die bij eventuele afwatering in een gracht in de holle weg pas stroomafwaarts van de holle weg op deze gracht aantakt. Er dient evenwel geen dergelijke greppel aangelegd, wanneer in een omgevingsrapport wordt aangetoond dat het betrokken perceel(deel) in hoofdhelling niet afhelt naar de holle weg;
- ingeval een (deel van een) hoogstamboomgaard binnen zone voor holle weg aanwezig is, de voorafgaandelijke plaatsing van beschermende metalen of houten korven van minstens 2,5 m hoog en van een model dat door het College wordt goedgekeurd rond alle stammen in een hoogstamboomgaard vooraleer begrazing door paarden, koeien of ander groot vee in de boomgaard plaats vindt;
- de aanleg van de nodige eco-tunnels of andere beveiligde kruisingsmogelijkheden voor fauna en van de nodige snelheidsremmende constructies bij verharde wegen breder dan 3 m.

6.4.3. Beheer

Voor de volgende percelen, zoals aangeduid op het grafisch plan, wordt een recht van voor-koop ingesteld:

- alle delen van percelen die gelegen zijn in een zone voor holle weg met bufferstroken van 10 meter;

Dit recht kan voor al de betrokken percelen worden uitgeoefend door 1. Stad Sint-Truiden.

Daarnaast wordt voor dezelfde perceeldelen ook een aankoopplicht ingesteld, die wordt uitgeoefend door de Stad Sint-Truiden. Deze aankoopplicht houdt in dat wanneer de eigenaar het betrokken perceeldeel te koop aanbiedt aan het stadsbestuur aan een prijs die lager is of gelijk aan deze die door het Comité van Aankoop wordt geschat, het stadsbestuur dat perceeldeel effectief verwerft binnen de twee jaar nadat de aanbieding die aan deze voorwaarde beantwoordt

is geformuleerd. Om dit te faciliteren zal het stadsbestuur nadat de eigenaar zijn verkoopaanbod en vraagprijs heeft geformuleerd een schatting bij het Comité van Aankoop aanvragen. Ligt deze schattingsprijs lager dan het verkoopaanbod van de eigenaar, zal het stadsbestuur hem vragen of hij akkoord gaat met een verkoop aan deze schattingsprijs of lager.

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de holle wegen, spontane vegetaties, graslanden en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische en ecologische waarde ervan optimaal behouden blijft.

6.5. Overdruk bouwvrij landschappelijk waardevol agrarisch gebied

6.5.1. Bestemming



De bestemming agrarisch gebied aangeduid in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) met de bijhorende bestemmingsvoorschriften blijven, behoudens de nagenoemde uitzondering, onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

Binnen het gebied wordt de oprichting van om het even welke nieuwe bebouwing, met uitzondering van schuilhokken voor dieren, evenwel niet toegelaten.

6.5.2. Inrichting

Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving.

Het bouwen van gebouwen en constructies, ook van bedrijfsgebouwen, open loodsen, verticale silo's, horizontale silosleuven hoger dan 1 m voor landbouwdoeleinden is in dit gebied niet toegelaten; uitzonderingen betreffen veeschuilhokken en perceels- of graaslandafrasteringen die voldoen aan de desbetreffende bepalingen van punt 6.1.2. evenals tijdelijke plastic bescherm-tunnels en hagelnetten.

Behoudens het hiervoor bepaalde zijn de inrichtingsvoorschriften van de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied uit de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) blijft onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

6.5.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

~~6.6. Overdruk woonzone met lage dichtheid~~

~~6.6.1. Bestemming~~

~~De bestemming woongebied of woongebied met landelijk karakter aangeduid in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) blijft, behoudens de nagenoemde uitzondering, onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.~~

~~Binnen het gebied wordt de oprichting van bijkomende gebouwen dermate geordend dat een belangrijk deel van de zone onbebouwd blijft en doorzicht blijft bieden om het omringende landschap.~~

