

 ruimtelijk uitvoeringsplan urgente
zonevreemde bedrijven in de open
ruimte

stad sint-truiden

definitief ontwerp – augustus 2006

Inhoud

1.	Situering, afbakening en opzet	5
1.1.	Situering	5
1.2.	Afbakening en opzet	5
1.3.	Opbouw.....	6
1.4.	Aanpak en werkzaamheden.....	6
2.	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	7
2.1.	Concrete aanwijzingen.....	7
2.2.	Te onderscheiden deelruimten en hun ontwikkelingsperspectief	7
2.3.	Ontwikkelingsperspectieven per deelruimte.....	10
3.	Plannings- en beleidscontext	13
3.1.	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	13
3.2.	Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg.....	15
3.3.	Plannen en regelgeving met verordenend kader	16
3.4.	Omgaan met de vergunningstoestand van bedrijven.....	17
4.	Overzicht van de onderzochte sites/gebouwen en selectie voor opname in dit R.U.P.	20
4.1.	Globale inventarisatie zonevreemde bedrijven in voorstudie constructies met specifiek gebruik in open ruimte	20
4.2.	Globale inventarisatie (hoeven en) kastelen in voorstudie constructies met specifiek gebruik in open ruimte	41
5.	Ontwikkelingsperspectieven per geselecteerde bedrijvensite	44
5.1.	Sites met ambachtelijke bedrijven en handelszaken.....	45
5.2.	Bedrijven in kastelen	53
6.	Algemene conclusies en voorstellen naar vertaling in ruimtelijke uitvoeringsplan(nen)	56
6.1.	R.U.P. urgente zonevreemde bedrijven in de open ruimte.....	56
6.2.	Planschade en planbaten.....	61
6.3.	Relatie met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening	62
6.4.	Elementen voor een ruimtebalans.....	62
6.5.	Vertaling in gebiedsgerichte R.U.P.'s.....	63
	Bijlagen	64
1.	Categorisering opgenomen bedrijven naar vergunningstoestand en opname	64
2.	Vergunningstoestand bedrijven in kastelen	81
3.	Watertoets	83

Figuren

figuur 1	ontwikkelingsperspectief bedrijven 1, 2, 3 en 69	46
figuur 2	ontwikkelingsperspectief bedrijf 7	46
figuur 3	ontwikkelingsperspectief bedrijf 10	47
figuur 4	ontwikkelingsperspectief bedrijf 20	47
figuur 5	ontwikkelingsperspectief bedrijven 23 en 24	48
figuur 6	ontwikkelingsperspectief bedrijf 25	48
figuur 7	ontwikkelingsperspectief bedrijf 34	49
figuur 8	ontwikkelingsperspectief bedrijf 45	50
figuur 9	ontwikkelingsperspectief bedrijf 51	50
figuur 10	ontwikkelingsperspectief bedrijf 52	51
figuur 11	ontwikkelingsperspectief bedrijf 53	51
figuur 12	ontwikkelingsperspectief bedrijf 64	52
figuur 13	ontwikkelingsperspectief bedrijven 71 en 72	52
figuur 14	mogelijkheden voor bijkomende waterberging aan bedrijven 71 en 72	52

Kaarten

kaart 1	te onderscheiden deelruimten in Sint-Truiden	7
kaart 2	gewenste ruimtelijke structuur Sint-Truiden	7
kaart 3	situering geïnventariseerde bedrijven	20
kaart 4	situering geïnventariseerde bedrijven op het gewestplan	20
kaart 5	situering ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende bedrijven	35
kaart 6	geselecteerde bedrijven en kastelen	39
kaart 7	schematisch grafisch plan – voorbeeld 1	56
kaart 8	schematisch grafisch plan – voorbeeld 2	56
kaart 9	schematisch grafisch plan – voorbeeld 3	56

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 zonevremde gebouwen** in Sint-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 bedrijven 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 toelichting bij de opname van het gewenste ontwikkelingsperspectief in een gemeentelijk R.U.P. gegeven.

1.2. Afbakening en opzet

Deze toelichtingsnota is een omwerking van een eerdere, meer omvattende voorstudie die alle soorten zonevremde 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 een 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, voorlopig aanvaard, R.U.P. voor de zonevremde recreatieve constructies en hoeven is een andere uitwerking.

Het R.U.P. 'urgente zonevremde bedrijven in de open ruimte' **beperkt zich** (omwille van dringendheid) **tot een aantal types van gebouwen en constructies** met bedrijfsmatig gebruik in 'in principe niet bebouwbare' gewestplanzones (vooral agrarisch gebied en parkgebied). De inventaris en voorstellen beperken zich dan in grote mate ook tot deze gebouwen en deze zones.

Alleen de bedrijfssites 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 zonevremde bedrijven'. Andere economische en bedrijfmatige elementen worden later, bij de opmaak van gebiedsgerichte R.U.P.'s voor de dorpen meegenomen. De enkele kastelen tenslotte waarin zich thans reeds een (horeca)bedrijvigheid bevindt of waar concrete plannen voorliggen die zonevreemd of problematisch zijn, worden vanuit de aard van deze bedrijvigheid mee opgenomen in dit R.U.P. zonevremde 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 zonevremde en problematische bedrijven in de **grote gehelen natuur** in principe buiten dit gemeentelijk R.U.P.

Het opzet van dit R.U.P. 'Zonevremde bedrijven 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. 'Urgente zonevremde bedrijven 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 bedrijven worden vooropgesteld.

Hoofdstuk 3 schetst de plannings- en beleidscontext voor dit R.U.P..

In het daaropvolgende hoofdstuk 4 wordt de inventaris van de bedrijven enerzijds en van de 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 bedrijven in de open ruimte worden meegenomen. Hoofdstuk 5 beschrijft het concrete ontwikkelingsperspectief voor elk van de geselecteerde bedrijven 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 bevat voor sommige bestemmingscategorieën ook een reeks richtinggevende opties die voor de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven van belang zijn maar 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 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. Een eerste voorstel van voorontwerp-R.U.P. dat deze ambtelijke werkgroep heeft voorbereid is voor advies voorgelegd aan de overheidsadministraties in de plenaire vergadering. Gelet op de veelheid aan gegeven opmerkingen en suggesties en de verregaande bijstelling van het plan qua op te nemen bedrijven en ontwikkelingsperspectieven ervoor die hieruit is voortgevloeid, is dit tweede voorstel van voorontwerp-R.U.P. opnieuw voor advies voorgelegd aan de GECORO en de overheidsadministraties in de plenaire vergadering en ter informatie en bespreking toegelicht op een reeks informatiemomenten voor bedrijven, kasteel-eigenaren en -initiatiefnemers. De relevante opmerkingen, suggesties en adviezen uit deze verschillende besprekingen zijn in dit ontwerp-R.U.P. ingewerkt.

2. Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

2.1. Concrete aanwijzingen

Concrete aanwijzingen voor het beleid met betrekking tot de bedrijfsgebouwen en constructies met specifiek gebruik in open ruimte in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente zijn beperkt, maar duidelijk. Volgende elementen geven de noodzaak voor het bieden van een ontwikkelingsperspectief van een aantal van deze bedrijfsgebouwen en constructies, ook in kastelen, weer :

- de ruimtelijke kernbeslissing 2 : de vermenging van bestaande en nieuwe bedrijven in woonzones, waarbij in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op een aantal plekken waar dit ruimtelijk kan, ook langsheen de toegangswegen van woonkernen, grotere bebouwingmogelijkheden (bouwdiepten) voor bedrijven worden aangeduid. Dit is van tel voor een aantal zonevreemde bedrijven;
- de ruimtelijke kernbeslissing 24 : de bescherming van beeldbepalende gebouwen, waarvoor bepalingen worden opgenomen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, ondersteund door de gemeentelijke verordening. Dit is van tel voor de bedrijven in waardevolle kastelen;
- in het richtinggevend deel VI.1.2, vijfde ander initiatief voor de economische structuur : de opmaak van een sectoraal B.P.A. zonevreemde bedrijven voor de elf ambachtelijke bedrijven die in agrarisch gebied zijn gelegen en die aan de criteria (kunnen) beantwoorden om op hun huidige locatie aanwezig te blijven en te vernieuwen. Ook dit is van tel voor een aantal zonevreemde bedrijven;
- in het informatief deel IV.2.3 (en op kaarten 8 in deel II.4): de conclusies van het uitgevoerde onderzoek naar zonevreemde bedrijven en de situering ervan ten aanzien van de dorpskernen.

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

Het gemeentelijk structuurplan voorziet (in ruimtelijke kernbeslissing 6 en maatregel 1.6) ook de ontwikkeling van agrarische activiteitszones in de nabijheid van dorpen. Daarbij is aangegeven dat deze zones uitdrukkelijk alleen agrarische bedrijven zijn bedoeld en niet voor para-agrarische bedrijvigheid. Zij zijn dan ook niet van toepassing voor de problematiek van ambachtelijke bedrijven, handels- en horecazaken die in dit R.U.P. wordt behandeld.

2.2. Te onderscheiden deelruimten en hun ontwikkelingsperspectief

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 bedrijvzone 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 zonevremde 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, Gorseme, 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, Gorseme 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, koelloosden en andere landbouwbedrijfsgebouwen 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 bedrijven in het algemeen

Voortbouwend op de gewenste ontwikkelingsperspectieven per deelruimte voorgaande paragraaf wordt hierna per deelruimte en per type locatie van bedrijfssites een ontwikkelingsprofiel weergegeven.

tabel 1 ontwikkelingsperspectief op hoofdlijn zonevreemde bedrijven per deelruimte

	<i>uitdoving of herlocatie, geen nieuwe activiteiten</i>	<i>instandhouding en afwerking, geen uitbreiding; ev. laagdynamische nieuwe activiteiten</i>	<i>verbouwingen en beperkte uitbreiding mits strikte randvoorwaarden; nieuwe passende activiteiten mogelijk</i>	<i>verweving activiteiten is uitgangspunt: zowel ver/herbouwen als nieuwe passende activiteiten mogelijk</i>
noordwestelijk gebied	in grote gehelen natuur in beekvalleien buiten de dorpen in landbouwgebied, ruimtelijk geïsoleerd	woninggroepen in landbouwgebied	aan randen (linten) straatdorpen (Duras, Runkelen, Gorseem, Metsteren, Kortenbos)	aan randen Wilderen (aan randen Senselberg)
& Zepperen omgeving	in beekvallei Melsterbeek in landbouwgebied, ruimtelijk sterk geïsoleerd	in landbouwgebied	aan randen linten Zepperen	aan randen kern Zepperen en Ordingen
valleien & plateaus Droog Haspengouw	in grote gehelen natuur in beekvalleien buiten de dorpen in landbouwgebied (ruimtelijk sterk geïsoleerd)	in landbouwgebied, ruimtelijk niet sterk geïsoleerd (met name in woninggroepen, linten langs ontsluitingswegen of secundaire wegen, als nevenact. voor landbouw)	verspreide bebouwing aan randen grote dorpen randen bebouwing gewone dorpen aan beekdoorgangen door dorpen	(bebouwingsgroepen) aan randen grote dorpen Brustem, Velm en Gelinden

Veelal is reeds in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangegeven dat een oplossing moet worden gezocht voor de geïnventariseerde bedrijven. De relatie met de (lokale) kern vormt hierin een belangrijk criterium. Een aantal elementen op bedrijfspcelen moeten 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 van loodsen, buitenopslag, reclamepanelen, parkeerterreinen.

De geboden ontwikkelingsperspectieven zijn niet alleen gebaseerd op de specifieke aard van elk bedrijf afzonderlijk en op hun kwalitatieve inpassing. Ook de ligging in de verschillende **deelruimten** speelt een rol bij het bieden van het ontwikkelingsperspectief per bedrijf. De hoofdlijnen zijn terug te vinden in bovenstaande tabel. De impact van de activiteiten op de verschillende structuurbepalende elementen voor de gewenste ruimtelijke structuur speelt hierbij uiteraard een belangrijke rol. De uiteindelijke afweging van de mogelijke ontwikkelingsperspectieven gebeurt tegelijk met de mogelijkheden voor en gevolgen van eventuele herlocatie.

De mogelijkheden tot uitbreiding en instandhouding hebben betrekking op zowel de dynamiek van de activiteiten als op de oppervlakte die de activiteiten in beslag nemen. Voor bepaalde activiteiten is het herstructureren van de activiteiten binnen het huidige ruimtebeslag noodzakelijk om de activiteiten leefbaar te kunnen doorzetten.

Het soepeler beleid in de noordoostelijke deelruimte wordt vooral toegepast voor de sites die bij de woonkernen aanleunen en niet bij deze die geïsoleerd liggen; deze laatste zouden immers makkelijker afbreuk doen aan de samenhang van het aaneengesloten agrarisch gebied en dus aan de hoofdrol van deze deelruimte.

Het ontwikkelingsperspectief verwijst in de eerste plaats naar de **ruimtelijke perspectieven en randvoorwaarden**. Het zijn dan ook in de eerste plaats de ruimtelijke mogelijkheden die worden afgewogen. Over mogelijke restricties op het vlak van milieuvergunningen of bescherming van monumenten en landschappen worden geen bindende uitspraken gedaan. Dit dient te gebeuren in kader van desbetreffende juridische context. Wel worden voor een aantal activiteiten aandachtspunten in die zin geformuleerd.

De formulering van de ontwikkelingsperspectieven en randvoorwaarden dient rekening te houden met het feit dat de verschillende functies op zich reeds omgevingsvreemd zijn en in een aantal gevallen sowieso ruimtelijk niet in te passen zijn. Inbuffering geeft slechts een kleedje maar verandert niets aan de ruimtelijke context. Daarom vormt het streven naar een intrinsieke kwaliteitsverhoging van zowel de beeldwaarde van de elementen als uitgangspunt genomen. Ook het gebruik van de omgevingkenmerken om een kwaliteitsvolle inpassing van de activiteiten te bekomen wordt prioritair nagestreefd. Het kunstmatig inbufferen van de activiteiten vormt slechts het ultieme middel.

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 (hoeven en) kastelen

	<i>woonfunctie als hoofdfunctie</i>	<i>wonen + beperkt recreatief gebruik en ev. diensten, geen fysische uitbreiding</i>	<i>wonen + recreatief gebruik en ev. diensten + beperkte uitbreiding (20 %) t.o.v. huidige situatie</i>	
			<i>geen uitbreiding bij herstel historische site</i>	<i>aanvullende uitbreiding bij herstel historische site mogelijk</i>
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	unieke panden nabij grote kernen (Ordingen, Zepperen, stedelijk Sint-Truiden)
droog plateau & valleien & 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	unieke panden nabij grotere kernen (Velm, Brustem en Gelinden/Groot Gelmen)

Voor een aantal unieke en goed gelegen panden worden de normale uitbreidingsmogelijkheden (20%) verruimd. Naast de uitbreiding met 20% ten opzichte van de huidige situatie kan, voor zover dit aantoonbaar is en wordt geargumenteed en mits een verplicht gunstig advies van Monumenten en Landschappen, de vroegere historische site op hedendaagse wijze heropgebouwd worden, ook als dit een uitbreiding inhoudt.

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 pilotgebieden 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 pilotregio'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 programma voor uitvoering worden volgende gewestelijke planningsinitiatieven voorgesteld :

- voor deelgebied A2 van Vochtig Haspengouw: op korte termijn bevestigen van de agrarische gewestplanbestemming voor de aaneengesloten landbouwgebieden en opmaak van een R.U.P. voor de vallei van de Melsterbeek ter hoogte van Runkelen en Binderveld voor een grote eenheid natuur in ontwikkeling en voor de andere delen van de valleien van Kelsbeek, Molenbeek en Melsterbeek voor differentiëring van de natuurverweving en voor bosuitbreiding (ca. 75 ha). Op middellange termijn worden, na verder onderzoek, R.U.P.'s voor het Vinne en voor Nieuwenhoven-Galgenbos opgemaakt;
- voor deelgebied C1 van Droog Haspengouw: op korte termijn bevestigen van de agrarische gewestplanbestemming voor de aaneengesloten landbouwgebieden en opmaak van een R.U.P. voor de omgeving van Kerkom voor bijkomende bebossing (ca. 50 ha) en voor differentiëring van de natuurverweving in de Cicindriavallei. Eventueel kunnen R.U.P.'s worden opgemaakt voor specifieke delen van de aaneengesloten landbouwgebieden, met name voor (...), voor het omzetten van het niet gerealiseerd ontginningsgebied in Velm en voor het aanduiden van bouwrijpe agrarische gebieden op de plateaus en in risicozones voor overstroming en waterbergingsgebieden;
- voor deelgebied C2 van Droog Haspengouw: op middellange termijn wordt, na verder onderzoek, een R.U.P. voor de Herkvallei opgemaakt voor het realiseren van een aantal grote eenheden natuur en voor het differentiëren van de natuurverweving in andere delen van de vallei.

In voornoemde plangebieden van mogelijke gewestelijke R.U.P.'s voor de korte termijn is mogelijk / net op de rand één bedrijf gelegen (de brouwerij in Kerkom) dat in het voorontwerp voor dit gemeentelijk R.U.P. zou kunnen worden opgenomen. Deze planningsinitiatieven kunnen dan ook als complementair aan het gemeentelijke R.U.P. urgente zonevreemde bedrijven in de open ruimte worden beschouwd. Uit het voorafgaande overleg naar aanleiding van het voorontwerp R.U.P. zonevreemde recreatieve constructies is immers gebleken dat de Afdeling Ruimtelijke Planning dergelijke gewestelijke planningsinitiatieven op de korte termijn wenst op te starten, maar dat zij er tegelijk mee akkoord kan gaan dat concrete 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 voor de betreffende 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 Kortebos-Ordingen-Kerkom) en de zuidwestelijke hoek (ten westen van de lijn Kerkom-Bevingen-Wildereren). '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 bedrijvensites (b1,2,3,69, b7, b18, b20, b23, b52, b73) en van de bedrijven in kastelen (h31) mee in het herbevestigd agrarisch gebied buiten de dorpskernen 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 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. Door de opeenvolgende aanpassingen aan de perspectieven, bestemmingen en voorschriften naar aanleiding van het overleg met de hogere overheden in de loop van de totstandkoming van dit ontwerp zijn de verschillende sites zo veel mogelijk gecompacteerd en hun invloed op het omringende landbouwgebied zo beperkt mogelijk te houden. Gelet op de positieve adviezen die hieruit voor de meeste sites zijn voortgevloeid, kan geconcludeerd worden dat het ontwerp-R.U.P. voldoet aan deze voorwaarde uit de regeringsbeslissing. Voor sommige van deze sites, die ook in agrarisch gebied van provinciaal belang zijn gelegen, is daarbovenop in hoofdstuk 4 een verantwoording weergegeven dat zij de samenhang van het agrarisch gebied niet aantasten.

3.2. Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg

3.2.1. Ontwikkelingsperspectieven voor de lokale bedrijven

Het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg doet op zich geen uitspraken over te behouden zonevreemde bedrijven. Wel wordt aangegeven dat nieuwe bedrijven van beperkte omvang in het buitengebied mogelijk zijn als ze worden verweven in het woongebied en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Aangenomen kan worden dat dit ipso facto ook voor bestaande bedrijven het geval is. Het merendeel van de bedrijven die in dit R.U.P. aan bod komen situeert zich op de rand van woongebieden en kan er als mee verweven worden beschouwd.

Voor de enkele geïsoleerd gelegen bedrijven zal vanuit de ontwikkelingsperspectieven van andere functies van het buitengebied zoals die zijn aangegeven in het provinciaal structuurplan een afweging moeten gebeuren (zie verder). Wel is aangegeven dat voor de herlocatie van zonevreemde bedrijven een (gespreid) nieuw lokaal bedrijventerrein kan worden bestemd wanneer de behoefte is aangetoond, het aansluit bij een stedelijke kern of hoofddorp, de omvang beperkt is tot 5 ha, de kavelgrootte is afgestemd op lokale bedrijven, het terrein landschappelijk goed wordt ingepast en duurzaam ontwikkeld. Behoudens de ligging aansluitend bij een stedelijke kern of hoofddorp (de meeste beschouwde bedrijven liggen nabij kleinere kernen of geïsoleerd) en de totale omvang die ruimer is (met name ca. 9 ha, zie verder in hoofdstuk 6), voldoen de voorstellen uit dit ontwerp-R.U.P. voor de bestaande bedrijven aan deze voorwaarden: voor bestaande bedrijven is de behoefte aan bestemd terrein evident, de zonegrootte per bedrijf bedraagt gemiddeld ca. 4.500 m² hetgeen een normale maat is voor

lokale bedrijvigheid, de voorschriften verplichten tot landschappelijke inpassing, compact bouwen en duurzaam omgaan met water.

3.2.2. Ontwikkelingsperspectieven voor de agrarische structuur

Het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg selecteert het buitengebied in Sint-Truiden grotendeels binnen een **agrarisches gebied van provinciaal belang**. In deze gebieden is grondgebonden landbouw structuurbehalend op bovenlokaal niveau. Zij worden beschouwd als agrarische kernzones en beschermd tegen verdere versnippering, ook van ambachtelijke en industriële bedrijvigheid. Bijzondere aandacht dient dan ook te gaan naar de geïsoleerd gelegen zonevreemde bedrijven, die zich mogelijk midden in een dergelijk agrarisch gebied van provinciaal belang bevinden en de samenhang ervan kunnen aantasten; bij bedrijven aan de randen van dorpen en woongebieden is dit niet het geval. In concreto betreft het van de bedrijven die in dit R.U.P. zijn opgenomen een bedrijf geïsoleerd gelegen ten noorden van Zepperen, een bedrijf geïsoleerd gelegen tussen Zepperen en de stadskern, een groep van vier bedrijven geïsoleerd gelegen tussen Brustem en Engelmanshoven en een bedrijfssite geïsoleerd gelegen ten noorden van Groot-Gelmen. Voor deze bedrijven is bijzondere aandacht aangewezen om duidelijkheid te bieden dat voorgestelde bedrijfsbestemmingen de samenhang van het agrarisch gebied er niet aantasten. De conclusies hiervan geven in hoofdstuk 4 voor de betreffende sites de nodige verantwoording.

3.2.3. 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.

3.2.4. Conclusie

Het opzet van dit gemeentelijk R.U.P. spoort met de opties van het provinciaal ruimtelijk structuurplan; de vier geïsoleerd gelegen bedrijvensites (zeven bedrijven) in agrarisch gebied van provinciaal belang zullen evenwel maar in dit gemeentelijk R.U.P. kunnen 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 bedrijven en landschapselementen die in het R.U.P. 'urgente zonevreemde bedrijven in de open ruimte' aan bod komen liggen alle in, al dan niet landschappelijk waardevol, agrarisch gebied, al dan niet in combinatie met delen in woonzones en ambachtelijke zones. De kastelen die in dit R.U.P. zijn opgenomen, komen alle voor in parkgebieden.

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 bedrijven in de open ruimte' aan bod komen liggen in dit habitatrichtlijngebied.

3.4. Omgaan met de vergunningstoestand van bedrijven

Naar aanleiding van de plenaire vergadering over het eerste voorontwerp is volgende tekst ingelast ter verduidelijking van dit specifieke element van de planningscontext.

3.4.1. Decretale en andere wettelijke bepalingen

Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en latere wijzigingen (decreet RO) is de enige wettelijke basis voor de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Op geen enkele plaats in de desbetreffende artikelen 37-53 van Titel 2 Planning - Hoofdstuk II Ruimtelijke uitvoeringsplannen worden er in het decreet beperkingen opgelegd aan de situaties, gebouwen en percelen die in een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen worden opgenomen. Ipso facto is dit dus ook wat betreft de vergunningstoestand van gebouwen en percelen niet het geval. De memorie van toelichting van het decreet RO bevat op dit punt geen aanwijzingen of verduidelijkingen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het decreet RO, als hoogste rechtsgrond, geen beperkingen oplegt aan de opname van niet of onbehoorlijk vergunde activiteiten, gebouwen of constructies in een R.U.P. Het decreet voorziet ook niet in een mogelijkheid voor de Vlaamse regering of de minister om dit wel te doen.

Het recent ingevoerde artikel 145 quater van het decreet RO voorziet daarenboven de nieuwe mogelijkheid om, via een planologisch attest, snel – voor de opmaak van het daarin aangekondigde R.U.P. – een vergunning te bekomen indien de gebouwen van een bedrijf 'hoofdzakelijk behoorlijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn'. Impliciet zegt dit artikel dus dat men ook een planologisch attest kan bekomen en nadien een R.U.P. kan opgemaakt worden voor gebouwen die niet of niet hoofdzakelijk vergund zijn (zoniet zou deze toevoeging niet extra bij de voorwaarden zijn benoemd).

Het decreet RO voorziet overigens een volledig afzonderlijk luik (Titel 5) over de handhavingsmaatregelen (artn. 146-159), met procedures en regelingen die zowel binnen als buiten de plangebieden van ruimtelijke uitvoeringsplannen van tel zijn. Het bepalende element voor de toepassing van de handhavingsmaatregelen is daarbij de vaststelling van de inbreuk door een hiertoe aangewezen bevoegde ambtenaar (art. 148) en de op dat moment (of de op het vermoedelijke tijdstip van de inbreuk) geldende voorschriften van plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, verordeningen of voorwaarden van vergunningen (art. 146). De planning naar de toekomst en de handhaving van eventuele inbreuken uit het verleden zijn dus twee verschillende delen van de organisatie van de ruimtelijke ordening, die elk volgens hun eigen decretaal omschreven procedures verlopen en ook parallel aan elkaar kunnen verlopen. Ook op dit punt bevat de memorie van toelichting van het decreet RO geen aanwijzingen of verduidelijkingen.

