TOELICHTINGSNOTA

ruimtelijk uitvoeringsplan urgente zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte

stad sint-truiden

definitief ontwerp – februari 2006

studiegroep omgeving

Beknopte samenvatting

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.
Een dergelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte' wordt als een ***tijdelijke tussenstap*** beschouwd; naarmate gebiedsgerichte uitvoeringsplannen voor dorpen, open ruimten of andere delen van Sint-Truiden worden opgemaakt, zullen de thans uitgewerkte voorschriften daarin worden opgenomen en geïntegreerd.

Dit R.U.P. is een ***omwerking van een eerdere, meer omvattende voorstudie*** die alle soorten zonevreemde en andere constructies met specifiek gebruik in de open ruimte van Sint-Truiden (ook de woningen, bedrijven, hoeven en kastelen). Vooroverleg hierover met de bevoegde overheidsinstanties (10/7 en 28/8/03) heeft uitgewezen dat en opsplitsing van dit ambitieuze uitvoeringsplan in kleinere en eenvoudiger plannen met een vergelijkbare problematiek aangewezen is. Dit R.U.P. is hiervan een van de uitwerkingen. Het is tot stand gekomen op basis van een voorstel van een ambtelijke werkgroep van de betrokken stadsdiensten dat in een reeks van overlegmomenten met adviesraden, rechtstreeks betrokken clubs en eigenaars en betrokken overheidsinstanties is besproken en geadviseerd.
Het R.U.P. is een uitvoering van ruimtelijke kernbeslissingen 7 (over gedifferentieerde mogelijkheden voor waardevolle hoeven), 24 (over bescherming van beeldbepalende gebouwen), van de structuurschetsen van de kerkdorpen en van richtinggevende maatregel 2.8 uit recreatieve voorzieningen bij de dorpen) uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het basisuitgangspunt van de voorstudie en het R.U.P. 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***. Dit leidt waar het ruimtelijk verantwoord is tot minder strenge bepalingen dan het decreet RO voorziet.
De vier ***deelruimten*** die hiervoor, voortgaande op het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, in Sint-Truiden worden onderscheiden zijn :

- het gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw;
- het noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw;
- de valleien en plateaus van droog Haspengouw;
- de kernstad met de aansluitende buitenwijken en het systeem gekoppeld aan N3 en oostelijke ring.

Binnen deze deelruimten wordt onderscheid gemaakt naargelang de ligging ten opzichte van de structuurbepalende elementen.
In de eerste en de derde deelruimte staat een voorzichtig beleid voorop, in de tweede, reeds versnipperde deelruimte een soepeler beleid. De vierde deelruimte, het vermoedelijke kleinstedelijke gebied, komt in dit R.U.P. niet aan bod.

Bij de analyses en afwegingen in de toelichtingsnota worden de zonevreemde recreatieve constructies achtereenvolgens behandeld. Een afrondend hoofdstuk bundelt de voorstellen in ***een zo eenvoudig mogelijke set van voorschriften***, die waar mogelijk een algemeen karakter hebben en ook toekomstgericht problemen kunnen ondervangen. Alleen daar waar nodig worden specifieke voorschriften en ordeningen voor individuele situaties opgenomen. Voor sommige bestemmingscategorieën zijn ter aanvulling van de verordenende voorschriften ook een aantal richtinggevende perspectieven opgenomen.

Van de 18 geïnventariseerde ***zonevreemde recreatieve terreinen, gebouwen en constructies*** wordt er voor drie geconcludeerd dat het ruimtelijk onverantwoord is hen op hun huidige locatie verder te laten functioneren; dit R.U.P. voorziet voor hen alternatieve locaties (of een tijdelijke overgangsregeling). Negen terreinen die buiten de grote gehelen natuur zijn gelegen kunnen mits lokale herstructurering of aanpassing verder functioneren; vijf terreinen kunnen, al dan niet na herstructurering of aanpassing, verder uitbreiden. Voor beide laatste categorieën, evenals voor een achterhaald recreatiegebied, neemt het R.U.P. de nodige herbestemmingen op.

Van de 57 geïnventariseerde ***waardevolle hoeven en kastelen*** krijgen de 33 die buiten grote gehelen natuur zijn gelegen, waar thans geen horeca aanwezig is en die voldoende waardevolle elementen bevatten, ruimere mogelijkheden tot invulling met levensvatbare functies die kunnen bijdragen tot hun behoud als waardevol pand; dit betreft beperkte para-agrarische activiteiten (in de hoeven), tijdelijke verblijfsrecreatie en wonen als nevenfuncties en als nabestemming. Voor 23 van deze waardevolle hoeven en kastelen, gelegen aan randen van kleine dorpen of langs recreatieve fietsroutes (groene schakels) aan de randen van grote gehelen natuur worden ruimere mogelijkheden toegelaten, met als neven- en nabestemmingen ook recreatie, ambachten, voorzieningen of meergezinswoningen. Voor 8 van deze waardevolle hoeven en kastelen tenslotte, aan randen van grote dorpen of langs groene schakels in agrarisch gebied wordt naast dezelfde ruimere mogelijkheden ook de inpassing van hotels en fysische uitbreiding toegelaten, tot maximaal 20%.

Het ***ruimtelijk uitvoeringsplan*** bevat een bundel met 44 grafische deelplannen voor de afzonderlijke sites (met bestemmingen en overdrukken), waaraan bestemmings-, inrichtings- en beheersvoorschriften zijn gekoppeld. De nieuwe bestemmingen wijzigen het gewestplan; sommige overdrukken voegen aan de gewestplanvoorschriften specifieke verfijningen, mogelijkheden of beperkingen toe.
Het geheel van dit R.U.P. beslaat een relatief bescheiden oppervlakte van ca. 46 ha.
In totaal creëert dit R.U.P. daarmee ca. 21 ha bijkomend recreatiegebied (met inbegrip van buffers en parkings) en ca. 6,1 ha tijdelijk recreatiegebied. Ook worden ten behoeve van de ruimere mogelijkheden voor waardevolle hoeven en kastelen ca. 7,6 ha agrarisch gebied en ca. 0,2 ha parkgebied verfijnd.
De totale herbestemde agrarische oppervlakte in dit R.U.P. bedraagt dus ca. 24 ha of 0,3 % van het bestemde areaal. Door de herlocaties van enkele recreatieve sites wordt daarnaast ca. 5 ha agrarisch gebied de mogelijkheid voor terug een effectief landbouwgebruik gegeven.

Aan het R.U.P. wordt een onteigeningsplan voor de te herstructureren voetbalvelden en voor de site van het modelsportvliegen gekoppeld.

Inhoud

Beknopte samenvatting 3
Figuren 6
Kaarten 6

1. Situering, afbakening en opzet ... 7
1.1. Situering ... 7
1.2. Afbakening en opzet ... 7
1.3. Opbouw ... 8
1.4. Aanpak en werkzaamheden ... 8

2. Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan ... 9
2.1. Concrete aanwijzingen ... 9
2.2. Te onderscheiden deelruimten en hun ontwikkelingsperspectief ... 10
2.3. Ontwikkelingsperspectieven per deelruimte ... 13

3. Plannings- en beleidscontext ... 15
3.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ... 15
3.2. Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg ... 17
3.3. Plannen en regelgeving met verordenend kader ... 18

4. Overzicht van de onderzochte sites/gebouwen en selectie voor opname in dit R.U.P. ... 19
4.1. Globale inventarisatie zonevreemde recreatieve constructies in voorstudie constructies met specifiek gebruik in open ruimte ... 19
4.2. Globale inventarisatie hoeven en kastelen in voorstudie constructies met specifiek gebruik in open ruimte ... 28

5. Ontwikkelingsperspectieven per geselecteerde recreatieve site of hoeve/kasteel ... 41
5.1. Recreatieve sites ... 41
5.2. Hoeven en kastelen ... 47

6. Algemene conclusies en voorstellen naar vertaling in ruimtelijke uitvoeringsplan(nen) ... 52
6.1. R.U.P. urgente zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte ... 52
6.2. Planschade en planbaten ... 59
6.3. Relatie met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ... 60
6.4. Elementen voor een ruimtebalans ... 60
6.5. Vertaling in gebiedsgerichte R.U.P.'s ... 61
6.6. Suggestie naar het gewestelijk planningsproces voor de afbakening van de agrarische en de natuurlijke structuur ... 61

Bijlagen 62

1. Categorisering recreatieve terreinen naar vergunningstoestand ... 62
2. Vergunningstoestand en ontwikkelingsperspectief hoeven en kastelen ... 67
3. Watertoets ... 73

Figuren

figuur 1 *ontwikkelingsperspectief Concordia Duras* 42
figuur 2 *ontwikkelingsperspectief PSV Melveren* 43
figuur 3 *ontwikkelingsperspectief omgeving Bornedries* 43
figuur 4 *ontwikkelingsperspectief BJ Kortenbos* 44
figuur 5 *ontwikkelingsperspectief Bautershoven* 44
figuur 6 *ontwikkelingsperspectief Sporting Aalst* 46
figuur 8 *ontwikkelingsperspectief V.V. Hemelrijk Brustem* 46

Kaarten

kaart 1 te onderscheiden deelruimten in Sint-Truiden 10
kaart 2 gewenste ruimtelijke structuur Sint-Truiden 10
kaart 3 situering en ontwikkelingsperspectief recreatieve constructies 19
kaart 4 geselecteerde recreatieve terreinen 26
kaart 5 situering recreatieve constructies en hoeven t.o.v. groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang 28
kaart 6 situering en ontwikkelingsperspectief hoeven en kastelen 29
kaart 7 schematisch grafisch plan – voorbeeld 1 52
kaart 8 schematisch grafisch plan – voorbeeld 2 52
kaart 9 schematisch grafisch plan – voorbeeld 3 52
kaart 10 schematisch grafisch plan – voorbeeld 4 52

1. Situering, afbakening en opzet

1.1. Situering

Bij de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd uitgegaan van het feit dat er relatief **weinig zonevreemde gebouwen** in St-Truiden aanwezig zijn. De aandacht voor deze problematiek in het plan is dan ook beperkt.
Voor het huidige stadsbestuur vormt de zonevreemdheid echter een **prioriteit** omwille van de leefbaarheid van aantal recreatieve inrichtingen, hoeven en kastelen.

Voortgaande op huidige wetgeving (DORO 13/7/2001, gewijzigd met de decreten van 19/07/2002, 4/4/2003 en 21/11/2003, en aangevuld met het uitvoeringsbesluit van 28/11/2003) wordt bij deze een voorstudie voor opname van het gewenste ontwikkelingsperspectief in (mogelijks verschillende) R.U.P.'s opgemaakt.

1.2. Afbakening en opzet

Deze toelichtingsnota is een omwerking van een eerdere, meer omvattende voorstudie die alle soorten zonevreemde en andere constructies met specifiek gebruik in de open ruimte van Sint-Truiden (ook de woningen, bedrijven, hoeven en kastelen). Vooroverleg hierover met de bevoegde overheidsinstanties (10/7 en 28/8/03) heeft uitgewezen dat en opsplitsing van dit ambitieuze uitvoeringsplan in **kleinere en eenvoudiger plannen** met een vergelijkbare problematiek aangewezen is. Dit R.U.P. en deze toelichtingsnota zijn hiervan een van de uitwerkingen; een ander R.U.P. voor de zonevreemde bedrijven een andere uitwerking.

Het R.U.P. 'urgente zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte' **beperkt zich** (omwille van dringendheid) **tot een aantal types van gebouwen en constructies** met recreatief gebruik **in 'in principe niet bebouwbare' gewestplanzones** (buffergebied, agrarische gebied, parkgebied, agrarische gebied met ecologisch belang, bosgebied, groen-, natuur- en natuurreservaatgebied). De inventaris en voorstellen beperken zich dan in grote mate ook tot deze gebouwen en deze zones.
Naast de zonevreemde constructies worden waar nodig ook andere gebouwen en constructies in 'openruimte-bestemmingen' onderzocht, waar problemen zijn voor hun verdere ontwikkeling, zoals verkeerd gesitueerde of achterhaalde recreatiezones, of de waardevolle hoeven die nieuwe functies behoeven om als erfgoed op een leefbare wijze in stand gehouden te kunnen worden. Om deze reden wordt deze voorstudie niet als 'zonevreemde gebouwen' betiteld, maar als 'Zonevreemde recreatieve constructies in open ruimte'.
Alleen de recreatieve sites waar actueel, in de praktijk of in gekende projecten, problemen aanwezig zijn, worden in dit R.U.P. meegenomen: het R.U.P. heeft daardoor alleen betrekking op de 'urgente zonevreemde constructies'. Andere recreatieve elementen worden later, bij de opmaak van gebiedsgerichte R.U.P.'s voor de dorpen meegenomen. De hoeven en kastelen tenslotte waarin zich thans reeds een (horeca)bedrijvigheid bevindt die zonevreemd of problematisch is, vallen buiten dit R.U.P., maar worden opgenomen in het vernoemde R.U.P. zonevreemde bedrijven.

Vanuit de aard van voornoemde beperking richt dit R.U.P. zich op het vermoedelijke buitengebied van Sint-Truiden. Conform de afspraken met AROHM-Afdeling Ruimtelijke Planning over de Truiense buitengebied-R.U.P.'s blijven zonevreemde en problematische recreatieve constructies in de **grote gehelen natuur** in principe buiten dit gemeentelijk R.U.P.; enkele sites aan de rand van een mogelijk groot geheel natuur zijn wel meegenomen .

Het opzet van dit R.U.P. ‘Zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte’ is voor deze gebouwen en constructies vanuit het aanwezige ruimtelijke kader op korte termijn een oplossing te bieden in een in wezen tijdelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is de bedoeling van het stadsbestuur de uitgewerkte regelingen en voorwaarden uit dit R.U.P. ‘Zonevreemde recreatieve constructies in open ruimte’ in de toekomst telkens over te nemen in gebiedsgerichte R.U.P.’s waar en wanneer deze worden opgemaakt. In de loop der jaren, naarmate meer gebiedsgerichte R.U.P.’s (bijv. voor elk of groepen van de kerkdorpen) tot stand komen, zal de verordenende inhoud van dit R.U.P. dus stelselmatig verminderen (en in principe op een bepaald moment tot nul terugvallen).

1.3. Opbouw

Het ruimtelijk kader waartegen de zonevreemde en andere gebouwen en constructies in deze voorstudie worden afgewogen wordt in hoofdstuk 2 geschetst. Dit geeft ook de band met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan weer; evenals de gewenste ontwikkelingsperspectieven die van daar uit voor de zonevreemde recreatieve constructies worden vooropgesteld.

Hoofdstuk 3 schetst de plannings- en beleidscontext.
In het daaropvolgende hoofdstuk 4 wordt de inventaris van recreatieve gebouwen en terreinen enerzijds en voor de hoeven en kastelen anderzijds weergegeven, geanalyseerd tegenover de juridische en feitelijke situatie en in perspectief gezet binnen het globale ruimtelijke kader. Dit hoofdstuk rondt af met een selectie van de sites die in dit R.U.P. urgente zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte worden meegenomen. Hoofdstuk 5 beschrijft het concrete ontwikkelingsperspectief voor elk van de geselecteerde sites, hoeven en kastelen. Hoofdstuk 6 vertaalt deze perspectieven naar het R.U.P. en past ze in een relatief eenvoudig systeem met algemene regels voor een R.U.P. in. Dit bouwt voort op de nieuwe wijze van opbouwen van de buitengebied-R.U.P.’s in Sint-Truiden; het geeft ook aan dat voor sommige bestemmingscategorieën een reeks richtinggevende opties voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van belang zijn die niet in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen. Dit hoofdstuk duidt ook de noodzakelijke flankerende maatregelen en geeft indicaties voor een ruimtebalans. De bijlagen geven de analyse van de vergunningstoestand en de watertoets op planniveau weer.

1.4. Aanpak en werkzaamheden

Voor de begeleiding van de opmaak van dit R.U.P. is een ambtelijke werkgroep werkzaam geweest met de verantwoordelijke schepenen en de medewerkers van de betrokken stadsdiensten. Het voorstel van voorontwerp-R.U.P. dat deze ambtelijke werkgroep heeft voorbereid is voor advies voorgelegd aan de GECORO en de overheidsadministraties in de plenaire vergadering en ter informatie en bespreking toegelicht op een reeks informatie-momenten voor clubs, hoeve-eigenaren en eigenaren van percelen die in het onteigeningsplan zouden worden opgenomen. De relevante opmerkingen, suggesties en adviezen uit deze verschillende besprekingen zijn in het ontwerp-R.U.P. ingewerkt, dat na voorlopige aanvaarding door de Gemeenteraad het openbaar onderzoek heeft doorlopen. De opmerkingen en suggesties uit de 34 bezwaar- en adviesschriften die zijn ingediend en die door GECORO zijn gebundeld en als relevant geëvalueerd, zijn in dit definitieve ontwerp ingewerkt..

2. Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

2.1. Concrete aanwijzingen

Concrete aanwijzingen voor het beleid met betrekking tot de recreatieve gebouwen en constructies met specifiek gebruik in open ruimte in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente zijn beperkt, maar duidelijk. Volgende elementen verwijzen (indirect) naar de noodzaak voor het bieden van een ontwikkelingsperspectief van een aantal van deze recreatieve gebouwen en constructies :

- de ruimtelijke kernbeslissing 7: de opmaak van een gemeentelijk R.U.P. voor gedifferentieerde mogelijkheden voor ombouw, verblijfstoerisme, hoevetoerisme met recreatieverblijven, educatieve functies in hoeven, meer in detail uitgewerkt in het richtinggevend deel in maatregel 1.7;
- de ruimtelijke kernbeslissing 24: de bescherming van beeldbepalende gebouwen, waarvoor bepalingen worden opgenomen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, ondersteund door de gemeentelijke verordening;
- in het richtinggevend deel geven de structuurschetsen van de verschillende dorpen(gehelen) de gewenste locaties voor recreatieve instellingen weer;
- in het richtinggevend deel VI.2.1. maatregel 2.8. (indirect): de optimalisering van de speel- en sportvoorzieningen in de dorpen en wijken: behoudens in de gehuchten, worden de voetbalvelden mogelijkheden gegeven door herbestemming waar nodig van de bestaande inrichtingen tot recreatiezone, evenals voor zeven andere sport- en recreatieve inrichtingen nabij dorpen waarvan een functioneren op de bestaande plaats mogelijk wordt geacht.

Voor de site voor modelsportvliegen in Runkelen is de band met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan weliswaar niet eenvoudig, maar eveneens wel duidelijk. De opname van deze locatie en activiteit in het R.U.P. steunt op maatregel 2.8 uit richtinggevend deel V.2.1. Hierin geeft het structuurplan aan dat voor de optimalisering van de speel- en sportvoorzieningen in de dorpen en wijken, behoudens in de gehuchten (Runkelen is in de gewenste functionele hiërarchie in het structuurplan onderdeel van het middelgroot dorpengeheel Runkelen-Gorsem, nvdr) de voetbalvelden mogelijkheden worden gegeven door herbestemming waar nodig van de bestaande inrichtingen tot recreatiezone, en “ook voor zeven andere sport- en recreatieve inrichtingen nabij dorpen, waarvan een verder functioneren op de bestaande plaats mogelijk wordt geacht (inventarisatie stadsbestuur) worden waar nodig door herbestemming in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (met aangepaste bouw- en bestemmingsvoorschriften) mogelijkheden voor behoud en vernieuwing zonder verdere uitbreiding geboden” (citaat). In het informatieve deel (punt IV.7.2) worden deze zeven andere sport- en recreatieve inrichtingen verduidelijkt als twee maneges, drie sites met tennisvelden, een hondendressuurterrein en een oefenterrein voor modelvliegtuigen, waarbij vermeld is dat deze op de kaarten 8 van de bestaande ruimtelijke structuur zijn weergegeven. Kaart 8d geeft de site r8 als recreatie / modelvliegers weer. De logische opeenvolging van de verschillende onderdelen van het structuurplan biedt de onderbouwing voor de opname van site r8 in dit R.U.P.

De neven- en nabestemmingen die voor een aantal hoeven (deze die meest aansluiten bij de grotere kernen of de belangrijke fietsroutes) in dit R.U.P. worden voorzien, zijn iets ruimer dan deze die in de richtinggevende maatregel 1.7 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn voorzien (met name huisvesting, recreatie of toerisme, of de eveneens vermelde educatieve functies). Inhoudelijk horen de meeste toegelaten nevenbestemmingen (zie hoofdstuk 6) onder deze hoofdcategorieën. De onder voorwaarden toegelaten tentoonstellingsruimten van

kunstproducten en de verkooppunten van kunstambachtelijke of streekproducten zijn als laagdynamische toeristische attractiepunten te beschouwen. Horecazaken en hotels horen eveneens bij recreatie en toerisme. Alleen de kleinschalige kantoren, gemeenschaps-voorzieningen en ambachtelijke bedrijvigheid in de kunst- of para-agrarische sfeer zijn duidelijk ruimere nevenbestemmingen; die thans evenwel in een beperkt aantal hoeven worden toegelaten om een iets ruimere waaier aan – kleinschalige – ontwikkelingsmogelijkheden te kunnen aanbieden dan louter de toeristisch-recreatieve en tegelijk de recreatieve markt niet te oververhitten.
Deze beperkte verruiming ten opzichte van het richtinggevend deel is verantwoord gelet op de grotere druk waaraan de agrarische sector en met name de voor Sint-Truiden erg belangrijke fruitteelt sinds 2000 (de periode van goedkeuring van het structuurplan) onderhevig is, hetgeen een onvoorziene ontwikkeling van een maatschappelijke activiteit is..

Dit R.U.P. urgente zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte is dus in zijn geheel **duidelijk een uitvoering van het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**.

2.2. Te onderscheiden deelruimten en hun ontwikkelings-perspectief

kaart 1 *te onderscheiden deelruimten in Sint-Truiden*
kaart 2 *gewenste ruimtelijke structuur Sint-Truiden*

In het ruimtelijk structuurplan wordt Sint-Truiden niet in deelruimten ingedeeld. Toch kunnen op basis van de bestaande structuurbepalende elementen weergegeven in het informatief deel en vooral op basis van de gewenste ruimtelijke structuur voor Sint-Truiden volgende deelruimten worden onderscheiden:
- het gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw;
- het noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw;
- de valleien en plateaus van droog Haspengouw;
- de kernstad met de aansluitende buitenwijken en het systeem gekoppeld aan N3 en oostelijke ring.

Het onderzoek voor dit R.U.P. spitst zich toe op de eerste drie deelruimten. De vierde deelruimte is immers nagenoeg helemaal als bedrijvenzone of woonzone aangeduid op het gewestplan en/of reeds in B.P.A.'s of R.U.P.'s opgenomen.

Per deelruimte wordt een ontwikkelingsperspectief geformuleerd. Dit ontwikkelingsperspectief wordt binnen één deelruimte gedifferentieerd aan de hand van structuurbepalende elementen. Deze ontwikkelingsperspectieven worden op de desbetreffende zonevreemde en andere problematische gebouwen toegepast.

2.2.1. Het gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw

Landbouw, vooral fruitteelt en graslanden, gaat in het gebied samen met natuur in de beekvalleien en in grote gehelen natuur (vnl. bossen) en met toenemende recreatieve activiteiten. Het dorp Wilderen, een aantal kleine straatdorpen Duras, Gorsem, Runkelen, Metseren, kleine wegen en een netwerk van kleine landschapselementen zijn onderdeel van het systeem. Kasteelparken en de beken die deze verbinden (Molenbeek, Cicindria, Melsterbeek) zijn structuurbepalend.

In het algemeen is het beleid gericht op het ontwikkelen en beheren van het gebied met natuurverbindingscorridors tussen de te beschermen en te versterken grote gehelen natuur aangewezen. Constructies bij verbouwing of nieuwbouw moeten qua uitzicht in het landschap passen en rekening houden met de aanwezige waarden.
Een te ordenen noordelijke recreatieve as verbindt Veemarkt en Nieuwenhoven.

Volgende elementen worden onderscheiden:
- de te beschermen en te versterken grote gehelen natuur (Duras-Metseren, Metseren-Melveren-Terkelen, Nieuwenhoven, Kluisbos);
- het op te waarderen gewoon concentrisch dorp Wilderen en de op te waarderen typerende straatdorpen Duras, Runkelen, Gorsem en Kortenbos en het gehucht Metseren;
- de beekvalleien buiten de dorpskernen, te ontwikkelen als natuurgebied of als natuurlijke dragers met verweving van natuur en geïntegreerde fruitteelt met landschappelijke waarde, in de dorpen alleen voorzien van passende randbebouwing;
- de landbouwgronden met (te ontwikkelen) landschappelijk waarde;
- de uit te bouwen en te ordenen noordelijke recreatieve as.

2.2.2. Het noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw

Landbouw en met name fruitteelt bepaalt het karakter van dit zandlemig gebied. De concentrische kernen Ordingen en Zepperen en de lange woonlinten van Zepperen, kleine wegen en kleine landschapselementen zijn onderdeel van het systeem. Melsterbeek en in mindere mate haar zijbeken (Eigenbeek, Roosbeek/Bergbeek) zijn een ander onderdeel.
Het vrijwaren van het landbouwgebied voor grondgebonden landbouw en fruitteelt vormt de belangrijkste doelstelling voor het gebied. Landbouw is er de hoofdfunctie.

Volgende elementen worden onderscheiden:
- het landbouwgebied, te vrijwaren voor grondgebonden landbouw;
- het qua voorzieningen en volkshuisvesting te versterken grote dorp Zepperen met zijn concentrische kern en zijn hoofdlint en het op te waarderen gewone concentrische dorp Ordingen;
- de beekvallei van de Melsterbeek, te ontwikkelen als natuurlijke drager.

2.2.3. De valleien en plateaus van Droog Haspengouw

In deze zuidelijke deelruimte is de open ruimte structuurbepalend. Deze landschappelijk waardevolle gebieden worden niet bebouwd. Landbouw is en blijft op deze plateaus ook naar de toekomst de hoofdfunctie met vooral akkerbouw en aanvullende fruitteelt. Vier grote beken bepalen de structuur van het gebied: Molenbeek, Cicindria, Melsterbeek en Herk/Fonteinbeek. De dorpen zijn veelal in of aan de rand van de beekvalleien gelegen. De beekvalleien buiten de dorpen worden vrijgehouden van bebouwing; ze worden binnen de dorpen enkel van passende randbebouwing voorzien.

De twee bos- en natuurcomplexen Kerkom en Overbroek-Gelinden worden door sterkere samenhang en natuurgericht beheer versterkt en uitgebreid. Aan de rand en rond deze gebieden worden beperkte rand- en overgangszones ingevoerd, waar in de algemene trend terzake aan de medegebruikers zekere beperkingen worden opgelegd, bijv. inzake bebouwing, wijzigingen van reliëf en waterstand en het inbrengen van natuurvreemde producten.

Aan de rand van en in de nabijheid van de dorpen worden kleinschalige agrarische activiteitenzones uitgebouwd waarin stallingen, koelloodsen en andere landbouwbedrijfs-gebouwen een plaats vinden. De dorpen vormen thans, en ook in de toekomst, de locatie van nagenoeg alle landbouwbedrijven.
Het domein van Brustem, in de nabijheid van de kernstad, wordt uitgebouwd tot een dynamisch en open activiteitenpark omheen de centrale open ruimte.

Volgende elementen worden onderscheiden:
- de te vrijwaren plateaus voor grondgebonden landbouw en fruitteelt;
- de te beschermen en te versterken grote gehelen natuur (Kerkom en Overbroek-Gelinden);
- de beekvalleien buiten de dorpskernen, te ontwikkelen als natuurgebied of als natuurlijke dragers met verweving van natuur en geïntegreerde fruitteelt met landschappelijke waarde, in de dorpen alleen te voorzien van passende randbebouwing;
- de te versterken grote dorpen (Brustem, Gelinden en Velm), de op te waarderen gewone dorpen (Kerkom, Bevingen, Aalst en Groot-Gelmen) en de straatdorpen (Halmaal en Engelmanshoven.

2.3. Ontwikkelingsperspectieven per deelruimte

2.3.1. Zonevreemde recreatieve constructies in het algemeen

Voortbouwend op de gewenste ontwikkelingsperspectieven per deelruimte voorgaande paragraaf wordt hierna per deelruimte en per type locatie van recreatieve sites een ontwikkelingsprofiel weergeven.

tabel 1 ontwikkelingsperspectief op hoofdlijn zonevreemde recreatie per deelruimte

	beperkte tijdshorizont	*herstructureren, ev. lokaal herlokaliseren*	*oplossing ter plaatse, geen uitbreiding*	*oplossing ter plaatse, uitbreiding*
noordweste-lijk gebied	in landbouwgebieden, in beekvalleien en in grote gehelen natuur, niet langs (zijtak) groene schakel noch aangeduid in functie van een kern	in landbouwgebieden, grote gehelen natuur of beekvallei aan-geduid als sportter-rein voor een kern	ontsloten naar (zijtak) van groene schakel randen linten en straatdorpen, mits bouwkundige waarde	in Wilderen langs noordelijke recreatieve as aangeduid als sportterrein, rand straatdorp en opvang nodige herlocaties
Zepperen & omgeving	---	in beekvallei, aan-geduid als recreatief terrein van gemeentelijk niveau	in landbouwgebied, aangeduid als sportterrein	---
Droog Hasnengouw & valleien & plateaus	---	in landbouwgebieden grote gehelen natuur of beekvallei aan-geduid als sportter-rein voor een kern	randen grote kernen indien geen noodzaak aangeduid	randen grote kernen indien noodzaak

Veelal is reeds in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangegeven dat een oplossing moet worden gezocht voor de geïnventariseerde recreatieve constructies. De relatie met de (lokale) kern vormt hierin een belangrijk criterium. Een aantal recreatieve elementen moet geherstructureerd worden om een landschappelijke inpassing mogelijk te maken of om natuurlijke elementen (beekvalleien, grote gehelen natuur,…) te vrijwaren. Hiervoor is het soms noodzakelijk bestaande gebouwen te verplaatsen, beperkingen in te bouwen op het vlak van de inplanting van bijvoorbeeld reclamepanelen, ballenvangers, parkeerterreinen.
Ook voor de bestaande recreatiegebieden volgens het gewestplan te Zepperen, Gelinden, …, is het aangewezen dat zij zich ontwikkelen in functie van het dorpskarakter van de aanliggende kernen. Dit betekent dat zij slechts een invulling kunnen krijgen in functie van de lokale behoefte eigen aan het lokale verenigingsleven binnen deze kernen. Voor elk van deze terreinen geldt hierbij dat de activiteiten geen hypotheek mogen vormen op de landschappelijke en natuurlijke

ontwikkeling van de ruimere omgeving. De recreatieve bestemming op het gewestplan te Ordingen nabij Kruiskapelstraat, die al jaren niet meer wordt benut, wordt omgezet in landbouwgebied.

2.3.2. Nieuwe functies voor waardevolle hoeven en kastelen

Het behoud van de voorliggende hoeven en kastelen wordt vooropgesteld. In de verdere opdelingen per deelruimte ligt de nadruk van de ontwikkelingsperspectieven veeleer op de functies dan op eventuele instandhoudingswerken.

tabel 2 ontwikkelingsperspectieven op hoofdlijn voor hoeven en kastelen, surplus aan landbouw

	woonfunctie en verblijfsrecreatie als hoofdfunctie	*wonen + beperkt recreatief gebruik en evt. diensten, geen fysische uitbreiding*	*wonen + recreatief gebruik en evt. diensten + beperkte uitbreiding (20 %) t.o.v. huidige situatie*
noordwestelijk gebied	in landbouwgebieden (evt. grote gehelen natuur), niet langs (zijtak) groene schakel	in landbouwgebieden (evt. in grote gehelen natuur) langs (zijtak) groene schakel / noordelijke recreatieve as	randen kernen, niet in grote gehelen natuur
Zepperen & omgeving	---	in landbouwgebieden	aansluitend bij de kernen
valleien & plateaus droog Haspengouw	in landbouwgebieden of evt. grote gehelen natuur, niet langs (zijtak) groene schakel	in landbouwgebieden (evt. grote gehelen natuur), verbonden door (zijtak) groene schakel of regionale fietsas aan randen kleine kernen, niet verbonden door (zijtak) groene schakel	nabij grote kernen, niet gelegen in grote gehelen natuur aan randen kleine kernen, verbonden door een groene schakel

Voor een aantal unieke panden worden de uitbreidingsmogelijkheden (20%) verruimd.