~~6.6.2. Inrichting~~

~~Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op gebouwen en constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving. In de bebouwbare delen van een woonzone met lage dichtheid is in die harmonie met de gebouwen op de buurpercelen binnen het geheel van de 50 m strook een dichte bebouwing toegelaten, bijv. onder vorm van gekoppelde bebouwing, een volumineuze villa, een of appartementsgebouw(en) onder vorm van een villa (een zogenaamde urban villa). Behoudens het hierna bepaalde blijven de voorschriften van de bestemming woongebied (met landelijk karakter) uit de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) onverminderd van toepassing. Deze bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.~~

~~De bebouwing (zowel van hoofd- en achtergebouwen als van losstaande bijgebouwen zoals garages of tuinbergingen) dient in deze gebieden dusdanig te worden ingeplant dat minimaal tweederde van de breedte van de site, gemeten langsheen de rooilijn, vrij blijft van elke bebouwing. Zij kan worden toegelaten:~~

- ~~a) in de site Zepperen dorp, oostzijde: in het zuidelijke zesde van de zone (max. 25 m breedte vanaf de perceelsgrens) en in het noordelijke zesde — gelet op de ligging op een hoek — in het volledige deel langsheen Kogelstraat aansluitend bij de bestaande bebouwing tot op de hoek met Zepperen dorp (max. 25 m langsheen deze straat);~~
- ~~b) in de site Zepperen dorp, westzijde: in het zuidelijke zesde achterinliggend met voorgevelbouwlijn ter hoogte van deze van de bebouwing op het perceel ter zuiden ervan (max. 24 m breedte) en in het noordelijke zesde (max. 24 m breedte);~~
- ~~c) in de site Ordingen dorp: in het westelijke derde van het perceel (max. 32 m breedte);~~
- ~~d) in de site Vliegvelddaan, westzijde: in het noordelijke derde van het perceel parallel aan de perceelsgrens (max. 23 m breedte);~~
- ~~e) in de site Vliegvelddaan, oostzijde: in het zuidelijke derde achterinliggend met voorgevelbouwlijn ter hoogte van deze van het bijgebouw op het perceel ter zuiden ervan (max. 23 m breedte);~~
- ~~f) in de site Luikersteenweg, zuidzijde ten oosten van de kerk: in het zuidelijke derde verspreid over twee percelen (max. 30 m breedte, waarvan 15 m op elk perceel);~~

- ~~g) in de site Luikersteenweg, zuidzijde ten westen van de kerk: in het noordelijke derde verspreid over twee percelen (max. 40 m breedte, waarvan 25 m op het meest noordelijke perceel en 15 m op het andere);~~
- ~~h) in de site Groot Gelmenlaan, westzijde: in het zuidelijke viertiende van het perceel (max. 45 m breedte);~~
- ~~i) in de site Vrijheersstraat, oostzijde: in het noordelijke derde van het perceel (max. 13 m breedte);~~
- ~~j) in de site Naamsesteenweg, noordelijk deel westzijde: in het noordelijke derde van de zone (max. 14 m breedte);~~
- ~~k) in de site Naamsesteenweg, zuidelijk deel westzijde: in het zuidelijke derde van het perceel (max. 30 m breedte).~~

~~Eventuele andere inplantingen met maximaal de aangegeven breedten kunnen in functie van een betere globale oplossing en doorkijk op het achterinliggende open landschap in een omgevingsrapport worden gemotiveerd. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel III van dit R.U.P.~~

~~In deze zones dient, zoals vastgelegd in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, voor elk perceel een beplantingsplan voor goedkeuring te worden voorgelegd ter gelegenheid van de eerste aanvraag van een vergunning om op dat perceel te bouwen. In een dergelijk plan wordt minstens de helft van de perceelsbreedte, gemeten evenwijdig aan de rooilijn en waarop geen enkel gebouw aanwezig is, over de volledige diepte alleen beplant met lage beplanting. Deze bestaat alleen uit planten die maximaal tot 1 m hoogte kunnen opgroeien. Bij diepere percelen beslaat deze zone voor lage beplanting vanaf een afstand van 30 m minstens twee derde van de perceelsbreedte en vanaf een afstand van 50 m minstens vier vijfden van de perceelsbreedte, zodat een kijkhoek aanwezig blijft. Hierdoor blijft het doorzicht in zekere mate behouden.~~