Los van het hoger vermelde over de hiërarchie van decreet en omzendbrieven, kunnen volgende overwegingen m.b.t. de inhoud van de relevante omzendbrief worden geformuleerd. Omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-B.P.A. en het sectoraal

B.P.A. - zonevreemde bedrijven vervangt (herneemt en verruimt) de vorige omzendbrief RO 97/1 over dergelijk sectoraal B.P.A. en spreekt zich, in het bijzonder wat betreft de vergunningstoestand van de in aanmerking komende bedrijven (in punt 2.3 ervan), ook uit over een R.U.P. Als richtlijn wordt aangegeven dat de doelstelling van een B.P.A. en van een planologisch attest (als aankondiging van een R.U.P.) een volwaardige ruimtelijke afweging is en dat het mogelijk maken van de regularisatie van een bouwmisdrijf bij een gebouw dat (deels) zonder vergunning werd opgericht, uitgebreid of in gebruik werd gewijzigd door de opname van het bedrijf in een B.P.A. of R.U.P. daarvan slechts een gevolg kan zijn, maar niet het opzet. Verder worden de categorieën van bedrijven opgesomd die in aanmerking komen voor opname in een B.P.A. of R.U.P., met name naast deze die beschikken over een stedenbouwkundige vergunning, ook deze waarvoor de gevorderde herstelmaatregelen zijn uitgevoerd en (citaat) 'bij uitzondering en onder bepaalde voorwaarden ook niet-behoorlijk vergunde bedrijven – die (eventueel deels) zonder vergunning werden opgericht, uitgebreid of in gebruik gewijzigd –'. Ter afronding van die opsomming wordt expliciet aangegeven dat in een sectoraal B.P.A. of een bedrijfs-B.P.A. (van een R.U.P. is hier geen sprake) in principe geen bedrijven kunnen worden opgenomen die vanuit stedenbouwkundig oogpunt volledig niet-vergund zijn.

De essentie van de bepalingen in omzendbrief RO 2000/01 is – volkomen terecht – te vermijden dat een gemeente haar bevoegdheid zou gebruiken (misbruiken) om een bepaald bedrijf of meerdere bepaalde bedrijven te bevoordelen door machtsoverschrijding of machtsafwendings. Vermits de gemeente door het decreet RO bevoegd is voor zowel de opmaak van R.U.P.'s als voor de aflevering in eerste aanleg van stedenbouwkundige vergunningen kan er geen sprake zijn van machtsoverschrijding. Of er sprake kan zijn van machtsafwendings is een beoordeling die per concrete situatie moet worden gemaakt, en waarbij de context (het aantal en de aard van de bedrijven die aan de orde zijn, de plannings- en beleidscontext, en vooral de analyses voor de ruimtelijke verantwoordelijkheid van de bedrijven op die locaties) bepalend is. In de situatie van de Truiense zonevreemde bedrijven, is een ruime waaier van bedrijven vanuit objectief geformuleerde criteria onderzocht en beoordeeld, wordt alleen voor ruimtelijk verantwoorde situaties de opname in het R.U.P. aanbevolen, betreft die opname slechts een zeer kleine minderheid van de onbehoorlijk vergunde bedrijven en een kleine minderheid van de (potentieel) zonevreemde bedrijven tout court en is er van enige bevoordeling van (een) bepaald(e) bedrijf(ven) geen sprake. Machtsafwendings is dan ook niet aan de orde.

Uit dit alles kan geconcludeerd worden dat – voor zover in een omzendbrief al bepalingen kunnen worden gesteld aan de opnamemogelijkheid zonder beperkingen die het decreet RO voorziet – in een R.U.P. de volwaardige ruimtelijke afweging essentieel is en dat bij uitzondering en onder bepaalde (maar verder in de omzendbrief niet verduidelijkte voorwaarden) ook bedrijven die gedeeltelijk of volledig niet-vergund zijn in een R.U.P. kunnen worden opgenomen indien de ruimtelijke afweging tot de conclusie heeft geleid dat het betrokken zonevreemd gebouw of gebruik voor het gebied aanvaardbaar kan zijn.

Terzijde kan er op gewezen worden dat in het besproken eerste voorontwerp van R.U.P. slechts 4 van de 27 daarin geanalyseerde niet of onbehoorlijk vergunde bedrijven zijn opgenomen. Hieruit blijkt duidelijk dat de ruimtelijke afweging in dit voorontwerp primeert en niet het bieden van regularisatiemogelijkheden.

3.4.2. Billijkheid

Het element van billijkheid ten opzichte van andere bedrijven die zich in woonkernen of op bedrijventerreinen bevinden, speelt bij alle zonevreemde bedrijven die in een R.U.P. een aangepaste nieuwe bestemming krijgen, maar uiteraard des te meer bij niet of onbehoorlijk vergunde bedrijven. De meeste zonevreemde bedrijven hebben immers een bepaald

concurrentieel voordeel doordat zij de grond aan een beduidend lagere prijs dan in een woonkern of bedrijventerrein gebruikelijk is hebben kunnen verwerven. Mede om dit element te ondervangen voorziet het decreet RO in een planbatenregeling (welke bij ontbreken van uitvoeringsbesluiten voorlopig nog niet in werking is getreden), maar de daarin voorziene bedragen zijn slechts een fractie van het reële verschil in grondprijs¹. Evenwel moet er op gewezen worden dat voor de meeste bedrijven (bouwmaterialenhandels met veel buitenopslag en weinig gebouwen en machines zijn hierop waarschijnlijk een van de weinige uitzonderingen) de kosten voor grondverwerving slechts een kleiner deel van hun totale investeringen uitmaken (in vergelijking met de gebouwen en machines), waardoor de mogelijke concurrentievoordelen en de onbillijkheid dus ook beperkt zijn.

Niettemin voorziet het besproken voorontwerp van R.U.P. voor de bedrijven die worden opgenomen ook een reeks verplichtingen (bijv. buffering, groene aanleg van parkings) die vergelijkbaar zijn met bedrijven in bedrijventerreinen en – waar dit vanuit de ruimtelijke analyse noodzakelijk blijkt – ook een aantal herstelmaatregelen die sowieso, los van het verloop en de uitkomsten van eventuele handhavingprocedures, moeten worden genomen. Veelal betreft dit relatief kleine ingrepen zoals het fatsoeneren van reclames of enkele gevels, aanpassingen/aanvullingen in de beplanting of het uitbreken van overtollige verhardingen (voor de helft van de opgenomen bedrijven), maar waar nodig (voor een ander kwart van de opgenomen bedrijven) betreft het ook grotere ingrepen zoals de afbraak van bepaalde gebouwdelen, het architecturaal opwaarderen van gehele gebouwen of het opnieuw natuurlijke maken van beken (ontbuizen van de beken zelf en het opnieuw verlagen van hun oevers) – die echter wel in verhouding staan tot de omvang van het bedrijf / de te ontwikkelen projecten zoals art. 105 van het decreet RO bepaalt (in geval van een niet of onbehoorlijk vergund bedrijf kan de regularisatie als het project worden beschouwd). Deze grotere ingrepen, die binnen een periode van tien jaar dienen gerealiseerd – hetgeen een inpassing in de financiële planning van de betrokken bedrijven zeker mogelijk maakt –, zullen in grootte-orde van kosten in de meeste situaties al snel de minder betaalde grondprijs benaderen. Daarmee bevat het voorontwerp van R.U.P. om ruimtelijke redenen regelingen die het mogelijke concurrentieverschil (grotendeels) afvlakken en de billijkheid herstellen. Het verdient evenwel aanbeveling bij de opmaak van een nieuw voorontwerp van R.U.P. voor de situaties van niet of onbehoorlijk vergunde bedrijven die ruimtelijk verantwoord zijn nog eens grondig te controleren of alle ingrepen die noodzakelijk zijn voor een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving, in het bijzonder grotere ingrepen, ook zijn opgenomen in de voorschriften.

¹ Voor het meest voorkomende geval van herbestemming van agrarisch gebied naar bedrijvenzone is in het arrondissement Hasselt een planbatenvergoeding van net geen 3,5 €/m² voorzien, daar waar de gemiddelde prijzen er voor landbouwgrond rond de 2,5 €/m² en voor bedrijfspercelen rond de 40 €/m² schommelen, of een prijsverschil dat tien keer hoger ligt dan de vergoeding. Voor een gemiddeld lokaal bedrijf van ca. 3.000 m² kan de minder betaalde grondprijs, ook na de betaling van de planbatenvergoeding, al gauw oplopen tot ca. 120.000 €. Voor het tweede meest voorkomende geval van herbestemming van parkgebied naar een bestemming die horeca en recreatie toelaat is in het arrondissement Hasselt een planbatenvergoeding van net geen 3 €/m² voorzien, waardoor het prijsverschil tussen de twee bestemmingen eveneens tien tot twaalf keer hoger ligt dan de vergoeding.

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

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

4.1.1. Werkwijze

De bedrijven in open ruimte in Sint-Truiden werden reeds geïnventariseerd en geëvalueerd in functie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in 1998 ². Geen enkel bedrijf bevond zich in ruimtelijk kwetsbaar gebied, 19 bedrijven bevonden zich in (al dan niet landschappelijk waardevol) agrarisch gebied. De evaluatie gebeurde op basis van een toetsing via vier hoofdcriteria: de maatschappelijke aanvaardbaarheid, de mobiliteit, het milieu en de ruimtelijke draagkracht. Vanuit de inventaris werd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gesteld dat 11 bedrijven in agrarische gebieden vanuit ruimtelijk standpunt op hun huidige locatie kunnen verder functioneren en 6 (+ een feestzaal en een auto-oefenterrein) die dit niet kunnen ³.

Andere bedrijven werden op basis van recentere informatie van de stedelijke diensten op aan de lijst toegevoegd. Het betreft een aantal bedrijven die de voorbije periode reeds de aandacht van de gemeentelijke diensten opeisten ⁴. Andere bedrijven werden na terreinbezoek aan de lijst toegevoegd ⁵.

Tot slot zijn er een aantal bedrijven opgenomen, waaronder een recent, die door nabuurschap sterk met de andere bedrijven zijn gerelateerd of waarover problemen gerelateerd aan zonevreemdheid bij de stedelijke diensten gekend zijn.

Zoals aangegeven vertrekt het R.U.P. vanuit de optie enkel de constructies met specifiek gebruik op te nemen in 'in principe niet bebouwbare' gewestplanzones ⁶. In aanvulling hierop kunnen de bedrijven die bij een mogelijke (en wenselijk geachte) uitbreiding dergelijke zones dienen aan te snijden hier ook bij opgenomen worden. Andere bedrijven dan deze die bij uitbreiding in een 'in principe niet bebouwbare zone' komen worden dan ook niet opgenomen of verder geanalyseerd.

4.1.2. Resultaten

kaart 3 situering geïnventariseerde bedrijven

kaart 4 situering geïnventariseerde bedrijven op het gewestplan

In totaal zijn vanuit de verschillende bronnen 72 bedrijven voor analyse voorgedragen.

Tien bedrijven uit de analyse van 1998 worden echter niet verder geanalyseerd omdat het perceel volledig is omringd door een andere dan een 'in principe niet bebouwbare bestemming' (zie tabel 3).

² Groep PSK i.s.m. Valeer Visschers, Structuurplan Sint-Truiden, ruimtelijke knelpunten, 05/11/1998 en Groep PSK i.s.m. Valeer Visschers, Knelpunten en zonevreemde bedrijven, bespreking en evaluatie.

³ Zie ook: gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden, april 2000, p.74, tabel 8.

⁴ Bedrijven aangegeven op basis van de nota t.a.v. schepen voor lokale economie, 14/02/2002.

⁵ Het betreft de bedrijven 54 t.e.m. 68, opgenomen na het terreinbezoek in functie van de inventarisatie van de zonevreemde woningen.

⁶ Buffergebied, agrarische gebied, parkgebied, agrarische gebied met ecologisch belang, bosgebied, groen-, natuur- en natuurreservaatgebied.

tabel 3 bedrijven geïnventariseerd, niet in analyse omwille van bestemming

nr.	aard activiteit, adres	nr. PSK	opmerkingen
22	groothandel in fruit, Tongersesteenweg Brustem	PSK-VV 1357	industriegebied / bij uitbreiding blijft het bedrijf in industriegebied
30	herstelwerkplaats met toonzaal voor motoren, Hasseltsesteenweg Melveren	PSK-VV 983	woongebied met landelijk karakter geen uitbreiding toelaten in agrarisch gebied (overkant Hasseltsesteenweg)
31	herstellingen van wagens en tweedehandswagensverkoop, Hasseltsesteenweg Melveren	PSK-VV 981	woongebied met landelijk karakter geen uitbreiding toelaten in agrarisch gebied (overkant Hasseltsesteenweg)
32	garage voor auto-onderdelen, Hasseltsesteenweg Melveren	PSK-VV 975	woongebied met landelijk karakter geen uitbreiding naar achterliggend perceel toelaten
35	schrijnwerkerij, Kasteelstraat Zepperen	PSK-VV 1650	woongebied met landelijk karakter geen uitbreiding toelaten op achterliggend perceel: vallei Melsterbeek
36	groothandel in sanitair, toonzaal en magazijnen, Hasseltsestwg. Sint-Truiden	PSK-VV 947	woongebied / zowel andere zijde Hasseltsestwg. als achterliggende percelen behoren tot het woongebied
40	bouwbedrijf, Gorseweg Sint-Truiden	PSK-VV 710	woongebied volledig omringd door woongebied, overzijde Gorseweg recreatiegebied
43	houtbedrijf, Luikersteenweg Gelinden	PSK-VV 465	gebied voor K.M.O.'s overzijde Schabroek en Luikersteenweg woongebied landelijk karakter, achterliggend deel eveneens gebied voor bedrijven
44	schilderbedrijf, Populierenstraat Gelinden	PSK-VV 565	woongebied en woonuitbreidingsgebied volledig omringd door deze bestemmingen
47	tankstation-garage, Stippelstraat Zepperen	PSK-VV 1761	woongebied met landelijk karakter geen aanliggende uitbreidingsmogelijkheden buiten het woongebied met landelijk karakter

Vijf andere bedrijven bleken in de loop van de analyse geen activiteiten te ontwikkelen. Voor zover zij geen relevantie hadden voor de ontwikkeling van activiteiten van naburige bedrijven werden ook deze bedrijven uitgesloten voor verdere uitspraken. Voor een aantal werden reeds een basis gelegd voor het ontwikkelingsperspectief. Samen met andere opmerkingen zijn deze opgenomen in tabel 4.

tabel 4 bedrijven geïnventariseerd, niet in analyse omwille van afwezigheid activiteit

nr.	aard activiteit, adres	nr. PSK	opmerkingen
6.	opslag schroot en afval Schepenbanken, Engelmanshoven	PSK-VV 581	agrarisch gebied; opslagloodsen uit laagwaardig materiaal, negatieve beeldwaarde in valleigebied; als bedrijf is herlokalisatie aangewezen, niet langer activiteiten aanwezig.
59.	afvalverwerkend bedrijf	nihil	landschappelijk waardevol agrarisch

	Grevensmolen, Nieuw-Sint-Truiden		gebied; in planologisch beter te beschermen beekvallei Molenbeek (vochtig gebied), geïsoleerd in de open ruimte, buiten (af te werken) rand van het stedelijk gebied en als achterin liggend perceel duidelijk afgescheiden van de woonomgeving door Molenbeek; herlokalisatie is hoe dan ook aangewezen, het perceel wordt gebruikt als manege en wordt behandeld binnen het kader van de recreatieve infrastructuur.
65.	transportbedrijf Oude Borgwormse weg Aalst	nihil	agrarisch gebied; gelegen aan rand beekvallei in een voor een transportbedrijf slecht ontsloten gebied; als bedrijf was herlokalisatie aangewezen.
68.	transportbedrijf Kapelstraat Bevingen	nihil	agrarisch gebied; in ankerplaats; zeer banale bebouwing en buitenopslag.
66	diepvriesbedrijf (?) Tumulusstraat Aalst	nihil	landelijk woongebied + agrarisch gebied; gelegen aan af te werken kern Aalst, aan de rand met het plateau, eventuele aanzet voor een agrarische bedrijvenzone; aanwezigheid schroot, voormalig landbouwbedrijf, geen diepvriesbedrijf, activiteiten en bijhorende loods niet langer aanwezig, mogelijke oplossing ter plaatse werd vooropgesteld in kader van ontwikkeling agrarische bedrijvenzone.

Door de uitsluiting van deze bedrijven worden de analyses verderop in dit hoofdstuk uitgevoerd op 58 bedrijven. Binnen deze groep kunnen een aantal concentraties aan bedrijven gedetecteerd worden: de omgeving van de linten in Zepperen en Luikersteenweg. Verder zijn er een aantal bedrijven langs Naamsesteenweg en Tongersesteenweg en Hasseltsesteenweg. De meeste bedrijven in open ruimte zijn in het oostelijk deel van de gemeente gelegen.

Verdeling naar deelruimte

Van de 58 bedrijven die verder werden geanalyseerd liggen er :

- 25 bedrijven in de valleien en plateaus van Droog Haspengouw;
- 16 bedrijven in het gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw;
- 17 bedrijven in het noordoostelijk landbouwgebied van Vochtig Haspengouw.

Verdeling naar bestemming

Meer dan de helft van de bedrijven (32) zijn gedeeltelijk in zogenaamd 'bebouwbaar gebied' gelegen. Hiervan liggen van twee bedrijven de percelen gedeeltelijk in natuurgebied. Dit zijn

ook de enige twee bedrijven met delen van het perceel in ruimtelijk kwetsbaar gebied volgens de gewestplanbestemming.

Alle andere 26 bedrijven liggen in agrarisch gebied, al dan niet met landschappelijk karakter.

Twee bedrijven zijn gedeeltelijk in een specifiek voor lokale bedrijvigheid bestemde zone gelegen. Iets minder dan de helft van de geanalyseerde bedrijven liggen volledig in (al dan niet landschappelijk waardevol) agrarisch gebied.

tabel 5 verdeling van de geanalyseerde bedrijven naar gewestplanbestemmingen

<i>gewestplanbestemming(en)</i>	<i>aantal</i>
agrarisch gebied	22
landschappelijk waardevol agrarisch gebied	4
agrarisch gebied + woongebied (landelijk karakter)	27
natuurgebied + woongebied landelijk karakter	1
landschappelijk waardevol agrarisch gebied + woongebied landelijk karakter	1
natuurgebied + landschappelijk waardevol agrarisch gebied + woongebied landelijk karakter	1
landschappelijk waardevol agrarisch gebied + gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	1
agrarisch gebied + woongebied met landelijk karakter + gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	1
totaal	58

Analyse van de bestaande toestand

In het kader van deze studie werden de bestaande inventarisatiegegevens geactualiseerd en werd de evaluatie uitgebreid en in het perspectief gebracht van de gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente zoals die omschreven is in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Een samenvatting van de analyse wordt weergegeven aan de hand van tabel 6. Voor de verschillende bedrijven zijn tevens een aantal aandachtspunten ingevuld. Zij hebben betrekking op kwaliteiten maar ook knelpunten die van belang zijn bij de uiteindelijke eindbeoordeling (in kader van het ontwikkelingsperspectief) en voor het formuleren van een eventuele structuurschets voor de verschillende locaties.

tabel 6 bedrijven in open ruimte onderworpen aan het verfijnde onderzoek

nr.	activiteit	adres	nr. PSK	vergunningstoestand	gewestplan	aandachtspunten en randvoorwaarden	doorslaggevende elementen
deelruimte valleien en plateaus van Droog Haspengouw							
1.	kledingszaak –	Luikersteenweg Engelmanshoven	438	Zie bijlage (voor alle bedrijven)	agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - gebouw in open ruimte; - het parkeerterrein vooraan is visueel een verbreding van de Luikersteenweg (overal toegankelijk van op deze secundaire verbinding) en heeft bovendien een lage beeldwaarde; - de gebouwen vooraan op het terrein zijn toonzalen zonder echte karakteristieke beeldwaarde, maar wel functionerend als buffer voor de achterliggende activiteiten; - het verkeersgenererend karakter van nieuwe activiteiten zal moeten beperkt worden secundaire verbinding (geen ontsluitingsweg). 	<ul style="list-style-type: none"> - buffert achterliggend betonbedrijf
2.	betoncentrale	Luikersteenweg Engelmanshoven	439		agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - belangrijke oppervlakte, vreemd voor omgeving, maar nieuwe locatie betekent nieuw ruimtebeslag; - de silo's vormen blikvangers zonder betekenis voor omliggende ruimte; - het ambachtelijk terrein is omgevingsvreemd en geïsoleerd in de open ruimte; - het terrein van de betoncentrale heeft een sordige aanblik als productieruimte, zichtbaar van op de toeristische landbouwweg en met een duidelijk onafgewerkte rand; - het parkeerterrein vooraan is visueel een verbreding van de Luikersteenweg; overal toegankelijk van op deze secundaire verbinding en heeft bovendien een lage beeldwaarde; - de gebouwen vooraan op het terrein functioneren als buffer voor de achterliggende activiteiten; - de plantages achter het bedrijf geven reeds een buffer ten zuiden, de gebouwen van de fruitteiler sluiten aan bij het ambachtelijk terrein; - mogelijke stof en lawaaihinder + mogelijke risico's waterafvoer. 	<ul style="list-style-type: none"> - omvangrijk ruimtegebruik
3.	horecazaak	Engelmanshoven	--		agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - gebouw in open ruimte; - het parkeerterrein vooraan is visueel een verbreding van de Luikersteenweg; overal toegankelijk van op deze secundaire verbinding en heeft bovendien een lage beeldwaarde; - de gebouwen vooraan op het terrein hebben geen echte karakteristieke beeldwaarde, maar functioneren wel als buffer voor de achterliggende activiteiten; - verkeersgenererend karakter van nieuwe activiteiten moeten beperkt worden langs secundaire verbinding (geen ontsluitingsweg); - horecazaak met beperkt verkeersgenererend karakter. 	<ul style="list-style-type: none"> - buffert achterliggend betonbedrijf; - beperkte dynamiek
4.	garage	Egoevenstraat Gelinden	497		agrarisch gebied – lw	<ul style="list-style-type: none"> - vorm: woonhuis (omgebouwde kleine boerderij), woonfunctie overheerst; - sterk geïsoleerd in de open ruimte, langs lokale weg; - nabijheid brongebied; - rommelige indruk opslag; - sterke en storende aanwezigheid publiciteit op geïsoleerde locatie in de open ruimte. 	<ul style="list-style-type: none"> - brongebied - ruimtelijke isolatie in open ruimte

nr.	activiteit	adres	nr. PSK	vergunningstoestand	gewestplan	aandachtspunten en randvoorwaarden	doorslaggevende elementen
5.	tegel- en klinkerhandel	Overbroekstraat Gelinden	554		agrarisch gebied – lw	<ul style="list-style-type: none"> - rand vallei Molenbeek; - geïsoleerd langs lokale weg (alternatieve tractorweg); - landbouwactiviteiten mogelijk nog aanwezig als hoofd/nevenactiviteit? - schuur bijgebouwd (niet aangegeven op kadaster), neutrale kleur (grijs) uit laagwaardig materiaal; - beeldbepalende gevel in het zuidoosten, gevel straatkant afgewerkt; - ten westen: omgevingsvrijeemde aanplant buffer/haag, gedeeltelijk aanwezig in het zuiden. 	<ul style="list-style-type: none"> - valleirand - landbouwbedrijf
7.	paardenfokkerij / voormalig onderzoekscentr.	Gudderstraat Gelmen	661		agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - langs lokale (deels holle) weg (belang betreffende bereikbaarheid) en groene schakel in open ruimte; - de kantoorachtige gebouwen zijn omgevingsvreedm; - gebouwen op zich goed ingepast naar kleurgebruik (bruin) en vorm (2 lagen) en hebben een zeker beeldwaarde; - perceelsranden lokaal weinig verzorgd langs Gudderstraat (talud); - de gebouwen zijn niet beeldbepalend langs de weg; - goede inpassing is mee mogelijk gemaakt door aanwezige beplanting: op afstand creëert dit gebied een beeld van een beboste heuveelrug; - in verhouding tot de totale (ruime) vloeroppervlakte overheerst de open ruimte op het perceel; - aanwezigheid hoogstamboomgaarden. 	<ul style="list-style-type: none"> - positieve (beeld-) waarde gebouwen - geïsoleerd
8.	(schrootopslag), ev. garage met herstelwerkplaats	Bermenstraat Aalst	18		agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - vorm woonhuis, woonfunctie overheerst: activiteiten gestopt; - geïsoleerd in open ruimte, holle weg; - opslagloodsen uit laagwaardig materiaal en schrootopslag zichtbaar van op de landbouwweg; - oprit beperkt afgewerkt; - mogelijke risico's milieu-water (rand infiltratiegebied). 	<ul style="list-style-type: none"> - geïsoleerd - negatieve (beeld-)waarde; - activiteiten gestopt
9.	garage	Naamssesteenweg Kerkom	813		l. woongeb. + agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel lintbebouwing met ten oosten (bij oprit) nog onbebouwde delen binnen landelijk woongebied; - verkoopsruimte weinig afgescheiden van lokale ontsluitingsweg: blikvangers (aanhangwagens) niet of nauwelijks afgescheiden van openbare weg; - oprit achteraan op helling, weinig verzorgd; - omgevingsvrijeemde beplanting op talud ten zuiden van het bedrijf als buffering. 	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel lint, met nog onbebouwde delen - talud ten zuiden als harde grens
10.	brouwerij	Naamssesteenweg Kerkom	815		agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - potenties recreatief knooppunt langs (gevaarlijke bocht) lokale ontsluitingsweg; - historisch waardevol en beeldbepalend gebouw (zowel voor- als westelijke gevel en binnenkoer); - bijgebouwen ten westen uit laagwaardig materiaal, weinig verzorgd maar weggestoken; - onderhoud oostelijke en noordelijke gevel; - parkeerplaatsen langs landbouwweg weinig verzorgd, net als (noodzakelijke) bewegwijzering parking en oprit (desolaat, aanwezigheid sluitstorten); - staat op lijst voor bescherming als monument; - gevat door rooilijn (die is ingesteld toen de weg nog een hogere categorisering had). 	<ul style="list-style-type: none"> - historische en beeldbepalende waarde

