



R.U.P. brustempoort

stad Sint-Truiden

definitief ontwerp – december 2004

Inhoud

Inleiding.....	3
I. ALGEMENE BEPALINGEN.....	5
Artikel 1. Begrenzing van het gebied.....	5
Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften.....	5
Artikel 3. Bestaande reglementeringen.....	6
Artikel 4. Begrippen.....	6
Artikel 5. Parkeervoorschriften.....	6
II. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	6
Artikel 6. Zonering.....	6
Artikel 7. Bestemmingen.....	6
III. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.....	6
Artikel 8. Waardevolle bomen.....	6
Artikel 9. Waardevolle panden.....	6
Artikel 10. Andere panden in straat- en pleinwanden.....	6
Artikel 11. Binnengebieden.....	6
Artikel 12. Gedetailleerde bebouwingsvoorschriften.....	6
IV. BEPALINGEN INZAKE BEHEER.....	6
Artikel 13. Beheersregels.....	6
V. PROCEDURE.....	6
Artikel 14. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties.....	6
Artikel 15. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de bebouwingsvoorschriften: omgevingsrapport.....	6
Artikel 16. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de bebouwingsvoorschriften: Bouwcommissie.....	6
BIJLAGEN.....	6



Inleiding

0.1. Leeshandleiding

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

Van deel I, algemene bepalingen, zijn alle artikels bij elk (ver)bouwininitiatief in het gebied Brustempoort van belang.

In deel II, bestemmingsvoorschriften, zijn alle voorschriften die op een bepaalde bestemmingszone betrekking hebben gebundeld in één artikelonderdeel van artikel 7. Op het grafisch plan staat voor elk perceel aangegeven in welke bestemmingszone(s) het gelegen is. De lezer hoeft alleen de desbetreffende artikelonderdelen door te nemen.

Deel III bevat de bebouwingsvoorschriften. De inleidende paragrafen ervan zijn voor alle (ver)bouwininitiatieven van tel.

Op het grafisch plan zijn de waardevolle panden aangeduid. Hiervoor zijn de voorschriften van art. 9 (straatzijde) en art. 11 (achterzijde) van tel, evenals deze van art. 8 (waardevolle bomen) en art. 12 (bijzondere voorschriften) wanneer deze elementen voorkomen. Voor alle andere panden zijn de voorschriften gebundeld in art. 10 (straatzijde) en art. 11 (achterzijde), en mogelijk in art. 8 en 12.

Deel IV bevat bepalingen inzake beheer. Op een aantal zones rust een recht van voorkoop.

Deel V, procedure, beschrijft de documenten en procedures die van tel zijn bij een slopingsaanvraag en een gewone aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (art. 14) en bij bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantie marges (art. 15 en 16). Deze laatste zijn alleen van tel in een aantal welomschreven situaties, die bij het begin van art. 15 worden samengevat.

De bijlagen verschaffen op een aantal punten meer gedetailleerde informatie en maken integraal deel uit van deze voorschriften.

0.2. Algemene opvatting

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

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan voor het gebied Brustempoort bouwt voort op het karakter van een verruimd B.P.A. zoals voor andere buurten en wijken van de Truiense kernstad voorheen is uitgewerkt en goedgekeurd. Binnen vastgelegde marges geeft het ontwerpers en bouwheren een grote flexibiliteit en dus ook een grotere verantwoordelijkheid naar het ontwerp toe.

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



I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begrenzing van het gebied

De stedenbouwkundige voorschriften bepalen de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van alle gronden en gebouwen in het gebied begrensd door de as van Tongersesteenweg, Noordoostelijke Omleiding (Ring), Luikersteenweg en Naamsevest (met een kleine correctie aansluitend op het B.P.A. Binnenstad).

Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

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

De bestemmings- en bebouwingsvoorschriften zijn van toepassing op:

1. elke sloop van bebouwing;
2. elke toekomstige bebouwing, elke verbouwing en verandering van uitzicht van bestaande bebouwing, en -uitzonderlijk- op de bestaande bebouwing zelf wanneer deze verwijderd moet worden;
3. de bestemming van elke bestaande en toekomstige bebouwing;
4. de basisinrichting van alle privé-gronden zoals tuinen en open ruimten wat betreft verharding en hoogstammig groen;
5. alle straten, pleinen, parken, plekken en doorgangen met hun respectievelijke erfdienstbaarheden.

De bestemmingsvoorschriften worden toegepast op het perceel waarop de handelingen of bouwwerken betrekking hebben en op het geheel van daarbij aansluitende percelen die eigendom zijn van de aanvrager, evenals op alle percelen die in de feiten met het beschouwde perceel zijn verbonden (doorgeslagen scheimuren binnenin).

Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de kadastrale perceelsgrenzen (januari 2002), zoals die op de kaart van de feitelijke en juridische toestand zijn weergegeven.

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

Artikel 3. Bestaande reglementeringen

3.1. Afwijkingsmodaliteiten

Het College van Burgemeester en Schepenen kan, aanvullend aan de elementen waarin de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan tolerantie marges voorzien, afwijkingen toestaan van de stedenbouwkundige voorschriften, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, en de voorschriften met betrekking tot de welstand betreft. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hiervoor vergezeld te zijn van een omgevingsrapport en de stedenbouwkundige vergunning dient aangaande dergelijke afwijkingen specifieke motieven te bevatten.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan op dezelfde wijze afwijkingen toestaan voor aanvragen van publiekrechtelijke instanties met betrekking tot het gebied.

3.2. Bestaande reglementeringen

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

Artikel 4. Begrippen

Voor toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder

1. **woningen:** verblijfplaatsen van personen in één- of meergezinshuizen, in tehuizen voor kinderen, bejaarden, mindervaliden, kloostergemeenschappen en andere collectieve woonvormen alsook in gemeubileerd verhuurde lokalen (kamers,...). Kantoren, kabinetten en wachtkamers voor de uitoefening van een vrij beroep worden alleen als onderdeel van een woning beschouwd, wanneer aan volgende drie voorwaarden tegelijkertijd is voldaan. Deze lokalen zijn maximum 100 m² groot. De uitoefenaar van het vrij beroep heeft in die woning zijn hoofdverblijfplaats en woont er ook daadwerkelijk. Er zijn maximaal twee personen werkzaam. In alle andere gevallen worden deze lokalen als kantoor aangezien.
2. **kantoren:** ruimten die in hoofdzaak gebruikt worden voor bezoldigde hoofdarbeid, dienstlokale inbegrepen. Kleine kantoorruimten ten behoeve van een winkel of een ambachtelijk bedrijf worden als een onderdeel van deze functies beschouwd. Kantoren van publieke diensten worden als gemeenschapsvoorziening aangezien (zie begrip 8).
3. **winkels:** alle plaatsen waar publieke of private dienstverlening met een "open deur"-karakter of loketfunctie gebeurt met het oog op een frequent publiek bezoek.

4. **kleinwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte van max. 150 m² en een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantoorruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) van max. 200 m².
Met kleinwinkelbedrijven worden onder meer gelijkgesteld, voor zover ze aan deze oppervlaktevereisten voldoen: wasserettes, depots voor het wassen, verven en reinigen van textielproducten, kapperssalons, schoonheidsinstituten, manicuur- en pedicuur-salons, schoen- en sleutelmakers, apotheken, loketdiensten van post, bank, autorijschool en dergelijke, immobiliënkantoren, interim- en uitzendarbeidsbureaus, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen met uitzondering van funeraria, benzinestations.
5. **middelgrootwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte begrepen tussen 150 en 750 m² of een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantoorruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) begrepen tussen 200 en 1000 m².
6. **reca-bedrijven:** alle horeca-bedrijven met uitzondering van hotels, pensions en motels. Cafeteria's van socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen worden als een onderdeel van deze laatste functies beschouwd en niet als reca-zaak.
7. **ambachtelijke bedrijven:** werkhuizen met een maximale oppervlakte van 400 m² voor de overdekte en eventueel niet overdekte ruimten tezamen (bijhorende kantoor- en winkelruimten en opslagplaatsen inbegrepen); in specifieke zones voor ambachtelijke bedrijven is er geen oppervlaktebeperking. Deze bedrijven mogen niet hinderlijk zijn voor hun omgeving en zijn onderworpen aan de wetgeving terzake.
Loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50 m² en behoudens een toegang niet langs de straatzijde gelegen zijn. Andere opslagplaatsen zijn uitgesloten, evenals alle opslagplaatsen van autowrakken en dergelijke.
8. **gemeenschapsvoorzieningen:** alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, religieuze, socio-culturele, culturele en sportieve aard aan de gemeenschap.
9. **collectieve autostandplaatsen:** openbare of private standplaatsen voor autovoertuigen - (half)ondergronds, in open lucht of overdekt - die verplicht ter beschikking worden gesteld van buurtbewoners of van (middel)langparkerende stadsbezoekers. Deze terbeschikkingstelling gebeurt al dan niet tegen vergoeding en/of met een welbepaald toewijzingsstelsel. Zij kan permanent zijn of op bepaalde tijdstippen, volgens de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen.
10. **bruto-vloeroppervlakte van een gebouw:** de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw, eventuele vloeren in het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2 meter boven aanwezig is. (Delen van) bouwlagen, met uitzondering van traphallen, met een vrije hoogte van meer dan 5 meter worden als dubbel meegeteld.
11. **bruto-vloeroppervlakte van een bestemming:** de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen of delen ervan die voor die bestemming effectief worden gebruikt, eventuele vloeren in het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2 meter boven aanwezig is. (Delen van) bouwlagen, met uitzondering van traphallen, met een vrije hoogte van meer dan 5 meter worden als dubbel meegeteld.
12. **bebouwingsindex (B/T):** de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent.
De bebouwingsindex geeft dus in omgekeerde zin (100 - B/T) een aanwijzing van het aandeel van de betrokken percelen dat open ruimte moet blijven. Deze open ruimte kan

- zowel bestaan uit tuinen op het grondniveau als uit een samenhangend geheel van dak-tuinen of dakterrassen op een hoger niveau (bijv. op het dak van een (half)ondergrondse inpandige garage).
13. **vloerindex (V/T)**: de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van gebouwen op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De vloerindex wordt uitgedrukt als een decimaal getal.
14. **fietsenstalplaats**: een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is (bijv. met klemmen, rekken, een steunmuur) voor het stallen van een of meer fietsen.
15. **waardevolle hoogstammige bomen**: hoogstammige, volwassen bomen die waardevol zijn omwille van hun natuurlijke conditie (vorm, gezondheid, volgroeidheid) of omdat zij (bijna) de enige aanwezige boom in een bepaald (binnen)gebied zijn.
16. **verharding**: alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken, zoals bijv. betonvloeren, asfalt, klinkers, dals, tegels, grindafwerking en dolomiet.
17. **rooilijn**: grens van het perceel met de openbare weg.
18. **voorgevelbouwlijn**: denkbeeldige lijn die de voorste grens van de bebouwing aan de straatzijde(n) aangeeft. In het gebied Brustempoort valt deze meestal samen met de rooilijn.
19. **hoofdbouw**: het centrale gedeelte van een gebouw. Het is in het gebied Brustempoort meestal langs de straatzijde gelegen en het vormt qua volume meestal één geheel, onder één dak.
20. **achterbouw**: het gedeelte van een gebouw achter de hoofdbouw.
21. **zadeldak**: dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken die in een nok samenkomen. Bij een langs zadeldak ligt de nok evenwijdig aan de straat, bij een dwars zadeldak loodrecht erop.
22. **dakbasis**: denkbeeldig vlak dat het voorste vlak van een zadeldak in zijn onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
23. **vrijstaande gevel**: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
24. **bescherming als waardevol pand**: deze bescherming houdt in dat bij renovatie met de voormalige elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft moet rekening gehouden worden en dat vervangende nieuwbouw alleen toegelaten is wanneer hij op die plek aantoonbaar meer kwaliteit inbrengt dan het bestaande.
25. **harmonische samenhang**: houdt in dat panden voor het merendeel van de elementen die hun voorkomen bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen en andere gevelkenmerken) aansluiten bij die elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken.
26. **gevelkenmerken**: dit zijn de horizontale geleding (verhouding van de bouwlagen), de verticale geleding (ritme van de traveeën), het reliëf (in- en uitsprongen), de textuur (graad van detaillering), het materiaal en de kleur, die al dan niet in een geslaagde gevelcompositie worden samengebracht.
27. **maximum-gabarit**: een opgegeven denkbeeldige lijn in de langsdoorsnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel, enkel met uitzondering van antennes, schouwen en verluchtingspijpen, moet passen. Ook liftkokers, technische lokalen, dakkapellen, balkons en dergelijke moeten binnen het maximum-gabarit vallen.
28. **bouwlaag**: het geheel van lokalen en ruimten die in eenzelfde gebouw aanwezig zijn op eenzelfde niveau, of (bij gebouwen met niveaunderschillen, split-levels en dergelijke) waarvan de vloer op maximaal 2 meter onder of boven dat niveau gelegen is. Indien zowel onder als boven het gekozen niveau binnen de 2 meter een vloer aanwezig is, wordt slechts een daarvan bij de betreffende bouwlaag ingerekend.

29. **split-level:** het geheel van lokalen en ruimten die in een gebouw aanwezig zijn op een ander niveau dan het normale vloerniveau van een bouwlaag in de hoofdbouw en waarvan de vloer op maximaal 2 meter onder of boven dat normale niveau gelegen is.

Artikel 5. Parkeervoorschriften

5.1. Gebouwgebonden parkeerplaatsen

Dit zijn de parkeerplaatsen die, naargelang de oppervlakte en de functies van een gebouw, voor de gebruikers en bewoners ervan worden voorzien.

Om een veelheid aan garages en poorten langs de straten te vermijden, wordt bij elk bouwinitiatief slechts een klein aantal gebouwgebonden parkeerplaatsen nagestreefd.

Per bestemming legt dit ruimtelijk uitvoeringsplan (in artikel 5.1.1.) het aantal nastrevenswaardige gebouwgebonden parkeerplaatsen en de toegelaten maximumcapaciteit vast. Het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen is zonder meer toegelaten.

Minder of meer parkeerplaatsen dan dit streefcijfer kunnen worden toegelaten, zolang het aantal beneden de vastgelegde maximumcapaciteit blijft. De opportuniteit van deze afwijking op de betrokken plek moet verantwoord worden in een omgevingsrapport dat aan de regels van deel V voldoet.