~~Voor bijzondere situaties en ontwerpen, bijvoorbeeld met een geschikte inplanting van een aantal hoogstammige bomen in deze zone voor lage beplanting kan een afwijkend beplantingsplan in een omgevingsrapport worden gemotiveerd. In elk geval dienen bestaande hoogstamboomgaarden in deze onbebouwde zone (dit is het perceelsdeel in de zone buiten de hierboven aangeduide maximale bebouwbare breedte) behouden te blijven; alle bepalingen van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden (punt 6.1.2) zijn in dat geval in deze onbebouwde zone van toepassing. Dit laatste is ook het geval bij de percelen en perceel delen die als "te bebomen hoogstamboomgaard" zijn aangeduid.~~

~~6.6.3. Beheer~~

~~Voor de volgende percelen, zoals aangeduid op het grafisch plan, wordt een recht van voorkoop ingesteld:~~

- ~~— alle percelen binnen de overdruk woonzone met lage dichtheid die als "te bebomen hoogstamboomgaard" op het grafisch plan zijn aangeduid.~~

~~Dit recht kan voor al de betrokken percelen worden uitgeoefend door 1. Stad Sint-Truiden.~~

~~De Stad Sint-Truiden voert een stedelijk reglement in voor aanleg en beheersovereenkomsten met een bijhorende financiële ondersteuningsregeling ten behoeve van eigenaars en/of pachters, huurders of andere gebruikers van percelen in de (al dan niet tijdelijke) agrarische gebieden met landschappelijke waarde, en in het bijzonder van de hoogstamboomgaarden.~~

6.7. Overdruk bijzonder landschappelijk waardevol gebied

6.7.1. Bestemming

De bestemmingen aangeduid in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) blijven onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

Alle waardevolle cultuurhistorische gebouwen en constructies en bestaande landschapswaarden of –kernmerken in hun directe omgeving moeten worden behouden en maximaal worden gevaloriseerd, teneinde te voldoen aan de beschermingsbepalingen van het mogelijke toekomstige erfgoedlandschap. De overdruk 'bijzonder landschappelijk waardevol gebied' vervalt automatisch wanneer in een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het betrokken perceel een erfgoedlandschap wordt vastgelegd.

6.7.2. Inrichting

De gebouw(del)en en constructies die de bescherming van monument genieten, vallen volledig onder de wettelijke beschermingsregels en -procedures van de monumentenzorg en buiten de regels en procedures van dit artikel.

Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op gebouwen en constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving.

In gebieden met de overdruk bijzonder landschappelijk waardevol gebied wordt specifiek zorg gedragen voor het behoud van de aanwezige gebouwen en constructies met erfgoedwaarde. Alle ingrepen aan gebouwen en constructies waarvoor volgens het besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, dienen daarom te worden gemotiveerd in een omgevingsrapport.

Behoudens het hiervoor bepaalde blijven de voorschriften van de inrichting van de betrokken percelen uit de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) onverminderd van toepassing. Deze bestaande voorschriften kunnen door stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

6.7.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.



III. PROCEDURE

Artikel 7. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties

7.1. Vergunningen en weigeringen

Aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot percelen waarop te verwijderen gebouwen of overtollige verhardingen voorkomen, zullen in twee fasen worden behandeld. Wanneer het voorgenomen bouwinitiatief aan de voorschriften van dit R.U.P. beantwoordt, zal eerst een sloopvergunning voor die te verwijderen constructies worden afgeleverd. Na de verwijdering ervan, het indienen van een tweede reeks foto's als bewijs daarvan en een eventueel controlebezoek van een bevoegde stadsambtenaar ter plaatse, zal dan de stedenbouwkundige vergunning voor het geheel van de voorgenomen bouwwerken worden afgeleverd.

