

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

provincie limburg
gemeente sint - truiden

project RUP Brustempoor Buiting

plan

ONTWERP stedenbouwkundige voorschriften

in zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de
gemeenteraad van 21 MEI 2012

de secretaris

Sarah Berghs

de voorzitter

Armand Dierckx

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

van 25 juni 2012 tot 14 september 2012

de secretaris

Kathleen Berghs

de burgemeester, wd.

Lidwieg Vandenbroucke
Ignace Vaagant

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad
van 25 februari 2013

de secretaris, wd.
Bert Flossie

de voorzitter
jef cleeren

ontwerper OMGEVING cvba

uitbreidingsstraat 390 2600 berchem-antwerpen t 03 448 22 72
www.omgeving.be info@omgeving.be f 03 440 13 93

jan baelus
ruimtelijk planner

guy vloebergh
ruimtelijk planner

verantwoordelijk ambtenaar bart schops
stadsarchitect, gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

bestandsnaam 08177_10_PL_011
datum januari 2013
schaal 1:2000

stedenbouwkundige voorschriften

RUP brustempoortbuiting

stad sint-truiden | januari 2013 | DEFINITIEF ONTWERP



colofon

- project: RUP zuidoostelijke woonprojecten | brustempoortbuiting sint-truiden
- opdrachtgever: STAD SINT-TRUIDEN
- opdrachtnemer: OMGEVING cvba | uitbreidingstraat 390 | 2600 berchem-antwerpen |
t 03 448 22 72 | f 03 440 13 93

Inhoud

Inleiding	- 4 -
------------------------	--------------

Deel I – Algemene bepalingen	- 6 -
---	--------------

Artikel 1. Begrenzing van het gebied	- 7 -
--	-------

Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften. -	7 -
--	-----

Artikel 3. Afwijkingsmodaliteiten en bestaande reglementering	- 8 -
---	-------

3.1. Afwijkingsmodaliteiten	- 8 -
-----------------------------------	-------

3.2. Bestaande reglementeringen	- 8 -
---------------------------------------	-------

Artikel 4. Terminologie	- 8 -
-------------------------------	-------

Artikel 5. Parkeernorm	- 13 -
------------------------------	--------

5.1. Gebouwgebonden parkeerplaatsen	- 13 -
---	--------

5.2. Collectieve autostandplaatsen	- 15 -
--	--------

5.3. Technische voorschriften voor alle parkeerplaatsen	- 15 -
---	--------

Deel II – Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer	- 17 -
---	--------

Artikel 6. Zoneringen en bestemmingen	- 18 -
---	--------

Artikel 7. Voorschriften per bestemmingszone	- 19 -
--	--------

7.1. Woonzone met tuinstrook	- 19 -
------------------------------------	--------

7.2. Woonzone voor halfopen en open bebouwing	- 31 -
---	--------

7.3. Handelsstraat in woonzone	- 39 -
--------------------------------------	--------

7.4. Woonprojectzone	- 46 -
----------------------------	--------

7.6. Woonwerkprojectzone	- 63 -
--------------------------------	--------

7.10. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	- 68 -
---	--------

7.11. Zone voor collectief parkeren	- 71 -
---	--------

7.12. Open zone voor parkeren	- 72 -
-------------------------------------	--------

7.13. Onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen	- 75 -
---	--------

7.15. Zone voor openbare groene ruimte	- 78 -
--	--------

7.16. Straten en pleinen	- 80 -
--------------------------------	--------

7.17. Groene schakel	- 82 -
----------------------------	--------

7.18. Onbebouwbare zone voor buffer	- 84 -
---	--------

Artikel 8. Gedetailleerde bebouwingsvoorschriften	- 88 -
---	--------

8.1. Toegang tot de woning	- 88 -
----------------------------------	--------

8.2. Garagepoorten	- 88 -
--------------------------	--------

8.3. Openbare erfdiensbaarheden	- 89 -
---------------------------------------	--------

8.4. Waardevolle bomen	- 90 -
------------------------------	--------

8.5. Waardevolle panden	- 91 -
-------------------------------	--------

8.6. Zone met bijzondere bebouwingsregels	- 92 -
---	--------

Deel III – Procedure	
----------------------------	--

Artikel 9. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties	- 94 -
--	--------

9.1. In te dienen documenten	- 94 -
------------------------------------	--------

9.2. Vergunningen en weigeringen	- 94 -
--	--------

Artikel 10. Omgevingsrapport	- 95 -
------------------------------------	--------

Artikel 11. Bouwcommissie stedelijk gebied	- 97 -
--	--------

Bijlagen	
----------------	--

Inleiding

1.1 Leeshandleiding

Deze voorschriften bestaan uit drie 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 voor alle werken en handelingen en bij elk (ver)bouwinitiatief in het plangebied van belang.

Deel II bevat de voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer. Hierbij zijn, net als bij andere in opmaak zijnde ruimtelijke uitvoeringsplannen voor het Truiense stedelijk gebied, haast alle voorschriften die op een bepaalde bestemmingszone betrekking hebben gebundeld in één artikel-onderdeel. Alleen enkele gedetailleerde inrichtingsvoorschriften zijn in een afzonderlijk artikel 8 gebundeld. 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.

Nieuw ten opzichte van eerder goedgekeurde RUP's in het stedelijk gebied is dat de voorschriften per bestemmingszone worden begeleid door de (richtinggevende) essentiële ruimtelijke elementen waarop dit voorschrift stoelt en welke thans geldende verordenende voorschriften er voor worden opgeheven.

Deel III, procedure, beschrijft de documenten en procedures die van tel zijn bij een slopingsaanvraag en een gewone aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (artikel 9) en bij bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges. Deze laatste zijn alleen van tel in een

aantal welomschreven situaties, die bij het begin van artikel 10 worden opgesomd. .

De nummering van de artikels volgt deze die na de optie tot uniformisering van de ruimtelijke uitvoeringsplannen in het stedelijk gebied van Sint-Truiden wordt toegepast.

1.2 Algemene opvatting

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), en meer in het bijzonder in uitvoering van de artikelen 2.2.1 tot 2.2.5 en 2.2.13 tot 2.2.18.

Dit uitvoeringsplan Brustempoortbuiting heeft een verruimd karakter. Binnen vastgelegde marges geeft het ontwerpers, bouwheren en gebruikers een grote flexibiliteit en dus ook een grotere verantwoordelijkheid naar het ontwerp toe.

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

Deel I – Algemene bepalingen

Deze algemene bepalingen zijn van toepassing voor zover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de artikels ressorterend onder de bijzondere bepalingen.

Artikel 1. Begrenzing van het gebied

De stedenbouwkundige voorschriften bepalen de bestemmingen en de inrichtingsmogelijkheden van alle gronden en gebouwen in het plangebied, gelegen tussen N3 (Omleiding Brussel-Luik), N80 (Oostelijke Omleiding), N79 (Tongersesteenweg) en de grens van het gewestplan voor de bestemming woonzone, zoals dat op het grafisch plan is afgebakend.

Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

Deze voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan.

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zijn van toepassing op:

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

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften worden binnen het plangebied toegepast op het perceel waarop de handelingen of bouwwerken

betrekking hebben en op het geheel van daarbij aansluitende percelen die eigendom zijn van de aanvrager, evenals op alle percelen die in de feiten met het beschouwde perceel zijn verbonden (doorgeslagen scheimuren binnenin, dooreenlopende weiden, akkers of boomgaarden zonder tussenliggende afsluitingen of met afsluitingen met opengangende delen ertussen enz.).

Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de perceelsgrenzen van het GRB (toestand 2008), 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.

Voor de toepassing van de bebouwings-, vloerterrein- en andere indexen die gekoppeld zijn aan de oppervlakte van een bepaalde projectzone zijn de oppervlakten van de zones op basis van het GRB indicatief en benaderend op het grafisch plan aangeduid. De effectieve toepassing van deze coëfficiënten mag zowel op basis van dit cijfer als op basis van de reëel opgemeten toestand op het terrein gebeuren, maar dit op een consequente wijze.

Het aanleggen van openbaar domein met inbegrip van rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen wordt toegelaten in alle bestemmingszones, voor zover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in het betreffende artikel met voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

Artikel 3. Afwijkingsmodaliteiten en bestaande reglementering

3.1. Afwijkingsmodaliteiten

Het College van Burgemeester en Schepenen kan, aanvullend aan de elementen waarin de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan tolerantiemarges voorzien, afwijkingen toestaan van de stedenbouwkundige voorschriften, enkel wat betreft de perceelsoppervlakten en -grenzen en de voorschriften met betrekking tot de welstand, andere dan over de gebruikte materialen.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hiervoor vergezeld te zijn van een motiverende nota en de stedenbouwkundige vergunning dient aangaande dergelijke afwijkingen specifieke motieven te bevatten. Deze mogelijkheid is ook bij eventueel beroep van tel. De afwijkingsmogelijkheden voor de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, de dakvorm en de gebruikte materialen kunnen volgens de bepalingen van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, worden toegepast.

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. Terminologie

Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van het College of het College van Burgemeester en Schepenen, zijn de betreffende bepalingen in voorkomend geval eveneens van toepassing voor alle andere vergunningverlenende overheden.

Voor toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder

1. **aaneengesloten gebouw:** gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.
2. **achterbouw:** het gedeelte van een gebouw achter de hoofdbouw en de achtergevel, met een kleinere dwarsdoorsnede dan het achtergevelvlak.
3. **ambachtelijke bedrijven:** werkhuizen met een maximale oppervlakte van 1.000 m² voor de overdekte en eventueel niet-overdekte ruimten tezamen (bijhorende kantoor- en winkelruimten en opslagplaatsen inbegrepen). Deze bedrijven mogen niet hinderlijk zijn voor hun omgeving en zijn onderworpen aan de wetgeving terzake. Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse gewest, het Waalse gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten. 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.
4. **bebouwingsindex (B/T):** de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte, met inbegrip van eventuele tuinbergingen, 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 daktuinen op een hoger niveau (bijvoorbeeld op het dak van een (half)ondergrondse inpandige garage). Doordat het maximum aandeel dat van deze groene ruimte mag verhard worden wordt vastgelegd, is de facto het aandeel groen (groenindex) gekend.

5. **beplantingsplan:** plan dat de krachtlijnen van de beplanting op een perceel aangeeft en dus de hoogstammige bomen, de zones voor hoge en lage beplanting en de te verhardende delen situeert.
6. **bescherming als waardevol pand:** deze bescherming houdt in dat bij renovatie met de vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft moet rekening gehouden worden.
7. **bouwlaag:** het geheel van lokalen en ruimten die in eenzelfde gebouw aanwezig zijn op eenzelfde niveau, of (bij gebouwen met niveauverschillen, 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.
8. **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.
9. **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.

10. **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 dorpsbezoekers. Deze terbeschikkingstelling gebeurt al dan niet tegen vergoeding en/of met een welbepaald toewijzingssysteem. Zij kan permanent zijn of op bepaalde tijdstippen, volgens de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen.
11. **dagrecreatie:** alle recreatieve activiteiten, met uitsluiting van deze waar overnachtingen mee gepaard gaan.
12. **dakbasis:** denkbeeldig vlak dat het voorste vlak van een zadeldak in zijn onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
13. **distributie:** het brengen van goederen en producten naar consument.
14. **fietsenstalplaats:** een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is (bijvoorbeeld met klemmen, rekken, een steunmuur) voor het stallen van een of meer fietsen.
15. **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, verzorgende, religieuze, socio-culturele, culturele en sportieve aard aan de gemeenschap.
16. **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.
17. **grondgebonden woning:** hetzij een woning in een eengezinshuis, hetzij een ondergeschikte zorgwoning, hetzij de enige woning in

- een gebouw dat ook andere dan woonfuncties huisvest, waarbij die woning uitsteekt op het gelijkvloers
18. **halfopen bebouwing:** bebouwingswijze waarbij één van beide zijgevels van een gebouw op de perceelsgrens staat en waarvan de andere zijgevel op een minimale afstand van de perceelsgrenzen is geplaatst.
 19. **halfstamfruitboom:** een fruitboom met een uitgegroeide kroon, een stamomtrek van minimum 50 cm aan de stambasis en een halfhoge stam van tussen 1 en 1,6 m tussen stambasis en kruin
 20. **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.
 21. **hoofdbouw:** het centrale gedeelte van een gebouw. Het is meestal langs de straatzijde gelegen en het vormt qua volume meestal één geheel, onder één dak. Het wordt begrensd door de voorgevel en de achtergevel.
 22. **hoogstamboomgaard:** een kadastraal perceel met een omsloten stuk weidegrond met 4 of meer hoogstamfruitbomen of halfstamfruitbomen, tussen dewelke zich geen laagstamfruitbomen bevinden.
 23. **hoogstamfruitboom:** een fruitboom met een uitgegroeide kroon, een stamomtrek van minimum 50 cm aan de stambasis en een hoge stam van minstens 1,6 m tussen stambasis en kruin; een jonge aan te planten fruitboom heeft een minimum maat 10/12.
 24. **hotels:** gebouwen waarin reizigers tegen betaling op een kamer kunnen overnachten en waar de kamers minimaal voor een volledige nacht worden verhuurd. Gebouwen waar kamers voor minder dan 12 uur aaneensluitend worden verhuurd worden als prostitutiebaar beschouwd.
 25. **inrichtingsplan:** het inrichtingsplan geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 een **ontwerp van inrichting** weer met aanduiding op het betrokken perceel en alle aanliggende percelen (voor zover door vergunningen gekend) de bestaande en gewenste toestand van:
 - de omliggende bestaande, de ontworpen en de eventueel te slopen gebouwen;
 - toegangen, ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten;
 - situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon, ... (beplantingsplan op schaal 1/200 of groter);
 - situering en types van verharde ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, ...;
 - situering en types van afsluitingen en verlichting;
 - inplanting van straat- en parkmeubilair.
 Het inrichtingsplan wordt bij het aanvraagdossier gevoegd.
 26. **kantoren:** ruimten die in hoofdzaak gebruikt worden voor bezoldigde hoofdarbeid, dienstlokalen 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 aanzien (zie begrip 15). Kantoren van ambachtelijke bedrijven worden als onderdeel van dat bedrijf beschouwd voor zover hun oppervlakte maximum 200 m² bedraagt.
 27. **kantoorachtigen:** bedrijven met een (veelal hoogtechnologische) activiteit inzake productie, onderzoek en ontwikkeling of laboratoria die gevestigd zijn in aantrekkelijke bedrijfsgebouwen die op kantoorgebouwen lijken, en waarbinnen ook een beperkter aandeel kantoren als onderdeel van het bedrijf aanwezig kan zijn.
 28. **kappen:** de bovengrondse delen van een beplanting verwijderen.

29. **kleinwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte van maximaal 150 m² en een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantoorruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) van maximaal 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 pedicuersalons, schoen- en sleutelmakers, apotheken, loketdiensten van post, bank, autorijsschool en dergelijke, immobiliënkantoren, interim- en uitzendarbeidsbureaus, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen met uitzondering van funeraria, benzinestations.
30. **maximumgabarit:** 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 maximumgabarit vallen.
31. **maximum parkeercapaciteit:** het maximum aantal parkeerplaatsen dat voor een gebouw met de functies die het herbergt mag worden toegelaten.
32. **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.
33. **nastrevenwaardige parkeercapaciteit:** het aantal parkeerplaatsen dat voor een gebouw met de functies die het herbergt zonder meer is toegelaten. Minder of meer plaatsen dan dit nastrevenwaardig aantal kunnen worden toegelaten (tot maximum de aangegeven maximumcapaciteit) of worden verplicht in functie van de draagkracht van de plek in haar omgeving.
34. **nieuwbouw:** bouwwerken die worden uitgevoerd om nieuwe gebouwen of constructies op te richten of om bestaande gebouwen of constructies dermate grondig aan te passen dat - buiten de delen die volledig en definitief worden verwijderd en niet heropgebouwd - meer dan de helft van de bestaande buitenmuren of steunconstructie wordt verwijderd of vervangen. Vervangingsbouw en herbouw na afbraak zijn vormen van nieuwbouw.
35. **open bebouwing:** bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
36. **prostitutiebars:** inrichtingen, lokalen, panden en percelen waar personen zich op georganiseerde wijze overgeven aan prostitutie (betaalde seksuele handelingen) en die daartoe zijn ingericht, meer in het bijzonder doordat zij zijn voorzien van een of meer afwerk-kamers en van een of meerdere versierde vitrines om personen aan voorbijgangers te tonen. Ook drankinstellingen, cafés, bars of tapgelegenheden waar dienststers, serveersters, barmeisjes, zangeressen en danseressen of andere personen al dan niet tegen vergoeding en al dan niet op permanente basis de klanten bedienen, zingen of dansen in kledij die meer dan hoofd, armen en benen ontbloot laat of strippen en zo op een rechtstreekse of onrechtstreekse manier de zaken van de houder van de tapvergunning begunstigen worden, indien er afwerkkamers aanwezig zijn, als prostitutiebars beschouwd. Ook wellness-inrichtingen die zich in eenzelfde gebouw of op eenzelfde perceel als een prostitutiebar bevinden worden als onderdeel van die prostitutiebar beschouwd.
37. **reca-zaken:** alle horecabedrijven met uitzondering van hotels, pensions en motels. Cafetaria's van socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen worden als een onderdeel van deze laatste functies beschouwd en niet als reca-zaak.
38. **rooien:** een beplanting verwijderen.
39. **rooilijn:** grens van het perceel met de openbare weg.