Anderzijds kan de Bouwcommissie, bij elk bouwinitiatief waarvoor een omgevingsrapport wordt ingediend, het College van Burgemeester en Schepenen adviseren minder of meer gebouwgebonden parkeerplaatsen te verplichten dan het nastrevenswaardige aantal, naargelang de draagkracht van de plek. Deze verplichting wordt in de vergunning gemotiveerd.

Voor alle parkeerplaatsen van de maximumcapaciteit die niet effectief (mogen) worden gebouwd, zal de bouwheer een vergoeding betalen aan het stadsbestuur van Sint-Truiden (zie 5.1.2).

Alle gebouwgebonden parkeerplaatsen die effectief worden voorzien, moeten gerealiseerd worden binnen de grenzen van het betrokken perceel(en) en binnen de toegelaten bouwdiepte of zo ondergronds ook binnen de tuinstrook. Deze parkeerruimte voldoet aan de bebouwingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

5.1.1. Bepaling van de nastrevenswaardige en maximum capaciteit

Tabel 1 geeft per bestemming de nastrevenswaardige en de maximum capaciteit aan gebouwgebonden parkeerplaatsen voor auto's weer, alsook het verplichte aantal te voorziene fietsenstallingen.

Als vloeroppervlakte wordt de bruto-vloeroppervlakte van die bestemming in rekening genomen. De getallen die bekomen worden door toepassing van de normen uit deze tabel worden afgerond tot op de lagere eenheid.

De berekeningswijze van tabel 1 moet bij verbouwing enkel worden toegepast op de bijkomende vloeroppervlakte, respectievelijk op de bijkomende eenheden (woningen, kamers,...). Het is evenwel toegelaten, mits een omgevingsrapport, een afwijking aan te vragen voorzover dit aangevraagde aantal parkeerplaatsen de maximumcapaciteit berekend op de totale vloeroppervlakte, respectievelijk op het totale aantal eenheden niet overschrijdt.

Tabel 1. Nastrevenswaardige en maximum capaciteit aan gebouwgebonden parkeerplaatsen

bestemming	stallingscapaciteit voor auto's		verplichte fietsstandplaatsen
	maximum	nastrevenswaardige	
woningen	voor elke woning met ingang gelegen boven de eerste bouwlaag: 1 per woning	0, tenzij bij grote complexen (≥ 20 won.): 1 per 2 woningen	1 per woning
kantoren, diensten, winkels, restaurants, cafés, bedrijfs- garages, ambachtelijke bedrijven	1 per 50 m ²	0	1 per 50 m ² vloeroppervlakte
(middel)grootwinkelbedrijven	1 per 10 m ² vloeroppervlakte	1 per 50 m ² vloeroppervlakte	1 per 10 m ² vloeroppervlakte
vergaderzalen, bioscopen, concertzalen, schouwburgen	1 per 10 zitplaatsen	1 per 50 zitplaatsen	1 per 10 zitplaatsen
hotels	1 per 3 kamers	1 per 5 kamers	1 per 3 kamers
motels	1 per kamer	1 per kamer	1 per 3 kamers
klinieken	1 per 4 bedden	1 per 10 bedden	1 per 4 bedden
scholen	1 per klaslokaal	1 per 5 klaslokalen	5 per klaslokaal

5.1.2. Vervangende vergoeding

Op basis van de aanvraag en het eventuele advies van de Bouwcommissie stelt het College van Burgemeester en Schepenen in de vergunning het precieze aantal te voorziene gebouwgebonden parkeerplaatsen vast.

Indien dit aantal lager ligt dan de maximum capaciteit, is de aanvrager verplicht voor die ontbrekende of niet opportuun bevonden parkeerruimte een vervangende vergoeding aan het stadsbestuur te betalen, volgens het terzake geldende belastingsreglement. De stedenbouwkundige vergunning wordt pas afgeleverd na het betalen van deze vergoeding.

Het stadsbestuur benut deze betaalde vergoedingen voor het realiseren van lang-, halflang- en bewonersparkeerruimten in en rond de kernstad.

5.2. Collectieve autostandplaatsen

Collectieve autostandplaatsen, bovenop eventuele gebouwgebonden parkeerplaatsen, zijn alleen toegelaten in de zones voor collectief parkeren (zie artikel 7.11 en 7.12). De technische voorschriften van artikel 5.3 zijn ook voor collectieve standplaatsen van tel.

Het grafisch plan geeft voor elke zone van collectief parkeren het minimum aantal verplicht te realiseren collectieve autostandplaatsen evenals het maximum toegelaten aantal aan.

5.3. Technische voorschriften voor alle parkeerplaatsen

5.3.1. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen

Voor een gebouwgebonden parkeerplaats en een collectieve autostandplaats zijn volgende minimale afmetingen vereist:

- voor boxengarage: 5,00 m x 2,75 m x 2,00 m hoogte;
- voor afgesloten ruimten: 5,00 m x 2,25 m x 2,00 m hoogte;
- voor stallingen in open lucht: 5,00 m x 2,25 m.

De minimumbreedte van de aanpalende toegangsweg moet daarenboven bedragen: 7 m bij 90°-opstelling; 5,6 m bij 60°-opstelling; 4,5 m bij 45°-opstelling en 4 m bij 30°-opstelling van de parkeervakken ten opzichte van deze toegangsweg.

Bij collectieve autostandplaatsen moet de volledige toegangsweg vanaf de openbare weg een gabarit hebben dat voldoet aan de eisen van de brandweer (vrije breedte min. 4 m vrije hoogte afhankelijk van de situatie).

Bij een (half)ondergrondse parkeerruimte mag de helling van de afrit, over een afstand van 5 m gemeten vanaf de rooilijn, niet meer dan 4 % bedragen.



5.3.2. Gegevens te verstrekken door de aanvrager

- a. Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en elk omgevingsrapport moeten worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit de nastrevenswaardige en de maximum stallingscapaciteit met betrekking tot het bouwinitiatief blijkt, alsook het aantal plaatsen dat de bouwheer effectief wil voorzien. Eventuele collectieve standplaatsen worden in deze nota apart vermeld.
- b. Elk omgevingsrapport dat wordt ingediend om een afwijking qua parkeerplaatsen te motiveren, moet aan de voorschriften van deel V beantwoorden.
- c. Op het grondplan dat bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning is gevoegd moeten rechthoekjes die voldoen aan de hiervoor bepaalde minimale afmetingen (zie artikel 5.3.1.) de vereiste parkeervakken aangeven. Op dat grondplan zijn ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk opgetekend.

II. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 6. Zonering

Volgende zones worden onderscheiden :

1. woonzone met tuinstrook;
4. woonprojectzone;
6. woonwerk-projectzone;
7. zone voor ambachtelijke bedrijvigheid;
9. zone voor commerciële activiteiten in marktsfeer;
11. zone voor collectief parkeren;
12. open zone voor collectief parkeren;
13. onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen;
16. straten en pleinen;
17. groene schakel.

De ontbrekende nummers komen niet voor in dit plangebied.

Daarnaast worden ook de handelsstraten in woonzone onderscheiden.

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

Artikel 7. Bestemmingen

Volgende tabel vat voor de verschillende bestemmingszones de hoofdbestemming en de nevenbestemmingen die binnen de aangegeven beperkingen zijn toegelaten, samen.

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en omgevingsrapport zal de aanvrager een berekeningsnota voegen met de bruto-vloeroppervlakte van de verschillende bestemmingen die op het betrokken perceel(en) voorkomen voor en na het bouwinitiatief.

Tabel 2. Bestemmingszones - verplichte hoofdbestemmingen en toegelaten nevenbestemmingen

zones	woonzone		woonprojectzone	woonwerkprojectzone	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid	zone comm. activiteiten in markt-sfeer	zone voor collectief parkeren	onbebouwbare zone voor open ruimte
	normaal	maximaal (als wonen \geq 50%)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
woningen	H	H	H, \geq 2/3 vl.	H, \geq 1/2 vl.	T	0	↑	0
middelgroot winkelbedrijven (\geq 200, \leq 1000 m ²)	0	0	T	T	0	0	↑	0
kleinwinkelbedrijven en reca (\leq 200 m ²)	1 laag \leq 100m ² /1 bedr.	1 laag \leq 200m ² /bedr.	T	T	T Europa-plein	T	zie bedoelde zone	0
kantoren	1 laag \leq 100m ² /bedr.	2 lagen \leq 200m ² /bedr.	T	H, samen \geq 1/3 vl.	T	T	↓	0
ambachtelijke bedrijven (\leq 400 m ²)	1 laag \leq 100m ² /bedr.	1 laag \leq 400m ² /bedr.	T	\geq 1/3 vl.	H, \geq 2/3 vl.	0	↓	0
hotels	\leq 10 K.	\leq 20 K.	T	T	T	0	↓	0
gemeenschapsvoorzieningen	1 laag \leq 100m ² /bedr.	2 lagen \leq 400m ² /bedr.	T	T	T	T	T	0
collectieve autostand plaatsen	0	0	T	T	T	T	H, \geq min, \leq max	0
open ruimte	T	T	T	T	T	T	T	H

H = verplichte hoofdbestemming / T = toegelaten nevenbestemming / 0 = niet toegelaten / \leq x K = maximum x hotelkamers toegelaten / (*) = omgevingsrapport verplicht

In de bebouwbare zones mogen bestaande bestemmingen die afwijken van bovenstaande bestemmingsvoorschriften (zie tabel 2), behouden worden. Zij mogen op geen enkele manier worden uitgebreid.

Voor deze afwijkende bestemmingen mogen her- en verbouwwerken worden uitgevoerd mits toepassing van de bebouwingsvoorschriften. De bestaande bestemming(en) van een perceel zijn deze die op de kaart van de bestaande en juridische toestand zijn weergegeven.

Voor de verschillende bestemmingszones gelden volgende bestemmingsvoorschriften.

7.1. Woonzone met tuinstrook

Wat bestemmingen betreft, worden woonzone en tuinstrook als een geheel beschouwd.

In woonzones is wonen de hoofdbestemming. Slechts één nevenbestemming is per perceel en per bouwinitiatief toegelaten. Deze nevenbestemming kan zijn:

- een kleinwinkelbedrijf of reca-zaak, voor zover deze kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een kantoor, voor zover dit kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een ambachtelijk bedrijf, voor zover dit kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een gemeenschapsvoorziening, voor zover deze kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een hotel, voor zover dit ten hoogste tien kamers bevat.

In woonzones kan een grotere nevenbestemming dan normaal worden toegelaten wanneer aan volgende drie voorwaarden tezamen wordt voldaan.

- 1) De nevenbestemming is kleiner dan volgende maxima :
 - kleiner dan 200 m² per kleinwinkelbedrijf of reca-zaak waarbij deze ten hoogste anderhalve bouwlaag (split-level over de helft van de oppervlakte) in beslag nemen;
 - kleiner dan 200 m² per kantoor, waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen, gelegen boven het gelijkvloers in beslag nemen;
 - kleiner dan 400 m² per ambachtelijk bedrijf, waarbij deze ten hoogste een bouwlaag in beslag nemen;
 - kleiner dan 400 m² per gemeenschapsvoorziening waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen in beslag nemen;
 - kleiner dan 20 kamers voor een hotel.
- 2) De aanvrager motiveert in een omgevingsrapport op afdoende wijze de globale kwaliteitsverhoging die deze afwijking voor project en omgeving aandraagt. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel V van deze voorschriften.
- 3) Ook na realisatie van het voorgestelde bouwinitiatief neemt de woonfunctie binnen de woonzones in de betrokken straatwand meer dan 50 % van de gevellengte op de benedenverdieping in. Om dit aan te tonen worden de totale gevellengte van de straatwand en deze van de woonfunctie gemeten evenwijdig aan de as van de straat. Als woonfunctie worden daarbij alleen de op de benedenverdieping bewoonde woningen ingerekend. De grenzen van de straatwanden zijn aangeduid op het grafisch plan.

7.3. Handelsstraten in woonzone

In de aangeduide handelsstraten is wonen de hoofdbestemming. Per perceel en per bouwinitiatief is slechts één nevenbestemming toegelaten. Deze nevenbestemming kan zijn:

- kleinwinkelbedrijven of reca-zaken, voor zover deze per bedrijf kleiner zijn dan 200 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag nemen. In bestaande (brede) gebouwen waar binnen de bebouwbare zone op het gelijkvloers meer dan 200 m² oppervlakte aanwezig is, geldt de oppervlakte-beperving niet en mogen kleinwinkelbedrijven of reca-zaken de volledige bebouwbare zone op het gelijkvloers innemen;
- een kantoor, voor zover dit kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een ambachtelijk bedrijf, voor zover dit kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een gemeenschapsvoorziening, voor zover deze kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een hotel, voor zover dit ten hoogste tien kamers bevat.

Een grotere nevenbestemming dan normaal kan worden toegelaten wanneer aan volgende twee voorwaarden tezamen wordt voldaan.

- 1) De nevenbestemming is kleiner dan volgende maxima :
 - kleiner dan 200 m² per kleinwinkelbedrijf of reca-zaak waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen in beslag nemen;
 - kleiner dan 200 m² per kantoor, waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen, gelegen boven het gelijkvloers in beslag nemen;
 - kleiner dan 400 m² per ambachtelijk bedrijf, waarbij deze ten hoogste een bouwlaag in beslag nemen;
 - kleiner dan 400 m² per gemeenschapsvoorziening waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen in beslag nemen;
 - kleiner dan 20 kamers voor een hotel.
- 2) De aanvrager motiveert in een omgevingsrapport op afdoende wijze de globale kwaliteitsverhoging die deze afwijking voor project en omgeving aandraagt. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel V van deze voorschriften.

7.4. Woonprojectzone

Alvorens in een woonprojectzone om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers in een omgevingsrapport een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en vult deze met een zo hoog mogelijke stedelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten.

Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel V van deze voorschriften.

Na goedkeuring van het globale ontwikkelingsplan kunnen, binnen de opgelegde voorwaarden en eventuele fasering, delen ervan afzonderlijk worden gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

In de woonprojectzones is wonen de hoofdbestemming.

- Minimaal tweederde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde woonprojectzone moet een woonbestemming hebben.