Bij elke vergunning en elke weigering van een aanvraag zal **een heldere motivatie** worden bezorgd.

Artikel 8. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: omgevingsrapport

Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevolgen, wordt in volgende gevallen uiterst strikt toegekeken op de volledigheid en duidelijkheid van het aanvraagdossier. De wettelijk voorziene elementen moeten voor 100 % in het dossier aanwezig zijn. Deze dossiers worden ter beoordeling van hun inhoud en hun volledigheid voorgelegd aan een Bouwcommissie (zie art. 9). Het betreft :

- het kappen van een hoogstamboom (artn. 6.1.2, 6.2.2 en 6.4.2);
- het experimenteel aanplanten van appellaagstamfruitbomen als tijdelijke opgroei samen met de nieuwe hoogstamfruitbomen op een beperkt aantal percelen die door het stadsbestuur worden goedgekeurd (art. 6.1);
- een alternatief tracé binnen hetzelfde perceel of percelengeheel voor een natuurverbinding (art. 6.2);
- het niet aanleggen van beschermende greppel wanneer het betrokken perceel(deel) in hoofdhelling niet afhelt naar de holle weg (artn. 6.2 en 6.4);
- andere inplantingen van de bebouwing in een woonzone met lage dichtheid in functie van een betere globale oplossing en doorkijk op het achterinliggende open landschap (art. 6.6.2);
- een afwijkend beplantingsplan in een woonzone met lage dichtheid (art. 6.6.2);
- alle werken en handelingen waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is aan gebouwen en constructies in een bijzonder landschappelijk waardevol gebied (art. 6.7.2).

In deze gevallen is het aangeraden eerst een omgevingsrapport, dat de krachtlijnen van de aanvraag en zijn gevolgen schetst, ter bespreking in te dienen. Op deze manier kan aanvrager veel onnodig (her)tekenwerk vermijden.

Om de aanvrager een grotere rechtszekerheid te bezorgen zal het College van Burgemeester en Schepenen, op aanvraag van de indiener en na advies van de Bouwcommissie, een stedenbouwkundig attest met de eventuele principiële goedkeuring en/of voorwaarden van het project afleveren. Een dergelijk stedenbouwkundig attest wordt binnen de wettelijk voorziene termijn van 75 dagen afgeleverd.

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- het project naar zijn gebruik en voorkomen;
- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

Concreet moet het omgevingsrapport, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest, bij voornoemde projecten klaarheid geven in :

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m. er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materialengebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
4. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P. en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de situatie die in de voorschriften als normaal wordt vooropgesteld;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...);

- het stadsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
- de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping,...);
- de eventuele kosten voor de overheid.

Het omgevingsrapport en de andere benodigde nota's worden opgesteld en ingediend onder verantwoordelijkheid van een erkend architect, behoudens bij de omgevingsrapporten die louter betrekking hebben op niet-bebouwde onderdelen van de artikels 6.1, 6.2 en 6.4.

Het stadsbestuur zal de indieners van een omgevingsrapport op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie daarvoor (bijv. vroeger ingediende omgevingsrapporten en adviezen van de Bouwcommissie met betrekking tot die omgeving) bezorgen. Het stadsbestuur zal, wanneer monumenten, waardevolle panden of ankerplaatsen in het geding zijn, telkens de dienst van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap bevoegd voor Monumenten en Landschappen verzoeken ook de relevante beschikbare informatie ter beschikking te stellen van de indieners van een omgevingsrapport.

Ook bij bouwprojecten die slechts op één onderdeel (bijv. de bouwhoogte) afwijken van de normale voorschriften, moet het omgevingsrapport over de vijf voornoemde aspecten klaarheid geven, maar dan enkel wat betreft het onderdeel waarvoor de afwijking wordt aangevraagd.