40. **schouder van een holle weg:** (ook kruin van een holle weg genaamd) het bovendeel van de berm van een holle weg, waar deze berm qua helling verflauwt en ombuigt naar het naastliggende land. De schouder van de holle weg loopt door tot op dit punt waar de raaklijn van de bermhelling volledig samenvalt met het vlak van het naastliggende land; in voorkomend geval behoort de volledige topkam dus tot de schouder van de holle weg.
41. **schuilhok:** een constructie die beantwoordt aan volgende voorwaarden:
 - ze wordt opgericht in een graasweide of in een (half)hoogstamboomgaard om het vee of de dieren beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden tijdens het weideseizoen;
 - uit de eenvoud van de constructie en de gebruikte materialen blijkt duidelijk dat het gaat om een eenvoudige schuilplaats die niet verhard is en die, behoudens een eventuele kleine ruimte (max. 2 m²) voor tijdelijke stockage van voeder of klein landbouwgerief, niet is ingedeeld; het gaat niet om een stal of een opslagplaats;
 - materialen: hout voor de wanden, hout, pannen of antracietkleurige golfplaten voor het dak;
 - maximum oppervlakte: 16 m²;
 - maximum kroonlijsthoogte: 3,00 m;
 - lessenaarsdak; maximum helling 35 graden;
 - één zijde is minstens voor de helft altijd open; drie wanden kunnen volledig gesloten zijn;
 - er mogen geen andere constructies aan het gebouw worden bevestigd (zoals voederbakken en dranghekkens);
 - geen verhardingen, ook niet van de toegang tot het schuilhok;
 - een schuilhok voor vee dient onmiddellijk te worden verwijderd wanneer de graasweide waarin het werd opgericht niet meer als dusdanig gebruikt wordt.
- Vermits een schuilhok slechts dient voor beschutting tijdens het weideseizoen, dient de aanvrager tevens elders over een stal te beschikken voor o.m. de overwintering van het vee of de dieren.
42. **traditionele haag-, boom- en struiksoorten:** de bomen, heesters en hagen die voor het grondgebied van Sint-Truiden als traditioneel worden beschouwd zijn opgesomd in punt 0.3 / 54) van de goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (besluit BD 13/12/2007) en in de latere versies daarvan.
43. **verblijfsrecreatie:** voor de toepassing van de bepalingen van dit RUP worden als verblijfsrecreatie beschouwd: kampeertrein, jeugdvakantieverblijf, jeugdherberg, bed-and-breakfast, chambres d'hôtes, gîtes en hoogwaardige verblijfsrecreatie van familie- of vriendengroepen.
44. **verbouwing:** bouwwerken die worden uitgevoerd aan bestaande gebouwen of constructies om deze in een goede of betere staat (terug) te brengen, waarbij de aard, de vorm of het uitzicht ervan wordt veranderd en waarbij - behoudens voor de delen die volledig en definitief worden verwijderd en niet heropgebouwd - minstens de helft van de buitenmuren of van de steunconstructie wordt behouden.
45. **verharding:** alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen *waterdichte verhardingen*, zoals bijvoorbeeld betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, dals, tegels, kunststoffolies en *halfverhardingen* zoals bijvoorbeeld betonklinkers met afwateringsprofielen, grastegels, steenslagverharding, grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn (wanneer dit tot in de fundering wordt doorgetrokken).
46. **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.
47. **voorgevelbouwlijn**: denkbeeldige lijn die de voorste grens van de bebouwing aan de straatzijde(n) aangeeft.
48. **vrijstaande gevel**: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
49. **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.
50. **winkels**: alle plaatsen waar publieke of private dienstverlening met een 'open deur'-karakter of loketfunctie gebeurt met het oog op een frequent publiek bezoek.
51. **woningen**: elk gebouw of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande. Woningen kunnen zich bevinden in één- of meergezinshuizen, in gebouwen waarin ook niet-woonfuncties aanwezig zijn, in tehuizen voor kinderen, bejaarden, personen met verminderde beweeglijkheid, kloostergemeenschappen en andere collectieve woonvormen alsook in al dan niet gemeubileerd verhuurde lokalen (kamers, studentenkamers, logementen voor seizoenarbeiders, ...). De woningen in deze laatste categorie van al dan niet bemeubeld verhuurde lokalen worden als niet-zelfstandige woningen beschouwd.
- 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.
52. **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.
53. **zorgwonen**: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:
- a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
 - b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
 - c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
 - d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - 1) hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
 - 2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
 - e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Artikel 5. Parkeernorm

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.

Per bestemming legt dit RUP 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 III artikel 10 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.

Alle gebouwgebonden parkeerplaatsen die effectief worden voorzien, moeten gerealiseerd worden binnen de grenzen van het betrokken perceel(en) of van de aanleunende open zone voor parkeerhavens en binnen de toegelaten bouwdiepten of bouwzones. Deze parkeerruimte voldoet aan de inrichtingsvoorschriften van dit RUP.

5.1.1. Bepaling van de nastrevenswaardige en maximumcapaciteit van gebouwgebonden parkeerplaatsen voor andere functies

Tabel 1 geeft per bestemming de nastrevenswaardige en de maximale 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, enz.). Het is echter toegelaten, mits een omgevingsrapport, een afwijking aan te vragen voor zover dit aangevraagde aantal parkeerplaatsen de maximumcapaciteit berekend op de totale vloeroppervlakte, respectievelijk op het totale aantal eenheden niet overschrijdt.

Tabel 1 - nastrevenswaardige en maximumcapaciteit aan gebouwgebonden parkeerplaatsen

bestemming	stallingscapaciteit voor auto's		verplichte
	maximum	nastrevenswaardige	fietsenstandplaatsen
woningen: conciërgewoningen	2 per zelfstandige woning	1 per zelfstandige woning	2 per woning
kantoren, diensten, winkels, restaurants, cafés, bedrijfs- garages, ambachtelijke bedrijven	1 per 25 m ²	1 per 50 m ²	1 per 50 m ² vloeroppervlakte
(middel)grootwinkelbedrijven	1 per 10 m ²	1 per 50 m ² vloeroppervlakte	1 per 10 m ² vloeroppervlakte
vergaderzalen en andere educatieve ruimten	1 per 2 zitplaatsen	1 per 5 zitplaatsen	1 per 10 zitplaatsen
hotels en verblijfsrecreatie	1 per kamer	1 per 2 kamers	1 per 3 kamers
motels	1 per kamer	1 per kamer	1 per 3 kamers
andere recreatieve binnen- ruimten	1 per 5 m ²	1 per 10 m ²	1 per 50 m ² vloeroppervlakte
recreatieve buitenruimten	1 per 25 m ²	1 per 500 m ²	1 per 500 m ² vloeroppervlakte
klinieken, rustoorden en andere verzorgingsinstellingen	1 per 4 bedden	1 per 10 bedden	1 per 4 bedden
scholen	1 per klaslokaal	1 per 5 klaslokalen	5 per klaslokaal

Het aangegeven nastrevenswaardige aantal plaatsen is in de regel het minimum aantal parkeerplaatsen dat voorzien moet worden. Minder parkeerplaatsen dan dit streefcijfer kunnen in specifieke situaties evenwel worden toegelaten; de opportuniteit af te wijken op de betrokken plek moet verantwoord worden in een omgevingsrapport dat aan de regels van deel III artikel 11 voldoet.

Het kan voor alle andere functies dan woningen worden toegelaten, wanneer meerdere functies in eenzelfde gebouwen, complex of project voorkomen die op verschillende tijdstippen functioneren (en fietsbezoekers kennen), of wanneer het functies of sites betreft waar fietsgebruik minder voor de hand ligt, minder fietsstandplaatsen te voorzien dan de in voorgaande tabel aangegeven aantallen, zonder evenwel lager te gaan dan de helft van de aangegeven aantallen. Dit wordt in een omgevingsrapport gemotiveerd.

5.2. Collectieve autostandplaatsen

Collectieve autostandplaatsen zijn, bovenop eventuele gebouwgebonden parkeerplaatsen, alleen toegelaten in de woonprojectzone, woonwerkprojectzone en (open) zone voor collectief parkeren. De technische voorschriften van artikel 5.3 zijn ook voor collectieve standplaatsen van tel.

Het kan voor alle andere functies dan woningen worden toegelaten, wanneer meerdere functies in eenzelfde gebouwen, complex of project voorkomen die op verschillende tijdstippen functioneren (en fietsbezoekers kennen), of wanneer het functies of sites betreft waar fietsgebruik minder voor de hand ligt, minder fietsstandplaatsen te voorzien dan de in voorgaande tabel aangegeven aantallen, zonder evenwel lager te gaan dan de helft van de aangegeven aantallen. Dit wordt in een omgevingsrapport gemotiveerd.

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

In afwijking op het voorgaande bedraagt de minimumbreedte van parkeerplaatsen voorbehouden voor gehandicapten of voor personen met beperkte beweeglijkheid 3,5 m; deze parkeerplaatsen worden bij voorkeur aangelegd op de hoek van het parkeerterrein. Ze worden aangeduid met het internationale kenteken zowel op de grond als op een paaltje. Voor de toegangen naar deze parkeerplaatsen zijn de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing.

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 minimum 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 rooijlijn, niet meer dan 4% bedragen.

Voor het lokaal of afgescheiden lokaaldeel waarin een fietsenstandplaats wordt voorzien, is een minimale afmeting van 0,8 m² per fiets vereist. De fietsenstandplaats is vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein.

5.3.2. Gegevens te verstrekken door de aanvrager

- 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.
- Elk omgevingsrapport dat wordt ingediend om een afwijking qua parkeerplaatsen te motiveren, moet aan de voorschriften van deel III beantwoorden.
- 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.

Deel II – Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer

Artikel 6. Zonerings en bestemmingen

Volgende zones worden onderscheiden:

1. woonzone met tuinstrook
2. woonzone voor halfopen en open bebouwing met tuinstrook
3. handelsstraat in woonzone
4. woonprojectzone
6. woonwerkprojectzone
10. zone voor gemeenschapsvoorzieningen
11. zone voor collectief parkeren
12. open zone voor parkeren
13. onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen
15. zone voor openbare groene ruimte
16. straten en pleinen
17. groene schakel
18. onbebouwbare zone voor buffer.

De ontbrekende nummers komen niet voor in dit plangebied.

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

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

In de bebouwbare zones mogen bestaande bestemmingen die afwijken van de bestemmingsvoorschriften, behouden worden. Zij mogen op geen enkele manier worden uitgebreid. Voor deze afwijkende bestemmingen mogen her- en verbouwingswerken worden uitgevoerd mits toepassing van de inrichtingsvoorschriften. De bestaande bestemming(en) van een perceel zijn deze die op de

kaart van de feitelijke en juridische toestand zijn weergegeven.

Artikel 7. Voorschriften per bestemmingszone

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

7.1. Woonzone met tuinstrook

Gebiedscategorie: wonen

Gewestplan: Art. 1.0
woongebied en Art. 1.1
woonuitbreidingsgebied

7.1.1. Bestemming

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

Hoofdfuncties

In woonzones is wonen de hoofdbestemming. Het wonen dient te geschieden in een stedelijke woonvorm zoals rijwoningen, gestapelde woningen, (half) grondgebonden woningen, patiowoningen, duplexwoningen, appartementen en collectieve woonvormen.

Het bestaande residentiële karakter van de bebouwing dient ook bij nieuwe ontwikkeling bewaard te blijven.

- Nieuwe ontwikkelingen dienen verscheidenheid in typologie en doelgroep te vergroten.
- Nieuwe ontwikkelingen streven een typologische en morfologische samenhang tussen verschillende onderdelen van de wijk na.
- Breuken of contrasten in typologie en morfologie zijn niet gewenst.
- De woonzone met tuinstrook is bestemd voor wonen met kleine nevenfuncties
- Deze bestemming wordt toegepast in de dichtere westelijke delen van de wijk.

Nevenfuncties

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. Zogenaamde kwetsbare locaties zoals (afdelingen van) ziekenhuizen, rusthuizen en scholen zijn hierbij in de woonzones langsheen Luikersteenweg en ten westen ervan uitgesloten.
- Een hotel, voor zover dit ten hoogste 10 kamers bevat.

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

1. De nevenbestemming is kleiner dan:
 - a. 200 m² per kleinwinkelbedrijf of reca-zaak waarbij deze ten hoogste anderhalve bouwlaag (split-level over de helft van de oppervlakte) in beslag nemen.
 - b. 200 m² per kantoor, waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen, gelegen boven het gelijkvloers in beslag nemen.
 - c. 200 m² per ambachtelijk bedrijf, waarbij deze ten hoogste een bouwlaag in beslag nemen.
 - d. 200 m² per gemeenschapsvoorziening waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen in beslag nemen. Zogenaamde kwetsbare locaties zoals (afdelingen van) ziekenhuizen, rusthuizen en scholen zijn hierbij in de woonzones langsheen Luikersteenweg en ten westen ervan uitgesloten.
 - e. 20 kamers per hotel.
2. De aanvrager motiveert in een omgevingsrapport op afdoende wijze de kwaliteitsverhoging die deze afwijking voor project en omgeving aandraagt. Dit

omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van artikel 10 van de procedurevoorschriften (deel III).

7.1.2. Bebouwingsvoorschriften

Harmonische inpassing van individuele panden

Panden die niet als waardevol zijn omschreven mogen **vernieuwd, verbouwd of vervangen** worden, voor zover hun voorkomen daardoor verbeterd, 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 2 in artikel 7.1.2 en voor de kroonlijsthoogte ook de interpretatieregels in bijlage 2).

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 spelingsmarges voor de normaal gewenste situatie.

Inpassingsregels voor niet-waardevolle panden

Navolgende tabel 2 geeft de normaal gewenste situatie voor de negen bepalende elementen weer. De elementen van kroonlijsthoogte, gevelgeleding/-ritme/-

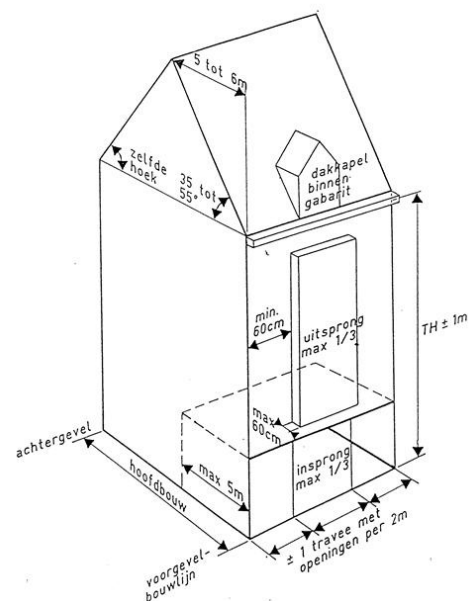
openingen en detaillering/materialen/kleuren zijn bij halfopen bebouwing ook op de volledige zijgevels van tel en bij open bebouwing op alle gevels. Bijgaande figuur 1 geeft illustratief de normaal gewenste situatie weer.

Tabel 2: inpassingsregels voor niet – waardevolle panden

	algemene regel (normaal gewenste situatie)	toelaatbare toleranties (= met omgevingsrapport)
kroonlijsthoogte	• <i>thematische hoogte (4, 7, 10 of 13 m in gewone wandzone; lijn in gevelwandtekening) volgen ± 1 m speling (speling naar boven alleen als aan minstens 2 van de eerste 3 criteria vanuit de stedelijke context (bijlage 2) is voldaan)</i>	• 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. hoogte regels, tot max. 14 m • eigen interpretatie volumes, tot max. 14 m in projectzone
voorgevel	• op opgegeven bouwlijn • bij verspringing met gebuur scheigeveld afwerken	• bij verspringing andere aansluiting met gebuur • (gedeeltelijk) achteruitspringende voorgevel voor voortuin, ...
insprongen en uitsprongen in de gevel	• 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	• (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	• langszadeldak, helling 35 à 55°, nok 5 à 6 m achter kroonlijst (hor. gemeten)	• alle dakvormen
insprongen en uitsprongen in het dak (voor en achter)	• binnen maximumgabarit blijven (zie fig.)	• puntgevel en dwars zadeldak en accenten mogen buiten gabarit • dakkapellen en alle andere uitsprongen: binnen afwijkingsmaximumgabarit (zie fig.)
	algemene regel (normaal gewenste situatie)	toelaatbare toleranties (= met omgevingsrapport)

gevelgeleding/ me/openingen	rit- • verticale geleding, ca. 1 travee met openingen per 2 m, rekening houdend met historische percelering	• eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving
detaillering (relief, textuur), materialen en kleuren	• volgens geburen of waardevolle panden in omgeving	• eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving

Figuur 1: bebouwingsregels voor de hoofdbouw in de normaal gewenste situatie



Hoofdbouw en achtergevel

De bepalingen van dit punt gelden voor alle panden, behalve voor de waardevolle panden met waardevolle achtergevels (zie artikel 8).