nr.	activiteit	adres	nr. PSK	vergunningstoestand	gewestplan	aandachtspunten en randvoorwaarden	doorslaggevende elementen
20.	bloemen- en tuincentrum	Luikersteenweg Brustem	255		agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - semi-agrarische functie; - ligging langs secundaire verbindingsweg, verkeersgenererend karakter van activiteiten moeten in principe beperkt worden (geen ontsluitende functie); - bebouwd element in open ruimte (zie ook deelruimte) tegenover militaire nederzetting, het geheel sluit de open ruimte af; - het parkeerterrein vooraan is een verbreding van de Luikersteenweg; toegankelijk van op deze secundaire verbinding en heeft bovendien een lage beeldwaarde; - de serreconstructies bezitten een beperkte beeldwaarde, het geheel heeft een rommelige indruk, de buffering is vreemd voor de omgeving; - open ruimte tussen activiteiten en militaire nederzetting ten oosten Luikersteenweg heeft beperkte beeldwaarde, ligt er verloren bij. 	<ul style="list-style-type: none"> - situering t.o.v. militaire nederzetting - afbakening open ruimte - semi-agrarisch
26.	verkoop wagens	Naamseseenweg Bevingen	103		agrarisch gebied –lw	<ul style="list-style-type: none"> - langs lokale ontsluitingsweg van dorpen, wijken en bedrijvzones; - in open ruimte, grote hoeve ten zuiden, loodsen ten zuidoosten; - gebruik openbaar domein als tentoonstellingsruimte; - opslag wrakken achteraan – privatisering van oorspronkelijke landweg (openbaar domein?); - bovenaan helling vallei Cicindria-beek. 	<ul style="list-style-type: none"> - ontsluitingsweg + open ruimte - bebouwing rondom
29	tuincentrum	Vliegveldlaan Brustem	313		woongebied + agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel van een lint, gebouw in halfoopen bebouwing met vrijliggende percelen ten oosten en ten westen (naast voetpad, groene schakel); - opslagfuncties in agraris gebied; - positieve beeldwaarde t.o.v. fiets- en voetpad: scherp einde verloop in open ruimte ten zuiden naar kruising bebouwde omgeving door scheidingswand parallel met andere percelen; - sobere afwerking achteraan – zij het met relatief laagwaardig materiaal; - parkeergelegenheid en toegang voetpad weinig verzorgd. 	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel lint - scherpe scheidings open ruimte
33	ramen in ALU, PVC en Hout	Luikersteenweg Brustem	253		I. woongeb. + agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel/uiteinde lint met open –halfopen bebouwing met nog onbebouwde delen binnen bestemming landelijk woongebied; - geen achterliggende bebouwing; - langs de secundaire verbindingsweg met (gewenste) laanaanplantingen (in principe geen ontsluiting tenzij in kernen); - afwerking achterkanten lint en opslag langs weg vormen mogelijke aandachtspunten; bedrijf met beperkte dynamiek. 	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel lint met nog onbebouwde delen
37	inbouw LPG	Luikersteenweg Engelmanshoven	389b		I. woongeb. + agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel/uiteinde lintbebouwing met open bebouwing; - samen met andere woning afgescheiden van rest lint ten zuiden door (lagerliggend) onbebouwd perceel; - langs de secundaire verbindingsweg met (gewenste) laanaanplantingen (in principe geen ontsluiting tenzij in kernen); - brongebied Galmeerszouwbeek; - ateller achteraan: loods uit laagwaardig materiaal (betonplaten en golfplaten dak), zichtbaar van op openbare wegen (zowel ten westen in open ruimte als ten oosten); - opslag schroot ten oosten (achter perceel), zichtbaar vanuit de open ruimte. 	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel lint met nog onbebouwde delen - sterke zichtbaarheid vanuit open ruimte - brongebied

nr.	activiteit	adres	nr. PSK	vergunnings-toestand	gewestplan	aandachtspunten en randvoorwaarden	doorslaggevende elementen
38	hout- en ijzerwaren	Tongersesteenweg Brustem	297		woongeb. + agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel lint, bebouwing ver naar achter gelegen: visuele verbreding van weg als gevolg, opslag op weinig verzorgde ruimte langs Tongersesteenweg beperkt en zichtbaar van op openbaar domein; - gebouwen uit laagwaardig materiaal (koepelloosden uit ijzer); - nog onbebouwde delen binnen het woongebied; - lage beeldwaarde vanuit open ruimte ten zuiden als afscheiding van deze open ruimte; langs ontsluitingsweg voor dorpen, wijken en bedrijvzones. - vorm woonhuis – gerestaureerde voormalige kleine hoeve, woonfunctie overheerst; enkel bebouwd in woongebied landelijk karakter; - in woonkern met duidelijke randen, nabij school; - steile helling naar achterliggende open ruimte, in gebruik als tuin; - bedrijf met beperkte dynamiek verweven in omgeving. 	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel lint met nog onbebouwde delen; - laagwaardig materiaal bebouwing
42	stapelplaats dak- en zinkwerken	Driewilgenstraat Engelmanshoven	385		I. woongeb. + agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - hoog verkeersgenererend karakter op piekmomenten; - toegang langs ontsluitingsweg voor dorpen, wijken en bedrijvzones, aan te beveiligen knooppunt met secundaire verbindingsweg - onderdeel woonkern met af te werken randen Gelinden, ook ten oosten ingesloten door bebouwing en met nog onbebouwde delen binnen landelijk woongebied; - dieper gelegen: bedaking en geheel van constructies duidelijk zichtbaar van op openbare weg met specifiek zicht op kerktoren Klein-Gelmen (Heers) dat als blikvanger fungeert; - allegaartje van constructiewijzen, weinig verzorgd en met gebruik laagwaardig materiaal; - parkeervoorzieningen weinig verzorgd, opslag afval zichtbaar van op openbare weg. 	<ul style="list-style-type: none"> - aansluiting bij lint, ingesloten, met nog onbebouwde delen - goede ontsluiting
45	doe-het-zelf	Schepenbanken Gelinden	578		I. woongeb. + agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - uiterste lint met open bebouwing, achterliggend gedeelte binnen landelijk woongebied, top lint in agrarisch gebied; - perceel volledig bezet met opslag; - langs ontsluitingsweg van dorpen, wijken en bedrijvzones; - tegenover ontsluiting regionaal bedrijventerrein (met te ontwikkelen delen lokaal bedrijventerrein); - toegang tot perceel: conflict fietsers mede veroorzaakt door beperkte bedrijfsoppervlakte; - perceel (nr. 50) ten oosten en ten zuiden ligt braak en moet opgeruimd (gesaneerd) worden. 	<ul style="list-style-type: none"> - uiterste lint, ruimte zeer beperkt
49	handel in tuinafsluitingen, garageboxen,...	Tongersesteenweg Brustem	275		I. woongeb. + agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - sordige toestand terreinen met potentiële vervuiling, constructies uit laagwaardig materiaal, sluisstort, ...; - uiterste lint met open bebouwing, nevenliggend perceel (nr. 49) heeft uitbreiding nodig voor betere afwerking; - niet volledig afgescheiden (afrastering doorgeknipt: typische ongedefinieerde ruimte). 	<ul style="list-style-type: none"> - geen activiteiten toestand - verwaarloosd
50	leegstaand perceel	Tongersesteenweg Brustem	275		agrarisches gebied		

nr.	activiteit	adres	nr. PSK	vergunningstoestand	gewestplan	aandachtspunten en randvoorwaarden	doorslaggevende elementen
52	grote kleinhandel	Schepenbanken Engelmanshoven	---		I. woongeb. + agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - sluit aan bij linten Gelinden – nabij Klein Gelmen (Heers); - neemt belangrijke ruimte in beslag, maar belangrijk deel wordt niet door bedrijf gebruikt een geeft een retwat functieleze en betekenisloze indruk (groot gazon); - belangrijke parkeeroppervlakte in landbouwgebied – rand valleigebed; - sordige buitenopslag ten westen; - winkelruimte ondergebracht in twee verschillende gebouwen. - functie heeft vrij hoge dynamiek in verhouding tot de omgeving; hetgeen een vrij hoog verkeersgenererend karakter met zich brengt en vrij grote parkeeruimte. 	<ul style="list-style-type: none"> - belangrijke functieleze ruimte aan de rand; - vrij hoge dynamiek
63	interieurinricht.	Tomstraat Brustem	---		I. woongeb. + agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - ligt aan af te werken rand groot dorp Brustem; - loods situeert zich diep in het landbouwgebied; - nevenliggende percelen zijn onbebouwd; - loods uit laagwaardig materiaal. 	<ul style="list-style-type: none"> - af te werken rand Brustem; - loods in landbouwgeb.
64	metaalbedrijf	Tomstraat Brustem	---		geb. amb. bedrijven + I. woongeb. + agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - ligt aan af te werken rand groot dorp Brustem; - gelegen in vallei Hoogbeek (deels vlak naast ingebuisde beek), onbevaarbare waterloop categorie 2 - huidige toestand: lokaal bedrijf, bij verdere schaalvergroting vormt het niet langer een lokaal bedrijf; - zicht vanuit Hameistraat, weinig verzorgde afwerking; - perceel ten noordwesten onbebouwd, mogelijke buffer; - historisch gegroeid tot over grenzen gewestplanbestemming. 	<ul style="list-style-type: none"> - af te werken rand Brustem; - nu nog als lokaal bedrijf te beschouwen - door herstel van machines sterk ingebed in het landbouwgebouwe n.
67	vm. agrarisches centrum	Davidstraat Velm	---		agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - aan de rand van het groot dorp Velm; - langs lokale, op te waarden holle weg; - grenzend aan lokaal sportterrein, gelegen verder van het dorp; - voorheen als tuincentrum, maar in belangrijke mate ook nog als agrarisches centrum ingebed in lokale economische (agrarisches) structuur; - kan beter worden afgewerkt langs lokale fiets- en voetgangersas. 	<ul style="list-style-type: none"> - rand groot dorp; - afwerking met sportterrein; - economische inbedding.
68	transportbedrijf	Kapelstraat Bevingen	---		I. woongeb. + agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - aan af te werken rand gewoon dorp Bevingen; - aan rand gebied in ontwikkeling (domein Brustem); - langs groene schakel / fiets- en voetgangersas; - parkeeruimte weinig afgewerkt; niet verhard; - omgeven door fruitplantages; - Kapelstraat ontsloten naar Naamssesteenweg; lokale ontsluitingsweg. 	<ul style="list-style-type: none"> - rand gebied in ontwikkeling; - af te werken rand; - relatief goede ontsluiting.
69	verpakkingsbedrijf	Bermelken Engelmanshoven	---		agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - geïsoleerd bedrijf in open ruimte, aansluitend bij betoncentrale (bedrijf 3); - semi-industrieel bedrijf, gekoppeld aan fruit en plantages (agrarisches verwerkend bedrijf); - ontsluiting naar secundaire verbindingsweg; - beperkt mobiliteitsgenererend karakter. 	<ul style="list-style-type: none"> - sluit aan bij betonbedrijf; - streekgebonden agrarisches verwerkende bedrijvigheid;
73	wijnhandel	Halingenweg Velm	---		agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - lokale weg; - in waardevolle en gerenoveerde hoeve; - beperkt mobiliteitsgenererend karakter. 	<ul style="list-style-type: none"> - rand groot dorp; - historische waarde gebouwe.

nr.	activiteit	adres	nr. PSK	vergunningstoestand	gewestplan	aandachtspunten en randvoorwaarden	doorslaggevende elementen
deelruimte gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw							
11.	architectenpraktijk	Metserenweg, Metseren	1107		agrarisch gebied – lw	<ul style="list-style-type: none"> - lokale weg; - Meisterenbeek: natuurlijke verbinding; - potenties recreatief rustpunt; - historisch waardevol en beeldbepalend geheel (vierkantshoeve, molen, bakoven, restanten haag); - molen en bakoven in verval, haag weinig verzorgd; - onderhoud en afwerking gevels en dak. - vorm woonhuis, woonfunctie overheerst straatbeeld, activiteiten ter plaatse beperkt en laag dynamisch (vooral opslagfunctie); - ligt in afgelegen cluster woningen en (fruit)loosden; - langs lokale weg, deels holle weg, aftakking groene schakel: belang belevingswaarde; - publiciteit sober, maar vreemd voor afgelegen omgeving; - woning wordt structureel heropgebouwd; - oprit weinig verzorgd (mede onder invloed van vorig punt); - delen loods achterin opgebouwd uit laagwaardige materialen en in verval; - perceelsrandbegroeiing tussen burenen: lage beeldwaarde (deels zichtbaar vanuit voetweg) door omgevingsvreed karakter. 	<ul style="list-style-type: none"> - lage dynamiek; - historisch waardevolle vierkantshoeve
12.	schrijnwerkerij	Heide, Kortebos	891		agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - langs lokale weg, deels holle weg, aftakking groene schakel: belang belevingswaarde; insteek heeft eigen karakteristieken, maar is op die plaats volledig omgevingsvreed; - ruimere omgeving heeft natuurverbindingfunctie; - het (occasioneel) zwaar verkeer laat de inpassing langs de holle weg niet toe zonder fundamentele wijzigingen in de omgeving aan te brengen (fundamentele vernarding holle weg); - ook voor de verdere ontsluiting is de maatschappelijke aanvaardbaarheid hierover niet of nauwelijks aanwezig; - het geluid vermindert niet alleen de belevingswaarden maar ook de natuurlijke ontwikkeling van de omgeving; - omgevingsvreedde begroeiing langs holle weg. 	<ul style="list-style-type: none"> - genereert: zwaar verkeer - holle weg – groene schakel; - sterke beperkingen belevingswaarde en natuurlijke potenties omgeving
13.	machines voor bouw, assen, ... industrieel	Heide, Kortebos	893		agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - langs lokale weg, gericht op landbouwontsluiting, niet op sporadische activiteiten van grote groepen mensen; - sterk geïsoleerde ligging; - milieubelasting op omgeving (geluid); - weinig verzorgde parkeergelegenheid (steenslag, laagwaardige kleine constructies,...), zichtbaar vanuit de trein werkt sterk verlagend voor de beeldwaarde van de omgeving (plantages) - publiciteit gericht op primaire weg N80; - voormalige tennisvelden zonder waarde voor landbouw. 	<ul style="list-style-type: none"> - ontsluiting vs. verkeersgenererende karakter - beeldwaarde ruimtelijke isolatie in open ruimte
14.	dansgelegenheid	Alkenweg, Melveren	915		agrarisch gebied		

nr.	activiteit	adres	nr. PSK	vergunningstoestand	gewestplan	aandachtspunten en randvoorwaarden	doorslaggevende elementen
15.	opslag/verdeling brandstoffen	Bornedries, Melveren	935		agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - vorm woonhuis, woonfunctie overheerst, activiteiten ter plaatse beperkt en laag dynamisch (vooral opslagfunctie); - ligt samen met aantal andere woningen aan uiteinde lint tegenover recreatieve ontwikkelingen in recreatieve as; - weinig verzorgde opslag achteraan, aaneenschakeling bijgebouwen in verval, maar sluiten deels aan bij woning op het vlak van materiaalgebruik. - langs Bornedriesbeek met planologisch beter te beschermen beekvallei in de open ruimte; - nabij groene schakel: belang belevingswaarde; - open ruimte achteraan. 	<ul style="list-style-type: none"> - lage dynamiek cluster woningen en recreatie in recreatieve as
21	autorijschool - oefenterrein	Basilekstraat, Kortebos	836		agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - geïsoleerde ligging van in se stedelijke functie; doet afbreuk aan landschappelijke waarde open ruimte; - gezien verharde oppervlakte: milieubelasting. 	<ul style="list-style-type: none"> - geïsoleerde stedelijke functie open ruimte
28	dakwerken	Hasseltsesteenweg, Kortebos	843		I. woongeb. + agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - gebouwen niet zonevreedend; - vernieuwingen aanwezig (bijkomende bebouwing); - nog ruimte op perceel – vooral opslagactiviteiten - ligging in lintvorming; - afwerking verharde oppervlakte – straatkant beperkt (afgesloten hek): geeft gat in bebouwing; - belangrijke verharde oppervlakte, afwerking achteraan slordig (ook qua opslag; - kern Kortebos – woonkern met duidelijke randen; - talud achteraan, lager liggende percelen ten zuiden, te vrijwaren (en kwaliteitsverhogende) Zichten van op primaire weg N80. 	<ul style="list-style-type: none"> - lint - verharde opp. - ruimte op perceel
34	handel en verwerking bouwmaterialen	Vinnestraat, Duras	378		ambachtel. bedrijvig. + agrarisch gebied – lw	<ul style="list-style-type: none"> - beter te integreren in de omgeving en daarvoor licht te verschuiven bedrijvzone (zie ruimtelijk structuurplan, GRS p123) en toelichtingsnota ontwerp-R.U.P. zonevreedde recreatie; - af te werken rand dorpskern; - aandacht potentiële milieurisico's; - negatieve beeldwaarde: zowel door schaal als door aard activiteiten; - verkeersgenererend karakter, met mogelijk problematische ontsluiting; - belangrijke buffering noodzakelijk voor inkapeling. 	<ul style="list-style-type: none"> - herschikking ingeschreven in ruimtelijk structuurplan van de gemeente
39	opslagplaats aannemer	Runkelendorp, Runkelen	378		I. woongeb. + natuurgeb	<ul style="list-style-type: none"> - vorm woonhuis, woonfunctie overheerst; - oppervlakte loods gelijkwaardig aan woning, hiermee in harmonie; - bebouwing beperkt: enkel in woongebied met landelijk karakter; - laag dynamische activiteiten; - nevenliggend perceel onbebouwd; - binnen woonkern met duidelijke rand. 	<ul style="list-style-type: none"> - in woonkern met duidelijke rand, nevenliggend perceel onbebouwd natuurgebied
46	auto-onderdelen herstellingen	Tiensesteenweg, Wilderen	1477		I. woongeb. + agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - vorm woonhuis, woonfunctie overheerst; - enkel bebouwd in woongebied landelijk karakter; - onderdeel gemengd lint met hoofdzakelijk gesloten bebouwing; - langs secundaire verbinding met (gewenste) laanaanplanting; - achteraan scherpe grens door zandweg en harde perceelsgrenzen; - ten zuiden van zandweg: helling met plantages; - zicht van op zandweg: allegaartje van constructies en bijgebouwen in het lint. 	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel lint scherpe scheiding met open ruimte

nr.	activiteit	adres	nr. PSK	vergunningstoestand	gewestplan	aandachtspunten en randvoorwaarden	doorslaggevende elementen
51	herstelwerkplaats motorvoertuigen takeldienst	Bornedries Melveren	920		I. woongeb. + agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel lint Bornedries (woninggroep), langs groene schakel en nabij groene as; takeldienst in functie van de overheid; - sterk (en negatief) beeldbepalend langs de weg door rommelige opslag van wagens, ondermeer bepaald door beperkte ruimtelijke mogelijkheden; - bepalend voor de lokale dynamiek, maar hoeveelheid verkeer relatief beperkt. 	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel lint - slordige opslag - beeldbepalend
54	grote kleinhandel	Tiensesteenweg Sint-Truiden	---		I. woongeb. + agrarisch gebied – lw	<ul style="list-style-type: none"> - ligt langs primaire verbindingsweg, vormt onderdeel lint met handelszaken; - neemt belangrijke ruimte in beslag, voornamelijk als parkeeroppervlakte; - bezit belangrijk verkeersgenererend karakter; - relatief verzorgde oppervlakte, magazijn - deel van het perceel wordt niet gebruikt, ten zuiden begrensd door voormalige spoorweg. 	<ul style="list-style-type: none"> - deel lint langs primaire verbindingsweg; - zuidelijk duidelijk begrensd.
55	grote kleinhandel speelgoed	Hasselsteleenweg Kortebos	---		I. woongeb. + agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel straatdorp Kortebos-Senseiberg - af te werken rand straatdorp Kortebos (-Senseiberg); - beperkte afwerking parkeeroppervlakte achteraan en vooraan; - ruimte op eigen perceel voor eventuele herschikking parking; - achteraan gebufferd door boomgaarden; - vooraan kan ontsluiting naar Hasselsteleenweg verbeterd worden; - directe ontsluiting naar lokale ontsluitingsweg; - eigenlijke bouwdiepte beperkt. 	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel straatdorp; - af te werken rand.
56	klein distributiebedrijf	Kortebosstraat Kortebos	---		I. woongeb. + agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel straatdorp Kortebos-Senseiberg; - rand van te ontwikkelen agrarische activiteitzone/recreategebied; - kleinschalig distributiebedrijf; - loods achteraan, onderdeel woonlint (met woning). 	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel straatdorp; - agrarische activiteitzone
57	tuinaanleg kleinhandel	Gorsemdorp Gorsemdorp	---		I. woongeb. + agrarisch gebied – lw + natuurgeb.	<ul style="list-style-type: none"> - kop van straatdorp Gorsemdorp – af te werken als poort; - bedrijf in ontwikkeling vanuit oorspronkelijk (para-)agrarische activiteiten; - visueel zeer beperkte waarde; - achterliggende activiteiten in grootgeheel natuur; - activiteiten gelegen in op te waarden beekvallei - te versterken groenmassa. 	<ul style="list-style-type: none"> - kop straatdorp; - beekvallei en groot geheel natuur.
58	handel in tuin- en landbouwgereedschap	Gorsemdorp Gorsemdorp	---		I. woongeb. + agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - rand straatdorp Gorsemdorp; - hangt samen met agrarisch bedrijf (grootschalige opslag); - bouwdiepte gelijkaardig aan lint Nonnenmierenweg; - af te werken rand naar landbouwgebied met natuurverbindingen; - historisch gegroeide bedrijvigheid, ingebed in lokale economie. 	<ul style="list-style-type: none"> - samenhang agrarische bedrijvigheid; - rand straatdorp
deelruimte noordoostelijk landbouwgebied van Vochtig Haspengouw							
16.	ev. drijfkracht/vloeistof-asfaltproducten	Gippershoven Zepperen	1619-1620		agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - vorm woonhuis, woontfunctie overheerst; - loods aangegeven op kadaster in werkelijkheid niet aanwezig; - onderdeel woonkern met duidelijke randen, linten Zepperen; - omgeving nummers 17 en 48; - toegang naar loods van bedrijf nr. 17 langs woning; - aanwezigheid activiteiten wordt in vraag gesteld, oorspronkelijke activiteiten met belangrijke milieurisico's; - via insteek verbonden met lokale (alternatieve landbouw)weg, aan toegang tot gebied met plantages. 	<ul style="list-style-type: none"> - milieurisico's - oorspronkelijke aard activiteiten nu geen loods aanwezig

nr.	activiteit	adres	nr. PSK	vergunningstoestand	gewestplan	aandachtspunten en randvoorwaarden	doorslaggevende elementen
17.	leegstaande loods	Gippershoven Zeperen	---		agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - loods, opvallend van op landbouwweg; - onderdeel woonkern met duidelijke randen, linten Zeperen, steekt ver naar achter in landbouwgebied; - toegang via Buijenssteeg; - geen activiteiten aanwezig; - mee opgenomen in analyse omwille van verband met bedrijven 16 en 48. 	<ul style="list-style-type: none"> - linten Zeperen; - diepliggend perceel (landbouwgebied); - afw. landschap.
18.	grondwerken - zagerij	Startelstraat Zeperen	1740		agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - sterk geïsoleerd in open ruimte landbouwgebied (plantages), te vrijwaren voor grondgebonden landbouw; - activiteiten vormen milieubelasting voor omgeving; - langs lokale weg, maar met verkeer analoog aan landbouwverkeer: zeer beperkte druk; - belangrijke oppervlakte, vreemd voor omgeving, maar nieuwe locatie betekent nieuw ruimtebeslag; - historisch gegroeid, maatschappelijk aanvaardbaar; - voorgevel met belangrijke beeldwaarde, andere gevels veel beperkter; - loodsen vormen (voorlopige) (ijzer- en beton)constructies uit laagwaardig materiaal, niet alle loodsen zijn gesloten; - voetpad ten noorden weinig herkenbaar, gaat langs uitbreiding ten noorden aanwezig met buitenopslag (zand) (beperking beeldwaarde). 	<ul style="list-style-type: none"> - historisch gegroeid; - beeldwaarde voetpad.
19.	schrijnwerkerij	Tienweidestraat Zeperen	1834		agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - vorm woonhuis, woonfunctie overheerst, activiteiten ter plaatse beperkt en laag dynamisch (vorm garage); - ligt samen met aantal andere woningen bijna aansluitend bij overige bebouwing lint Zeperen; - rand open te houden corridor; - toegang tot open ruimte – plantages - langs lokale weg, overgaand in voetpad; - omgevingsvreedende perceelsrandbegroeiing. 	<ul style="list-style-type: none"> - lage dynamiek; - woning in nabijheid linten Zeperen
23	transportbedrijf	Startelstraat, Zeperen	1736		I. woongeb. + agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - belangrijke verharde oppervlakte - lokale weg in se niet gericht op ontsluiting transportbedrijf, maar beperkte verkeersgenererende functie: geen activiteiten op bedrijf zelf; - ontsluiting lokale weg naar hoofdweg Zeperen langs lokaal bedrijventerrein - beperkte beeldwaarde afwerking lint door ver naar achter liggende woning en omgevingsvreedende beplantingen; - sluit aan bij lint. 	<ul style="list-style-type: none"> - uiteinde lint - dynamiek - activiteiten verkeersgenererende karakter
24	schrijnwerker: meubelen en keukens	Startelstraat, Zeperen	1738		I. woongeb. + agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - gebouwen niet zonevreedend; - scherpe overgang lint – plantages bezit sterke beeldwaarde; - nog ruimte ten westen van het perceel aanwezig: verschillende laagwaardige bijgebouwen (koterijen) aanwezig; - parkeerstrook vooraan niet of nauwelijks afgewerkt; - ontsluiting langs lokale weg naar hoofdweg Zeperen, langs lokale weg zijn verschillende bedrijven ingeplant (met o.a. 1 gebied bestemd als lokaal bedrijventerrein). 	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel lint - afwerking lint
25	kasseien, containers, verkoop/transp.	Roosbeekstraat Zeperen	1699		I. woongeb. + agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - kleine beekvallei achteraan (Roosbeek, zijbeek Meisterbeek) - deel gebouwen zonevreedend; - oostelijk deel voorkant niet afgewerkt, buitenopslag, parking voor burelen evenmin; - westelijk deel afgewerkt; - parkeerterrein vrachtwagens aan overzijde Roosbeekstraat. 	<ul style="list-style-type: none"> - beekvallei - onderdeel lint - deel constructies buiten landelijk woongebied

nr.	activiteit	adres	nr. PSK	vergunningstoestand	gewestplan	aandachtspunten en randvoorwaarden	doorslaggevende elementen
27	carrosserie-werkplaats	Hasseltsesteenweg Melveren	974		woongebied + agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - recente bebouwing met eigen beeldwaarde, niet storend in gemengd lint; - gelegen in lint met ten zuidwesten nog perceel in gebruik als plantage; - voorkant verzorgd, loods met neutrale kleur; - langs lokale ontsluitingsweg van dorpen, wijken en bedrijvonzones; - sluit aan bij reserve regionale bedrijvencentra; - planologisch beter te beschermen beekvallei Melsterbeek ten zuiden; - autowrakken in achtertuin. 	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel lint met nevenliggend onbebouwd perceel - vallei gebied achterin
41	verkoop en opslag verven	Dekkenstraat Zepperen	1542		I. woongeb. + agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - vorm woonhuis, woonfunctie overheerst; - gelegen in woonkern met duidelijke randen; - beperkte dynamiek: hoofdzakelijk kleinhandel; - bijna volledig in woongebied met landelijk karakter (op randen na). 	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel lint; - lage dynamiek;
48	garage	Terwouwenstraat Zepperen	1829		I. woongeb. + agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel lint in gesloten bebouwing, gebouwen volledig in woongebied; - gelegen nabij bedrijven 16 en 17; - bedrijvigheid bezit beperkte dynamiek; - gesloten bebouwing, paait aan sterk beeldbepalend gebouw voor omgeving, beeldwaarde van bedrijf sluit hier enigszins bij aan; - aanleg contactruimte openbaar domein weinig afgewerkt maar verzorgd; - achterliggende percelen zijn plantages. (oostelijke buur = fruitbedrijf), enkel loods bedrijf nr. 17 steekt hier uit. 	<ul style="list-style-type: none"> - onderdeel lint, achterliggende open ruimte; plantages met zekere beeldwaarde
53	groothandel in sproeistoffen voor landbouw, fruitteelt,...	Zepperenweg Zepperen	---		agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - langs/in vallei Melsterbeek (onbevaarbare waterloop categorie 2); - langs secundaire weg; - gelegen naast beschermd monument; - geïsoleerd (ondanks aantal omliggende huizen); - verzorgd bedrijf, historisch gegroeid vanuit landbouwbedrijf; deels nog voor agrarische (fruit) activiteit in gebruik - minder dynamiek na verhuis van de kernactiviteiten, toch belangrijk voor bedrijf als aanvullende locatie ivm milieuvergunning. 	<ul style="list-style-type: none"> - vallei - Melsterbeek - verzorgd bedrijf - aaneengesloten landbouwgebied
60	bouwbedrijf	Dekkenstraat Zepperen	1554		I. woongeb. + agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - rand kernlint Zepperen; - opslagactiviteiten niet buffert ten opzichte van landbouwgebied ten oosten (wel muur) - breuk in de straatwand weinig verzorgd door oprit, open ruimte; - omringd door fruitplantages ten oosten; - historisch gegroeid bedrijf; - aantal loodsen hebben belangrijke bouwdiepte, opslagactiviteiten overheersen totaal. 	<ul style="list-style-type: none"> - rand kernlint - Zepperen; - tijdelijke constructies - activiteiten; historisch gegroeid bedrijf.
61	handel tuin- en landbouwmachines	Rosbeekstraat Zepperen	---		I. woongeb. + agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - rand linten Zepperen; - loodsen steken ver naar achter in landbouwgebied, omringd door boomgaarden; - loodsen uit laagwaardig materiaal; - vooraan: onderdeel halfgesloten lint, vernieuwde voorgevel; - historisch gegroeid bedrijf. 	<ul style="list-style-type: none"> - rand lint - Zepperen; - loodsen diep in landbouwgeb.
62	transportbedrijf	Bautershoven Ordingen	---		I. woongeb. + agrarisches gebied	<ul style="list-style-type: none"> - af te werken stadstrand Sint-Truiden; - grenst aan verder uit te bouwen stedelijke camping Bautershoven; - activiteiten met een beperkte schaal; - achterin gelegen loods (2^{de} bouwlijn) langs lint; - vlakbij uit te bouwen lokaal bedrijventerrein. 	<ul style="list-style-type: none"> - stedelijke camping; - sluit aan bij lint; - beperkte schaal.