Voor een aantal hoeven en kastelen zijn de bestaande loodsen essentieel voor de leefbaarheid van het landbouwbedrijf. Voor deze bedrijven kunnen de loodsen blijven bestaan en eventueel verbouwd worden zolang landbouwactiviteiten aanwezig blijven. Van zodra de landbouw-activiteiten verdwijnen dienen ook de bijhorende loodsen te verdwijnen. De bestaande loodsen kunnen enkel dienst doen voor de aan landbouw gerelateerde activiteiten en mogen niet omgevormd worden voor andere functies zoals woongelegenheden.
Instandhouding en restauratie van vervallen elementen worden aangemoedigd. Bij werken wordt het behoud van het karakter van de buitengevel zoveel mogelijk bewaard.

3. Plannings- en beleidscontext

3.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

3.1.1. Haspengouw in het RSV

Haspengouw behoort tot de grote, aaneengesloten gebieden van het buitengebied, die structurerend zijn voor de randen van Vlaanderen. Doordat de streek een grote samenhang vertoont en slechts in beperkte mate gewijzigd is door ingrepen, wordt ze beschouwd als een gaaf landschap op Vlaams niveau. Haspengouw is ook een van de belangrijkste landbouwregio's in Vlaanderen en is structurerend voor de agrarische structuur.

Het RSV doet geen specifieke uitspraken over de gewenste ruimtelijke structuur van Haspengouw. Wel stelt de Vlaamse overheid zich tot taak de agrarische structuur af te bakenen in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

3.1.2. Vlaams ecologisch netwerk

Het Vlaams ecologisch netwerk (VEN), zoals omschreven in het decreet op het natuurbehoud, is opgenomen in het RSV.
Beleidsmatig wordt geopteerd voor de realisatie van 125.000 ha grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO), 150.000 ha natuurverwevingsgebied en 10.000 ha ecologisch verantwoorde bosuitbreiding.
De Vlaamse overheid bakent deze gebieden af in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Een eerste fase van het VEN is in najaar 2003 afgebakend. Geen enkele van de sites die voor dit gemeentelijk R.U.P. zijn geselecteerd zijn in deze eerste fase van het VEN gelegen.

3.1.3. Conclusie

De zes **grote gehelen natuur**, waarvan in deze toelichtingsnota sprake is, vallen naar alle waarschijnlijkheid grotendeels samen met de GEN en GENO. De afbakening ervan is een Vlaamse bevoegdheid.

Eind 2003 heeft de Vlaamse regering beslist tot de opstart van de planningsprocessen voor enkele pilootgebieden waarvoor gebiedsgericht de gezamenlijke afbakening van de natuurlijke en de agrarische structuur zal worden voorbereid. Haspengouw (Vochtig en Droog) is hiervoor een van de twee pilootregio's. Het opzet is in overleg met sectoren en overheden een ruimtelijke visie en concept voor het buitengebied in de regio op te bouwen (evt. gedifferentieerd naar deelgebieden) en van daaruit naar een gelijkwaardige afbakening van de natuurlijke en de agrarische structuur in de regio te gaan (in een of meer R.U.P.'s al naargelang de prioriteiten). Deze visie en concept zijn meer gedetailleerd dan het provinciaal structuurplan, maar op een hoger abstractieniveau dan het gemeentelijk structuurplan. Het vooronderzoek en het overlegproces naar de opbouw van visie, concept en actieprogramma zijn in de zomer van 2005 afgerond met een nota aan de Vlaamse regering met daarin een voorstel van gewenste ruimtelijke structuur en van programma voor uitvoering. Die voorgestelde beleidsdoelstellingen en ruimtelijke concepten in deze verkenningsnota sporen in zeer grote mate met de gemeentelijke inzichten en voorstellen. In het actieprogramma wordt voorgesteld dat voor het

noordwestelijk gebied tussen Wilderen en Kortenbos, het gewest verder een planningsinitiatief zal nemen en een R.U.P. voorbereiden waarin de verweving van landbouw en natuur, de planologische bescherming van grote gehelen natuur en ruimte voor bosuitbreiding worden voorzien. In dit gebied zijn vier recreatieve sites en twee hoeven gelegen die in het voorontwerp voor dit gemeentelijk R.U.P. zijn opgenomen. Uit het voorafgaande overleg over dat voorontwerp is gebleken dat de Afdeling Ruimtelijke Planning er mee akkoord kan gaan dat deze zes sites mee in een gemeentelijk R.U.P. worden opgenomen op voorwaarde dat de 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 in hoofdstuk 4 per site verantwoord.

De Vlaamse regering heeft, na een principiële beslissing over alle afbakeningsprocessen voor landbouw, bos en natuur in juni, op 5/12/2005 een beslissing over het planningsproces Haspengouw-Voeren genomen. De regering herbevestigt daarin de agrarische bestemming van zeer grote delen van de agrarische gebieden uit de gewestplannen; in Sint-Truiden is dit het geval voor ongeveer de helft van het grondgebied, met name de hele oostelijke kant (grofweg ten oosten van de lijn Kortenbos-Ordingen-Kerkom) en de zuidwestelijke hoek (ten westen van de lijn Kerkom-Bevingen-Wilderen). ‘In deze herbevestigde agrarische gebieden kunnen gemeenten op basis van opties in goedgekeurde gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen planningsinitiatieven nemen voor agrarische bedrijvenzones van lokaal belang, differentiatie van het agrarische gebied in functie van de bebouwingsmogelijkheden, natuur- en landschapselementen van lokaal niveau, natuur in de bebouwde omgeving, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten. Bij elk van deze planningsinitiatieven moeten de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw in acht genomen worden.’ De beslissing bevat geen herbevestiging van natuur- of bosgebieden. Uit de kaarten met de precieze afbakening van deze gebieden kan worden afgeleid dat de helft van de recreatieve sites (r11, r13, r14, r15, r16, r17) en van de hoeven (h12, h13, h23, h25, h27, h32, h33, h35, h48, h49, h50, h51, h52, h53, h54, h57) mee in het herbevestigd agrarisch gebied zijn gelegen. Daarnaast bevat de regeringsbeslissing de goedkeuring van een operationeel uitvoeringsprogramma waarin de opmaak van een beperkt aantal gewestelijke R.U.P.’s (al dan niet na voorafgaand onderzoek) is opgenomen. Op het grondgebied van Sint-Truiden betreft het vijf R.U.P.’s :

- twee op korte termijn op te starten: R.U.P. Vinne (met verbinding richting (bossen van, nvdr) Duras en R.U.P. Mergelgebied Klein-Gelmen/Gelinden en
- drie op te starten na voorafgaand specifiek onderzoek: R.U.P. Valleien Melsterbeek, Molenbeek en Kelsbeek (in noordwestelijk gebied, nvdr), R.U.P.(‘s) met herbestemmingen van vier woonuitbreidingsgebieden, met name in Velm, Zepperen en Gelinden en R.U.P. Omgeving Kerkom/Brustem.

Gewestelijke R.U.P.’s voor bouwvrije agrarische gebieden worden voor heel de regio niet noodzakelijk geacht.

Dit betekent dat de agrarische gewestplanbestemming voor de nagenoeg de helft van de sites bij voorkeur behouden moet blijven en dat eventuele herbestemmingen in een gemeentelijk R.U.P. (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. Daar de Minister in zijn advies over het ontwerp van dit R.U.P., dat tijdens de voorbereidingsperiode van voornoemde regerings-beslissing is opgemaakt en gegeven, zich beperkt heeft tot concrete bemerkingen op vijf van deze hoeven (h12, h13, h48, h49 en h50) , waarop^ in dit definitieve ontwerp is ingegaan, geeft aan dat de R.U.P.-bepalingen voor de overige hoeven en voor de recreatieve sites in het

herbevestigd agrarisch gebied de agrarische macrostructuur van het gebied niet aantasten. Door de aanpassingen voor de vijf vernoemde hoeven is dat thans zeker ook voor deze het geval. Het R.U.P. voldoet dus aan deze voorwaarde uit de regeringsbeslissing.

3.2. Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg

3.2.1. Ontwikkelingsperspectieven voor de agrarische structuur

Het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg selecteert het buitengebied in Sint-Truiden grotendeels binnen een **agrarisch gebied van provinciaal belang**. In deze gebieden is grondgebonden landbouw structuurbepalend op bovenlokaal niveau. Zij worden beschouwd als agrarische kernzones en beschermd tegen verdere versnippering. Het recreatief medegebruik in deze gebied is beperkt. Bijzondere aandacht dient dan ook te gaan naar de geïsoleerd gelegen zonevreemde recreatieve constructies; de provinciale diensten hebben hierbij aangegeven dat advies van de afdeling Land noodzakelijk is (in het bijzonder over de sites in Zepperen en Brustem) om duidelijkheid te verkrijgen dat voorgestelde recreatieve bestemmingen de samenhang van het agrarisch gebied er niet aantasten. De conclusies van dit advies komen in hoofdstuk 5 bij de ontwikkelingsperspectieven van deze sites aan bod.

3.2.2. Ontwikkelingsperspectieven voor de toeristisch-recreatieve structuur

Het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg erkent het toerisme als economische hefboom voor Limburg en als één van de elementen van provinciaal niveau daarin het **toeristisch-recreatief netwerk kastelen en hoeven** (Haspengouw). De ontsluiting van dat cultureel erfgoed in de 'Tuin van Haspengouw' kan gebeuren via routes langs de Romeinse kassei en de voormalige fruitlijn.

De provincie wenste recreatief medegebruik in een aantal agrarische gebieden te stimuleren, maar het **plattelandstoerisme** mag niet leiden tot een overdreven commercialisering van de open ruimte. Plattelandstoerisme hoort thuis binnen de principes van de verbrede landbouw en haar ruimtelijke invloed op de omgeving moet beperkt blijven en worden afgestemd op de schaal van de omgeving en omliggend landschap.
De voorgestelde recreatieve herbestemmingen mogen ook de natuurverbindingen die het provinciaal ruimtelijk structuurplan selecteert niet in het gedrang brengen; daar deze laatste in het ontwerp-R.U.P. groene waarden zijn opgenomen is aan deze voorwaarde voldaan.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan voorziet een apart beleidskader voor **sportinfrastructuur op provinciaal niveau (lawaaisporten)**. Dit kader is van belang voor een van de recreatieve sites die in het kader van dit gemeentelijk R.U.P. zijn onderzocht, namelijk de site voor het vliegen met modelsportvliegtuigen te Runkelen.
Uit het voorafgaande overleg is gebleken dat de Provincie van oordeel is dat de selectie van de bestaande terreinen voor modelluchtvaart (13 terreinen in heel de provincie) niet op provinciaal niveau dient te gebeuren, maar dat de gemeenten dit voor bestaande terreinen waar vergunningsplichtige werken moeten worden uitgevoerd en die de gemeente na evaluatie wenst te behouden, vóór 2006 in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen doen mits dit gekaderd is binnen een provinciaal beleidskader. Het provinciaal beleidskader is geformuleerd voor een eventueel nieuw terrein in Zuid-Limburg, maar een specifiek element naar bestaande terreinen voor modelluchtvaart is dat zij niet gewenst zijn in provinciale rust- en stiltegebieden; in Sint-Truiden heeft de provincie geen stiltegebied geselecteerd.

Daarnaast voorziet het provinciaal beleidskader voor een eventueel nieuw terrein ter vervanging van bestaande permanente hoogdynamische terreinen volgende criteria :

- voldoende goede ontsluiting
- zoveel mogelijk reeds aansluitend bij bestaande lawaaierige activiteiten (autosnelweg, industrieterrein)
- bij voorkeur op restgronden met reeds een vernielde bodemstructuur
- aanwezigheid van ruimtelijke mogelijkheden voor het oprichten van accommodatiegebouwen (café, sanitair en parking)
- niet storend in het landschap (weinig waardevol landschap of bestaand zichtscherm), niet in een provinciale open ruimte verbinding, niet in een landschappelijke ankerplaats, niet in een gaaf landschap
- voldoende grote oppervlakte met inbegrip van ruimte voor geluids- en groenschermen
- niet in oude en grote bossen noch in biologisch (zeer) waardevolle gebieden
- niet in landbouwgebieden van provinciaal belang
- niet in een provinciaal rust- of stiltegebied
- niet in een gebied uitgesloten op Vlaams niveau.

Deze criteria, toegepast op de laagdynamische site te Runkelen, komen bij de verantwoording van de opname van deze site in dit R.U.P. in hoofdstuk 4 aan bod.

3.2.3. Conclusie

Het opzet van dit gemeentelijk R.U.P. spoort met de opties van het provinciaal ruimtelijk structuurplan; de drie recreatieve sites in agrarisch gebied van provinciaal belang en voor de site voor modelluchtvaart te Runkelen kunnen evenwel maar in dit gemeentelijk R.U.P. worden opgenomen mits een voldoende afweging en motivatie.

3.3. Plannen en regelgeving met verordenend kader

3.3.1. Gewestplan

Het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren (K.B. 4 april 1977 en gewijzigd bij M.B. in 1996 en 1997) legt de bestemmingen op het gemeentelijk grondgebied vast. In de open ruimte is landbouw de hoofdbestemming. De aanwezige bos-, groen- en parkgebieden hebben meestal ook een dusdanige bestemming gekregen.

De gebieden en landschapselementen die in het R.U.P. ‘urgente zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte’ aan bod komen liggen voor het merendeel in, al dan niet landschappelijk waardevol, agrarisch gebied.

3.3.2. Habitatrichtlijngebied

In uitvoering van de Europese richtlijn 92/43/EEG van 21.05.92 heeft Vlaanderen het habitatrichtlijngebied ‘bossen en kalkgraslanden van Haspengouw’ aangeduid, waarvan verspreide deelgebieden ook in Sint-Truiden, vooral in het noorden van de gemeente, zijn gelegen. Geen enkele van de sites die in het R.U.P. ‘urgente zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte’ aan bod komen liggen in dit habitatrichtlijngebied..

4. Overzicht van de onderzochte sites/gebouwen en selectie voor opname in dit R.U.P.

4.1. Globale inventarisatie zonevreemde recreatieve constructies in voorstudie constructies met specifiek gebruik in open ruimte

4.1.1. Werkwijze

In kader van de opmaak van het sectoraal B.P.A. zonevreemde recreatie werd voor enkele jaren een eerste inventarisatie van de recreatieve gebouwen en constructies doorgevoerd. Voor een aantal werd reeds een ontwikkelingsperspectief aangegeven. Voor andere elementen werd een oplossing gezocht in de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan op middellange termijn [1]. Het sectoraal B.P.A. is nooit afgewerkt. De analyse die in functie hiervan werd doorgevoerd is binnen deze voorstudie geactualiseerd en verruimd met de elementen waarvoor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan was vooropgesteld. De actualisatie gebeurde op basis van zowel vergelijking met uitspraken in het inmiddels goedgekeurde ruimtelijk structuurplan als door terreinbezoek en bijkomende actuele kennis van de problematiek binnen de gemeentelijke diensten. Manege Grevensmolen is toegevoegd als nieuwe recreatieve invulling nadat de locatie bij de voorbereiding van de eerdere globale voorstudie eerst als bedrijfsterrein werd geïnventariseerd.

4.1.2. Resultaten

kaart 3 situering en ontwikkelingsperspectief recreatieve constructies

De volledige lijst met geïnventariseerde elementen wordt weergegeven volgende tabel. De laatste kolom geeft aan of binnen het kader van de voorstudie voor het sectoraal B.P.A. reeds een ontwikkelingsperspectief was aangegeven.

[1] Overlegvergadering van 21.04.00 i.v.m. ontwerp Sectoraal B.P.A. – sport en recreatie.

tabel 3 geïnventariseerde zonevreemde recreatieve constructies

nr.	naam	bestemmingen	aard	in B.P.A. [2]
Gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw				
1.	BJ Kortenbos, Kozenstraat	agrarisch gebied	voetbalterreinen (2,5)	3.a
2.	Sportveld Sint-Trudo, Nachtegaal	agrarisch gebied	hondenschool	3.b
3.	BJ Kortenbos, Begaardenstraat	agrarisch gebied	voetbalterreinen (2,5)	3.c
4.	De Heidemeren, Binderveldseweg + Sportveld KH&G, Gemeenteweg	agrarisch gebied en recreatiegebied	visvijvers + hondenschool	5
6.	Concordia Duras, Kleine Vinnestraat	agrarisch gebied, l.w.	voetbalterreinen	(8)
7..	Sint Sebastiaansgilde	natuurgebied	boogschutters, kasteel Duras	(8.a)
8.	SMAC, Ossewegstraat	agrarisch gebied	modelvliegtuigen	(9.)
9.	De Born, Bornedries	agrarisch gebied	voetbalterreinen, tennisterr. ,zwembad	(12.)
10.	PSV Melveren	parkgebied	voetbalterrein, vragen uitbreiding	(13.)
11.	Manege Belderbusch	agrarisch gebied (+ reservatiestrook)	manege	(14.)
18.	Manege Grevensmolen	agrarisch gebied, l.w.	manege	---
Het noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw				
12.	Domein Bautershoven	agrarisch gebied en recreatiegebied	voetbalterrein + verblijfsrecreatie	4.
13.	RC Gravenhof, Stokstraat	agrarisch gebied, deels l.w.	ruiterclub + kantine	(10.)
14.	Tennisterrein De Schans, Stokstraat	agrarisch gebied	tennisclub	(11.)
De valleien en plateaus van Droog Haspengouw				
15.	Sporting Aalst	agrarisch gebied (waterwinningsgebied) en recreatiegebied	drie voetbalterreinen	1.
16.	V.V. Hemelrijk, Brustem	parkgebied en recreatiegebied	voetbalterreinen nood aan extra terrein	2.
17.	V.V. Velm, Davidstraat	agrarisch gebied en recreatiegebied	voetbalvelden	7.
Gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw				
5.	Stedelijk Stadion Staaien [3]	woongebied en recreatiegebied	voetbalstadion + parkeergelegenheden.	6

[2] De nummering stemt overeen met het volgnummer aangegeven in kader van de opmaak van de voorstudie van het sectoraal B.P.A. Voor de elementen tussen haakjes werd binnen het kader van deze voorstudie geen ontwikkelingsperspectief geboden.

Verdeling naar deelruimte

In de noordwestelijke deelruimte zijn 11 recreatieve elementen gesitueerd. Nabij Kortenbos zijn drie elementen gesitueerd waarvoor het ontwikkelingsperspectief een gemeenschappelijke benadering vragen (1 t.e.m. 3). In Runkelen werden de visvijvers en de hondenclub als één geheel beschouwd.
In de noordoostelijke deelruimte bevinden zich 3 van deze recreatieve elementen. De ruiterclub Gravenhof en het tennisterrein de Schans liggen langs Stokstraat.
Ook in de zuidelijke deelruimte bevinden zich 3 van deze recreatieve elementen. Het betreft telkens sportvelden nabij een kern.

Verdeling naar gewestplanbestemming

Van de geïnventariseerde recreatieve elementen bevinden er zich dertien (gedeeltelijk) binnen een agrarische bestemming. Twee elementen liggen (deels) in parkgebied, één in natuurgebied.
Vijf geïnventariseerde recreatieve elementen bevinden zich in zowel een recreatieve als een andere bestemming. Voor vier elementen hiervan is dit agrarische gebied.

tabel 4 verdeling recreatieve constructies naar gewestplanbestemming

gewestplanbestemming	*nummer*	*aantal*
natuurgebied	7	1
parkgebied	10	1
parkgebied + recreatiegebied	16	1
agrarisch gebied, (deels) landschappelijk waardevol	3,(13), 18	3
agrarisch gebied	1, 2, 3, 8, 9, 11, 14	7
agrarisch gebied + recreatiegebied	4,12,15,17	4
Totaal		17

[3] De recreatieve voorziening van het stadion van Staaien is omwille van haar gemeentelijke functie, haar ligging aan de rand van de kernstad en het dringende karakter van de reorganisatieproblematiek reeds opgenomen in het ondertussen goedgekeurde R.U.P. nieuw stationskwartier (B.D. 15/1/05). Buiten de informatieve vermelding in deze overzichtstabel komt het verder in deze toelichtingsnota en in dit R.U.P. dan ook niet meer aan bod.

Situering t.o.v. structuurbepalende elementen van de gewenste ruimtelijke structuur

tabel 5 situering recreatieve constructies t.o.v. structuurbepalende elementen

situering	***nummer***	***aantal***
Gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw		*10*
gesitueerd (vermeld) als recreatief terrein	2, 3, 4, (6), (9), (10)	3 + (3)
aan randen Wilderen / Sint-Truiden	-	0
aan randen kleine dorpen en linten	2, 3, 4, (6), 9, 11	5+ (1)
in landbouwgebied	(1), (2), 6, 8, 11, 18	4+ (2)
in / aan rand valleigebied	4, 18	2
(rand)/in grote gehelen natuur	7, 10	1
gebied met planologisch beter te beschermen natuurlijke verbindingscorridors	1, 9	2
langs (zijtak) groene schakel, fiets- en voetgangersas/ in recreatieve as	3, 7 /9, 10	2/2
Noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw		*3*
aangegeven als recreatief terrein	12, 13, 14	3
aan randen linten Zepperen	---	0
aan randen kern Zepperen en Ordingen	---	0
(rand)/in landbouwgebied	12, 13,14	3
in /rand beekvallei Melsterbeek	12	1
langs fiets- en voetgangersas	12, 13, 14	3
De valleien en plateaus van Droog Haspengouw		*3*
aangegeven als recreatief terrein	15, 16, 17	3
randen grotere dorpen Brustem, Velm en Gelinden/Groot-Gelmen	16, 17	2
aan randen kleine dorpen en linten	15	1
(rand) / in landbouwgebied	17	1
in beekvalleien buiten de dorpen	15, (16),	1 + (1)
langs (zijtak) groene schakels of aan te leggen fiets- en wandelas	16,(17)	2

In het **noordwestelijk gebied** bevinden zich 11 recreatieve elementen. Hiervan zijn de hondenschool (2) en het voetbalveld Begaardenstraat (3) te Kortenbos, de Heidemeren en sportveld KH&G (4) te Runkelen expliciet op kaart aangeduid in het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het voetbalveld te Duras (6) is ook aangeduid, zij het met een lichte verschuiving van locatie naar de rand van het dorp weg uit het landbouwgebied. Voor De Born (9), gelegen bij een woninggroep aan de rand van een lint binnen een planologisch beter te beschermen gebied met natuurverbindingscorridors wordt verdere afwerking vooropgesteld. Het recreatief domein maakt deel uit van de recreatieve as. PSV Melveren (10) ligt in een groot geheel natuur. Binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt aangegeven dat voor de recreatieve voorzieningen in Melveren een oplossing moet worden gezocht. Het terrein bevindt zich in de recreatieve as en is gebonden aan een groene schakel.
De terreinen in Kozenstraat liggen geïsoleerd van de kern Kortenbos in een open landbouwgebied met planologisch beter te beschermen natuurverbindingscorridors.
De schuttersgilde (7) heeft haar lokalen in een groot geheel natuur bij het kasteel van Duras waarover hoger reeds uitspraken werden gedaan.

De manege Belderbusch (11), ligt gedeeltelijk in een lint langs de primaire weg. De voormalige vierkantshoeve kan als een landschappelijk waardevol element worden beschouwd.
De manege Grevensmolen ligt in het valleigebied van de planologisch beter te beschermen Molenbeek, buiten de grens van het stedelijk gebied met zijn af te werken rand. Opwaardering van de potentiële natuurwaarden is hier aan de orde waardoor een recreatieve inplanting weinig wenselijk is.
Voor de vier recreatieve sites die binnen het gebied 'Vochtig Haspengouw 04' vallen waarvoor het gewest vermoedelijk een planinitiatief zal nemen kunnen in het bijzonder volgende elementen van afweging worden aangereikt vanuit hun situering tegenover elementen van de agrarische, natuurlijke en nederzettingsstructuur :

- site sportveld KH&G (4) te Runkelen is gesitueerd op een stadseigendom die, net als de omringende percelen al jaren niet meer voor actieve landbouw wordt benut. Het geheel bevindt zich in de rand van de vallei van Melsterbeek en tegelijk aan de dorpsrand van Runkelen in de oksel van de dorpstraat en een woonlint en dus buiten elk samenhangend landbouwgebied;
- de nieuwe site voor het voetbalveld in Duras (6) is gesitueerd in de rand van een landbouwplateau dat doorloopt tot aan Wilderen, maar tegelijk ook tegen de dorpsrand van Duras, in de oksel van een woonstraat en een bestaand lokaal bedrijventerrein en dus buiten het samenhangende landbouwgebied. De percelen kennen thans een agrarisch gebruik als akkers, maar de belangrijkste ervan zijn voor de leefbaarheid van de betrokken bedrijven volgens de eigenaars niet essentieel;
- site modelvliegtuigclub SMAC (8) te Runkelen is gesitueerd in het midden van een driehoekige middelgroot landbouwgebied van ca. 40 ha, omzoomd door de dorpsrand van Runkelen in het oosten, het grotendeels doorlopend woonlint van Runkelenstraat (Zoutleeuw) in het westen en de boscomplexen van Vinne en Duras (voorafgegaan door verspreide bebouwing en een kleiner bos langsheen Zwartaardeweg) in het zuiden. De betrokken percelen zijn al enkele tientallen jaren in gebruik door de club, waardoor zij niet raken aan de huidige agrarische bedrijfsvoering. Hun situering in het midden van de landbouwdriehoek raakt aan de functionele samenhang daarvan (zij het in mindere mate daar zij slechts 5 % van de oppervlakte ervan uitmaken), waarbij deze landbouwdriehoek door zijn middelgrote omvang evenwel niet essentieel is voor het functioneren van de landbouw in een ruimere omgeving (het gebied is dan ook niet mee als aaneengesloten agrarisch gebied van provinciaal belang geselecteerd). De landschappelijke samenhang van de landbouwdriehoek wordt door de open graslandaanleg en de beperkte uitrusting van de site niet aangetast. De site bevindt zich niet aansluitend bij bebouwing, maar dit is door de eisen van de luchtvaartvergunning ook volledig uitgesloten;
- site Bornedries (9) is gesitueerd op de rand van een groot samenhangend landbouwgebied dat zich tussen de valleien van Melsterbeek en Kelsbeek en de boscomplexen van Duras en Nieuwenhoven uitstrekt, maar tegelijk ook aan de rand van de woninggroep Bornedries (in een oksel ervan langs twee zijden palend aan woningen) en vlak naast de gewestplan-reservatiestrook voor een eventuele doortrekking van een noordelijke omleidingsweg doorheen dit landbouwgebied. De betrokken percelen zijn al enkele tientallen jaren in gebruik door de clubs, waardoor zij niet raken aan de huidige agrarische bedrijfsvoering. In het gemeentelijk structuurplan (ruimtelijk concept 13) is de site als 'ordening en landschappelijke inpassing van de recreatieve functies rond Bornedries' expliciet benoemd als een schakel in de noordelijke recreatieve as.

Deze vier sites voldoen dus, elk op zijn manier, aan de voorwaarden die de Afdeling Ruimtelijke Planning heeft geformuleerd om ze in het gemeentelijk R.U.P. te kunnen opnemen.

In het **noordoostelijk gebied** zijn alle drie de elementen specifiek aangeduid als recreatieve voorziening in de gewenste ruimtelijke structuur van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Ze liggen telkens in landbouwgebied langs een fiets- en voetgangersas. Bautershoven (12) is als te ontwikkelen stedelijke camping gedefinieerd.

Ook in het zuidelijk gebied, de valleien en plateaus van **Droog Haspengouw,** zijn de verschillende recreatieve elementen specifiek aangeduid als recreatieve voorziening. Het terrein te Aalst (15) ligt aan de rand van de Melsterbeek. Het terrein te Brustem (16) ligt aan de Hoogbeek, gedeeltelijk ingebuisd in functie van de recreatieve voorziening aan de rand van het kasteelpark. Het terrein te Velm (17) ligt in landbouwgebied aan de rand van de kern langs een op te waarderen holle weg.

Knelpunten en potenties

Met uitzondering van de zonevreemdheid werden in de volgende tabel de belangrijkste knelpunten, kwaliteiten en potenties voor de verschillende terreinen samengebracht.

nr.	**naam**	**knelpunten**	**kwaliteiten en potenties**
Gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw			
1.	BJ Kortenbos, Kozenstraat	- geïsoleerd in open gebied; - natuurverbindingscorridors;	- fusie Begaardenstraat (3).
2.	Sportveld Sint-Trudo, Nachtegaal	- potentiële druk; - ontsluiting; - beeldwaarde langs spoor;	- buffering landbouwgebied.
3.	BJ Kortenbos, Begaardenstraat	- ingesloten open gebied; - nood aan uitbreiding bij fusie met Kozenstraat (1);	- sluit aan bij Kortenbos; - projectgebied aansluiting Kortenbos-Senselberg.
4.	De Heidemeren, Binderveldseweg + Sportveld KH&G, Gemeenteweg	- rand valleigebied;	- laagdynamisch recreatief karakter, watergebonden; - rand kleine kern.
6.	Concordia Duras, Kleine Vinnestraat	- in open landbouwgebied; - relatief geïsoleerd;	- mits beperkte herlokalisatie mogelijkheid tot afwerking kern.
7.	Sint Sebastiaansgilde	- weinig afgewerkte loods bij kasteel, midden in grote eenheid natuur;	- opwaardering kasteel, inclusief toegankelijkheid.
8.	SMAC, Ossewegstraat	- geïsoleerd in middelgroot maar open landbouwgebied; - nood aan open ruimte voor beoefening sport; - locatie gebonden aan wetgevingen inzake gebruik luchtruim (alternatieve locaties in praktijk afwezig);	- visie en ontwikkelingen op provinciaal niveau: te toetsen beleidskader.
9.	De Born, Bornedries	- geïsoleerde ligging nabij woninggroep;	- schakel in noordelijke recreatieve as; - recente Lijn-halte ondersteunt veelvuldig gebruik door kinderen en gebruik van andere modi; - betere landschappelijke inpassing te hanteren voor landschapsbouw en voor ondersteuning natuurverbindingen uit R.U.P. groene waarden

10.	PSV Melveren	- geïsoleerde ligging; - geen nieuwe locaties aanwijsbaar bij Melveren;	- aansluiting jeugdlokalen.
11.	Manege Belderbusch	- relatief geïsoleerde ligging in woonlint;	- recreatieve invulling/ opwaardering hoeve.
12.	Manege Grevensmolen	- in planologisch beter te beschermen valleigebied; - buiten af te werken stedelijke rand (aan overkant beek); - hypotheek op potentiële natuurontwikkeling;	- mogelijke invullingen in omgeving Bornedries of gebruik van welbepaalde hoeven en kastelen (categorie 2 of 3).
Het noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw			
12.	Domein Bautershoven	- beekvalleien rond en (kleine beek) doorheen campinggebied; - noodzaak tot bebossing op openbaar eigendom: geschiedenis met problematiek ontbossing in tegenstrijd tot bosdecreet; - uitbreiding noodzakelijk voor leefbaarheid uitbating; - bestemd recreatiegebied achterhaald naar oppervlakte en oriëntatie; - beperkte landschappelijke waarde huidige invulling retentiezone beek	- stedelijke camping aan de rand van de stad, met belangrijke groene afwerking (op middellange termijn enige mogelijkheid voor een stadscamping sinds de militaire overheid grote delen van het domein van Brustem (tweede voorzien mogelijkheid maatregel 1.7 in het structuurplan) opnieuw militair wil gaan gebruiken); - aantrekkelijke groene afwerking; - seizoensgebonden gebruik - inplanting in beboste (te herbebossen) omgeving met publiek karakter; - aanwezigheid provinciale fietsroute; - compartimentering door beekvallei; - mogelijke compensatie ontbossing in aanpalend perceel ten westen;
13.	RC Gravenhof, Stokstraat	- relatief geïsoleerd in landbouwgebied; - afwerking;	- recreatief gebruik landbouwomgeving in verandering.
14.	Tennisterrein De Schans, Stokstraat	- relatief geïsoleerd in landbouwgebied; - afwerking;	- beperkte oppervlakte; - recreatieve snipper in landbouwomgeving in verandering.
De valleien en plateaus van Droog Haspengouw			
15.	Sporting Aalst	- rand beekvallei tot op de beekoever;	- mogelijkheden zuidelijke afwerking van de kern mits beperkte herstructurering.
16.	V.V. Hemelrijk, Brustem	- nood aan uitbreiding; - ingebuisde beek;	- rand grote kern; - mogelijkheden recreatieve concentratie, met groene afwerking en relaties met park.