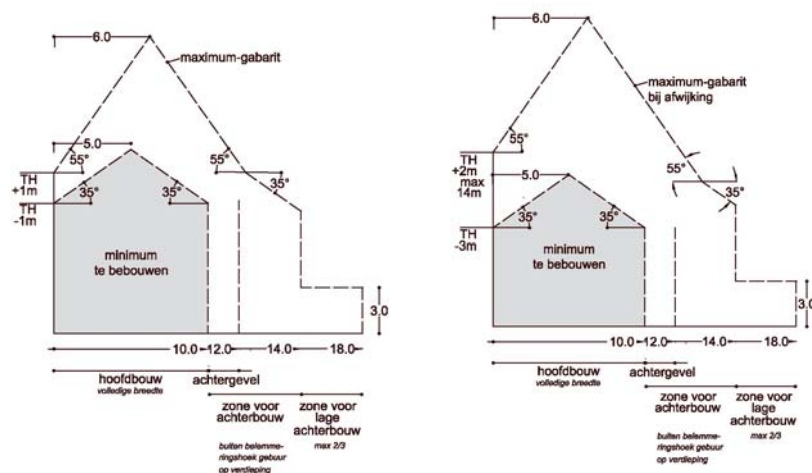
In gesloten bebouwing strekt de **hoofdbouw** zich, behoudens de voorziene tolerantiemarges, tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevel **over de volledige perceelsbreedte** uit.

Deze hoofdbouw heeft een **basisbouwdiepte** 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.

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 maximumgabarit en buiten het minimum te bouwen volume.

Figuur 2 geeft dit voor de twee mogelijke situaties aan:



Normale gewenste toestand

Met afwijking (= omgevingsrapport)

Bij **ondiepe percelen** (< 28 m) is de kroonlijsthoogte achteraan in principe beperkt tot de afstand achtergevel-achtertuintuinmuur (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.

Voortuinstroken

Bij een aantal woonzones is een tuinstrook tussen de hoofdbouw en het openbaar domein voorzien. In deze tuinstroken voor de hoofdbouwen mag met uitzondering van lage tuinmuren (hoogte maximaal 40 cm), brievenbussen en speeltuigen geen enkele constructie worden opgetrokken. De tuinstroken voor

de hoofdbouwen mogen gedeeltelijk verhard worden voor een terras, tuinpaden en garage-opritten: maximaal voor 30% van de oppervlakte van deze tuinstroken per perceel, met 30 m² per perceel als absoluut maximum.

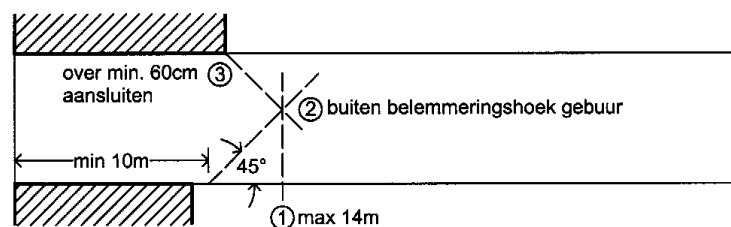
Achtertuintroken

Bij alle percelen is er achter de achtergevel van de hoofdbouw 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:

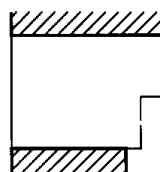
- achterbouwen hebben in principe alleen platte daken of schuine daken in hetzelfde dakvlak als de hoofdbouw. Afwijkingen kunnen in een omgevingsrapport worden gemotiveerd.
- achterbouwen blijven, met inbegrip van alle uitsprongen behalve schouwen, antennes en verluchtingspijpen, binnen het maximumgabarit (zie figuur 2 voorgaand).
- Achterbouwen op de verdieping(en) blijven beperkt tot 14 m diepte en volgen zij bij gesloten en halfopen bebouwing 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 gebouwen blijft (zie figuur 3).

Figuur 3: achterbouwen in de tuinstrook

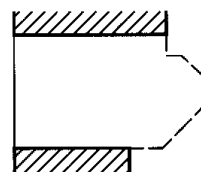


principe

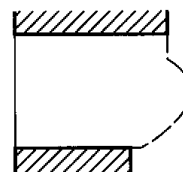
eenvoudige oplossing



maximale oplossing



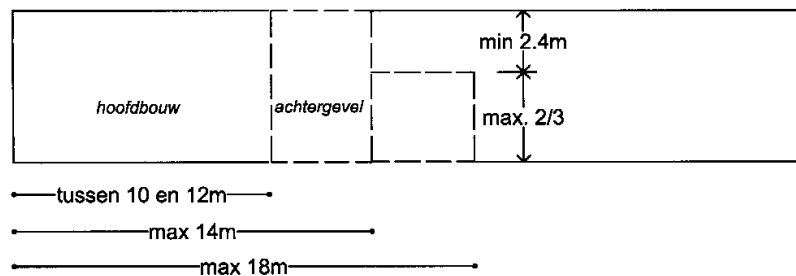
een van de vele andere oplossingen



... zeer vele mogelijkheden

Bij gesloten bebouwing zijn achterbouwen op de begane grond toegestaan over de volle perceelsbreedte tussen de achtergevel en 14 m diepte vanaf de voor-gevelbouwlijn. 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: achterbouwen bij gesloten bebouwing



- bij ondiepe percelen (perceelsdiepte < 28 m) blijft de achtergevelhoogte van elk deel van de achterbouw in principe beperkt tot de afstand van die achtergevel tot de achtertuintmuur (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 7.1.2 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 de paragraaf tuinstroken uit artikel 7.1.2 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 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 7.1.2), dient het gedeelte buiten het gabarit boven de 4 m 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 hoofdbouw 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 4 m te behouden indien deze achterbouw, eventueel na renovatie, architecturaal kwaliteitsvol is.

7.1.3. Beheer

Onteigening

Voor de percelen aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ten voordele van de Stad Sint-Truiden ingesteld :

- percelen waar de groene schakel in gelegen is.
- percelen waarop openbare erfdienstbaarheden voor doorgangen voor langzaam verkeer gelden.

Bij de groene schakel geldt dat, in geval van aanwezigheid of vergunning van een ondergrondse parking, enkel de bovengrondse delen en 20 cm onder het maaiveld onteigend zullen worden.

Algemene uitgangspunten beheer

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

7.2. Woonzone voor halfopen en open bebouwing

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

*op te heffen voor-
schrift*

Gebiedscategorie: wonen

Gewestplan: Art. 1.0
woongebied en Art. 1.1
woonuitbreidingsgebied

7.2.1. Bestemming

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

Hoofdfuncties

In woonzones is wonen de hoofdbestemming. De zone is bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen in open, halfopen en gesloten bebouwing.

Nevenfuncties

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. Zogenaamde kwetsbare locaties zoals (afdelingen van) ziekenhuizen, rusthuizen en scholen zijn hierbij in de woonzones ten westen van Luikersteenweg uitgesloten.

7.2.2. Bebouwingsvoorschriften

Harmonische inpassing van individuele panden

De bepalingen van 7.1.2 zijn ook hier van toepassing.

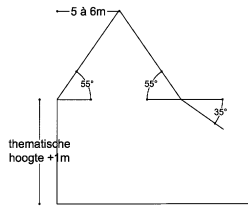
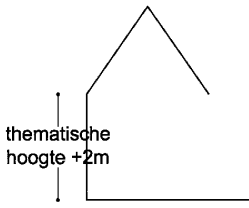
Normaal gewenste situatie en toegelaten afwijkingsmarges zijn af te lezen in tabel 3.

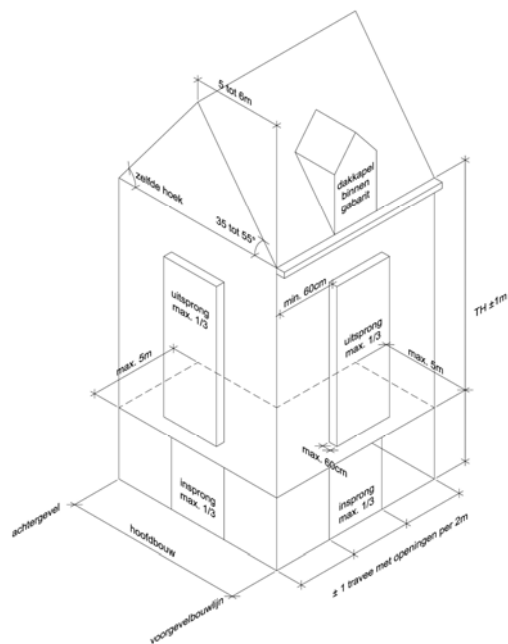
Inpassingsregels voor niet - waardevolle panden

Tabel 3 geeft de normaal gewenste situatie en de tolerantiemarges voor de twee onderscheiden zones en voor de negen bepalende elementen weer. De elementen van kroonlijsthoogte, gevelgeleding, -ritme en -openingen en detailering, materialen en kleuren zijn bij halfopen bebouwing ook op de volledige zijgevels van tel en bij open bebouwing op alle gevels. Bijgaande figuur 5 geeft illustratief de normaal gewenste situatie weer.

Tabel 3: inpassingsregels voor niet-waardevolle panden

	algemene regel (normaal gewenste situatie)	toelaatbare toleranties (= met omgevingsrapport)
kroonlijsthoogte	• 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 2) is voldaan)	• 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. hoogte-regels, tot max. 14 m
voorgevel	• op opgegeven bouwlijn • bij verspringing met gebuurscheivegel afwerken • bij open en halfopen bebouwing: gevelbreedte min. 8 m, max. 12 m; min. 4 m van vrije zijperceelsgrens	• bij verspringing andere aansluiting met gebuur • (gedeeltelijk) achteruitspringende voorgevel voor voortuin, ...
insprongen en uitsprongen in de voorgevel en vrije zijgevel	• 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	• (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	• langs zadeldak, helling 35 à 55°, nok 5 à 6 m achter	• alle dakvormen

	kroonlijst (hor. gemeten)	
insprongen en uitsprongen in het dak (voor en achter)	• binnen maximumgabarit blijven (zie fig.)	• puntgevel en dwars zadeldak en accenten mogen buiten gabarit • dakkapellen en alle andere uitsprongen: binnen afwijkings-maximumgabarit (zie fig.)
		
gevelgeleding/ ritme/openingen	• verticale geleding, ca. 1 travee met openingen per 2 m, rekening houdend met historische percelering	• eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving
detaillering (reliëf, textuur)/ materialen en kleuren	• volgens geburen of waardevolle panden in omgeving	• eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving
gevelgeleding/ ritme/openingen	• verticale geleding, ca. 1 travee met openingen per 2 m, rekening houdend met historische percelering	• eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving
detaillering (reliëf, textuur) / materialen en kleuren	• volgens geburen of waardevolle panden in omgeving	• eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving



Figuur 5: bebouwingsregels voor de hoofdbouw in de normaal gewenste situatie

Hoofdbouw en achtergevel:

De bepalingen van 7.1.2 zijn ook hier van toepassing.

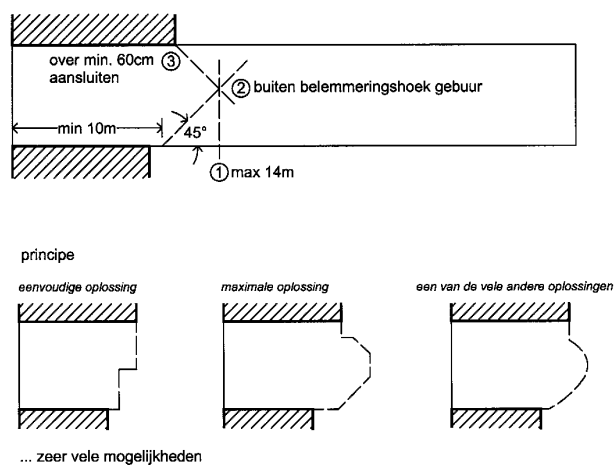
Achtertuintroken

Bij alle percelen is er achter de achtergevel van de hoofdbouw 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 maximumgabarit** (zie figuur 2 in voorgaand).
- Achterbouwen **op de verdieping(en)** blijven beperkt tot 14 m diepte en volgen zij bij gesloten en halfopen bebouwing 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 6).

figuur 6: achterbouwen in tuinstrook



- **In woonstraten met open en halfopen bebouwing** zijn achterbouwen **op de begane grond** toegestaan over de volle breedte van de hoofdbouw tussen de achtergevel en 14 m diepte vanaf de voorgevelbouwlijn. Tot 18 m diepte zijn zij toegelaten over 1/3 van de breedte van de hoofdbouw. Een uitbouw tot 18 m over de volledige breedte van de hoofdbouw kan in een omgevingsrapport gemotiveerd worden.
- **Bij ondiepe percelen** (perceelsdiepte < 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 7.2.2 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 de paragraaf tuinstroken uit artikel 7.2.2 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 toe-

gelaten van maximum 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 7.2.2), dient het gedeelte buiten het gabarit boven de 4 m 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 hoofdbouw 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 4 m te behouden indien deze achterbouw, eventueel na renovatie, architecturaal kwaliteitsvol is.

Tuinstroken voor en naast hoofdbouwen

Tussen de hoofdbouw en het openbaar domein is in sommige gevallen een tuinstrook voorzien; door toepassing van de bebouwingsregels uit dit artikel is er bij woonzones met halfopen en open bebouwing minstens 1 en mogelijk 2 tuinstroken naast de hoofdbouw aanwezig.

In deze tuinstroken voor en naast de hoofdbouwen mag met uitzondering van lage tuinmuren (hoogte maximaal 40 cm), brievenbussen en speeltuigen geen enkele constructie worden opgetrokken. De tuinstroken voor en naast de hoofdbouwen mogen gedeeltelijk verhard worden voor een terras, tuinpaden en garage-opritten: maximaal voor 30% van de oppervlakte van deze tuinstroken per perceel, met 30 m² per perceel als absoluut maximum.

Bijkomend worden de zijtuinstroken geregeld in de stedenbouwkundige veror-

dening.

7.2.3. Inrichting en beheer

Onteigening

Voor de percelen aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ten voordele van de Stad Sint-Truiden ingesteld :

- percelen waarop openbare erfdienstbaarheden voor doorgangen voor langzaam verkeer gelden.

Algemene uitgangspunten beheer

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

7.3. Handelsstraat in woonzone

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

Gebiedscategorie: wonen

Gewestplan: Art. 1.0
woongebied

7.3.1. Bestemming

Hoofdfuncties

In de handelsstraat in woonzone is wonen de hoofdbestemming. Het wonen dient te geschieden in een stedelijke woonvorm zoals rijwoningen, gestapelde woningen, (half) grondgebonden woningen, patiowoningen, duplexwoningen, appartementen en collectieve woonvormen.

Hoofdfunctie:

- De hoofdbestemming is wonen, maar hier zijn grotere nevenfuncties, met overeenkomstig ruimere bebouwingsmogelijkheden toegelaten
- Van toepassing op Kleine Luikersteenweg, voor de gevelwand naar de Oostelijke Omleiding N80 tussen de beide steenwegen en voor het begin van Tongersesteenweg

Nevenfuncties

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 gebouwen waar binnen de bebouwbare zone op het gelijkvloers meer dan 200 m² oppervlakte aanwezig is, geldt de oppervlaktebeperking 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. Zogenaamde kwetsbare locaties zoals (afdelingen van) ziekenhuizen, rusthuizen en scholen zijn hierbij in de

Nevenfuncties:

- De hoeveelheid thans aanwezige grootschalige detailhandel (vloeroppervlakte van meer dan 1000 m²) is het maximaal aantal toegelaten eenheden. Met andere woorden heeft Kleine Luikersteenweg op dit moment haar bovengrens bereikt wat betreft grootschalige detailhandel. Op termijn is omvorming naar een kleiner aantal kleinere, middelgrote handelszaken (tot 400 m²) wenselijk (in woonwerkprojectzones 1 en 2), zowel voor een levendige vermenging met wonen in de straat als vanuit het oogpunt van beperking van de autodruk.
- Om een lokaal centrum te bekomen dient kleinschalige detailhandel gestimuleerd te worden.
- Het groene karakter van de omgeving dient door te werken tot aan de steenweg. Tevens dienen de aanwezige groene elementen zoals voortuinen, riante tuinen, enz. behouden te blijven.
- De zachte verbindingen naar de omliggende nieuwe woonbuurten dienen maximaal gevrijwaard, gerealiseerd en aantrekkelijk aangelegd.

- woonzones langsheen Luikersteenweg en ten westen ervan uitgesloten
- een hotel, voor zover dit ten hoogste tien kamers bevat.

In een handelsstraat in woonzone kan een grotere nevenbestemming dan normaal worden toegelaten wanneer aan volgende twee voorwaarden tezamen wordt voldaan:

1. De nevenbestemming is kleiner dan volgende maxima:
 - a. kleiner dan 200 m² per kantoor, waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen, gelegen boven het gelijkvloers in beslag nemen
 - b. kleiner dan 200 m² per ambachtelijk bedrijf, waarbij deze ten hoogste een bouwlaag in beslag nemen
 - c. kleiner dan 400 m² per gemeenschapsvoorziening waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen in beslag nemen. Zogenaamde kwetsbare locaties zoals (afdelingen van) ziekenhuizen, rusthuizen en scholen zijn hierbij in de woonzones langsheen Luikersteenweg en ten westen ervan uitgesloten
 - d. kleiner dan 20 kamers per hotel.
2. De aanvrager motiveert in een omgevingsrapport op afdoende wijze de kwaliteitsverhoging die deze afwijking voor project en omgeving aandraagt. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van artikel 2 van de procedurevoorschriften (deel III).