- Minimaal éénvijfde van de bruto-vloeroppervlakte voor wonen in elke woonprojectzone wordt gerealiseerd met woningen die voldoen aan de normen voor sociale huurwoningen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. In het bijzonder beantwoorden deze woningen aan de voorgeschreven minimale en maximale oppervlakten, minimale en maximale uitrusting en technische eisen, zodat zij qua kostprijs en qua toebedeelde grondprijs binnen de normale prijsklasse voor dat woningtype in deze sector vallen. Een mengeling van woninggrootten wordt daarbij nagestreefd.
- In elke woonprojectzone zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: kleinwinkelbedrijven en reca-zaken, kantoren, ambachtelijke bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, hotels en collectieve autostandplaatsen.
- In de woonprojectzone aan Tongersesteenweg/Ring zijn op maximum eenderde van de bruto-vloeroppervlakte winkelbedrijven van meer dan 1000 m² toegelaten, voor zover hiervoor voorafgaandelijk een vergunning in het kader van de wet op de handelsvestigingen (dd. 29.6.75) is bekomen en voor zover zij een gevarieerd assortiment aanbieden. Ook bij eventuele assortimentsveranderingen of overnames van dergelijke middelgrootwinkelbedrijven blijft deze voorwaarde van tel. Kleinhandelzaken zijn in deze zone niet toegelaten.



7.6. Woonwerk-projectzone

Alvorens in een woonwerk-projectzone om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers in een omgevingsrapport een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en vult deze met een zo hoog mogelijke stedelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten.

Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel V van deze voorschriften.

Na goedkeuring van dit globale ontwikkelingsplan kunnen, binnen de opgelegde voorwaarden en eventuele fasering, delen ervan afzonderlijk worden gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

In de woonwerk-projectzones zijn wonen, kantoren en ambachtelijke bedrijvigheid de hoofdbestemmingen.

- Minimaal een derde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde woonwerk-projectzone moet een bestemming van kantoren of ambachtelijke bedrijven hebben.
- Minimaal de helft van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde woonwerk-projectzone moet een woonbestemming hebben.
- Minimaal éénvijfde van de bruto-vloeroppervlakte voor wonen in elke woonwerk-projectzone wordt gerealiseerd met woningen die voldoen aan de normen voor sociale huurwoningen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. In het bijzonder beantwoorden deze woningen aan de voorgeschreven minimale en maximale oppervlakten, minimale en maximale uitrusting en technische eisen, zodat zij qua kostprijs en qua toebedeelde grondprijs binnen de normale prijsklasse voor dat woningtype in deze sector vallen. Een mengeling van woninggrootten wordt daarbij nagestreefd.
- In elke woonwerk-projectzone zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan de helft van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: kleinwinkelbedrijven en reca-zaken, kantoren, ambachtelijke bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, hotels en collectieve autostandplaatsen.

7.7. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid

Alvorens in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers in een omgevingsrapport een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit R.U.P. en vult deze met een zo hoog mogelijke stedelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten.

Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel V van deze voorschriften.

Na goedkeuring van dit globale ontwikkelingsplan kunnen, binnen de opgelegde voorwaarden en eventuele fasering, delen ervan afzonderlijk worden gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit R.U.P.

In de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid zijn ambachtelijke bedrijven de hoofdbestemming.

- In een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: wonen, kleinwinkelbedrijven en reca-zaken, middelgrootwinkelbedrijven, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen, hotels en collectieve autostandplaatsen.
- Zodra door bestemmingswijzigingen de bruto-vloeroppervlakte van de ambachtelijke bedrijven minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid uitmaakt, kan het College van Burgemeester en Schepenen op advies van de Bouwcommissie toelaten dat in deze zone de bestemmingsvoorschriften van een woonwerk-projectzone gelden.

7.9. Zone voor commerciële activiteiten in marktsfeer

Alvorens in een zone voor commerciële activiteiten in marktsfeer om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers in samenspraak met de beheerders van het openbaar domein dat binnen de zone is gelegen in een omgevingsrapport een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en vult deze met een zo hoog mogelijke stedelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen en constructies, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten.

Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel V van deze voorschriften.

Na goedkeuring van dit globale ontwikkelingsplan kunnen, binnen de opgelegde voorwaarden en eventuele fasering, delen ervan afzonderlijk worden gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor de zone voor commerciële activiteiten in marktsfeer geldt evenwel dat er alleen andere constructies of gebouwen dan deze die normalerwijze op het openbaar domein van straten en pleinen zijn toegelaten (zie artikel 7, punt 7.16) kunnen worden vergund wanneer het project, het ontwikkelingsplan en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning hiervoor ook een ondergrondse parking bevat die voldoet aan de voorschriften van dit R.U.P.

Voor de zone voor commerciële activiteiten in marktsfeer aan Europaplein kan het College van Burgemeester en Schepenen de geldigheidsduur van de vergunningen beperken. De respectieve constructies en paviljoenen dienen dan voor het verstrijken van de vergunningsperiode afgebroken of verwijderd te worden en de pleinruimte in zijn vorige toestand of in een toestand die past bij de actuele pleinaanleg hersteld.

In de zone voor commerciële activiteiten in marktsfeer aan Europaplein zijn meerdere bestemmingen (met name kleinwinkelbedrijven, reca-zaken en gemeenschapsvoorzieningen) toegelaten voor het geheel of een gedeelte van de totale bruto-vloeroppervlakte, mits deze bestemmingen zich in kleinschalige, lage, losse constructies en paviljoenen of onder licht-ogende tentconstructies bevinden waardoor het geheel een marktsfeer uitstraalt. Collectieve autostandplaatsen zijn er toegelaten. Minimaal 80 % van de open ruimte in de zone voor commerciële activiteiten in marktsfeer aan Europaplein is publiek toegankelijk en als dusdanig ingericht.

In de zone voor commerciële activiteiten in marktsfeer aan Kennedylaan zijn meerdere bestemmingen (met name promotie- en informatiepunten van bedrijven, handelszaken, sectoren of overheden, cafés en eet- en drankkramen, gemeenschapsvoorzieningen, culturele activiteiten en markten) toegelaten voor het geheel of een gedeelte van de totale bruto-vloeroppervlakte; kleinwinkelbedrijven, kantoren, restaurants en één conciërgewoning van max. 150 m² zijn er als nevenbestemmingen over maximaal tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte toegelaten. Grotere handelszaken dan voornoemde oppervlakte zijn er uitdrukkelijk niet toegelaten. Deze bestemmingen zijn toegelaten mits zij zich in kleinschalige, lage, losse constructies en paviljoenen of onder licht-ogende tentconstructies of ingewerkt in lichtogende schelpconstructies of sculpturen bevinden of in een sculpturale architectuur, van buiten uit vlot doorkijkbaar en van binnenin rond kwaliteitsvolle publiek toegankelijke ruimten georganiseerd, zijn ingebouwd waardoor het geheel een marktsfeer uitstraalt. Collectieve autostandplaatsen zijn er toegelaten. Minimaal 50 % van de open ruimte op het maaiveld of dakterras buiten en minimaal 30 % van de bruto-vloeroppervlakten binnen een sculpturale architectuur in de zone voor commerciële activiteiten in marktsfeer aan Kennedylaan is publiek toegankelijk en als dusdanig ingericht.

De beide zones voor commerciële activiteiten in marktsfeer leveren door hun functies en inrichting ook een betekenisvolle bijdrage tot een aantrekkelijk beeld, een uitnodigend onthaal en een inkom van de kernstad en binnenstad vanaf de ring die de dynamiek van de stad, de handelsstad en de streek veruitwendigt. De zone voor commerciële activiteiten in marktsfeer aan Kennedylaan fungeert daarbij duidelijk in samenhang met de parkings in de directe omgeving en ondersteunt het functioneren van deze plek, ook 's avonds, met dynamiek en levendigheid.

7.11. Zone voor collectief parkeren

Voor elke zone voor collectief parkeren is op het grafisch plan aangegeven hoeveel parkeer- en stallingsplaatsen er in die zone als collectieve autostandplaatsen verplicht moeten worden gerealiseerd en hoeveel er maximaal zijn toegelaten (zie ook artikel 5.2). Het College van Burgemeester en Schepenen kan, op advies van de Bouwcommissie, bepalen hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn.

Deze collectieve autostandplaatsen kunnen in open lucht, in gebouwen of (half)ondergronds worden aangelegd. Zij voldoen daarbij aan de bebouwingsvoorschriften voor de zone(s) waarin ze gelegen zijn en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake. De zone voor collectief parkeren aan Casinostraat - Naamsevest (Brustempoort) dient ondergronds te worden aangelegd; op een aantrekkelijke en kwaliteitsvolle wijze dient hierbij het ondergrondse monument van Brustempoort te worden betrokken en voor parkeerders en andere stadsbezoekers beleefbaar te worden gemaakt.

Vergunning voor eventuele bouwwerken kan maar worden verleend wanneer voor het geheel van die zone voor collectief parkeren een ontwikkelingsplan wordt ingediend. Dit plan wordt gemotiveerd in een omgevingsrapport dat aan de richtlijnen van deel V van deze voorschriften voldoet.

7.12. Open zone voor collectief parkeren

Een aantal zones voor collectief parkeren, aangeduid op het grafisch plan, hebben naast hun parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving. Wanneer de initiatiefnemer dit voldoende motiveert, kunnen hier ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten. De voorschriften van artikel 7.11 zijn hier van kracht binnen de beperkingen van de bebouwingsvoorschriften van artikel 11.2, die een voldoende open en groen karakter ervan waarborgen. Deze open zones voor collectief parkeren zijn, overeenkomstig de voorschriften van artikel 7.11, publiek toegankelijk.

De in- en uitgangen voor wagens van de open zone voor collectief parkeren gelegen langsheen Kennedylaan bevinden zich enkel aan (de parallelweg van) Kennedylaan en geven niet uit op andere straten in het Brustempoortgebied.

7.13. Onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen

De onbebouwbare zones voor open ruimten en tuinen zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten. Het stallen van wagens is er niet toegelaten.

7.16. Straten en pleinen

Straten en pleinen hebben een verkeers- en een verblijfsfunctie.

De verkeersfunctie voor mechanisch verkeer is daarbij ondergeschikt qua aandacht en ruimte: zij wordt enkel voorzien voor het noodzakelijk plaatselijk verkeer in het gebied Brustempoort en in de kernstad. Het rijdend en stilstaand autoverkeer wordt ingeperkt qua hoeveelheid, snelheid en ruimtebeslag. De verblijfsfunctie krijgt in alle straatdelen en pleinen voldoende mogelijkheden en ruimte, zij het apart, zij het in dubbel gebruik met de ruimte die ook het mechanisch verkeer gebruikt.

De inrichting van de straten en pleinen gebeurt verder mee in functie van hun categorie. N80 is een primaire weg II; de ventweg erlangs behoort tot categorie erftoegangsweg, ventweg. Tot de categorie gebiedsontsluitingswegen behoren in dit plangebied Tongersesteenweg, alsook het gedeelte van Europaplein dat als onderdeel van de stedelijke binnenring Naamsevest met Tichelrijlaan verbindt. Alle andere straten en pleinen in het plangebied behoren tot categorie erftoegangsweg, woonstraat. Verbindingswegen zijn in dit plangebied niet aanwezig.

De straten en pleinen worden sober qua kleuren, materialen en straatmeubilair ingericht. Zij hebben een eerder neutraal karakter.

Gemeenschapsvoorzieningen zoals groenaanplanting, geveltuinen, sculpturen en waterpartijen, straatmeubilair, kiosken, overkappingen, uitbouwen aan publieke gebouwen, enzomeer zijn hier toegelaten. Het College van Burgemeester en Schepenen kan er onder bepaalde voorwaarden winkelstallingen en horeca-terrassen van tijdelijke aard en als losse constructies toelaten. Al deze ingrepen moeten zich harmonisch inpassen in hun omgeving.

De Vesten (verbinding Naamsevest – Europaplein – Tichelrijstraat) worden als belangrijke openbare groene ruimte voor de binnenstad geaccentueerd met minstens één bomenrij statige, hoogstammige, streekgebonden loofbomen (aangeduid als te bebomen straatdeel op het grafisch plan).

7.17. Groene schakel

Bovenop de algemene regels voor straten en pleinen (artikel 7.16) zijn in de aangeduide groene schakel een aantal specifieke elementen van tel.

Zij is bestemd als (deel van een) verbindingssas voor voetgangers en fietsers tussen stadscentrum en open ommeland en als aantrekkelijke wandelas tussen het stadscentrum en de langparkeerparking Brustempoort.

In de groene schakel krijgen de verblijfsfunctie en het voetgangers- en fietsverkeer aantrekkelijke mogelijkheden, zowel in ruimtebeslag als in inrichting. Ook in de oversteek van de noordoostelijke omleiding Kennedylaan krijgt de groene schakel een veilige, aantrekkelijke en voldoende groene gelijkvloerse inrichting door een ongelijkgrondse wegaanleg van de primaire weg II. De groene schakel wordt opgebouwd als een schakeling van straatdelen en open plekken, waarbij deze laatste -voor zover mogelijk- staduitwaarts groter en groener worden. Deze open plekken zijn alleen schematisch weergegeven op het grafisch plan.

Zolang de groene schakel in het gedeelte tussen Casinostraat en de centrale open zone voor collectief parkeren binnenin het bouwblok niet volledig is gerealiseerd, fungeren Europaplein en het aansluitende deel van Luikersteenweg (zie grafisch plan) tijdelijk als groene schakel. Wanneer heraanleg van deze delen plaatsvindt worden hier dan eveneens aantrekkelijke mogelijkheden voor de verblijfsfunctie en het voetgangers- en fietsverkeer ingebracht.





III. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

De bebouwingsvoorschriften in dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn enerzijds gericht op de bescherming van de aanwezige kwaliteiten in het gebied Brustempoort en anderzijds op het stimuleren van kwaliteitsvolle vernieuwing. Deze aspecten komen achtereenvolgens aan bod voor de waardevolle bomen, waardevolle panden, andere panden en binnengebieden.

Telkens zijn de normaal gewenste situatie en de toelaatbare tolerantie marge aangegeven.