nr.	activiteit	adres	nr. PSK	vergunningstoestand	gewestplan	aandachtspunten en randvoorwaarden	doorslaggevende elementen
70	asfaltbedrijf	Kasteelstraat Zepperen	1654		agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - buiten af te werken rand linten Zepperen; - in vallei Den Beek aan de rand van de Meisterbeekvallei, planologisch beter te beschermen beekvallei in open ruimte; - aan rand boscomplex rond school en voormalig Begaardenklooster; - grootschalige (regionale) uitstraling; - milieubelastend, zowel voor woonomgeving als natuur; - weinig verzorgd terrein langs fietsverbinding. 	<ul style="list-style-type: none"> - valleigebied Meisterbeek milieubelastend af te werken rand; - open ruimte - boscomplex
71.	transportbedrijf	Stippelstraat Zepperen	---		I. woongeb. + agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - kernlint Zepperen (binnen 100m Stippelstraat); - in beekvallei Oude Beek (beek ingebuiscd aan ingang en langs gebouwen), onbevaarbare waterloop categorie 2; - achteraan recente loods van bedrijf 72; - breuk in straatwand, kwaliteitsvol zicht op helling beekvallei van op Stippelstraat, oprit zonder ruimtelijke kwaliteit; - belangrijke verharde oppervlakte; - hoofdzetel in Genk, ter plaatse voornamelijk parkeerfaciliteiten voor vrachtwagens lokale bewoners Zepperen werkzaam in het bedrijf en beperkt onderhoud. 	<ul style="list-style-type: none"> - kernlint Zepperen; - beekvallei.
72	bottelarij	Stippelstraat Zepperen	---		I. woongeb. + agrarisch gebied	<ul style="list-style-type: none"> - rand kernlint Zepperen; - in beekvallei Oude Beek, onbevaarbare waterloop categorie 2; - diepliggend perceel in landbouwgebied, in gebruik in functie van bottelarij (agrarisch verwerkende industrie); - omliggende plantages staan in functie van bottelarij; - verder verwijderd van beek zelf; - recente loods achterin aansluitend bij bedrijf 71; - breuk in de straatwand, oprit zonder ruimtelijke kwaliteit; - aantal loodsen hebben belangrijke bouwdiepte, opslagactiviteiten overheersen totaal. 	<ul style="list-style-type: none"> - kernlint Zepperen; - landbouwgeb.; - agrarisch verwerkende industrie.

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

tabel 7 situering bedrijven t.o.v. structuurbepalende elementen

<i>situering</i>	<i>nummer</i>	<i>aantal</i>
<i>Gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw</i>		<i>16</i>
in grote gehelen natuur	---	0
in beekvalleien buiten dorpen	---	0
in landbouwgebied, ruimtelijk geïsoleerd	13, 14, 21	3
in landbouwgebied in woninggroepen	12, 15, 51	3
aan randen (linten) straatdorpen (Duras, Runkelen, Gorseem, Metsteren, Kortenbos)	11, 28, 34, 39, 46, 55, 56, 57, 58	9
in landbouwgebied langs verbindingsweg	54	1
aan randen Wilderen (evt. aan randen Senselberg)	---	0
<i>Noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw</i>		<i>17</i>
in beekvallei Melsterbeek	70	1
in landbouwgebied, ruimtelijk geïsoleerd	18, 62	2
aan randen linten Zepperen	16, 17, 19, 24, 27, 48, 61 en 23, 25	9
aan randen kern Zepperen, aan beekdoorgang	71, 72	2
aan randen kern Zepperen en Ordingen	41, 60	2
<i>De valleien en plateaus van Droog Haspengouw</i>		<i>25</i>
in grote gehelen natuur	---	0
in beekvalleien buiten dorpen	---	0
in landbouwgebied, ruimtelijk geïsoleerd	4, 8 en 7	3
in landbouwgebied, ruimtelijk niet geïsoleerd (in woninggroepen, langs ontsluitingswegen, secundaire wegen of als nevenactiviteit landbouw)	1, 2, 3, 5, 20, 26, 37, 38, 50, 69	10
verspreide bebouwing aan randen dorpen	29	1
aan randen linten	33, 49	2
randen bebouwing gewone dorpen	9, 10, 42	3
aan beekdoorgangen door dorpen (bebouwingsgroepen) aan randen grotere dorpen Brustem, Velm en Gelinden/Groot-Gelmen	45, 52, 63, 64, 67,73	6

Categorieën van ontwikkelingsperspectieven

kaart 5 situering ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende bedrijven

Vanuit hun situering ten opzichte van de structuurbepalende elementen in de drie deelruimten enerzijds en hun specifieke context (zie aandachtspunten en randvoorwaarden in tabel 6) anderzijds kunnen de 58 bedrijven ingedeeld worden in volgende 6 categorieën :

1. (neven)bedrijven die niet ter plaatse kunnen blijven bestaan. Herlocatie of een grondige herstructurering op korte tot middellange termijn is noodzakelijk. Richtlijnen

naar herstel van de oorspronkelijke toestand hebben best een uitdrukkelijk voorwaardelijk en tijdelijk karakter. Delen komen mogelijk in aanmerking betreffende problematiek woningen in open ruimte. Zeven bedrijven behoren tot deze categorie (bedrijven nrs. 4, 8, 13, 14, 21, 50, 70);

2. bedrijven die **met beperkte activiteit** in een cluster van woningen in open ruimte kunnen **verder blijven bestaan**. Toch is het aangewezen (omwille van de situering in een mogelijke cluster en de beperkte dynamiek) ze binnen het geheel van woningen in open ruimte te beschouwen en niet specifiek als bedrijf mogelijkheden te bieden. Vier bedrijven behoren tot deze categorie (bedrijven nrs. 12, 15, 19, 26);
3. bedrijven waarvoor een ontwikkelingsperspectief geboden moet worden in kader van het geheel van **waardevolle hoeven**. Een bedrijf behoort tot deze categorie (bedrijf nr. 11), dat mee in het ontwerp-R.U.P. urgente zonevreemde recreatie in de open ruimte (hoeve h7) is opgenomen;
4. **nevenbedrijvigheden** die ter plaatse kunnen blijven bestaan onder de voorwaarde dat zij slechts een nevenfunctie naast de landbouwactiviteiten zijn. Zo niet, dienen zij te worden beschouwd als niet wenselijk en wordt het gebouw verder alleen behandeld als zonevreemde woning. Twee bedrijven behoren tot deze categorie (bedrijven nrs. 5, 58);
5. bedrijven die buiten de woonzone geen ruimte behoeven of kunnen krijgen, maar die **binnen de woonzone kunnen blijven bestaan en daar eventueel kunnen uitbreiden**. Uitbreiding naar het 'in principe niet bebouwbaar gebied' is niet wenselijk/dient gekeerd. Twaalf bedrijven behoren tot deze categorie (bedrijven nrs. 9, 24, 27, 28, 33, 37, 38, 39, 41, 42, 46, 63);
6. bedrijven die **op hun huidige locatie, al dan niet met uitbreiding, verder kunnen bestaan en waarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk** is. Tweeëndertig bedrijven behoren tot deze categorie (bedrijven nrs. 1, 2, 3, 7, 10, 16, 17, 18, 20, 23, 25, 29, 34, 45, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 60, 61, 62, 64, 67, 69, 71, 72, 73). Bedrijven nrs. 17 en 67 zijn evenwel actueel niet meer actief en behoeven derhalve geen herbestemming meer; daarmee komt het totaal aantal op 30.
Deze categorie kan worden opgesplitst in twee groepen :
 - geïsoleerde locaties waar een herbestemming zinvol is om de ambachtelijke (of para-agrarische) activiteiten op zich zonder veel nevenfuncties (uiteraard wel een klein verkooppunt van eigen producten) en zonder of alleen met beperkte uitbreidingen verder te laten functioneren. Tot de bedrijven in deze sites behoren o.m. de bedrijven nrs. b1, b2, b3, b7, b18, b20, b53, b69. Hierbinnen is bedrijf b2 een bijzondere locatie, waar alleen de huidige ambachtelijke activiteit nog voor een vastgelegde termijn op die plek verder kan functioneren;
 - locaties die aanleunen bij woonkernen of bij belangrijke fietsroutes en waar ruimere uitbreidingen, meer nevenbestemmingen en ook nabestemmingen zinvol zijn daar deze infrastructuur ingebed zijn in het dorps- of recreatieve weefsel. Tot de bedrijven in deze sites behoren o.m. de bedrijven nrs. b10, b25, b29, b34, b45, b51, b52, b64, b71, b72, b73.

Bedrijven(groepen) in agrarisch gebied van provinciaal belang

Voor de zeven bedrijven die als geïsoleerde bedrijven(groepen) in agrarisch gebied van provinciaal belang zijn gelegen, kunnen in het bijzonder volgende elementen van afweging worden aangereikt vanuit hun situering tegenover elementen van de agrarische, natuurlijke en nederzettingsstructuur :

- het bedrijf 18 aan Startelstraat is in het versnipperde landbouwgebied op de grens van Zeperen en Alken gelegen en heeft recent een gunstig planologisch attest gekregen om met de huidige activiteiten ter plaatse verder te kunnen functioneren, o.m. op basis van een positief advies van de Afd. Land die van oordeel is dat het, mits de activiteiten effectief beperkt blijven tot het perceel zelf, de lokale agrarische structuur niet aantast;
- het bedrijf 53 aan Zeperenweg is in de Melsterbeekvallei gesitueerd op een opgehoogd perceel dat al jaren niet meer voor actieve landbouw wordt benut. In de directe omgeving van de bedrijfssite bevinden zich drie zonevreemde woningen en de ruim aangelegde weg N718 die het landbouwgebied doorsnijdt. Het geheel van deze direct omringende elementen, in combinatie met de woonlinten van Zeperenweg en Driesstraat en het recreatiedomein van Bautershoven in de iets ruimere omgeving maken dat de aanwezige landbouwactiviteiten op een aantal omringende percelen (thans veelal laagstamplantages) niet als een samenhangend landbouwgebied kunnen worden beschouwd;
- de bedrijvengroep met bedrijven 1, 2, 3, 69 is op het landbouwplateau tussen Melsterbeek en Herk gelegen, meer bepaald naast het hoogste punt aan Saffraanberg. De percelen zelf van de bedrijven 1, 2, 3 (bedrijf 69 is een para-agrarisch bedrijf) worden evenwel al enkele tientallen jaren niet meer voor landbouw benut. In de directe omgeving van de site zijn ook N3, die het landbouwgebied doorsnijdt en de militaire site (school) Saffraanberg aanwezig. In combinatie met het woonlint langs die Luikersteenweg in de iets ruimere omgeving maakt dit dat de aanwezige landbouwactiviteiten op een aantal omringende percelen (voorheen akkers, thans veelal laagstamplantages) niet als een samenhangend landbouwgebied kunnen worden beschouwd;
- bedrijf 7 is een voormalig onderzoekscentrum voor de landbouw, thans deels in gebruik als een paardenfokkerij, dat eveneens op het landbouwplateau tussen Melsterbeek en Herk is gelegen, meer bepaald naast het hoogste punt daarvan aan Romeinse weg. Het perceel zelf wordt, net als het aansluitende perceel met telecommunicatie-installaties, al jaren niet meer voor actieve landbouw wordt benut. In de directe omgeving van de bedrijfssite bevinden zich alleen landbouwgronden met hoogstamboomgaarden, laagstamplantages en akkers. Op iets ruimere afstand (ca. 200 m) bevindt zich de noordelijke dorpsrand van Groot-Gelmen. De site is dus wel gelegen in een samenhangend landbouwgebied, maar maakt daar reeds jaren en op initiatief van hogere overheidsinstanties geen deel meer van uit; in functie van hergebruik van de bestaande en nog herbruikbare gebouwen is een verruiming van de mogelijke agrarische rol van deze gebouwen naar beperkte recreatieve activiteiten derhalve zinvol.

Deze vier sites voldoen dus, elk op zijn manier, aan de voorwaarden die het provinciaal ruimtelijk structuurplan aangeeft met betrekking tot de agrarische structuur.

Voor het bedrijf dat mogelijk binnen het gebied 'Droog Haspengouw 02' valt (brouwerij in Kerkom, bedrijf 10) waarvoor het gewest vermoedelijk een planinitiatief zal nemen kunnen in het bijzonder volgende elementen van afweging worden aangereikt vanuit zijn situering tegenover elementen van de agrarische, natuurlijke en nederzettingsstructuur :

- het is gesitueerd in agrarisch gebied met omringende percelen die voor actieve landbouw worden benut (voor het perceel zelf is dit al jaren niet meer het geval). Het perceel bevindt zich evenwel langsheen Naamsesteenweg N80 die het landbouwgebied doorsnijdt en aansluitend op een bestemd en ingevuld woonlint. In combinatie met een tweede woonlint

iets verderop langs die Naamsesteenweg maakt dit dat de aanwezige landbouwactiviteiten op de omringende percelen (veelal laagstamplantages) alleen als de rand van een samenhangend landbouwgebied (het plateau tussen Cicindria en Molenbeek) en niet als het samenhangend landbouwgebied zelf kunnen worden beschouwd. Het bedrijf sluit aan bij bestaande bebouwing en is niet in de nabije omgeving van natuurlijke waarden (Cicindriavallei, kasteelparken / grote geheel natuur van Kerkom) gelegen.

Deze site voldoet dus aan de voorwaarden die de Afdeling Ruimtelijke Planning heeft geformuleerd om ze in het gemeentelijk R.U.P. te kunnen opnemen.

Bedrijf 2

Zoals geconcludeerd tijdens de plenaire vergadering over het eerste voorontwerp is vanuit louter ruimtelijk oogpunt de opname van dit bedrijf in het R.U.P. niet wenselijk, omdat de installaties van de betoncentrale sterk storen in het open landschap. Indien dit, qua installaties makkelijk te herlokaliseren, bedrijf iets verderop direct aanpalend aan de militair school met haar gebouwen en hoge bomenrijen zou aansluiten, zou de storende impact veel kleiner zijn. De precieze vergunningstoestand van het bedrijf is nader onderzocht (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat het kantoorgebouw vergund is in 1967 als onderdeel van het handelspand, dat de silo's en andere installaties niet vergund zijn en dat de vier bijgebouwtjes reeds op de kadasterplannen dd. 1968 – dus van voor de goedkeuring van het gewestplan Tongeren – Sint-Truiden – aanwezig zijn en dus waarschijnlijk eveneens geacht mogen worden behoorlijk vergund te zijn. Voor het geheel is een milieuvergunning aanwezig.

Met betrekking tot de mogelijke toekomst van dit bedrijf stelt zich echter, zoals eveneens duidelijk is geworden tijdens die plenaire vergadering, een soort vicieuze cirkel. Deze bedrijfsactiviteit is reeds meer dan dertig jaar aanwezig en ondanks de storing in het landschap is ze bij de bevolking (in de dorpen) in de omgeving maatschappelijk aanvaard. Een betoncentrale is een van de basisbedrijvigheden voor de bouwactiviteit in een regio en in een stedelijk gebied in het bijzonder. Een betoncentrale hoort in principe thuis op een bedrijventerrein, maar om het hoogwaardige karakter van het Bedrijventerrein van Brustem te vrijwaren en (stof- en geluid)hinder naar andere bedrijven te vermijden, sluiten de goedgekeurde R.U.P.-voorschriften (art. 4.1.1) laagwaardige bedrijven zoals breekinstallaties in het Bedrijventerrein van Brustem expliciet uit; in de geest van dit voorstel kan dit ook voor betoncentrales gelden (al zijn deze niet expliciet benoemd). Loutere herlokalisaties van regionale bedrijven (zonder substantiële uitbreiding in werkgelegenheid of in effectief gebruikte oppervlakte) zijn eveneens uitgesloten (art. 4.2.1). Ook op de andere bedrijventerreinen in Sint-Truiden (met name Fabriekstraat en vrije percelen in Schurhoven) is een dergelijke activiteit naar de omliggende woningen en/of bedrijven toe minder of niet geschikt. In Sint-Truiden is er geen beter geschikte plaats voor een betoncentrale voorhanden. Vanuit dat oogpunt is het behoud van het bedrijf op zijn huidige locatie, als oplossing van het minste kwaad, misschien toch wel te overwegen. Een dergelijke optie – als daar op wordt teruggevallen – is echter op termijn alleen realiseerbaar (noodzakelijke vervangingen en vernieuwingen van installaties) als een R.U.P. hiertoe de mogelijkheden en het kader aanreikt.

Maar tijdens die plenaire vergadering kwam eveneens naar voor dat dergelijke bedrijven eigenlijk best worden gesitueerd op plaatsen waar de grondstoffen langs het water kunnen worden aangevoerd. Dit is inderdaad het geval indien de afstand tot de te bedienen regio niet zo ver is dat bij een dergelijke watergebonden ligging in de totaliteit van aanlevering aan het bedrijf en toelevering aan de klanten (beduidend) meer vrachtwagentransporten en –kilometers zouden ontstaan. In dat geval (en de afstand Albertkanaal – Sint-Truiden / Zuid-west-Haspengouw is niet zo klein) wordt vanuit mobiliteits- en milieuoogpunt toch best voor een meer nabije, gedecentraliseerde inplanting gekozen. In elk geval is eventuele inplanting en bijhorende

(her)lokalisering van dergelijke bedrijven in de regio in een aantal watergebonden regionale bedrijventerreinen een bovengemeentelijke zaak. Een zaak voor de provincie als het kleinstedelijke gebieden of niet-stedelijke economische knooppunten betreft en een zaak voor het gewest als het regionaal-stedelijke gebieden of het economisch netwerk van het Albertkanaal betreft. Voor zover bekend duiden de meeste afbakeningsprocessen in Limburg wel gemengde bedrijventerreinen aan waarop ook laagwaardige bedrijven terecht (zullen) kunnen, maar zijn de bereikbaarheids-, bedienings- en mobiliteitsaspecten en dus de spreiding / bundeling van dit specifiek aspect van de ruimtelijk-economische structuur in geen enkele van die afbakeningsprocessen in Limburg onderzocht. Om ook op termijn een goede en goed gespreide inplanting van dergelijke bedrijven te krijgen, zou dit aspect best op provinciaal niveau verder worden onderzocht (en als gevolg daarvan mee doorvertaald in de afbakenings-R.U.P.'s waar dit noodzakelijk zou blijken). Behoudens in de nog lopende afbakeningsprocessen waar deze thematiek eventueel nog (gericht op elk gebied afzonderlijk) aan bod kan worden gebracht, zijn er echter voor zover bekend bij het provinciebestuur geen planningsinitiatieven aanwezig of voor de komende periode vooropgesteld waarin deze problematiek in zijn samenhang zou kunnen worden bekeken.

Daardoor komt de bal feitelijk terug in het kamp van Sint-Truiden te liggen en zal het stadsbestuur op een of andere manier een instrument moeten kunnen inzetten om een oplossing van het minste kwaad te ordenen (tenzij er impliciet of expliciet van uitgegaan wordt dat Sint-Truiden en Zuid-west-Haspengouw op termijn geen nood hebben aan dergelijke basisbedrijvigheid voor de bouwsector). Om deze reden wordt ervoor geadviseerd de betoncentrale aan Luikersteenweg wel mee in dit R.U.P. op te nemen, maar onder de beperkende voorwaarde dat de site alleen voor die specifieke activiteit kan worden benut en bij stopzetting daarvan op een in het R.U.P. vastgelegde maximale einddatum terug een agrarische bestemming krijgt.

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

kaart 6 geselecteerde bedrijven en kastelen

Vanuit de ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende deelruimten en sites enerzijds en de knelpunten van sommige individuele bedrijven anderzijds, ligt het voor de hand de bedrijven die ruimtelijk niet te verantwoorden zijn, die reeds in een ander R.U.P. aan bod komen of die zich binnen bestaande 'harde' bestemmingen of als een nevenactiviteit verder kunnen ontwikkelen niet mee op te nemen in dit R.U.P. Dit betreft dus de zeven bedrijven van categorie 1, de vier bedrijven van categorie 2, het bedrijf van categorie 3, de twee bedrijven van categorie 4 en de twaalf van categorie 5. Ook de twee bedrijven uit categorie 6 die ondertussen geen activiteiten meer hebben worden niet mee opgenomen.

Voor de 30 overige bedrijven 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 wordt vanuit de regelgeving opgelegd voor de sectorale B.P.A.'s zonevreemde bedrijven. Voor een R.U.P. kan dit echter niet als een selecterende of uitsluitende voorwaarde worden beschouwd, zoals in punt 3.4 is geargumenteed. 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.

De bedrijven uit de zesde categorie die niet als behoorlijk vergund kunnen worden beschouwd zijn de bedrijven nrs. 16, 18, 48, 49, 55, 56, 57, 60, 61 en 62; bedrijf nr. 18 heeft desondanks een positief planologisch attest verkregen.

Bedrijf nr. 54 bevindt zich in een vorm van kleinhandelslint net buiten het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied; alvorens voor dit ene bedrijf tot herbestemmingen (in functie van een parking) over te gaan, wordt het door de verschillende betrokken overheden zinvol geacht in een afzonderlijke studie het geheel van deze site te onderzoeken en op basis hiervan tot een afzonderlijk, eventueel ruimer R.U.P. over te gaan.

Op te nemen bedrijven

Vanuit voorgaande redenering worden volgende 20 bedrijven geselecteerd voor opname in het ruimtelijk uitvoeringsplan 'urgente zonevreemde bedrijvigheid in de open ruimte' :

- b1 multifashion (vroegere pecotex) - luikersteenweg
- b2 holcim (vroegere interbeton) - luikersteenweg
- b3 saffraan - luikersteenweg
- b7 paardenfokkerij / vm. onderzoekscentrum landbouw - gudderstraat
- b10 brouwerij kerkom – naamsesteenweg
- b18 sob - startelstraat
- b20 de pae - luikersteenweg
- b23 martens-otten - startelstraat
- b25 vanlangenaker - roosbeekstraat
- b29 aveve – vliegveldlaan
- b34 spiritus – vinnestraat
- b45 de linde – schepenbanken
- b51 vandersmissen – bornedries
- b52 g.m.g. – engelmanshovenstraat
- b53 hermo – zepperenweg
- b64 b.a.b. bamps – tomstraat
- b69 eolkna fruit - luikersteenweg
- b71 jimmo – stippelstraat
- b72 sleek – stippelstraat.
- b73 zwaluwenhof - halingenweg

Niet op te nemen bedrijven

Volgende bedrijven worden niet geselecteerd :

- de 26 bedrijven van categorieën 1, 2, 3, 4 en 5;
- de 2 ondertussen gestopte bedrijven van categorie 6;
- het bedrijf in het kleinhandelslint uit categorie 6;
- en, verdergaand op de discussies over het gewicht van de vergunningstoestand tijdens de plenaire vergadering, de 9 niet-behoorlijk vergund geachte bedrijven uit categorie 6.

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

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 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.