7.3.2. Bebouwingsvoorschriften

Harmonische inpassing van individuele panden

De bepalingen van 7.2.2 zijn ook hier van toepassing.

Hoofdbouw en achtergevel

De bepalingen van dit punt gelden voor alle panden, behalve voor de waardevolle panden met waardevolle achtergevels (zie artikel 8).

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.

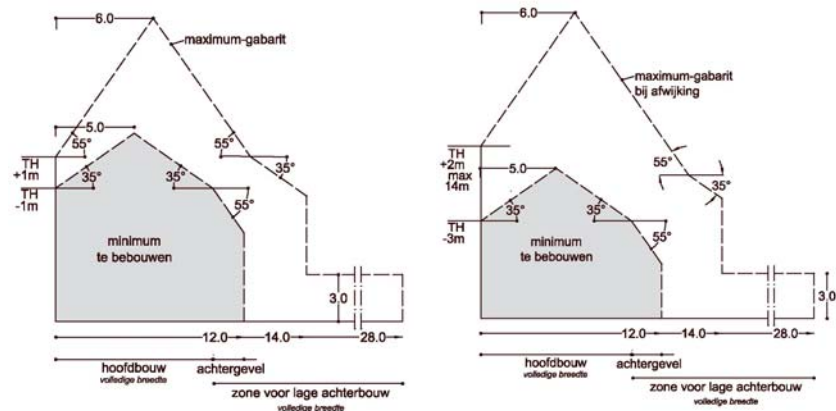
Deze hoofdbouw heeft een **basisbouwdiepte** van 11 m met een tolerantiestrook van ± 1 m. Enkel indien een waardevolle achtergevel van de geburen binnen deze tolerantiestrook gelegen is, moet daarop worden aangesloten. Zulk een aansluiting houdt in dat de achtergevel over minstens 60 cm in hetzelfde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

In de handelsstraten (aangeduid op het bestemmings- en bebouwingsplan) heeft de hoofdbouw een basisbouwdiepte van 13 m met een spelingsmarge 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 maximumgabarit en buiten het minimum te bouwen volume.

Figuur 7: twee mogelijke situaties voor hoofdbouw en achtergevel



Normale gewenste situatie

Met afwijking

Tuinstroken

Op de meeste percelen 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 maximumgabarit** (zie figuur 2 voorgaand).

- Er zijn geen achterbouwen **op de verdieping(en)** voorzien: de hoofdbouw zelf mag tot 14 m diepte over de volledige perceelsbreedte worden uitgebouwd.
- Voor panden met een niet-woonfunctie **op de begane grond** is 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.
- **Bij ondiepe percelen** (perceelsdiepte < 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 7.2.2 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 de paragraaf tuinstroken uit artikel 7.3.2 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 m 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 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 7.2.2), dient het gedeelte buiten het gabarit boven de 4 m 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 hoofdbouw 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 4 m te behouden indien deze achterbouw, eventueel na renovatie, architecturaal kwaliteitsvol is.

Tuinstroken voor en naast de hoofdbouw

De bepalingen van 7.2.2 zijn hier van toepassing.

7.3.3. Inrichting en beheer

Onteigening

Voor de percelen aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ten voordele van de Stad Sint-Truiden ingesteld:

- percelen waarop openbare erfdienstbaarheden voor doorgangen voor langzaam verkeer gelden.

Algemene uitgangspunten beheer

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

7.4. Woonprojectzone

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

Gebiedscategorie: wonen

Gewestplan: Art. 1.0
woongebied en Art. 1.1
woonuitbreidingsgebied

7.4.1. Bestemming

Algemeen

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 RUP 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. Indien het globaal ontwikkelingsplan wordt voorgelegd door een of meer eigenaar(s) of initiatiefnemer(s) die niet het zakelijk recht over het geheel van de woonprojectzone heeft (hebben), bevat het ontwikkelingsplan voor zijn (hun) percelen slechts bebouwingsmogelijkheden overeenkomstig deel III van deze voorschriften in evenredigheid met de oppervlakte van zijn (hun) percelen ten opzichte van de gehele oppervlakte van de woonprojectzone. Van deze regel kan alleen worden afgeweken indien het omgevingsrapport vergezeld is van eigendomsattesten voor alle percelen in de woonprojectzone en het globaal ontwikkelingsplan door alle betrokken eigenaars is onderschreven.

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

Na bevestiging van dit globale ontwikkelingsplan bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor de aangevraagde werken in de zone kunnen, binnen de eventueel aangeduide voorwaarden en fasering, delen ervan afzonderlijk worden aangevraagd en gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de

De bebouwingsmogelijkheden worden op hoofdlijn, met coëfficiënten, vastgelegd.

bestemmingsvoorschriften van dit RUP.

Hoofdfuncties

De hoofdbestemming is wonen. Het voorliggend RUP bevat verschillende woonprojectzones; elke projectzone bevat specifieke voorschriften 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. De meeste woonprojectzones omsluiten ook zones voor openbare groene ruimte en groenindringingszones, die samen met de projectzone moeten worden ontwikkeld en meegerekend worden voor de toepassing van de coëfficiënten in de betreffende woonprojectzone.

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

Minimaal één vijfde van de bruto-vloeroppervlakte voor wonen in elke woonprojectzone wordt gerealiseerd met woningen die voldoen aan de normen voor sociale huurwoningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. 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.

De woonprojectzones zijn flexibel van aard, hebben wonen als hoofdbestemming (minstens twee derde van de vloeroppervlakte) en laten bepaalde nevenfuncties toe.

In dit gebied kan een vergunning voor:

- 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een

bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een **sociaal woonaanbod** verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

- hetzij ten minste twintig en ten hoogste veertig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen
- hetzij ten minste tien en ten hoogste twintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen

en

pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een **besccheiden woonaanbod** wordt verwezenlijkt ~~van twintig procent~~.

Voor de woonprojectzones 3 en 4 geldt daarbij, in afwijking van voorgaande paragraaf, voor het sociale woonaanbod 20 % als minimum percentage ~~en 80 % als maximum percentage voor beide types gronden.~~

In deze gevallen wordt qua sociaal aanbod een evenwicht qua huurwoningen en koopwoningen gerealiseerd.

De woonprojectzones worden bij voorkeur als één geheel ontwikkeld. Hierbij kan de ontwikkeling echter wel gefaseerd geschieden. Indien slechts delen van een woonprojectzone worden gerealiseerd, mag in geen geval de realiseerbaarheid van openbaar domein en openbare groene ruimtes voor de ganse projectzone in het gedrang komen. De verbinding van de groene schakel, ook wanneer deze in het grafisch plan op de grens van de woonprojectzone is gelegen, dient in de eerste fase gerealiseerd.

Nevenfuncties

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 woonprojectzone 2 zijn in het gedeelte binnen de 100 m van Luikersteenweg N3E, binnen de bruto-vloeroppervlakte voor nevenbestemmingen, ook maximum twee middelgrootwinkelbedrijven (elk met een maximale oppervlakte van 1.000 m²) toegelaten.

In woonprojectzone 5, gelegen langs N80 zijn, binnen de maximale bruto-oppervlakte voor nevenbestemmingen, ook middelgrootwinkelbedrijven toegelaten.

Bij de invulling van hoofd- en nevenfuncties van woonprojectzones 2, 3 en 4 dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de actuele invloedssfeer van de Seveso-bedrijven op het bedrijventerrein ten zuiden van N3. Binnen de risicocontour 10⁻⁷ mogen als gemeenschapsvoorzieningen geen rusthuizen, scholen of ziekenhuizen voorkomen.

7.4.2. Bebouwingsvoorschriften

Bebouwingswijze

In alle woonprojectzones geldt een minimaal te realiseren woningdichtheid van 25 woningen per hectare.

Het totale bebouwbare volume, met inbegrip van tuinbergingen, wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T). Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. Tuinbergingen zijn slechts verplicht bij grondgebonden woningen met tuinen.

De niet-bebouwde oppervlakte van een projectzone, die niet wordt ingericht als openbare ruimte, wordt ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen. Hier mogen enkel kleine constructies zoals speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd, alsook ondergrondse parkeergarages die bedekt zijn met daktuinen. Voetpaden en terrassen in deze daktuinen zijn mogelijk.

De op het grafisch plan aangeduide doorgangen voor zacht verkeer en gemoto-

riseerd verkeer en de groene schakel dienen op de percelen waar de initiatiefnemer een zakelijk recht heeft volledig gerealiseerd te worden in de eerste fase van de ontwikkeling van de betreffende woonprojectzone. Wanneer deze eerste fase slechts een klein deel van de totale woonprojectzone beslaat, kan in het omgevingsrapport een afwijking van deze regel worden gemotiveerd; evenwel dient in die eerste fase steeds minstens tweederde van voornoemde verbindingen gerealiseerd. Het College van Burgemeester en Schepenen bepaalt welk deel dit is. De resterende delen van de verbindingen dienen dan in elk geval in de tweede fase / aanvraag voor die woonprojectzone gerealiseerd.

Ondergrondse parkeergarages dienen zo uitgevoerd te worden dat de aanplant van hoogstammige bomen mogelijk is buiten de contour van 8 m vanaf een bovengrondse constructie.

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

Voor de eengezinswoningen kan naast een individuele buitenruimte ook een gemeenschappelijke tuin toegelaten worden.

Ter plaatse van de indicatief op het grafisch plan aangeduide hoofdtoegang van de woonprojectzone moeten de belangrijkste (auto)toegangen worden gerealiseerd. Op plaatsen waar geen hoofdtoegang is aangeduid, mogen tevens toegangen worden gerealiseerd.

Aan de onderlinge grens van woonprojectzones en alle andere bestemmingszones voorkomend in dit RUP sluiten de bebouwing, de doorgangen en het openbaar domein uit beide zones op harmonische wijze op elkaar aan. Daartoe sluit de bebouwing aan beide zijden van de zonegrens op elkaar aan.

- Waar achterkanten van gebouwen aanwezig zijn, worden ook in de naastgelegen projectzone achterkanten van gebouwen voorzien, eventueel met tussenvoeging van een zachte verbinding of een garage-erf met open ruimte. De achtergevels in beide zones bevinden zich op minstens 10 m uit de zonegrens.
- Waar voorkanten van gebouwen aanwezig zijn worden ook in de naastgele-

gen projectzone voorkanten van gebouwen voorzien, met tussenvoeging van een plein- of straatruimte, waarvan de eerste initiatiefnemer minstens de helft van de in totaal wenselijke breedte in zijn projectzone voorziet. De minimumbreedte van deze straat- of pleinruimte wordt bepaald door toepassing van de regels uit bijlage 2 in functie van de hoogte van de gebouwen.

- Waar vrijstaande of losse gebouwen aanwezig zijn, worden in de naastgelegen projectzone ook vrijstaande of losse gebouwen voorzien of voorkanten van gebouwen. De minimumafstanden tussen de gebouwen uit beide zones wordt bepaald door toepassing van de regels uit bijlage 2 in functie van de hoogte van de gebouwen.
- Waar zijgevels gericht naar de zonegrens aanwezig zijn, worden deze op minimum 3 m uit de zonegrens voorzien.

Van deze regels kan worden afgeweken in geval van gezamenlijke ontwikkeling van naastgelegen projectzone.

Bij bovenstaande kunnen de hoofdtoegangen tot woningen in zowel voorgevels als achtergevels worden gerealiseerd. Dit betekent dat de interpretatie van voor- of achterkant van een gebouw of woning niet gebaseerd wordt op de ligging van de hoofdtoegang.

Woonprojectzone 1

Deze projectzone bevat de site 'Gulden Bodem'. De site wordt opgedeeld in zeven woonprojectzones 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f en 1g, aangeduid in het grafisch plan. Elk van deze woonprojectzones kan maar worden ontwikkeld wanneer haar ontsluiting vanaf het openbaar domein is gegarandeerd.

Om de kwaliteit van de groene schakel optimaal te kunnen beleven is de volledige woonprojectzone 1 bedoeld voor bebouwing met losse gebouwen in het groen. Er mogen geen gesloten bouwblokken worden gerealiseerd. Wel mag er sprake zijn van aaneengesloten bebouwing in de vorm van losse clusters in het groen. Ter plaatse van de groenindringingszone dient de overgang tussen openbaar groen domein en bebouwing plaats te vinden. Bij de realisatie van woonprojectzones 1a, 1b, 1c, 1d en 1g dient deze groenindringingszone voor minimaal 70% onverhard en groen te worden ingericht.

Krachtslijnen Gulden Bodem:

- de bebouwing zoekt afstemming tussen het ontwerp van de ontwikkelaar en de bouwvrije zone uit het PRUP en het houdt rekening met de eigendomsstructuur.
- De wegenis voor het gemotoriseerde verkeer van de bebouwingsvelden creëert geen doorgaande verbindingen, om sluiproutes en doorgaand verkeer te vermijden.
- De gewenste woontypologie: appartementen (in beperkte mate), gestapelde woningen, stadswoningen, landchapswoningen, patio-woningen en erfwoningen.
- Herkenbaarheid van de wijk algemeen en deze site specifiek bereiken via het oprichten van een baken. Het baken sluit aan bij de andere bakens. Het baken kan worden ingevuld met appartementen, gestapelde woningen, waarbij ook de doelgroepen verschillend kunnen zijn.
- Centraal wordt de groene schakel ingericht, deze verbindt de binnenstad van Sint-Truiden met de openruimtestructuur rond de stad richting Brustem. Deze dient te bestaan uit een brede groene strook en een pad voor zacht verkeer.
- De groene schakel is de drager waar andere groene ruimtes aan opgehangen worden en zo met elkaar in ver-

Bij gezamenlijke ontwikkeling van een van deze deelzones met een aanleunen-de (deel van) woonprojectzone of woonwerkprojectzone (in het kader van een samenhangend globaal ontwikkelingsplan) kunnen bij de vergunning bonussen toegekend worden bij gemeenschappelijke ontwikkeling van de verschillende deelprojectwoonzones. Het betreft een verhoging van V/T factor in elke deelzone. De verhoging van de V/T factor wordt per deelzone bepaald. Daarenboven is in elke deelzone een aantal specifieke bebouwingsregels van tel.

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 RUP. In ieder geval dient de groene schakel op alle percelen in de projectzone waarop de initiatiefnemer een zakelijk recht heeft in de eerste fase van de realisatie van woonprojectzone 1 aangelegd te worden.

Woonprojectzone 1a

De bebouwing in woonprojectzone 1a maakt de overgang tussen de bestaande hogere bebouwing langs Festraetsstraat (inclusief woonprojectzone 1e) en de bebouwing in woonprojectzone 1b. De woningen zijn steeds meergezinswoningen in gestapelde vorm. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5 bouwlagen. Elke woning heeft een individuele buitenruimte. De V/T-index bij de individuele ontwikkeling van de deelzone is kleiner of gelijk aan 0,55. Deze dichtheid mag met 0,05 verhoogd worden indien de deelzone samen met deelzone 1b, 1e en/of 1f wordt ontwikkeld.

De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 20%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 60% onverhard en groen te zijn; de op het grafisch plan aangeduide zone voor openbare groene ruimte maakt hier deel van uit. Minimaal 25% van de open ruimte van de woonprojectzone betreft over te dragen openbaar domein en openbare groene ruimte.

Woonprojectzone 1b

De bebouwing in projectzone 1b betreft aaneengesloten bebouwing, niet zijnde een gesloten bouwblok. Elke woning heeft een individuele buitenruimte. De ka-

binding worden gebracht.

- Binnen het studiegebied wordt er een diversiteit aan groene ruimtes vooropgesteld: groene schakel, boomgaarden, speelzones, enz. Ook binnen de velden aangeduid voor bebouwing kunnen er op een kleinere schaal ook bijkomende groene ruimtes in het ontwerp van elke zone geïntegreerd worden.
- Ook private tuinen kunnen bijdragen tot het groene karakter van de wijk.

vels die grenzen aan de groene schakel dienen bijzondere aandacht te besteden aan landschappelijke integratie.

De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen. De V/T-index bij de ontwikkeling van de deelzone is kleiner of gelijk aan 0,35. Deze dichtheid mag met 0,05 verhoogd worden indien de deelzone samen met deelzone 1a en/of 1c wordt ontwikkeld.

De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 15%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 70% onverhard en groen te zijn; de op het grafisch plan aangeduide zone voor openbare groene ruimte maakt hier deel van uit. Minimaal 25% van de open ruimte van de woonprojectzone betreft over te dragen openbaar domein en openbare groene ruimte.