Bij elk vergunningsplichtig bouwwerk in de bijzondere situaties met straatbreedte $B \leq 6$ m, perceelsbreedte $b \leq 4$ m of perceelsdiepte $D \leq 28$ m moet een omgevingsrapport worden ingediend. Dit rapport zal het kwaliteitsvolle antwoord dat op deze specifieke situatie wordt gegeven motiveren. Het voldoet aan de richtlijnen van deel V van deze voorschriften.

Artikel 8. Waardevolle bomen

De waardevolle hoogstammige bomen en bomenrijen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en in de binnengebieden zijn aangegeven op het grafisch plan.

Zij genieten een strikte bescherming. Alle handelingen om deze bomen te beschadigen of te laten afsterven zijn verboden. Het zodanig snoeien van deze bomen dat de natuurlijke habitus verloren gaat, is niet toegestaan. Kappen van een dergelijke boom kan alleen door de Burgemeester of het College van Burgemeester en Schepenen worden toegelaten, wanneer het verder overeind blijven van die boom de openbare veiligheid in het gedrang brengt (zoals bepaald in art. 135 Nieuwe Gemeentewet) of wanneer die boom een natuurlijke dood gestorven is. Behoudens in situaties van hoogdringendheid (bevoegdheid Burgemeester), zal het College hierover eerst het advies van de Bouwcommissie vragen.

Ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na het kappen van een waardevolle hoogstammige boom moet, ter vervanging, een potentieel evenwaardige hoogstammige boom op dezelfde plek worden aangeplant. In een omgevingsrapport kan een andere, meer zinvolle plaats in de nabijheid gemotiveerd worden.

Wanneer funderingswerken voorzien worden in de onmiddellijke omgeving van een waardevolle boom (dit is onder de kruinontrek en in elk geval binnen een straal van 5 m rond de stamvoet), zal de initiatiefnemer een omgevingsrapport indienen. Hierin zal, aan de hand van een verslag

van een onafhankelijke boomchirurg, worden gemotiveerd dat de boom geen schade van de bouwwerken zal ondervinden en welke voorzorgsmaatregelen daartoe genomen moeten worden. De initiatiefnemer verbindt er zich toe deze voorzorgsmaatregelen nauwlettend uit te voeren.

Artikel 9. Waardevolle panden

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

Al de waardevolle panden die bij het opstellen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan niet als monument erkend zijn, worden met hun waardevolle elementen weergegeven in de overzichtslijst van bijlage 2. Deze waardevolle elementen kunnen zijn: de bouwperiode of stijl, het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poortomlijstingen, deuromlijstingen, verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen, uitgewerkt houten steunwerk van kroonlijsten en eventuele bijzondere kenmerken zoals een ingewerkt wapenschild, een waardevolle achtergevel,

Al deze panden krijgen in dit ruimtelijk uitvoeringsplan **een bescherming als waardevol pand**. Dit houdt in dat de aangegeven vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft in principe behouden moeten blijven. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken. De huidige kroonlijsthoogte moet behouden blijven.

Afwijkingen, door deze waardevolle elementen op een eigentijdse manier te interpreteren of door een nieuwbouw van hogere kwaliteit dan het bestaande te voorzien, zijn mogelijk mits zij inspelen op de omgeving en mits motivatie in een omgevingsrapport. De bestaande kroonlijsthoogte is evenwel een maximum. Ook bij een eigentijdse interpretatie staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

Bij waardevolle panden met een waardevolle achtergevel zijn de basisbouwdiepte en de kroonlijsthoogte achteraan beperkt tot de huidige. De vormelijke elementen waaraan deze waardevolle achtergevel zijn waarde te danken heeft moeten in principe behouden blijven. Mits motivatie in een omgevingsrapport kunnen zij eigentijds worden geïnterpreteerd of vervangen door een nieuwbouw van hogere kwaliteit dan het bestaande.

In afwijking op beide voorgaande alinea's kan in een woonprojectzone en in een woonwerkprojectzone bij renovatie of vervangende nieuwbouw van een waardevol pand een grotere hoogte dan de huidige kroonlijsthoogte worden toegelaten, mits in het omgevingsrapport wordt aangetoond dat daardoor voor het geheel van de projectzone een hogere kwaliteit wordt gerealiseerd (de gevraagde zorgvuldigheid en kwaliteit voor de in de bijlagetabel opgesomde elementen zijn dan niet alleen voor het perceel van het waardevolle pand, maar voor de hele projectzone van tel), mits de Bouwcommissie hierover en over alle andere aspecten van dat project met minstens een tweederde meerderheid een positief advies geeft en mits de bijkomende vloeroppervlakte die hierdoor wordt gerealiseerd elders in de projectzone in mindering wordt gebracht van de totale toegelaten vloeroppervlakte in de zone.

Bij waardevolle panden zonder waardevolle achtergevel gelden voor dakvolume, achtergevel, aanbouw en eventuele zijgevels de algemene regels van artikel 11.

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een waardevol pand zal een niet-bindend advies aan de dienst van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap bevoegd voor Monumenten en Landschappen worden gevraagd.

Artikel 10. Andere panden in straat- en pleinwanden

10.1. Harmonische inpassing van individuele panden

Panden die niet als waardevol zijn omschreven mogen **vernieuwd, verbouwd of vervangen** worden, voor zover hun voorkomen daardoor verbetert, hun uitzicht een samenhangend geheel vormt en ze aan een aantal regels voldoen die de globale kwaliteit per straatdeel of pleinwand garanderen.

Essentieel is dat vernieuwde panden in harmonie zijn met de belendende panden voor zover deze behouden blijven of voor verbetering vatbaar zijn. Dit houdt in dat zij voor het merendeel van de elementen die het voorkomen van een pand bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen, gevelgeleding, detaillering, materialen en kleuren) aansluiten bij die elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken.

Voor elk van deze bepalende elementen wordt een normaal gewenste situatie en een toegelaten afwijkingsmarge opgelegd (zie tabel 3 in artikel 10.3 en voor de kroonlijsthoogte ook de interpretatieregels in bijlage 3).

Harmonie vraagt steeds een **nauwkeurig inspelen op de naaste omgeving van het pand**.

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt dus **een beknopte nota** verwacht met een opname van de bepalende gevelelementen in de naaste omgeving, en met, van daaruit, een verantwoording van het architecturale ontwerp binnen spelingmarges voor de normaal gewenste situatie.

Indien men hiervan - binnen de aangegeven tolerantie marges - wil afwijken is een uitvoeriger motivatie in een omgevingsrapport noodzakelijk. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel V van deze voorschriften.

10.2. Zonering

Deze normaal gewenste situatie en de toelaatbare tolerantie marges verschillen naargelang de reeds aanwezige kwaliteiten. Zo worden er wat betreft het voorkomen van panden en de kwaliteit van straatdelen en pleinwanden twee zones onderscheiden:

- de projectzones: de woonprojectzones, woonwerk-projectzones, zones voor ambachtelijke bedrijvigheid en zones voor commerciële activiteiten in marktsfeer;
- de gewone wandzones in de overige straatdelen.

Waardevolle wandzones, met een concentratie van waardevolle panden, zijn in het gebied Brustempoort niet aanwezig.

Deze zones zijn weergegeven op het grafisch plan.

Voor elk van deze zones zijn afzonderlijke regels voorzien om de beoogde harmonie te bekomen. In de projectzones zijn deze het soepelst.

De aangeduide **projectzones** worden in hun totaliteit geconcipieerd. Al naargelang de functies kunnen zij als totaliteit naar voor komen of kunnen zij een geïndividualiseerd fijnkorrelig voorkomen hebben. Binnen een projectzone mag van de bestaande percelering worden afgeweken. Zij zijn zowel met hun omgeving als intern in harmonie. De ontwerper neemt de bepalende elementen uit de omgeving niet klakkeloos over, maar analyseert ze en geeft er in een geslaagde volume- en gevelcompositie een eigen antwoord op. Dit wordt in het omgevingsrapport gemotiveerd.

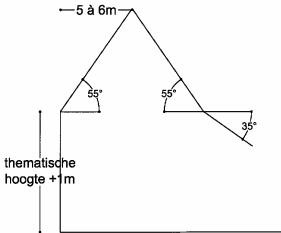
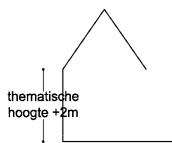
In de projectzones voor commerciële activiteiten in marktsfeer betreft de bebouwing alleen constructies en paviljoenen met open en transparante gevels en minimaal drie vrijstaande gevels. In de projectzone voor commerciële activiteiten in marktsfeer aan Europaplein bestaat de bebouwing alleen uit kleinschalige, lage en losse constructies en paviljoenen waardoor het geheel een marktsfeer uitstraalt.

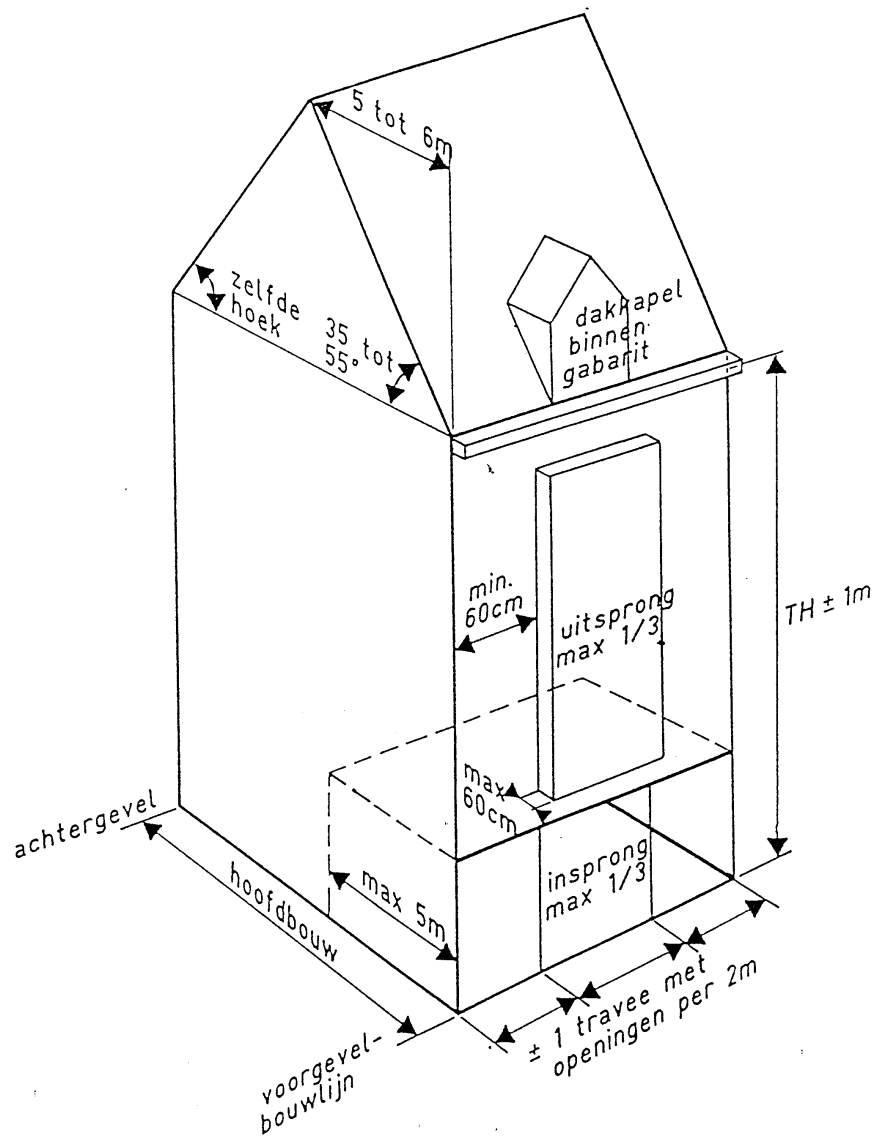
In alle projectzones die grenzen aan de centrale open zones voor zone collectief parkeren of aan de groene schakel wordt bijzondere aandacht besteed aan de volume- en gevelcomposities naar deze publiek toegankelijke ruimten toe.

10.3. Inpassingregels voor niet-waardevolle panden

Tabel 3 geeft de normaal gewenste situatie en de tolerantiemarges voor de drie onderscheiden zones en voor de negen bepalende elementen weer. Bijgaande figuur 1 geeft illustratief de normaal gewenste situatie weer.

Tabel 3. Inpassingsregels voor niet-waardevolle panden in straatdelen

	algemene regel (normaal gewenste situatie)	toelaatbare toleranties (= met omgevingsrapport) gewone wandzone en projectzone
kroonlijsthoogte	<ul style="list-style-type: none"> thematische hoogte (4, 7, 10 of 13 m in gewone wandzone) volgen ± 1 m speling (speling naar boven alleen als aan minstens 2 van de eerste 3 criteria vanuit de stedelijke context (bijlage 3) is voldaan) 	<ul style="list-style-type: none"> puntgevels met max. 6 m basis accenten (tot 3 m hoog) over max. 1/3 van de gevelbreedte +2, -3 m mits eigen interpretatie v.d. hoogteregels, tot max. 14 m
voorgevel	<ul style="list-style-type: none"> op opgegeven bouwlijn bij verspringing met gebuur scheivegel afwerken 	<ul style="list-style-type: none"> bij verspringing andere aansluiting met gebuur (gedeeltelijk) achteruitspringende voorgevel voor voortuin,...
insprongen en uitsprongen in de gevel	<ul style="list-style-type: none"> uit: max. 60 cm over max. 1/3 v.d. gevel, min. 60 cm van geburen in: max. 5 m over max. 1/3 v.d. gevel 	<ul style="list-style-type: none"> (overbouwde) doorsteken naar binnengebied over max. 1/3 van de gevel grotere openingen mogelijk voor groene en publiek toegankelijke ruimte langs straat
dakvorm hoofdbouw aan straat	<ul style="list-style-type: none"> langs zadeldak, helling 35 à 55°, nok 5 à 6 m achter kroonlijst (hor. gemeten) 	<ul style="list-style-type: none"> alle dakvormen
insprongen en uitsprongen in het dak (voor en achter)	<ul style="list-style-type: none"> binnen maximum-gabarit blijven (zie fig.) 	<ul style="list-style-type: none"> puntgevel en dwars zadeldak en accenten mogen buiten gabarit dakkapellen en alle andere uitsprongen: binnen afwijkings-maximum-gabarit (zie fig.)
		
gevelgeleding/ ritme/openingen	<ul style="list-style-type: none"> vertikale geleding, ca. 1 travee met openingen per 2 m, rekening houdend met historische percelering 	<ul style="list-style-type: none"> eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving
detaillering (reliëf, textuur)/ materialen en kleuren	<ul style="list-style-type: none"> volgens geburen of waardevolle panden in omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving



figuur 1 Bebouwingsregels voor de hoofdbouw in de normaal gewenste situatie.