Artikel 9. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: Bouwcommissie

Om het beoordelen van de tolerantiemarges in de voorschriften van dit R.U.P. op een ruimere, onafhankelijke basis te laten plaatsvinden en het vergunningenbeleid de nodige continuïteit te bezorgen, zal het stadsbestuur van Sint-Truiden ook voor dit R.U.P. de Bouwcommissie met adviserende bevoegdheid inschakelen. Zoals aangegeven bij haar oprichting in het kader van het B.P.A. Binnenstad kan deze Bouwcommissie eventueel nog andere taken en bevoegdheden krijgen, mits dit gebeurt bij middel van een gemeentelijke verordening of een Besluit van de Vlaamse Regering.

9.1. Taak en bevoegdheid

De Bouwcommissie geeft advies aan het College over alle (ver)bouwprojecten in het plangebied van dit R.U.P. waarvoor volgens art. 8 van deze voorschriften een omgevingsrapport moet worden ingediend en het aangeraden is dit vooraf te doen. Dit advies wordt gegeven bij de aanvraag van zowel de voorafgaandelijke stedenbouwkundige attesten als van de stedenbouwkundige vergunningen.

Op vraag van de leden kan de Bouwcommissie ook andere adviezen m.b.t. het bouwen in het plangebied geven.

De Bouwcommissie geeft advies over (de voorwaarden voor) het toelaten van bouwprojecten; het College van Burgemeester en Schepenen beslist erover. ~~In principe volgt het College bij die beslissingen het advies van de Bouwcommissie.~~

9.2. Samenstelling

Om vlot en zinvol werk te leveren, is de Bouwcommissie een kleine, deskundige groep die met volgende brede achtergrond wordt samengesteld.

Ambtshalve leden zijn:

- de schepen voor ruimtelijke ordening, als niet-stemgerechtigd voorzitter;
- de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar, als stemgerechtigd secretaris.

Gewone, stemgerechtigde leden zijn:

- een landschapsdeskundige;
- twee personen uit het Truiense verenigingsleven in brede zin, die ervaring hebben met en bezig zijn rond de leefbaarheid van de stad. Een van deze personen is effectief lid, de andere is globaal plaatsvervanger van al de gewone leden;
- twee onafhankelijke architectuur- en stedenbouw-deskundigen, waarvan een uit Sint-Truiden en een woonachtig en werkzaam buiten Sint-Truiden;
- twee leden van de GECORO, waarvan minstens een deskundige inzake ruimtelijke ordening.

ROHM-Limburg, cel Ruimtelijke Ordening en de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar worden op de hoogte gehouden van de werkzaamheden en kunnen, indien zij dit wensen, niet-stemgerechtigd op de bijeenkomsten aanwezig zijn.

Bij een (ver)bouw- of herinrichtingsinitiatief aan een waardevol pand of op een perceel dat (gedeeltelijk) als monument of erfgoedlandschap is geklasseerd, worden ook de schepen voor Monumentenzorg en de inspecteur van de dienst van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap bevoegd voor Monumenten en Landschappen voor de bespreking uitgenodigd. Zij zijn niet stemgerechtigd.

Stadsambtenaren met verantwoordelijkheid voor aspecten van het ruimtelijk beleid kunnen, indien zij dat wensen, niet-stemgerechtigd aan de bijeenkomsten deelnemen.

Voor een goede afstemming op het ruimere ruimtelijke beleid fungeert de Bouwcommissie als een werkgroep van de Gemeentelijke Commissie van Advies inzake Ruimtelijke Ordening.

De leden van de Bouwcommissie worden, voor zover ze geen lid zijn, automatisch als waarnemend lid in GECORO opgenomen.

De samenstelling van de Bouwcommissie wordt telkens voor een periode van twee jaar bekrachtigd door de Gemeenteraad. In toerbeurt kunnen bij het begin van elke tweejaarlijkse periode -op gemotiveerde voordracht van het College, na eventuele voorstellen van de GECORO of van de Bouwcommissie zelf- telkens twee van de gewone leden worden vervangen (of herbevestigd).