Woonprojectzone 1c

De bebouwing in de projectzone 1c is grondgebonden. Elke woning heeft een individuele buitenruimte. Kavels voor individuele woningen die grenzen aan de groene schakel dienen bijzondere aandacht te besteden aan landschappelijke integratie. Kavels voor individuele woningen die grenzen aan de groene schakel dienen ook langs alle zijden van levendige en afgewerkte gevels te voorzien. De bouwhoogte bedraagt maximaal 4 bouwlagen. De V/T-index bedraagt 0,6. Deze dichtheid mag met 0,05 verhoogd worden indien de deelzone samen met deelzone 1b, 1d en/of woonwerkprojectzone 1 wordt ontwikkeld.

De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 25%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 55% onverhard en groen te zijn; de op het grafisch plan aangeduide zone voor openbare groene ruimte maakt hier deel van uit. Minimaal 25% van de open ruimte van de woonprojectzone betreft over te dragen openbaar domein en openbare groene ruimte.

Woonprojectzone 1d

De bebouwing in woonprojectzone 1d maakt de overgang tussen de bebouwing in woonprojectzone 1c en 1g. De woningen betreffen steeds meergezinswoningen, in gestapelde vorm. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5 bouwlagen. Elke

woning heeft een individuele buitenruimte. De V/T-index bij de individuele ontwikkeling van de deelzone is kleiner of gelijk aan 0,65. Deze dichtheid mag met 0,05 verhoogd worden indien de deelzone samen met deelzone 1c, 1g en/of woonwerkprojectzone 1 wordt ontwikkeld.

De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 25%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 60% onverhard en groen te zijn; de op het grafisch plan aangeduide zone voor openbare groene ruimte maakt hier deel van uit. Minimaal 25% van de open ruimte van de woonprojectzone betreft over te dragen openbaar domein en openbare groene ruimte.

Woonprojectzone 1e

De bebouwing in woonprojectzone 1e sluit zich aan bij de bestaande hogere bebouwing langs Festraetsstraat en de bebouwing in woonprojectzone 1d. De woningen betreffen steeds meergezinswoningen, in gestapelde vorm. De bouwhoogte bedraagt minimaal 5 bouwlagen en maximaal 8 bouwlagen. Elke woning heeft een individuele buitenruimte. De V/T-index bij de individuele ontwikkeling van de deelzone is kleiner of gelijk aan 0,75. Deze dichtheid mag met 0,05 verhoogd worden indien de deelzone samen met deelzone 1a, 1g en/of woonprojectzone 6 en 7 wordt ontwikkeld.

De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 15%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 60% onverhard en groen te zijn; de op het grafisch plan aangeduide zone voor openbare groene ruimte maakt hier deel van uit. Minimaal 25% van de open ruimte van de woonprojectzone betreft over te dragen openbaar domein en openbare groene ruimte.

Woonprojectzone 1f

De bebouwing in projectzone 1f is gestapeld. De woningen betreffen steeds meergezinswoningen in gestapelde vorm. De bouwhoogte bedraagt minimaal 5 bouwlagen en maximaal 8 bouwlagen. Elke woning heeft een individuele buitenruimte. De V/T-index bij de individuele ontwikkeling van de deelzone is kleiner of gelijk aan 0,75. Deze dichtheid mag met 0,05 verhoogd worden indien de deel-

zone samen met deelzone 1a wordt ontwikkeld.

De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 35%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 70% onverhard en groen te zijn; de op het grafisch plan aangeduide zone voor openbare groene ruimte maakt hier deel van uit. Minimaal 25% van de open ruimte van de woonprojectzone betreft over te dragen openbaar domein en openbare groene ruimte.

Woonprojectzone 1g

De bebouwing in projectzone 1g is aaneengesloten, niet zijnde een gesloten bouwblok. Elke woning heeft een individuele buitenruimte. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen. De V/T-index bij de individuele ontwikkeling van de deelzone is kleiner of gelijk aan 0,35. Deze dichtheid mag met 0,05 verhoogd worden indien de deelzone samen met deelzone 1d en/of 1e en/of woonwerkprojectzone 5 wordt ontwikkeld.

De bebouwing in woonprojectzone 1g maakt de overgang tussen de bestaande hogere bebouwing langs Festraetsstraat en de bebouwing in woonprojectzones 1e en 1d.

De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 20%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 60% onverhard en groen te zijn; de op het grafisch plan aangeduide zone voor openbare groene ruimte maakt hier deel van uit. Minimaal 25% van de open ruimte van de woonprojectzone betreft over te dragen openbaar domein en openbare groene ruimte.

Woonprojectzone 2

De bebouwing in projectzone 2 betreft een combinatie van eengezinswoningen en meergezinswoningen. Daarnaast zijn nevenfuncties zoals beschreven in 7.4.1 mogelijk.

De eengezinswoningen betreft aaneengesloten bebouwing en halfopen bebouwing. Elke eengezinswoning heeft een individuele buitenruimte. De kavels die grenzen aan de zone voor open groene ruimte, centraal in de woonprojectzone gelegen, dienen bijzondere aandacht te besteden aan landschappelijke integratie. Parkeren dient inpandig te gebeuren, waarbij de voorkeur uitgaat naar gezamenlijk ondergronds parkeren.

De meergezinswoningen kunnen zowel vrijstaand als aaneengesloten voorko-

Krachtlijnen Champagne site:

- De ontwikkelingen op de site dienen zich in te passen in de omgevingen en mogen geen breuk in het weefsel veroorzaken.
- De site dient een groen karakter te waarborgen, zowel intern als naar de randen toe.
- Via een centrale groene ruimte kan het groen karakter intern gerealiseerd worden.
- Via groene doorsteken kunnen aansluitingen met de omgeving gerealiseerd worden.

men. Het wonen dient te geschieden onder een stedelijke woonvorm zoals gestapelde woningen, appartementen en collectieve woonvormen met gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarages.

De bouwhoogte in de omgeving van Brukskensweg bedraagt maximaal 3 bouwlagen. In het zuidoostelijk deel van de projectzone nabij N3 is een hoogteaccent aangeduid. Hier geldt een hoogte van minimaal 8 bouwlagen en maximaal 12, met gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarages. Dit bebouwingsaccent is een slank gebouw, met architecturaal kwaliteitsvol uitgewerkte gevels en gevelbeëindiging / dakrand. Voor dit hoogteaccent geeft het omgevingsrapport een gedetailleerde motivering van de voorgestelde vorm weer, met name van de slankheid, de gevelopbouw, -geleding en -beëindiging, de dakvorm, de inpassing van de plint qua gevels en toegangen in haar directe omgeving, de (ontwerp)maatregelen die genomen zijn om windhinder rond het gebouw en slagschaduw hinder op woningen buiten de projectzone te vermijden en om inkijk op tuinen en achtergevels van woningen buiten de projectzone te filteren. In de overgang tussen dit hoogteaccent en bestaande woningen buiten de projectzone worden ofwel gebouwen van tussenliggende hoogte (drie tot vijf bouwlagen) voorzien, ofwel minstens een bomenrij op afstand van de persceelsgrenzen die de inkijk vanuit de toren filteren of afschermen. Meerdere gebouwen kunnen aan de zijde van N3 tot 6 bouwlagen worden toegelaten mits de bebouwingscoëfficiënten (B/T en V/T) dit toelaten.

De ondergrondse constructie is niet beperkt in aantal ondergrondse bouwlagen maar is wel beperkt in maximale afmetingen per bouwlaag. Het grondvlak van de ondergrondse constructie, per bouwlaag, dient kleiner of gelijk te zijn dan een oppervlakte van 2500 m², waarbij de zijden van het grondvlak per bouwlaag kleiner of gelijk dienen te zijn dan 50 m. Hiervan kan worden afgeweken tot 100 m indien in een omgevingsrapport wordt onderbouwd dat de vergroting geen of slechts geringe effecten heeft op de grondwaterstroming en -huishouding.

De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 25%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 70% onverhard en groen te zijn; de op het grafisch plan aangeduide zone voor openbare groene ruimte maakt hier deel van

- Niet alleen publiek groen kan bijdragen tot het groene karakter maar ook private tuinen met een groene afscheiding.
- De gewenste woontypologie: appartementen, gestapelde woningen, rijwoningen, halfopen bebouwingen en open bebouwingen (in mindere mate).
- De centrale groene ruimte zorgt voor functionele en typologische opdeling:
 - Ten noorden dient de ontwikkeling zich in te schrijven in het beeld en de functionaliteit van Kleine Luikersteenweg. Functioneel: wonen en handel zijn beide mogelijk. Woontypologisch die een hogere densiteit ondersteunen: appartementen, gestapelde woningen, rijwoningen.
 - Aan de Brukskensweg, in het westelijk deel van de projectzone, dient de ontwikkeling zich in te schrijven in het residentieel weefsel. Functioneel is enkel wonen hier gewenst. Qua woontypologie dienen deze een lagere densiteit te ondersteunen via types als rijwoningen, halfopen bebouwingen en open bebouwingen.
- Herkenbaarheid van de wijk algemeen en deze site specifiek via een baken.
- De site dient goed doorwaadbaar te zijn voor zacht verkeer.
- Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient alle onderdelen van de site bereikbaar te maken, maar mag geen sluiproutes genereren.

uit. Minimaal 25% van de open ruimte van de woonprojectzone betreft over te dragen openbaar domein en openbare groene ruimte.

De V/T-index van deze zone is kleiner of gelijk aan 0,7. Deze dichtheid mag met 0,05 verhoogd worden indien de deelzone samen met woonwerkprojectzone 3 wordt ontwikkeld.

De woningen in de eerste bouwrij vanaf N3 hebben een optimale geluidsisolatie. Er moet voldaan worden aan de vereiste akoestische criteria voor woongebouwen, zoals vastgelegd in NBN S01-400-1. De private buitenruimten zijn van het weggeluid van N3 afgeschermd.

Woonprojectzone 3

De bebouwing in projectzone 3 betreft een combinatie van eengezinswoningen en meergezinswoningen. Daarnaast zijn nevenfuncties zoals beschreven in 7.4.1 mogelijk. Het aantal gebouwen voor meergezinswoningen kan maximaal 25% bedragen van het totaal aantal gebouwen binnen de projectzone.

De eengezinswoningen betreft aaneengesloten bebouwing, halfopen en open bebouwing. Elke eengezinswoning heeft een individuele tuin. De kavels die grenzen aan een zone voor open groene ruimte of buffer dienen bijzondere aandacht te besteden aan landschappelijke integratie. Parkeren dient op eigen terrein en inpandig te gebeuren.

De meergezinswoningen kunnen zowel vrijstaand als aaneengesloten voorkomen. Het wonen dient te geschieden onder een stedelijke woonvorm zoals gestapelde woningen, appartementen en collectieve woonvormen met gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarages.

De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen.

De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 20%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 60% onverhard en groen te zijn; de op het grafisch plan aangeduide zone voor openbare groene ruimte maakt hier deel van uit. Minimaal 25% van de open ruimte van de woonprojectzone betreft over te

Krachtlijnen Aalsterweg:

- De site grenst in het noorden aan bebouwing aan Okeleistraat en in het zuiden aan N3. De ontwikkelingen mogen geen breuk in het weefsel veroorzaken.
- De site dient een groen karakter te waarborgen, zowel intern als naar de randen toe. Aan de zijde van N3 wordt een buffer voorzien. In de buffer dient ook de waterhuishouding geregeld worden via de aanleg van een wadi.
- Via een centrale groene ruimte kan het groen karakter intern gerealiseerd worden. Groene doorsteken zorgen voor ontsluiting naar de omgeving.
- Niet alleen publiek groen kan bijdragen tot het groene karakter maar ook private tuinen met een groene afscheiding.
- De gewenste woontypologie: er wordt aansluiting gezocht bij de woontypologie in de nabije omgeving. Centraal in de site en gekoppeld aan grotere publieke groene ruimtes is een hogere densiteit toegestaan. Zo kan er in de site een mengeling ontstaan van: appartementen, gestapelde woningen, rijwoningen, half open bebouwingen

dragen openbaar domein en openbare groene ruimte.

De V/T-index van deze zone is kleiner of gelijk aan 0,5. Deze dichtheid mag met 0,05 verhoogd worden indien de deelzone samen met woonwerkprojectzone 2 wordt ontwikkeld.

De woningen in de eerste bouwrij vanaf N3 hebben een optimale geluidsisolatie. Er moet voldaan worden aan de vereiste akoestische criteria voor woongebouwen, zoals vastgelegd in NBN S01-400-1. De private buitenruimten zijn van het weggeluid van N3 afgeschermd.

Woonprojectzone 4

~~De bebouwing in projectzone 4 betreft een combinatie van eengezinswoningen en meergezinswoningen. Daarnaast zijn nevenfuncties zoals beschreven in 7.4.1 mogelijk.~~

~~De eengezinswoningen worden gebouwd in aaneengesloten bebouwing, half open en open bebouwing. Elke eengezinswoning heeft een individuele tuin. De kavels die grenzen aan een onbebouwde zone voor buffer dienen bijzondere aandacht te besteden aan landschappelijke integratie. Parkeren dient op eigen terrein en inpandig of ondergronds te gebeuren.~~

~~De meergezinswoningen kunnen zowel vrijstaand als aaneengesloten voorkomen. Het wonen dient te geschieden onder een stedelijke woonvorm zoals gestapelde woningen, appartementen en collectieve woonvormen met gemeenschappelijke ondergrondse parkeergarages.~~

~~De bouwhoogte aan de zijde van de Dellingweidestraat bedraagt maximaal 3 bouwlagen. In het westelijk gedeelte van de woonprojectzone, op meer dan 30 m afstand van Dellingweidestraat, kan een bouwhoogte tot 8 bouwlagen worden toegelaten. De bouwhoogte doorheen de zone loopt gradueel af richting Dellingweidestraat.~~

~~De ondergrondse constructie is niet beperkt in aantal ondergrondse bouwlagen maar is wel beperkt in maximale afmetingen per bouwlaag. Het grondvlak van de ondergrondse constructie, per bouwlaag, dient gelijk of kleiner te zijn dan~~

en open bebouwingen.

Voor de exacte reikwijdte van de SEVESO-perimeters wordt verwezen naar de kaart feitelijke en juridische toestand.

Krachtlijnen Jan Van Xantenlaan:

- ~~Aansluiting bij het residentiële weefsel langs de Dellingweidestraat.~~
- ~~Bijkomende buffer voorzien langs N3. In de buffer dient ook de waterhuishouding geregeld worden via de aanleg van een wadi.~~
- ~~Niet alleen publiek groen kan bijdragen tot het groene karakter maar ook private tuinen met een groene afscheiding.~~
- ~~Herkenbaarheid van de wijk en de site langs N3 en N80 dient de site voorzien te worden van minimaal één baken.~~
- ~~Omdat de site gevoelig is voor grondwaterstroming, dient de oppervlakte van de ondergrondse constructies beperkt te worden.~~
- ~~Om zowel de interne samenhang van de site te garanderen als de verbinding met het omliggende weefsel te bevorderen, dient de site goed doorwaadbaar te zijn voor zacht verkeer.~~

~~een oppervlakte van 2500 m², waarbij de zijdes van het grondvlak per bouwlaag kleiner of gelijk dienen te zijn dan 50 m.~~

~~De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 20%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 60% onverhard en groen te zijn; de op het grafisch plan aangeduide zone voor openbare groene ruimte maakt hier deel van uit. Minimaal 25% van de open ruimte van de woonprojectzone betreft over te dragen openbaar domein en openbare groene ruimte.~~

~~De V/T index van deze zone is kleiner of gelijk aan 0,5.~~

~~De woningen in de eerste bouwrij vanaf N3 en vanaf N80 hebben een optimale geluidsisolatie. Er moet voldaan worden aan de vereiste akoestische criteria voor woongebouwen, zoals vastgelegd in NBN S01-400-1. De private buitenruimten zijn van het weggeluid van die weg afgeschermd.~~

Woonprojectzone 5

De bebouwing in projectzone 5 sluit aan bij de hogere bebouwing langs de N80 en in Festraetsstraat. De woningen betreffen steeds meergezinswoningen in gestapelde vorm. Daarnaast zijn nevenfuncties zoals beschreven in 7.4.1 mogelijk.

De bouwhoogte bedraagt minimaal 5 bouwlagen en maximaal 8 bouwlagen. De V/T-index bij de individuele ontwikkeling van de deelzone bedraagt 1,4. Deze dichtheid mag met 0,05 verhoogd worden indien de woonprojectzone samen met woonprojectzone 6 en/of 7 wordt ontwikkeld.

De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 80%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 60% onverhard en groen te zijn. Parkeren dient op eigen terrein en inpandig te gebeuren.

Woonprojectzone 6

De bebouwing in de projectzone 6 sluit aan bij de hogere bebouwing in Fes-

Krachtlijnen:

- De projectzone betreft een bebouwde zone
- De zone dient de overgang te maken tussen het project Gulden Bodem en het omliggende weefsel
- In de zone staat nu een hoogbouw, die ook in de toekomst wenselijk is. Hierdoor wordt de dialoog met het toekomstige baken op de site Gulden Bodem aangegaan.

Krachtlijnen:

- De projectzone betreft een bebouwde zone
- De zone dient de overgang te maken tussen het project Gulden Bodem en het omliggende weefsel
- In de zone staat nu een hoogbouw, die ook in de toekomst wenselijk is. Hierdoor wordt de dialoog met het toekomstige baken op de site Gulden Bodem aangegaan.