Artikel 11. Binnengebieden

De verschillende bebouwingsregels voor de binnengebieden worden in tabel 4 (artikel 11.6) samengevat.

11.1. Open delen: de onbebouwbare zones voor open ruimten en tuinen

In de meeste binnengebieden is een **onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen** vastgelegd.

In deze onbebouwbare zone mag met uitzondering van tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen en kleine serres (max. 10 % van de oppervlakte van de zone per perceel) **geen enkele constructie**, bovengronds noch ondergronds, worden opgetrokken. Deze zones zijn zo min mogelijk, maximaal voor 10 % van de oppervlakte per perceel, verhard. Bijkomende verharding kan er alleen toegelaten worden voor publiek toegankelijke ruimten en gemeenschapsvoorzieningen en voor zover strikt noodzakelijk: de initiatiefnemer zal dit in een omgevingsrapport verantwoorden.

Het is de bedoeling dat deze zones op termijn volledig open en zo groen mogelijk worden. Daarom worden twee voorwaarden opgelegd bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een perceel waarvan een deel in een onbebouwbare zone ligt.

- Voor zover ze niet aanwezig zijn, moeten **hoogstammige bomen** worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² onbebouwbare zone op dat perceel; het College kan de plaats en de soort daarvan aanduiden.
- **Bestaande gebouwen** in deze zone die thans of na verbouwing architecturaal kwaliteitsvol zijn, kunnen mits afdoende motivatie in een omgevingsrapport worden behouden en gerenoveerd. Elke nieuwbouw, vervangingsbouw of uitbreiding van deze gebouwen is daarbij uitdrukkelijk uitgesloten. Toestemming voor het behoud van en/of de renovatie tot een dergelijk architecturaal kwaliteitsvol gebouw kan maar worden verleend mits positief advies met tweederde meerderheid van de Bouwcommissie.

Alle andere bestaande bouwwerken en de overtollige verharding in de onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen zullen tot en met de fundering worden verwijderd vooraleer om het even welke vergunningsplichtige bouwactiviteit voor een herbouw of een grondige verbouwing op hetzelfde perceel aan te vatten. Daartoe zal op aanvraag een afzonderlijke sloopvergunning afgeleverd worden. De definitieve stedenbouwkundige vergunning voor de aangevraagde bouwactiviteit zal pas verleend worden nadat de bewijzen van deze verwijdering zijn geleverd en aanvaard. Onder een grondige verbouwing wordt begrepen elke fundamentele wijziging aan de draagstructuur en/of de indeling van de ruimten in de totaliteit van het gebouw; loutere verbouwingen aan de gevel horen daar niet onder.

Om het verwijderen van deze bouwwerken aan te tonen bezorgen de initiatiefnemers twee reeksen van drie duidelijk afleesbare foto's van deze plek uit verschillende hoeken, een reeks genomen voor de verwijdering en een tweede reeks vanuit dezelfde gezichtspunten erna genomen. Bovendien vragen ze na de verwijdering een controlebezoek ter plaatse door een bevoegd stadsambtenaar aan, die hierover een verslag opmaakt.

11.2. Open delen: de open zones voor collectief parkeren

Op enkele plaatsen waar de grootte van het binnengebied dit toelaat, zijn **open zones voor collectief parkeren** voorzien. In deze open parkeerzones mag :

- een ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarage worden voorzien wanneer deze volledig wordt bedekt met een daktuin. Deze tuin is voldoende afgeschermd van de geburen en toegankelijk voor het publiek;
- maximum 50 % van de oppervlakte per zone worden bebouwd met gelijkvloerse garages. Deze worden verzorgd en aantrekkelijk afgewerkt met volwaardige gevel- en dakmaterialen. Deze bebouwingsmogelijkheid geldt niet voor de open zones voor collectief parkeren die grenzen aan Kennedylaan en Luikersteenweg. De resterende open ruimte mag voor parkeren worden gebruikt en wordt bij voorkeur met dolomiet of grasbetondallen verhard. Min. 20 % van de oppervlakte van de zone moet onverhard blijven;
- een kleinschalige gemeenschapsvoorziening (speelhoek, ontmoetingsruimte,... van max. 100 m²) worden voorzien op begane grond of bovenop een half-ondergrondse garage.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte in de open zone voor collectief parkeren op dat perceel; het College kan de plaats daarvan aanduiden.

In de aanleg en inrichting van de open zones voor collectief parkeren wordt bijzondere aandacht besteed aan een veilige en aantrekkelijke inpassing van de groene schakel die de zones doorkruist: bijvoorbeeld met een door hagen of andere beplanting afzonderlijke en autovrije strook met begeleidende bomenrij aan de rand van de (beboomde) parking, door een goede aanleg van het centrale plein die het wandel- en fietspad van de groen schakel markeert. Ook is hierbij een visueel aantrekkelijke en veilige afwerking naar de omliggende tuinen verplicht.

Vergunning voor dergelijke constructies kan maar worden verleend wanneer voor het geheel van die open zone voor collectief parkeren een ontwikkelingsplan en een omgevingsrapport worden ingediend. Na goedkeuring van dit **globaal ontwikkelingsplan** kunnen, binnen de opgelegde voorwaarden en eventuele fasering, delen ervan afzonderlijk worden gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

In het globaal ontwikkelingsplan voor de open zones voor collectief parkeren die grenzen aan Kennedylaan en Luikersteenweg wordt telkens het geheel van beide zones in hun samenhang bekeken (cfr. aanduiding op grafisch plan) en kan het indicatief ook de gewenste ontwikkeling voor de aangrenzende open zone voor collectief parkeren aangeven. Op basis hiervan kan het College van Burgemeester en Schepenen op advies van de Bouwcommissie tezamen met het verlenen van de goedkeuring voor de betreffende open zone voor collectief parkeren ook randvoorwaarden voor een randstrook van 18m van de aangrenzende zone vastleggen. Deze randvoorwaarden passen binnen de voorschriften van dit R.U.P. en steunen verder op de samenhang van het gehele gebied die in het ontwikkelingsplan indicatief wordt aangegeven. Deze randvoorwaarden kunnen betrekking hebben op de precieze situering en inrichting van de groene schakel, de perceelsrandafwerking (onderling en naar de omliggende tuinen), doorgangen, toegangen en verbindingen en op de plaatsing, bouwvolumes en -hoogten, materialen, gevelritme en –geleding van eventuele gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen. Eens vastgelegd worden zij steeds samen met dit R.U.P. gehanteerd en behandeld (bijv. wat betreft inzagerecht in de documenten).

11.3. Hoofdbouw en achtergevel in de woonzones

De bepalingen van dit punt gelden voor alle panden, behalve voor de waardevolle panden met waardevolle achtergevels (zie artikel 9).

De **hoofdbouw** strekt zich, behoudens de voorziene tolerantiemarges, tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevel **over de volledige perceelsbreedte** uit. Op deze manier vormt hij mee een wand die het binnengebied omsluit.

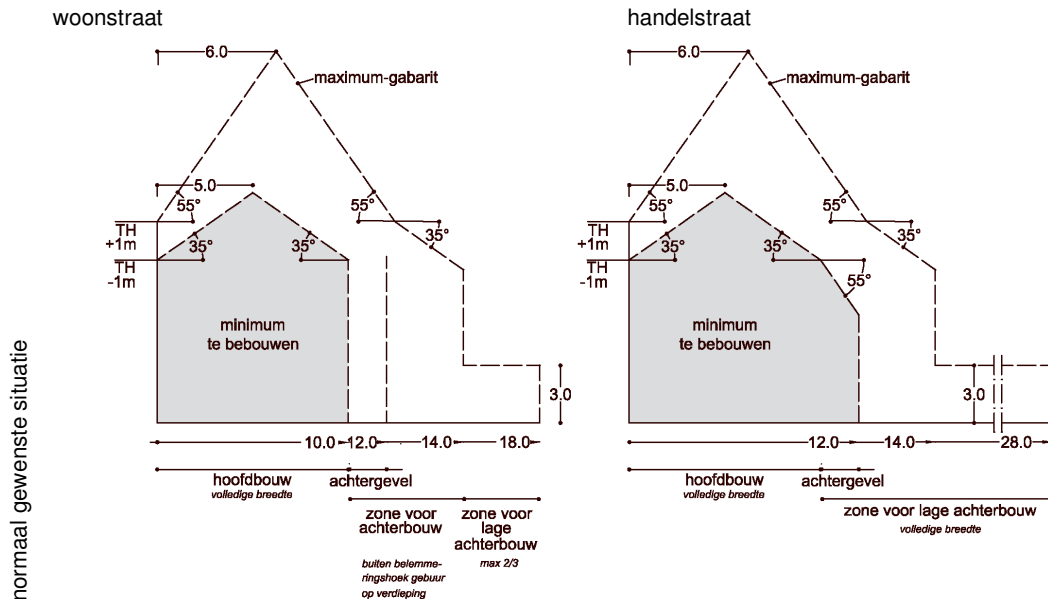
Deze hoofdbouw heeft een **basisbouwdiepte** d van 11 m met een tolerantiestrook van ± 1 m. Enkel indien een waardevolle achtergevel van de geburen binnen deze tolerantiestrook gelegen is, moet daarop worden aangesloten. Zulk een aansluiting houdt in dat de achtergevel over minstens 60 cm in hetzelfde vlak gelegen is en volledig buiten een belemmeringshoek van 45° tegenover de achtergevel van de geburen blijft.

In de handelsstraten (aangeduid op het grafisch plan) heeft de hoofdbouw een basisbouwdiepte d van 13 m met een spelingmarge van ± 1 m.

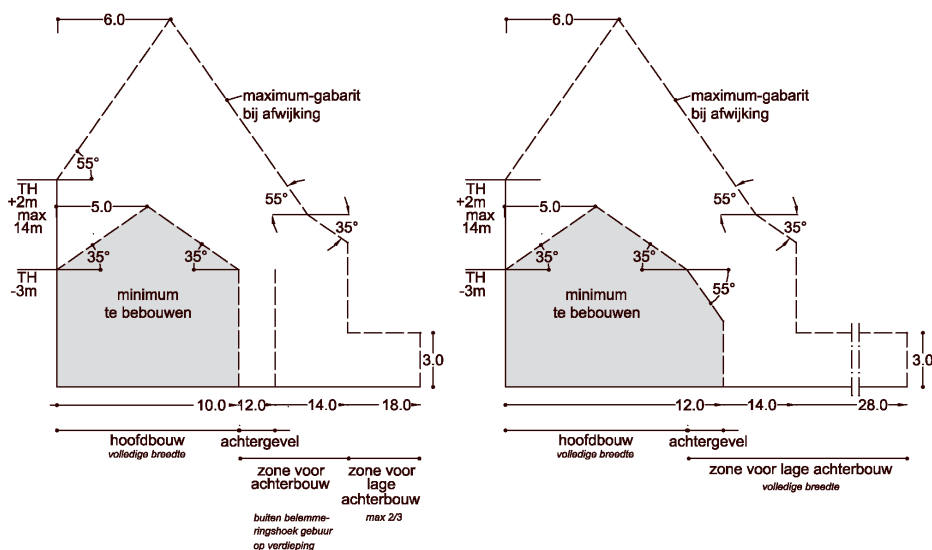
Voor binnenkoeren, patio's, inspringende terrassen, doorgangen naar het binnengebied en dergelijke meer binnen de hoofdbouw kunnen mits motivatie in een omgevingsrapport afwijkingen worden toegestaan.

De **kroonlijsthoogte van de achtergevel** wordt in het ontwerp zelf bepaald naargelang de kroonlijsthoogte van de voorgevel, de gekozen dakhelling en plaats van de nok en de ligging van de achtergevel. De kroonlijst achteraan is in elk geval gelegen binnen het maximum-gabarit en buiten het minimum te bebouwen volume.

Figuur 2 geeft dit voor de vier mogelijke situaties aan.



met afwijking (=omgevingsrapport)



figuur 2 Basisvolume van hoofdbouw en achterbouwen (zonder rekening te houden met in- en uitsprongen, verspringende voorgevel, patio's en dergelijke).

Bij **ondiepe percelen** is de kroonlijsthoogte achteraan in principe beperkt tot de afstand achtergevel-achtertuinmuur (de resterende tuindiepte). In die gevallen kan er een asymmetrisch zadeldak worden voorzien. Wil men in zulk geval toch een hogere kroonlijsthoogte voorzien (maximum de kroonlijsthoogte vooraan) dan moet de gekozen oplossing in het omgevingsrapport worden gemotiveerd.

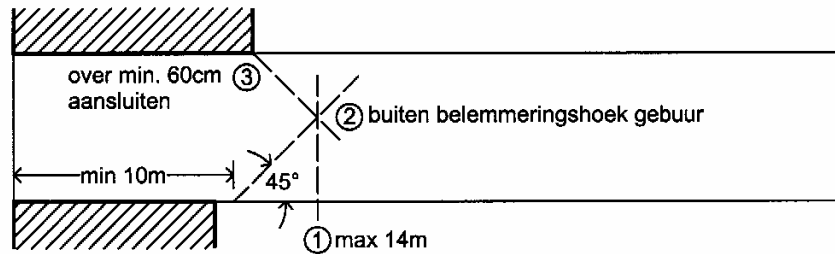
De **materialen, kleuren en gevelgeleding** van de achtergevel zijn in harmonie met deze van de geburen. Afwijkingen zijn mogelijk, mits motivatie in een omgevingsrapport.

11.4. Tuinstroken in de woonzones

Op de meeste percelen in de woonzones is tussen de achtergevel van de hoofdbouw en de onbebouwde zone voor open ruimten **een tuinstrook** voorzien. In deze tuinstrook mogen volgens bepaalde regels ook een aantal achterbouwen en tuinbergplaatsen worden gebouwd.