17. V.V. Velm, Davidstraat	- nood aan uitbreiding; - open gebied; - holle weg;	- rand grote kern.	

Tot slot kan, buiten de geïnventariseerde terreinen voor het op het gewestplan ingekleurde recreatiegebied te Ordingen aangestipt worden dat al jaren niet meer wordt gebruikt en omwille van haar ligging in het landbouwgebied niet langer gewenst en relevant is.

4.1.3. Selectie voor opname in dit R.U.P.

kaart 4 geselecteerde recreatieve terreinen

Vanuit het algemene principe dat de grote gehelen natuur tot de gewestelijke planningsbevoegdheid behoren, wordt de site r7 Sint-Sebastiaansgilde (kasteelpark Duras) buiten dit R.U.P. gehouden.

Vanuit de ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende deelruimten en sites enerzijds en de knelpunten van de recreatieve inrichtingen anderzijds, ligt het voor de hand de recreatieve constructies die ruimtelijk niet te verantwoorden zijn, niet mee op te nemen in dit R.U.P. Dit betreft de sites r1 (Kozenstraat), r2 (Nachtegaalstraat) en r18 (manege Grevensmolen).

Voor de 13 overige recreatieve constructies is een ruimtelijk verantwoord perspectief ter plekke of met lichte herlokalisatie in de directe omgeving vooropgesteld. Van deze sites is de vergunningstoestand geanalyseerd (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat bij deze reeks zowel behoorlijk vergunde als niet-behoorlijk vergunde constructies aanwezig zijn; deze elementen zijn zinvolle informatie voor het bepalen van de omvang van de eventuele herstelmaatregelen en bijkomende inrichtingsmaatregelen per site. De voorwaarde van behoorlijke vergunningstoestand is vanuit de regelgeving opgelegd voor de sectorale B.P.A.'s zonevreemde recreatie, maar voor een R.U.P. kan dit niet als een selecterende of uitsluitende voorwaarde worden beschouwd. In een R.U.P. kan immers op basis van de opties uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een oplossing voor alle ruimtelijk verantwoorde problematische situaties worden aangereikt.

Op te nemen recreatieve constructies

Volgende specifieke recreatieve constructies worden geselecteerd voor opname in het ruimtelijk uitvoeringsplan :

- r3. Kortenbos - Begaerdenstraat - met uitbreiding voor herlocaties van andere recreatie uit Kortenbos
- r4. Heidemeren Binderveldseweg Runkelen - met eventuele uitbreiding
- r12. De Egel, Bautershoven - met uitbreiding tot stedelijke camping
- r13. Gravenhof Stokstraat
- r16. Hemelrijk Brustem
- r17. Davidstraat Velm.

Volgende recreatieve constructies worden als bijkomende invulling van het aanbod aan recreatieve bestemmingen in Sint-Truiden beschouwd omwille van de beperkte juridische toestand :

- r6. Duras, kleine Vinnestraat - lokale recreatie bij op te waarderen straatdorp
- r9. Bornedries - schakel in recreatieve as

- r10. Melveren, Melverencentrum - aansluitend bij de jeugdlokalen
- r11. Belderbusch – recreatie in woonlint langs gemeentelijke hoofdverbindingsweg
- r14. De Schans - Stokstraat - lokale recreatie in landbouwomgeving in verandering
- r15. Aalst - Erberstraat - lokale recreatie bij op te waarderen gewoon concentrisch dorp.

Volgende recreatieve constructie krijgt een uitdrukkelijk tijdsgebonden oplossing :

- r8. SMAC Osseweg - recreatie van provinciaal niveau (cfr. voorstudie), binnen provinciaal beleidskader in gemeentelijk R.U.P. opneembaar.

  Deze site wordt op deze manier geselecteerd voor opname in dit gemeentelijk R.U.P. om deze historisch gegroeide activiteit mogelijkheden naar de toekomst te bieden zonder de agrarische gebruiksmogelijkheden van deze percelen bij stopzetting van de vliegactiviteiten structureel aan te tasten. Hierbij wordt rekening gehouden met uit te voeren vergunningsplichtige werken (verwijdering van de verharding van de parking en eventuele vervanging ervan door waterdoorlatende verharding onder vorm van betonnen of kunststoffen grasdals) en met de dwingende normering van de noodzakelijke vliegvergunningen voor deze specifieke recreatieve activiteit. Ook de in het voorafgaand overleg gesuggereerde alternatieve locatie op het Domein van Brustem is niet haalbaar gelet op de economische vliegactiviteiten (helicopters) die daar plaatsvinden en die verlening van een vliegvergunning voor modelsportvliegtuigen aldaar onmogelijk maken.

  Verder kan deze opname vanuit het provinciale beleidskader (zie punt 3.2.2) als volgt worden verantwoord in functie van het laagdynamische gebruik dat deze site kent :

  - zoveel mogelijk reeds aansluitend bij bestaande lawaaierige activiteiten (autosnelweg, industrieterrein): dit is niet het geval, maar dit criterium kan voor deze sport nergens in Sint-Truiden worden gerealiseerd vermits er geen autosnelwegen zijn en er op en in de omgeving van de bedrijventerreinen aan Brustem geen vliegvergunningen voor modelvliegtuigen kunnen worden bekomen;
  - bij voorkeur op restgronden met reeds een vernielde bodemstructuur: dit is niet het geval, maar de activiteit tast de bodemstructuur niet aan en behoudt (verplicht) haar als potentie voor agrarisch gebruik bij stopzetting van de vliegactiviteit;
  - niet storend in het landschap (weinig waardevol landschap of bestaand zichtscherm): het landschap is op zich wel waardevol, maar de open graslandaanleg en de zeer beperkte uitrusting van de site doen hier geen afbreuk aan (en verdere uitbreiding van de accommodatie of aanplantingen die de openheid van het landschap zouden storen zijn verboden);
  - niet in een provinciale open ruimte verbinding, niet in een landschappelijke ankerplaats, niet in een gaaf landschap: hieraan voldoet de site;
  - voldoende grote oppervlakte met inbegrip van ruimte voor geluids- en groenschermen: hieraan voldoet de site door de ruime afstand tot de omliggende woningen; geluids- en groenschermen zijn voor deze sport niet effectief en zouden de waarde van het landschap aantasten;
  - niet in oude en grote bossen noch in biologisch (zeer) waardevolle gebieden: hieraan voldoet de site;
  - niet in landbouwgebieden van provinciaal belang: hieraan voldoet de site;
  - niet in een provinciaal rust- of stiltegebied: hieraan voldoet de site;
  - niet in een gebied uitgesloten op Vlaams niveau: hieraan voldoet de site.

  De criteria van voldoende goede ontsluiting en aanwezigheid van ruimtelijke mogelijkheden voor het oprichten van accommodatiegebouwen (café, sanitair en parking) zijn voor het laagdynamische karakter van de activiteit hier niet van toepassing.

Niet op te nemen recreatieve constructies

Volgende recreatieve constructies worden niet geselecteerd:

- r1. Kortenbos - Kozenstraat - omwille van juridische toestand en globaal recreatief ontwikkelingsperspectief in globaal ruimtelijk kader gemeente (cfr. voorstudie) en omgeving Kortenbos
- r2. Kortenbos - Nachtegaalstraat - omwille van juridische toestand en globaal recreatief ontwikkelingsperspectief in globaal ruimtelijk kader gemeente (cfr. voorstudie) en specifiek omgeving Kortenbos
- r18. Grevensmolen - omwille van juridische toestand en recreatief ontwikkelingsperspectief in globaal ruimtelijk kader gemeente (cfr. voorstudie) en ligging in planologisch beter te beschermen valleigebied

Gedetailleerde situering van de verschillende geselecteerde sites en de feitelijke en juridische situatie ervan is weergegeven in de fiches van het bundel feitelijke en juridische toestand.

4.1.4. Afweging van de op te nemen recreatieve constructies ten opzichte van de grote aaneengesloten landbouwgebieden

kaart 5 *situering recreatieve constructies en hoeven t.o.v. groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang*

Naast de vier sites in het noordwestelijk gebied die in hoofdstuk 4.1 reeds zijn afgewogen ten opzichte van het belang ervan voor landbouw, wordt hierna voor volgende sites een soortgelijke afweging gemaakt ten opzichte van het groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang :

- site Bautershoven (12) is grotendeels gesitueerd op een recreatiezone uit het gewestplan en is gelegen in een uitloper van het groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang, geprangd tussen het dorp van Ordingen en de woninggroep van Bautershoven/Zepperenweg. Het geheel bevindt zich in de rand van de vallei van Melsterbeek. De uitbreiding van de site (vooral voor bosontwikkeling) situeert zich grotendeels op een stadseigendom die al enkele jaren niet meer voor actieve landbouw wordt benut; in de oostelijke uitbreiding zijn landbouwloodsen aanwezig die in het definitieve ontwerp uit de bosontwikkeling (en de recreatiebestemming uit het gewestplan) worden gehaald en een agraische bestemming krijgen. Het westelijk gedeelte van deze uitbreiding (verderop in voornoemde uitloper) is thans nog wel als fruitplantage in gebruik. Ingesloten tussen de woonwijk van Ordingen, de woninggroep van Bautershoven en N79 Tongersesteenweg valt dit gedeelte van de uitbreiding dus de facto buiten elk samenhangend landbouwgebied;
- de site van de manege in Zepperen (13) is gesitueerd in een gedeelte van het ruime landbouwgebied tussen Hoepertingen en Nieuwerkerken dat aan de westzijde van de dorpskern en het lint van Zepperen doorloopt en begrensd wordt door N 80. Alhoewel dit gebied landbouw als hoofdfunctie heeft, is het behoorlijk versnipperd door de aanwezigheid van de Melsterbeekvallei, de school, meerdere uitlopers van woonlinten van Zepperen, een reeks verspreide zonevreemde woningen en onder meer ook de manege die zich in een voormalige hoeve bevindt. Deze maakt onderdeel van een kleine woninggroep in dit gedeelte van Stokstraat. Het gebouw en de omringende percelen worden reeds jaren voor de manege-activiteiten benut. Zij maken dus wel deel uit van een samenhangend landbouwgebied, maar een bestendiging van de bestaande recreatieve activiteit tast die samenhang niet verder aan wanneer voor deze site zoals geadviseerd door de Afdeling

Land in een blijvende agrarische hoofdbestemming wordt voorzien (hetgeen het geval is, zie verder);

- de site van de tennisclub in Zepperen (14) is gesitueerd in datzelfde behoorlijk versnipperde gedeelte van het ruime landbouwgebied tussen Hoepertingen en Nieuwerkerken dat aan de westzijde van de dorpskern en het lint van Zepperen doorloopt en begrensd wordt door N 80. De tennisclub bevindt zich in/aan een zonevreemde woning. Deze maakt onderdeel van dezelfde kleine woninggroep in dit gedeelte van Stokstraat. Niet de woning zelf, maar het tuingebouw en de rest van dit kleine perceel worden reeds jaren voor de tennis-activiteiten benut. Het maakt dus wel deel uit van een samenhangend landbouwgebied, maar een bestendiging van de bestaande recreatieve activiteit tast die samenhang niet verder aan wanneer voor deze site zoals geadviseerd door de Afdeling Land in een blijvende agrarische hoofdbestemming wordt voorzien (hetgeen het geval is, zie verder);
- de site aan Hemelrijk te Brustem (16) is gesitueerd op de rand van een groot samenhangend landbouwgebied tussen Hoepertingen en Nieuwerkerken, maar tevens in de vallei van Hoogbaak en in de dorpsrand van het grote dorp Brustem. De site zelf bevindt zich een in recreatiegebied in het gewestplan; de uitbreiding ervan is deels voorzien in parkgebied en deels in agrarisch gebied. Binnen dit laatste ligt het grootste perceel al jaren braak en is een kleiner perceel in gebruik als fruitplantage. In haar advies geeft de Afdeling Land aan dat voor deze site geen landbouwbelang in het geding is.

Deze vier sites voldoen dus, elk op zijn manier, aan de voorwaarden die de Provincie heeft geformuleerd inzake het niet aantasten van een groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang.

4.2. Globale inventarisatie hoeven en kastelen in voorstudie constructies met specifiek gebruik in open ruimte

4.2.1. Werkwijze

Voor de inventarisatie van de hoeven en kastelen is vertrokken van geïnventariseerde hoeven en kastelen in kader van het ruimtelijk structuurplan. De kaart met lokaliseerbare kwaliteiten en potenties (kaart 9, p. 47 in het ruimtelijk structuurplan) en de kaarten bestaande van de bestaande ruimtelijke structuur van de verschillende dorpen geven hiervoor aanwijzingen. Deze zijn bij de opmaak van het structuurplan tot stand gekomen vanuit de inventaris bouwkundig erfgoed ‘Bouwen door de eeuwen heen’, aangevuld met terreinwerk van een cultuurhistoricus voor wat betreft cultuur-historisch waardevolle elementen aan de buitenzijden van de hoeven en kastelen. Deze inventaris werd vervolledigd aan de hand van de inventarisatie van de zonevreemde woningen uit de globale voorstudie. Voor het nagaan van de cultuurhistorische waarde werd vertrokken van de adresgegevens. Onvolledigheden zijn hierdoor mogelijk. Voor de beoordeling van het aanwezig zijn van landbouwactiviteiten is uitgegaan van de perceelsnummers bij de controle door de gemeentelijke dienst.

4.2.2. Resultaten

Geïnventariseerde hoeven en kastelen

kaart 6 situering en ontwikkelingsperspectief hoeven en kastelen

In totaal werden in de globale voorstudie 56 hoeven en kastelen geïnventariseerd. Voor een aantal slaat de inventarisatie op een meerdere gebouwen binnen eenzelfde domein. Bij de voorbereiding van dit R.U.P. is nog een 57ste hoeve toegevoegd.

tabel 6 geïnventariseerde hoeven en kastelen

nr.	***naam***	***adres***	***cultuurhistorische waarde***	***gewestplan-bestemming***	***land-bouw zetel***
Het gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw					
1.	hoeve Terbeek	Terbeek	-	agrarisch, l.w.	n
2.	hoeve Sint-Niklaas	Terbeek	-	agrarisch, l.w.	j
3.	Nonnen Millen	Metserenweg	bouwkundig erfgoed	agrarisch, l.w.	j
4.	hoeve Nonnen Millen	Metserenweg	bouwkundig erfgoed	park, semi-agr.	j
5.	kasteel Nonnen Millen	Metserenweg	bouwkundig erfgoed	park	n
6.	kasteeltje Nonnen Millen	Rummenweg	-	park, semi-agr.	n
7	Metserenmolen	Metserenweg 145	monument + bouwk. erfg.	agrarisch, l.w.	n
8.	hoeve Schorrebos	Diestersteenweg	-	agrarisch, l.w.	n
9.	kasteel van Nieuwenhoven	Engelbamp 55	bouwkundig erfgoed	park, semi-agr.	n
10	prov. domein Nieuwenhoven (onthaalcentrum)	Nieuwenhoven	-	recreatie	n
11.	Nieuwenhovenwinning	Nieuwenhoven 5	-	agrarisch, l.w.	n
12.	vierkantshoeve	Basiliekstraat 7	dorpsgezicht	agrarisch, l.w.	j
13.	hoeve Casselaer	Basiliekstraat 21	monument, dorpsgezicht, bouwkundig erfgoed	agrarisch, l.w.	j
14.	kasteel Terkelen	Engelbamp 27	-	park, semi-agr.	n
15.	kasteel Menten-De Horne	Melveren-Centrum	bouwkundig erfgoed	parkgebied	n
16.	Hornemolen	Diestersteenweg 83	monument, dorpsgezicht	parkgebied	n
17.	Nonnen Tap boerderij	Rummenweg	bouwkundig erfgoed	agrarisch	n
18.	Schaliewinning	Gorsem-Dorp	bouwkundig erfgoed	agrarisch, l.w.	n
19.	kasteel van Duras	Duraslaan	monument	park	n
19 a	woning kasteel Duras	Duraslaan	-	park	n
20.	vierkantshoeve	Zoutleeuwsestwg. 178	-	agrarisch	j
21.	Hof Van Stayen	Tiensesteenweg 231	monument (?)	agrarisch, l.w.	j
57.	Hoeve	Tiensesteenweg	-	agrarisch	j
Het noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw					
22.	gesloten hoeve, verval	Nachtegaal	bouwkundig erfgoed	agrarisch	n
23.	hoeve	Stokstraat 80	-	agrarisch	n
24.	hoeve	Roosbeekstraat	-	agrarisch	n
25.	vm. Bogaerdenhoeve	Kasteelstraat 14	-	agrarisch	n
26.	Bernissemwinning	Kommanderijstr. 18	monument + dorpsgezicht	park, semi-agr.	j
27.	Coemanswinning	Driesstraat	bouwkundig erfgoed	agrarisch	n
28.	vm. hoeve	Driesstraat	bouwkundig erfgoed (?)	agrarisch	n
29.	kommanderij van Ordingen	Ordingen-Dorp	monument + bouwk. erfg.	park	n
De valleien en plateaus van Droog Haspengouw					
30.	kasteel Brustem	Brustem-dorp 26	monument (04/2004)	park	n
31.	kasteel De Mot met Donjon	Helshovenstraat	-	park	n
32.	vm. hoeve	Luikersteenweg 511	-	agrarisch	n
33.	vm. hoeve	Engelmansh. D. 39	-	agrarisch	n
34.	ger. hoeve	Engelmansh. D. 50	-	agrarisch	n
35.	ger. hoeve	Engelmansh. D. 51	-	agrarisch	n

36.	vierkantshoeve	Gierstraat 4 -6	bouwkundig erfgoed	agrarisch	j
37.	Bavingenmolen	Kerkomdorp	-	agrarisch, l.w.	n
38.	vierkantshoeve	Kerkomdorp 50	dorpsgezicht	park, semi-agr.	n
39.	kasteel Kerkom (rood kasteel)	Kerkstraat	monument + dorpsgezicht	park, semi-agr.	n
40.	vierkantshoeve	Heusden 15	-	agrarisch, l.w.	j
41.	Wit Kasteel	Truilingenstraat	monument + dorpsgezicht	park, semi-agr.	j
42.	vierkantshoeve	Straetenweg 1	-	agrarisch, l.w.	j
43.	vierkantshoeve	Naamsestwg. 419	-	agrarisch	j
44.	vierkantshoeve	Straetenweg 3	-	agrarisch, l.w.	n
45.	vierkantshoeve	Straetenweg	-	agrarisch, l.w.	j
46.	vierkantshoeve	Bevingen-Centrum	-	agrarisch	n
47.	vm. hoeve (verval)	Halingenstraat	-	agrarisch, l.w.	n
48.	hoeve Waterhof	Halingenstraat	bouwkundig erfgoed	agrarisch, l.w.	j
49.	hoeve Het Schoor	Halleweg 30	monument + dorpsgezicht + bouwkundig erfgoed	park, semi-agr.	j
50.	kasteel Velm (Jozefieten)	Halleweg 35	monument + dorpsgezicht + bouwkundig erfgoed	park, semi-agr.	n
51.	hoeve Schoorbroek	Schoorbroekstr. 31	bouwkundig erfgoed	agrarisch	n
52.	vierkantshoeve	Velmerlaan 40	bouwkundig erfgoed	agrarisch, l.w.	n
53.	Halmaalmolen	Maasrode 14	bouwkundig erfgoed	agrarisch, l.w.	j
54.	Hof van Maasrode	Maasrode52	bouwkundig erfgoed	agrarisch, l.w.	n
55.	kasteel Peten	Halingenstraat	-	openbare nutsvoorz.	n
De kernstad					
56.	Speelhof	Speelhoflaan	monument, stadsgezicht	openbare nutsvoorz.	n

Verdeling naar deelruimte

In de noordwestelijke deelruimte zijn 23 van deze hoeven en kastelen gesitueerd. Belangrijke concentraties zijn te vinden in de buurt van Metseren (7, waaronder de verschillende bebouwingselementen van Nonnen Millen). Van deze hoeven en kastelen worden er zeven nog gebruikt als landbouwbedrijf.
In de deelruimte kernstad is 1 kasteel geïnventariseerd. Gelet op de ligging aan de rand van de noordwestelijke deelruimte wordt het verder bij deze laatste behandeld.
In de noordoostelijke deelruimte bevinden zich slechts 8 van deze hoeven en kastelen. Alleen de Bernissemwinning is effectief als landbouwbedrijf gedetecteerd op basis van de kadastrale gegevens.
In de zuidelijke deelruimte bevinden zich 26 van deze hoeven en kastelen. Concentraties bevinden zich in en rond Kerkom en Engelmanshoven. Ook Straeten kan als concentratie aangeduid worden. Van deze hoeven en kastelen worden er een negental nog als landbouwbedrijf gebruikt.

Verdeling naar cultuurhistorische waarde

Voor het aangeven van de historische waarde is vertrokken van de adresgegevens. Er is met andere woorden geen rekening mee gehouden of het al dan niet slechts over delen van het pand gaat. Volgende waarderingen werden onderscheiden:
- opgenomen in het bouwkundig erfgoed: 18 hoeven en kastelen;
- beschermd als monument: 12 hoeven en kastelen;

- gelegen binnen de contouren van een beschermd dorps- of stadsgezicht: 9 hoeven en kastelen.

Voor de hoeven die niet in een van deze beschermingszones of inventarissen voorkomen, maar die toch voldoende waardevol zijn om mee in dit R.U.P. extra mogelijkheden te krijgen, worden de belangrijkste kenmerken verderop (in punt 4.2.3) weergegeven.

Verdeling naar gewestplanbestemming

tabel 7 verdeling hoeven en kastelen naar gewestplanbestemming

Gewestplanbestemming	*aantal*
Parkgebied	8
parkgebied met semi-agrarische functie	10
agrarisch gebied	17
landschappelijk waardevol agrarisch gebied	19
recreatiegebied	1
gebied voor openbare nutsvoorzieningen	2
totaal	57

Het merendeel van de hoeven en kastelen ligt in agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Behoudens één hoeve ligt de rest in parkgebied of parkgebied met semi-agrarische functie. Zonder dit R.U.P. kan voor deze 54 hoeven en kastelen verwezen worden naar artikel 145 bis D.O.R.O. en naar het uitvoeringsbesluit over de functiewijzigingen van 28/11/2003. In principe moet dan voor de landbouwbedrijven landbouw als nevenbestemming aanwezig blijven (§2) of zijn beperkte functiewijzigingen naar eengezinswoning, materialenopslag en een aantal nevenfuncties van landbouw (kinderboerderij, dierenarts, …) mogelijk mits het gebouw niet meer geschikt is voor landbouw en mits tien jaar lang geen ingrijpende verbouwingswerken worden uitgevoed. Voor de beschermde monumenten kan verwezen worden naar art 195bis en naar hetzelfde uitvoeringsbesluit over de functiewijzigingen; om het even welke nieuwe functie die de erfgoedwaarde ongeschonden laat of ze verhoogt is hierdoor toegelaten mits het gebouw niet meer geschikt is voor landbouw.

De hoeve in recreatiegebied, het domein Nieuwenhoven vervult nu reeds een recreatieve functie. Twee elementen liggen in gebied voor openbare nutsvoorzieningen: het kasteel Peten te Velm en Speelhof. Omwille van de specifieke problematiek eigen aan de bestemming die een invulling met functies met openbaar karakter werden zij mee opgenomen binnen deze inventarisatie.

Situering t.o.v. structuurbepalende elementen van de gewenste ruimtelijke structuur

tabel 8 situering hoeven en kastelen t.o.v. structuurbepalende elementen

situering	***nummer***	***aantal***
Gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw / kernstad		*23*
visueel bepalend voor de straatdorpen	3, 7, 12, 13	4
aan randen Wilderen / Sint-Truiden	20, 56	2
in landbouwgebied	1, 2, 8, 11, 17,21	3+(2)
(rand)/in grote gehelen natuur	(3), 4, 5, 6, 9, 10, 14, 15, 16, 19, 19a	10+(1)
rand beekvalleien	1, 2, 3, 4, 5, 7, 21	7

langs (zijtak) groene schakel/ in recreatieve as	(3), (4), (5), (6), 9, (10), 14, (15), (19, 19a), 56 / 9, 10, 14, 15, 16, 56	3+(8)/ 6
aangeduid als beeldbepalend element /kern	1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 13, 18, 19, 19a	11
Noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw		*8*
aan randen linten Zepperen		0
aan randen kern Zepperen en Ordingen	(26), 29	1+(1)
(rand)/in landbouwgebied	22, 23, 24, 25, 27, 28	5
in beekvallei Melsterbeek	25, 27, 28	3
aangeduid als beeldbepalend element /kern	25, 27, 29	3
De valleien en plateaus van Droog Haspengouw		*26*
randen grotere dorpen Brustem, Velm en Gelinden/Groot-Gelmen	(30), (31), 32, (48), (49), (50), 51, 55	3+(5)
aan randen kleine dorpen en linten	33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 46, 53	10
aan beekdoorgangen door dorpen	36, 37, 38, 53	4
(rand) / in landbouwgebied	41, 42, 43, 44, 45, 47, (48), (49), (50), (51), (52), (53), 54	7+(6)
in beekvalleien buiten de dorpen	31, 48	2
(rand)/in grote gehelen natuur	(38), 39, (40), 41	2+(2)
langs (zijtak) groene schakels/ regionale fietsas	30, 37, 39, (40) ,41, 42, 44, 45/52	7+(1)/1
aangeduid als beeldbepalend element/ op te waarderen beeldbepalend element	30, 31, 32, 36, 38, 39, 40, 41, 52, 53, 54, 48, 51, 55 / 49, 50	13/2

In het ***noordwestelijk gebied*** zijn 11 kastelen en hoeven beeldbepalend voor kleinere straatdorpen. Hier kan ook Metserenmolen (7) aan toegevoegd worden.
De hoeve langs Zoutleeuwsesteenweg (20) sluit aan bij de grotere kern Wilderen.
Het geheel Nonnen Millen (3 t.e.m. 6) vormt een eenheid met het grote geheel natuur ten zuiden van Metseren, waarbij het gebouw Nonnen Millen (3), langs het verharde gedeelte van Metserenweg visueel bepalend is langs Metserenweg. Het kasteel van Duras (en de bijhorende woning, 19 en 19a) zijn centraler in de grote eenheid natuur gelegen. In de Basiliekstraat sluiten twee hoeven, nauw aan bij de kern van Kortenbos. Ze maken deel uit van het lokale dorpsgezicht.
De hoeven Terbeek (1) en Sint-Niklaas (2), beide langs Melsterbeek, liggen verder verwijderd van het straatdorp Metseren, in landbouwgebied. Hoeve Schorrebos (8), Nieuwenhovenwinning (11) en Nonnen Tap boerderij (17) liggen nagenoeg geïsoleerd in landbouwgebied. Hof van Stayen (21) ligt in beekvallei in landbouwgebied.
Het kasteel van Nieuwenhoven (9), het domein Nieuwenhoven (10), het kasteel Terkelen (14), het kasteel Menten de Horne (15) en Hornemolen (16) zijn allen gelegen in een groot geheel natuur én in de reikwijdte van de recreatieve as. Het domein Nieuwenhoven is als attractiepunt via een zijtak van een groene schakel hieraan gekoppeld. Hornemolen sluit vrij sterk aan bij Sint-Truiden. In de kernstad moet de uitbouw van het Speelhofdomein (56) tot stedelijk park, aanleunend bij het stadscentrum, mee de aanzet vormen voor de uit te bouwen recreatieve as.

Vier van de acht hoeven en kastelen zijn aangeduid als beeldbepalend element voor de kernen in het ***zuidoostelijk gebied.*** Bernissemwinning (26) ligt aan de rand van Sint-Truiden. De voormalige kommanderij Ordingen (29) sluit aan bij de gelijknamige kern.

Beeldbepalend aan de randen van de linten van Zepperen, in landbouwgebied, liggen langs Melsterbeek Bogaerdenhoeve (25) en Coemanswinning (27). De hoeven Nachtegaal (sterk vervallen, 22), Stokstraat (23), Roosbeekstraat (24) en Driesstraat (louter een schuur en relatief weinig waardevol, 28) liggen alle in landbouwgebied.

In het zuidelijk gebied, de valleien en plateaus van ***Droog Haspengouw,*** zijn 13 van de 26 hoeven en kastelen aangeduid als beeldbepalend element voor de verschillende kernen. Twee werden aangeduid als op te waarderen elementen.
Het kasteel van Brustem (30) ligt enigszins afgelegen in een park nabij een zijtak van een groene schakel. Zij is niet specifiek onder te brengen in het landbouwgebied of één van de grote gehelen natuur. De voormalige hoeve langs Luikersteenweg (32) is één van de beeldbepalende hoeven voor Gelinden.
De concentratie van hoeven in Engelmanshoven (33, 34 (relatief weinig waardevol), 35) werd niet als beeldbepalend voor de gewenste ruimtelijke structuur van de kern beschouwd. Ze maken wel deel uit van een concentratie hoeven en kastelen die zich verder doorzet in het (landelijk) woongebied.
De opgesplitste hoeve in de Gierstraat te Aalst (36), langs een beekdoorgang door de kern, zorgt voor een ingesloten rand van deze kern met het landbouwgebied (en recreatieplein) ten zuiden.
De kern van Kerkom wordt via een groene schakel met de stad verbonden. In het dorp is Bavingenmolen (37) aan de rand van de kern gesitueerd. Een agrarische activiteiten zone is gepland ten westen van deze hoeve, mee ingesloten door bebouwing. De molen wordt vermeld als attractiepunt langs de groene schakel. De vierkantshoeven Kerkomdorp (38) en Heusden (40) liggen tussen de kern en het groot geheel natuur. De hoeve Kerkomdorp (38) ligt langs een gewenste fiets- en voetgangersas, Heusden ligt iets meer afgelegen t.o.v. de recreatieve routes.
Rood kasteel (39) en Wit kasteel (41) die beeldbepalend zijn voor de rand van de kern door hun park liggen meer centraal in het groot geheel natuur.
De hoeven in en rond Straeten (42, 43 (relatief weinig waardevol), 44 en 45) liggen aan de rand van het valleigebied van Cicindria in landbouwgebied. De groene schakel naar Kerkom biedt eventuele beperkte recreatieve mogelijkheden. Ze sluiten bij geen enkele kern aan, wel is sprake van een concentratie van bebouwing. In Bevingen-centrum sluit een beeldbepalende hoeve in woongebied (46) sterk aan bij de kern.
De as Sint-Truiden-Halmaal-Velm is niet door een groene schakel verbonden. In Halmaal ligt Halmaalmolen (53) langs Molenbeek aan de rand van de kern. Schoorbroekhof (54) ligt iets verder van de kern én van de Molenbeek in landbouwgebied. Ten zuiden van Velm ligt de beeldbepalende hoeve Waterhof (48) in het valleigebied van Molenbeek buiten de kern. Iets verder van het dorp ligt een deels vervallen en op te waarderen voormalige hoeve Halingenstraat (47) in het landbouwgebied. Ook het oude kasteel van Velm, het kasteel Peten (55), ligt ten zuiden van deze kern als beeldbepalend element.
De hoeve en het kasteel van de Jozefieten (49 en 50) liggen geïsoleerd van de kern. Ze zijn cognitief wel met de kern verbonden en de beeldwaarde zou moeten versterkt worden. Ze liggen aan de rand van het landbouwgebied net als de hoeve Schoorbroek (51) dat nauwer aansluit bij de kern. De vierkantshoeve langs Velmerlaan en Romeinse weg (52) ligt langs een regionale fietsas.

Knelpunten

In het noordwestelijk gebied vormt de aanwezigheid van loodsen en bijgebouwen voor zes hoeven het belangrijkste knelpunt: Schorrebos (8); Basiliekstraat (12); Terkelen (14); Nonnen Tap (17) en Hof van Staeyen (21). De loodsen doen afbreuk aan de potentiële beeldwaarde.