Krachtlijnen:

- De projectzone betreft een bebouwde zone

traetsstraat. De woningen betreffen steeds meergezinswoningen in gestapelde vorm. Daarnaast zijn nevenfuncties zoals beschreven in 7.4.1 mogelijk.

De bouwhoogte bedraagt minimaal 5 bouwlagen en maximaal 8 bouwlagen. De V/T-index bij de individuele ontwikkeling van de woonprojectzone is kleiner of gelijk aan 1,5. Deze dichtheid mag met 0,05 verhoogd worden indien de woonprojectzone samen met woonprojectzone 5 en/of 7 wordt ontwikkeld.

De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 25%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 60% onverhard en groen te zijn. Parkeren dient op eigen terrein en inpandig te gebeuren, dan wel in binnen de open zone voor parkeren in de woonprojectzone.

Woonprojectzone 7

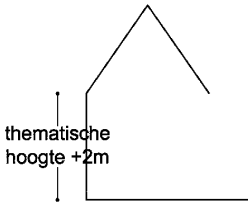
De bebouwing in de projectzone 7 betreft gestapelde bebouwing. Bij woningen gaat het steeds om meergezinswoningen in gestapelde vorm. Daarnaast zijn nevenfuncties zoals beschreven in 7.4.1 mogelijk.

De bouwhoogte bedraagt minimaal 5 bouwlagen en maximaal 8 bouwlagen. De V/T-index bij de individuele ontwikkeling van de woonprojectzone is kleiner of gelijk aan 1,5. Deze dichtheid mag met 0,05 verhoogd worden indien de woonprojectzone samen met woonprojectzone 5 en/of 6 wordt ontwikkeld.

De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 25%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 60% onverhard en groen te zijn. Parkeren dient op eigen terrein en inpandig te gebeuren, dan wel in binnen de open zone voor parkeren in de woonprojectzone.

- De zone dient de overgang te maken tussen het project Gulden Bodem en het omliggende weefsel
- In de zone staat nu een hoogbouw, die ook in de toekomst wenselijk is. Hierdoor wordt de dialoog met het toekomstige baken op de site Gulden Bodem aangegaan.

Inpassingsregels voor niet-waardevolle panden

toelaatbare toleranties (= met omgevingsrapport)	
gewone wandzone en projectzone	
kroonlijsthoogte	- 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 - eigen interpretatie volumes, tot max. 14 m in projectzone
voorgevel	- bij verspringing andere aansluiting met gebuur (gedeeltelijk) achteruitspringende voorgevel voor voortuin, ...
insprongen en uitsprongen in de gevel	(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	alle dakvormen
insprongen en uitsprongen in het dak (voor en achter)	- puntgevel en dwars zadeldak en accenten mogen buiten gabarit - dakkapellen en alle andere uitsprongen: binnen afwijkings-maximum-gabarit (zie fig.)
	
gevelgeleding/ ritme/openingen	eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving
detailtering (reliëf, textuur)/ materialen en kleuren	eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving

Niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde oppervlakte van een projectzone wordt ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen. Hier mogen enkel klein constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd, alsook ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met een daktuin.

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

7.4.3. Inrichting en beheer

Onteigening

Voor de percelen aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ten voordele van de Stad Sint-Truiden ingesteld:

- percelen waar de groene schakel in gelegen is.

Bij de groene schakel geldt dat, in geval van aanwezigheid of vergunning van een ondergrondse parking, in dat gedeelte enkel de bovengrondse delen en 20 cm onder het maaiveld onteigend zullen worden.

Algemene uitgangspunten beheer

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

7.6. Woonwerkprojectzone

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

Gebiedscategorie: wonen

Gewestplan: Art. 1.0
woongebied

7.6.1. Bestemmingsvoorschriften

Algemeen

Alvorens in een woonwerkprojectzone 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. Indien het globaal ontwikkelingsplan wordt voorgelegd door een of meer eigenaar(s) of initiatiefnemer(s) die niet het zakelijk recht over het geheel van de woonprojectzone heeft (hebben), bevat het ontwikkelingsplan voor zijn (hun) percelen slechts bebouwingsmogelijkheden overeenkomstig deel III van deze voorschriften in evenredigheid met de oppervlakte van zijn (hun) percelen ten opzichte van de gehele oppervlakte van de woonprojectzone. Van deze regel kan alleen worden afgeweken indien het omgevingsrapport vergezeld is van eigendomsattesten voor alle percelen in de woonprojectzone en het globaal ontwikkelingsplan door alle betrokken eigenaars is onderschreven.

De woonwerkprojectzone laat naast wonen een ruimer aandeel ambachtelijke activiteiten en handelszaken (tot de helft) toe. De bebouwingsmogelijkheden zijn vooral op hoofdlijn, met coëfficiënten, vastgelegd. De woonprojectzones worden toegepast voor vier sites langsheen Kleine Luikersteenweg waarop thans winkelbedrijven met grote oppervlakten en tankstations zijn gevestigd.

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

Na bevestiging van dit globale ontwikkelingsplan bij het verlenen van de steden-

bouwkundige vergunning voor de aangevraagde werken in de zone kunnen, binnen de eventueel aangeduide voorwaarden en fasering, delen ervan afzonderlijk worden aangevraagd en gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van dit RUP.

Hoofdfuncties

In de woonwerkprojectzones zijn wonen, kantoren en ambachtelijke bedrijvigheid de hoofdbestemmingen.

- Minimaal één derde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde woonwerkprojectzone moet een bestemming van kantoren of ambachtelijke bedrijven hebben.
- Minimaal de helft van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde woonwerkprojectzone moet een woonbestemming hebben.
- Minimaal één vijfde van de bruto-vloeroppervlakte voor wonen in elke woonwerkprojectzone 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.

Nevenfuncties

In elke woonwerkprojectzone zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een zesde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: kleinwinkelbedrijven en reca-zaken, middelgrootwinkels (een per zone), gemeenschapsvoorzieningen, hotels en collectieve autostandplaatsen. Ook een benzinestation behoort tot de toegelaten functies.

Bij de invulling van hoofd- en nevenfuncties van woonwerkprojectzones 2, 3 en 4 dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de actuele invloedssfeer van de Seveso-bedrijven op het bedrijventerrein ten zuiden van N3. Binnen de risicocontour 10^{-7} mogen als gemeenschapsvoorzieningen geen rusthuizen, scholen of

ziekenhuizen voorkomen.

7.6.2. Bebouwingsvoorschriften

Bebouwingswijze

De bebouwing in woonwerkprojectzones betreft aaneengesloten, halfopen of open bebouwing. Elke woning heeft een individuele tuin of een groen (dak)terras.

De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen.

Woonwerkprojectzone 1

De V/T-index bij de individuele ontwikkeling van de woonwerkprojectzone is kleiner of gelijk aan 1,1. Deze dichtheid mag met 0,05 verhoogd worden indien de woonprojectzone samen met woonprojectzone 1c en/of 1d en/of woonwerkprojectzone 5 wordt ontwikkeld. De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 35%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 50% onverhard en groen te zijn. De op het grafisch plan aangeduide zone voor openbare groene ruimte maakt hier deel van uit. Minimaal 25% van de open ruimte van de woonwerkprojectzone betreft over te dragen openbaar domein en openbare groene ruimte.

Woonwerkprojectzone 2

De V/T-index bij de individuele ontwikkeling van de woonwerkprojectzone is kleiner of gelijk aan 0,5. De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 30%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 50% onverhard en groen te zijn. De op het grafisch plan aangeduide open zone voor parkeren maakt hier deel van uit. Deze open zone voor parkeren is bedoeld voor een vergroening van de bestaande garageparking. Indien de garageactiviteiten in omvang worden beperkt, dient ook de omvang van de parking te worden beperkt.

Indien wordt overgegaan op een volledige herontwikkeling van de percelen, kan de open zone voor parkeren betrokken worden in de planontwikkeling. Het gebruik als parking hoeft daarbij niet per definitie voortgezet te worden.

Zolang de bestaande bedrijfsactiviteiten (herstel- en verkoopgarage van motor-

voertuigen) de enige niet-woonfunctie in deze zone uitmaakt, kan een bebouwingsindex van 60 % en een V/T-index van 0,65 worden gehanteerd. Nadien zijn de indexen aangeduid op het grafisch plan van tel.

Woonwerkprojectzone 3

De V/T-index bij de individuele ontwikkeling van de woonwerkprojectzone is kleiner of gelijk aan 0,7. Deze dichtheid mag met 0,05 verhoogd worden indien de woonwerkprojectzone samen met woonprojectzone 2 wordt ontwikkeld. De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 40%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 50% onverhard en groen te zijn. De op het grafisch plan aangeduide zone voor buffer maakt hier deel van uit.

Woonwerkprojectzone 4

De V/T-index bij de individuele ontwikkeling van de woonwerkprojectzone is kleiner of gelijk aan 0,5. De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 20%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 50% onverhard en groen te zijn. De op het grafisch plan aangeduide zone voor buffer maakt hier deel van uit.

Woonwerkprojectzone 5

De V/T-index bij de individuele ontwikkeling van de woonwerkprojectzone is kleiner of gelijk aan 0,6. Deze dichtheid mag met 0,05 verhoogd worden indien de woonwerkprojectzone samen met woonprojectzone 1g en/of woonwerkprojectzone 1 wordt ontwikkeld. De bebouwingsindex in deze zone is kleiner of gelijk aan 35%. Van de onbebouwde ruimte dient minimaal 50% onverhard en groen te zijn.

Niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde oppervlakte van een projectzone wordt ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen. Hier mogen enkel klein constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd, alsook ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met een daktuin. Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte.

7.6.3. Inrichting en beheer

Algemene uitgangspunten beheer

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

7.10. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

*op te heffen voor-
schriften*

Gebiedscategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

7.10.1. Bestemming

In de zones voor gemeenschapsvoorzieningen zijn gemeenschapsvoorzieningen en met name openbare nutsvoorzieningen de hoofdbestemming. Andere vormen van gemeenschapsvoorzieningen kunnen worden toegelaten wanneer zij laagdyna-
misch van aard zijn.

- Laagdynamische gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.
- Het betreft hier de site met de hoogspanningsposten en – pylonen.
- De toelaatbare bebouwing wordt vastgelegd door een B/T en V/T en eventuele gebouwen hebben een kwalitatieve afwerking langs alle gevels.

Gewestplan: Art. 1.0
woongebied

7.10.2. Inrichting en beheer

Toelaatbare werken

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

De gebouwde volumes in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden.

De dichtheid van de zone wordt bepaald door de V/T-index en is kleiner of gelijk aan 1,1.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt bepaald door de bebouwingsindex die kleiner of gelijk aan 35% is. Binnen het kader van de globale (park)aanleg van de omgeving ingericht als groene ruimte, moet minstens 75% van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor gemeenschapsvoorzieningen onverhard of verhard met waterdoorlatende materialen zijn.

Verboden werken

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter en de waardevolle kenmerken van de zone en haar omgeving:

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen), ook deze van minder dan 0,50 m, die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten, voor buffering naar de omgeving of voor buffering en indringing van oppervlaktewater
- het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigatie, met uitzondering van de vergunningsplichtige tijdelijke verlaging om vergunde bouwwerken mogelijk te maken
- het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters
- ingrepen die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kunnen hebben en die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten of voor buffering naar de omgeving, in het bijzonder het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstambomen met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten
- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten voor bijzondere gebouwen door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

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

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten en bebouwde vloerop-

pervlakten bovenop de toegelaten oppervlakten zoals omschreven bij de toegelaten werken;

- het egaliseren van niet-vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen.

Beheer

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

7.11. Zone voor collectief parkeren

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Gewestplan: Art. 1.0
woongebied

7.11.1. Bestemming

De zone voor collectief parkeren is bestemd voor parkeer- en stallingsplaatsen. Daarnaast gelden de voorschriften van de bestemming woonzone met tuinstrook. Op het grafisch plan is het minimum en maximum aantal aan te leggen collectieve autostandplaatsen aangegeven. 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.

7.11.2. Inrichting en beheer

Algemene inrichting

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.

Een vergunning voor eventuele bouwwerken kan slechts 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 III van deze voorschriften voldoet.

7.12. Open zone voor parkeren

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Gewestplan: Art. 1.0
woongebied

7.12.1. Bestemming

Hoofdfunctie

Deze zones voor parkeren hebben naast een parkeerfunctie ook een functie als open, groene ruimte voor de omgeving.

De open zones voor parkeren zijn in de eerste plaats bestemd voor parkeerplaatsen voor de buurtbewoners in de dichtbebouwde omgeving van Tongersesteenweg.

Voor elke open zone voor parkeren, met uitzondering van deze begrepen in woonwerkprojectzone 2 en de woonprojectzones 6 en 7, is op het grafisch plan het minimum en maximum aantal aan te leggen collectieve autostandplaatsen aangegeven. 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.

Voor het geheel van de open zone voor parkeren in de woonprojectzones 6 en 7 zijn er geen collectieve autostandplaatsen verplicht, maar bedraagt het aantal gebouwgebonden parkeerplaatsen minimaal 16, maximaal 24 en zijn deze (tenzij er een akkoord is over een andere verdeling over de zones) gelijk over de beide woonprojectzones verdeeld.

Nevenfunctie

Wanneer de initiatiefnemer dit voldoende motiveert, kunnen hier ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten.

7.12.2. Inrichting en beheer

Algemene inrichting

In deze parkeerzones mag:

- bij aanleg van de parkeerplaatsen in open lucht, maximum 50% van de oppervlakte per zone worden verhard met niet-waterdoorlatende materialen; indien een omgevingsrapport de noodzaak daartoe motiveert kan worden toegelaten maximum 25% van de oppervlakte van de zone bijkomend te verhardens mits voor het geheel van de verharding de nodige buffering en vertraagde afvoer of infiltratie overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke verordening wordt voorzien. Minimum 25% van de oppervlakte van de zone moet volledig onverhard blijven
- een ondergrondse of halfondergrondse 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. De resterende open ruimte mag voor parkeren worden gebruikt en wordt bij voorkeur met dolomiet of grasbetondallen verhard. Min. 25% van de oppervlakte van de zone moet onverhard blijven;
- een kleinschalige gemeenschapsvoorziening (speelhoek, ontmoetingsruimte, enz. van max. 100 m²) worden voorzien op begane grond, bovenop een half-ondergrondse garage of eventueel in een eerste (zolder)verdieping wanneer er voldoende open ruimte in de omgeving overblijft.

De open zone voor parkeren inbegrepen in woonwerkprojectzone 2 mag alleen voor parkeren in open lucht worden ingericht, zonder gebouwen. Bij stopzetting van de parkeeractiviteit of van de garageactiviteit in de woonwerkprojectzone wordt de aanwezige verharding verwijderd.

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 parkeren op dat perceel; het College kan de plaats daarvan aanduiden.

Een vergunning voor eventuele bouwwerken kan slechts 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 III van deze voorschriften voldoet.

7.13. Onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

Gebiedscategorie: wonen

Gewestplan: Art. 1.0
woongebied en Art. 1.1
woonuitbreidingsgebied

7.13.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor open ruimten en tuinen.

In bestaande architecturaal kwaliteitsvolle gebouwen die in uitzonderlijke situaties in een onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen kunnen worden behouden (zie punt 7.13.2) zijn dezelfde bestemmingen als in het hoofdgebouw op het betreffende perceel toegelaten, maar steeds zo dat de maximaal toegelaten oppervlakte per bestemming op het perceel niet overschreden wordt.

In bepaalde binnengebieden is een onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen vastgelegd. Ook aan randen van open ruimten of openbaar domein komt deze zone voor.

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.

7.13.2. Inrichting

In deze onbebouwbare zone mag met uitzondering van tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen en kleine serres (maximaal 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 bij de eerstvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot het perceel (ongeacht de omvang van de betreffende werken), worden behouden en gerenoveerd. Elke nieuwbouw, vervangingsbouw of uitbreiding van deze gebouwen is daarbij uitdrukkelijk uitgesloten. Een dergelijk omgevingsrapport motiveert de architecturale kwaliteit van het te behouden gebouw(deel), minstens op vlak van materiaalgebruik en gevelcompositie van alle vanuit de omgeving zichtbare delen en de aanwezige cultuurhistorische elementen. Ook de actuele bouwfysische en bouwtechnische toestand van het gebouw(deel) voor renovatie komt in het omgevingsrapport aan bod; een gebouw(deel) in slechte bouwfysische of bouwtechnische toestand komt alleen voor renovatie en behoud in aanmerking wanneer de cultuurhistorische meerwaarde hiervan wordt aangetoond. Toestemming voor het behoud van en/of de renovatie tot een dergelijk architecturaal kwaliteitsvol gebouw kan maar slechts worden verleend mits positief advies met tweederde meerderheid van de Bouwcommissie.

Alle andere bestaande bouwwerken en de overvloedige 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 duidelijke 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.

7.13.3.Beheer

Onteigening

Voor de percelen aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ten voordele van de Stad Sint-Truiden ingesteld:

- percelen waar de groene schakel in gelegen is.
- percelen waarop openbare erfdienstbaarheden voor doorgangen voor langzaam verkeer gelden.