Het merendeel van de hoeven en kastelen uit deze inventarisatie zijn opgenomen in het ontwerp-R.U.P. zonevreemde recreatieve constructies. Alleen de kastelen waar bedrijfsactiviteiten in uitgeoefend worden of op korte termijn gepland zijn, zijn daarin niet gevat en komen in dit R.U.P. zonevreemde bedrijven aan bod.

4.2.2. Resultaten

Geïnventariseerde hoeven en kastelen

In totaal werden in de globale voorstudie en bij de voorbereiding van het R.U.P. zonevreemde recreatie 57 hoeven en kastelen geïnventariseerd. Voor een aantal slaat de inventarisatie op een meerdere gebouwen binnen eenzelfde domein.

Vanuit het algemeen principe worden de (hoeven en) kastelen die vermoedelijk in een groot geheel natuur zijn gelegen niet in een gemeentelijk R.U.P. meegenomen; ze blijven dan ook buiten beschouwing.

kaart 6 situering geselecteerde bedrijven en kastelen

Vier kastelen uit de volledige geïnventariseerde reeks zijn uitdrukkelijk niet in het ontwerp-R.U.P. zonevreemde recreatie opgenomen omdat er reeds een horecabedrijf in actief is of een nieuwe bedrijfs- of zorgactiviteit er op korte termijn gepland is, waardoor ze het karakter en de aard van de nieuwe recreatief-toeristische mogelijkheden voor de andere hoeven en kastelen overstijgen. Van twee van deze kastelen is in de besprekingen over het eerste voorontwerp gebleken dat zij best ook niet in dit R.U.P. zonevreemde bedrijven worden opgenomen. Navolgende analyses en beschrijvingen beperken zich dan ook tot de twee resterende bedrijven in kastelen.

tabel 8 geïnventariseerde bedrijven in kastelen

<i>nr.</i>	<i>naam</i>	<i>adres</i>	<i>cultuurhistorische waarde</i>	<i>gewestplanbestemming</i>	<i>landbouwzone</i>
	<i>Het gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw</i>				
	geen				

<i>Het noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw</i>					
29.	Commanderij van Ordingen	Ordingen-Dorp	monument + bouwk. erfg.	park	n
<i>De valleien en plateaus van Droog Haspengouw</i>					
31.	kasteel De Motte met Donjon	Helshovenstraat	-	park	n

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 waarderings werden onderscheiden:

- opgenomen in het bouwkundig erfgoed: 1 kasteel;
- beschermd als monument: (delen van) 1 kasteel;
- het andere kasteel (delen van) staat op de lijst voor bescherming als monument.

Verdeling naar gewestplanbestemming

Beide kastelen liggen in parkgebied. Zonder dit R.U.P. kan voor deze 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 eventuele landbouwbedrijven in deze kastelen 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 uitgevoerd. Gelet op de huidige afwezigheid van landbouw is dit een weinig realistisch spoor. Voor de beschermde monumenten (met name de Commanderij van Ordingen) 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. Dit laatste is het geval.

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

tabel 9 situering bedrijven in kastelen t.o.v. structuurbepalende elementen

<i>situering</i>	<i>nummer</i>	<i>aantal</i>
<i>Noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw</i>		
aan randen kern Zepperen en Ordingen	29	1
aangeduid als beeldbepalend element	29	1
<i>/kern</i>		
<i>De valleien en plateaus van Droog Haspengouw</i>		
randen grotere dorpen Brustem, Velm en Gelinden/Groot-Gelmen	(31)	(1)
in beekvalleien buiten de dorpen	31	1
aangeduid als beeldbepalend element	31	1

Functies en projecten

Volgende functies zijn in de betreffende kastelen aanwezig of zijn ervoor in de planning van initiatiefnemers :

- kasteel 29, Commanderie van Ordingen: wonen; project voor een hoogstaand hotel, congres- en conferentiecentrum binnen het bestemde parkgebied, met tuinaanleg eveneens binnen delen van de omringende woonzone;
- kasteel 31, De Motte: wonen en horeca (taverne, feestzaal) binnen het bestemde parkgebied.

Knelpunten

Bij kasteel 29 zijn geen ruimtelijke knelpunten aanwezig. Bij kasteel 31 vormt de afwerking van de terrassen en de tuin naast de bijgebouwen aan Helshovenstraat een beperkt probleem, evenals geluidhinder vanaf het terras. Het parkeren in en rond het park is een groter probleem.



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

kaart 6 : geselecteerde bedrijven en kastelen

De twee kastelen die in deze toelichtingsnota worden geanalyseerd en die niet in het ontwerp-R.U.P. zonevrije recreatie zijn opgenomen en niet in een vermoedelijk groot geheel natuur zijn gelegen, worden – vanuit de aard van de aanwezige en/of geplande (bedrijfs)functies – mee opgenomen in het R.U.P. urgente zonevrije bedrijven in de open ruimte. Het betreft de kastelen h29 (Commanderie Ordingen) en h31 (De Motte).

Voor deze twee kastelen is een ruimtelijk verantwoord perspectief ter plekke vooropgesteld. Van deze sites is de vergunningstoestand geanalyseerd (zie bijlage 2). Hieruit blijkt dat bij de kastelen hoofdzakelijk behoorlijk vergunde of behoorlijk vergund geachte constructies aanwezig zijn; deze elementen zijn zinvolle informatie voor het bepalen van de aard en omvang van de eventuele herstelmaatregelen en bijkomende inrichtingsmaatregelen per site. Evenwel is bij een bedrijven voor onderdelen van constructies en voor de omvang van de functies (kasteel h31) een procedure voor bouwvoertredingen lopende. De voorwaarde van behoorlijke vergunningstoestand is dan wel vanuit de regelgeving opgelegd voor de sectorale B.P.A.'s zonevrije recreatie, en kan voor een R.U.P. niet als een selecterende of uitsluitende voorwaarde worden beschouwd (cfr. argumentatie in punt 3.4).

5. Ontwikkelingsperspectieven per geselecteerde bedrijvensite

5.1. Perspectieven ten aanzien van de beekvalleien

Een aantal van de geselecteerde bedrijven zijn gelegen in beekvalleien, al dan niet direct aan de beekoever en al dan niet in risicogebieden voor overstroming dan wel in historisch, van nature uit overstroomde delen van de valleien. In totaal betreft het negen bedrijven, waaronder de twee in kastelen.

De ontwikkelingsperspectieven voor deze bedrijven sporen met deze die in de voorstudie water, valleien en natte natuurverbindingen zijn ontwikkeld.

De beekoevers ontwikkelen daarbij in een 10m-strook voor alle beken in een richting van een niet-bebouwde en onverharde ruimte, zonder waterremmende constructies. Nieuwe bebouwing en verharding worden er niet toegelaten, aanwezige verhardingen dienen op termijn verwijderd (in risicogebieden binnen de tien jaar) en bestaande gebouwen dienen er in sommige situaties (wanneer het kleine bijgebouwtjes betreft of delen van grote gebouwen die een omvangrijk deel van de oeverstrook in beslag nemen) op termijn te worden verwijderd. In de bebouwbare omgevingen staat in deze stroken ook een natuurlijke inrichting en ontwikkeling voorop. Voor alle bedrijven met verhardingen of gebouwen binnen die 10 m-oeverstroken wordt dus verwijdering van die verhardingen en het realiseren van een grotere afstand tussen gebouwen en beek vooropgesteld. Tevens worden op vraag van het provinciebestuur een aantal regels over afsluitingen en over het onderhoud van de waterloop opgenomen.

Voor de ontwikkelingsperspectieven buiten die 10 m-oeverstroken is er met name een onderscheid tussen de dorpskernen waar bijkomende bebouwing en verhardingen toegelaten zijn (in risicogebieden weliswaar onder bepaalde, strikte voorwaarden), de bebouwbare zones buiten de kernen waar dit eveneens mogelijk is (maar onder nog strengere voorwaarden) en de delen van de valleien met openruimtebestemmingen. In deze laatste zijn in risicogebieden voor overstromingen geen bijkomende bebouwingen meer toegelaten en daarbuiten, in van nature overstroomde delen, alleen agrarische bedrijfsgebouwen nabij de bestaande. De meeste van de geselecteerde bedrijven in beekvalleien bevinden zich in (de randen van) dorpen (bedrijven b25, b64, b71, b72, h29, h31) en in woninggroepen (bedrijven b51 en b52) zij het in de niet-bebouwde bestemmingszones, en waar dus volgens deze perspectieven onder bepaalde voorwaarden bijkomende bebouwing en verharding toegelaten is. Slechts één bedrijf (b53) is geïsoleerd in de open ruimte gelegen en daarbovenop in een risicozone voor overstroming: hier zal dan ook geen bijkomende bebouwing worden toegelaten en worden maatregelen ter herstel van de beekvallei ingeschreven (afbraak deel van de bebouwing, afgraving van de beekoever). Deze perspectieven komen mee in detail in navolgende tabellen aan de orde.

5.2. Sites met ambachtelijke bedrijven en handelszaken

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

Bij het perspectief voor de bedrijvencluster b1, b2, b3, b69 past vooraf een bijkomende verduidelijking. De bedrijvencluster is gelegen langsheen een secundaire weg, waar het provinciaal structuurplan een beperking van het aantal toegangen vooropstelt. Het afwegingskader voor de zonevreemde bedrijven (zie punt 2.3) geeft voor de deelruimte van de valleien en plateaus van Droog Haspengouw het perspectief van 'uitdoving of herlocatie, geen nieuwe activiteiten' aan voor o.m. de sites in landbouwgebied (ruimtelijk sterk geïsoleerd) en het perspectief van 'instandhouding en afwerking, geen uitbreiding, evt. laagdynamische nieuwe activiteiten' aan voor de sites in landbouwgebied (ruimtelijk niet sterk geïsoleerd). De bedrijvencluster ligt duidelijk ruimtelijk geïsoleerd ten opzichte van de omringende dorpen; maar met de aanwezigheid van het para-agrarische bedrijf met de grootste bebouwde oppervlakte binnen heel de cluster en met de nabijheid (op ca. 150 m) van de hernieuwde militaire school waar honderden mensen werken en les volgen, is deze geïsoleerdheid toch veeleer relatief en niet sterk te noemen. Een perspectief dat beide aangegeven perspectieven combineert ligt dan ook voor de hand en wordt voor deze site voor de andere bedrijven dan het para-agrarische bedrijf toegepast: grotendeels uitdoving op termijn, geen uitbreiding, en in het 'blijvende' gedeelte alleen laagdynamische activiteiten als er nieuwe zouden komen.

Het vooropstellen van de uitdoving voor de gehele site langsheen Luikersteenweg is vanuit het oogpunt van het verminderen van het aantal aansluitpunten op de secundaire weg weinig zinvol. Wanneer de betoncentrale (bedrijf b2) door de verplichte uitdoving stopt, zal het achterinliggende para-agrarische bedrijf b69, dat zijn nieuwe hoofdtoegang vlak naast de ingang van de bedrijvencluster b1, b2, b3 heeft immers de grootste verkeersgenererende functie in de omgeving zijn en dit bedrijf kan in het agrarisch gebied ook op de lange termijn aanwezig blijven. Het aansluitpunt aldaar op N3 zal dus meer dan waarschijnlijk niet op korte of middellange termijn en vermoedelijk ook niet op lange termijn verdwijnen. Het verplichte uitdoven van bedrijvigheid op de beperkte schaal die de gebouwen langsheen de straat toelaten heeft vanuit verkeerstechnisch standpunt dan ook geen enkele zin.

1. kledingszaak -	- deelruimte: de valleien en plateaus van droog Haspengouw – in landbouwgebied, ruimtelijk niet sterk geïsoleerd (secundaire weg);
2. betonbedrijf	- behoud bedrijf 2 als oplossing van het minste kwaad wenselijk : de mogelijke nadelen bij een herlocatie wegen niet op tegen de huidige knelpunten (in sint-truiden is er geen geschikte herlocatieplek voorhanden; waarschijnlijke toename verplaatsingen over verdere afstand en totale km-pakket over de weg; een kader op een ruimer regionaal niveau voor dergelijke laagwaardige bedrijvigheid die wel belangrijk is voor het functioneren van een stedelijk gebied is – bijv. met concentratie en vestigingsmogelijkheden aan waterwegen – is niet voorhanden ;
3. horecazaak	- behoud bedrijven 1, 3 en 69 wenselijk omwille van bufferfunctie <-> bedrijf 2, bedrijf 69 tevens als agrarisch verwerkend bedrijf;
69. verpakkings- bedrijf	

figuur 1 ontwikkelingsperspectief bedrijven 1, 2, 3 en 69

- ontwikkelingsperspectief voor de vier bedrijven samen;
- betoncentrale behouden zonder uitbreiding in terreinoppervlakte en zonder bijkomende vloeroppervlakte in gebouwen, en alleen voor die specifieke activiteit;
- nabestemming betoncentrale vanaf vastgelegde datum eind 2025 (einde eenmalig nieuw huurcontract): landbouw;
- gebouwen vooraan: gelet op secundaire weg geen nieuwe sterk verkeersgenererende functies opnemen (geen nieuwe handelsfunctie in gebouwen Multifashion), wel ambachtelijke functies en behoud huidige horeca, zonder bijkomende vloeroppervlakte in gebouwen ;
- verpakkingsbedrijf: geen uitbreiding of nieuwe activiteiten toestaan, enkel huidige activiteit in functie van fruitteelt (bijhorende bedrijfswoning mogelijk zolang activiteiten aanwezig zijn), nabestemming: landbouw;
- geen uitbreiding van bedrijfspercelen toelaten;
- silo's: geen bijkomende bakens creëren (vb. hoge bomen,...) opteren voor neutraal kleurgebruik (grijs/beige);
- terreinen betoncentrale: herstructureren in functie van nieuwe technologieën en compacter maken mogelijk laten;
- aanbrengen muur met begroeiing langs landbouwweg, eventueel in te kleden als dreef naar tuinbouwbedrijf;
- duidelijke fysische scheiding aanbrengen tussen parking en weg: slechts één afgewerkte toegang voor bedrijvengroep, scheiding moet worden versterkt door het doortrekken van de verlaning van Luikersteenweg voor de bedrijven en gezamenlijk gebruik parkeerterrein mogelijk laten;
- opm. voorstel heeft o.a. betrekking op doortrekken plantages.

-
7. paardenfokkerij / voormalig onderzoeks-centrum
- deelruimte: de valleien en plateaus van droog Haspengouw – in landbouwgebied, ruimtelijk geïsoleerd;
 - ondanks de sterke isolatie bepalen de gebouwen de identiteit van het gebied, het behoud is dan ook wenselijk omwille van de beeldwaarde voor de bebouwing, zij het met strikte randvoorwaarden;

figuur 2 ontwikkelingsperspectief bedrijf 7

- nieuwe functie moet afgestemd zijn op bereikbaarheidsprofiel en omgeving: verblijfsrecreatie en beperkte dagrecreatie en horeca behoren tot de mogelijkheden, landbouw of een beperkte para-agrarische activiteit is (voor zover de aard van bebouwing dit toelaat) ook mogelijk;
- verkleining perceelsoppervlakte voor activiteit (zie kaart), mogelijkheden:
 - . in gebruik voor begrazing (analoog aan weilanden ten oosten), met aandacht perceelsrandbegroeiing;
 - . uitbreiding hoogstamboomgaard rondom de bebouwing;
- de beeldwaarde van de gebouwen moet behouden worden en de (bouwfysische) kwaliteit mogelijk verbeterd na de jarenlange leegstand;
- het bouwvolume kan, behoudens het opzetten van een schuin dak, niet worden verhoogd: geen bijkomende bebouwing;
- geen opslag buiten, parkeermogelijkheden vlak bij het gebouw;
- herstel en opwaardering berm langs de weg vormt een bijkomend aandachtspunt.

-
10. brouwerij Kerkom
- deelruimte: de valleien en plateaus van droog Haspengouw – randen bebouwing gewone dorpen (Kerkom), langs ontsluitingsweg;
 - wenselijk omwille van zowel de historische waarde – beeldwaarde voor het gewone dorp Kerkom als de (beeldbepalende) ligging in de woonkern Naamssteenweg;
 - bescherming als waardevol pand zinvol in afwachting van bescherming als monument (staat op lijst)
-

figuur 3 ontwikkelingsperspectief bedrijf 10

- de potenties van een recreatieve stopplaats langs de routes kan als dusdanig worden uitgebouwd (kleine horecazaak annex 'museum bedrijfshistoriek', beperkte verblijfsrecreatie, ook na stoppen huidige activiteiten);
- beperkte uitbreiding ten westen van de huidige bebouwing kan, waarbij de bijgebouwen (met deel installaties) worden vervangen;
- in het achterliggend deel moet het karakter van boomgaard behouden worden;
- de heraanleg van Naamseseenweg vormt een bijkomend aandachtspunt bij uitbouw tot toeristisch knooppunt: onder andere in functie van de verkeersveiligheid;
- rooilijn Naamseseenweg is eveneens aandachtspunt: zolang ze geldig blijft zijn de mogelijkheden tot bouwwerken in het gevatte gedeelte beperkt tot instandhoudings-, herstel- en verbouwingswerken maar zonder volume-uitbreidingen of verstevigingswerken die de levensduur van dit gedeelte substantieel zouden verlengen; evenwel is het wenselijk dat de weg-beheerder op korte of middellange termijn onderzoekt of deze rooilijn nog verder moet worden gehandhaafd nu de categorisering van deze weg is veranderd naar een lagere categorie
- de bescherming/aanduiding als waardevol pand op gemeentelijk niveau (tot bescherming als monument).



18. grondwerken/
zagerij

- noordoostelijk gebied van vochtig Haspengouw – in landbouwgebied;
- wenselijk omwille van maatschappelijke aanvaardbaarheid en het belangrijk ruimtebeslag: de mogelijke nadelen bij een herlocatie wegen niet op tegen de huidige knelpunten;
- de herstructurering in functie van beeldwaarde vormt een aandachtspunt;
- gelet op de geïsoleerde ligging: beperking van de activiteiten tot ambachtelijke bedrijvigheid en met uitdovend karakter
- voortzetting huidige activiteiten mogelijk op voorwaarde dat het ruimtegebruik gedeeltelijk wordt geherstructureerd in functie van de beeldwaarde (afwerking gevels van de loodsen);
- geen uitbreiding van de huidige activiteiten (noch naar ruimte beslag (feitelijke inkrimping) noch naar dynamiek) toelaten;
- bij stopzetting van de activiteiten is een nieuwe invulling van de gebouwen voor landbouwactiviteiten wenselijk;
- buitenopslag (zand) buiten het perceel verwijderen; voetpad herstellen, plantage en bomenrij in de plaats, zodat beeldwaarde van op voetpad wordt verbeterd;
- opwaarderen beeldwaarde noordelijke en oostelijke gevel uniform met voorgevel;
- inbufferen door het doortrekken van de plantages tot de weg (ook ten zuidoosten).

20. bloemen en
tuincentrum,
landbouw, opslag
en handel

- deelruimte: de valleien en plateaus van droog Haspengouw – in landbouwgebied, ruimtelijk niet sterk geïsoleerd (secundaire weg);
- wenselijk omwille van de landbouwfunctie en afwerkingsmogelijkheden van de open ruimte waarbij een duidelijke rand van de verstedelijking langs Luikersteenweg kan gevormd worden;
- de herstructurering in functie van afwerking omgeving vormt een belangrijk aandachtspunt;

figuur 4 ontwikkelingsperspectief bedrijf 20

- uitbreiding handelsactiviteiten slechts beperkt toelaten: dynamiek activiteiten moet beperkt blijven langs secundaire verbinding: maximale oppervlakte bebouwing opleggen (met beperkte uitbreiding);
- landbouw/tuinbouwactiviteit als hoofdactiviteit behouden;
- publiciteit beperken;
- herstructureren: gedeeltelijk herlokalisieren naar het noorden: gebiedsruil landbouw;

- inkleding: gebruik streekeigen (loof)begroeiing - hoogstam (voldoende gebufferd);
- duidelijke toegang activiteiten met voldoende eigen parkeervoorzieningen;
- hoogwaardige serreconstructies gebruiken;
- specifiek aandachtspunt vormt visuele wisselwerking militaire nederzetting: ook daar streekeigen (loof)begroeiing – hoogstam doortrekken ter vervanging huidige begroeiing (canadapopulieren).

23. transportbedrijf

- deelruimte: noordoostelijk gebied van vochtig Haspengouw – aan randen linten Zepperen;
- wenselijk omwille van de maatschappelijke aanvaardbaarheid aan het uiteinde van het gemengd woonlint Zepperen met deel in agrarisch gebied;
- de afwerking van het lint, de vermindering van de belangrijke inbeslagname door verharde oppervlakte, het verkeersgenererende karakter en de beeldwaarde vanuit het achterliggend pad vormen vier aandachtspunten;

figuur 5 ontwikkelingsperspectief bedrijven 23 en 24

- de activiteiten kunnen niet verder uitgebreid worden omwille van zowel het verkeersgenererend karakter als de harde grens gevormd door het pad ten oosten van de activiteiten;
- maximale bouwdiepte opleggen;
- maximale verhardingsgraad opleggen;
- toekomstige activiteiten zijn mogelijk op deel huidige gebruikte oppervlakte (ev. met beperkte bijkomende bebouwing), zij het met een lager verkeersgenererend karakter (vb. ambachtelijke activiteiten; geen handelsactiviteiten) en een beperking op de mogelijke bouw;
- achterliggende percelen (167, 166c) niet langer (gedeeltelijk) als parking benutten en terug invulling geven aan hun bestemming landbouw; daardoor komt bedrijf ook volledig terug buiten de Oudebeekvallei te liggen
- achteraan: streekeigen begroeiing aan rand pad als mogelijke buffer;
- vooraan: visuele afscheiding van de weg aangeven zodat lint visueel wordt doorgetrokken tot plantage (vb. door streekeigen begroeiing met maximale hoogte of muurtje);
- verwijderen omgevingsvreemde haag ten noorden, vooraan: sterke scheiding lint/plantage, meer naar achter is streekeigen begroeiing als buffer mogelijk;
- specifieke aandachtspunten vormen: het niet verder laten uitbreiden en integendeel compacteren van de parking, de verharding van het gebied, de inbuffering, de beperkte beeldwaarde en de milieuvorwaarden; belangrijk aandeel groen aanbrengen + zorgen voor opvang water;
- rekening houden met verweefbaarheid activiteiten met omliggende bewoning (o.a. i.v.m. geluid): stalplaats vrachtwagens op voldoende afstand van woningen houden.

25. kasseien, containers, verkoop transport

- deelruimte: noordoostelijk gebied van vochtig Haspengouw – aan randen linten Zepperen;
- wenselijk omwille van de maatschappelijke aanvaardbaarheid als onderdeel van het gemengd woonlint Zepperen;
- achterliggende beek (van lagere categorie) vormt belangrijke randvoorwaarde vanuit aspect water (niet voor natuur, cfr. voorstudie water, valleien en natte natuurverbindingen);

figuur 6 ontwikkelingsperspectief bedrijf 25

- de huidige activiteiten kunnen op die plaats niet verder uitgebreid worden, een gedeeltelijke inkrimping in oppervlakte – in functie van de buffering van de achterliggende beek is noodzakelijk;
- activiteiten blijven ook in de toekomst mogelijk voor zover zij verweefbaar zijn met het wonen in de omgeving;
- een minimale buffer (van ca. 10 meter) t.o.v. de Roosbeek (zijbeek Melsterbeek) moet hard opgelegd worden in samenspraak met watering, opslagactiviteiten binnen deze buffer zijn niet mogelijk;

		<ul style="list-style-type: none"> - afwerken perceel t.o.v. het woonperceel ten noorden, ev. door het aanbrengen van streekeigen begroeiing en het inbouwen van een minimale afstand t.o.v. de perceelsgrens; - ev. specifieke constructies in functie van een meer verzorgde opslag ('bakken', een kwaliteitsvol gebouw,...) op noordelijk perceel; - een aantrekkelijke fysische scheiding van het perceel t.o.v. de straat ter versterking van de beeldwaarde; - de parkeerruimte voor de bedrijfswoning moet beter worden verzorgd.
29	tuincentrum	<ul style="list-style-type: none"> - deelruimte: de valleien en plateaus van droog Haspengouw - aan randen grotere dorpen (Brustem); - wenselijk als onderdeel lint met achterliggende constructie in agrarisch gebied en fungerende als duidelijke scheiding openruimte-lint langs pad; beeldwaarde pad als belangrijk aandachtspunt; - huidige activiteiten mogelijk houden, in de toekomst ook kleinschalige groothandels, kleinhandel en lokale ambachtelijke bedrijvigheid mogelijk houden; - aandacht naar verkeersgenererend karakter toekomstige activiteiten: knooppunt pad met lokale ontsluitingsweg; - geen achterliggende toegang of parking toelaten (de parking moet opzij beperkt blijven en afgewerkt worden): het pad mag niet worden verbreed of ingegalmd worden voor de activiteiten; - behouden en verbeteren beeldwaarde voetpad langs activiteiten (openheid en afwerking achteraan (muur, harde scheidingswand); - parking verzorgen aan uiteinde pad, functie pad vrijwaren.
34	handel en bewerking bouw- materialen	<ul style="list-style-type: none"> - deelruimte gemengd noordwestelijk geheel Vochtig Haspengouw – aan randen straatdorpen (Duras); - wenselijk omwille van maatschappelijke aanvaardbaarheid (zie ook gewenste ruimtelijke structuur ruimtelijk structuurplan); - herstructurering in functie van de afwerking van het straatdorp Duras, gelegen in ankerplaats rond de bossen van Duras, vormt bijzonder aandachtspunt; - behoud op huidige schaal, zonder uitgroei tot een grootschalige bouwmarkt, is aandachtspunt <p><i>figuur 7 ontwikkelingsperspectief bedrijf 34</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bouwmaterialenbedrijf aan de dorpsrand kan de actueel gebruikte oppervlakte, mits een kleine inperking om goed en compact aan te sluiten op de nieuwe recreatieve site ernaast en met lichte herschikking en veel betere afwerking (randmuur rond buitenopslag, afgewerkte loodsen, effectieve bufferinrichting naar open ruimte en naar woningen, aantrekkelijker afwerking straatwand) verder benutten. Het geheel sluit aan bij de herstructurering van de voetbalvelden die in het ontwerp-R.U.P. zonevreemde recreatie is opgenomen (zelfde breedte, voetgangerstoegang door buffer, ...); - Beperkte bijkomende bebouwing kan worden toegelaten, maar zonder ontwikkeling tot een grootschalige bouwmarkt.