Achterbouwen in de tuinstrook zijn toegelaten mits zij voldoen aan elk van volgende regels, wanneer deze van toepassing zijn:

- achterbouwen hebben in principe alleen **platte daken of schuine daken in hetzelfde dakvlak** als de hoofdbouw. Afwijkingen kunnen in een omgevingsrapport worden gemotiveerd;
- achterbouwen blijven, met inbegrip van alle uitsprongen behalve schouwen, antennes en verluchtingspijpen, **binnen het maximum-gabarit** (zie figuur 2 in artikel 11.3);
- **in woonstraten** blijven achterbouwen **op de verdieping(en)** beperkt tot 14 m diepte en volgen zij de harmonieregel door aan te sluiten bij de belendende achtergevels. Zulk een aansluiting houdt in dat de achtergevel over minstens 60 cm in hetzelfde vlak gelegen is en volledig buiten een belemmeringshoek van 45° tegenover de achtergevel van de geburen blijft (zie figuur 3);

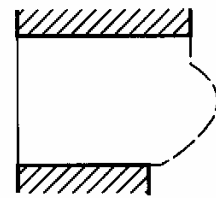
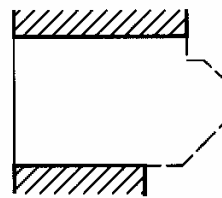
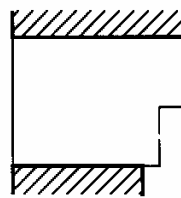


principe

eenvoudige oplossing

maximale oplossing

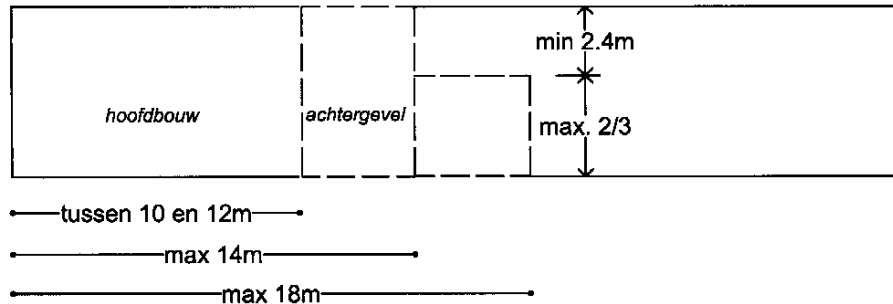
een van de vele andere oplossingen



... zeer vele mogelijkheden

figuur 3 Mogelijkheden voor een achterbouw op de verdieping(en) in woonstraten

- in woonstraten zijn achterbouwen **op de begane grond** toegestaan over de volle perceelsbreedte tussen de achtergevel en 14 m diepte vanaf de voorgevelbouwlijn. Tot 18 m diepte zijn zij toegelaten over 2/3 van de perceelsbreedte, mits er naast de uitbouw minimaal 2,40 m open blijft (zie figuur 4). Een uitbouw tot 18 m over de volledige perceelsbreedte kan in een omgevingsrapport gemotiveerd worden;



figuur 4 Mogelijkheden voor een achterbouw op de begane grond in woonstraten

- in de aangeduide **handelsstraten** zijn geen achterbouwen **op de verdieping(en)** voorzien: de hoofdbouw zelf mag tot 14 m diepte over de volledige perceelsbreedte worden uitgebouwd;
- in de aangeduide **handelsstraten** is voor niet-woonfuncties **op de begane grond** een achterbouw in de tuinstrook toegelaten tot 28 m achter de voorgevelbouwlijn (voor woonfuncties gelden dezelfde regels als in woonstraten). De integratie van een patio of binnentuin (min.

15 m²) in een achterbouw die dieper gaat dan 18 m is verplicht. Voor elk van de bovenliggende woningen moet de nodige buitenruimte (min. 10 % van de woningoppervlakte) worden voorzien. Dit kan eventueel in de vorm van een (al dan niet gezamenlijk bruikbaar) dakterras op deze achteruitbouw. Deze achterbouw heeft in principe een maximale bouwhoogte van 3 m; in een omgevingsrapport kan een bouwhoogte tot 4 m worden gemotiveerd;

- voor **ambachtelijke bedrijven** is een achterbouw op de begane grond in de tuinstrook toegelaten tot 28 m achter de voorgevelbouwlijn. Eventuele uitzonderingen dienen in een omgevingsrapport gemotiveerd. Voor elk van de bovenliggende woningen moet de nodige buitenruimte (min. 10 % van de woningoppervlakte) worden voorzien. Dit kan eventueel in de vorm van een (al dan niet gezamenlijk bruikbaar) dakterras op deze achteruitbouw. Deze achterbouw heeft in principe een maximale bouwhoogte van 3 m; in een omgevingsrapport kan een bouwhoogte tot 4 m worden gemotiveerd;
- **bij ondiepe percelen** (perceelsdiepte $D < 28$ m) blijft de achtergevelhoogte van elk deel van de achterbouw in principe beperkt tot de afstand van die achtergevel tot de achtertuinmuur (de resterende tuindiepte). Wil men in zulk geval binnen het gabarit toch hogere achtergevelhoogten optrekken, dan moeten compenserende ingrepen zoals dakterrassen voorzien worden;
- de **gevelmaterialen en -kleuren** van de achterbouwen zijn in harmonie met deze van de hoofdbouw;
- in de uitzonderlijke situaties dat de **achtergevel of de achterbouwen grenzen aan het openbaar domein** zullen alle zichtbare gevels aan de achterzijde van het huis in harmonie zijn met hun omgeving inzake gevelgeleding en ritme, detaillering, reliëf en textuur, materialen en kleuren. De betreffende regels uit tabel 3 van artikel 10.3 zijn hier van toepassing.

In de tuinstrook, zowel onder de bebouwde als de open delen ervan, zijn ondergrondse garages voor gebouwgebonden parkeerplaatsen toegelaten, mits in de openblijvende delen van de tuinstrook een degelijke daktuin volgens de bepalingen van artikel 11.4 blijvend wordt ingericht en onderhouden.

Het **niet-bebouwde deel van de tuinstrook** mag gedeeltelijk verhard worden voor een terras en tuinpaden. Van de oppervlakte van de tuinstrook na 18 meter diepte vanaf de voorgevelbouwlijn moet minstens 4/5 onverhard en groen zijn. Autostalplaatsen zijn in dit gedeelte na 18 m niet toegelaten.

Bij percelen dieper dan 28 m is in het gedeelte na 18 m één tuinbergplaats toegelaten van maximum van 6 m².

Bestaande, wettelijk vergunde constructies in deze tuinstrook mogen in principe behouden en verbouwd worden, maar zij moeten dan qua materialen en kleuren in harmonie met de omliggende achtergevels worden gebracht.

Wanneer bestaande, wettelijk vergunde constructies echter hoger of dieper zijn dan het maximale gabarit (zoals aangegeven in figuur 2 van artikel 11.3), dient het gedeelte buiten het gabarit boven de vier meter hoogte voorafgaandelijk aan de andere voorgenomen bouwwerken te worden afgebroken. Wanneer het grotere constructies betreft (meer dan 50 m² dakoppervlakte buiten het maximale gabarit) die aansluiten bij de hoofdbouw moet het nieuwe dak als dakterras worden afgewerkt en toegankelijk zijn vanuit een of meer woningen van dat perceel. Deze afbraakverplichting geldt niet voor de bestaande, wettelijk vergunde delen van de hoofdbouw die hoger of dieper zijn dan het maximale gabarit maar die integraal deel uitmaken van de hoofd-

bouw en zich met name mee onder het dakvolume van de hoofdbouw bevinden. In voorkomend geval dienen deze delen wel door renovatie architecturaal kwaliteitsvol gemaakt.

In een omgevingsrapport kan gemotiveerd worden een hoge achterbouw (gedeeltelijk) boven de vier meter te behouden indien deze achterbouw, eventueel na renovatie, een architecturaal kwaliteitsvol gebouw is.

11.5. Projectzones

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. Voor sommige projectzones zijn ook minimum B/T en V/T aangegeven. Voor de woonwerk-projectzones wordt hier herhaald (cfr. art. 4 punt 12)) dat de benodigde open ruimte aangegeven door de bebouwingsindex zowel kan bestaan uit tuinen op het grondniveau als uit een samenhangend geheel van daktuinen op een hoger niveau; bij deze zones wordt in principe langsheen de publieke (parking)ruimte een wand van twee bouwlagen met ook woningen gericht naar de publieke ruimte voorzien.

In de woonprojectzone aan Kennedylaan wordt qua schaal, bouwhoogte en geleding op het perceel Tongersesteenweg 37 een passende overgang naar de naastgelegen rij van waardevolle panden gemaakt.

Voor de bebouwing in de projectzone voor commerciële activiteiten in marktsfeer aan Europaplein zijn de constructies en paviljoenen per stuk in bruto-vloeroppervlakte beperkt tot 100 m² in een benedenverdieping; op basis van motivatie in het omgevingsrapport kan 50% bijkomende vloeroppervlakte op het verdiep worden toegestaan. De constructies en paviljoenen kunnen er maximaal per twee aan elkaar gekoppeld worden.

De bebouwing in de projectzone voor commerciële activiteiten in marktsfeer aan Kennedylaan past zich in in het aanwezige reliëf. Zij kan bestaan uit een slanke, hoge constructie (bijvoorbeeld een metaalsculptuur, een licht-ogende tentconstructie of licht-ogende schelpconstructies) die in belangrijke mate publiek toegankelijk is en waaronder en/of waarin kleinschalige, losse ruimten, constructies of paviljoenen van eenzelfde aard als deze op Europaplein zijn ingewerkt waardoor het geheel een marktsfeer uitstraalt. Zij kan ook bestaan uit een sculpturale architectuur van een invulbare skeletbouw, al dan niet op een sokkel, die vanaf Kennedylaan naar het binnengebied en omgekeerd transparant en vlot doorkijkbaar is, met buitenwanden in lichte plaatachtige (niet massieve) materialen en waarin de technische uitrusting en utilitaire voorzieningen conceptueel mee in de architectuur zijn ingewerkt en dermate geplaatst zijn dat ze maximale flexibiliteit voor het marktgebeuren geven. Ook de inwerking van eventuele podia, beeldschermen of dergelijke kan worden toegelaten. Een klassiek gebouw met gesloten gevels is in zone niet toegelaten.

Het geheel van de constructie fungeert met zijn nieuwe, hedendaagse vorm als een opvallend en aantrekkelijk baken en accent langsheen de ring en heeft daarvoor een markante hoogte (van minstens 25 m boven het maaiveld van Kennedylaan); de vloerterrein- en bebouwingsindices op het grafisch plan hebben daarom, in afwijking van alle andere projectzones in dit uitvoeringsplan, betrekking op de losse ruimten, constructies of paviljoenen of op de vloerplaten binnen de sculpturale architectuur en niet op het geheel van de overkappende tent-, schelp- of andere constructie of sculptuur. Eventuele bouwlagen onder het maaiveld van Kennedylaan worden niet meegeteld bij de bepaling van de vloerindex

De constructies in deze zone laten in elk geval aan beide zijden een goed merkbare doorkijk van op de ring naar de torens van de binnenstad toe. Het geheel van de bebouwing in deze projectzone (het geheel van de overkappende tent-, schelp- of andere constructie of sculptuur

en van de losse ruimten, constructies of paviljoenen of van de sculpturale architectuur met al zijn constructieve elementen) neemt daarom in een horizontaal vlak gemeten op geen enkele doorsnede meer dan 45 % van de terreinoppervlakte in de strook van 5 m tot 10 m boven het maaiveld van Kennedylaan, niet meer dan 35 % van de terreinoppervlakte in de strook van 10 m tot 15 m boven dat maaiveld, niet meer dan 25 % van de terreinoppervlakte in de strook van 15 m tot 20 m boven dat maaiveld en niet meer dan 15 % van de terreinoppervlakte in de strook van 20 tot 30 m boven dat maaiveld. Een eventuele beperkte overschrijding van deze oppervlakten in een bouwlaag die doorsneden wordt door de overgang tussen twee dergelijke 5 m-stroken kan in het omgevingsrapport worden gemotiveerd. Louter constructieve of sculpturale onderdelen, zonder enige vloer, mogen boven de 30 m boven dat maaiveld uitsteken.

Waar er verplichte bouwlijnen zijn vastgelegd, moet een strook aansluitend hierop worden bebouwd; de breedte van deze strook is niet vastgelegd.

De constructies in een projectzone zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving.

De niet-bebouwde oppervlakte van een projectzone wordt ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen. Hier mogen enkel kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd, alsook – wanneer in het bestemmingsplan een parkeerzone is aangeduid - ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met een daktuin. De niet-bebouwde oppervlakte van de projectzones voor commerciële activiteiten in marktsfeer wordt voor het aandeel aangegeven in art. 7.9 ingericht als publiek toegankelijke pleinruimte.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Voor de projectzone voor commerciële activiteiten in marktsfeer aan Kennedylaan behoort een ondergrondse verbinding naar handelszaken aan de oostzijde van Kennedylaan / N80, al dan niet in combinatie met de groene schakel, tot de toelaatbare mogelijkheden.

11.6. Bebouwingsregels voor de binnengebieden: samenvattend overzicht

Tabel 4 vat de voorschriften van artikel 11 samen.