Bij de groene schakel geldt dat, in geval van aanwezigheid of planning van een ondergrondse parking, enkel de bovengrondse delen en 20 cm onder het maai-veld onteigend zullen worden.

7.15. Zone voor openbare groene ruimte

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

*op te heffen voor-
schriften*

Gebiedscategorie: overig groen

Gewestplan: Art. 1.0
woongebied

7.15.1. Bestemming

Hoofdfunctie

De zone voor openbare groene ruimte is als open en groene ruimte, toegankelijk voor het publiek, te behouden.

De zones voor openbare groene ruimten zijn integraal als open ruimte te behouden en in te richten.

Nevenfunctie

Alleen ten behoeve van gemeenschapsvoorzieningen zijn ondergrondse en lage bovengrondse bouwwerken toegelaten op een oppervlakte van in totaal maximaal 1% van elke zone. Dit uitgezonderd zones waar hoogspanningsmasten voorkomen, daar zijn ondergrondse of lage bovengrondse bouwwerken uitgesloten.

Groenindringingszone

Ter plaatse van de groenindringingszone dient de overgang tussen de openbare groene ruimte en bebouwing plaats te vinden.

7.15.2. Inrichting en beheer

Algemene inrichting

In deze zone mag met uitzondering van speeltuigen en sporttoestellen (maximaal 10% van de oppervlakte van de zone per perceel) geen enkele constructie, bovengronds noch ondergronds, worden opgetrokken. Deze zones zijn zo min mo-

gelijk, 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.

De zone als geheel dient voor ten minste een oppervlakte van 15% aan hoogstamboomgaarden te bevatten. De overige ruimte kan worden ingevuld ten behoeve van de verblijfsfunctie. Voor de inrichting van de verblijfsruimte kan zowel meubilair als sport- en speeltuigen aangewend worden.

Ten behoeve van een betere waterhuishouding van de omliggende bebouwing kan er in deze zone infrastructuur worden aangelegd voor een verbeterde waterhuishouding.

Groenindringingszone

Bij de realisatie van woonprojectzones dient de groenindringingszone voor minimaal 70% onverhard en groen te worden ingericht.

7.16. Straten en pleinen

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

Gewestplan: Art. 1.0
woongebied en Art. 1.1
woonuitbreidingsgebied

7.16.1. Bestemming

Hoofdfunctie

Straten en pleinen hebben een verkeers- en een verblijfsfunctie. De verkeersfunctie voor gemotoriseerd verkeer is daarbij ondergeschikt qua aandacht en ruimte: zij wordt enkel voorzien voor het noodzakelijke plaatselijke verkeer. Het rijdende en stilstaande 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 gemotoriseerd verkeer gebruikt.

Straten en pleinen hebben een verkeers- en verblijfsfunctie waarbij de verkeersfunctie voor gemotoriseerd verkeer ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie.

Er wordt van uitgegaan dat langs elke weg ruimte blijft voor de opvang van hemelwater.

Nevenfunctie

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

In deze zone kan eveneens ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V. – distributie, telefoon, riolering enz. worden aangelegd.

7.16.2. Inrichting en beheer

Algemene inrichting

De inrichting van de wegen gebeurt in evenwicht tot het ontsluitende karakter van deze wegen. Ingrepen voor een verhoogde verkeersveiligheid, in het bijzonder voor voetgangers en fietsers, zijn er prioritair. De inrichting accentueert de aanwezige landschappelijke elementen die de wegenis dwarsen.

De straten en pleinen worden sober qua kleur, materialen en straatmeubilair ingericht. Zij hebben een eerder neutraal karakter om de aanwezige waardevolle gebouwen in het gebied tot hun recht te laten komen.

Inzetten op verbindingen binnen de wijk en verbindingen met de omgeving voor zachte vervoersmodi

Om de wijk beter doorwaadbaar te maken en te ontsluiten op wijkniveau, dienen bijkomende zachte verbindingen gecreëerd te worden. Om deze in een aangename sfeer te organiseren worden de zachte verbindingen idealiter gecombineerd met groene structureren zoals groene schakel, buffer, groene buurtpleinen,

Samen vormen de zachte verbindingen een fijnmazig netwerk, dat het mogelijk maakt om vanuit elk onderdeel van het studiegebied eender welk ander gebied te bereiken, zonder hiervoor de grote infrastructuur die het studiegebied begrenst of doorsnijdt te gebruiken.

Hierdoor kan de wijk transformeren van een wijk waar losse fragmenten opgehangen zijn aan grotere infrastructuur, naar een wijk waar de verschillende fragmenten via zachte verkeersverbindingen met elkaar verbonden zijn en zo als geheel kan werken.

7.17. Groene schakel

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: lijninfrastructuur

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

Gewestplan: Art. 1.0
woongebied

7.17.1. Bestemming

Bij de indicatief op het grafisch plan aangeduide groene schakel is een aantal specifieke elementen van tel.

Zij is bestemd als (deel van een) verbindingssas voor voetgangers en fietsers; eventueel plaatselijk toegelaten gemotoriseerd verkeer is er in de aanleg en het beheer steeds ondergeschikt.

- De groene schakel is bestemd als verbindingssas voor voetgangers en fietsers tussen het stadscentrum, de dorpskern van Brustem en het open ommeland in het oostelijk deel van de gemeente.
- Het gedeelte van de groene schakel tussen Oostelijke Omleiding en Festraetsstraat dat reeds in het RUP Brustempoort is vastgelegd, wordt in voorliggend RUP hernomen in functie van realisatie op korte termijn.

Indicatief betekent dat de exacte plaats nog niet is vastgelegd. Wel dient de langzaamverkeersverbinding binnen een marge van 50 m aan weerszijden van de indicatieve lijn te worden gerealiseerd.

7.17.2. Inrichting en beheer

Algemeen

Bovenop de algemene regels voor openbaar domein en openbare groene ruimte is in de aangeduide groene schakel een aantal specifieke elementen van tel.

In de groene schakel krijgt de verblijfsfunctie en het voetgangers- en fietsverkeer aantrekkelijke mogelijkheden, zowel in ruimtebeslag als in inrichting. De groene schakel wordt opgebouwd als een schakeling van straatdelen en open plekken, waarbij deze laatste - voor zover mogelijk - staduitwaarts groter en groener worden. De groene plekken variëren van open groene zones, groene pleinen en hoogstamboomgaarden. De plekken zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan.

Verhardingen

In de groene schakel wordt een verhard wandel- en fietspad aangelegd. Dit heeft een minimale breedte van 1,5 m en een maximale breedte van 3 m.

Inrichting

De groene schakel wordt sober qua kleuren, materialen en straatmeubilair ingericht. De verharding, de eventuele helling (maximaal 5%), en de tracering van de groene schakel moeten geschikt zijn voor comfortabel voetgangers- en fietsverkeer.

Waar de groene schakel in bebouwde omgeving niet over een straat of plein loopt, wordt hij uitgerust met uniforme verlichting op lage hoogte, komen er langs het tracé geen grotere gesloten groenmass's waarachter iemand zich kan verstoppen voor en is van op elk punt een doorkijk naar een grotere open ruimte aanwezig. De wanden van dergelijke delen van de groene schakel worden afgewerkt met hetzij hoge hagen met ingewerkt draadwerk, hetzij afgewerkte gebouwwanden. Deuren en ramen vanuit aanpalende gebouwen kunnen er op uitkomen of uitkijken.

Onteigening

Voor de percelen aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ten voordele van de stad Sint-Truiden ingesteld:

- percelen waar de groene schakel in gelegen is.

Bij de groene schakel geldt dat, in geval van aanwezigheid of planning van een ondergrondse parking, enkel de bovengrondse delen en 20 cm onder het maaiveld onteigend zullen worden.

Beheerregels

Voor de delen van de groene schakel die buiten het openbaar domein gelegen zijn, wordt een openbare erfdienstbaarheid ingesteld.

Het onderhoud van de bestrating, de beplantingen en verlichting van de groene schakel en de gelijkvloerse wanden die rechtstreeks aan dat tracé palen gebeurt

behoudens de initiatieven die eigenaars of andere dragers van zakelijke rechten hierin zelf nemen, door de stad Sint-Truiden.

7.18. Onbebouwbare zone voor buffer

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Gebiedscategorie: overig groen

essentiële ruimtelijke elementen

*op te heffen voor-
schriften*

7.18.1. Bestemming

De onbebouwbare zones voor buffer zijn als niet-bebouwde ruimte te behouden en in te richten. Zij zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen constructies en infrastructuur.

Gewestplan: Art. 1.0
woongebied en Art. 1.1
woonuitbreidingsgebied

7.18.2. Inrichting

Het terugdringen van het geluid afkomstig van de N3 is van primair belang. Dit gebeurt door het aanplanten van groen. Voet- en fietspaden, doorgangen voor

hulpdiensten, waterinfiltratie- en buffervijvers en andere waterbeheersingsconstructies kunnen doorheen deze zone worden aangelegd mits de geluidsreductie prevaleert. In functie van deze geluidsreductie kunnen geluidswerende constructies zoals schermen worden opgericht en reliëfwijzigingen doorgevoerd.

Om hun visueel bufferende rol terdege te vervullen worden de onbebouwbare zones voor buffer aangeplant en blijvend ingericht met een dicht, gelaagd in hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale hoogte van 8 m. De aanplant gebeurt over minstens de helft van de breedte van de buffer met een minimum van 10 m. Een kleinere breedte wordt toegelaten indien dit wordt aangegeven op het grafisch plan.

Voor zover ze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan één boom per volle 100 m² onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer op dat perceel; het College kan de plaats en de soort daarvan aanduiden.

Toegestane werken

In de onbebouwbare zone voor buffer mag:

- de inrichting van de resterende breedte buiten de verplichte breedte van het dicht groenscherm (zie eerder in dit artikel) als open, groene ruimte vrij worden bepaald
- maximaal 10% van de oppervlakte van de zone per perceel worden 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
- buiten de verplichte breedte van de dichte buffers (zie eerder in dit artikel) maximaal 10% van de oppervlakte van de zone per perceel exclusief de oppervlakte van deze dichte buffers worden benut voor tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen, masten en andere kleine constructies; reclame-inrichtingen zijn uitdrukkelijk verboden
- de aanleg van grachten of poelen voor wateropvang en -buffering voorzien worden
- een ondergrondse leiding worden aangelegd.

De op het grafisch plan aangeduide doorgang voor gemotoriseerd verkeer kan worden aangelegd in de onbebouwbare zone voor buffer, op voorwaarde dat de breedte van de verharding beperkt is tot maximaal een derde van de breedte van de buffer.

In de aanleg en inrichting van de onbebouwbare zone voor buffer wordt bijzondere aandacht besteed aan een aantrekkelijke afwerking naar naastgelegen delen van het openbaar domein en van open ruimten. Ook is in voorkomend geval een visueel aantrekkelijke en veilige afwerking naar de omliggende tuinen verplicht.

Verboden werken

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter en de waardevolle kenmerken van de zone en haar omgeving:

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder artikel 7.18.2;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen), ook deze van minder dan 0,50 m, die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten, voor buffering naar de omgeving of voor buffering en indringing van oppervlaktewater;
- het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigatie, met uitzondering van de vergunningsplichtige tijdelijke verlaging om vergunde bouwwerken mogelijk te maken;
- het aanplanten van niet-traditionele bomen of heesters;
- ingrepen die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kunnen hebben en die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten of voor buffering naar de omgeving, in het bijzonder het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstambomen met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit

- het stallen van wagens.

Verplichte werken

In het kader van het artikel in het Decreet Ruimtelijke Ordening dat de lasten en voorwaarden bij vergunningen omschrijft, dienen in voorkomend geval, en in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk in de zone zelf waarvoor een vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, en in de aanleunende woon(werk)projectzone, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in artikel 7.18.2;
- het egaliseren van niet-vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm zoals omschreven in artikel 7.18.2.

7.18.3.Beheer

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

Artikel 8. Gedetailleerde bebouwingsvoorschriften

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

8.1. Toegang tot de woning

Gewestplan: Art. 1.0
woongebied en Art. 1.1
woonuitbreidingsgebied

Elke woning moet vanaf 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.

8.2. Garagepoorten

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

8.3. Openbare erfdienstbaarheden

Algemeen

Op het grafisch plan zijn de openbare erfdienstbaarheden voor doorgangen van wagens en/of langzaam verkeer aangegeven.

Deze doorgangen moeten toegankelijk zijn voor het publiek. De doorgangen voor langzaam verkeer zullen volledig doorgaanbaar zijn voor voetgangers en fietsers. Medegebruik door de aangelanden voor leveringen kan door het College van Burgemeester en Schepenen worden toegestaan. Het College kan ook bepalen dat een doorgang bepaalde tijdstippen niet publiek toegankelijk is.

De doorgang van wagens vanaf Luikerstreenweg N3e doorheen woonprojectzone 2 ontsluit delen van deze woonprojectzone, maar takt niet aan op Brukskensweg.

Aanleg

Deze doorgangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid, binnen een spelingsmarge 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. De doorgangen worden uitgerust met uniforme verlichting op lage hoogte, er komen langs het tracé ervan geen grotere gesloten groenmass's waarachter iemand zich kan verstoppen voor en van op elk punt is een doorkijk naar een grotere open ruimte aanwezig. De wanden van dergelijke doorgangen worden afgewerkt met hetzij hoge hagen met ingewerkt draadwerk, hetzij afgewerkte gebouwwanden. Deuren en ramen vanuit aanpalende gebouwen kunnen er op uitkomen of uitkijken.

Doorgangen voor wagens hebben een minimale vrije breedte en een vrije hoogte die beantwoorden aan de betreffende gemeentelijke reglementering over de brandveiligheid.

8.4. 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 worden voorzien in de onmiddellijke omgeving van een waardevolle boom (dit is onder de kruinomtrek 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 zich ertoe deze voorzorgsmaatregelen nauwlettend uit te voeren.

8.5. 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 RUP niet als monument erkend zijn, zijn met hun waardevolle elementen weergegeven in de overzichtslijst van bijlage 1. 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 en eventuele bijzondere kenmerken zoals een ingewerkt wapenschild, een waardevolle achtergevel, ...

Al deze panden krijgen in dit RUP 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. Vergunningsaanvragen met uitgebreide dossiersamenstelling voor dergelijke gebouwen gaan steeds gepaard met een omgevingsrapport waarin ook een gedetailleerde omschrijving en evaluatie van de inwendige toestand van het pand is weergegeven. Deze vergunningsaanvragen en dit omgevingsrapport worden steeds voor advies voorgelegd aan de Bouwcommissie.

Afwijkingen, door een aantal van deze waardevolle elementen op een eigentijdse manier te interpreteren, zijn mogelijk mits zij inspelen op de omgeving en voor het geheel een aantoonbaar en beduidend hogere kwaliteit opleveren en mits motivatie in een omgevingsrapport. De bestaande kroonlijsthoogte is evenwel een maximum. Afbraak en volledige vervangingsbouw zijn verboden. Ook bij een eigentijdse interpretatie staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als een geheel bekeken.

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een waardevol pand zal een niet-bindend advies aan de Vlaamse administratie bevoegd voor onroerend erfgoed worden gevraagd.

8.6. Zone met bijzondere bebouwingsregels

Ter plaatse van de hoogspanningsleidingen in een strook van 20 meter aan weerszijden gelden bijzondere bebouwingsregels. Om overmatige straling te voorkomen, zijn nieuwe woningen en kinderdagverblijven in deze zone verboden en dienen bij nieuwbouw en grondige verbouwing van andere gemeenschapsvoorzieningen in deze strook met een kooi van Faraday de nodige maatregelen voor afscherming tegen electromagnetische straling voorzien.

Deel III – Procedure

Artikel 9. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties

9.1. 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 RUP 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 maximumparkeercapaciteit, het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen en het effectief voorziene aantal parkeerplaatsen voor dat bouwinitiatief blijkt (artikel 5)
- een berekeningsnota 'bestemmingen' waarin de oppervlakte wordt aangegeven van al de bestemmingen die op de betrokken percelen voorkomen voor en na het bouwinitiatief (volgens artikel 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 (artikel 8.5)
- een beknopte nota 'inwendige waardevolle elementen' met een bijhorende fotoreeks, waarin de historische en waardevolle elementen binnenin de gebouwen, voor zover aanwezig, worden beschreven.

9.2. Vergunningen en weigeringen

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

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

Artikel 10. Omgevingsrapport

Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevolgen, zal bij bepaalde aanvragen voor een bouwvergunning voorafgaandelijk een omgevingsrapport worden gevraagd.

Het afleveren van een omgevingsrapport wordt in dit RUP verplicht gesteld voor alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in:

- de woonprojectzones de woonwerkprojectzones
- in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen
- voor de waardevolle panden.