45	doe het zelf – zaak	<ul style="list-style-type: none"> - deelruimte: valleien en plateaus van Droog Haspengouw - aan randen grotere dorpen (Gelinden); <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - wenselijk omwille van de ligging aansluitend bij de bebouwing van de kern, de goed ontsloten ligging en de maatschappelijke aanvaardbaarheid (medewerking en aanzetten herstructurering bedrijvigheid); <hr/> <p data-bbox="384 454 794 477"><i>figuur 8 ontwikkelingsperspectief bedrijf 45</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - huidige en toekomstige ontwikkelingen handel en ambachtelijke bedrijvigheid toelaten; - harmonieregel ook toepassen op bedakingen van de gebouwen, in het zichtveld met kerk Klein-Gelmen als bakken; - slechts beperkte verdere uitbreiding toelaten; - aandacht verzorging parkeerruimte en duidelijke verkeerveilige toegang vlak voor kruispunt Lindestraat-Luikersteenweg; - afwerking noordoostelijke rand met streekeigen begroeiing, incl. minimale afstand activiteiten t.o.v. woonpercelen ten noorden; - vernieuwen amalgaam constructies met aandacht voor de gevels, zichtbaar van op Schepenbanken. - -
51	autoherstel-werkplaats / takeldienst	<ul style="list-style-type: none"> - deelruimte gemengd noordwestelijk geheel Vochtig Haspengouw – in landbouwgebied in woninggroepen; <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - wenselijk omwille van belangrijk ruimtebeslag en maatschappelijke aanvaardbaarheid aan randen lint – gewestplanbestemming gedeeltelijk woongebied met landelijk karakter; - beeldwaarde en beekvallei ten noorden (<i>beek van lagere categorie</i>) vormen belangrijke randvoorwaarden; <i>beek is belangrijk vanuit aspect water (niet voor natuur, cfr. voorstudie water, valleien en natte natuurverbindingen)</i>; <hr/> <p data-bbox="384 1126 794 1149"><i>figuur 9 ontwikkelingsperspectief bedrijf 51</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - huidige dynamiek mogelijk houden tot stopzetting huidige activiteiten, nadien inperkingen opleggen (beperkte ambachtelijke activiteiten blijven mogelijk, geen handelsactiviteiten); - minimale buffer van beekje opleggen (10m) in samenspraak met watering; - voor huidige activiteiten gebruik perceel ten oosten mogelijk maken, mits afwerking overig gedeelte en groene invulling (hoogstammen...); - geen opslag wagens langs weg toelaten; - verhardingen toelaten met maximaal coëfficiënt, zodat de parking die gedeeltelijk ook voor het stallen van wrakken moet kunnen worden benut op een kleiner deel ervan met waterdichte verharding en inkuiping kan worden ingericht zoals die door de milieuwetgeving worden vereist ; - beeldwaarde langs weg: gebruik boomgaarden en streekeigen begroeiing; - invulling perceel: aanplant met inheems groen (hoogstammen) waaronder parkeren van auto's mogelijk is, ev. met compartimentering; - loodsgebouw vernieuwen, eventueel beperkt uitbreiden naar het westen in functie beeldwaarde openbaar domein; - opvolging noodzakelijk.
52	grote kleinhandel	<ul style="list-style-type: none"> - deelruimte: valleien en plateaus van Droog Haspengouw - aan randen grotere dorpen (Gelinden); <hr/> <ul style="list-style-type: none"> - wenselijk omwille van kernversterkend karakter van de functie en de maatschappelijke aanvaardbaarheid mits beperkingen op de bedrijfsoppervlakte en afwerking; - gelegen in vallei van zijbeek (lage categorie) van Herk, maar op afstand van de beek zelf (ter hoogte van wenselijke en voorziene parking is ze aan de overzijde van de straat gelegen; ter hoogte van de gebouwen op een afstand van 70 m), dus dit is geen specifiek aandachtspunt

figuur 10 ontwikkelingsperspectief bedrijf 52

- enkel parkeerruimte en klein deel ten noordwesten mee opnemen voor uitbreiding activiteiten;
- slechts beperkte bijkomende bebouwing op terreinen toelaten;
- handelsactiviteiten binnen beperkt deel blijven mogelijk;
- totaal ontwikkelingsperspectief van het gebied rand kern-valleigebied beschouwen: aan te leggen met weide- of parkachtig karakter, eventueel met paadje langs beek ten noordwesten;
- integratie bebouwing in omgeving en opvolging kwaliteit bebouwing: harmonie met woonomgeving: bebouwing ten noordwesten vervangen;
- in eerste fase: afwerking ten noordwesten van gebouwen, gebruik streekeigen begroeiing in functie van nabijheid valleigebied;
- beperkingen publiciteit.

53. groothandel in
sproeistoffen –
deels
geherlokaliseerd

- deelruimte noordoostelijk landbouwgeheel Vochtig Haspengouw, vallei Melsterbeek;
- wenselijk als para-agrarische activiteit; als kleinschalige ambachtelijke activiteit tijdelijk zinvol, met name voor benutting van de specifieke inrichting van het gebouw ivf milieunormeringen
- ontwikkeling vallei Melsterbeek als belangrijke randvoorwaarde, met gelet op de ligging in risicogebied voor overstroming ingrijpende herstelmaatregelen; beekoever is ook belangrijk vanuit aspect natuur (cfr. voorstudie water, valleien en natte natuurverbindingen)
- de potentie om herstelmaatregelen voor de beek te realiseren langsheen de bestendiging van een bedrijfsactiviteit is de reden waarom dit – binnenkort mogelijk volledig leegkomende – bedrijfsgebouw toch in dit RUP wordt opgenomen (vermits de gebouwen vergund zijn, zullen er anders nog lang activiteiten kunnen plaatsvinden zonder dat er vergunningen moeten worden aangevraagd en dus zonder enig uitzicht op verbetering van de watersituatie
- gelet op de geïsoleerde ligging: beperking van de activiteiten tot ambachtelijke bedrijvigheid en met uitdovend karakter

figuur 11 ontwikkelingsperspectief bedrijf 53

- ruime buffer voorzien t.o.v. Melsterbeek: deel van achterste gebouw dichtst bij de beek dient te verdwijnen en terrein aldaar terug afgegraven tot op het oorspronkelijke maaiveld;
- geen enkele uitbreiding van gebouwen toestaan, loods achteraan moet deels verdwijnen;
- nabestemming: agrarische activiteiten en aanverwanten
- afwerking gevelwand (minder opvallend) langs secundaire verbinding evenals behoud van een visuele filter (plantage);
- sober kleurgebruik – filter/buffering t.o.v. beschermd monument (door verwijdering van achterste loods zal meest storende element t.o.v. het monument weggenomen worden).

64. metaalbedrijf	<ul style="list-style-type: none"> - deelruimte: valleien en plateaus van Droog Haspengouw – randen grote dorpen; - wenselijk als af te werken rand groot dorp Brustem; - naastliggende Hoogbeek (van lagere categorie) vormt belangrijke randvoorwaarde vanuit aspect water (niet voor natuur, cfr. voorstudie water, valleien en natte natuurverbindingen); - is grotendeels gelegen in zone voor ambachtelijke bedrijvigheid; beperkte oppervlakte te herbestemmen; - historisch gegroeide lokale bedrijvigheid met actuele sterke band met lokale agrarische bedrijven, verdere te forse groei zou betekenen dat het niet langer een lokaal bedrijf betreft.
<p><i>figuur 12 ontwikkelingsperspectief bedrijf 64</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> - uitbreiding toestaan naar het noordoosten: afwerken rand groot dorp met duidelijke grens gevormd door landbouwgebied; wel ruimere uitbreiding (incl. buffer) richting aanpalende woningen; - afwerking buffer en gebouwwand ten opzichte van het landbouwgebied; - aanleg degelijke buffer naar buurpand, met ook afwerking wachtgevel - afwerking voorgevel en parkeeroppervlakte vooraan tot meer aantrekkelijk zichtpunt; - opnieuw openleggen van Hoogbeek en verplaatsen van de oude bedrijfsbebouwing van de beekoever weg; - inrichting en gebruik hoekperceel tegenover voor groen aanlegde personeelsparking en verwijdering van de geparkeerde auto's langs de straat. 	
71. transportbedrijf	<ul style="list-style-type: none"> - deelruimte: noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw, kernlint Zepperen, landbouwgebied, beekdoorgang;
72. bottelarij	<ul style="list-style-type: none"> - wenselijk als onderdeel kernlint Zepperen, beperkte activiteit transportbedrijf (voornamelijk in functie van de leefbaarheid van de woonwijken) en als agrarisch verwerkend (industriële) bedrijf; - randvoorwaarde van landschappelijke afwerking van zowel het landbouwgebied als Stippelstraat; - belangrijke randvoorwaarden in functie van beekdoorgang Oudebeek met gelet op de ligging 'achter' risicogebied voor overstroming ingrijpende herstelmaatregelen samengaand met opnieuw openleggen van de beek; beekoever is ook belangrijk vanuit aspect natuur (cfr. voorstudie water, valleien en natte natuurverbindingen)
<p><i>figuur 13 ontwikkelingsperspectief bedrijven 71 en 72</i></p>	
<p><i>figuur 14 mogelijkheden voor bijkomende waterberging aan bedrijven 71 en 72</i></p>	
<ul style="list-style-type: none"> - zowel beekvallei als omliggende percelen met plantages behoren tot projectzone: <ul style="list-style-type: none"> . openleggen ingebuisde beek en afgraven hogere perceeldelen ivf bijkomende ruimte voor water (ca. 300 m³ extra berging mogelijk); . behoud omliggende plantages en rond bebouwing zelf sterkere begroening met inheemse struikopslag (of fruitbomen in haagvorm); . behoud zicht op helling vallei van op Stippelstraat: meer verspreide inheemse beplanting op voorliggend perceel; - achterliggende percelen: enkel huidige agrarisch verwerkende industrie (bottelarij) is mogelijk, deel projectgebied enkel in functie van eventuele reorganisatie, nabestemming landbouw; - deel projectgebied vooraan: minimale buffer ten opzichte van perceelsgrens (5m), uitbreiding van huidige activiteit is niet mogelijk, wel eventueel gebruik in functie van achterliggende bottelarij, bijkomende bebouwing enkel na afwerking beekvallei, toegang afwerken in functie van straatwand; - afwerking Stippelstraat: accentuering beek met inheemse groenelementen (ook aan overkant weg), eventueel met hoogstammige boom, vernauwing oprit. 	

73	wijnhandel	<ul style="list-style-type: none"> - deelruimte: valleien en plateaus van Droog Haspengouw - aan randen grotere dorpen (Gelinden);
		<ul style="list-style-type: none"> - wenselijk als af te werken rand groot dorp Velm en omwille van kernversterkend karakter van de functie; - gelegen nabij kasteelpark aan net buiten de Molenbeekvallei (loopt tot tegen de overzijde van de straat), dus dit is geen specifiek aandachtspunt
		<ul style="list-style-type: none"> - historische hoeve te beschermen als waardevol pand; - slechts beperkte bijkomende bebouwing op perceel toelaten; - handelsactiviteiten van beperkte omvang blijven mogelijk, kunnen aangevuld worden met dag- en verblijfsrecreatie en horeca.

5.3. Bedrijven in kastelen

Het behoud van de voorliggende hoeven en kastelen wordt vooropgesteld.

5.3.1. Het noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw

De **hoeven en kastelen aansluitend bij de kernen** kunnen, nevenbestemming zoals tijdelijke verblijfsrecreatie opnemen (analoog art. 145bis § 2). Bij afwezigheid van de landbouwactiviteiten zijn recreatieve gebruik en eventuele diensten mogelijk voor zover het verkeersgenererend karakter overeenstemt met de aanwezige potenties op dit vlak. Mogelijke activiteiten/functies zijn feestzalen, logementen, seminars, tentoonstellingen, beperkte dienstverlenende (niet-loketgebonden) activiteiten, geluidsarme dagrecreatie, manege, 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 tot de mogelijkheden. Bij verbouwingen is een advies van de stedelijke dienst monumenten en landschappen aangewezen. Bij uitbreidingen (maximaal 20% t.o.v. de bestaande vergunde situatie) is dit advies verplicht. Voor de Commanderie van Ordingen, een uniek pand nabij de grote kern Ordingen, worden verruimde mogelijkheden geboden. Naast de uitbreiding van maximaal 20%, kan de site uitgebreid worden voor zover dit een herstel inhoudt van de historische site en mits een verplicht geargumenteed gunstig advies van de dienst Monumenten en Landschappen. Dit herstel van de historische site betekent de heropbouw of vervangende nieuwbouw van gebouwdelen van de voormalige hoeve (centrale deel rond en tegenover het poortgebouw) en van een randgebouw in het voormalige neerhof (westelijke deel richting Melsterbeek).

Volgend kasteel valt onder deze categorie :

- h29. Commanderie van Ordingen.

Aansluitend bij de ingang van het gebouw en van het park wordt, zonder verplichting, de mogelijkheid van de aanleg van een parking met een groene aanleg geboden; bij aanleg dienen het aanwezige grachtenstelsel en het reliëf te worden gerespecteerd en mag er alleen met waterdoorlatende materialen verhard worden.

5.3.2. De valleien en plateaus van Droog Haspengouw

Voor de hoeven en kastelen **in de nabijheid of aan de rand van de grote kernen en niet gelegen in grote gehelen natuur of bij de kleine kernen verbonden met een groene**

schakel zijn nevenbestemmingen naast landbouw zoals tijdelijke verblijfsrecreatie mogelijk (analoog art. 145bis § 2). Bij afwezigheid van landbouwactiviteiten zijn recreatief gebruik en eventuele 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, manege, 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. Bij verbouwingen is een advies van de stedelijke dienst monumenten en landschappen aangewezen.

Volgend kasteel komt hiervoor in aanmerking:

- h31. kasteel de Motte met Donjon;

Voor het kasteel de Motte, een uniek pand nabij de grote kern Gelinden/Groot Gelmen (ook opgenomen op de lijst van als monument te beschermen panden), worden vooral qua functies verruimde mogelijkheden geboden. Een uitbreiding van maximaal 20% is hier, gelet op de reeds behoorlijk ruime aanwezige oppervlakte en op de nog aanwezige minder benutte ruimten enerzijds en de nabijheid van het water en de straat niet gewenst. Voor zover uit de historische documenten te achterhalen is, is op deze site ook geen herstel van een vroegere historische situatie aan de orde. Voor de goede inpassing van de gebouwen in hun omgeving dienen wel een aantal herstelmaatregelen doorgevoerd.

Ruimtelijk-functioneel is de horeca-functie (250 m² + keuken + terras) op zich aanvaardbaar in een ruimer en publiek toegankelijk park op de rand van een dorp uit een groot dorpengeheel. De site is in het gemeentelijk structuurplan (structuurschets Gelinden-Groot-Gelmen-Engelmanshoven) ook aangeduid als een van de beeldbepalende elementen in waardevolle hoeven en kastelen die (maatregel 1.7) ruimere mogelijkheden qua functies moeten krijgen. Omdat op deze site – in tegenstelling tot alle andere hoeven en kastelen – er reeds een bedrijfsactiviteit aanwezig is, heeft het stadsbestuur er voor geopteerd dit kasteel met hoevegebouwen (net als de Commanderie in Ordingen) in dit R.U.P. zonevremde bedrijven op te nemen. Maar qua hoofdbedoeling passen deze beide sites evengoed in het opzet van de herwaardering van de waardevolle hoeven en kastelen zoals dat in het R.U.P. zonevremde recreatie is uitgewerkt en in een plenaire vergadering fiat van alle betrokken overheden heeft gekregen : het bieden van ruimere mogelijkheden qua functies als manier om mee middelen te genereren voor het wenselijke maar dure onderhoud van dergelijke waardevolle gebouwen en deze gebouwen toegankelijk te maken voor een groter publiek. Voor de site van De Motte is dit niet anders.

Maar meerdere te verbeteren punten voor een goede ruimtelijke inpassing van de horeca-activiteiten in het cultuur-historisch waardevolle gebouw, in het kasteelpark en in de dorpsomgeving komen naar voor, met name het fatsoeneren van het houten bijgebouw, het realiseren van de voorgestelde en zinvolle aanplant van een hoogstamboomgaard op de grasweide en het fatsoeneren van de tuinafsluiting aan Helshovenstraat ter hoogte van de hoevegebouwen (door de vooropgestelde renovatie van de bakstenen tuinmuur aldaar) mede in functie van visuele en akoestische afscherming van het terras naar de straat en de overburen, vrijwaren van de grachten en waterpartijen in het parkgebied. In afwachting van de vermoedelijke bescherming als monument zou bij opname in het R.U.P. best een absoluut verbod tot wijziging van de resterende historisch waardevolle delen (funderingen donjon, historische woontoren / mottoren, en volgens de Provinciale Dienst voor het Kunstpatrimonium ook de inrijtoren met aansluitende buitenmuur van neerhof, de Louis XV-trap) worden ingesteld.

Om een evolutie naar een te grootschalige horeca-activiteit te vermijden wordt de maximum bruto-oppervlakte aan horeca op ongeveer de huidige (400 m²) vastgelegd.

Het meest gevoelige punt voor de inpassing in het park en in de omgeving lijkt echter het parkeren te zijn. Dit betreft een groter aantal auto's bij (avond)feesten (voor 250 m², 250 gasten, tussen 100 en 130 wagens) dat af en toe (wekelijks?, veertiendaags?) aanwezig is, en een kleiner aantal (20 à 30 wagens) die regelmatig bij het normale gebruik van een taverne aanwezig zijn. Ruimte voor oplossingen in het dorp zelf, zijn niet aanwezig. Best wordt hiervoor een oplossing die het park zo min mogelijk aantast, de omliggende straten en de omwonenden niet belast en die zich in het landschap inpast. Een oplossing die aan deze criteria beantwoordt is in het R.U.P. (bij de verplichte werken) opgenomen. Zij bestaat uit de aanleg van een langwerpige nieuwe parkeerplaats net buiten de oostzijde van het huidige park, met toegang vanaf Mettekoovenstraat. De autoreizigers kunnen van daar uit over de huidige parking naar het kasteel wandelen. Deze nieuwe parking krijgt de aanleg van een hoogstamboomgaard, waarin de parkeerplaatsen die het dichtst bij het kasteel gelegen zijn logischerwijze meer dagelijks zullen benut worden en de normale aanleg en verharding van een open parkeerzone kunnen kennen; in het merendeel van de parkeerplaats (verder weg van het kasteel en dicht bij de straat, en dus meer voor het occasionele gebruik) worden de wagens geplaatst op een stevige en goed gedraineerde grasbegroeiing (eventueel met kunststofgrasdals of -graswapening) onder en tussen de hoogstambomen, langsheen een lusvormige en smalle toegangsweg met een absoluut verbod tot enige verdere verharding. Het geheel wordt omzoomd door nieuwe hoogstamboomgaarden langsheen die de hele zuidelijke rand van het park. Op deze manier zal de parkeerplaats zich op een goede manier in het landschap inpassen en ook vanuit de richting van Klein-Gelmen niet visueel storend zijn.



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

<i>kaart 7</i>	<i>schematisch grafisch plan – voorbeeld 1</i>
<i>kaart 8</i>	<i>schematisch grafisch plan – voorbeeld 2</i>
<i>kaart 9</i>	<i>schematisch grafisch plan – voorbeeld 3</i>

De conclusies uit voorgaande inventarisaties en voorgestelde ontwikkelingsperspectieven worden in dit hoofdstuk in een vertaling naar ruimtelijke uitvoeringsplannen gebundeld. Dit gebeurt zowel met het oog op het R.U.P. 'urgente zonevremde bedrijven in de open ruimte' als op de latere overname in gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringsplannen.

6.1. R.U.P. urgente zonevremde bedrijven 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) opgenomen. Deze 19 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 en is daardoor enigszins vergelijkbaar met het R.U.P. urgente zonevremde recreatieve constructies in de open ruimte, maar zet op vraag van de hogere overheden een nieuwe stap. Alle voorschriften met betrekking tot één site worden in één artikel gebundeld en met maatwerk gespecificeerd en ontdaan van alle voor die site niet-relevante elementen. De bestemmingscategorieën en bijhorende voorschriften, de inrichtingsvoorschriften en meer algemeen het systeem van een vastgelegde normaal gewenste situatie en tolerantie marges waarbinnen mits motivatie kan worden afgeweken, worden evenwel ook in dit ruimtelijk uitvoeringsplan doorgetrokken.

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.
- open zone voor parkeren
- groene schakel (cfr. bestemming nr. 17 uit de kernstads-R.U.P.'s)
- onbebouwde zone voor open ruimten en buffer
- agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied
- educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied
- zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied
- zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied
- parkgebied
- nabestemming agrarisch gebied (overdruk).
- met recreatie (overdruk)

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
- met para-agrarische bedrijvigheid
- met serreteelt.

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 bedrijven en kastelen waar de hoogstamboomgaarden mee het globale waardevolle karakter van de omgeving uitmaken.
- De open zones voor parkeren zijn in de eerste plaats bestemd voor parkeerplaatsen (zowel project/gebouwgebonden als bij sommige sites collectieve), maar door hun verplichte groenaanleg / aanplant van hoogstammige bomen nemen zij ook een bufferende en landschappelijke rol op; kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen zijn er in sommige gevallen mogelijk. Deze zone wordt bij de middelgrootwinkelbedrijven en de educatief-recreatieve projectzones en bij enkele (transport)bedrijven 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).
- De groene schakel heeft op hoofdlijn dezelfde inhoud als in de kernstads-R.U.P.'s. Het wordt toegepast bij het bedrijf langsheen de oostelijke groene schakel in Brustem.
- De onbebouwde 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 (met een striktere zone non-aedificandi op de beekoevers), op plaatsen waar landschappelijke afwerking van bedrijvensites door een dichtere groenmassa gewenst is, in situaties waar een sterkere (dichte) buffer tussen bedrijven en aanpalende woonzones noodzakelijk is. De onbebouwde 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 agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied is beperkt van omvang (de belangrijkste delen van de bestaande bebouwing, waar nodig aangevuld met delen van het erf). Zij is identiek met de soortelijke bestemmingscategorie in het ontwerp-R.U.P. zonevremde recreatie en wordt alleen voor de laatste aan het dossier toegevoegde handelszaak in een waardevolle hoeve in Velm toegepast. Zij is zoals de 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 zone en op de percelen in de omgeving ervan verder van toepassing blijft.
De gebouwen van de waardevolle hoeven in deze categorie behouden hun hoofdbestemming van landbouw; nevenbestemmingen van tijdelijke verblijfsrecreatie, wonen (een of meerdere woningen, met inbegrip van kleine kantoren voor vrije beroepen), recreatie, gemeenschapsvoorzieningen en kleine verkooppunten zijn hierbij toegelaten. Wanneer 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 dancings, geen loketgebonden voorzieningen); deze omschakeling en de eventueel bijhorende bouwwerken dienen in een omgevingsrapport gemotiveerd.
- De educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied heeft wonen, gemeenschapsvoorzieningen en recreatie als hoofdbestemming (met uitzondering bij een hotel); hotels, reca-zaken, kleine kantoren, dag- en verblijfsrecreatie en landbouw zijn er toegelaten nevenfuncties. Dit artikel wordt toegepast voor de twee bedrijven in waardevolle kastelen in parkgebied.
- De zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied heeft ambachtelijke bedrijven als hoofdbestemming; daarnaast kunnen één bedrijfswoning en (op sommige plaatsen) één reca-zaak worden toegelaten. Dit artikel wordt toegepast voor alle bestaande ambachtelijke bedrijven. Bij middel van een overdruk is voor geïsoleerd gelegen bedrijven een uitdoofscenario met terug omschakeling naar agrarische of para-agrarische activiteiten ingebouwd.
- De zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied heeft middelgrootwinkelbedrijven als hoofdbestemming; daarnaast kunnen één bedrijfswoning, één kleinwinkel of reca-zaak of een ambachtelijk bedrijf worden toegelaten. Bij de kleinere zones (minder dan 3.000 m²) kunnen als nabestemming ook meerdere woningen worden toegelaten. Dit artikel wordt toegepast voor alle bestaande middelgrote handelszaken.
- Het parkgebied is bestemd voor de verschillende functies van een park. Infrastructuren voor passieve recreatie en voor kleinschalige waterbeheersingswerken zijn er toegelaten Deze categorie wordt alleen toegepast voor gedeelten van de twee kasteelparken .
- In de overdruk nabestemming agrarisch gebied en de bestemmingszone landschappelijk waardevol agrarisch gebied worden de algemene bestemmingsvoorschriften voor deze zones uit het gewestplan herhaald.

Voor de verschillende bestemmingzones in de beekoevers is een zone non-aedificandi van 5 m voor het beheer van de waterloop ingeschreven.

Per bedrijf zijn dus meerdere bestemmingszones van tel. Voor een vlotte leesbaarheid van de voorschriften zijn deze per bedrijvensite in één artikel gebundeld.

6.1.4. Inrichtingsvoorschriften

Voor de verschillende bestemmingscategorieën worden specifieke inrichtingsvoorschriften ingeschreven, waar nodig en mogelijk in maatwerk. 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 zones voor ambachtelijke bedrijven en middelgrootwinkelbedrijven en voor de open parkeerzones beperkingen in bebouwing en verharding opgelegd (voor de bebouwing per site; voor de verharding max. de helft van de niet-bebouwde oppervlakte verhardbaar);
- in de zones voor ambachtelijke bedrijven en middelgrootwinkelbedrijven ruimten voor buitenopslag toegelaten mits deze over de volledige hoogte visueel zijn afgeschermd;
- voor de waardevolle vernieuwbare en uitbreidbare kastelen is naast instandhouding, verbouwing en heropbouw van de bestaande volumes afhankelijk van de situatie ook een zekere van het bestaande en vergunde volume en herstel van de historische situatie toegelaten. Deze oppervlakten en volumes zijn vastgelegd in coëfficiënten per zone. 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 educatief-recreatieve projectzones worden (maximum) bebouwings- en vloerterrein-indexen opgenomen en worden als garantie naar de omwonenden ook een aantal regels over de auto-toegangen, afstanden en bouwhoogten aan de randen van de projectzones en over de plaatsing van geluidsinstallaties in de buitenruimte opgenomen.