Tabel 4. R.U.P. brustempoort - bebouwingsregels binnengebieden

	algemene regel (normaal gewenste situatie)	toelaatbare toleranties (mits omgevingsrapport)
onbebouwbare zone	<ul style="list-style-type: none"> • geen constructies, tenzij tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen • max. 10 % verhard • min. 1 boom per 100 m² • bestaande constructies en overtollige verharding verwijderen 	<ul style="list-style-type: none"> • geen, tenzij behoud van kwaliteitsvolle gebouwen • bijkomende verharding voor publiek toegankelijke ruimten en gemeenschapsvoorzieningen als strikt noodzakelijk
open parkeerzones (steeds omgevingsrapport)	<ul style="list-style-type: none"> • (half)ondergrondse garage met daktuin of gelijkgrondse parking en min. 20 % niet-verhard • min. 1 boom per 100 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • kleinschalige gemeenschapsvoorziening
hoofdbouw langs straat	<ul style="list-style-type: none"> • 11 m ± 1 m speling te bebouwen (13 m ± 1 m in handelsstraten) 	<ul style="list-style-type: none"> • opening voor binnenkoer, patio, inspringende terrassen, doorgang

		naar binnengebied
kroonlijsthoogte achtergevel	<ul style="list-style-type: none"> • binnen maximum-gabarit • bij ondiepe percelen: beperkt tot resterende tuindiepte 	<ul style="list-style-type: none"> • bij ondiepe percelen: tot kroonlijsthoogte vooraan mogelijk
achterbouwen in tuinstrook	<ul style="list-style-type: none"> • dak: plat of schuin in hoofddakvlak • binnen maximum-gabarit / bij ondiepe percelen: elk deel lager dan resterende tuindiepte • in woonstraten en woningen in handelsstraten: tot max. 14 m over hele breedte, mits aansluiting op geburen op verdieping(en); tot max. 18 m over 2/3 v.d. breedte op gelijkvloers • tot max. 28 m over hele breedte bij niet-woonfuncties in handelsstraten en ambachtelijke bedrijven 	<ul style="list-style-type: none"> • geen • bij ondiepe percelen: tot max.-gabarit, mits compenserende ingrepen (dakterrassen,...) • tot 18 m over hele breedte
materialen, kleuren, gevelgeleding van achtergevel en achterbouwen	<ul style="list-style-type: none"> • achtergevel: in harmonie met de geburen • achterbouw: in harmonie met hoofdbouw • bij achtergevels aan openbaar domein: zelfde harmonieregels als voorgevel 	<ul style="list-style-type: none"> • eigen antwoord op die van de geburen
niet-bebouwde delen van de tuinstrook	<ul style="list-style-type: none"> • alleen een tuinberging (max 6 m²) op diepe percelen (≥ 28 m) • gedeelte na 18 m: min. 4/5 onverhard en groen • bestaande, vergunde gebouwen mogen op gelijkvloers behouden worden (dakterrassen) 	<ul style="list-style-type: none"> • geen • geen • ook verdiepingen behouden indien kwaliteitsvol gebouw
projectzones (steeds omgevingsrapport)	<ul style="list-style-type: none"> • open ruimte volgens B/T • min. 1 boom per 100 m² 	

Artikel 12. Gedetailleerde bebouwingsvoorschriften

12.1. Bijzondere vergunningen

Bovenop de verplichtingen inzake stedenbouwkundige vergunningen, zijn volgende handelingen en werken in het gebied Brustempoort eveneens onderworpen aan de voorafgaandelijke schriftelijke vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen:

- het aanbrengen of wegnemen van gevelbekleding of bepleistering;
- het aanbrengen van een zonnetenten, terrassen, windschermen en uitstalinrichtingen;
- het aanbrengen en instandhouden van reclames;

- het verharderen van koeren, tuinen en hovingen;
- het kappen van hoogstammige bomen.

Het College bepaalt de wijze waarop de aanvraag voor deze voorafgaandelijke schriftelijke vergunningen moet worden ingediend.

12.2. Garagepoorten

Het aanbrengen van een garagepoort bij verbouwing of nieuwbouw is verboden in een gevel met een breedte kleiner dan 8,00 m. Bestaande garagepoorten in dergelijke smallere gevels mogen behouden en vervangen worden.

Zoals reeds aangegeven in art. 10.3, kan een open doorgang naar achteringelegen parkeerplaatsen of naar het binnengebied worden gemotiveerd in een omgevingsrapport.

12.3. Reclames

Aanvullend aan de voorschriften die zijn bepaald in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn reclame-aanplakborden in het gebied Brustempoort verboden.

Reclames voor waardevolle panden worden aan een beoordeling van de Bouwcommissie onderworpen; deze kan adviseren binnen voornoemde voorschriften strengere voorwaarden op te leggen.

12.4. Terrassen, windschermen en uitstalinrichtingen

De voorschriften voor terrassen, windschermen en uitstalinrichtingen zijn bepaald in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Terrassen, windschermen en uitstalinrichtingen voor waardevolle panden worden aan een beoordeling van de Bouwcommissie onderworpen; deze kan adviseren binnen voornoemde voorschriften strengere voorwaarden op te leggen.

Bij open terrassen mogen tafels en stoelen niet opgestapeld op het openbaar domein blijven staan.

12.5. Toegang tot woningen

Elke woning moet van op de openbare weg bereikbaar zijn zonder dat men door een andere woning dient te gaan of door lokalen die bestemd zijn voor een industrie, een handel of een andere beroepsactiviteit. Ontbrekende toegangen van woningen zijn verplicht te voorzien bij elk bouwinitiatief op het betrokken perceel of percelen.

Van deze verplichting kan alleen worden afgeweken bij handelszaken wanneer een bouwinitiatief uit alleen kleine werken zonder constructieve ingreep bestaat of wanneer uit de aard van de handelsactiviteit duidelijk is dat omwille van veiligheidsredenen de gebruiker van de handelszaak op het gelijkvloers en de bewoner van de woning(en) op de verdieping(en) dezelfde moeten zijn of wanneer het betreffende perceel op de rooilijn smaller is dan 5 m. Een dergelijke afwijking wordt in een omgevingsrapport gemotiveerd.

12.6. Kappen van hoogstammige bomen

Als hoogstammige bomen worden beschouwd de bomen met een stamdiameter van 15 cm of meer op een hoogte van 1 m.

Het kappen van hoogstammige bomen die niet als waardevol op het grafisch plan zijn aangegeven, is vergunningsplichtig. Het College van Burgemeester en Schepenen kan bij de vergunning heraanplanting (eventueel met vermelding van plaats en soort) als voorwaarde opleggen.

12.7. Open te laten doorgangen

Op het grafisch plan zijn de openbare erfdienstbaarheden voor doorgangen van wagens en/of voetgangers aangegeven. Ook de gelijkvloerse delen van groene schakels buiten het openbaar domein vallen onder een dergelijke openbare erfdienstbaarheid.

Deze doorgangen moeten toegankelijk zijn voor het publiek. De doorgangen voor langzaam verkeer zullen volledig doorgaanbaar zijn voor voetgangers en eventueel voor fietsers; de doorgangen naar parkeerzones en laad- en losplaatsen zullen toegankelijk zijn voor de gebruikers.

Deze doorgangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid, binnen een spelingmarge van 10 m rond de aangeduide as. In projectzones kan een grotere afwijking worden gemotiveerd.

Doorgangen voor langzaam verkeer hebben een minimale vrije breedte van 1,5 m en, daar waar ze overbouwd zijn, een minimale vrije hoogte van 2,5 m. Doorgangen voor wagens hebben een minimale vrije breedte en een vrije hoogte die beantwoorden aan de betreffende gemeentelijke reglementering over de brandveiligheid.



IV. BEPALINGEN INZAKE BEHEER

Artikel 13. Beheersregels

Voor de op het grafisch plan aangeduide doorgangen van wagens en/of voetgangers en delen van groene schakels die buiten het openbaar domein zijn gelegen, wordt een openbare erf-dienstbaarheid ingesteld.

Het onderhoud van de bestrating, de beplantingen en de verlichting van de groene schakel en van de gelijkvloerse wanden die rechtstreeks palen aan zijn tracé gebeurt, behoudens de initiatieven die eigenaars of andere dragers van zakelijke rechten hierin zelf nemen, door de Stad. De initiële inrichting en afwerking van de nieuwe wanden van de groene schakel behoort tot de verantwoordelijkheid van het stadsbestuur, dat voorafgaandelijk aan de indiening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering ervan met de betrokken eigenaar(s) en gebruiker(s) zal overleggen en afspreken op welke wijze deze randen best vorm krijgen.

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

- alle percelen waarover een groene schakel loopt of een open plek van een groene schakel schematisch op het grafisch plan is aangeduid;
- alle percelen die gelegen zijn in de open zone voor collectief parkeren aansluitend op Kennedylaan.

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



V. PROCEDURE

Artikel 14. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties

14.1. In te dienen documenten

Naast de documenten die volgens de stedenbouwwetgeving verplicht zijn, moeten bij de aanvraag van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen binnen de grenzen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan ook volgende gegevens worden versterkt :

- aanduiding van **het geheel van de bebouwing en de open ruimte** op het betrokken perceel of percelen, en dit zowel in bestaande als in nieuwe toestand;
 - aanduiding op de grondplannen van de **huidige en voorziene autostandplaatsen**, gebouwgebonden en collectieve, (met rechthoeken volgens de afmetingen die in artikel 5.3.1. zijn aangegeven) en van de toegangen ervan met hun afmetingen;
 - een **berekeningsnota 'gebouwgebonden parkeerplaatsen'** waaruit de maximumparkeer capaciteit, het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen en het effectief voorziene aantal parkeerplaatsen voor dat bouwinitiatief blijkt (art. 5.1.);
 - een **berekeningsnota 'bestemmingen'** waarin de oppervlakte wordt aangegeven van al de bestemmingen die op het betrokken perceel(en) voorkomen voor en na het bouwinitiatief (volgens de categorieën aangegeven in tabel 2 van art. 7);
 - bij waardevolle en andere panden: een **beknopte nota 'inpassing in de omgeving'**, met een opname van de bepalende (gevel)elementen uit de omgeving en met de conclusies die daaruit naar het betrokken pand worden getrokken (art. 10.1);
 - een **beknopte nota 'inwendige waardevolle elementen'**, waarin de historische en waardevolle elementen binnenin de gebouwen, voor zover aanwezig, worden beschreven;
- en
- bij bouwactiviteiten in de onbebouwde zone voor open ruimte en tuinen of voor grondige verbouwing of herbouw elders op het perceel, als er **gebouwen of overtollige verhardingen in de onbebouwde zone voor open ruimte en tuinen** voorkomen: een reeks van drie foto's hiervan. Na het bekomen van een sloopvergunning hiervoor en de verwijdering

- ervan zal een tweede reeks van drie foto's uit dezelfde zichtshoeken worden ingediend (art. 11.1);
- als **achterbouwen buiten het maximum-gabarit** uitsteken: een reeks van drie foto's hiervan. Na het bekomen van een sloopvergunning hiervoor en de verwijdering van het gedeelte ervan buiten het gabarit boven de 4 m zal een tweede reeks van drie foto's uit dezelfde zichtshoeken worden ingediend (art. 11.4).

14.2. Vergunningen en weigeringen

Aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot percelen waarop gebouwen of overtollige verhardingen voorkomen in onbebouwde zones voor open ruimte en tuinen of gebouwen buiten het maximum-gabarit in tuinstroken, zullen in twee fasen worden behandeld. Wanneer het voorgenomen bouwinitiatief aan de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan beantwoordt, zal eerst een sloopvergunning voor die te verwijderen constructies worden afgeleverd. Na de verwijdering ervan, het indienen van een tweede reeks foto's als bewijs daarvan en een eventueel controle-bezoek van een bevoegde stadsambtenaar ter plaatse, zal dan de stedenbouwkundige vergunning voor het geheel van de voorgenomen bouwwerken worden afgeleverd.

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

Artikel 15. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantie marges van de bouwingsvoorschriften: omgevingsrapport

Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevolgen, wordt in volgende gevallen uiterst strikt toegekeken op de volledigheid en duidelijkheid van het aanvraagdossier. De wettelijk voorziene elementen (zie bijlage 1) moeten voor 100 % in het dossier aanwezig zijn. Deze dossiers worden ter beoordeling van hun inhoud en hun volledigheid voorgelegd aan een Bouwcommissie (zie art. 16). Het betreft :

- alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in de woonprojectzone, in de woonwerk-projectzone, in de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid, de zone voor commerciële activiteiten in marktsfeer en in de zone voor collectief parkeren (art. 7.4, 7.6, 7.7, 7.9, 7.11, 7.12);
- elk (ver)bouwinitiatief in de bijzondere situaties met straatbreedte $B \leq 6$ m, perceelsbreedte $b \leq 4$ m of perceelsdiepte $D \leq 28$ m (inleiding deel III);
- elk (ver)bouwinitiatief met meer of minder gebouwgebonden autostandplaatsen dan het nastrevenswaardige aantal (art. 5.1);
- elk (ver)bouwinitiatief in woonzone met een grotere nevenbestemming dan de normaal toegelaten (art. 7.1);
- het aanplanten van een potentieel evenwaardige hoogstammige boom op een andere plaats in de nabijheid van een te kappen waardevolle boom (art. 8);
- alle funderingswerken in de onmiddellijke nabijheid van een waardevolle boom (art. 8);

- een eigentijdse interpretatie van de bepalende gevelelementen van een waardevol pand of een vervangende nieuwbouw voor een waardevol pand, voorzover (de betrokken delen van) dit pand niet als monument beschermd is/zijn (art. 9);
- elke afwijking van de bebouwingsvoorschriften buiten de normaal gewenste situatie bij niet-waardevolle panden (art. 10);
- een grotere verharding van de onbebouwbare zone dan het opgegeven maximum (art. 11.1);
- behoud van en/of renovatie tot een architecturaal kwaliteitsvol gebouw in de onbebouwbare zone (art. 11.1);
- binnenkoeren, patio's, inspringende balkons, doorgangen naar het binnengebied en dergelijke binnen het volume van de hoofdbouw (art. 11.3);
- (ver)bouwinitiatieven met achtergevels die qua materialen, kleuren of geleding niet in harmonie zijn met de geburen (art. 11.3);
- afwijkende dakvormen van achterbouwen, bredere lage achterbouwen en het behoud of renovatie van te hoge achterbouwen (art. 11.4);
- behoud en/of renovatie tot een architecturaal kwaliteitsvol gebouw hoger dan 4 m in de tuinstrook (art. 11.4);
- het aanbrengen of vervangen van reclames op waardevolle panden (art. 12.3);
- het aanbrengen of vervangen van terrassen, windschermen en uitstalinrichtingen op waardevolle panden (art. 12.4);
- het niet voorzien van een aparte toegang tot woningen bij sommige handelszaken (art. 12.5).

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

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

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:

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

Concreet moet het omgevingsrapport, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest (zie gedetailleerd overzicht van deze informatie in bijlage 1), bij voornoemde projecten klaarheid geven in :

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m. errond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materialengebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
4. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk

- uitvoeringsplan en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de situatie die in de voorschriften als normaal wordt vooropgesteld;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
- de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...);
 - het stadsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
 - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping,...);
 - de eventuele kosten voor de overheid.

Tevens dienen de nota's bezorgd die ook bij een gewone aanvraag verplicht zijn (zie art. 14.1), voor zover zij van toepassing zijn.