In het noordoostelijk gebied rond Zepperen is de voormalige hoeve Nachtegael (22) sterk in verval en zijn er de bijgebouwen bij Stokstraat (23). Ook Coemanswinning (met inrijpoort, 27) heeft door de aard van de bijgebouwen een sterk beperkte waarde.

In het gebied van de valleien en plateaus van Droog Haspengouw zijn er de bijgebouwen en buitenopslag bij Straetenweg (42, 44 en 45) en het Schoor (49). Het verval van Halingenstraat (47) is een sterk minpunt voor deze monumentale schuur. De duidelijke aanwezigheid van bedrijvigheid (reparatie van auto's) bij de vierkantshoeve Velmerlaan (52) is storend. De loods op het perceel ten westen accentueert dit slordige uitzicht. Bij het hof van Maasrode (54) zijn werken aan de gang. Zandopslag verstoort het uitzicht. Opslagactiviteiten van wrakken ten zuiden in de boomgaard vormen een storend element.

4.2.3. Selectie voor opname in dit R.U.P.

kaart 4: geselecteerde recreatieve terreinen

Vanuit het algemene principe dat de grote gehelen natuur (zoals schematisch weergegeven op kaart 19 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan [4]) tot de gewestelijke planningsbevoegdheid behoren, worden 15 van de 57 sites buiten dit R.U.P. gehouden. Het betreft de hoeven en kastelen h3 Nonnen Millen, h4 hoeve Nonnen Millen, h5 kasteel Nonnen Millen, h6 kasteeltje Nonnen Millen, h9 kasteel Nieuwenhoven, h10 onthaalcentrum provinciaal domein Nieuwenhoven, h11 Nieuwenhovenwinning, h14 kasteel Terkelen, h15 kasteel Mente-De Horne, h16 Hornemolen, h19 kasteel van Duras en woning, h21 Hof van Stayen, h39 rood kasteel Kerkom, h40 vierkantshoeve Heusden en h41 wit kasteel Kerkom.

Vanuit de recente terreininventarisaties blijken enkele hoeven uiteindelijk relatief weinig waardevolle elementen te bevatten; zij komen derhalve niet in aanmerking voor dit R.U.P. dat de waardevolle hoeven met nieuwe functies ruimere mogelijkheden voor behoud en herwaardering van het erfgoed wil geven. Het betreft de hoeven h28 Driesstraat, h34 Engelmanshovendorp, h43 Naamsesteenweg en h47 Halingenstraat.

In enkele kastelen is thans een (horeca)bedrijf actief of in planning, waardoor de situatie er verschilt van de overige hoeven en kastelen waar vooral de potenties naar nieuwe functies vooropstaan. Deze kastelen worden - vanuit de eenheid van thematiek – opgenomen in het R.U.P. urgente zonevreemde bedrijven in de open ruimte of in een specifiek R.U.P. Het betreft de kastelen h29 (Kommanderij Ordingen), h31 (De Mot), h55 (Peten) en h56 (Speelhof).

Een hoeve die in de globale voorstudie mee is geanalyseerd, blijkt in woonzone met landelijk karakter te zijn gelegen (h46 Bevingen-centrum).

[4] De afbakeningen van het VEN-eerste faze zijn onderdeel van deze schematisch weergegeven grote gehelen natuur, die evenwel ruimer zijn.

Voor de 33 overige hoeven en kastelen is een ruimtelijk verantwoord perspectief ter plekke vooropgesteld. Van deze sites is de vergunningstoestand geanalyseerd (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat bij deze reeks hoofdzakelijk behoorlijk vergunde of behoorlijk vergund geachte constructies aanwezig zijn; deze elementen zijn zinvolle informatie voor het bepalen van de omvang van de eventuele herstelmaatregelen en bijkomende inrichtingsmaatregelen per site. De voorwaarde van behoorlijke vergunningstoestand is vanuit de regelgeving opgelegd voor de sectorale B.P.A.'s zonevreemde recreatie, maar voor een R.U.P. kan dit niet als een selecterende of uitsluitende voorwaarde worden beschouwd. In een R.U.P. kan immers op basis van de opties uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een oplossing voor alle ruimtelijk verantwoorde problematische situaties worden aangereikt.

Voor de twee hoeven die binnen het gebied 'Vochtig Haspengouw 04' vallen waarvoor het gewest vermoedelijk een planinitiatief zal nemen (hoeven h1 Terbeek (Slagmolen) en h2 (Sint-Niklaashoeve / Verbeekkasteel)) kunnen in het bijzonder volgende elementen van afweging worden aangereikt vanuit hun situering tegenover elementen van de agrarische, natuurlijke en nederzettingsstructuur :

- beide zijn gelegen in de vallei van de Melsterbeek, op de hoogstgelegen oever van de beek die in sterke helling doorloopt (tegenover de laaggelegen zuidelijke oever met zeer natte graslanden, zie ook de watertoets in bijlage 3);
- de aanleunende landbouwgebieden op de noordelijke oever vormen een samenhangend geheel dat doorloopt tot aan Kelsbeek en alleen door enkele holle wegen en natuurverbindingen wordt onderbroken;
- beide zijn actieve landbouwbedrijven met alleen kleine aandelen recente, niet-historische gebouwen;
- de hoeven zijn geïsoleerd gelegen, ook ten opzichte van de gehucht Metsteren.

Deze hoeven maken op hun manier deel uit van een samenhangend landbouwgebied, dat door de voorstellen in dit R.U.P. niet wordt aangetast, maar veeleer wordt versterkt.

Kenmerken van de geselecteerde hoeven die niet in een bescherming of inventaris zijn opgenomen

Dertien hoeven die in het R.U.P. zijn opgenomen komen niet voor in de inventaris van het bouwkundig erfgoed of zijn thans niet beschermd. Zij zijn mee opgenomen omdat zij in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan als waardevol zijn aangeduid vanuit de specifieke inventarisaties die bij de opmaak van dat plan zijn gebeurd. Hierna worden voor deze hoeven de belangrijkste kenmerken die deze opname verantwoorden weergegeven.

tabel 9 kenmerken van niet-beschermde of geïnventariseerde hoeven

h1 Terbeek

Vierkantshoeve
Poortomlijsting
Puntgevel
Poortgebouw met trapgevel

[redacted]

h20 hoeve Zoutleeuwsesteenweg

Vierkantshoeve
Poortomlijsting

h23 hoeve Stokstraat

Vierkantshoeve
Deuromlijstingen
Raamomlijstingen

h24 hoeve Roosbeekstraat

Vierkantshoeve
Kopgevels poortgebouwen
Poortomlijsting
Raamomlijstingen en sluitstenen

h25 voormalige Bogaerdenhoeve

Vierkantshoeve
Trapgevels
Poortgebouw met duiventil
Speklagen
Poortomlijsting
Deur- en raamomlijstingen
Lateien en hoekbanden

h32 hoeve Luikersteenweg

Vierkantshoeve
Poortomlijsting
Raam- en deuromlijstingen

h33 hoeve Engelmanshovendorp

Vierkantshoeve
Poortomlijsting
Raam- en deuromlijstingen
Uitgewerkte lateien

[redacted]

h35 hoeve Engelmanshovendorp

Vierkantshoeve
Deur- en raamomlijstingen
Uitgewerkte lateien
Houten dragers kroonlijst
Ovalen raam en dakrand

h37 Bavingenmolen

Datumsteen

h42 hoeve Stratenweg

Vierkantshoeve
Hoekbanden en druiplijsten
Torentje met duiventil
Houten dragers kroonlijst
Houten vakwerk woonhuis

h44 hoeve Stratenweg

Poortgebouw
Drenkbak
Deuromlijstingen

h45 hoeve Stratenweg

Vierkantshoeve
Datumplaat
Deur- en raamomlijstingen

h57 hoeve Tiensesteenweg

Vierkantshoeve
Deuromlijstingen

5. Ontwikkelingsperspectieven per geselecteerde recreatieve site of hoeve/kasteel

5.1. Recreatieve sites

In de volgende tabel worden de mogelijke ontwikkelingsperspectieven naar voor geschoven. Figuren van deze perspectieven zijn waar dit noodzakelijk is toegevoegd.

Deze perspectieven sluiten aan bij de algemene beleidsopties van het stadsbestuur inzake sport en recreatie en bij de opties in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden. Daarbij wordt er van uitgegaan dat sportclubs een deel van de dorpsfeer en het gemeenschapsleven in het dorp (of bij kleinere dorpen in het dorpengeheel) uitmaken en dat een verspreide inplanting in elke deelregio van de gemeente dus aangewezen is. Tegelijk worden deze infrastructuren toekomstgericht benaderd met lokaliseringen, ordeningen ter plekke en inpassingen in de omgevingen die een goed functioneren van de recreatieve activiteiten op de lange termijn mogelijk maken en ondersteunen. Daarbij worden waar mogelijk de installaties op hun huidige site behouden om de gedane investeringen en benutte energie en grondstoffen maximaal te valoriseren; waar de huidige locatie echter niet ruimtelijk te verantwoorden is, wordt een herlocatie naar een betere gelegen plek in dezelfde deelregio vooropgesteld. Dergelijke lokale verschuivingen worden tot een minimum beperkt (zowel in aantal als in afstand), maar zullen evident extra-kosten met zich meebrengen; de opmaak van een kostenbatenanalyse voor de een op drie van de recreatieve sites waar herlocatie in het geding is en die in belangrijke mate niet behoorlijk vergund zijn of kunnen worden geacht, behoort niet tot de opdracht van de opmaak van dit R.U.P. Het stadsbestuur voorziet hiervoor langs de reeds bestaande kanalen steun voor de clubs die zich volledig in regel wensen te stellen. Een aanvullend, maar niet onbelangrijk element van de beoogde toekomstgerichtheid is voor het stadsbestuur dat de sportclubs de nodige zekerheid kan worden geboden de aangelegde terreinen en installaties aan betaalbare prijzen voor een langere periode te kunnen benutten, los van wisselende afhankelijkheden van grondverhuurders; om die reden worden een aantal recreatieve sites in een onteigeningsplan opgenomen om door de overheid op een stabiele wijze ter beschikking te kunnen worden gesteld.

Het gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw

tabel 10 ontwikkelingsperspectieven recreatie in het noordwestelijk gebied

Naam	Opmerkingen
op termijn te verdwijnen terreinen – terreinen met een ontwikkelingsperspectief op beperkte termijn	
BJ. Kortenbos (1)	Een alternatieve inplanting wordt geboden aansluitend bij 3. De constructies op de bestaande site dienen volledig verwijderd.
Sportveld Sint-Trudo (2)	Een alternatieve inplanting wordt geboden aansluitend bij 3. De constructies op de bestaande site dienen volledig verwijderd.
SMAC (8)	Op de huidige locatie wordt een toekomstperspectief met een beperkte tijdshorizon geboden. Op dit ogenblik bezit de organisatie een vergunning van de regie der luchtwegen. Voorwaarden voor het verkrijgen van een dergelijke vergunning hebben o.a. betrekking op de afstand van de bebouwing (min. 300 m) en de afwezigheid van vluchtcorridors. Alternatieve locaties voor deze activiteit zijn in Sint-Truiden niet voorhanden. Gezien de aard van de activiteiten dient het ontwikkelingsperspectief zoals gevraagd door de Vlaamse overheid door de provincie te worden afgewogen en te passen binnen het beleidskader voor lawaaisporten op provinciaal niveau. De provincie heeft daarop aangegeven dat, vermits het een bestaande site betreft, het ontwikkelingsperspectief binnen dat provinciale beleidskader door de gemeente verordenend kan worden vastgelegd. In hoofdstuk 4.1.3 is aangetoond dat deze site aan het provinciale beleidskader beantwoord. Er kunnen geen bijkomende constructies worden opgetrokken op het terrein. Andere activiteiten dan het gebruik voor activiteiten met tele-geleide vliegtuigen zijn uitgesloten. Bij stopzetten van de modelvliegtuigactiviteit krijgt het gebied opnieuw een agrarische bestemming en dienen alle constructies verwijderd.
te herstructureren en lokaal te herlokaliseren terreinen (zie schetsen gewenste ruimtelijke structuur)	
Concordia Duras (6)	*figuur 1 ontwikkelingsperspectief Concordia Duras* Het geheel kan aansluiten bij de herstructurering van het bouwmaterialenbedrijf aan de dorpsrand. Dit kan de actueel gebruikte oppervlakte, mits lichte inkrimping, herschikking en betere afwerking (randmuur, afgewerkte loodsen, effectieve bufferinrichting naar woningen) verder benutten. Het komt daardoor tot in de omgeving van de natuurlijk te laten ontwikkelen en als dusdanig te beheren oeverstrook van een bestaande gracht. Twee voetbalvelden kunnen hier, aanleunend tegen de woonbebouwing langs Grote Vinnestraat op aansluiten en vormen daardoor mee onderdeel van de afwerking van de dorpsrand. Ze worden gevat tussen een bomenrij in de natuurlijke oeverstrook van de te verlengen gracht en een dubbel bomenrij achter de tuinen van Grote Vinnestraat. Onder een van deze bomenrijen worden parkeermogelijkheden op onverharde of waterdoorlatend half-verharde ondergrond voorzien (in totaal max. 100 parkeerplaatsen). Deze worden ontsloten langs een in- en uitrit en een voetgangerspad vanaf Grote Vinnestraat. De rand van deze parking naar de aanpalende woningen toe bevat een groenbuffer. De kantine (met evt.

	annex van een kleine dorpszaal) en de kleedkamers vinden tussen beide velden aan de zijde van de woningen een plaats, bij voorkeur in een meerlagig en aantrekkelijk gebouw. De verlichting wordt ingewerkt tussen de bomenrijen; reclames rond de velden zijn alleen toegelaten aan de zuidoostelijke zijden (tegen het aanleunende bedrijfsperceel) en aan beide zijden naast het centrale kantine-gebouw, zodat de openheid van het gebied en het zicht op het omringende landschap maximaal gevrijwaard blijven. De constructies op de bestaande site dienen volledig verwijderd.
PSV Melveren (10)	*figuur 2 ontwikkelingsperspectief PSV Melveren* De terreinen dienen geheroriënteerd, aansluitend bij de bestaande bebouwing in het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en dichter bij de straat, verder van de beekvallei weg. Door een goede schikking zijn twee terreinen mogelijk, waardoor de club haar activiteiten deels kan bundelen. Gezamenlijk gebruik door jeugdbewegingen behoort tot de mogelijkheden. Er worden, met uitzondering van constructies eigen aan de sport (doelen), geen andere bijkomende constructies (reclamepanelen, kleedkamers, kantine,…) toegelaten tenzij aanleunend bij de bestaande bebouwing binnen het bestemde gebied voor gemeenschapsvoorzieningen. De constructies op de bestaande site die buiten de nieuwe bestemmingszones vallen dienen volledig verwijderd.
terreinen die mits lokale aanpassingen kunnen blijven bestaan	
De Heidemeren + Sportveld KH&G (4)	De terreinen kunnen in hun huidige toestand blijven bestaan. Een gedeeltelijke uitbreiding van het recreatiegebied is noodzakelijk. Aandacht moet geschonken worden aan de verzorging van het parkeerterrein en de toegang ten noorden (deels in woongebied met landelijk karakter). Het geheel (de visvijvers in het bijzonder) kan als uitvalsbasis dienen voor wandelingen in het natuurlijke gebied ten oosten. Het oostelijk deel van de vijvers ontwikkelt meer in natuurlijke richting, sluit daarmee beter aan op de naastgelegen Melsterbeekvallei en krijgt hiervoor een passende bestemming (zie ook de watertoets in bijlage 3). Ook de beekoevers doorheen het gebied evolueren in die natuurlijke richting. Een beperkte uitbreiding van de hondendressuurweiden vindt, gelet op de reeds aanwezige geluidsklachten van omwonenden, niet plaats in de richting van de woningen/dorpskern, maar wel in oostelijke richting. Deze uitbreiding is beperkt tot deze die noodzakelijk is voor een bijkomend parcours en tijdelijk van aard (tot stopzetting van de recreatieve activiteiten aldaar). Opwaardering van het bestaande gebouw en de constructies is noodzakelijk.
De Born (9)	*figuur 3 ontwikkelingsperspectief omgeving Bornedries* De huidige locatie kan als schakel langs de noordelijke recreatieve as verder afgewerkt worden. Uitbreiding van het domein is niet wenselijk. Gelet op de concentratiebewegingen in de voetbalsector wordt het bestaande voetbalveld slechts tijdelijk (tot stopzetting van de recreatieve activiteiten aldaar) mee in de recreatieve bestemming opgenomen. Ten zuidzuidoosten en oosten dient beplanting het terrein af te werken. Zij vormt de doortrekking van de aanwezige lijnelementen en versterkt deze, aanvullend aan de bepalingen van het R.U.P. groene waarden, zodat rond de site Bornedries een sterk

	geheel van landschapsbepalende natuurverbindingen tot stand komt. Drastische opwaardering van de bestaande gebouwen en constructies is noodzakelijk.
Manege Belderbusch (11)	De huidige locatie in zijn huidige vorm kan blijven bestaan. Veeleer dan een inkleuring als recreatiegebied is het doortrekken van de bestemming wonen (ten oosten) tot en met het perceel onder de noemer gemengde woonzone is aangewezen. De achterinliggende hoogstamboomgaard dient als element van de landschappelijke inpassing behouden en versterkt.
terreinen die kunnen blijven bestaan en kunnen uitbreiden (zie schetsen gewenste ruimtelijke structuur)	
BJ Kortenbos (3)	*figuur 4 ontwikkelingsperspectief BJ Kortenbos* De huidige locatie kan worden uitgebreid in functie van de bijkomende elementen (hondenschool (2) en twee terreinen Kozenstraat (1)). Met deze vier speelvelden bedient de club niet alleen het kleine dorp Kortenbos, maar grensoverschrijdend het geheel van de vroegere gemeente Kozen. Om de site zo compact mogelijk te houden, wordt het vierde veld slechts tijdelijk (tot stopzetting van de recreatieve activiteiten aldaar) mee in de recreatieve bestemming opgenomen. Aanvullend kan ook een speelplein voor de jeugd ingericht worden. Parkeergelegenheid wordt gecombineerd voor de verschillende activiteiten. Het gebied is bereikbaar via verschillende fiets- en wandelpaden: vanuit de schoolomgeving, en via Hasseltsesteenweg. Vanuit Begaardenstraat zorgt een fiets- en wandelas voor verbinding naar Senselberg. Aanvullend kan de kantine verder benut worden als dorpszaaltje.

Het noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw

tabel 11 ontwikkelingsperspectieven recreatie in noordoostelijk gebied

naam	Opmerkingen
te herstructureren en lokaal te herlokaliseren terreinen (zie schetsen gewenste ruimtelijke structuur)	
Domein Bautershoven (12)	*figuur 5 ontwikkelingsperspectief Bautershoven* Het domein Bautershoven is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduid als uit te bouwen stedelijke camping; op de andere aangeduide site (domein van Brustem) is dit niet meer realiseerbaar nu de militaire overheid grote delen van dit domein opnieuw als oefenterrein wil benutten. Zowel de oriëntatie als de oppervlakte van de huidige gewestplanbestemming laat een verdere uitbouw tot een leefbare camping niet toe. Tevens is herbebossing op gemeentelijk eigendom aan de orde. Het volledige perceel Ordingen Broek (eigendom van de stad Sint-Truiden) wordt in de projectzone opgenomen evenals de rest van het volgens het gewestplan ingekleurde recreatiegebied. Buiten de contouren van het recreatiegebied krijgt het gebied een volledig publiek (recreatief) karakter. De hoofdbestemming is bos. Gelet op de voorgeschiedenis van ontbossingen is de bebossing van het gebied noodzakelijk vooraleer het kampeerterrein kan ontwikkeld

	worden. Tussen Melsterbeek en het woongebied Ordingen ten zuidoosten wordt een volledig publiek toegankelijk speelbos ingevuld. Dit speelbos gaat over in beekbegeleidende bosopslag langs Melsterbeek. Ook ten noorden en ten westen van Melsterbeek wordt het gebied herbebost. Aanvullend geldt dit ook voor de percelen 72d en 72e. Op die manier wordt een totale oppervlakte van ca. 12 ha aan publiek toegankelijk bos bekomen. Deze bossen kunnen met kleinschalige waterbeheersingswerken ook als overstromingsgebied worden benut. Binnen de contouren van het recreatiegebied (ca. 11 ha, exclusief het voetbalterrein) krijgt het gebied een semi-privaat en bebost karakter. De bestemming is in hoofdzaak gericht op verblijfsrecreatie, met name als trekkerscamping en als jeugddomein. Bijkomende bebouwing in functie van verblijfsrecreatie (trekkershutten, gite, jeugdherberg, centrale voorziening, …) is enkel mogelijk in het noordelijk deel van het domein. In de zuidwestelijke hoek zijn mogelijkheden voor infrastructuur in functie van kampeerwagens. De zijbeek van Melsterbeek behoudt haar beekbegeleidende begroeiing: verhardingen zijn in het kampeergebied slechts mogelijk tot 10 meter van de centrale as van de beek. Het bestaande oude loofbos in de noordelijke rand van het domein dient behouden en kent in hoofdzaak verder een natuurlijke ontwikkeling. De achterinliggende stadscamping wordt op termijn voor (zwerf)wagens ontsloten langs een afzonderlijke toegang vanaf de straat; deze wordt in de zuidwestelijke rand van het bestaande voetbalveld in een dreefstructuur aangelegd. Tot dan wordt de – zeker in de beginperiode laagdynamische – auto-toegankelijkheid van de trekkerscamping opgevangen door de bestaande rondweg doorheen het jeugddomein. Het voetbalveld aan Bautershoven wordt behouden met infrastructuur enkel gericht op de bespeelbaarheid van het veld. In functie van de realisatie van de nieuwe toegang voor de stadscamping wordt dit voetbalveld en de bijhorende infrastructuur (die thans van lage kwaliteit is en sowieso opwaardering behoeft) op middellange termijn verschoven in noordoostelijke richting. Dit gebeurt zo mogelijk met grondruilen en –verwervingen op vrijwillige basis. De nieuwe infrastructuur zal dan ineens voor een verzorgde afwerking zorgen. Dit gebied krijgt een bestemming gericht op dagrecreatie.
terreinen die mits lokale aanpassingen kunnen blijven bestaan	
RC Gravenhof (13)	Verdere uitbreiding van de bebouwing is niet toegestaan (zie ook de watertoets in bijlage 3). Verdere afwerking is vooral noodzakelijk aan de toegang van het terrein. Streekeigen beplanting ten oosten kan het geheel, inclusief de parking, verder inkaderen in haar omgeving. Om de lokale landbouwstructuur op de lange termijn maximaal te vrijwaren wordt zoals ook in het advies van de Afdeling Land is aangegeven, de recreatieve bestemming slechts tijdelijk ingevoerd bij middel van een differentiëring van het agrarisch gebied voor dagrecreatie.
TC De Schans (14)	Verdere uitbreiding van de constructies en verharde terreinen is niet toegestaan, waardoor deze kleinschalige site volgens de Afdeling Land geen betekenisvolle schade geeft aan de lokale

	landbouwstructuur. Het terrein moet verder afgeschermd worden door streekeigen begroeiing.

De valleien en plateaus van Droog Haspengouw

tabel 12 ontwikkelingsperspectieven recreatie in het zuidelijk gebied

naam	Opmerkingen
te herstructureren en lokaal te herlokaliseren terreinen (zie schetsen gewenste ruimtelijke structuur)	
Sporting Aalst (15)	*figuur 6 ontwikkelingsperspectief Sporting Aalst* De huidige (deels recente) recreatieve installaties liggen in het valleigebied van de Melsterbeek, tot in de oeverstroken en de bijhorende risicozones voor overstroming toe. Een uitdoofbeleid voor deze onderdelen wordt vooropgesteld. Een deel van het huidige gebied dat voor recreatie is bestemd volgens het gewestplan dient op termijn te verdwijnen. Ten westen van de vallei kan ruimte voor de nieuwe inplanting van twee volwaardige speelvelden en een miniemenveldje voorzien worden, gebufferd naar de naastgelegen woningen door het reliëf en een struikenmassa. Bebouwing wordt gesitueerd aan de bebouwingsrand, maar op afstand van de woningen. Eén perceel kan worden gevrijwaard voor invulling van parkeergelegenheden. De toegang is dusdanig afgewerkt dat een poorteffect tot de kern wordt gecreëerd. Het valleigebied krijgt in hoofdzaak een natuurlijke ontwikkeling, grasweiden zonder infrastructuur die als oefenvelden kunnen worden benut, kunnen er buiten de directe oeverstroken aanwezig zijn (zie ook de watertoets in bijlage 3). De aanleg van het gebied respecteert het noord-zuidgericht zicht langsheen de vallei en de landbouwactiviteiten te noorden van de site. Om het geheel zo compact mogelijk te houden wordt het miniemenveldje alleen tijdelijk (tot stopzetting van de recreatieve activiteiten aldaar) mee in de recreatieve bestemming opgenomen. Met twee plus een speelvelden kan de site niet alleen Aalst, maar ook de nabijgelegen dorpen zonder recreatiezone bedienen (vooral Kerkom).
terreinen die mits lokale aanpassingen kunnen blijven bestaan	
V.V. Velm (17)	Het huidige terrein kan in de huidige vorm blijven bestaan. Uitbreiding van de bebouwing wordt niet of zeer beperkt toegestaan. Een uitbreidingsmogelijkheid situeert zich in de zuidoostelijke hoek van het perceel ten zuiden van de bestaande bebouwing, zodat op de site twee volwaardige speelvelden kunnen worden gerealiseerd.
terreinen die kunnen blijven bestaan en kunnen uitbreiden (zie schetsen gewenste ruimtelijke structuur)	
V.V. Hemelrijk, Brustem (16)	*figuur 7 ontwikkelingsperspectief V.V. Hemelrijk Brustem* De bestaande terreinen dienen naar het zuiden toe opgeschoven, zodat de Hoogbeek hier opnieuw kan worden ontbuisd en de beekoevers afgegraven. Ten noorden van de beek kan ruimte worden gevrijwaard voor parking aan de oostzijde. Ter hoogte van de brug over de beek kan een toegang tot het park voor wandelaars (en eventueel fietsers) gecreëerd worden en sluit de groene schakel aan

	die op de zuidrand van het recreatiegebied loopt. Om de velden reglementaire afmetingen te kunnen geven en de herwonnen oevers van Hoogbeek tegelijk de nodige natuurlijke ontwikkeling te kunnen bieden, wordt bij de ontbuizing van Hoogbeek ook het tracé van deze waterloop gedeeltelijk over een aantal meter herlegd. Om de toekomstige recreatiemogelijkheden van de club en van het hoofddorp Brustem in zijn geheel op te vangen, wordt aan de overzijde van de straat (Hemelrijk) een uitbreiding voorzien die rekening houdt met een natuurlijke ontwikkeling van de oeverstrook van Hoogbeek. Ook hier wordt het verste speelveld alleen tijdelijk (tot stopzetting van de recreatieve activiteiten aldaar) mee in de recreatieve bestemming opgenomen. Voor de Afdeling Land is in deze site geen landbouwbelang in het geding.

5.2. Hoeven en kastelen

Het behoud van de voorliggende hoeven en kastelen wordt vooropgesteld. In de verdere opdelingen per deelruimte ligt de nadruk van de ontwikkelingsperspectieven veeleer op de functies dan op eventuele instandhoudingswerken.

5.2.1. Het gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw

Drie groepen van ontwikkelingsperspectieven zijn te onderscheiden:
- de geïsoleerde hoeven en kastelen in landbouwgebieden (of grote gehelen natuur), niet langs een groene schakel;
- de hoeven en kastelen in (met name aan de rand van) grote gehelen natuur, langs een groene schakel of zijtak;
- de hoeven en kastelen, niet in grote gehelen natuur, aanleunend bij de kernen.

De geïsoleerde hoeven en kastelen in ***landbouwgebieden*** (en eventueel grote gehelen natuur niet langs een groene schakel), kunnen, voor zover zij nog een landbouwfunctie vervullen nevenbestemmingen herbergen zoals tijdelijke verblijfsrecreatie (analoog art. 145bis § 2) en wonen. Indien de aan landbouw verwante activiteit verdwijnt, blijft de woonfunctie behouden als hoofdfunctie. Opsplitsing tot twee, maximum drie zogenaamde kangoeroewoningen (woningen met permanente mantelzorg op vrijwillige basis) is mogelijk; voorwaarde is dat deze woningen fysisch met elkaar verbonden blijven. In de grote hoeven zijn ook meergezinswoningen mogelijk. Tijdelijke verblijfsfuncties zijn mogelijk. Tentoonstellingsruimten en kunstgerichte ambachten kunnen onder bepaalde voorwaarden worden toegelaten. Bij verbouwingen is een advies van de stedelijke dienst monumenten en landschappen aangewezen.
Volgende hoeven komen hiervoor in aanmerking:
- h1. hoeve Terbeek;
- h2. hoeve Sint-Niklaas (grote hoeve);
- h8. hoeve Schorrebos;
- h17. Nonnen Tap Boerderij.

De hoeven en kastelen ***aan de rand van grote gehelen natuur langs een groene schakel of zijtak*** hiervan kunnen, voor zover zij nog een aan landbouw verwante activiteit hebben,

nevenbestemmingen zoals tijdelijke verblijfsrecreatie herbergen (analoog art. 145bis § 2), evenals wonen, recreatie, horeca en kleine tentoonstellingsruimten. Na stopzetting van de landbouwactiviteiten zijn recreatief gebruik en eventuele diensten mogelijk voor zover zij de natuurlijke draagkracht van het omliggende gebied niet verstoren. Nachtelijke horeca-activiteiten zijn niet wenselijk in of aan de rand van de grote eenheden natuur (geen dancings of discotheken e.d., wel eventuele logementen, seminaries, tentoonstellingen, beperkte dienstverlenende (niet-loketgebonden) activiteiten, geluidsarme dagrecreatie, …). Maneges zijn omwille van hun ruimtebeslag in de buitenruimte (het agrarisch gebied) uitgesloten. Gebruik als woning of opdeling in meergezinswoningen behoort tot de mogelijkheden. Bij verbouwingen is een advies van de stedelijke dienst monumenten en landschappen aangewezen.
Volgende hoeven vallen onder deze categorie daar zij noch geïsoleerd, noch in een groot geheel natuur, en net buiten de rand van een kern gelegen zijn:
- h12. vierkantshoeve Basiliekstraat;
- h13. Hoeve Casselaer;
- h57. hoeve Tiensesteenweg.

De aanwezigheid van een rooilijn langs deze gewestweg legt beperkingen op aan de verbouwingswerken in het gedeelte voor deze rooilijn.

De hoeven en kastelen aan de randen van de ***kernen*** en ***niet in grote gehelen natuur*** krijgen iets ruimere ontwikkelingsperspectieven in die zin dat de draagkracht t.o.v. de kern wordt afgewogen. Nevenbestemmingen naast landbouw zoals tijdelijke verblijfsrecreatie zijn mogelijk (analoog art. 145bis § 2), evenals wonen, recreatie, diensten en hotels. Bij afwezigheid van landbouwactiviteiten zijn recreatief gebruik en diensten mogelijk voor zover zij de draagkracht van het omliggende gebied niet verstoren. Voorbeelden zijn feestzalen, logementen, seminaries, tentoonstellingen, beperkte dienstverlenende (niet-loketgebonden) activiteiten, geluidsarme dagrecreatie, maneges, … . Om de verweefbaarheid van de activiteiten met de omgeving mogelijk te maken, kunnen beheersmaatregelen opgelegd worden zoals een sluitingsuur, een maximale frequentie van de activiteiten of seizoensgebonden beperkingen. Gebruik als woning of opdeling in meergezinswoningen behoort eveneens tot de mogelijkheden. Uitbreidingen van de bestaande constructies tot maximaal 20% van het volume zijn mogelijk. Bij verbouwingen is een advies van de stedelijke dienst monumenten en landschappen aangewezen, bij uitbreiding is dit verplicht.
Volgende hoeven komen hiervoor in aanmerking :
- h7. Metserenmolen;
- h18. Schaliewinning;
- h20. vierkantshoeve Zoutleeuwsesteenweg.