Voor de bedrijven in kastelen en in de twee andere waardevolle panden zijn volgende evoluties in oppervlakten voorzien :

bedrijf	opp. zone	bebouwbare oppervlakte (B/T)		vloeroppervlakte (V/T)	
		bestaand	toegelaten	bestaand	toegelaten
h29	8.360 m ²	1.240 m ² / 15%	2.510 m ² / 30 %	2.550 m ² / 0,31	5.850 m ² / 0,7
h31-o	2.075 m ²	1.000 m ² / 48 %	1.140 m ² / 55 %	1.675 m ² / 0,81	1.865 m ² / 0,9
h31-w	310 m ²	310 m ² / 100 %	310 m ² / 100 %	775 m ² / 2,5	775 m ² / 2,5
b10	2.950 m ²	1.505 m ² / 51%	1.915 m ² / 65 %	2.000 m ² / 0,68	2.950 m ² / 1,0
h73	1.395 m ²	855 m ² / 61 %	905 m ² / 65 %	1.345 m ² / 0,96	1.395 m ² / 1,0

Ter verduidelijking van sommige inrichtingsvoorschriften over de landschappelijke inpassing van de functies en de constructies worden in de bijlage van de voorschriftenbundel, als richtinggevend voor de beoordeling van de desbetreffende artikels in de stedenbouwkundige voorschriften, een aantal gedetailleerde inrichtingselementen weergegeven. Deze elementen worden mee bij de beoordeling van aanvragen en situaties betrokken, maar de beoordelende

instantie (de Bouwcommissie in haar advies (in voorkomend geval), de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies en het College in haar beslissing) kan er op gemotiveerde wijze van afwijken. Het betreft **richtinggevende voorschriftelementen aangaande de inrichting van percelen** in volgende bestemmingszones en overdrukken :

- agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden
- open zone voor parkeren
- onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer
- zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied
- zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied
- overdruk met para-agrarische bedrijvigheid.

6.1.5. Beheersvoorschriften

Volgende soorten van beheersmaatregelen zijn opgenomen :

- 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 bedrijven en handelszaken 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 bedrijven en handelszaken de herbestemming tot andere zones dan actuele agrarische of parkbestemming slechts voor 10 jaar ingesteld, tenzij wanneer zij de aangeduide herstelmaatregelen en verplichte werken voor het einde van die periode uitvoeren. Deze aanpak is een manier om de betrokkenen tot actie aan te zetten; indien er geen initiatief komt, kan dit een aanwijzing zijn dat er met het bedrijf of de bestemming een probleem speelt en dat er in dan in een nieuw R.U.P. een andere oplossing moet worden vastgelegd;
- 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.

Er worden voor dit R.U.P. geen onteigeningen of rechten tot voorkoop ingesteld, behoudens voor de verwerving van de percelen bij bedrijf h31 voor de realisatie van de parking en de hoogstamboomgaarden aan de parkrand, voor het geval deze noodzakelijke ontwikkelingen niet op vrijwillige basis zouden kunnen geschieden.

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 voorafgaandelijk 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 bedrijven in de open ruimte' verplicht gesteld voor alle vergunningplichtige bouwwerken en handelingen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, in de educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied, in de zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied en in de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied, alsook voor alle bouwinitiatieven met afwijkingen t.o.v. de normale voorschriften.

In deze gevallen wordt dienen bouwheren veiligheidshalve (om nutteloos gedetailleerd tekenen dossierwerk te vermijden) best eerst een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, ondersteund door een omgevingsrapport, in, maar dit is niet verplicht. Een dergelijke principeaanvraag 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.

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.

Voor de realisatie van dit R.U.P. dient een deel van twee verkavelingen te worden opgeheven, met name verkavelingen 871.3.V-017/19666 dd. 5/10/1960 en 874.2.V-0002/2003 dd. 26/9/2003 te Brustem (bij voor site bedrijf b64).

6.1.8. Flankerende maatregelen

Om de herstelmaatregelen die voor een aantal bedrijven en kastelen voorzien zijn in functie van een betere landschappelijke inpassing binnen de vooropgestelde periode te realiseren, zal het stadsbestuur overleg met de betrokkenen voeren en in voorkomend geval wanneer er geen initiatieven worden genomen een strikt handhavingsbeleid met betrekking tot deze sites voeren.

6.2. Planschade en planbaten

Ten opzichte van de vastliggende bestemmingen in gewestplan en andere plannen van aanleg legt dit R.U.P. nergens een bouwverbod op dat tot planschade aanleiding zou kunnen geven.

Voor al de situaties waar een agrarische bestemming wordt omgezet naar bedrijvigheid of handel en voor de verschillende situaties waar een parkbestemming wordt verrijnd naar een

educatief-recreatieve projectzone is de planbatenregeling volgens het decreet RO, wanneer het systeem volledig in voege is, in principe 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 bedrijven 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 voorgeveltuinjes, 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 bedrijven 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. 16,6 ha.

In totaal creëert dit R.U.P. daarmee ca. 3,6 ha bijkomend bedrijventerrein (en ca. 2,8 ha bijhorende buffers en parkings) en ca. 0,6 ha bijkomend handelsterrein (en ca. 0,7 ha bijhorende buffers en parkings). Ca. 6 ha agrarisch gebied worden verfijnd (serreteelt, para-agrarisch, groenelementen, hoogstamboomgaarden, educatief waardevolle hoeve). Ook worden ten behoeve van de ruimere mogelijkheden voor waardevolle kastelen ca. 1,3 ha parkgebied verfijnd.

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

- ca. 5,0 ha agrarisch gebied wordt bedrijven- of handelszone (incl. bijhorende parkings en buffers);
- ca. 0,8 ha agrarisch gebied wordt parkgebied;

- ca. 1,8 ha woongebied wordt bedrijven- of handelszone (incl. bijhorende parkings en buffers);
 - ca. 1,3 ha parkgebied wordt projectzone of bijhorende parking of buffer (verfijning).
- De totale herbestemde agrarische oppervlakte in dit R.U.P. bedraagt dus ca. 6 ha of minder dan 0,1 % van het bestemde areaal.

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.



+

Bijlagen

1. Categorisering opgenomen bedrijven naar vergunningstoestand en opname

1.1. Op te nemen bedrijven

Tabel 10: *bedrijven met vergunning stedenbouw en/of milieu*

7.	voormalig onderzoekscentrum landbouw, Gudderstraat, geen activiteit, percelen 71019 Sie A 137b	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 01/08/1972, varkensproefstation W24/11/2000, weigering voor het plaatsen van een serre op bestaande gebouwen 23/05/2001, het plaatsen van een serre voor hydrocultuur op bestaande gebouwen (B.D.)	Opmerkingen dossier 01/08/1972 niet terug te vinden in archief aanpalende zendmasten en kopstation vergund op 08/03/1984 en 25/09/1998
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	Romeinse weg van belang bij mogelijke werken omwille van mogelijke archeologische waarden
	Conclusie: op te nemen omwille van aard bebouwing vermoeden van behoorlijke stedenbouwkundige vergunningstoestand milieuvergunning afwezig, geen bedrijvigheid	
10.	Brouwerij Kerkom, Naamsesteenweg, brouwerij, percelen 71027 Sie B, 56x, 55p	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 24/11/1981, reclameborden A18/04/1999, positief stedenbouwkundig attest	Opmerkingen brouwerij functioneert sedert 1870 op de lijst voor bescherming rooilijn van toepassing
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II 11/02/1988, 20 jaar, brouwerij exploitatievergunning 1957, 30 jaar	
	Conclusie: op te nemen vermoeden van behoorlijke stedenbouwkundige vergunningstoestand gebouwen grotendeels van voor '62 milieuvergunning aanwezig bebouwing en brouwerij zelf met cultuurhistorische waarde	

20.	De Pae, Luikersteenweg, bloemen- en tuincentrum, opslag en handel, percelen 71019 Sie A, 273b, 273 ^e , 265b, 292b, 292c, 292 ^e , 292d, 273d	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 19/07/1991, bouwen van woning + tuinbouwatelier (B.D.) 03/03/1992, bouwen van woning, werkhuis + regularisatie serre 21/12/1993, uitbreiding woning landbouwbedrijf	Opmerkingen oorspronkelijke weigering voor 19/07/1991 in verband met discussie onderscheid landbouwbedrijf en tuinbouwcentrum
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: op te nemen, opletten in verband met uitbouw als tuincentrum stedenbouwkundige vergunningstoestand onbekend, vermoeden behoorlijk milieuvergunning afwezig	
23.	Martens-Otten, Startelstraat, transportbedrijf, percelen 71064 Sie A, 167, 166c, 132d, 133y	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten W12/11/1981, weigering garage en burelen 19/01/1984, garage + burelen (Bestendige Deputatie) W17/09/1999, weigering uitbreiden van een garage voor vrachtwagens 12/05/2000, woning en garage (gewijzigde inplanting)	Opmerkingen reeds op 12/08/1980 vergunning voor garage achter bedrijf ligt voetweg nr. 24
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II 11/05/1993, 20 jaar, transportbedrijf	
	Conclusie: op te nemen rekening houdend met voetweg achteraan vermoeden van behoorlijke stedenbouwkundige vergunningstoestand eventuele opmerking inzake verhardingen te formuleren bedrijvigheid van voor '84 milieuvergunning aanwezig	
25.	Vanlangenaker, Roosbeekstraat, kasseien, containers, verkoop en transport, percelen 71064 Sie A, 615e, 616g, 616f, 617d, 627	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 05/04/1994, woning A22/09/1995, positief stedenbouwkundig attest voor uitbreiden loods naar voor (loonwerken)	Opmerkingen enkel tweede aanvraag S.A. weer- gegeven: in eerste was sprake van een uitbreiding naar achter in voorstudie in perimeter start bedrijf in 1987 na overdracht
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II, 13/07/2001, 20 jaar, transportbedrijf	
	Conclusie: op te nemen vermoeden van behoorlijke stedenbouwkundige vergunningstoestand milieuvergunning aanwezig randvoorwaarden inzake beek achteraan (met beperkingen op uitbreiding naar achter)	

29.	AVEVE (Valère Maguillier), Vliegvelddaan, tuincentrum, percelen 71009 Sie A, 258b, 259k ² , 259n ² , 259p ²	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 10/08/1977, gesloten loods 12/02/1979, lichtreclame W28/02/2003, weigering regularisatie overdekte opslagruimte (o.a. omwille van terreinbezetting, blinde gevels en ongeordend parkeren) 17/09/2004, het slopen van twee woningen en winkel met aanhorigheden + nieuwbouw van 2 appartementen met winkel	Opmerkingen volledige vernieuwing situatie n.a.v. vergunning 17/09/2004 in plannen aanvraag vergunning 17/09/2004 is bouwdiepte winkel = 50 meter vanaf de weg en serre ca. 82,5 meter in verg. 17/09/2004 zijn voorwaarden opgelegd i.v.m. o.a. de diepte van de serre (moet dichter), het gebruik van de siertuin en de aanplant 01/07/2004: gedeeltelijk afschaffen en verschuiven voetweg 65 in voorstudie in perimeter
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II, 23/06/1993, 20 jaar, granen en groenvoerders	
	Conclusie: op te nemen rekening houdend met voetweg en bouwdiepte vermoeden van behoorlijke stedenbouwkundige vergunningstoestand: is in aanbouw (08/2005) milieuvergunning aanwezig (hernieuwing onbekend) volledig te herzien naar voorwaarden t.o.v. voorstudie, opletten in verband met bouwdiepte serre	
45.	De Linde Scheperbanken, Doe-het-zelf-zaak, percelen 71015 Sie A 48x ⁰ / ₂ , 48a ² / ₂ , 48z ⁰ / ₂ , 46m, 45v	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 26/06/1979, metselen gevelsteen 08/05/1990, slopen woning en nieuwbouw winkel 07/06/1994, bouwen stapelruimte	Opmerkingen
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: op te nemen vermoeden van behoorlijke stedenbouwkundige vergunningstoestand milieuvergunning afwezig moeilijke toegang (bij voorkeur langs gemeenteweg)	
52.	GMG , Engelmanshovenstraat, grote kleinhandel, percelen 71015 Sie A 22n, 22m, 23b	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 27/12/1991, bouwen van een voedingszaak	Opmerkingen milieuvergunning voor bedrijf op grondgebied Heers
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II, 04/08/1995, 20 jaar, lozen van huishoudelijk afvalwater	
	Conclusie: op te nemen , ev. overleg Heers vermoeden van behoorlijke stedenbouwkundige vergunningstoestand milieuvergunning aanwezig	

69.	NV. Eolnka fruit (Francis Gors) Luikersteenweg, fruitverpakkingbedrijf, percelen 71014 Sie B, 15d, 15f, 15g, 16b	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 21/06/1988, loods met landbouw- doeleinden 16/08/1991, uitbreiding fruitloods 30/07/1994, bedrijfswoning i.p.v. noodwoning 24/08/2001, uitbreiding fruitloods	Opmerkingen weigeringen zendmasten op aanpalend perceel o.v. interferentie bedrijvigheid in cluster met bedrijven 69, 1 en 3
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse III, datum en termijn ongekend, fruitbedrijf	
	Conclusie: op te nemen vermoeden van behoorlijke stedenbouwkundige vergunningstoestand gebouwen milieuvergunning aanwezig	
73	Het zwaluwenhof (rentmeestershoeve) wijnhandel Halingenstraat, percelen 480g, 480h, ?481m	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten voor gebouwen vermoeden van stedenbouwk. vergunning (aanduiding op meerdere kadastrale kaarten van voor 1962 nog na te gaan) 05/12/1996: regularisatie landbouwloods op 481m (zelfde eigenaar?)	Opmerkingen kadaster 1960 en 1970 opgevraagd wijnhandel gestart in 1993 wil naast wijnhandel ook gastenkamers opstarten (4 kamers)
	Conclusie: op te nemen, zit niet bij hoeves en recreatie	



Tabel 11: bedrijven met vergunningen maar met belangrijke opmerkingen m.b.t. positionering t.o.v. omliggende ruimte

1.	Multifashion Luikersteenweg, voormalige kledingszaak, percelen 71014 Sie B 14a	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 25/05/1968, zaal 27/03/1975, garage + toonzaal W16/11/1982 weigering reclameborden op dak op	Opmerkingen in cluster met bedrijven 69, 2 en 3 dossier provincie '618' = ? toonzaal perceel 14a op kadaster '76
	Milieuvergunningen afwezig	
	Conclusie: op te nemen stedenbouwkundig: gebouwen vergund, functie evenwel niet duidelijk milieuvergunning afwezig, mogelijk onnodig behoud enkel in functie van bedrijf 2	
2.	Holcim, Luikersteenweg, betoncentrale, percelen 71014 Sie B 13d, 13e	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 19/04/1967, woning + benzinstation (met inbegrip van huidige kantoorruimten)	Opmerkingen in cluster met bedrijven 69, 1 en 3 dossier provincie '618' = ? 'te bebouwen betoncentrale' met schematische weergave van de installaties aangeduid op bouwaanvraagplannen van dossier 19/04/1967 gebouwen op percelen 13d en 13e reeds in belangrijke mate op kadaster 1968
	Milieuvergunningen klasse II 15/09/2000, 20 jaar, betoncentrale	
	Conclusie: op te nemen met uitvoerscenario stedenbouwkundig: vermoeden van vergund van constructies bedrijf zelf nog te bepalen op basis van kadaster of dossier 618 provincie stedenbouwkundige vergunning voor gebouwen in oostelijk deel (kantoorgebouwen) milieuvergunning aanwezig	
3.	Saffraan Luikersteenweg, Horecazaak, percelen 71014 Sie B 13f, 13g	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 19/04/1967, woning + benzinstation (met inbegrip van huidige horecaruimten)	Opmerkingen in cluster met bedrijven 69, 1 en 2 dossier provincie '618' = ? gebouwen op percelen 13g en 13f reeds in belangrijke mate op kadaster 1968
	Milieuvergunningen afwezig	
	Conclusie: op te nemen stedenbouwkundig: gebouw vergund, functie evenwel onduidelijk milieuvergunning afwezig, mogelijk onnodig behoud enkel in functie van bedrijf 2	

34.	Spiritus, Vinnestraat, handel en bewerking bouwmaterialen, percelen: 71013 Sie B 70m, 70v, 70s, 75e, 70t, 180k, 168c, 168b	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 03/01/1980, stapelplaats W03/01/1980, weigering woning 11/03/1980, woning, nieuwe inplanting 02/03/1983, stapelplaats W17/07/1990, ongunstig advies C.B.S. stedenbouwkundig attest voor uitbreiding op percelen 168b, 168c, 75 ^e 21/04/1992, winkel, toonzaal en bureel W23/11/2001, weigering voor boxen voor bouwmaterialen	Opmerkingen specifieke uitspraak in ruimtelijk structuurplan Sint-Truiden bedrijf reeds aanwezig in 1973 11/03/1980: woning geroteerd t.o.v. vergunning W17/07/1990, reden: l.w. agrarisch gebied, met opm. uitbr. volume in navolging van wet 1984 ev. wel mogelijk, percelen worden nu bedrijfsmatig gebruikt (buitenopslag, grondverzet) in verg. 21/04/1992 zijn voorwaarden inzake beplanting en geen detailhandel
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II, 28/07/1992, 20 jaar	
	Conclusie: op te nemen rekening houdend met herlocalisatie voetbalpleinen en aanleg buffer vermoeden van behoorlijke stedenbouwkundige vergunningstoestand evenwel geen vergunningen terug te vinden in verband met permanente buitenopslag milieuvergunning aanwezig specifieke opname en richtinggevende beschrijving ontwikkelingsperspectief in structuurplan	
51.	Vandersmissen, Bornedries, autoherstelwerkplaats en takeldienst, percelen 71652 Sie A 290x, 290w	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 03/11/1982, uitbreiden garage 19/02/1997, regulariseren luifel (B.D.) 21/11/1997 bijbouwen burelen en was- en kledingsruimte personeel 25/09/1998 wijzigen voorgevel bestaande garage	Opmerkingen bedrijf feitelijk aanwezig in 1968 onvolledig bouwdoosier i.v.m. vergroten werkplaats
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II, 18/05/1993, 20 jaar, garage + carrosserie	
	Conclusie: op te nemen rekening houdend met verzorging buitenopslag vermoeden van behoorlijke stedenbouwkundige vergunningstoestand evenwel geen vergunningen terug te vinden in verband met permanente buitenopslag wagens milieuvergunning aanwezig	

53.	Hermoo, Zepperenweg, groothandel biociden, percelen 71652 Sie A 433x en 433w	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 23/01/1973, opslagplaats en frigo's voor fruit 25/11/1980, lichtreclame 06/07/1982, fruitopslagplaats W1997, ongunstig stedenb. attest, uitbreiding W08/12/2000 weigering voor uitbreiden bestaande personeelsruimte en verharding	Opmerkingen 23/01/1973: loods en frigo vooraan, op plan ca. 50m diep t.o.v. weg 1982: op plan, bestaande loods + frigo: ca. 52 m diep en nieuwe loods achteraan: ca. 27 *54 m tot ca. 15m van beek
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse I, 23/06/1992, 20 jaar, groothandel in biociden	weigering: voormalige plannen niet gevolgd (op plan loods en frigo cfr. 1973 ca. 5 m langer dan na '82 waardoor loods cfr. 1982 op < 10 van beek)
Conclusie: op te nemen, maar met beperkingen afstand naar beek en maatregelen valleierherstel stedenbouwkundige vergunningstoestand strookt niet volledig met vergunning, vooral van belang i.v.m. loods achteraan (1982) met gevolgen voor afstand beek, volume iets groter dan vergund milieuvergunning aanwezig		
64.	B.A.B. Bamps, Tomstraat, metaalbedrijf, Tiensesteenweg, percelen 184h, 184k, 215r, 215p	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 25/08/1968, verbouwen voorgevel 10/06/1975, bouwen atelier fabricage, herstel en onderhoud landbouwmachines 30/06/1987, uitbreiden werkplaats en stapelruimte landbouwmachines 18/07/1989, bouwen bureau en sociale lokalen bestaand bedrijf	Opmerkingen 30/06/1987: bijkomende bebouwing sluit voetweg 45 af, voetweg niet vermeld in vergunningsdossier 18/07/1989: eigenaardige verschillen merkbaar in configuratie t.o.v. 1987: uitbreiding gebouw 1975 naar achter? / gebouw ook binnen de 5 m-oeverstrook
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II, 20/06/2003, 20 jaar, machinebouw voor fruitteelt	woning ten zuiden: <ul style="list-style-type: none"> • 15/09/2000, bijbouwen van een zolderkamer • 28/02/2003, uitbreiden woning met wintertuin (+ inrit ten ZO) • inrit anders gesitueerd dan op plan (boven beek?) 05/10/1960: verkaveling ten noorden (o.a. perceel 188k, f) gn. verg. ivm bebouwing weg 45 gn. verg. ivm inbuizing Hoogbeek inbuizing mogelijk gevolg niet naleven plannen vergunning 1975
Conclusie: op te nemen stedenbouwkundige vergunningstoestand strookt niet volledig met vergunning, vooral van belang i.v.m. loods ten zuiden (1975) met gevolgen voor Hoogbeek, volume mogelijk ook iets groter dan vergund milieuvergunning aanwezig		

71.	JIMMO Stippelstraat, transportbedrijf, percelen 71064 Sie A, 353c, 355c, 355d, 356e, 357k	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 22/02/1972: autobergplaats	Opmerkingen onvolledig dossier voor uitbreiden magazijn dd. 17/11/1994 beek ingebuisd
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse III, datum en termijn ongekend, transportbedrijf	
	Conclusie: op te nemen rekening houdend met herwaardering beek stedenbouwkundige vergunningstoestand gebouwen uiterst beperkt milieuvergunning aanwezig	

Tabel 12: duidelijk onbehoorlijk vergunde bedrijven waarvoor actief opleggen van voorwaarden inzake ruimtelijke inpassing ter plaatse is aangewezen

18.	SOB-grondwerken Startelstraat, houtzagerij en grondwerken, percelen 71064 Sie A 6h, 106, 107c, 111l, 111k	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten voormalig boerderijcomplex van voor 1962 W24/01/1991 weigering regul. gebouwen (C.B.S.) PV 24/01/1997 W12/06/1997 weigering regul. gebouwen (B.D.) PV 22/06/2001 gevolg: vordering tot afbraak A17/06/2005, pos. planologisch attest CBS, op basis van positieve adviezen van alle betrokken administraties beslissing herleggen voetweg 53, datum beslissing onbekend	Opmerkingen in 1972 enkel woning aanwezig, 2 loodsen initieel uit 1972, derde loods later 17/06/2005: voorwaarden in advies ROHM i.v.m. <ul style="list-style-type: none"> • perimeter • uniformiteit/ beeldwaarde • buffering/inkleding • voetweg 53 • nabestemming: landbouw
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II, 15/09/2020, 20 jaar, houtzagerij	
	Conclusie: op te nemen in functie van duidelijkheid ontwikkelingsperspectief ondanks uitspraken in het verleden, mits analoge voorwaarden als argumentatie planologisch attest duidelijke uitspraken in het verleden over onbehoorlijke vergunningstoestand toekomstmogelijkheden geboden via planologisch attest, maar met voorwaarden milieuvergunning aanwezig	

72.	Sleck Stippelstraat, bottelarij, percelen 71064 Sie A, 366p, 366r, 367b, 367c, 368e, 368g	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten afwezig	Opmerkingen intentie tot aanvraag regularisatie (2003) beek ingebuisd
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II, 01/09/1995, 20 jaar, bereiden alcoholhoudende dranken	
	Conclusie: op te nemen rekening houdend met herwaardering beek stedenbouwkundige vergunningstoestand gebouwen uiterst beperkt tot afwezig milieuvergunning aanwezig	

1.2. Niet op te nemen bedrijven

1.2.1. Bedrijven waarvoor eventuele herbestemming was vooropgesteld, maar urgentie verdween in de loop van het onderzoek

Tabel 13: bedrijven met indicaties inzake aanwezigheid vergunningen

17.	Gerrits-Leemans, Gippershoven, loods, 71064 Sie B 149g	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten onbekend, dossier bestaat	Opmerkingen dossier provincie '797', (inhoud niet gekend, van voor 1977) in voorstudie in perimeter in cluster met bedrijven 16 en 48 geen bedrijvigheid aanwezig
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen, geen bedrijvigheid noch bepaalde waarden i.v.m. urgentie stedenbouwkundige vergunningstoestand onbekend, vermoeden behoorlijk milieuvergunning afwezig, geen bedrijvigheid	
68.	Bessemans Naamsessteenweg/ Kapelstraat, transportbedrijf, percelen 71353 Sie E 786z, 786p, 786k, 784v, 782l ² , 782k ²	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten afwezig	Opmerkingen recent stopgezet lage kwaliteit gebouw en parking
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II, 06/02/1998, 20 jaar, transportbedrijf	
	Conclusie: niet op te nemen omwille stopzetting en beperkte aanwezige kwaliteit restanten vermoeden van onbehoorlijke stedenbouwkundige vergunningstoestand milieuvergunning aanwezig	
67.	AVEVE (Wiame Karel) Davidstraat, agrarisch centrum, percelen 71009 Sie B 184h, 184k, 215r, 215p	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 02/09/1982, bouwen graanopslagplaats	Opmerkingen stedenbouwkundige vergunningen aanwezig voor pylonen en antennes op het perceel bedrijf is intussen stopgezet
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II, 23/06/1992, 20 jaar, granen en groenvoeders	
	Conclusie: niet op te nemen vermoeden van behoorlijke stedenbouwkundige vergunningstoestand gebouwen milieuvergunning aanwezig bedrijf stopgezet	

Tabel 14: bedrijven zonder indicaties aanwezigheid vergunningen

16.	Vandersmissen, Gippershoven, drijfkracht/vloeistof, 55-100°C, asfaltproducten (geen activiteiten), percelen 71064 Sie B 152h, 152f	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten onbekend	Opmerkingen probleem bij opzoeking i.v.m. kadastrumnummers in zelfde cluster als 17 en 48 in voorstudie in perimeter
	Milieu- en exploitatievergunningen onbekend	
	Conclusie: niet op te nemen (niet dringend en vergunning afwezig/onbekend) in perimeter in voorstudie vergunningstoestand vermoedelijk beperkt geen bedrijvigheid aanwezig	
48.	Martens Freddy Terwouwenstraat, garage, percelen 71064 Sie B 106p, 159m	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten afwezig	Opmerkingen in zelfde cluster als 17 en 48
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen (niet dringend en vergunning afwezig/onbekend) vergunningstoestand vermoedelijk beperkt bedrijvigheid tanend/beperkt	