Gewone leden kunnen tijdens de periode van twee jaar ontslag nemen en krijgen automatisch ontslag wanneer zij drie keer na mekaar ongemotiveerd afwezig zijn. In deze gevallen wordt hun plaats voor de rest van die periode volwaardig ingenomen door de aangeduide plaatsvervanger; bij de daaropvolgende bekrachtiging van de samenstelling wordt hun plaats opnieuw ingevuld.

Voor de leden mogen er bij de behandeling van een dossier geen onverenigbaarheden van tel zijn (architect van project, belanghebbende, familie van initiatiefnemer,...). Zij kunnen hiervoor worden geraakt.

Onmiddellijk na de definitieve goedkeuring van dit R.U.P. door de Gemeenteraad, neemt het College van Burgemeester en Schepenen de nodige voorbereidingen voor de samenstelling

van de Bouwcommissie. De Bouwcommissie wordt zo spoedig mogelijk, ten laatste 15 dagen na het van kracht worden van dit R.U.P., geïnstalleerd.

9.3. Werkwijze

- De werkzaamheden van de Bouwcommissie worden, binnen de beperkingen van artikel 15, geregeld in een Huishoudelijk Reglement. De Gemeenteraad legt dit Reglement ten laatste bij met de definitieve goedkeuring van dit R.U.P. vast. De Bouwcommissie en GECORO kunnen College en Gemeenteraad ten alle tijde eventuele aanpassingen ervan voorstellen.
- De Bouwcommissie zorgt er voor dat advies wordt verleend uiterlijk binnen de dertig dagen nadat een omgevingsrapport of een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning aan de leden werd bezorgd.
- De Bouwcommissie komt minimaal een maal per maand samen.
- De commissieleden die niet ambtshalve aanwezig zijn, ontvangen een vergoeding voor hun medewerking.
- Alle leden van de Bouwcommissie krijgen tijdig voor de bespreking een volledige bundel (aanvraag en omgevingsrapport) van elke aanvraag bezorgd.
- Het College van Burgemeester en Schepenen informeert de Bouwcommissie bij elke vergadering schriftelijk over het feit en de inhoud van al de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning die in de vorige periode werden ingediend en de stedenbouwkundige vergunningen die werden verleend.
- De Bouwcommissie kan maar geldig adviseren wanneer niet meer dan twee leden afwezig zijn. Bij afwezigheid van meer dan twee stemgerechtigde leden wordt minstens vier werkdagen later een nieuwe vergadering van de commissie belegd, die dan ongeacht het aantal aanwezige leden geldig kan adviseren.
- Elke initiatiefnemer heeft het recht zogewenst zijn voorstellen en omgevingsrapport voor de Bouwcommissie te komen toelichten en verdedigen, vooraleer deze een advies uitbrengt. De commissie kan ook andere belanghebbenden en deskundigen horen.
- Eenieder die een omgevingsrapport wil indienen, zal vooraf met de bevoegde stadsdiensten contact opnemen in verband met de specifieke aandachtspunten en interpretaties voor de betrokken plek.
- De Bouwcommissie beraadslaagt achter gesloten deuren en geeft zo mogelijk unaniem een advies aan het College. Bij blijvend verschil van mening worden de stemming en alle standpunten in het advies opgenomen. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend.
- Dit advies wordt schriftelijk aan het College overgemaakt en naargelang de beslissing van de Bouwcommissie ook mondeling door de voorzitter en/of door een lid van de commissie toegelicht.
- Het College beslist op basis van het advies van de Bouwcommissie. Bij een afwijkende beslissing van het College worden deze beslissing en de precieze en duidelijke motivatie ervan ten laatste de eerstvolgende bijeenkomst van de commissie schriftelijk, en zo gewenst ook mondeling, door de Burgemeester en/of door de schepenen voor Ruimtelijke Ordening aan de Bouwcommissie overgemaakt.
- De adviezen van de Bouwcommissie zijn openbaar.
- Regelmatig (b.v. jaarlijks) en minimaal bij het einde van een tweejaarlijkse periode, stelt de Bouwcommissie een moreel verslag van haar werkzaamheden aan GECORO, aan de Gemeenteraad en aan de publieke opinie voor.

+