5.2.2. Het noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw

Twee groepen van ontwikkelingsperspectieven zijn te onderscheiden:
- de hoeven en kastelen in landbouwgebied;
- de hoeven en kastelen aansluitend bij de kernen.

De ***hoeven in kastelen in landbouwgebied*** kunnen, voor zover zij nog een landbouwfunctie vervullen nevenbestemmingen herbergen zoals tijdelijke verblijfsrecreatie (analoog art. 145bis § 2) en wonen. Indien de aan landbouw verwante activiteit verdwijnt, blijft de woonfunctie behouden als hoofdfunctie. Opsplitsing tot twee, maximum drie zogenaamde kangoeroewoningen (woningen met permanente mantelzorg op vrijwillige basis) is mogelijk; voorwaarde is dat deze woningen fysisch met elkaar verbonden blijven. In de grote hoeven zijn

ook meergezinswoningen mogelijk. Tijdelijke verblijfsfuncties zijn mogelijk. Tentoonstellingsruimten en kunstgerichte ambachten kunnen onder bepaalde voorwaarden worden toegelaten. Bij verbouwingen is een advies van de stedelijke dienst monumenten en landschappen aangewezen.
Volgende hoeven vallen onder deze categorie :
- h22. gesloten hoeve, Nachtegaal (grote hoeve);
- h23. hoeve Stokstraat;
- h24. voormalige hoeve Roosbeekstraat;
- h25. voormalige Bogaerdenhoeve;
- h27. Coemanswinning.

De **hoeven en kastelen aansluitend bij de kernen** kunnen, nevenbestemming zoals tijdelijke verblijfsrecreatie opnemen (analoog art. 145bis § 2), evenals wonen, recreatie, diensten en hotels. Bij afwezigheid van landbouwactiviteiten zijn recreatief gebruik en diensten mogelijk voor zover zij de draagkracht van het omliggende gebied niet verstoren. Voorbeelden zijn feestzalen, logementen, seminaries, tentoonstellingen, beperkte dienstverlenende (niet-loketgebonden) activiteiten, geluidsarme dagrecreatie, maneges, … . Om de verweefbaarheid van de activiteiten met de omgeving mogelijk te maken, kunnen beheersmaatregelen opgelegd worden zoals een sluitingsuur, een maximale frequentie van de activiteiten of seizoensgebonden beperkingen. Gebruik als woning of opdeling in meergezinswoningen behoort eveneens tot de mogelijkheden. Uitbreidingen van de bestaande constructies tot maximaal 20% van het volume zijn mogelijk. Bij verbouwingen is een advies van de stedelijke dienst monumenten en landschappen aangewezen, bij uitbreiding is dit verplicht.
Volgende hoeve valt onder deze categorie :
- h26. Bernissemwinning.

5.2.3. De valleien en plateaus van Droog Haspengouw

Drie groepen ontwikkelingsperspectieven zijn te onderscheiden:
- de hoeven en kastelen in landbouwgebied of grote gehelen natuur, niet verbonden door een (zijtak van) groene schakel;
- de hoeven en kastelen in landbouwgebied of grote gehelen natuur verbonden door een groene schakel of regionale fietsas;
- de hoeven en kastelen in de nabijheid of aan de rand van de grote kernen of bij de kleine kernen verbonden met een groene schakel.

De hoeven en kastelen ***in landbouwgebied of grote gehelen natuur, niet verbonden door een (zijtak van) groene schakel*** kunnen, voor zover zij nog een landbouwfunctie vervullen nevenbestemmingen herbergen zoals tijdelijke verblijfsrecreatie (analoog art. 145bis § 2) en wonen. Indien de aan landbouw verwante activiteit verdwijnt, blijft de woonfunctie behouden als hoofdfunctie. Opsplitsing tot twee, maximum drie zogenaamde kangoeroewoningen (woningen met permanente mantelzorg op vrijwillige basis) is mogelijk; voorwaarde is dat deze woningen fysisch met elkaar verbonden blijven. In de grote hoeven zijn ook meergezinswoningen mogelijk. Tijdelijke verblijfsfuncties zijn mogelijk. Tentoonstellingsruimten en kunstgerichte ambachten kunnen onder bepaalde voorwaarden worden toegelaten. Bij verbouwingen is een advies van de stedelijke dienst monumenten en landschappen aangewezen.
Volgende hoeve komt hiervoor in aanmerking:
- h54. Hof van Maasrode (grote hoeve).

De hoeven en kastelen ***in landbouwgebied of grote gehelen natuur verbonden door een groene schakel of regionale fietsas*** en de hoeven en kastelen ***aan de randen van de kleine kernen, niet verbonden door een groene schakel*** kunnen, voor zover zij nog een aan landbouw verwante activiteit hebben, nevenbestemmingen zoals tijdelijke verblijfsrecreatie vervullen (analoog art. 145bis § 2), evenals wonen, recreatie, horeca en kleine tentoonstellingsruimten. Na stopzetting van de landbouwactiviteiten zijn recreatief gebruik en eventuele diensten mogelijk voor zover zij de natuurlijke draagkracht van het omliggende gebied niet verstoren. Nachtelijke horeca-activiteiten zijn niet wenselijk in of aan de rand van de grote eenheden natuur (geen dancings of discotheken e.d., wel eventuele logementen, seminaries, tentoonstellingen, beperkte dienstverlenende (niet-loketgebonden) activiteiten, geluidsarme dagrecreatie, …). Maneges zijn omwille van hun ruimtebeslag in de buitenruimte (het agrarisch gebied) uitgesloten. Gebruik als woning of opdeling in meergezinswoningen behoort tot de mogelijkheden. Bij verbouwingen is een advies van de stedelijke dienst monumenten en landschappen aangewezen.
Volgende hoeven komen hiervoor in aanmerking:

- h33, voormalige hoeve Engelmanshoven Dorp;
- h35 hoeve Engelmanshoven Dorp;
- h36. vierkantshoeve Gierstraat;
- h42. vierkantshoeve Straetenweg;
- h44. vierkantshoeve Straetenweg;
- h45. vierkantshoeve Straetenweg;
- h48. hoeve Waterhof;
- h49. hoeve Het Schoor;
- h50. kasteel Velm;
- h52. vierkantshoeve Velmerlaan;
- h53. Halmaalmolen.

Voor hoeve h48 Waterhof zijn al enkele jaren plannen in voorbereiding om de bebouwing beperkt uit te breiden in functie van het opzetten van een dierenrevalidatiecentrum op deze site. Vermits er tijdens besprekingen van dat bouwdossier bij eigenaars, stad en ROHM-Limburg een akkoord is bereikt om een beperkte uitbreiding binnen de omhullende van het gebouw door opvulling van de zuidwestelijke hoek toe te laten, wordt deze mogelijkheid ook in dit R.U.P. opgenomen.
Voor de concentraties Engelmanshoven Dorp en Straetenweg kan een afstemming voor de maximale capaciteit naar aard van de functie zinvol zijn. Hiervoor kan worden gezocht naar specifieke parameters (vb. max. aantal verblijfslogiemogelijkheden, max. aantal parkeerplaatsen, max. oppervlakte publieke ruimte, max. opp. kantoor) voor de verschillende elementen van deze concentratie samen.

Voor de hoeven en kastelen ***in de nabijheid of aan de rand van de grote kernen en niet gelegen in grote gehelen natuur*** (h30, h31, h32, h51) of ***bij de kleine kernen verbonden met een groene schakel*** zijn nevenbestemmingen naast landbouw zoals tijdelijke verblijfsrecreatie mogelijk (analoog art. 145bis § 2), evenals wonen, recreatie, diensten en hotels. Bij afwezigheid van landbouwactiviteiten zijn recreatief gebruik en diensten mogelijk voor zover zij de draagkracht van het omliggende gebied niet verstoren. Voorbeelden zijn feestzalen, logementen, seminaries, tentoonstellingen, beperkte dienstverlenende (niet-loketgebonden) activiteiten, geluidsarme dagrecreatie, maneges, … . Om de verweefbaarheid van de activiteiten met de omgeving mogelijk te maken, kunnen beheersmaatregelen opgelegd worden zoals een sluitingsuur, een maximale frequentie van de activiteiten of seizoensgebonden beperkingen. Gebruik als woning of opdeling in meergezinswoningen behoort eveneens tot de mogelijkheden. Uitbreidingen van de bestaande constructies tot maximaal 20% van het volume

zijn mogelijk. Bij verbouwingen is een advies van de stedelijke dienst monumenten en landschappen aangewezen, bij uitbreiding is dit verplicht.
Volgende hoeven en kastelen komen hiervoor in aanmerking:

- h30. kasteel Brustem;
- h32. voormalige hoeve Luikersteenweg;
- h37. Bavingenmolen;
- h38. vierkantshoeve Kerkomdorp;
- h40. vierkantshoeve Heusden;
- h51. hoeve Schoorbroek.

Bij hoeve h 32 legt de aanwezigheid van een rooilijn langs deze gewestweg beperkingen op aan de verbouwingswerken in het gedeelte voor deze rooilijn.

5.2.4. Recreatieve (neven-)functies in hoeven en kastelen

Hoger vermelde neven- en nabestemmingen van verblijfsrecreatie bieden in de tabel een (ruw geraamd) potentieel aan van ca. 250 overnachtingsplaatsen. Voor de uitbouw van de recreatieve infrastructuur van het meerdagstoerisme in Haspengouw is dit een belangrijke en substantiële bijdrage.

6. Algemene conclusies en voorstellen naar vertaling in ruimtelijke uitvoeringsplan(nen)

kaart 7 schematisch grafisch plan – voorbeeld 1
kaart 8 schematisch grafisch plan – voorbeeld 2
kaart 9 schematisch grafisch plan – voorbeeld 3
kaart 10 schematisch grafisch plan – voorbeeld 4

Vanuit voorgaande inventarisaties en voorgestelde ontwikkelingsperspectieven worden in dit hoofdstuk de conclusies in een vertaling naar ruimtelijke uitvoeringsplannen gebundeld, zoveel als mogelijk op elkaar afgestemd en door vereenvoudiging hanteerbaar gemaakt. Dit gebeurt zowel met het oog op het op te maken R.U.P. 'urgente zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte' als op de latere overname in gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringplannen.

6.1. R.U.P. urgente zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte

Het R.U.P. bestaat uit vier delen.
Deze toelichtingsnota, waarvan de relevante delen uit de uiteindelijke globale voorstudie na het gevoerde overleg de kern uitmaken, situeert en verantwoordt de keuzen en bepalingen uit het R.U.P., geeft de relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan weer en duidt flankerende beleidsmaatregelen. Zij wordt begeleid door een bundel met kaarten 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 R.U.P. aan, alsook in een bundel grafische deelplannen de grafische aanduidingen van bestemming en inrichting.

6.1.1. Grafische plannen in het R.U.P.

In het R.U.P. zijn naast een situeringskaart die aangeeft voor welke gebieden het plan van toepassing is (schaal 1/80.000) een grafisch deelplan voor elk van de geselecteerde sites (schaal 1/2.000, uitzonderlijk 1/2.500 of 1/4.000) opgenomen. Deze 44 deelplannen vormen een bundel op A4-formaat; bij wijze van voorbeeld zijn enkele van deze deelplannen in dit hoofdstuk toegevoegd.

6.1.2. Voorschriften: algemeen

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bouwt, waar het kan, voort op het nieuwe systeem dat voor de R.U.P.'s in het buitengebied van Sint-Truiden tot stand is gebracht. De bestemmings-categorieën en bijhorende voorschriften, de inrichtingsvoorschriften en meer algemeen het systeem van een vastgelegde normaal gewenste situatie en tolerantiemarges waarbinnen mits motivatie kan worden afgeweken, worden ook in dit ruimtelijk uitvoeringsplan doorgetrokken. De voorschriften zijn zoveel als mogelijk per bestemmingszone gebundeld.

6.1.3. Bestemmingsvoorschriften

Volgende bestemmingscategorieën worden in het R.U.P. bij de verschillende grafische deelplannen gehanteerd :
gebiedsdekkende bestemmingszones en overdrukken die de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren (dd. 1/1/2002) volledig vervangen :

- agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden
- zone voor gemeenschapsvoorzieningen (cfr. bestemming nr. 10 uit de kernstads-R.U.P.'s)
- open zone voor parkeren
- groene schakel (cfr. bestemming nr. 17 uit de kernstads-R.U.P.'s)
- onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer
- nabestemming agrarisch gebied (overdruk)
- zone voor dagrecreatie met parkachtig karakter
- zone voor verblijfsrecreatie in bos
- agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied
- agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied
- agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied
- bosgebied met openbaar karakter
- agrarisch gebied
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- natuurgebied met zacht recreatief karakter
- woonzone met landelijk karakter
- (overdruk) met tijdelijke dagrecreatie in buitengebied
- agrarische zone voor dagrecreatie
- (overdruk) met parkachtig karakter;

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

- met hoge groenelementen.

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

- In agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden staat het behoud en bij objectieve kapnood de vervanging van de aanwezige hoogstamboomgaarden voorop; bijkomende bebouwing is er niet toegelaten. Dit artikel sluit nauw aan bij een soortgelijk artikel in het R.U.P. groene waarden. Het wordt toegepast in de omgeving van enkele waardevolle hoeven waar de hoogstamboomgaarden mee het globale waardevolle karakter van de omgeving uitmaken.

- De zone voor gemeenschapsvoorzieningen en de groene schakel hebben op hoofdlijn dezelfde inhoud als in de kernstads-R.U.P.'s. De zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt enerzijds toegepast voor nutsvoorzieningen zoals de verbreding van de spoorlijn Hasselt-Landen en een Aquafin-pompstation in de rand van drie recreatieve sites en anderzijds voor geven van rechtszekerheid voor een zonevreemd gedeelte van bestaande gemeenschaps- en jeugdlokalen waartegen de gebouwen van een te herstructureren recreatieve site moeten gaan aanleunen.

- 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 zijn er mogelijk. Deze zone wordt bij de meeste recreatieve sites en bij enkele hoeven toegepast. In functie van beperking van de verkeersdruk op de omgeving en inpassing in het landschap ter plekke is het aantal parkeerplaatsen beperkt (in principe tot 1 per 35 m²). Hierdoor varieert het totaal aantal mogelijke parkeerplaatsen bij de recreatieve sites van 14 tot 126 (met een gemiddelde van 82) en bij de hoeven van 8 tot 43 (met een gemiddelde van 21).

- 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. Deze zone wordt toegepast in de oeverstroken van beken, op plaatsen waar landschappelijke afwerking van recreatieve sites door een dichtere groenmassa gewenst is, in situaties waar een sterkere (dichte) buffer tussen recreatieve sites en aanpalende woonzones noodzakelijk is en ook om sommige ingesloten snippers van achterste delen van tuinen die anders hun agrarische gewestplanbestemming zouden behouden een meer passende bestemming te geven. De onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer verschilt qua landschappelijke impact en inpassing van de eveneens op sommige grafische deelplannen aangeduide ‘te bebomen randafwerking’; in deze laatste staat alleen de aanplant van een stevige bomenrij voorop en blijft een doorkijkmogelijkheid van en naar het omliggende landschap aanwezig.

- De overdrukken met tijdelijke dagrecreatie in buitengebied en nabestemming agrarisch gebied zorgen er voor dat enige tijd na het aflopen van de recreatieve activiteiten (of ingeval van de modelvliegtuigactiviteit die activiteit) in de zone deze opnieuw een gewone agrarische bestemming krijgt en dat constructies die niet voor landbouw bruikbaar zijn dan worden verwijderd. Om dit laatste te ondersteunen kunnen in de overdruk met tijdelijke dagrecreatie in buitengebied alleen tijdelijke vergunningen worden verleend. De gebieden in deze overdruk zijn bruikbaar voor dagrecreatieve activiteiten in open lucht; het bouwen van (nieuwe) gebouwen is er niet toegelaten.
  De overdruk met tijdelijke dagrecreatie in buitengebied wordt ingevoerd voor de modelvliegtuigactiviteiten in Runkelen (die welbepaalde afstandsregels tot bebouwing nodig hebben, maar waardoor de site niet geschikt is voor andere recreatieve activiteiten) en voor een aantal delen van uitbreidingen van recreatieve sites die thans in functie van de concrete behoeften zinvol zijn, maar waarvan het niet zeker is dat dit op langere termijn ook nog het geval zal zijn, om deze recreatieve sites zo compact mogelijk te houden en zo min mogelijk een claim op het landbouwgebruik te leggen.

- De zone voor dagrecreatie (met overdruk met parkachtig karakter) is bestemd voor alle vormen van dagrecreatie, mits deze in de aanleg van het terrein in een parkachtige aanleg worden ingebed en de bebouwing en verharding er kleinschalig blijven op een schaal die past bij het buitengebied. Gemeenschapsvoorzieningen zijn er als nevenbestemming toegelaten. Deze zone wordt voor alle grotere recreatieve sites met alleen een lokale functie ingevoerd.
  Om de mogelijke geluidshinder vanuit de clubgebouwen waarvoor vele bezwaarden vrezen, te milderen zoniet te vermijden, worden strenge eisen aan de akoestische isolatie van deze gebouwen gesteld.
  Het parkachtig karakter wordt als overdruk ingevoerd om te vermijden dat dit als een effectieve parkbestemming zou worden beschouwd en (verkeerdelijk) aangegrepen om beperkingen naar de omliggende agrarische percelen te stellen.

- In de agrarische zones voor dagrecreatie zijn, aangepast aan de kleine omvang van deze zones, dezelfde mogelijkheden voorzien als in de zones voor dagrecreatie. Deze bestemming wordt ingevoerd voor twee kleine, geïsoleerde zones in Zepperen.

- De zone voor verblijfsrecreatie in bos wordt alleen voor de site Bautershoven ingevoerd. In de twee zones aldaar zijn verschillende vormen van verblijfsrecreatie mogelijk met een bebouwingsmogelijkheid tot bepaalde oppervlakten. Het boskarakter van de site dient bewaard; verharding is er in beperkte mate toegestaan. De voorschriften laten zowel de afzonderlijke als de gezamenlijke uitbouw van een stadscamping en een jeugddomein toe; voor het geheel van elke zone dient een globaal inrichtingsplan in een omgevingsrapport gemotiveerd.

- De drie 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.
  De gebouwen van de waardevolle woon/recreatieve hoeven en kastelen (categorieën 2 en 3) behouden hun hoofdbestemming van landbouw of park; nevenbestemmingen van tijdelijke verblijfsrecreatie wonen (een of meerdere woningen, met inbegrip van kleine kantoren voor vrije beroepen), recreatie en gemeenschapsvoorzieningen zijn hierbij toegelaten. In de hoogste categorie 3 zijn ook hotels toegelaten; in categorie 2 zijn maneges als vorm van dagrecreatie verboden. Wanneer de sociale functie van een kasteel in een park of de landbouwactiviteit in een hoeve komt te vervallen, worden deze nevenbestemmingen de hoofdfuncties, zij het met beperkingen in functie van de draagkracht van het gebied (geen nachtelijke horeca zoals dancings of discotheken, geen loketgebonden voorzieningen); deze omschakeling en de eventueel bijhorende bouwwerken dienen in een omgevingsrapport gemotiveerd. Deze categorieën worden toegepast voor de kastelen en voor de hoeven aan dorpsranden of langs groene schakels.
  De gebouwen van de waardevolle hoeven (categorie 1) behouden hun hoofdbestemming van landbouw; nevenbestemmingen van tijdelijke verblijfsrecreatie, wonen (eengezins-woning en kangoeroewoningen) en tentoonstellingsruimten zijn hierbij toegelaten. Wanneer de landbouwactiviteit in een hoeve komt te vervallen, worden deze nevenbestemmingen de hoofdfuncties; deze omschakeling en de eventueel bijhorende bouwwerken dienen in een omgevingsrapport gemotiveerd. Deze categorie wordt toegepast voor de geïsoleerde hoeven.

- Het bosgebied met openbaar karakter is bestemd voor bosontwikkeling voor de verschillende functies van een bos, zoals bepaald in het KB van 28/12/1972 over de inrichting en toepassing van de gewestplannen. Infrastructuren voor passieve recreatie en voor kleinschalige waterbeheersingswerken zijn er toegelaten Deze categorie wordt alleen toegepast voor de omgeving van de Melsterbeek en de camping in Bautershoven.

- In het agrarisch gebied en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied worden de algemene bestemmingsvoorschriften voor deze zones uit het gewestplan herhaald.

- Het natuurgebied met zacht recreatief karakter voorziet in de vrijwaring (in geval van het loofbos in site r12) of de ontwikkeling van de zone op een natuurlijke wijze en biedt daarbij mogelijkheden voor gebruik van de graslanden als oefenvelden voor sporten of van de

waterplassen voor zachte recreatie, maar zonder enige vorm van gebouwen of vaste constructies.

- De woonzone met landelijk karakter is bestemd voor wonen, landbouwbedrijven en functies die verenigbaar zijn met een woonomgeving, zoals bepaald in het KB van 28/12/1972 over de inrichting en toepassing van de gewestplannen. Deze categorie wordt toegepast voor een recreatieve site die aansluit bij een bestaand woonlint; de bestemming maakt de verderzetting van de manege-activiteit mogelijk.

6.1.4. 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 bebouwbare 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.

Zo worden meer in het bijzonder :

- voor de (agrarische) zones voor dag- en verblijfsrecreatie beperkingen in bebouwing en verharding opgelegd (respectievelijk max. 25% en 3% van de terreinoppervlakte en een maximum aan m² zodat een hedendaags jeugddomein en een gemengde stadscamping met in hoofdzaak doortrekkers mogelijk worden en is actieve landschapsopbouw voor de gehele zone verplicht;
- voor de waardevolle vernieuwbare hoeven en kastelen (categorieën 1 en 2) is alleen instandhouding, verbouwing en heropbouw van de bestaande volumes toegelaten, zonder enige uitbreiding van het totale volume (zie verder); voor sommige hoeven is bij het beëindigen van het landbouwgebruik de afbraak van storende loodsen verplicht. De waardevolle gebouwen krijgen een bescherming als waardevol pand, naar analogie van de beschermingsregel in de verruimde B.P.A.'s in de kernstad. Voor sommige hoeven en kastelen worden bijkomende regels (bijv. inzake parkeren, aanleg van de omgeving, publieke ruimte, …) opgenomen;
- voor de waardevolle uitbreidbare hoeven en kastelen (categorie 3) is naast instandhouding, verbouwing en heropbouw van de bestaande volumes (zie verder) ook uitbreiding tot 20% van het bestaande en vergunde volume toegelaten. Voor sommige hoeven is bij het beëindigen van het landbouwgebruik de afbraak van storende loodsen verplicht. De waardevolle gebouwen krijgen een bescherming als waardevol pand, naar analogie van de beschermingsregel in de verruimde B.P.A.'s in de kernstad;
- voor de zones voor gemeenschapsvoorzieningen worden lage (maximum) bebouwings- en vloerterreinindexen opgenomen.

Op basis van de kaarten feitelijke en juridische toestand, waaruit het bestaande volume afleesbaar is, kan de actuele vloeroppervlakte van elke hoeve informatief en benaderend als volgt worden weergegeven.

tabel 13 bestaande oppervlakte hoevegebouwen

hoeve		grondoppervlakte	vloeroppervlakte
h1	hoeve Terbeek	ca. 690 m²	ca. 865 m²
h2	hoeve Sint-Niklaas	ca. 2.350 m²	ca. 3.230 m²
h7	Metserenmolen	ca. 605 m²	ca. 785 m²
h8	hoeve Schorrebos	ca. 2.275 m²	ca. 3.015 m²
h12	hoeve Basiliekstraat	ca. 1.890 m²	ca. 2.295 m²
h13	hoeve Casselaer	ca. 1.630 m²	ca. 2.640 m²
h17	Nonnentap	ca. 880 m²	ca. 1.130 m²
h18	Schaliewinning	ca. 1.040 m²	ca. 1.390 m²
h20	hoeve Zoutleeuwsesteenweg	ca. 605 m²	ca. 855 m²
h22	Nachtegael	ca. 2.255 m²	ca. 2.575 m²
h23	hoeve Stokstraat	ca. 570 m²	ca. 770 m²
h24	hoeve Roosbeekstraat	ca. 740 m²	ca. 1.090 m²
h25	voormalige Bogaerdenhoeve	ca. 1.130 m²	ca. 2.250 m²
h26	Bernissemwinning	ca. 4.760 m²	ca. 7.700 m²
h27	Coemanswinning	ca. 585 m²	ca. 805 m²
h30	kasteel van Brustem	ca. 1.070 m²	ca. 3.170 m²
h32	hoeve Luikersteenweg	ca. 700 m²	ca. 1.395 m²
h33	hoeve Engelmanshovendorp	ca. 900 m²	ca. 1.440 m²
h35	hoeve Engelmanshovendorp	ca. 880 m²	ca. 1.150 m²
h36	hoeve Gierstraat (totaal)	ca. 950 m²	ca. 1.630 m²
h37	Bavingenmolen	ca. 540 m²	ca. 685 m²
h38	hoeve Kerkomdorp	ca. 850 m²	ca. 1.095m²
h42	hoeve Stratenweg	ca. 1.275 m²	ca. 1.775 m²
h44	hoeve Stratenweg	ca. 790 m²	ca. 1.180 m²
h45	hoeve Stratenweg	ca. 1.875 m²	ca. 2.125 m²
h48	hoeve Waterhof	ca. 915 m²	ca. 1.730 m²
h49	hoeve Het Schoor	ca. 3.500 m²	ca. 4.785 m²
h50	kasteel van Velm	ca. 1.970 m²	ca. 4.045 m²
h51	hoeve Schoorbroek	ca. 1.280 m²	ca. 1.610 m²
h52	hoeve Velmerlaan	ca. 720 m²	ca. 720 m²
h53	Halmaalmolen	ca. 435 m²	ca. 575 m²
h54	Hof van Maasrode	ca. 1.950 m²	ca. 2.540 m²
h57	hoeve Tiensesteenweg	ca. 525 m²	ca. 875 m²

Ter verduidelijking van sommige inrichtingsvoorschriften over de landschappelijke inpassing van de functies en de constructies worden in de bijlagen bij de stedenbouwkundige voorschriften, als richtinggevend voor de beoordeling van de desbetreffende artikels in die 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 betreffen dus **richtinggevende voorschriftelementen** aangaande de inrichting van percelen.

6.1.5. Beheersvoorschriften

Voorgesteld wordt volgende soorten van beheersmaatregelen op te nemen :

- de algemene regel dat wanneer vergunningplichtige werken op een perceel worden gepland en uitgevoerd, parallel hiermee alle in dit R.U.P. gestelde ruimtelijke voorwaarden naar afwerking, herschikking, eventuele afbraak van banale delen enzomeer dienen uitgevoerd en dat het College hiervoor de tussentijdse controles en waarborgsom zoals voorzien in artikel 4.6 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening steeds toepast;
- de recreatieve inrichtingen die door dit R.U.P. worden gevat dienen bijzondere aandacht te besteden aan de afwerking en het visuele voorkomen van hun perceel en hun gebouwen. en – in voorkomend geval – aan het regulariseren van hun toestand. Het R.U.P. en de door de Gemeenteraad goedgekeurde stedenbouwkundige verordening geven hiervoor de inhoudelijke bepalingen aan voor elementen zoals verhardingen, gevelmaterialen, reclames, afsluitingen. Om de uitvoering hiervan te bevorderen wordt voor de geïnventariseerde percelen met recreatieve inrichtingen de herbestemming tot andere zones dan actuele agrarische bestemming slechts voor 10 jaar ingesteld, tenzij wanneer zij de aangeduide herstelmaatregelen en verplichte werken voor het einde van die periode uitvoeren;
- de onderhoudsplicht van de betrokken eigenaren en gebruikers voor de percelen, gebouwen en constructies die door dit R.U.P. worden gevat wordt extra onderstreept;
- de te herstructureren voetbalvelden en de site van het SMAC worden in een onteigeningsplan opgenomen, om alzo de gewenste herlocaties op korte termijn te kunnen doorvoeren en de sportclubs zekerheid te bieden dat zij de aangelegde terreinen en installaties aan betaalbare prijzen voor een langere periode kunnen benutten.

Verder worden er voor dit R.U.P. geen onteigeningen of rechten tot voorkoop ingesteld.

6.1.6. Omgevingsrapport en bouwcommissie

Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevolgen, zal bij bepaalde aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning een "omgevingsrapport" worden gevraagd, zoals dat ook voor de verruimde B.P.A.'s in de kernstad en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening het geval is.

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.

Het afleveren van een omgevingsrapport wordt in het R.U.P. 'urgente zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte' verplicht gesteld voor alle vergunningplichtige bouwwerken en handelingen in de zone voor verblijfsrecreatie in bos en de zone voor gemeenschaps-voorzieningen, alsook voor alle bouwinitiatieven met afwijkingen t.o.v. de normale voorschriften.
In deze gevallen wordt dienen bouwheren veiligheidshalve (om nutteloos gedetailleerd teken- en dossierwerk te vermijden) best 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 R.U.P.'s in Sint-Truiden is een dergelijk omgevingsrapport een louter informatief document dat geen afzonderlijke procedure doorloopt en dat als dusdanig niet wordt goedgekeurd.

Conform de beschrijving van het systeem van de Bouwcommissies in de memorie van toelichting van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden de aanvragen die gevat worden door dit R.U.P. en waarvoor een omgevingsrapport noodzakelijk is, beoordeeld door de Bouwcommissie buitengebied.

6.1.7. Op te heffen strijdige voorschriften en verkavelingen

Dit R.U.P. vult enerzijds de voorschriften van het gewestplan aan met de bepalingen die gekoppeld zijn aan de aanduidingen in overdruk en vervangt anderzijds voor een reeks percelen de gewestplanbestemming met het bijhorende voorschrift (veelal betreft het een nuancering of aanvulling eerder dan een echte wijziging).
Dit R.U.P. is op geen enkel punt in strijd met voorschriften van goedgekeurde B.P.A.'s, R.U.P.'s of verordeningen; er dienen dus geen strijdige voorschriften te worden opgeheven.

Evenmin dienen voor de realisatie van dit R.U.P. (delen van) verkavelingen te worden opgeheven.

6.1.8. Flankerende maatregelen

Om de herlocaties vanuit recreatieve sites die niet in dit R.U.P. zijn opgenomen naar sites die dat wel zijn te bevorderen, zal het stadsbestuur overleg met de te herlokaliseren clubs voeren en in voorkomend geval wanneer de alternatieve mogelijkheden voorhanden zijn een strikt handhavingsbeleid met betrekking tot de huidige sites voeren.

Ook met de clubs die ter plekke kunnen blijven zal het stadsbestuur op korte termijn overleg voeren om hen van de noodzakelijke herstellings- of opwaarderingswerken te informeren en te overtuigen.

6.2. Planschade en planbaten

Ten opzichte van de vastliggende bestemmingen in gewestplan en andere plannen van aanleg legt dit R.U.P., behalve voor een perceel woongebied (in de recreatieve site r15), nergens een bouwverbod op dat tot planschade aanleiding zou kunnen geven. In dit geval is evenwel een onteigening voorzien.

Voor een aantal situaties (veelal aanleunend bij de dorpskernen en –randen) wordt een verfijning van de (veelal) agrarische bestemming doorgevoerd met mogelijkheden voor woningen. Daar de hoofdbestemming agrarisch gebied blijft, is het echter weinig waarschijnlijk dat, wanneer het systeem volledig in voege is, er in deze situaties volgens het decreet RO aanleiding zou zijn tot het heffen van planbaten. Voor de enige situatie waar een agrarische bestemming wordt omgezet naar wonen (in de recreatieve site r11) en voor de verschillende situaties waar een agrarische bestemming wordt omgezet naar recreatie is de planbaten-regeling in principe wel van tel.