Ook ter motivering van een reeks afwijkingen op de voorschriften dient een omgevingsrapport te worden opgemaakt. Het betreft volgende mogelijke afwijkingen:

- afwijking op het aantal gebouwgebonden parkeerplaatsen
- afwijking op het aantal collectieve autostandplaatsen
- binnen de bestemming wonen met voortuinstrook
 - bekomen van een grotere nevenbestemming
 - afwijking op het gabarit van het hoofdgebouw
 - afwijking bouwdiepte ten behoeve van patio's, binnenkoeren...
 - afwijking op dakvorm bij ondiepe percelen
 - afwijking op materialen en kleuren achtergevel
 - afwijking op verharding tuinstrook
 - afwijking achterbouw: diepte, hoogte en dakvorm
 - afwijking betreffende verbouwingen aan bestaande gebouwen in tuinstrook
 - elk (ver)bouwininitiatief in de bijzondere situaties met perceel B $\leq$ 5 m,
- binnen de bestemming woonzone voor halfopen en open bebouwing
 - bekomen van een grotere nevenbestemming
 - afwijking op het gabarit van het hoofdgebouw

- afwijking bouwdiepte ten behoeve van patio's, binnenkoeren...
- afwijking op dakvorm bij ondiepe percelen
- afwijking op materialen en kleuren achtergevel
- afwijking op verharding tuinstrook
- afwijking achterbouw: diepte, hoogte en dakvorm
- elk (ver)bouwininitiatief in de bijzondere situaties met perceel B $\leq$ 5 m,
- binnen de bestemming handelsstraat in woonzone
 - afwijking op het gabarit van het hoofdgebouw
 - afwijking op verharding tuinstrook
 - afwijking achterbouw: diepte, hoogte en dakvorm
 - afwijking betreffende verbouwingen aan bestaande gebouwen in tuinstrook
 - elk (ver)bouwininitiatief in de bijzondere situaties met perceel B $\leq$ 5 m,
- afwijking betreffende toegelaten bouwwerken in een zone voor collectief parkeren
- afwijking betreffende toegelaten bouwwerken en verharding in een open zone voor parkeren
- afwijking betreffende eventueel behoud vat architecturaal kwaliteitsvolle bestaande gebouwen en betreffende bijkomende verhardingen in onbebouwde zone voor open ruimte en tuinen
- afwijking betreffende bijkomende verharding in zone voor openbare groene ruimte
- afwijking betreffende bijkomende verharding in onbebouwde zone voor buffer
- afwijking betreffende de toegang tot een woning
- afwijkingen betreffende waardevolle bomen.

In deze gevallen wordt dienen bouwheren veiligheidshalve (om nutteloos gedetailleerd tekenen dossierwerk te vermijden) best eerst een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, ondersteund door een omgevingsrapport, in. Een dergelijke principe-aanvraag wordt binnen de wettelijk voor-

ziene termijn van 75 dagen behandeld. Na aflevering van dat stedenbouwkundig attest kan een gedetailleerde aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning vlotter worden afgehandeld.

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:

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

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

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materialengebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen
4. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit, ...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de situatie die in de voorschriften als normaal wordt vooropgesteld
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en

omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:

- de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten, ...)
- het stadsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik
- de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping, ...)
- de eventuele kosten voor de overheid.

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

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

Ook bij bouwprojecten die slechts op één onderdeel (bijvoorbeeld 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.

Een omgevingsrapport dat door het College van Burgemeester en Schepenen is bevestigd als leidraad voor de verdere ontwikkeling van een zone kan met de in dit artikel aangegeven werkwijze en inhoud zogewenst

worden bijgesteld. Bij dergelijke bijstelling wordt rekening gehouden met de reeds vergunde en gerealiseerde elementen van het bevestigde omgevingsrapport.

Artikel 11. Bouwcommissie stedelijk gebied

Om het beoordelen van de toleranties in de voorschriften van dit RUP op een ruimere, onafhankelijke basis te laten plaatsvinden en het vergunningenbeleid de nodige continuïteit te bezorgen, zal het stadsbestuur van Sint-Truiden overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening voor dit RUP de Bouwcommissie met adviserende bevoegdheid inschakelen. Deze Bouwcommissie kan eventueel nog andere taken en bevoegdheden krijgen, mits dit gebeurt door middel van een gemeentelijke verordening of een Besluit van de Vlaamse Regering.

11.1. Taak en bevoegdheid

De Bouwcommissie geeft advies aan het College over alle (ver)bouwprojecten in het plangebied van RUP Brustempoortbuiting waarvoor volgens art. 10 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 de stedenbouwkundige vergunningen.

Op vraag van de leden kan de Bouwcommissie ook andere adviezen met betrekking tot het bouwen in het plangebied geven.

De Bouwcommissie geeft advies over (de voorwaarden van) 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.

11.2. 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 stedenbouwkundigen, 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.

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

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

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

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

Gewone leden kunnen tijdens de periode van twee jaar ontslag nemen en krijgen automatisch ontslag wanneer zij drie keer na elkaar 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, enz.). Zij kunnen hiervoor worden gewraakt.

Onmiddellijk na de definitieve goedkeuring van dit RUP 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 RUP, geïnstalleerd.

11.3. 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 RUP vast. De Bouwcommissie en GECORO kunnen College en Gemeenteraad te allen 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 slechts 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 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 schepen voor Ruimtelijke Ordening aan de Bouwcommissie overgemaakt.
- De adviezen van de Bouwcommissie zijn openbaar.
- Regelmatig (bijvoorbeeld 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 Waardevolle panden in het plangebied - overzichtstabellen met de waardevolle elementen per pand

In navolgende tabellen wordt voor elk waardevol pand in het plangebied 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.

			
Type gebouw		Type gebouw	
Adres		adres	
Festraetsstraat 12		Festraetsstraat 14	
bouwstijl neo-eclectisch bouwperiode XXa		bouwstijl neo-eclectisch bouwperiode XXa	
GEVELKENMERKEN		GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen	gevelmateriaal	baksteen
geledingen	2	geledingen	2
deuromlijstingen	bepleisterd beschilderd	deuromlijstingen	-
vert. raamomlijstingen	-	vert. raamomlijstingen	hardsteen, raam gelijkvloers
sluitstenen boven ramen/deuren	bepleisterd beschilderd	sluitstenen boven ramen/deuren	bepleisterd beschilderd
DAKKENMERKEN		DAKKENMERKEN	
puntgevels	1	puntgevels	
dakvorm	-	dakvorm	dakkapel met siervorm
BIJZONDERE KENMERKEN		BIJZONDERE KENMERKEN	
gevelversieringen bepleisterd beschilderd		gevelversieringen bepleisterd beschilderd rond raam gelijkvloers	

	Type gebouw		Type gebouw
	adres		adres
	Festraetsstraat 29		Luikersteenweg 81
	bouwstijl hedendaags bouwperiode XXb		bouwstijl neo-maaslands bouwperiode XXa
GEVELKENMERKEN		GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	bepleisterd beschilderd	gevelmateriaal	baksteen
geledingen	3	geledingen	2
deuromlijstingen	-	deuromlijstingen	bepleisterd beschilderd
vert. raamomlijstingen	-	vert. raamomlijstingen	bepleisterd beschilderd
sluitstenen boven ramen/deuren	-	sluitstenen boven ramen/deuren	bepleisterd beschilderd
DAKKENMERKEN		DAKKENMERKEN	
puntgevels	-	puntgevels	-
dakvorm	plat met uitstekende dakrand	dakvorm	-
BIJZONDERE KENMERKEN		BIJZONDERE KENMERKEN	
sobere eenheid in materialengebruik			
		BIJZONDERE KENMERKEN	

	Type gebouw		Type gebouw
	adres		adres
	Luikersteenweg 98a		Luikersteenweg 98b
	bouwstijl XXa		bouwstijl neo-maaslands bouwperiode XXa
GEVELKENMERKEN		GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen	gevelmateriaal	baksteen
geledingen	3	geledingen	3
deuromlijstingen	-	deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	-	vert. raamomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	doorlopende bepleisterde beschilderde banden	sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
DAKKENMERKEN		DAKKENMERKEN	
puntgevels	1	puntgevels	
dakvorm	-	dakvorm	torendak
BIJZONDERE KENMERKEN		BIJZONDERE KENMERKEN	
rond raam bovenaan industriële uitzicht		trekijzers in gevel uitgewerkte bakstenen steun kroonlijsten	

	Type gebouw	
	adres	
	Luikersteenweg 108	
	bouwstijl	
	bouwperiode XXa	
GEVELKENMERKEN		
gevelmateriaal	baksteen	
geledingen	3	
deuromlijstingen	-	
vert. raamomlijstingen	-	
sluitstenen boven ramen/deuren	doorlopende bepleisterede beschilderde banden	
DAKKENMERKEN		
puntgevels	langs twee zijden	
dakvorm	toerspits	
BIJZONDERE KENMERKEN		
gevarieerd volumespel		

	Type gebouw	
	adres	
	Luikersteenweg 135	
	bouwstijl hedendaags bouwperiode XXb+XXIa	
GEVELKENMERKEN		
gevelmateriaal	bepleisterd beschilderd	
geledingen	5	
deuromlijstingen	-	
vert. raamomlijstingen	-	
sluitstenen boven ramen/deuren	-	
DAKKENMERKEN		
puntgevels	1	
dakvorm	-	
BIJZONDERE KENMERKEN		
ronde loggia volumespel van oud gebouw en nieuwe aanbouw		

	Type gebouw	
	adres	
	Luikersteenweg 141	
	bouwstijl neo-eclectisch bouwperiode XXa	
GEVELKENMERKEN		
gevelmateriaal	baksteen	
geledingen	3	
deuromlijstingen	bakstenen rand	
vert. raamomlijstingen	-	
sluitstenen boven ramen/deuren	doorlopende bepleisterde beschilderde banden	
DAKKENMERKEN		
puntgevels	-	
dakvorm	-	
BIJZONDERE KENMERKEN		
gevarieerd volumespel		

	Type gebouw	
	adres	
	Luikersteenweg 143	
	bouwstijl bouwperiode XXa	
GEVELKENMERKEN		
gevelmateriaal	baksteen	
geledingen	2	
deuromlijstingen	-	
vert. raamomlijstingen	-	
sluitstenen boven ramen/deuren	-	
DAKKENMERKEN		
puntgevels		
dakvorm	modernistische dakrandafwerking zonder kroonlijst, met gres-kappen	
BIJZONDERE KENMERKEN		
Hoekig volume / slanke constructie-elementen (lateien, kolom aan inkom)		

	Type gebouw	
	adres	
	Luikersteenweg 145	
	bouwstijl	
	bouwperiode XXa	
GEVELKENMERKEN		
gevelmateriaal	baksteen	
geledingen	2	
deuromlijstingen	-	
vert. raamomlijstingen	in brede travee	
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen	
DAKKENMERKEN		
puntgevels		
dakvorm	brede dakkapel met sierafwerking	
BIJZONDERE KENMERKEN		
rond raam in dakkapel		

	Type gebouw	
	adres	
	Luikersteenweg 157	
	bouwstijl modernistisch bouwperiode XXa	
GEVELKENMERKEN		
gevelmateriaal	baksteen	
geledingen	3	
deuromlijstingen	-	
vert. raamomlijstingen	-	
sluitstenen boven ramen/deuren	doorlopende bepleisterde beschilderde banden	
DAKKENMERKEN		
puntgevels	-	
dakvorm	-	
BIJZONDERE KENMERKEN		
volumespel van inkom, terras en luifel		

Bijlage 2 Elementen van interpretatie voor inpassing van gebouw-, kroonlijst- en constructiehoogten

Voor panden die niet als waardevol zijn aangeduid, zijn volgende aspecten medebepalend bij het vastleggen van de kroonlijsthoogte of dakranden (H) van de gebouwen en constructies.

Zij kunnen door de ontwerpers gehanteerd worden in hun analyse van de concrete situatie en in hun motivatie van de voorgestelde hoogten.

Vanuit de omgevingscontext:

- beginpunt is de verhouding tot de straatbreedte of tot de afstand tot vrijstaande gevels van gebouwen op omliggende percelen (B): $H \leq 0,7 B$ langs de zuid- en westzijde van de straat en $H \leq B$ aan de noord- en oostzijde.
De op deze manier bekomen hoogte kan gecorrigeerd worden met:
 - verhouding tot gevelbreedte die op het perceel zinvol kan worden ingepast (b): bij voorkeur $H \leq 2,5 b$;
 - aansluiting op kroonlijsthoogte van de geburen: het hoogteverschil van de kroonlijsten mag aan de scheidsmuur of perceelsgrens en aan de eerste gevelwand op het perceel maximaal 3 m bedragen; verderaf kan deze afwijking toenemen beneden een hoek van 45° ;
 - 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: veelvouden van 3 m (verdiepingshoogte vloer-vloer) + 1 m (zolderwand aan dakvoet voor een beter bewoonbare zolderruimte).

Bijlage 3 Oppervlaktenormen VMSW

AANBEVOLEN MINIMUM OPPERVLAKTEN

WONINGTYPE	0/1	0/2 - 1/1	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6	4/5	4/6	4/7	4/8	5/7	5/8	5/9	5/10
LEEFRUIMTE (bxl)	23,04 (3,6x6,4)	23,04 (3,6x6,4)	23,04 (3,6x6,4)	23,04 (3,6x6,4)	24,48 (3,6x6,8)	25,20 (3,6x7)	28,00 (4x7)	28,80 (4x7,2)	28,00 (4x7)	28,80 (4x7,2)	28,80 (4x7,2)	30,24 (4,2x7,2)	30,24 (4,2x7,2)	32,40 (4,5x7,2)	32,40 (4,5x7,2)	32,40 (4,5x7,2)
KEUKEN (bxl)		4,32 (1,8x2,4)	5,40 (1,8x3)	5,40 (1,8x3)	6,48 (1,8x3,6)	6,48 (1,8x3,6)	7,20 (2,4x3)	8,16 (2,4x3,4)	8,16 (2,4x3,4)	8,64 (2,4x3,6)	9,60 (2,4x4)	9,60 (2,4x4)	10,80 (3x3,6)	12,00 (3x4)	12,60 (3x4,2)	12,60 (3x4,2)
SLAAPKAMER 1		8,16	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24
SLAAPKAMER 2				8,16	12,24	8,16	12,24	12,24	8,16	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24
SLAAPKAMER 3						8,16	8,16	12,24	8,16	8,16	12,24	12,24	8,16	12,24	12,24	12,24
SLAAPKAMER 4									8,16	8,16	8,16	12,24	8,16	8,16	12,24	12,24
SLAAPKAMER 5 (bxl)		(2,4x3,4)	(3,6x3,4)										8,16	8,16	8,16	12,24
BADKAMER (bxl)	3,24 (1,8x1,8) incl. WC	3,24 incl. WC	4,42 (1,7x2,6) incl. WC	4,08 (1,7x2,4)	4,08	4,08	5,40 (1,8x3)	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40	5,40
TOILET 1	0,00	0,00	0,00	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26
TOILET 2								1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
(min. 1m ² /pers)																
BERGING	1,00	1,50	2,00	3,00	4,00	4,00	5,00	6,00	5,00	6,00	6,00	7,00	7,00	7,00	8,00	8,00
Wasmachine	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
HALRUIMTE	1,50	2,00	3,00	3,50	4,50	5,50	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25	8,75	9,50	10,00	10,50	11,00
Vestiaire	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
Verticale Circulatie	0,00	0,00	0,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00	6,00
Voor één niveau	exclusief muuropp. / inclusief berging															
NETTO OPPERVLAKTE	30,28	43,76	51,00	62,18	70,78	76,58	87,25	95,67	94,37	101,23	106,77	113,79	115,74	123,68	129,86	134,44
Surplus muuropp. m ²	0,88	1,84	2,15	2,93	3,18	3,62	3,89	4,28	4,54	4,72	4,88	5,05	5,39	5,55	5,73	5,86
% muur (4,17)	2,91	4,21	4,16	4,72	4,49	4,73	4,45	4,47	4,81	4,66	4,57	4,44	4,66	4,49	4,41	4,36
Afrok berging																
Voor één niveau	inclusief muuropp. / exclusief berging															
MINIMUM WO BASIS	30,16	44,10	51,75	62,11	69,96	76,20	86,14	93,95	93,91	99,95	105,65	111,84	114,13	122,23	127,59	132,30
TYPE	0/1	0/2 - 1/1	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6	4/5	4/6	4/7	4/8	5/7	5/8	5/9	5/10
BASIS MINIMUM WO	30	44	52	62	70	76	86	94	94	100	106	112	114	122	128	132
BASIS MAXIMUM WO	44	52	62	76	86	94	105	114	114	122	130	138	140	148	154	160

(exclusief berging / exclusief surplus verticale circulatie)

Let wel: Deze minimum oppervlakten zijn louter richtinggevend, ter illustratie van een evenwichtige en haalbare oppervlakteverdeling conform de absolute minimum WO



p r o v i n c i e Limburg

Directie Ruimte
Dienst Ruimtelijke Planning en Beleid

Kenmerk 124.03.10

Dossier *LOMN 012301...*

Gezien om gehecht te worden aan het besluit van heden

Hasselt d.d. *27 Juni 2013*

Namens de deputatie

De verslaggever,
get. *Joke Meens*

De provinciegriffier,
get. Renata Camps

De gouverneur-voorzitter,
get. Herman Reynders

Voor aansluitend afschrift
namens de provinciegriffier

[Handwritten signature]
Frank Vranken
bestuursdirecteur