Het omgevingsrapport en de andere benodigde nota's worden opgesteld en ingediend onder verantwoordelijkheid van een erkend architect.

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

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

Bij projecten in woon- en woonwerk-projectzones, en zones voor commerciële activiteiten in marktsfeer en zones voor collectief parkeren, alsook bij vervangende nieuwbouw voor een waardevol pand, moet op vraag van de Bouwcommissie ook een volumemaquette van het project in zijn omgeving worden bezorgd.

Artikel 16. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de toleranties van de bouwvoorschriften: Bouwcommissie

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

16.1. Taak en bevoegdheid

De Bouwcommissie geeft advies aan het College over alle (ver)bouwprojecten in het gebied Brustempoort waarvoor volgens art. 15 van deze voorschriften een omgevingsrapport moet worden ingediend en het aangeraden is dit vooraf te doen. Dit advies wordt gegeven bij de aanvraag van zowel de voorafgaandelijke stedenbouwkundige attesten als van de stedenbouwkundige vergunningen.

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

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

16.2. Samenstelling

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

Ambtshalve leden zijn:

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

Gewone, stemgerechtigde leden zijn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Onmiddellijk na de definitieve goedkeuring van dit R.U.P. door de Gemeenteraad, neemt het College van Burgemeester en Schepenen de nodige voorbereidingen voor de samenstelling van de Bouwcommissie. De Bouwcommissie wordt zo spoedig mogelijk, ten laatste 15 dagen na het van kracht worden van dit R.U.P., geïnstalleerd.

16.3. Werkwijze

- De werkzaamheden van de Bouwcommissie worden, binnen de beperkingen van artikel 15, geregeld in een Huishoudelijk Reglement. De Gemeenteraad legt dit Reglement ten laatste bij met de definitieve goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan vast. De Bouwcommissie en GECORO kunnen College en Gemeenteraad ten alle tijde eventuele aanpassingen ervan voorstellen.
- De Bouwcommissie zorgt er voor dat advies wordt verleend uiterlijk binnen de dertig dagen nadat een omgevingsrapport of een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning aan de leden werd bezorgd.
- De Bouwcommissie komt minimaal een maal per maand samen.
- De commissieleden die niet ambtshalve aanwezig zijn, ontvangen een vergoeding voor hun medewerking.
- Alle leden van de Bouwcommissie krijgen tijdig voor de bespreking een volledige bundel (aanvraag en omgevingsrapport) van elke aanvraag bezorgd.

- Het College van Burgemeester en Schepenen informeert de Bouwcommissie bij elke vergadering schriftelijk over het feit en de inhoud van al de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning die in de vorige periode werden ingediend en de stedenbouwkundige vergunningen die werden verleend.
- De Bouwcommissie kan maar geldig adviseren wanneer niet meer dan twee leden afwezig zijn. Bij afwezigheid van meer dan twee stemgerechtigde leden wordt minstens vier werkdagen later een nieuwe vergadering van de commissie belegd, die dan ongeacht het aantal aanwezige leden geldig kan adviseren.
- Elke initiatiefnemer heeft het recht zogewenst zijn voorstellen en omgevingsrapport voor de Bouwcommissie te komen toelichten en verdedigen, vooraleer deze een advies uitbrengt. De commissie kan ook andere belanghebbenden en deskundigen horen.
- Eenieder die een omgevingsrapport wil indienen, zal vooraf met de bevoegde stadsdiensten contact opnemen in verband met de specifieke aandachtspunten en interpretaties voor de betrokken plek.
- Bij projecten in woonprojectzones, woonwerk-projectzones en zones voor collectief parkeren, alsook bij vervangende nieuwbouw voor een waardevol pand, vindt dit vooraf-gesprek over aandachtspunten en interpretaties in de Bouwcommissie zelf plaats. De commissie kan in deze gevallen ook suggesties doen in verband met de keuze van ontwerpers.
- De Bouwcommissie beraadslaagt achter gesloten deuren en geeft zo mogelijk unaniem een advies aan het College. Bij blijvend verschil van mening worden de stemming en alle standpunten in het advies opgenomen. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend.
- Dit advies wordt schriftelijk aan het College overgemaakt en naargelang de beslissing van de Bouwcommissie ook mondeling door de voorzitter en/of door een lid van de commissie toegelicht.
- Het College beslist op basis van het advies van de Bouwcommissie. Bij een afwijkende beslissing van het College worden deze beslissing en de precieze en duidelijke motivatie ervan ten laatste de eerstvolgende bijeenkomst van de commissie schriftelijk, en zo gewenst ook mondeling, door de Burgemeester en/of door de schepenen voor Ruimtelijke Ordening aan de Bouwcommissie overgemaakt.
- De adviezen van de Bouwcommissie zijn openbaar.
- Regelmatig (b.v. jaarlijks) en minimaal bij het einde van een tweejaarlijkse periode, stelt de Bouwcommissie een moreel verslag van haar werkzaamheden aan GECORO, aan de Gemeenteraad en aan de publieke opinie voor.



BIJLAGEN

Bijlage 1 Basisinformatie, in te dienen voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest in het gebied Brustempoort

te leveren in achtvoud:

1. een situatietekening van bedoeld perceel, gemaakt op een schaal van 1/500 waarop de noordpijl, de toegangswegen met vermelding van hun rechtstoestand (gewestweg, gemeenteweg) en van hun naam, alsmede de omliggende bebouwing met hun bestemming in een omtrek van 50 m vanaf elk der grenzen van dat perceel zijn aangegeven;
2. de inlichtingen omtrent de eigendomstitel van het betrokken perceel, overeenkomstig artikel 144 van het Wetboek der successierechten verstrekt door de ontvanger der successierechten van het gebied Sint-Truiden;
3. een plan op schaal van 1/500, waarop de bestaande toestand is aangegeven, met name:
 - a. het onroerend goed en de afmetingen ervan;
 - b. de noordpijl;
 - c. de aanpalende wegen, met vermelding van breedte en naam;
 - d. de op het perceel en op de aangrenzende percelen binnen een straal van 50 m aanwezige bebouwing, met de van maten voorziene aanduiding van de ligging ervan (bouwhoogte, diepte);
 - e. het reliëf van de bodem en de aanwezige beplanting en verharding;
4. kleurenfoto's van de in 3d) bedoelde gebouwen, met vermelding van de aard van de gevelmaterialen en van de dakbedekkingen;
5. de profieltekeningen, met ingeschreven maten, van de naburige gebouwen;
6. de opgave van de heersende en lijdende erfdienstbaarheden waarmede het goed bezwaard is;

7. een schetstekening op een schaal van 1/100, waarop met name zijn aangegeven ¹:
- in geval van bouwen, herbouwen of verbouwen: voorgestelde plaatsing op het terrein , bestemming(en), aantal verdiepingen, hoogte, breedte en diepte van de ontworpen gebouwen (hoofd- en achterbouwen), de bestemming van de terreingedeelten die niet bebouwd of door de ontworpen werken niet getroffen zullen worden, met vermelding van de afmetingen ervan; in voorkomend geval, de af te breken gebouwen en de te verwijderen beplantingen; de ontworpen wegen en beplantingen;
 - in geval van afbraak¹: de ligging en de afmetingen van het af te breken gebouw;
 - in geval van gebruik van een grond voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen¹: de stand, het aantal en de afmetingen van de te plaatsen inrichtingen;
 - in geval van vellen van alleenstaande hoogstammige bomen¹: de stand, het aantal en de soort der te vellen bomen;
 - in geval van een aanmerkelijke wijziging van het reliëf van de bodem¹: een terreinprofiel, in de lengte en in de breedte, van het tot stand te brengen reliëf, voorzien van maatscijfers ten opzichte van de bestaande terreinhoogte, en met vermelding van de benaderende omvang van het grondverzet in m³;
 - in geval van een grond(her)verkaveling¹: de te (her)verkavelen oppervlakte, het aantal en de oppervlakte van de kavels, de benaderende afmetingen van de te bouwen woningen (hoofd- en bijgebouwen).

¹ Alleen te leveren indien van toepassing op de ontwerpen werken of handelingen

Bijlage 2 Waardevolle panden in het gebied Brus-tempoort - overzichtstabellen met de waardevolle elementen per pand

In navolgende tabellen worden per straat voor elk waardevol pand de waardevolle elementen aangegeven. Naast de bouwperiode en stijl kunnen dit zijn: het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poort-, deur- en verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen, houten steunwerk van kroonlijsten en eventuele bijzondere kenmerken.

Gevels die als één geheel worden aanzien, zijn aangeduid met x-y of x→z; alle aangegeven kenmerken zijn hier van tel voor al deze gevels, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

tabel 2.1. Casinostraat, Luikersteenweg



huisnummer	gevelkenmerken													dakken-merken	bijzondere kenmerken		
	bouwperiode / stijl	gevelmateriaal	geledingen	plinten	speklagen	zware doorlopende druiplijsten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	sluitstenen boven ramen/deuren	uitgewerkte lateien	hoekbanden	balkons			erkers	puntgevels
Casinostraat																	
12	18	gs	3	bb	bb	-	-	bb	bb	-	-	bb	-	-	x ¹	-	¹ afgeknot pundak
+			+														
zijg.			3														
Luikersteenweg																	
16-18	19	gs	4	hs	hs	-	hs	hs	-	hs	-	-	-	-	-	-	geprononceerde kroonlijst- steunen / meta- lenen hekwerk voor centraal raam 1°
	/																
	n																
	m																
44-46-48	20	gs	2	hs	hs	-	-	-	-	-	hs	-	-	x	-	-	getrapte steun onder balkons
	a /																
	e																
50	20	gs	2	hs	hs	-	-	-	-	-	bp	-	x	x	-	-	getrapte steun onder balkons
	a /																
	e																

zij.x (zijgevel nr. x) - 19 (19de eeuw) - 20a (eerste helft 20ste eeuw) - e (eclectisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maaslandse stijl) - mod (modernistisch) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen) - m (versierd metaal)

tabel 2.2. Luikersteenweg (vervolg), Tongersesteenweg

huisnummer	bouwperiode / stijl	gevelkenmerken													dakken-merken	bijzondere kenmerken			
		gevelmateriaal	geledingen	plinten	speklagen	zwarte doorlopende druiplijsten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	sluitstenen boven ramen/deuren	uitgewerkte lateien	hoekbanden	balkons	erkers			puntgevels	dakkapellen	
Luikersteenweg																			
52	20 a / e	gs	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hs	-	-	x	-	2	³ verd. / opvallend gebogen dak boven erker
Tongersesteenweg																			
7	20 a / m od	gs	3	gs	-	-	-	-	-	-	-	-	gs	-	x	x	-	x	hs-opening-verdeling gvl / hoog raam boven deur (geleding) / speels-hoekige vormen erker en balkon
9 + zijg. /	19 + n m	gs	4	hs	hs	-	-	-	-	-	-	-	hs	-	x	-	2 ¹	2	¹ trap- + afgeknotte puntgevel / hs-steunberen ramen verd. / geprononceerde kroonlijst steunen / hs-hoekbanden en metalen spanijzers trapgevel
21	20 a	gs	3	hs	-	hs	-	gs	gs	hs	-	-	-	-	-	-	-	3	omlijstingen met afgerond sier-gs / bp-basreliëf in plint en onder ramen verd.

zij.x (zijgevel nr. x) - 19 (19de eeuw) - 20a (eerste helft 20ste eeuw) - e (ecclictisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maaslandse stijl) - mod (modernistisch) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen) - m (versierd metaal)

tabel 2.3. Tongersesteenweg (vervolg)

Huisnummer	bouwperiode / stijl	gevelkenmerken													dakken-merken	bijzondere kenmerken	
		gevelmateriaal	geledingen	plinten	speklagen	zware doorlopende druiplijsten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	sluistenen boven ramen/deuren	uitgewerkte lateien	hoekbanden	balkons	erkers			puntgevels
Tongersesteenweg																	
29-31-33	20 a / n m	gs	2	-	-	gs	-	-	-	hs	-	-	-	-	-	-	¹ nrs. 31, 33 / hs-sierstenen rond ramen en deuren / vertande gs-basreliëf kr oonlijststeun
35	20 a	gs	3	-	-	-	-	-	-	-	m ²	-	-	-	x	-	² op glvl /gekleurde gs-siertek. rond ramen en gs-lateien

zijk.x (zijgevel nr. x) - 19 (19de eeuw) - 20a (eerste helft 20ste eeuw) - e (ecclictisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maaslandse stijl) – mod (modernistisch) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen) - m (versierd metaal)

Bijlage 3 Elementen van interpretatie voor inpassing van kroonlijsthoogten

Bij de bebouwingsvoorschriften voor panden die niet als waardevol zijn aangeduid, legt artikel 10 de normaal gewenste situatie en de toegelaten afwijkingsmarges voor de kroonlijsthoogte (H) vast.

Volgende aspecten zijn mede bepalend bij het vastleggen van deze regels. Zij kunnen door de ontwerpers gehanteerd worden in hun analyse van de concrete situatie en in hun motivatie van afwijkingen.

Vanuit de stedelijke context:

- beginpunt is de verhouding tot de straatbreedte (B): $H \leq 0,7 B$ langs de zuid- en westzijde van de straat en $H \leq B$ aan de noord- en oostzijde.
De alzo bekomen hoogte kan gecorrigeerd worden met:
- verhouding tot gevelbreedte (b): bij voorkeur $H \leq 2,5 b$;
- aansluiting op kroonlijsthoogte van de geburen: het hoogteverschil van de kroonlijsten mag aan de scheidsmuur maximaal 3 meter bedragen;
- bij monumenten, stadsgezichten en waardevolle gebouwen is de bestaande hoogte de uiterste grens.

Vanuit architecturaal oogpunt:

- bepaalde hoogtematen zijn nuttiger en worden daarom als thematische hoogten gehanteerd: veelvoud van 3 m (verdiepingshoogte vloer-vloer) + 1 m (zolderwand aan dakvoet voor een beter bewoonbare zolderruimte);
- per project kan de precieze kroonlijsthoogte variëren in functie van het bouwprogramma met 1 m naar boven en naar onder en, buiten de waardevolle wandzones, mits voldoende motivatie in een omgevingsrapport met 2 m naar boven en 3 m naar onder .