1.2.2. Bedrijven met mogelijkheden binnen huidige bestemmingen

Tabel 15: bedrijven met indicaties inzake aanwezige vergunningen

9.	Hoewaer Naamsesteenweg, garage aanhangwagens voor auto's, dienstverlening en opslag, percelen 71027 Sie B 65l ² , 86a	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 10/04/1979, vergroten bedrijfsgarage 07/07/1981, gevelvernieuwing	Opmerkingen
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen: mogelijkheden binnen woonzone	
27.	Plevoets, Hasseltsesteenweg, garage, percelen 71352 Sie C778w, 778v, 778t, 778m, 775m	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 27/10/1964, bouwen garage en werkplaats 11/08/1973, uitbreiden werkplaats 16/02/1978, werkplaats (bron: archief ROHM) 14/12/2001, uitbreiden bestaande carrosserie	Opmerkingen
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II, datum en termijn onbekend, garage	
	Conclusie: niet op te nemen: mogelijkheden binnen woonzone	

28.	LID-Geens, Hasseltsesteenweg, dakwerken, percelen 71352 Sie M 31t	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten W19/09/1997, weigering voor een reliëfwijziging W14/05/1998, weigering voor het verbouwen van een bestaand handelspand (reden: gebrek aan harmonie) 30/06/2000, verbouwen bestaand bedrijfsgebouw	Opmerkingen
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II 16/03/1993, 20 jaar	
	Conclusie: niet op te nemen: mogelijkheden binnen woonzone	
33.	Peeters, Luikersteenweg, ramen in aluminium en PVC (productie ter plaatse beperkt), percelen 71009 Sie C 661c, 615b, 599c	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 30/05/1967, bouwen atelier + woonlaag 08/04/1980, lichtreclame	Opmerkingen
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen: mogelijkheden binnen woonzone	
37.	De Roover Luikersteenweg, LPG-inbouw, percelen 71014 Sie B, 65h, 65k	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten	Opmerkingen
	Milieu- en exploitatievergunningen 16/02/2001, klasse III, melding 20 jaar	
	Conclusie: niet op te nemen: mogelijkheden binnen woonzone	
41.	Mas-Leunen Dekkenstraat, kleinhandel verkoop en opslag verven, percelen 71064 Sie A, 718k, 716f, 716g	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 25/10/1994: positief stedenbouwk. attest II, op percelen 716e-g, inhoud onbekend	Opmerkingen
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen: mogelijkheden binnen woonzone	
46.	Vandergeten Tiensesteenweg, handel in auto-onderdelen, herstellingen, percelen 71061 Sie B 257 ² , 257g ² , 257t ²	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 04/07/1989 bouw werkplaats en sloop tonloods 08/01/1991 bouw woning	Opmerkingen
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse III, melding 22/01/1994, 20 jaar, herstelwerkpl.	
	Conclusie: niet op te nemen: mogelijkheden binnen woonzone	

63.	Kempenaers Tomstraat, Interieurinrichting, percelen 71009 Sie B 180f, 180g, 181e, 180f	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 27/08/1963, bouw woning 22/07/1969, bouw kweek- en mestveestal 13/01/1987, uitbreiden woning 18/08/1995, bouw open loods	Opmerkingen
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II, 29/09/1993, 20 jaar, schrijnwerkerij.	
	Conclusie: niet op te nemen: mogelijkheden binnen woonzone	

Tabel 16: bedrijven zonder indicaties aanwezige vergunningen of met duidelijke uitspraken

5.	Sterkendries, Overbroekstraat, tegel- en klinkerhandel, percelen 71015 Sie B 577f, 577g	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten	Opmerkingen nevenactiviteit landbouw
	Milieu- en exploitatievergunningen	
	Conclusie: niet op te nemen: geen herbestemming voorzien (nevenactiviteit landbouw)	
24.	Otten, Startelstraat, schrijnwerkerij perceel 71064 Sie A 91z	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten	Opmerkingen mogelijkheden binnen woonzone
	Milieu- en exploitatievergunningen	
	Conclusie: niet op te nemen: mogelijkheden binnen woonzone	
38.	Gregoir Emil Tongersesteenweg, Hout- en ijzerwaren, percelen 71048 Sie B 82l, 83b	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten	Opmerkingen mogelijkheden binnen woonzone geen vergunning boogloodsen
	Milieu- en exploitatievergunningen	
	Conclusie: niet op te nemen: mogelijkheden binnen woonzone	
39.	Vanmechelen BVBA Runkelendorp, opslagplaats aannemer, percelen 71050 Sie A 353g	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten	Opmerkingen mogelijkheden binnen woonzone
	Milieu- en exploitatievergunningen	
	Conclusie: niet op te nemen: mogelijkheden binnen woonzone	
42.	Haspengouwse dakwerken BVBA Driewilgenstraat, dakwerken, percelen 71014 Sie B, 148m	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten	Opmerkingen mogelijkheden binnen woonzone geen vergunning ondanks recente verbouwingen
	Milieu- en exploitatievergunningen	
	Conclusie: niet op te nemen: mogelijkheden binnen woonzone	

49.	Santermans Tongersesteenweg, verkoop tuinhout, garageboxen,..., percelen 71009 Sie A 79k, 79z	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten W13/09/1996: weigering regulariseren autobergplaats weigering verkaveling omwille afwezigheid gezamenlijke toegang, datum onbekend	Opmerkingen
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen (niet dringend en vergunning afwezig/onbekend) vergunningstoestand beperkt/afwezig beperkte mogelijkheden binnen woongebied landelijk karakter	

1.2.3. Bedrijven verder te onderzoeken in ruimer kader

Tabel 17: *bedrijven met vergunning stedenbouw en/of milieu*

54.	Colruyt, Tiensesteenweg, grote kleinhandel, percelen 71053 Sie F, 19k ² , 19h ²	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 01/03/1996, slopen gebouwen 25/10/1996, bouw handels-gebouw voor detailhandel	Opmerkingen -
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse I, 28/11/1996, 20 jaar, grootwarenhuis	
	Conclusie: mogelijk op te nemen in R.U.P. voor gehele kleinhandelslint Tiensesteenweg vermoeden van behoorlijke stedenbouwkundige vergunningstoestand milieuvergunning aanwezig	

1.2.4. Bedrijven met mogelijk ander oplossingskader

Tabel 18: *bedrijven met indicaties inzake aanwezige vergunningen*

11.	Bessemans Metserenweg, architectenpraktijk, percelen 71352 Sie D, 9, 9b, 10b, 10c	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 02/06/2000 verbouwen bestaande watermolen met woont tot architectenbureau, fase 1	Opmerkingen waardevolle hoeve
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen: minder urgent en ondertussen opgenomen in globale regeling hoeves	
15.	Gielen-Geets Bornedries, opslag/verdeling brandstoffen, percelen 71352 Sie A 325r	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 29/04/1964, bouwen van een woning (+ kleine opslagruimte)	Opmerkingen
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen: niet urgent en beter in globale benadering woninggroep	

19.	Otten, Tienweidestraat, schrijnwerkerij (vooral bergplaats, plaatst ramen en deuren na aankoop bij fabrikant) Percelen 71064 Sie A 279g	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 28/09/1982, bouwen woning 19/01/1984, bouwen garage en werkplaats	Opmerkingen vergunning 1982 i.k.v. opvulregel
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen: niet urgent en beter in globale benadering woninggroep	
26.	Seat-garage (Depaz) Naamsesteenweg, garage, percelen 71353 Sie E 1201a ²	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 02/04/1985, breken raam voor toonzaal 23/07/1985, lichtreclames 11/05/1993, verbouwen garage en toonzaal 04/01/2002: wijziging voorgevel	Opmerkingen
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen: niet urgent en beter in globale benadering woninggroep	
58.	Nicolai Gorsemdorp, fruitbedrijf (+ handel in tuin- en landbouwgereedschap), percelen 71018 Sie A 167a ₂ , 167l ₂ , 167m ₂ , 167m ₂ , 167c ₃ , 167w, 167x	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 03/07/1978, bouwen koelhuizen voor opslag van fruit 05/09/1978, bouwen koelhuizen voor opslag van fruit 25/11/1980, uitbreiding koelhuis voor opslag van fruit 03/04/1984, bouwen burelen W03/04/1984 weigering bouw van boogloodsen 11/08/1987, uitbreiden utiliteitsgebouwen 05/06/1990, bouwen koelcellen, loods en kaai 28/07/1992, bouw loods landbouwwerktuigen	Opmerkingen
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II 21/09/1993, 20 jaar.	
	Conclusie: niet op te nemen: niet dringend + beter in globale benadering agrarische activiteitenzones	

Tabel 19: *bedrijven zonder indicaties aanwezige vergunningen of met duidelijke negatieve uitspraken*

12.	Plevoets, Heide, schrijnwerker, percelen 71352 Sie B, 53k ³	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 1969: woning W1970: weigering varkensstal 2002: woning	Opmerkingen mogelijkheden binnen woninggroep enkel vergunningen voor woning
	Milieu- en exploitatievergunningen	
	Conclusie: niet op te nemen: mogelijkheden binnen woninggroep, voor activiteiten geen verwijzing van vergunning	

55.	Vavantas Hasseltsesteenweg, grote kleinhandel speelgoed, percelen 71352 Sie B, 139f ⁴	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten W 20/03/1976 weigering voor handelsgebouw 07/07/1981, fruitopslagplaats	Opmerkingen in voorstudie opgenomen in perimeter
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen (niet dringend en vergunning afwezig): eventueel perimeter weigering handelsgebouw toekomstmogelijkheden op termijn via perimeter	
56.	Distri-All Kortenbosstraat, distributiebedrijf, percelen 71352 Sie C 38e	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 05/01/1965: woning	Opmerkingen loods niet vergund
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen (niet dringend en vergunning afwezig/onbekend + ontwikkeling omgeving) vergunningstoestand beperkt/afwezig beperkte aanwezigheid activiteiten/dynamiek mogelijke inpasbaarheid af te wegen binnen perspectief achterliggend gebied	
57.	Van Straelen Gorsemdorp, tuinaanleg-kleinhandel, percelen 71018 Sie A 17d, 17c, 24f	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 18/07/1997, serre W18/07/1997 weigering verwerkings- en sorteerplaats fruit	Opmerkingen --
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen (niet dringend en vergunning afwezig) weigering verwerking- en sorteerplaats enkel vergunning voor serre geen milieuvergunning vooral zaak voor afwerking lint	
60.	Baldewijns Dekkenstraat, bouwbedrijf, percelen 71064 Sie A, 912n ² , 912m ² , 907n, 909g, 886e, 884b, 884a, 886c	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 20/09/1978, stapelplaats bouwmaterialen 13/01/1987, uitbreiden woning 18/08/1995, open loods W14/07/1999 weigering voor het bouwen van een loods PV 24/02/2000: wederrechterlijke werken (o.a. andere inplantingen en omvang veel ruimer dan vergund) 18/05/2001, afbraak woning op perceel ten noorden	Opmerkingen in perimeter in voorstudie
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen, duidelijke uitspraken over onbehoorlijke vergunningstoestand duidelijke uitspraken in het verleden over onbehoorlijke vergunningstoestand stedenbouwkundige vergunningstoestand duidelijk onbehoorlijk	

	dringend karakter beperkt mogelijkheden voornamelijk binnen eventuele perimenter ontwikkelingsperspectief zal belangrijke beperking huidige omvang inhouden geen milieuvergunning aanwezig	
61.	Blaas Roosbeekstraat, handel in tuin- en landbouwmachines, percelen 71064 Sie A 785e, 743v ⁵ , 743m ⁵ , 743r ⁴	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten in hoofdzaak onbekend tot afwezig	Opmerkingen dossier 83-169 aanwezig, inhoud onbekend recente verbouwing zonder vergunning in perimenter in voorstudie
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen (niet dringend en vergunning afwezig) in perimenter in voorstudie vergunningstoestand vermoedelijk beperkt	
62.	Verbiest Bautershoven, transportbedrijf, percelen 71352 Sie C 509d	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 25/01/1984, mestveestal	Opmerkingen
	Milieu- en exploitatievergunningen afwezig	
	Conclusie: niet op te nemen (niet dringend en vergunning afwezig) vergunningstoestand vermoedelijk beperkt/afwezig voornamelijk loods ter plaatse	

1.2.5. Bedrijven waarvoor herlocalisatie was vooropgesteld

Tabel 20 bedrijven met indicaties vergunningen

8.	Limobo, Bermenstraat, garage met herstellwerkplaats, percelen 71001 Sie A 188 ^{e2} , 188a ²	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 22/01/1964, oprichten van een schuur 25/10/1965, oprichten van een bakstenen muur tegen bestaande muur in cementblokken, het gebouw betreft een garage	Opmerkingen
	Milieu- en exploitatievergunningen	
	Conclusie: niet op te nemen: herlocalisatie is vooropgesteld	
70.	Q&T Kasteelstraat, asfaltbedrijf, percelen 71064 Sie A 1101d ² , 1101c ²	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten	Opmerkingen aanwezigheid boogloodsen
	Milieu- en exploitatievergunningen 24/08/1993: klasse II, 20 jaar, betoncentrale	
	Conclusie: niet op te nemen: herlocalisatie is vooropgesteld	

Tabel 21 bedrijven zonder indicaties aanwezige vergunningen of met duidelijke negatieve uitspraken

4.	Vandendyck, Egovenstraat, garage, percelen 71015 Sie B 325b, 325c	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten W09/03/2001, weigering regularisatie	Opmerkingen duidelijke uitspraak: op die plaats geen regularisatie mogelijk
	Milieu- en exploitatievergunningen 07/04/1995, klasse II, 20 jaar, garage	
Conclusie: niet op te nemen: herlokalisatie is vooropgesteld + duidelijke uitspraak		
13.	B-Invest, Heide, machines voor bouw, assen, herstellen betonmixers,...Industriële productie, percelen 71352 Sie B 877a², 77z	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten 11/03/1977, vergunning hangar	Opmerkingen hangar i.f.v. landbouw-activiteiten duidelijke uitspraak: weigering aktename
	Milieu- en exploitatievergunningen weigering aktename melding (klasse 3)	
Conclusie: niet op te nemen: herlokalisatie is vooropgesteld + duidelijke uitspraak		
14.	Norfolk, Alkerweg, lokalen met dansgelegenheid, opslag- en verdeling brandstoffen, percelen 71352 Sie C 66, 71l	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten W04/04/2003: weigering regularisatie van een woning en restaurant	Opmerkingen duidelijke uitspraak: op die plaats geen regularisatie mogelijk
	Milieu- en exploitatievergunningen klasse II, 23/06/1995, 20 jaar, feestzaal (RAVYMO NV)	
Conclusie: niet op te nemen: herlokalisatie is vooropgesteld + duidelijke uitspraak		
21.	Stuur Zelf, Tongeren, Basiliekstraat, autorijschool, percelen 71352 Sie B, rand 91c/92f	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten PV aanwezig na klacht	Opmerkingen duidelijke uitspraak: PV aanwezig na klacht, inhoud onbekend
	Milieu- en exploitatievergunningen	
Conclusie: niet op te nemen: herlokalisatie is vooropgesteld + duidelijke uitspraak		
50.	Van Langenaken Tongersesteenweg, geen activiteiten, percelen 71009 Sie A 79s, 79v, 79x, 79y	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten W01/10/1968: weigering opslagplaats W22/08/2000: negatief stedenbouwkundig attest II bouw fruitloods	Opmerkingen W22/08/2000: ambachtelijke activiteit en geen binding landbouw duidelijke uitspraken: weigering en negatief stedenbouwkundig attest geen activiteiten
	Milieu- en exploitatievergunningen	
Conclusie: niet op te nemen: herlokalisatie is vooropgesteld + duidelijke uitspraak + geen activiteiten		

2. Vergunningstoestand bedrijven in kastelen

2.1. Op te nemen bedrijven in kastelen

Tabel 22: *Bedrijven in kastelen te beschouwen als behoorlijk vergund*

H29	Commanderij van Ordingen (BEMAS NV)	
	Vliegveldlaan, percelen 71048 Sie A 35a, 36 ^e , 36f, 43 ₂ , 43k, 44g, 44m, 44t, 44v, 48m ⁶ , 48l ⁶	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten W27/11/1998: weigering bouw van een omheining 21/03/2003: restauratie en herbestemming poortgebouw, uitbreiden poortgebouw met oranjerie, omheiningmuur aan de dreef 07/01/2000: plaatsen van een omheining	Opmerkingen urgent project/plan in uitvoering, noodzaak inzake functiewijzigingen voorwaarden i.v.m. omheiningsmuur aan de dreef en inname openbaar domein
Conclusie: op te nemen, ook in functie van inrichting omgeving ergoed		

Tabel 23: *Bedrijven in kastelen te beschouwen als niet behoorlijk vergund*

H31	Kasteel de Motte met Donjon (Holzer Trading Cie)	
	Mettekovenstraat, percelen 71019 Sie B 402, 403h, 404f, 405d, 407c, 411a	
	Stedenbouwkundige vergunningen en attesten W14/07/2000 weigering regularisatie functiewijziging I 15/09/2000, intrekking weigering 14/07/2000 i.v.m. regularisatie functiewijziging P.V. 31/07/1998: wederrechtelijk uitgevoerde werken P.V. 03/07/2003 : plannen regularisatie stemmen niet overeen met bestaande toestand weigering 25/07/2003: regularisatie functiewijziging	Opmerkingen reden I 14/09/2000: onwettig omwille van ontbreken certificaat aangaande het vergelijk met de stedenbouwkundig inspecteur en de hieraan verbonden transactiesom (Best. Dep. 31/08/2000)
Conclusie: op te nemen, rekening houdend met dynamiek functies vergunningstoestand en PV's hebben in belangrijke mate te maken met dynamiek en aard huidige functies		

2.2. Niet op te nemen kastelen

Tabel 24: *Bedrijven in kastelen te beschouwen als behoorlijk vergund*

H55	Kasteel Peten (Velm)	
	Halingenstraat, geen activiteiten, percelen 500a, 503x, 503y, 504v, 505h, 505k	
	<p>Stedenbouwkundige vergunningen en attesten</p> <p>voor kasteel vermoeden van stedenbouwk. vergunning (aanduiding op meerdere kadastrale kaarten van voor 1962)</p> <p>25/06/1957: verbouwwerken</p> <p>05/07/1960: scholen</p> <p>20/05/1964: schoolgebouw</p> <p>28/4/1971: labo's aan schoolinrichting</p> <p>13/08/1973: overdekken van speelplaats</p> <p>23/05/1977: 5 klassen en ontspanningszaal</p> <p>SA11/05/2001: stedenbouwkundig attest 2 voor verbouwing en uitbreiding kasteel, school- en bijgebouwen tot hotel-restaurant en meergezinswoningen, nieuwbouw meergezinswoning en gedeeltelijke afbraak, woonfunctie hoofdzakelijk bestemd voor senioren</p>	<p>Opmerkingen</p> <p>urgent plan/project</p> <p>landschapsstudie aanwezig</p> <p>S.A11/05/2001:</p> <ul style="list-style-type: none"> Negatief advies ROHM 25/04/2001, ten gronde omwille van bestemming gebied (geen openbaar karakter noch gemeenschapsvoorziening): kan dus enkel binnen goed te keuren R.U.P. Positief advies afd. M&L Positief advies afd. Bos & Groen mits voorwaarden (o.a. openstellen park aan publiek en beheersplan) <p>recentere ontwikkelingsideeën dan 2001 aanwezig</p>
<p>Conclusie: omwille van de aard en omvang van het project t.o.v. Velm is een afzonderlijke uitwerking aangewezen met opname in een specifiek daartoe opgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan</p>		

Tabel 25: *Bedrijven in kastelen te beschouwen als niet behoorlijk vergund*

H56	Speelhof	
	Speelhoflaan percelen 71352 Sie D 382c, 388h, 388k, 389a	
	<p>Stedenbouwkundige vergunningen en attesten</p> <p>07/04/1992, elektriciteitscabine, (stadsbestuur)</p> <p>W19/07/1996: weigering regulariseren verplaatsbare veranda, Speelhof NV.</p> <p>12/07/1999, herinrichting speelhof</p> <p>12/07/2000, heraanleg van verharding in keien, (stadsbestuur)</p>	<p>Opmerkingen</p>
<p>Conclusie: niet op te nemen, mogelijkheden in zone voor gemeenschapsvoorzieningen vergunningstoestand beperkt</p>		

3. Watertoets

Voor deze beknopte watertoets op planniveau kan onderscheid gemaakt worden tussen :

- de bedrijvensites die in of in relatie tot een risicogebied voor overstromingen in een beekvallei zijn gelegen;
- de bedrijvensites die in andere delen, met name in de historisch, van nature uit overstroomde delen, van de valleien zijn gelegen;
- de bedrijvensites die buiten de beekvalleien zijn gelegen.

Bedrijvensites in of in relatie tot een risicogebied voor overstromingen

Van de bedrijven en kastelen in het plangebied van dit R.U.P. is alleen volgend bedrijf gelegen in een risicozone voor overstromingen aangeduid op de modelleringskaarten van AMINAL-Water : b53 Hermoo Zepperen.

Daarnaast is de bedrijvencluster b71 Jimmo – b72 Sleck Zepperen gelegen vlak stroomafwaarts van een dergelijke risicozone voor overstromingen.

Zoals aangegeven bij de ontwikkelingsperspectieven (hoofdstuk 5) is de expliciete reden van opname van bedrijf b53 in dit R.U.P. het perspectief om op korte termijn een (gedeeltelijk) herstel van de vallei van Melsterbeek ter hoogte van dit bedrijf te realiseren, gekoppeld aan het opnieuw gebruiken van een kleiner deel van de bedrijfsgebouwen voor nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid. De R.U.P.-voorschriften voorzien dan ook een reeks bepalingen om de watersituatie in deze omgeving te verbeteren.

In de bijhorende bufferstrook in bedrijvensite b53 is binnen de oeverstrook van Melsterbeek (30 m en meer) geen nieuwe bebouwing toegelaten en is de verwijdering van alle verharding (op de betonweg naar de achtergelegen plantage na) en van de bestaande bebouwing (ca. 1.210 m²) verplicht. Daarenboven dient minstens driekwart van de oppervlakte van deze opgehoogde oeverstrook terug tot op maaiveld te worden afgegraven. In de zone voor bedrijvigheid zelf van deze site is slechts voor de helft van de niet-bebouwde oppervlakte verharding toegelaten, naast het behoud van dezelfde oppervlakte aan bebouwing als de bestaande, zonder enige uitbreiding. Ook hier dient overtallige verharding (ruw geraamd ca. 30 %) te worden verwijderd. Drainage kan alleen tijdelijk worden toegelaten. Reliëfwijzigingen zijn alleen toegelaten als ze functioneel absoluut noodzakelijk zijn.

Gelet op de verplichte status-quo van bebouwbare oppervlakte en de verplichte vermindering van de verharding in de bedrijvensite zelf enerzijds en de verplichte grote ontharding en volledige afbraak van gebouwen evenals de verplichte afgraving in de directe oeverstrook anderzijds dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het eventuele schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van die eventuele gebouwen zelf en dat de globaliteit van de R.U.P.-voorschriften voor een merkbare verbetering voor het watersysteem zorgt. Hemelwater zal over een beduidend grotere oppervlakte rechtstreeks in de grond kunnen indringen en de beek krijgt op haar oever een forse strook bij die bij overstromingen kan worden benut en/of voor een hogere doorstroomcapaciteit zal zorgen. Een beperkte positieve invloed op de veiligheid van overige constructies in de vallei is door deze ingrepen te verwachten. De veiligheid van de bedrijfsgebouwen in de site zelf wordt mede ondersteund door het voorzien verbod op ondergrondse ruimten in deze bedrijvensite.

Bedrijven b71 en b72 zijn vlak stroomafwaarts van een risicozone voor overstromingen (aan de overzijde van de straat) gelegen, en bedrijf b71 heeft het gedeelte van Eigenbeek tussen zijn percelen ingebuisd en heeft verderop een bedrijfsgebouw tot zeer nabij de beekoever ingeplant.

Ook hier voorzien de R.U.P.-voorschriften dan ook een reeks bepalingen om de watersituatie in deze omgeving te verbeteren. Met name is het verplicht om op korte termijn de beek opnieuw te ontbuisen, ze op de percelen van de bedrijven lokaal van tracé te verleggen zodat een afstand van minstens 10 m tot de bedrijfsgebouwen tot stand komt en is het verplicht het eerste perceel stroomafwaarts van de risicozone af te graven tot op zijn laagste punt waardoor er daar bijkomende ruimte voor berging van water of voor een grotere doorstroomcapaciteit van de beek ontstaat. Op deze manier wordt de aangerichte aantasting van de beekvallei hersteld en wordt een beperkte bijdrage geleverd aan het bieden van meer ruimte voor water. De bepalingen voor de bedrijfspercelen zelf zijn de algemeen geldende voor alle bedrijvensites, behoudens dat op deze plek ondergrondse kelders en garages verboden zijn. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat de globaliteit van de R.U.P.-voorschriften hier voor een merkbare verbetering voor het watersysteem zorgt.

Bedrijvensites in historisch, van nature uit overstromde delen van de valleien

De zes andere bedrijven die in beekvalleien zijn gelegen (b25, b51, b52, b64, h29, h31), bevinden zich in de van nature uit overstromde delen van die valleien, buiten risicozones voor overstroming. Van deze bedrijven is er een waarvan de bebouwing thans tot op de oever van de (ingebuisde) beek komt; bij de overige bevindt er zich in de 10 m-oeverstrook hoogstens verharding, maar geen bebouwing.

Bij bedrijf b64 voorzien de voorschriften dat de thans ingebuisde Hoogbeek terug wordt opengelegd en de bedrijfsgebouwen die thans tot op de beekoever staan over een vijftal meter worden verschoven. In deze hernieuwde oeverstrook zijn eveneens geen nieuwe bebouwing en slechts beperkte verharding toegelaten.

Dit laatste is ook voor de vijf andere bedrijven voorzien, evenals de verplichting om overtollige verharding uit die oeverstrook te verwijderen. De bepalingen voor de bedrijfspercelen zelf zijn de algemeen geldende voor alle bedrijvensites, behoudens dat bij bedrijven b25, b51, b64 en h29 ondergrondse kelders en garages verboden zijn. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat de globaliteit van de R.U.P.-voorschriften hier bij bedrijf b64 voor een merkbare verbetering voor het watersysteem zorgt en bij de overige bedrijven voor een status-quo.

Bedrijvensites 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.

+