6.3. Relatie met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Bepalingen uit de goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die overeenkomstig artikel 1 van deze verordening in het plangebied van dit R.U.P. 'urgente zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte' **niet meer van toepassing** zijn omdat de voorschriften van het R.U.P. de betrokken materie regelen zijn :

- artikel 6 over het uiterlijk van gebouwen;
- artikels 8, 9, 10, 11 over inplanting, afmetingen en bezonning;
- artikel 17 over garages;
- artikel 20 over garagepoorten;
- artikels 21 tot en met 28 over harmonie;
- artikels 32, 34 en 48 over doorzichten in en kopkanten van woonlinten;
- artikel 33 over beekoevers;
- artikel 35 over aanvliegroutes van het vliegveld;
- artikel 43 over holle wegen;
- artikels 44, 45, 46 over voorgeveltuintjes, voortuinen, binnenplaatsen en tuinen;
- artikels 61, 62 over verkavelingen voor woningen;
- artikel 63 over waardevolle en karaktervolle panden;
- artikel 67 over landbouwgronden.

De overige artikels van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening blijven in voorkomend geval **van toepassing**.

6.4. Elementen voor een ruimtebalans

Ten behoeve van verwerking in ruimtebalansen kunnen volgende oppervlaktegegevens over de (her)bestemmingen in dit R.U.P. zonevreemde recreatie 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.

Het geheel van dit R.U.P. beslaat een relatief bescheiden oppervlakte van ca. 46 ha.
In totaal creëert dit R.U.P. daarmee ca. 21,0 ha bijkomend recreatiegebied (met inbegrip van buffers en parkings) en ca. 6,1 ha tijdelijk recreatiegebied. Ook worden ten behoeve van de ruimere mogelijkheden voor waardevolle hoeven en kastelen ca. 7,6 ha agrarisch gebied en ca. 0,2 ha parkgebied verfijnd.

De verschuivingen in definitieve bestemmingen die dit R.U.P. te weeg brengt kunnen per saldo als volgt worden samengevat :

- ca. 15,8 ha agrarisch gebied wordt recreatiegebied;
- ca. 8,4 ha agrarisch gebied wordt natuur- of bosgebied;
- ca. 3,4 ha parkgebied wordt recreatiegebied of zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- ca. 3,5 ha recreatiegebied wordt natuur- of bosgebied;
- ca. 0,3 ha woongebied wordt recreatiegebied of buffer;
- ca. 0,1 ha agrarisch gebied wordt woongebied.

De totale herbestemde agrarische oppervlakte in dit R.U.P. bedraagt dus ca. 24 ha of 0,3 % van het bestemde areaal. Door de herlocaties van enkele recreatieve sites wordt daarnaast ca. 5 ha agrarisch gebied de mogelijkheid voor terug een effectief landbouwgebruik gegeven.

6.5. Vertaling in gebiedsgerichte R.U.P.'s

Wanneer later gebiedsgerichte en gebiedsdekkende ruimtelijke uitvoeringsplannen voor dorpen, voor de plateaus, voor de grote gehelen natuur of het gemengde noordwestelijk gebied, voor de beekvalleien worden opgemaakt, kunnen de bestemmingscategorieën en aanduidingen met de bijhorende voorschriften die van tel zijn voor het betrokken gebied integraal worden overgenomen (of voor dat specifieke gebied verfijnd of aangepast). Aan de hand van de analyses in deze toelichtingsnota kan op dat moment makkelijk achterhaald worden welke categorieën en voorschriften allemaal invloed hebben op het betrokken gebied.

6.6. Suggestie naar de gewestelijk planningsinitiatieven in opvolging van de afbakening van de agrarische, bos- en natuurlijke structuur

Volgende suggestie kan vanuit de voorbereidende werkzaamheden voor dit R.U.P. worden geformuleerd :

- opname van de waardevolle hoeven en kastelen in drie grote gehelen natuur Duras-Metsteren, Metsteren-Melveren-Terkelen en Nieuwenhoven zoals schematisch weergegeven in het richtinggevend deel van het gemeentelijk structuurplan met soortgelijke regelingen als dit deze in dit R.U.P. in een op te maken gewestelijk R.U.P. voor het gebied 'Vochtig Haspengouw 04';
- aanduiding van soortgelijke specifieke mogelijkheden voor de waardevolle hoeven en kastelen in het grote geheel natuur Kerkom als dit deze in dit R.U.P. bij de beslissingen over de verdere ontwikkelingsperspectieven voor het gebied 'Plateau van Gingelom-Heers 01 .

+

Bijlagen

1. Categorisering recreatieve terreinen naar vergunningstoestand

tabel 14: behoorlijk vergunde recreatieve terreinen waarvoor herbestemming ter plaatse wordt vooropgesteld in de voorstudie[5]

nr.	naam	k	stedenbouwkundige vergunningstoestand (dossiernr. register)	ontwikkelingsperspectief
R3.	BJ Kortenbos Begaerdenstraat	a.	bouwvergunning 07/10/1992: vergund (1992/00148) – bouwen cafetaria en kleedkamers bouwvergunning 12/11/1999: weigering (1999/00397) – zendstation, niet aanwezig opm. vergunning aanleg voetbalveld niet gespecificeerd in register	eventuele aanvulling met - terreinen Kozenstraat - terreinen Sint-Trudo
R4.	De Heidemeren Binderveldseweg Sportveld KH&G Gemeenteweg	a. At	bouwvergunning 25/02/1991: vergund (1990/00297) – vissershut en heraanleggen vijvers stedenbouwk. attest 16/04/2003: voorwaardelijk gunstig (2002/048) – verbouwing en uitbreiding kantine (incl. conciërgewoning) – voorwaarden o.a. architectuur, wateropvang en conciërgewoning opm. geen vergunningen voor sportveld KH&G	beschouwen als één geheel
R12.	De Egel Bautershoven	a. b. c.	bouwvergunning 18/12/1973: vergund (02-1973/00169) – aanvraag van camping houten chalet voor sanitair en inschrijvingsbureau domein, in vergunning aanduiding camping en speelvelden – opmerking i.v.m. beperking bijkomende kleine werken bouwvergunning 22/11/1976: vergund (02-1976/00221) – uitbreidingswerken aan het jeugdhuis bouwvergunning 17/07/1979: voorwaardelijk vergund (1979/00290) – betreft kleine werken, kleedkamer en bergruimte voetbalclub – voetbalveld aangegeven – voorwaarden: bezetten of verven metselwerk weigering vergunning 10/04/1998: (1997/00377) – redenen: tijdelijk regulariseren niet voorzien in decreet en aard constructie (materiaalgebruik, volumeopbouw, esthetiek) vergunde houten chalet 18/12/1973 – aanvraag betreft werken i.v.m. normen openluchtrecreatieve verblijven en omvat (naast chalet) uitbreiding camping op perceel 81g.	aangeduid als uit te bouwen stedelijke camping in gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (ligt nu reeds in belangrijke mate in recreatiegebied)

[5] "k": aanduiding op kaart (letter + datum)

nr.	naam	k	stedenbouwkundige vergunningstoestand (dossiernr. register)	ontwikkelingsperspectief
			aanvraag vergunning 11/11/1978: voorwaardelijk gunstig advies Coll. (1978/00078) – betreft aanleg voetbalveld Ordingen Broek (perceel 81g) – voorwaarden: te vervolledigen dossier, niet aanwezig	
R13.	RC Gravenhof, Stokstraat	a.	bouwvergunning 05/08/1980: vergund (1980/00177) – paardenren en overdekte tribune bouwvergunning 18/11/1969: vergund (11-1969/00021) – varkensstal - kleine werken bouwvergunning 21/11/1967: vergund (11-1967/00021) – bouwen varkensstal aanvraag vergunning 02/12/1977: onvolledig (1977/00259) – kleine werken	geen verdere uitbreiding inkapseling streekeigen groen
R16.	V.V. Brustem Hemelrijk	a. b. c.	bouwvergunning 23/01/1990: vergund (1989/00279) – bouwen van kleedkamers bouwvergunning 05/12/1995: vergund (1995/00297) – uitbreiden voetbalkantine bouwvergunning17/01/1997: vergund (1996/00288) – oprichten schuilhok voor paarden	herstructureren en uitbreiden - openleggen waterloop - aansluitend jeugdlokalen - heroriëntatie terreinen - verplaatsen kantine
R17.	V.V. Velm Davidstraat	a.	bouwvergunning15/06/1992: vergund (1992/00149) - cafetaria met kleedkamers aanvraag vergunning 07/12/1999: onvolledig (1999/00510) - vervangen bestaande verlichting, onvolledig	uitbreiding beperkt, aansluitend bij omliggende bebouwing

tabel 15: niet behoorlijk vergunde recreatieve terreinen waarvoor herbestemming ter plaatse wordt vooropgesteld in de voorstudie

nr.	naam		stedenbouwkundige vergunningstoestand	ontwikkelingsperspectief
R9.	De Born Bornedries		P.V. 02/09/1992: (PV 92.09.02) (e.a., PK/GC/874.1/B/017/708) – oprichten sportgebouw, beheer en uitbaten van de opgerichte gebouwen; – geen beslissing – standpunt college 05/02/99: GRS: o.a. recreatieve as – stelling particulier: oorspronkelijk i.f.v. PSV Melveren (1978), later aanvulling tennis e.a. “zomersporten” weigering vergunning 31/03/1995: (1994/00303) – regularisatieaanvraag recreatiedomein – stelling gemachtigd ambtenaar22/03/1995: weigering (bestemming, recreatieve behoeften, architectuur, inplanting) – weigering college dd. 31/03/1995 (na eerder onvoorwaardelijk gunstig advies 27/12/1994) – beroep particulier tegen weigering college niet ingewilligd door Best. Dep. 17/01/1996 – beroep particulier tegen weigering verworpen door Minister 10/07/1996, overwegingen o.a. bestemming, nood aan duiding recreatieve behoefte op bovenlokaal niveau, afwezige procedure voor B.P.A. aanvraag vergunning 1978: onvolledig (1978/00404) – betreft ‘kleine werken’ weigering vergunning 20/03/1979 (1979/00015) – betreft optrekken loods	huidige + ev. aanvulling…
R11.	Manége Belderbusch, Tiensesteenweg		PV. 31/07/1998: ; geen beslissing, – omvormen van oude boerderij tot manége met taverne – weigering vergelijk stedenbouwkundig inspecteur 27/10/2000 (onverenigbare bestemming en architectuur) P.V. 24/11/2000: geen beslissing – verbouwen hoeve tot manége met gelagzaal en afzonderlijk appartement en studio’s en nieuwbouw van stallen met bijkomend bestemmingswijziging stedenbouwkundig attest 29/10/1996: ongunstig (1996/057) – betreft: restaureren bestaande hoeve en uitbaten paardenfokkerij – gunstig advies college dd. 16/08/1996 – ongunstig, gemachtigd ambtenaar (reden: agrarisch gebied en reservatiezone wegenis)	doortrekken woongebied woongebied met landelijk karakter voorzien met het perceel onder de noemer van gemengde woonzone

nr.	naam		stedenbouwkundige vergunningstoestand	ontwikkelingsperspectief
			weigering vergunning 18/06/1999 (1997/00104) – betreft bouwen van 15 paardenstallen en de restauratie van een oude boerderij – weigering: afwezigheid toelichting plannen, agrarisch gebied weigering vergunning 24/03/2000 (1999/00099) – betreft regularisatie bestaande woning met gelagzaal, manege en paardenstallen – ongunstig advies gem. ambtenaar 08/03/2000 o.a. bestemming/functie, esthetische kwaliteit, onduidelijke oorspr. bouwfys. toestand – weigering college d.d. 24/03/2000 – beroep door particulier tegen weigering niet ingewilligd door Best. Dep. 17/01/2001 weigering vergunning 23/08/2002 (2002/00111) – regularisatie bestaande woning met trainingshal als paardenfokkerij – ongunstig advies gem. ambtenaar 08/08/2002 (redenen zie hoger + PV''s, geloofwaardigheid aanvraag) – weigering college d.d. 23/08/2002 – beroep door particulier tegen weigering ingewilligd door Best. Dep. 27/02/2003 (reden o.a. bijz. para-agrarisch bedrijf, oorspr. bouwconfiguratie behouden, rijhal binnen bestaand volume) – beroep door gemachtigd ambtenaar dd.17/03/2003 (cafetaria, verblijfsaccommodatie, reservatiestrook, onvoldoende weide) – beroep gemachtigd ambtenaar ingewilligd door minister dd. 26/08/2003 weigering vergunning 09/04/2004 (2003/00439) – regularisatie paardenfokkerij en trainingshal met woning – ongunstig advies gem. ambtenaar 19/03/2004 – weigering college dd.09/04/2004 op basis van advies gem. ambt. – **beroep aangetekend door particulier op 09/06/2004** ter aanvulling aanvraag stedenbouwkundig attest 22/05/1996: bestemmingswijziging: bestaand gebouw omvormen tot moskee	
R14.	T.C. De Schans Stokstraat	a.	bouwvergunning 09/12/1958 (11-1958/00021) – woning aanvraag bouwvergunning16/06/1981: onvolledig (1981/000125) – verbouwen zolder weigering vergunning 27/03/1990 (874.2.V-003/1990) – verkaveling 7165V90/9	geen verdere uitbreiding inkapseling streekeigen groen
R15.	Sporting Aalst Erberstraat	?	aanvraag stedenbouwk. attest 26/03/2004: onvolledig (2004/00018) – bouwen van een sanitaire blok + kleedkamers en gebruikerszaal op de eerste verdieping – conclusie sted. ambtenaar: niet in recreatiezone en te dicht bij bestaande beek.	herstructurering: uit de vallei en aansluitend bij bestaande omliggende bebouwing kern

tabel 16: niet behoorlijk vergunde terreinen waarvoor een specifieke oplossing is voorgesteld in de voorstudie

	naam		stedenbouwkundige vergunningstoestand	ontwikkelingsperspectief
R6.	Concordia Duras Kleine Vinnestraat	a.	P.V.+ beslissing 10/10/1989: (RT/NS/870/27/1157) cafetaria, berging, kleedkamers, staantribune; P.V. 14/09/1989 beslissing College 10/10/1989: herstel oorspronkelijke toestand	herlokalisatie naar het noorden toe vooropgesteld, palend aan de kern Duras
			P.V. 03/06/01: (66.35.102524/2001) aanleg parking geen beslissing gekend P.V. + beslissing beroep 25/05/2004 (2002/AR/2856) cafetaria, berging, kleedkamers, staantribune; P.V. AROHM 28/7/1998 beslissing 1ste aanleg 08/10/2001 (inz. AR. NR. 99.215.A): herstel oorspronkelijke toestand + dwangsom beslissing beroep 25/05/2004 (ref. 2002/AR/2856) bevestiging beslissing 1ste aanleg.	
			aanvraag vergunning 24/08/2001: (2001/00242) opvullen terrein tot parking; geen beslissing	
R8.	SMAC Osseweg		P.V. 25/03/1975 betonplatenconstructie; geen beslissing weigering vergunning 20/11/1978 (1978/00517) bekomen actieve recreatiezone	tijdelijk perspectief voorzien - oplossing past binnen provinciaal perspectief
R10.	PSV Melveren Melverencentrum	a. b. c. d.	bouwvergunning 28/05/1957: vergund (02-1957/0095 aanpalende school - uitbreiding klaslokalen bouwvergunning 12/04/1961: vergund (02-1961/00068) aanpalende school: bijbouwen 2 klaslokalen bouwvergunning 21/01/1964: vergund (02-1963/00137) aanpalende woning (perceel 154g) bouwvergunning 10/05/1967: vergund (02-1967/00079) aanpalende school - eetzaal	beperkte herstructurering met herlokalisatie gebouwen naar schoolgebouwen/jeugdlokalen en heroriëntatie terreinen.
			ongunstig stedenbouwkundig attest 24/03/1987 (1987/034) oprichting jeugdlokalen (ROHM niet akkoord) aanvraag 26/01/1965, onvolledig (02-1964/00016) verbouwen dak, opm. voor voetbal geen elementen vermeld in register	

tabel 17: niet behoorlijk vergunde terreinen waarvoor het verdwijnen van de recreatie ter plaatse is vooropgesteld in de voorstudie

nr.	naam	stedenbouwkundige vergunning	ontwikkelingsperspectief
	1. BJ Kortenbos Kozenstraat	- afwezig	herlokalisatie naar Begaerdenstraat voorgesteld
	2. Sint-Trudo Kortenbos Nachtegaalstraat	- afwezig	herlokalisatie naar Begaerdenstraat voorgesteld
	18. manége Grevensmolen	P.V.'s 26/05/1999: (HA 35.001408/95 en 99.05.26.1/1GW) – doorvoeren reliëfwijziging en functiewijziging en opslag schroot; – besluit 01/03/1996: herstel naar oorspronkelijke toestand P.V. 28/09/2002: (PV 02.09.25) – wijzigen gebruik van een vergunde koestal, reliëfwijzigingen, storten van schroot P.V. 01/01/2003 – instandhouding terreinverharding, plaatsen container, stal niet bouwvergunning 02/05/1989: vergund (1986/00203) – koestal weigering vergunning 08/08/2003 (2003/00286) – aanpassen en verbeteren bestaande gebouwen weigering vergunning 06/08/2004 (2003/00516) – regulariseren inplanting manége	

2. Vergunningstoestand en ontwikkelingsperspectief hoeven en kastelen

In de volgende tabel zijn, behalve de stedenbouwkundige vergunningstoestand ook volgende elementen aangebracht:

- de bescherming als monument of dorpsgezicht
- de beschrijving als bouwkundig erfgoed (bron: 'bouwen door de eeuwen heen')
- de beschrijving in de landschapsatlas als puntrelict en/of als ankerplaats
- het gebruik als landbouwzetel (bron: gemeentelijke diensten o.b.v. perceelsnummers).

tabel 18: vergunningstoestand en ontwikkelingsperspectief hoeven en kastelen [6]

nr.	naam	k	Stedenbouwkundige vergunningstoestand (dossiernr. register)	opmerkingen	ontwikkelingsperspectief voorstudie (na(ast) landbouw)
H1.	Hoeve Terbeek (Slagmolen)	x x	bouwvergunning 22/10/1991, vergund (1991/00033) – uitbreiden zeugenstal bouwvergunning 27/02/1978, vergund (1978/00052) – opfokstal	– puntrelict P70449? [7]	– wonen als hoofdfunctie
H2.	Hoeve Sint-Niklaas (Verbeek kasteel	x x x x	bouwvergunning 19/03/2004, voorwaardelijk vergund (2003/00503 – verbouwen bestaande hoeve bouwvergunning 14/05/1999, vergund (1999/00103) – bouwen van een schutstal bouwvergunning 28/02/1997, vergund (1996/00158) – openluchtzwembad bouwvergunning 23/03/1982, vergund (1982/00062) – 3 sleufsilo's stedenbouwkundig attest, 18/06/2002, gn. beslissing (874,S-29/2002)	– puntrelict P70449 en P70451 – landbouwzetel	– wonen als hoofdfunctie
H7.	Metserenmolen	x	bouwvergunning 02/06/2000, vergund (1999/00354) – verbouwen van een bestaande watermolen stedenbouwkundig attest 16/04/1995, geweigerd (1995/001)	– monument – bouwkundig erfgoed – puntrelict P70443 – deel ankerplaats A70058	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – uitbreiding 20%,
H8.	hoeve Schorrebos		bouwvergunning 13/09/1988, vergund (1988/00190) – melkveestal opm. contrast luchtopname (2003) kad (2000): ?? vergunningstoestand	– puntrelict P70436 – deel ankerplaats A70057	– wonen als hoofdfunctie
H12.	hoeve Basiliekstraat 7		bouwvergunning 14/11/2003, vergund (2003/00205) – oprichten sleufsilo bouwvergunning 28/01/1992, vergund (1991/00234) – oprichten veevoerdersilo bouwvergunning 25/09/1984, vergund (1984/00139) – oprichten van een kweekvarkensstal	– dorpsgezicht – deel ankerplaats A70057 – landbouwzetel	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – uitbreiding 20%,
H13.	hoeve Casselaer		bouwvergunning 12/07/2002, vergund 2002/00019 – verbouwen van een woning	– monument – dorpsgezicht – bouwkundig erfgoed – puntrelict P70428 – landbouwzetel	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – uitbreiding 20%,

[6] "k": aanduiding op kaart (letter + datum)

[7] ? wijst op een mogelijke fout te wijten aan verschillen in schaal/wijze bij inventarisatie hoeven (op kadastraal niveau) enerzijds en anderzijds ofwel de inventarisatie en aanduiding van de landschapsatlas (middenschalig) ofwel van het bouwkundig erfgoed (adresgegevens met oude huisnummers).

nr.	naam	k	Stedenbouwkundige vergunningstoestand (dossiernr. register)	opmerkingen	ontwikkelingsperspectief voorstudie (na(ast) landbouw)
H17.	Nonnen Tap boerderij		geen elementen aanwezig in vergunningsregister	– bouwkundig erfgoed – deel ankerplaats A70058	– wonen als hoofdfunctie
H18.	Schaliewinning	x	bouwvergunning 28/09/1993, vergund (1990/00226) – regularisatie verbouwing PV 19/06/1990, ongekend gevolg (PV RT/870/120, dossiernr. 141) – oprichting gebouw in oude baksteen met zadeldak tegen hoeve	– bouwkundig erfgoed – puntrelict P70484 – rand ankerplaats A27002	– wonen als hoofdfunctie
H20.	vierkantshoeve Zoutleeuwsestwg.		geen elementen aanwezig in vergunningsregister	– landbouwzetel	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – uitbreiding 20%,
H22.	hoeve Nachtegael		bouwvergunning 15/12/2004, lopend (2004/00459) – aanleg betonverharding x bouwvergunning 07/05/2004, vergund (2004/0029) – plaatsen van een veranda x bouwvergunning 21/11/2003, vergund (2003/00202) – nieuwbouw van een bewaarplaats x bouwvergunning 28/03/2003, vergund (2002/00395) – bouw bedrijfswoning x bouwvergunning 01/03/1994, vergund (1994/00011) – electriciteitscabine x bouwvergunning 24/06/1986, vergund (1986/00135) – woning x bouwvergunning 20/08/1985, vergund (1985/00089) – kweekvarkensstal x bouwvergunning 03/08/1982, vergund (1982/00154) – landbouwloods x bouwvergunning 01/12/1970, vergund (11-1970/0008bis) – varkensstallen weigering vergunning 10/08/2000 (2000/00110) – bouw van een serre bij een bestaande serre stedenbouwkundig attest 1984 advies onbekend (1984/014) – frigo' stedenbouwkundig attest 2, 27/02/2002, geen beslissing (2002/007) – het bouwen van een woning stedenbouwkundig attest 2, geweigerd (2002/058) – geen onderwerp weergegeven in register	– bouwkundig erfgoed	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – geen uitbreiding
H23.	hoeve Stokstraat (aan Bernissem	x	bouwvergunning 19/05/2000, vergund (2000/00002) – het verbouwen van een woning		– wonen + recreatief

nr.	naam	k	Stedenbouwkundige vergunningstoestand (dossiernr. register)	opmerkingen	ontwikkelingsperspectief voorstudie (na(ast) landbouw)
	bos)	x	bouwvergunning 02/07/1999, vergund (1999/00029) – het slopen van 1 stalling weigering vergunning 03/09/1999 (1999/00157) – aanbrengen van raam- en schrijnwerk		gebruik en ev. diensten, – geen uitbreiding
H24.	Hoeve Roosbeekstraat	x x	bouwvergunning 10/01/1989, vergund (1988/00259) – regularisatie van wijzigingen aan goedgekeurde vergunning onvolledig dossier bouwvergunning 22/09/2000 (2000/00364) – regularisatie van wijzigingen aan goedgekeurde vergunning PV 02/04/1999, beslissing, (PV.99.02.26.1/1) – verbouwen van het woongedeelte van een woning (dd. 26/02/99) – beslissing: betrekking meerwaarde (dd.02/04/99)		– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – geen uitbreiding
H25.	voormalige Bogaerdenhoeve		geen elementen aanwezig in vergunningsregister	– ?puntrelict P70477	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – geen uitbreiding
H26.	Bernissemwinning		onvolledig dossier 23/07/1974 (02-1974/00157) – kleine werken - zwemdok	– monument – dorpsgezicht – puntrelict P70488 – landbouwzetel	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – uitbreiding 20%
H27	Coemanswinning		bouwvergunning 30/01/1978, vergund (1978/00189) – afbreken en heropbouwen van een muur bouwvergunning 11/07/1973, vergund (02-1973/00045) – mestvarkens- en biggenstal	– bouwkundig erfgoed – puntrelict P70494	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – geen uitbreiding
H30.	Kasteel Brustem		geen elementen aanwezig in vergunningsregister		– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – uitbreiding 20%,
H32	Luikersteenweg		geen elementen aanwezig in vergunningsregister		– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – uitbreiding 20%, – geen uitbreiding bij herstel hist. site

nr.	naam	k	Stedenbouwkundige vergunningstoestand (dossiernr. register)	opmerkingen	ontwikkelingsperspectief voorstudie (na(ast) landbouw)
H33.	Engelmans-hovendorp 39		geen elementen aanwezig in vergunningsregister		– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – geen uitbreiding
H35.	Engelmans-hovendorp 51	x	bouwvergunning 31/07/1990, vergund (1989/00270) – verbouwen van een bestaande woning tot…		– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – geen uitbreiding
H36.	Gierstraat 4-6		bouwvergunning 03/09/1999, vergund (1999/00226) – het plaatsen van een overkapping bouwvergunning, 16/10/1978, vergund (1978/00182) – kweekvarkensstal vergunning verkaveling 19/05/1987, vergund (874.2.V-012/1987) stedenbouwkundig attest 2, 11/02/2003, (874.1.S-2/2003) – geen beslissing – bouwen van een woning + landbouwloods	– enige onduidelijkheid: twee huisnrs. – bouwkundig erfgoed – landbouwzetel	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – geen uitbreiding
H37.	Bavingenmolen	x	stedenbouwkundig attest 1, 05/02/1993, gunstig, (1993/013) – onderwerp ongekend – advies ROHM: landelijke woonomgeving met cultuurhist. waarde	– puntrelict P70592 – deel ankerplaats A70030	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – uitbreiding 20%, – geen uitbreiding bij herstel hist. site
H38	hoeve Kerkomdorp 50	x	stedenbouwkundig attest 2, 09/06/1987, afgehandeld (1987/040) – aanbouwen badkamer	– dorpsgezicht – deel ankerplaats A70030	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – uitbreiding 20%
H42	hoeve Straeten 1	x	bouwvergunning 24/10/1989, vergund (1989/00202) – rundveestal + sleufsilo	– deel ankerplaats A70030 – landbouwzetel	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – geen uitbreiding
H44.	hoeve Straeten 4	x	bouwvergunning 18/06/1997, vergund (1996/00263) – bouwen loods voor landbouwdoeleinden – weigering college 20/12/1996 (neg. adv. ROHM) – vergunning best. Dep. 1806/1997	– deel ankerplaats A70030	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – geen

nr.	naam	k	Stedenbouwkundige vergunningstoestand (dossiernr. register)	opmerkingen	ontwikkelingsperspectief voorstudie (na(ast) landbouw)
					uitbreiding
H45.	hoeve Straeten	x x	bouwvergunning 23/04/1999, vergund (1998/00384) – verbouwen van een bestaande loods bouwvergunning 30/06/1987, vergund (1986/00260) – regulariseren van een varkensstal weigering vergunning 19/05/2000 (2000/00079) – aanleggen van een siervijver	– deel ankerplaats A70030 – landbouwzetel	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – geen uitbreiding
H48.	hoeve Waterhof Halingenstraat	x	bouwvergunning 11/02/2004, vergund (2003/00483) – optimalisatie van ruimte voor water PV 14/06/1995, geen beslissing (PV 95.06.14-1/1AP) – uitvoeren reliëfwijziging stedenbouwkundig attest 2, 28/08/2004 (2004/0042) – geen beslissing – revalidatiecentrum voor paarden en honden stedenbouwkundig attest 1, 25/01/2002 (NOT 2002/00135) – 'afgehandeld' – onderwerp niet in register negatief stedenbouwkundig attest 1, 27/07/1993 (1993/025) – onderwerp niet in register	– bouwkundig erfgoed – puntrelict P70598 – landbouwzetel	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – uitbreiding 20%
H49.	het Schoor Velm	x x	bouwvergunning 24/11/1995, vergund (1995/00265) – landbouwloods bouwvergunning 11/08/1992, vergund (1992/00189) – loods PV 05/09/1995, geen beslissing, (PV PK874.1) – gieten betonnen vloer en afgraven talud stedenbouwkundig attest 2, 11/06/1999, 'afgehandeld', (1998/00081) – woning + stalgebouwen stedenbouwkundig attest 2, 20/04/1995 – beslissing onduidelijk uit register – landbouwloods	– monument – dorpsgezicht – bouwkundig erfgoed – puntrelict P70565 – landbouwzetel	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – uitbreiding 20%
H50.	kasteel Velm		geen elementen aanwezig in vergunningsregister	– monument – dorpsgezicht – bouwkundig erfgoed – puntrelict P70565	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – uitbreiding 20%
H51	hoeve Schoorbroek		weigering stedenbouwkundig attest 19/11/1991 (1991/034) – onderwerp niet in register	– bouwkundig erfgoed – puntrelict P70566	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – uitbreiding 20%
H52.	hoeve Velmerlaan		verkaveling, 22/11/1994, vergund (874.2.V-017/1994) verkaveling 10/04/1990, vergund (874.2.V-017/1990) stedenbouwkundig attest 1, 'afgehandeld', 15/02/1990 (1990/017)	– bouwkundig erfgoed	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten,

nr.	naam	k	Stedenbouwkundige vergunningstoestand (dossiernr. register)	opmerkingen	ontwikkelingsperspectief voorstudie (na(ast) landbouw)
					– geen uitbreiding
H53.	Halmaalmolen	x	bouwvergunning 13/05/1975, vergund (03-1975/0103) - herstellen en uitbreiden van door storm beschadigde…	– bouwkundig erfgoed – puntrelict 70543 – landbouwzetel	– wonen + recreatief gebruik en ev. diensten, – geen uitbreiding
H54.	Hof van Maasrode		geen elementen aanwezig in vergunningsregister	– bouwkundig erfgoed – puntrelict 70540	– wonen als hoofdfunctie

3. Watertoets

Voor deze beknopte watertoets op planniveau kan onderscheid gemaakt worden tussen :
- de recreatieve sites en hoeven die in of in relatie tot een risicogebied voor overstromingen in een beekvallei zijn gelegen;
- de recreatieve sites en hoeven die in andere delen, met name in de historisch, van nature uit overstroomde delen, van de valleien zijn gelegen;
- de recreatieve sites en hoeven die buiten de beekvalleien zijn gelegen.

Recreatieve sites en hoeven in of in relatie tot een risicogebied voor overstromingen

Volgende recreatieve sites en hoeven in het plangebied van dit R.U.P. zijn in de modelleringskaarten van AMINAL-Water als risicozones voor overstromingen aangeduid :
- r4 Runkelen;
- r12 Bautershoven (volledige noordwestelijke helft);
- r13 manege Stokstraat;
- r15 Aalst (gedeelte natuurgebied met zacht recreatief karakter aan noordoostzijde);
- h1 hoeve Slagmolen;
- h2 Sint-Niklaashoeve – kasteel Verbeek;
- h7 Metsterenmolen;
- h36 Gierstraat;
- h37 Bavingenmolen;
- h48 Waterhof;
- h53 Halmaalmolen.

In de recreatieve sites r4, r12, r13 en r15 en in de eventueel bijhorende bufferstrook is binnen de 10 m-oeverstrook geen nieuwe bebouwing en slechts beperkte verharding toegelaten en in de verwijdering van overtallige verharding verplicht. Ook in het geheel van deze sites is slechts een beperkte oppervlakte aan bebouwing of verharding toegelaten. Drainage kan alleen worden toegelaten wanneer dit in een watertoets wordt gemotiveerd (en in voorkomend geval geremedieerd). Reliëfwijzigingen zijn alleen toegelaten als ze functioneel absoluut noodzakelijk zijn. In de recreatieve site r15 is over het grootste deel van de risicozone een ruimere zone

(natuurgebied) aanwezig is waar geen bebouwing of verharding is toegelaten; de nodige ingrepen inzake waterbeheersing zijn hier bij de aanleg van de recreatieve site verplicht.
Gelet op de eerder beperkte totale mogelijks bebouwbare en verhardbare oppervlakte enerzijds en de verplichte ontharding anderzijds dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het eventuele schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van die eventuele gebouwen zelf. Enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige constructies is door deze geringe oppervlakte niet te verwachten. De veiligheid van deze gebouwen zelf wordt mede ondersteund door het voorzien verbod op ondergrondse ruimten en laaggelegen openingen in de gevels binnen de bebouwbare zones van de sites r4, r13 en het noordwestelijke deel van r12.

Voor de hoeven h1 en h2 is een bufferstrook van 10 m op de beekoever voorzien waarin geen bijkomende bebouwing en verharding zijn toegelaten, overtollige verharding dient verwijderd en aanwezige bijgebouwen verplicht dienen verwijderd bij stopzetting van de landbouwactiviteit. Voor de hoeves h1, h2, h36, h48 en h53 is er geen uitbreiding van de bestaande bebouwing toegelaten; voor hoeves h7 en h37 is dit wel het geval over telkens ca. 200 m² terreinoppervlakte aansluitend bij de bestaande bebouwing aan de zijde van de beek weg. In alle redelijkheid dient te worden geoordeeld te worden dat het eventuele schadelijk effect in deze verschillende bebouwbare zones beperkt is tot de veiligheid van die eventuele gebouwen zelf. Enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige constructies is niet te verwachten. De veiligheid van deze gebouwen zelf wordt mede ondersteund door het voorzien verbod op ondergrondse ruimten en laaggelegen openingen in de gevels binnen deze oeverstrook. Het openbaar domein is reeds aanwezig en aangelegd.

Algemeen voorzien de voorschriften van het R.U.P. voor alle gebouwen de verplichting tot aansluiten van de hemelwaterafvoer op een hemelwaterput en (voor de grotere gebouwen en verharde oppervlakten) de verplichting tot het installeren van buffercapaciteit ter beperking van het lozingsdebiet in de openbare rioleringen en waterlopen. Voor de niet bebouwde delen is in alle zones slechts een zeer beperkte oppervlakte aan verharding toegelaten, dan wel een ruim aandeel aan gebruik van waterdoorlatende verhardingsmaterialen verplicht.

Recreatieve sites en hoeven in historisch, van nature uit overstroomde delen van de valleien

De zeven andere recreatieve sites en hoeven die in beekvalleien zijn gelegen (r16, h13 (deel aan straat), h25, h26, h27, h38, h51), bevinden zich in de van nature uit overstroomde delen van die valleien, buiten risicozones voor overstroming.
In de recreatieve site r16 en in de bijhorende bufferstrook is binnen de 10 m-oeverstrook geen nieuwe bebouwing en slechts beperkte verharding toegelaten en in de verwijdering van overtallige verharding en het terug openmaken van de Hoogbeek met oevers met een zich natuurlijk verder ontwikkelende vegetatie verplicht. Ook in het geheel van deze site is slechts een beperkte oppervlakte aan bebouwing of verharding toegelaten. Drainage kan alleen worden toegelaten wanneer dit in een watertoets wordt gemotiveerd (en in voorkomend geval geremedieerd). Reliëfwijzigingen zijn alleen toegelaten als ze functioneel absoluut noodzakelijk zijn. Gelet op de eerder beperkte totale mogelijks bebouwbare en verhardbare oppervlakte enerzijds en de verplichte ontharding en ontbuizing anderzijds dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het eventuele schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van die eventuele gebouwen in de site zelf. Enige negatieve invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige constructies in de omgeving is door deze geringe oppervlakte niet te verwachten; vermoedelijk zal de ontbuizing en de daarbijhorende terreinheraanleg voor een

vlotter afvoer van water naar Hoogbeek zorgen en zo de eventuele negatieve effecten op percelen verderaf doen verminderen.

Voor de hoeve h27 is een bufferstrook van een achttal meter op de beekoever voorzien waarin geen bijkomende bebouwing en verharding zijn toegelaten en overtollige verharding dient verwijderd; ook de daarnaast aanwezige bijgebouwen dienen verplicht verwijderd bij stopzetting van de landbouwactiviteit. Voor de hoeves h13, h25 en h27 is er geen uitbreiding van de bestaande bebouwing toegelaten; voor hoeves h26, h38 en h51 is dit wel het geval telkens over een beperkte oppervlakte binnen de omhullende van de bestaande bebouwing. In alle redelijkheid dient te worden geoordeeld te worden dat het eventuele schadelijk effect in deze verschillende bebouwbare zones beperkt is tot de veiligheid van die eventuele gebouwen zelf. Enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige constructies is niet te verwachten.

Algemeen voorzien de voorschriften van het R.U.P. ook hier voor alle gebouwen de verplichting tot aansluiten van de hemelwaterafvoer op een hemelwaterput en (voor de grotere gebouwen en verharde oppervlakten) de verplichting tot het installeren van buffercapaciteit ter beperking van het lozingsdebiet in de openbare rioleringen en waterlopen. Voor de niet bebouwde delen is in alle zones slechts een zeer beperkte oppervlakte aan verharding toegelaten, dan wel een ruim aandeel aan gebruik van waterdoorlatende verhardingsmaterialen verplicht.

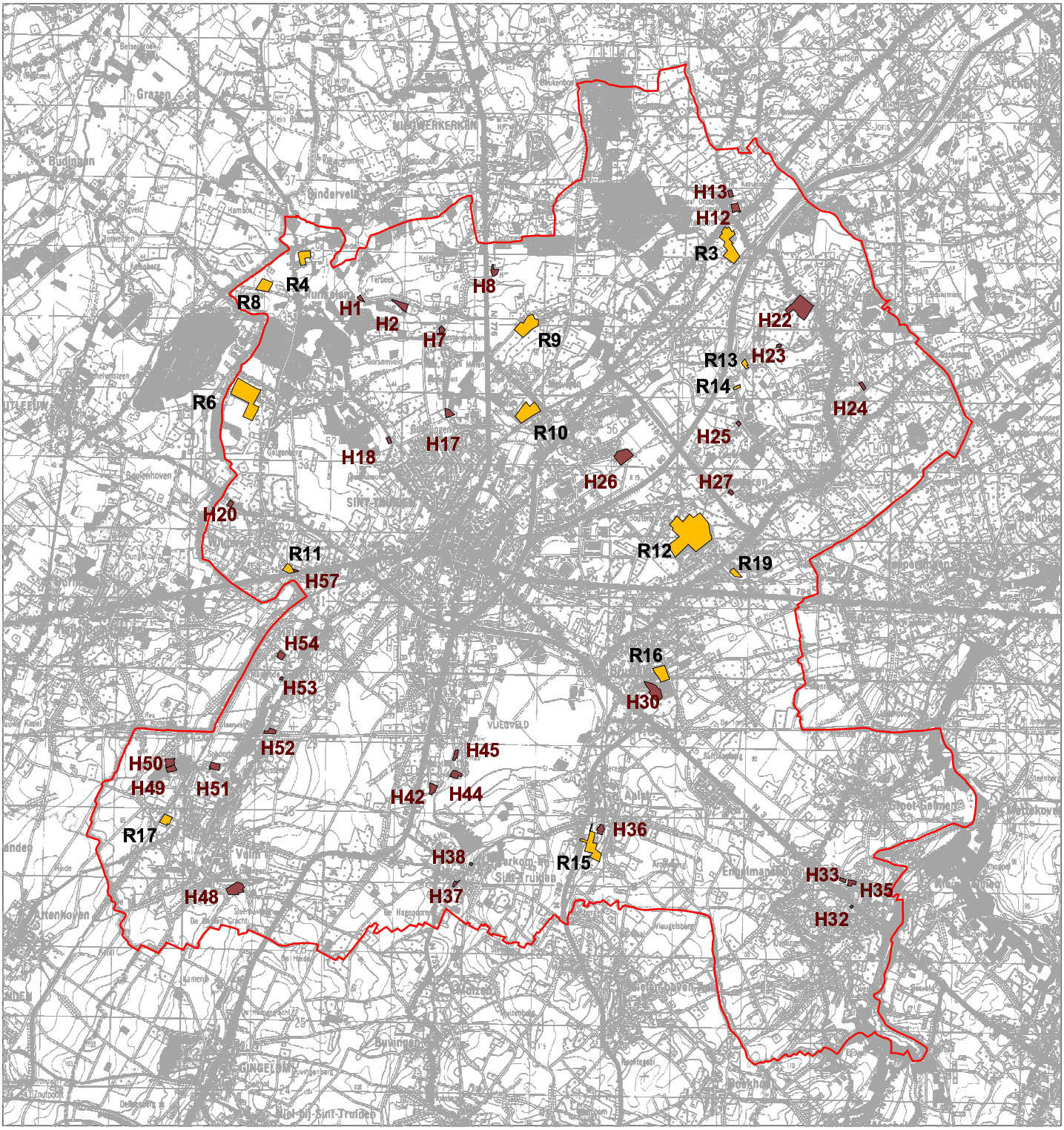
Recreatieve sites en hoeven buiten de beekvalleien

Algemeen voorzien de voorschriften van het R.U.P. voor alle gebouwen de verplichting tot aansluiten van de hemelwaterafvoer op een hemelwaterput en (voor de grotere gebouwen en verharde oppervlakten) de verplichting tot het installeren van buffercapaciteit ter beperking van het lozingsdebiet in de openbare rioleringen en waterlopen. Voor de niet bebouwde delen is in alle zones slechts een beperkte oppervlakte aan verharding toegelaten, dan wel een ruim aandeel aan gebruik van waterdoorlatende verhardingsmaterialen verplicht.

Algemeen besluit

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

+



rup urgente zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte

situering recreatieve constructies en hoeven

kaart 1

Hx — geselecteerde hoeven

Rx — geselecteerde recreatieve constructies

Rx, Hx — x: nummering verwijzend naar toelichtingsnota en grafisch deelplan

gemeentegrens

studiegroep omgeving

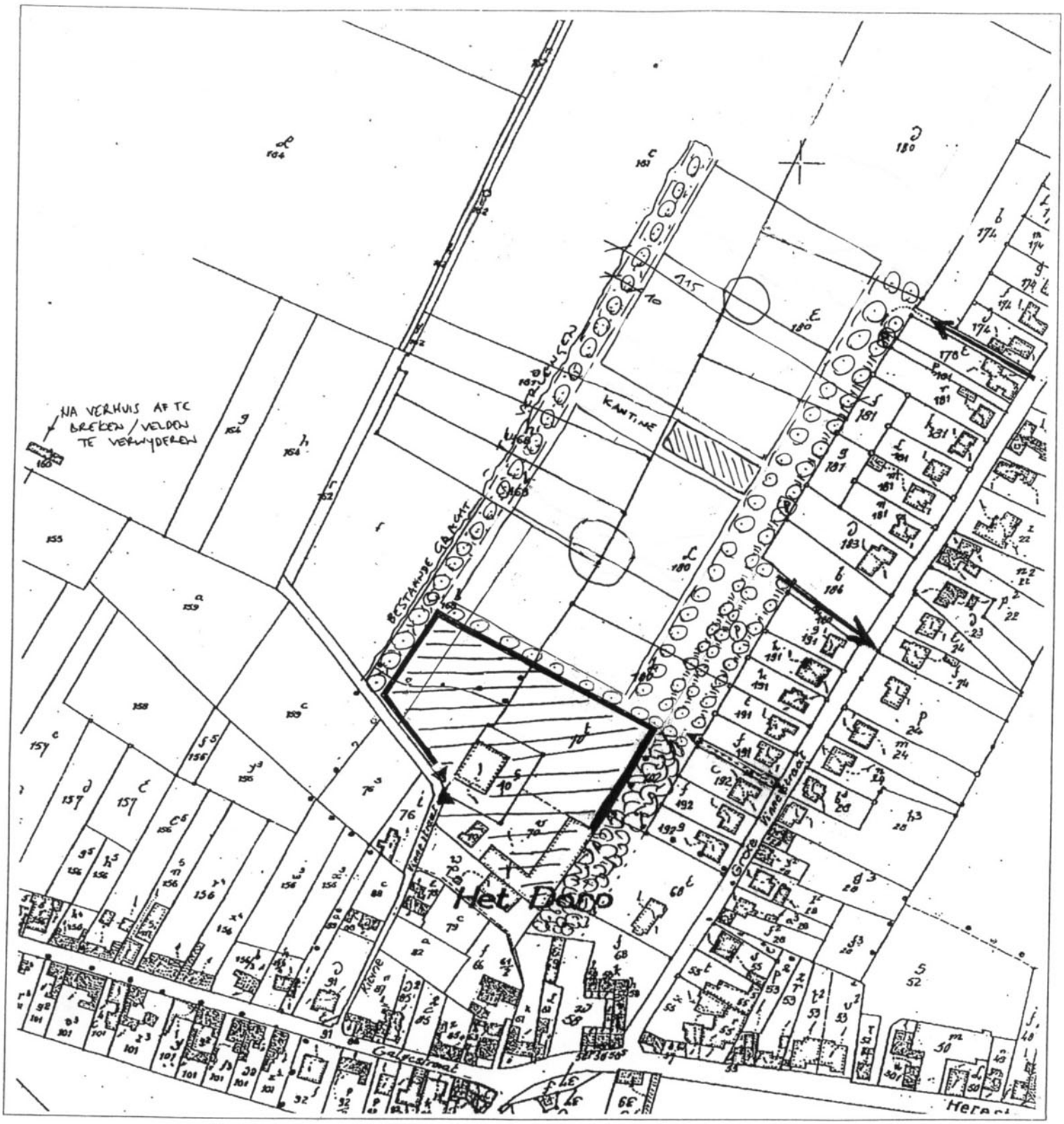
opdrachtgever:
stad sint-truiden

kaartnummer: R38608-003-k02

mei 2005

schaal : 1/80.000

0 0.8 1.6 2.4 Kilometers



dreef

voetpad

voetbalterrein

bebouwing

parking

recreatie / spel infrastructuur

toegang

natuurlijke strook met bomenrij

dichte groene en groenblijvende buffer

studie constructies met specifiek gebruik in open ruimte

ontwikkelingsperspectief Concordia Duras

figuur 1

studiegroep omgeving

opdrachtgever:
stad sint-truiden

kaartnummer R386-127-025

mei 2005

0 20 60m

voetbalterrein / oefenterrein

studie constructies met specifiek gebruik in open ruimte

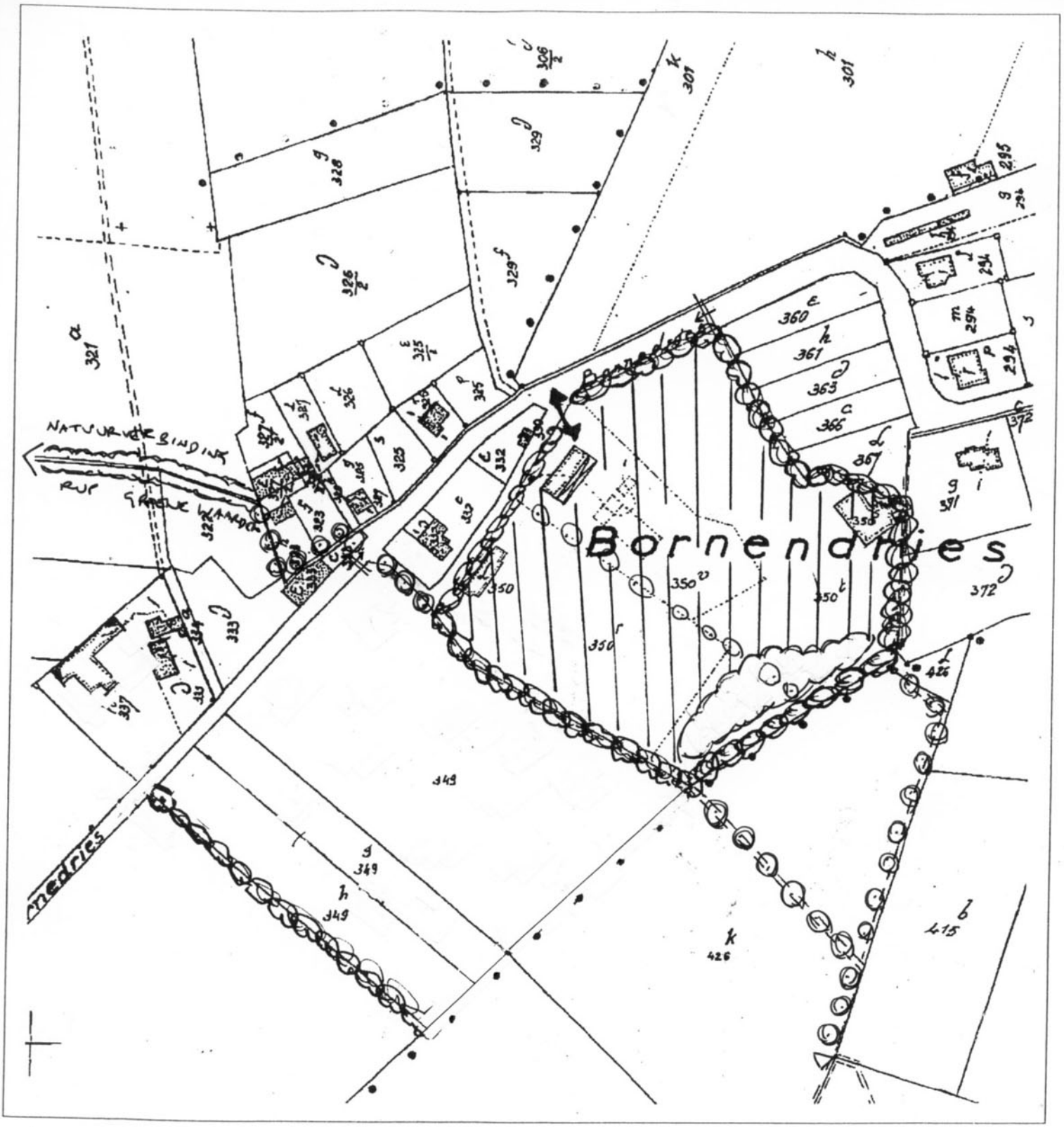
ontwikkelingsperspectief PSV Melveren

figuur 2

studiegroep omgeving

opdrachtgever:
stad sint-truiden

kaartnummer	R386-127-026
mei 2005	schaal: 1/4.000



studie constructies met specifiek gebruik in open ruimte

ontwikkelingsperspectief omgeving Bornedries

figuur 3

toegang recreatief domein bornendries

toegang recreatief erf

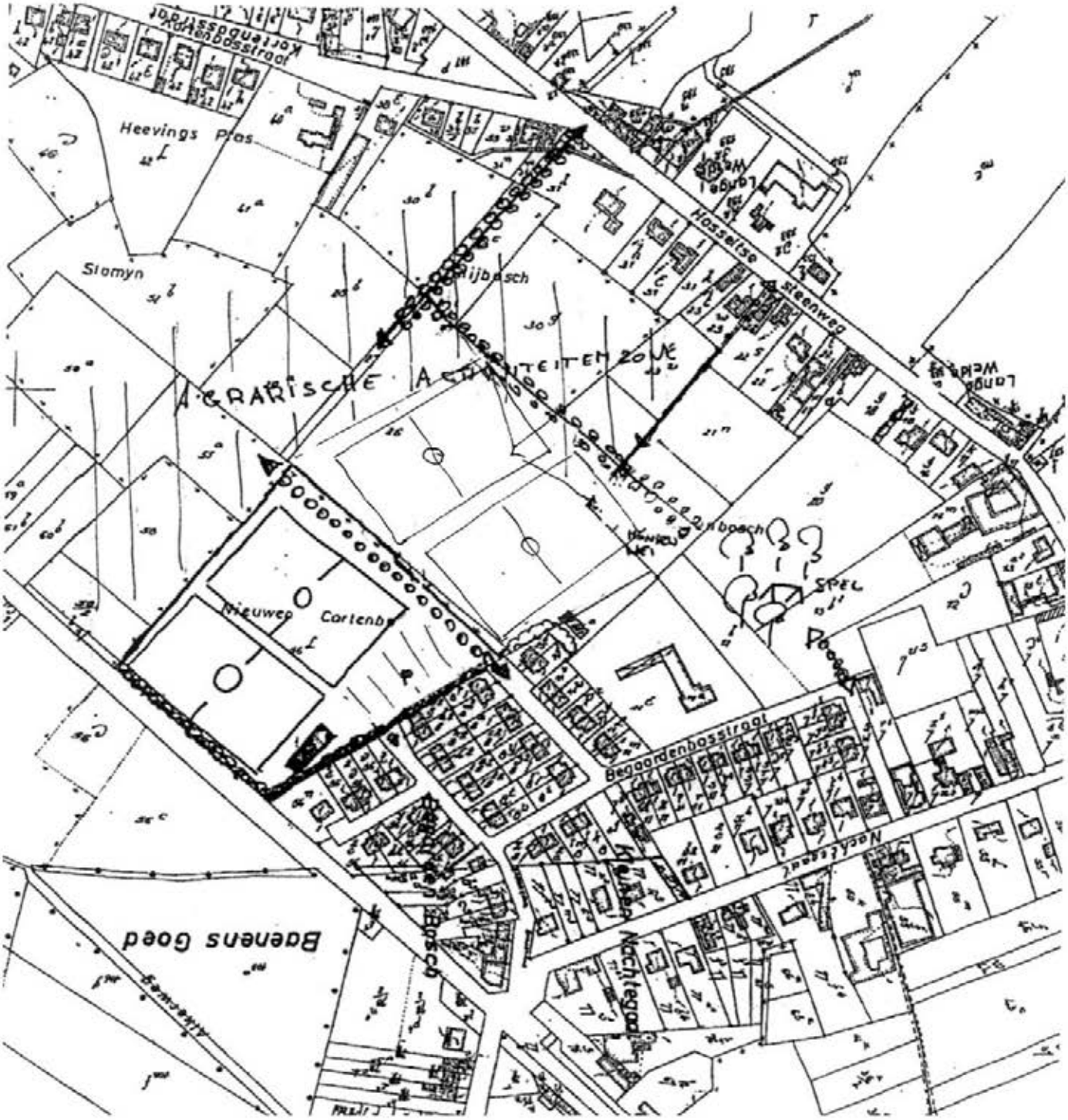
gebied voor dagrecreatie de born

groene perceelsrand

studiegroep omgeving

opdrachtgever:
stad sint-truiden

kaartnummer	R386-127-027
mei 2005	schaal: 1/2.500



dreef / toegangsweg autoverkeer

voetpad (met bomenrij)

buffer

bebouwing

parking

voetbalterrein

sportveld

speelterrein / speelbos

afbakening potentiële agrarische activiteitenzone

studie constructies met specifiek gebruik in open ruimte

ontwikkelingsperspectief BJ kortenbos

figuur 4

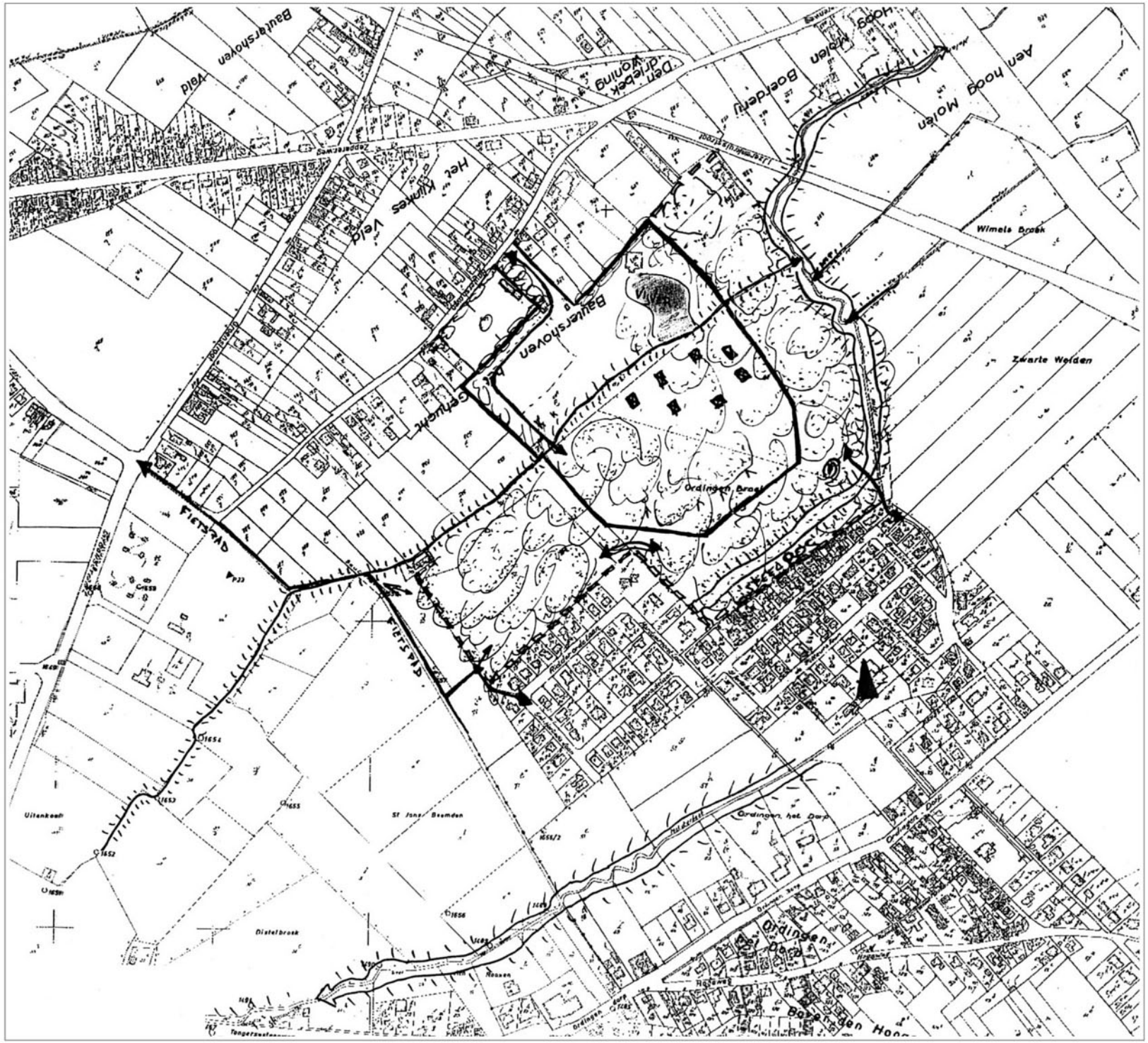
studiegroep omgeving

opdrachtgever:
stad sint-truiden

kaartnummer R38608-045-k01

februari 2006

schaal: 1/4.000



studie constructies met specifiek gebruik in open ruimte

ontwikkelingsperspectief bautershoven

figuur 5

- toegang
- afbakening kampeerterrein
- grenzen bebossing met openbaar karakter
- gebied voor dagrecreatie
- gebied met mogelijke trekkershutten
- vallei melsterbeek
- zijbeek melsterbeek
- zicht
- kommanderij als baken
- speelweide
- doorgang
- waterzuivering
- bebossing

studiegroep omgeving

opdrachtgever:
stad sint-truiden

kaartnummer R38608-046-k01

februari 2006 schaal: 1/5.000

- valleigebied melkerbeek
- te verwijderen bebouwing
- voetpad
- toegang autoverkeer
- parking
- bebouwing
- voetbalterrein
- oefenterrein
- zicht

studie constructies met specifiek gebruik in open ruimte

ontwikkelingsperspectief sporting aalst

figuur 6

studiegroep omgeving

opdrachtgever:
stad sint-truiden

kaartnummer R38608-052-k01

februari 2006

schaal: 1/4.000

hoogbeek - open te leggen

voetpad

bebouwing voor recreatie

voetbalterrein

oefenterrein

P toegang autoverkeer + parking

duidelijke toegang tot de kern

jeugdterreinen / lokalen

studie constructies met specifiek gebruik in open ruimte

ontwikkelingsperspectief
VV hemelrijk brustem

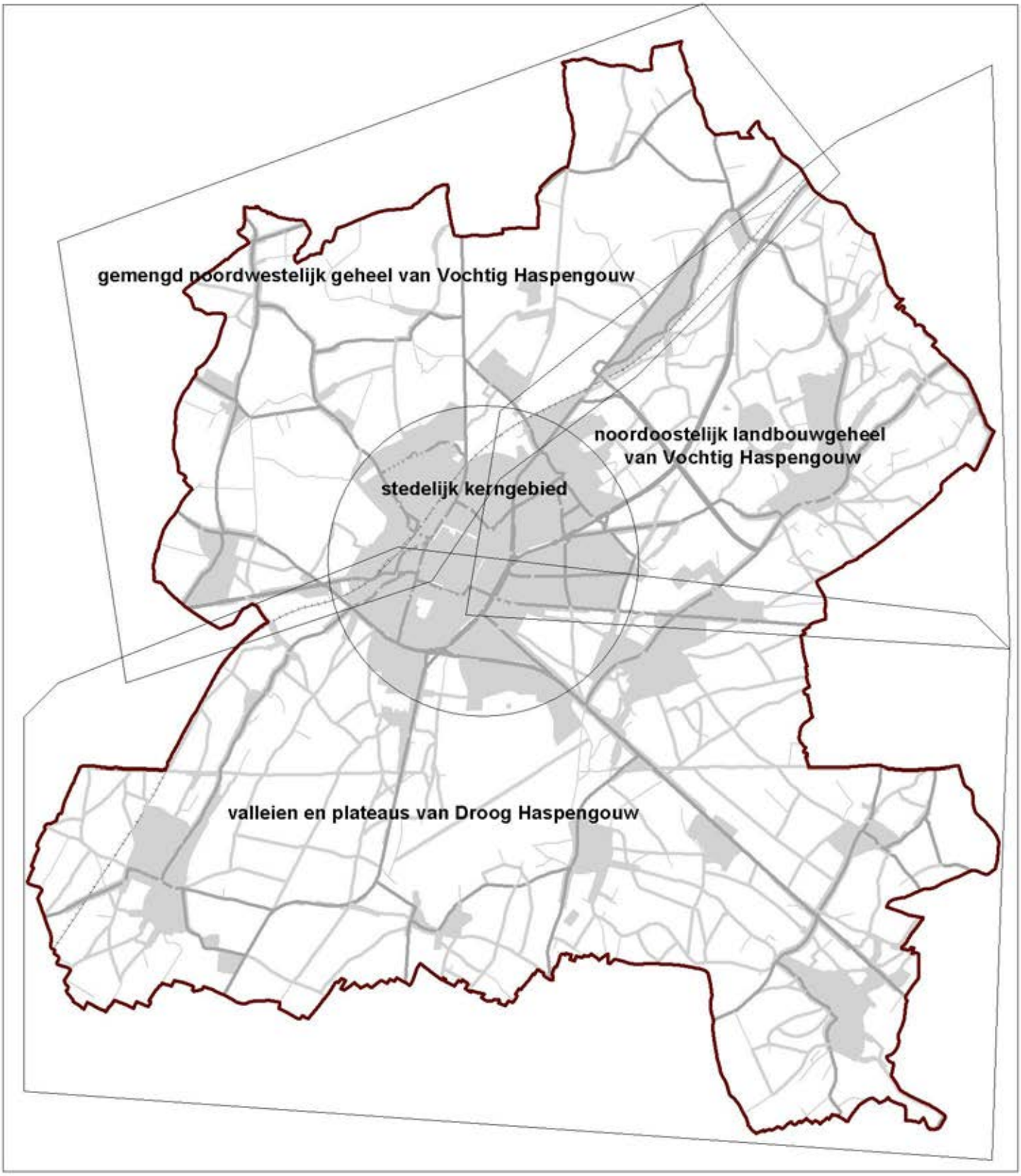
figuur 8

studiegroep omgeving

opdrachtgever:
stad sint-truiden

kaartnummer R38608-044-k01

februari 2006 schaal: 1/4.000



studie constructies met specifiek gebruik in open ruimte

te onderscheiden deelruimten in Sint-Truiden

kaart 1

woongebieden, industriegebieden, militaire gebieden en gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen volgens het gewestplan

wegen

spoor

gemeentegrens

studiebureau omgeving

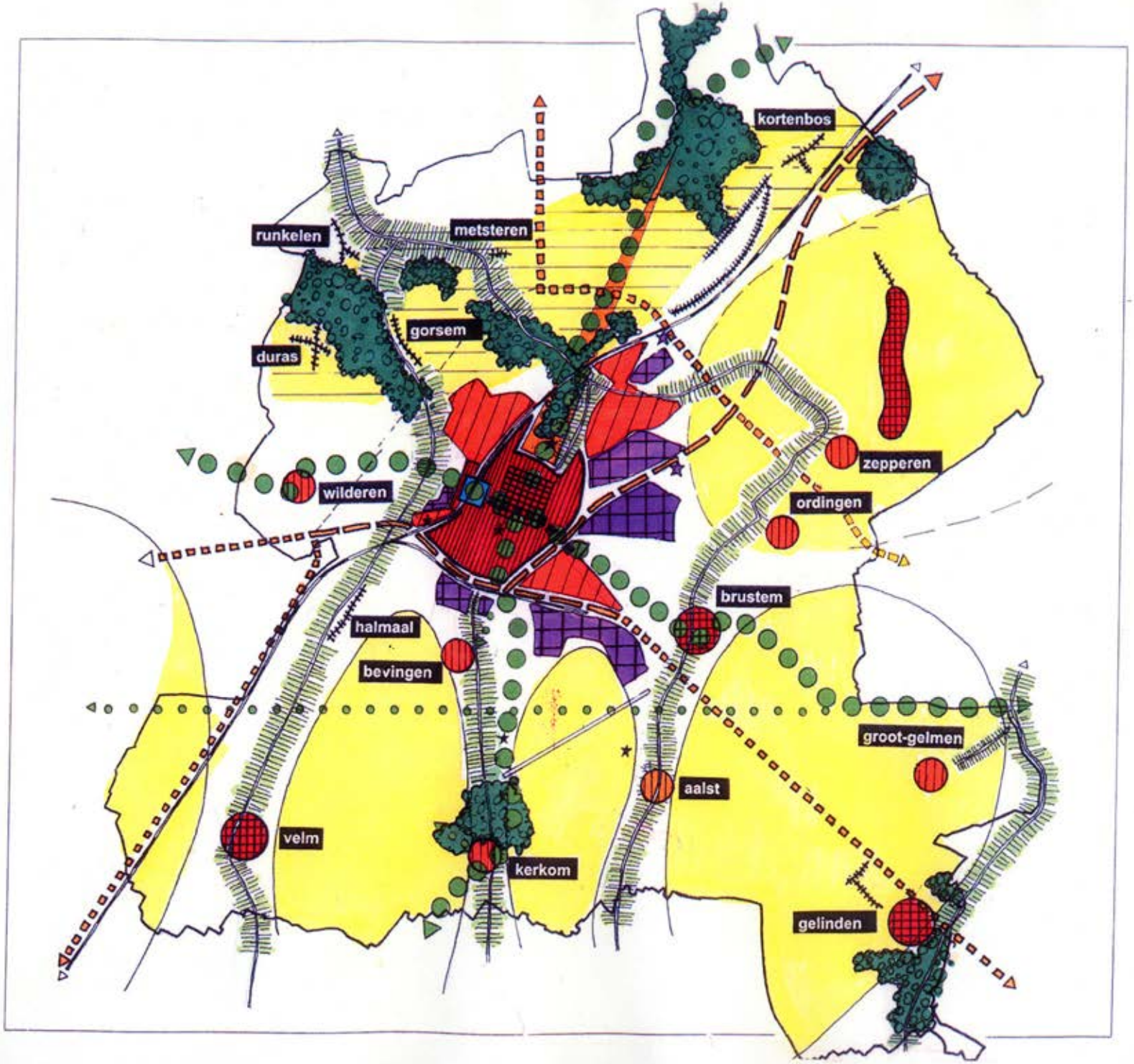
opdrachtgever:
stad Sint-Truiden

kaartnummer: R386-85-k0

mei 2002

schaal :1/70.000

0 500 1000 2500 m



structuurplan sint-truiden

gewenste ruimtelijke structuur

kaart 2

- te versterken binnenstad / kernstad als woon- en verzorgingscentrum
- kwalitatief op te waarderen buitenwijken
- te versterken grote dorpen (voorzieningen, volkshuisvesting)
- op te waarderen gewone concentrische dorpen en straatdorpen
- regionaal openbaar vervoerscentrum als A-locatie
- te versterken regionale handelsas
- te verdichten bedrijvenzones
- reserveplekken voor hoogwaardige bedrijvigheid
- recreatieplekken op stedelijk niveau/ te ordenen recreatieve as
- beekvalleien te ontwikkelen als natuurlijke dragers met verweving van natuur en geïntegreerde fruitteelt
- te beschermen en te versterken grote gehelen natuur
- te vrijwaren plateaus voor grondgebonden landbouw en fruitteelt / landbouwgebied in laag-haspengouw
- gericht te ontwikkelen en te beheren gebied met natuurverbindingscorridors tussen de grote gehelen natuur
- aan te leggen groene schakels voor zacht verkeer / regionale fietsas
- baan voor occasionele vliegactiviteiten en luchtvaartgerichte bedrijvigheid
- primaire verbindingsweg met laanaanplanting
- secundaire verbindingsweg met laan-aanplantingen
- spoorweg
- reserve voor eventuele secundaire verbindingsweg op lange termijn

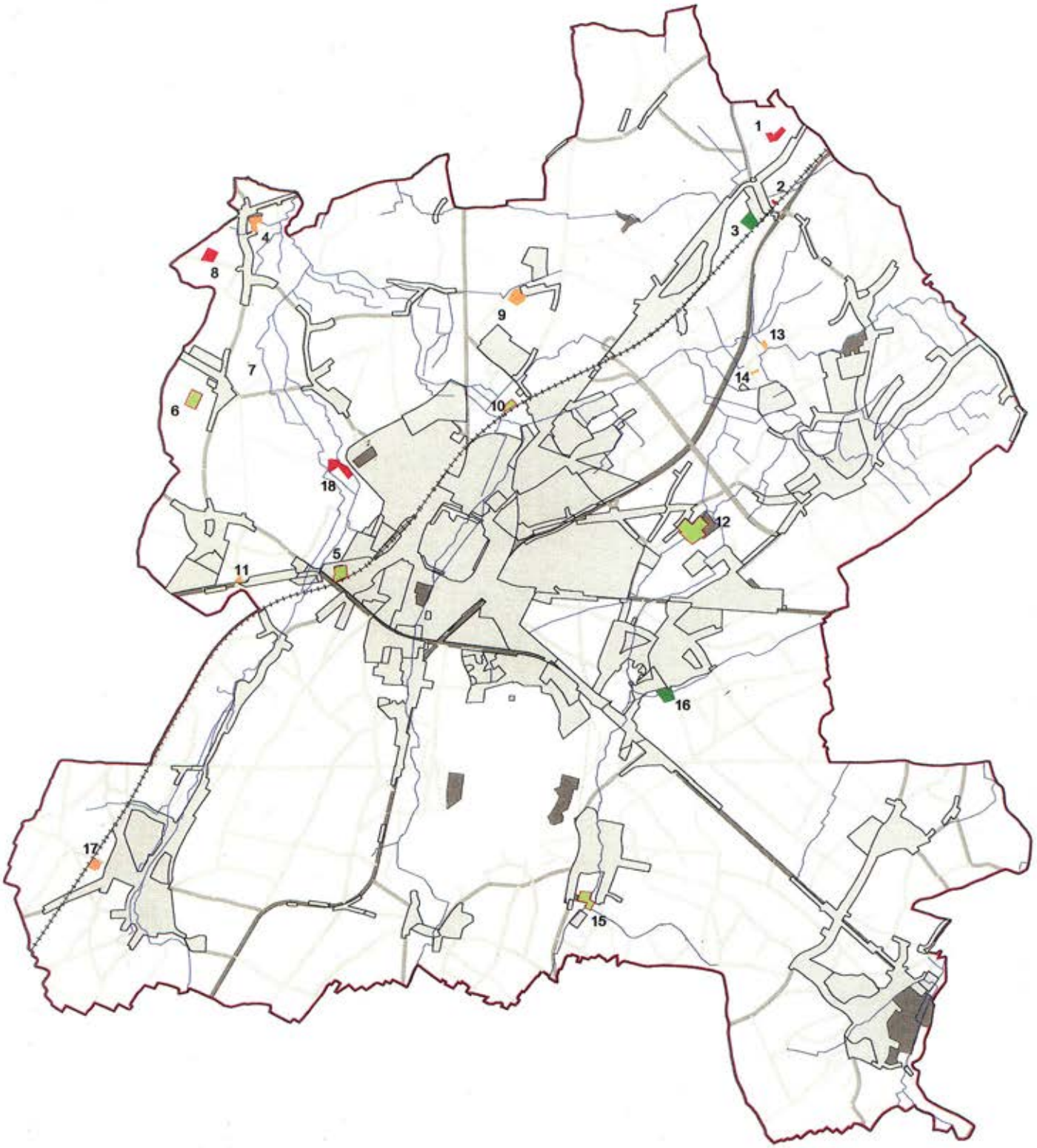
stadsgroep omgeving

opdrachtgever
stadsbestuur sint-truiden

kaartnummer R 307-02-13

september 1999

0 500 2500 m



× volgnummer (zie tabel)

ontwikkelingsperspectief

- te verdwijnen of beperkte tijdshorizont
- te herstructureren (ev. met beperkte herlokalisatie)
- behoud locatie, geen uitbreiding
- oplossing ter plaatse, uitbreiding mogelijk

zogenaamde bebouwbare gebieden

waterlopen

wegen

spoor

gemeentegrens

studie constructies met specifiek gebruik in open ruimte

situering en ontwikkelingsperspectief
zonevreemde recreatieve constructies

kaart 3

studiegroep omgeving

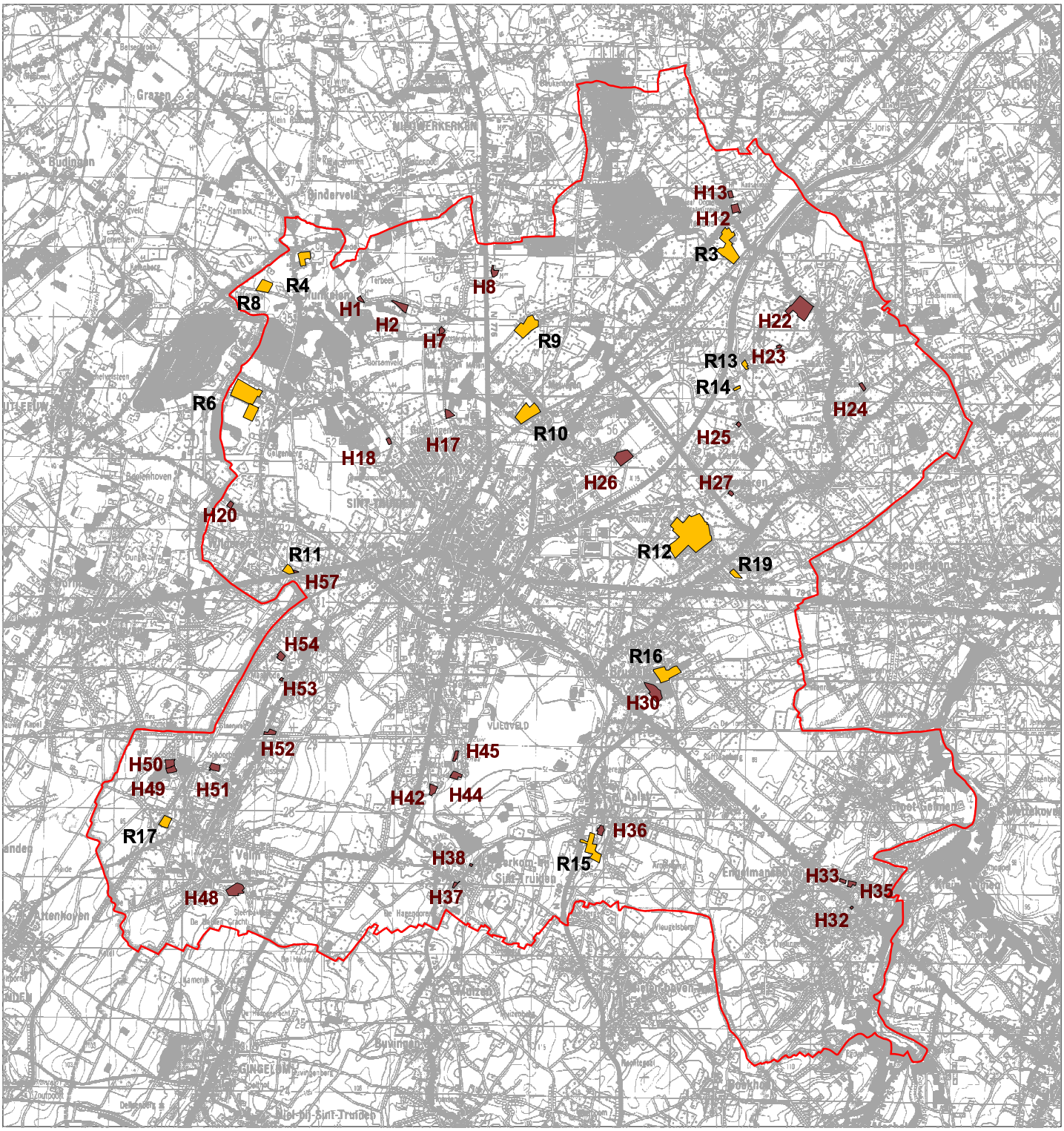
opdrachtgever:
stad Sint-Truiden

kaartnummer: R386-106a-k01

mei 2003

schaal :1/70.000

0 500 1000 2500 m



Hx
geselecteerde hoven

Rx
geselecteerde recreatieve constructies

Rx, Hx x: nummering verwijzend naar toelichtingsnota en grafisch deelplan

gemeentegrens

R.U.P. zonevreemde recreatie

situering recreatieve constructies en hoven

kaart 4

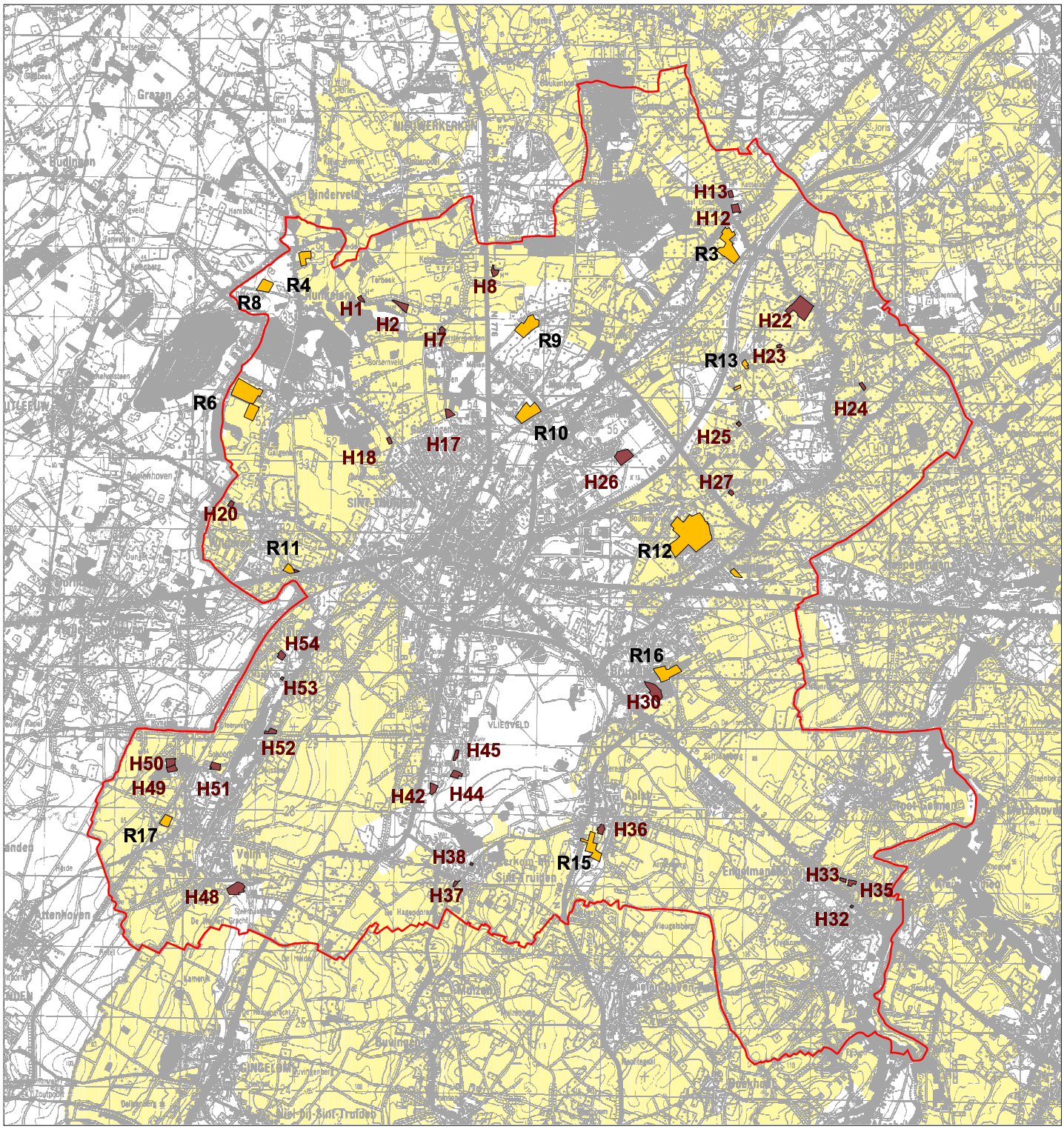
studiegroep omgeving

opdrachtgever:
gemeente sint-truiden

kaartnummer: R38608-003-k02

januari 2006 schaal : 1/80.000

0 0.8 1.6 2.4 Kilometers



groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang

Hx geselecteerde hoven

Rx geselecteerde recreatieve constructies

Rx, Hx x: nummering verwijzend naar toelichtingsnota en grafisch deelplan

gemeentegrens

R.U.P. zonevreemde recreatie

situering recreatieve constructies en hoeven t.o.v. groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang

kaart 5

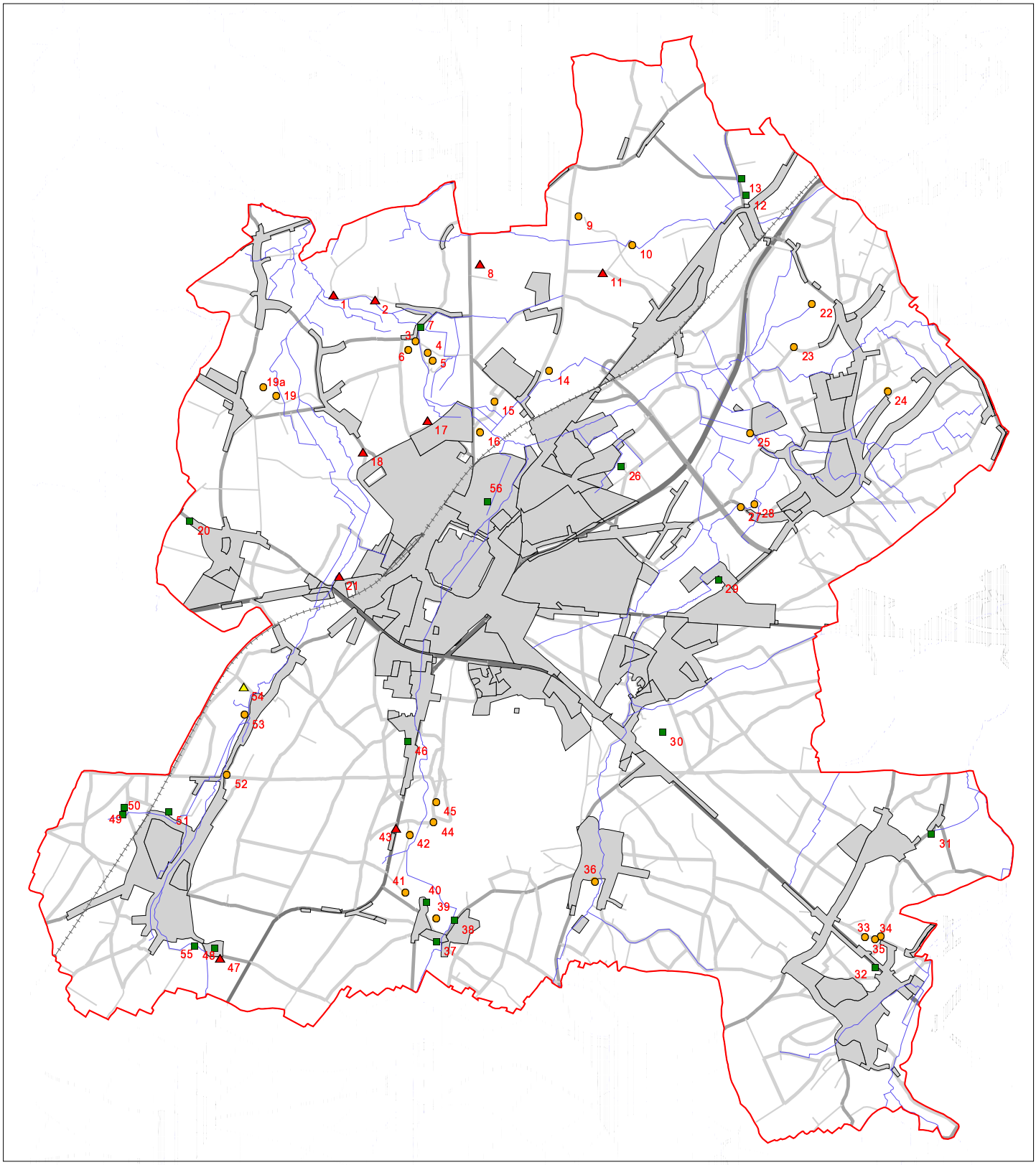
studiegroep omgeving

opdrachtgever: gemeente sint-truiden

kaartnummer: R38608-003-k05

januari 2006 schaal : 1/80.000

0 0.8 1.6 2.4 Kilometers



x volgnummer (zie tabel)

ontwikkelingsperspectief

- wonen als hoofdfunctie
- beperkte recreatie en diensten, geen uitbreiding
- recreatie en diensten, uitbreiding max. 20% van het volume + eventuele heropbouw historische site

- zogenaamde bebouwbare gebieden
- waterlopen
- wegen
- spoor
- gemeentegrens

R.U.P. zonevreemde recreatie

situering en ontwikkelingsperspectief hoeves en kastelen

kaart 6

studiegroep omgeving

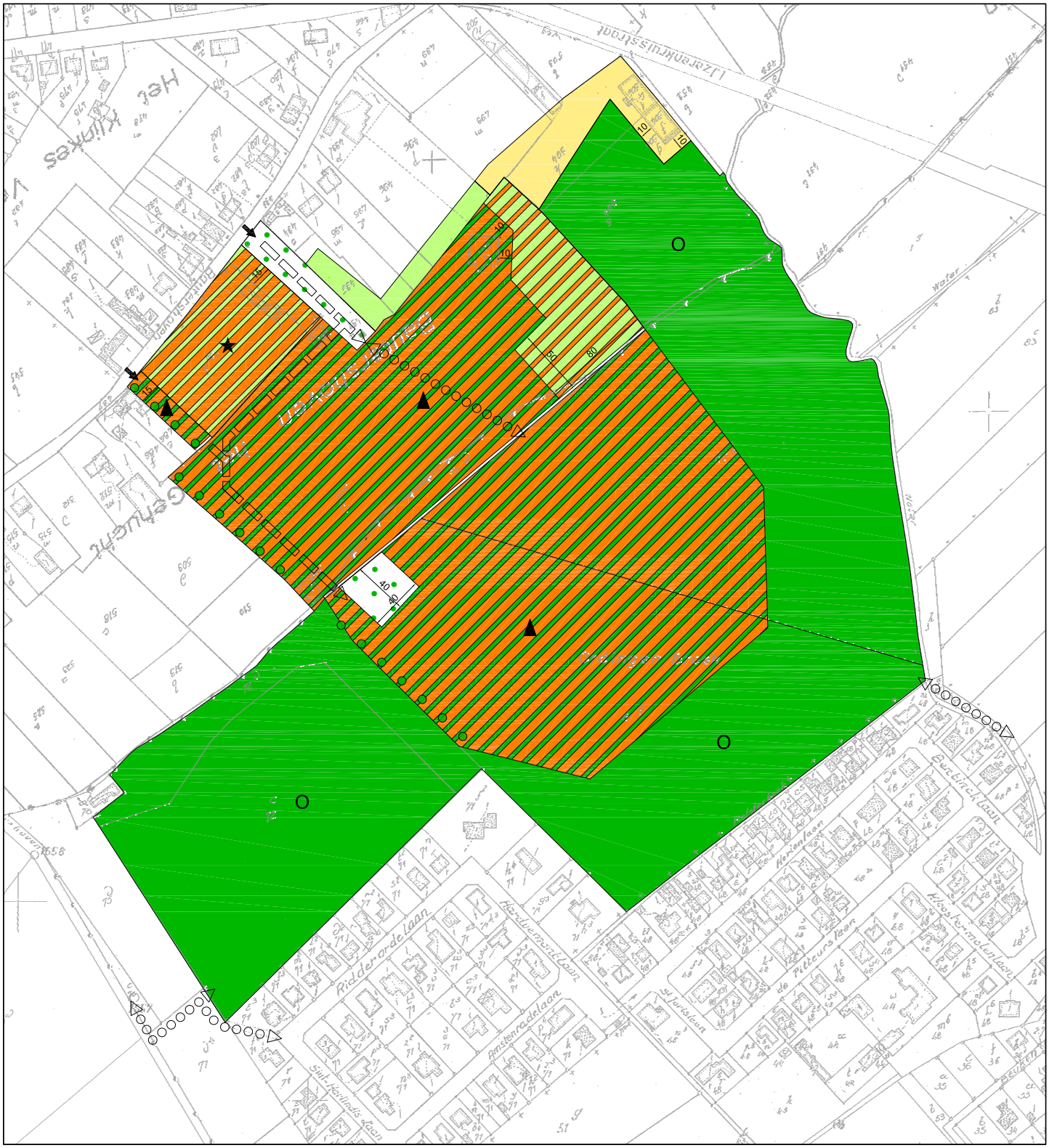
opdrachtgever: gemeente Sint-Truiden

kaartnummer: R386-108-k01

januari 2006

schaal :1/70.000

0 500 1000 2500 m



zone voor dagrecreatie

(overdruk) met parkachtig karakter

zone voor verblijfsrecreatie in bos

open zone voor parkeren

bosgebied met openbaar karakter

onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer

agrarisch gebied

natuurgebied met zacht recreatief karakter

te bebomen rand-afwerking

openbare erfdienstbaar-heid van doorgang voor wagens en voetgangers

openbare erfdienstbaar-heid van doorgang voor langzaam verkeer

hoofdontsluiting

R.U.P. zonevreemde recreatie

recreatief gebied r12 bautershoven

kaart 7

studiegroep omgeving

opdrachtgever:
gemeente Sint-Truiden

kaartnummer: R38608-013-k11

februari 2006

0 40 160m

zone voor dagrecreatie

(overdruk) met parkachtig karakter

open zone voor parkeren

onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer

natuurgebied met zacht recreatief karakter

(overdruk) landschappelijk waardevol agrarisch gebied

(overdruk) met tijdelijke dagrecreatie in buitengebied

te bebomen randafwerking

hoofdontsluiting

openbare erfdienstbaarheid van doorgang voor langzaam verkeer

R.U.P. zonevreemde recreatie

recreatief gebied r15 aalst

kaart 8

studiegroep omgeving

opdrachtgever:
gemeente Sint-Truiden

kaartnummer: R38608-013-k04

februari 2006

0 25 100m

agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied

onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer

waardevol pand

te verwijderen bijgebouw bij stopzetting agrarische activiteiten

R.U.P. zonevreemde recreatie

hoeve 1
terbeek (slagmolen)

kaart 9

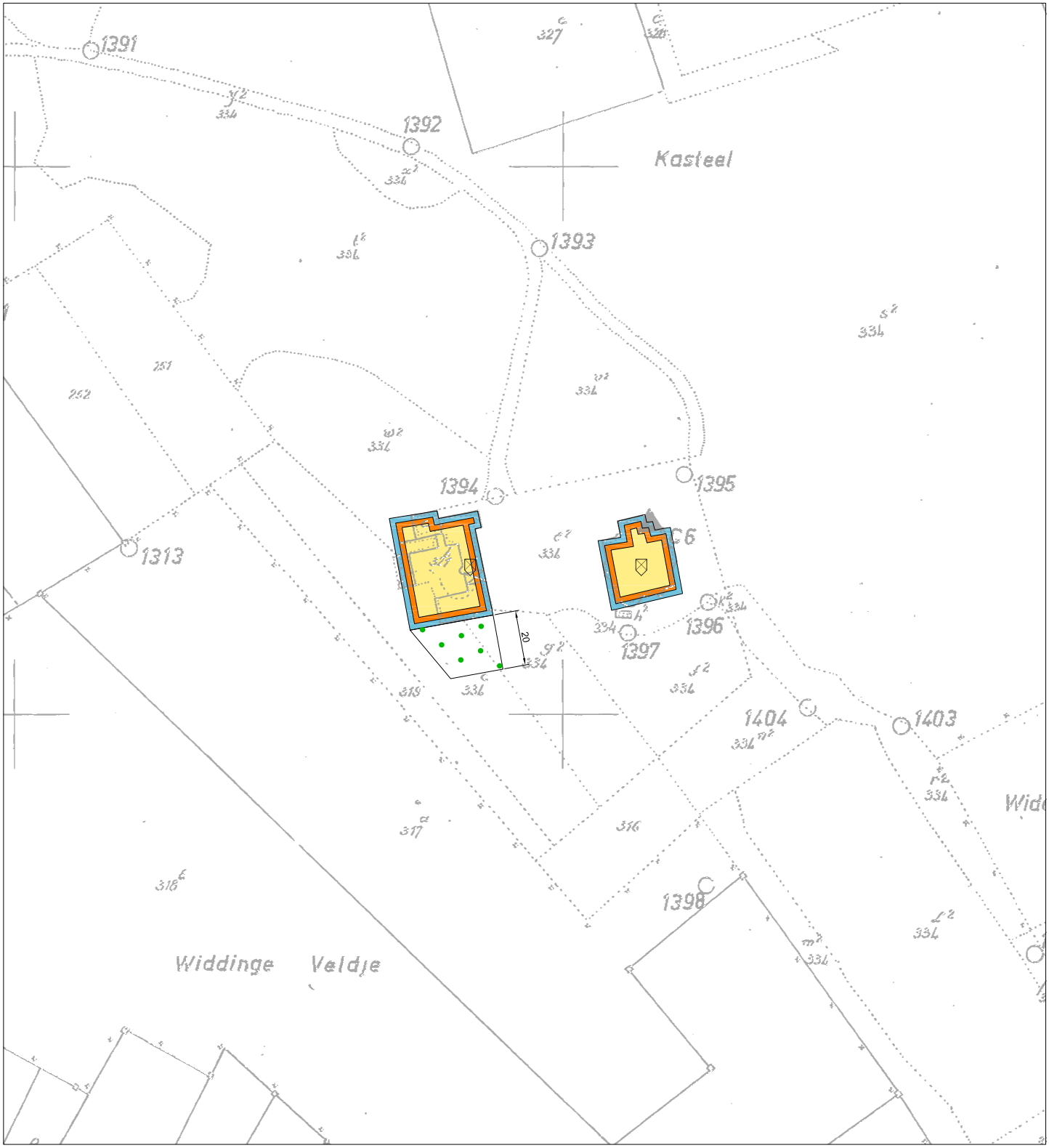
studiegroep omgeving

opdrachtgever:
stad sint-truiden

kaartnummer: R38608-018-k01

mei 2005

0 20 100m



zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied

open zone voor parkeren

waardevol pand

R.U.P. zonevreemde recreatie

hoeve 30
kasteel van brustem

kaart 10

studiegroep omgeving

opdrachtgever:
stad sint-truiden

kaartnummer: R38608-018-k10

februari 2006

0 20 100m