

provincie	limburg
gemeente	sint-truiden
project	RUP dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving
plan	DEFINITIEF ONTWERP stedenbouwkundige voorschriften
in zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van 18-10-2010 de secretaris <i>wd.</i> de voorzitter <i>HILDE MENDRICA</i> <i>ROLAND DUCHATELET</i>	
het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 01-12-2010 tot 28-02-2011 de secretaris <i>wd.</i> de burgemeester <i>HILDE MENDRICA</i> <i>LUOMIG VANDENHOVE</i>	
gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 30-05-2011 de secretaris <i>wd.</i> de voorzitter <i>HILDE MENDRICA</i> <i>ROLAND DUCHATELET</i>	
ontwerper	OMGEVING cvba uitbreidingstraat 390 2600 berchem-antwerpen t 03 448 22 72 www.omgeving.be f 03 440 13 93 jan baelus ruimtelijk planner
verantwoordelijk ambtenaar	bart schops gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar
filenummer	R38614-196
datum	juni 2011

stedenbouwkundige voorschriften

RUP 'dorpengeheel groot-gelmen - engelmanshoven - gelinden en omgeving'

stad sint-truiden | juni 2011 | DEFINITIEF ONTWERP ZOALS
GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD OP 30 MEI 2011



Inhoud

0. Inleiding	5
I. Algemene bepalingen	7
Artikel 1. Begrenzing van het gebied	7
Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften	7
Artikel 3. Afwijkingsmodaliteiten en bestaande reglementeringen	8
Artikel 4. Begrippen	9
Artikel 5. Parkeervoorschriften.....	14
II. Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer	17
Artikel 6. Zonering en bestemmingen	18
Artikel 7. Bestemmingen	19
Artikel 8. Voorschriften per bestemmingszone.....	19
8.1. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden	19
8.3. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied.....	22
8.5. Bouwvrij landschappelijk waardevol agrarisch gebied	24
8.7. Overdruk bijzonder landschappelijk waardevol gebied	25
8.13. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	26
8.15. Straten en pleinen	28
8.16. Open zone voor parkeren	28
8.17. Groene schakel.....	31
8.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer	32
8.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied	34
8.21. Overdruk met hoge groenelementen.....	35
8.24. Zone voor dagrecreatie met parkachtig karakter.....	35
8.25. Overdruk erfgoedlandschap.....	38
8.26. Agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied	40
8.27. Agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied.....	43
8.30. Agrarisch gebied	46
8.33. Woongebied met landelijk karakter	49
8.35. Educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied.....	50
8.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied	53
8.37. Zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied	56
8.38. Overdruk met recreatie	59
8.39. Overdruk met para-agrarische bedrijvigheid	60
8.40. Overdruk met serreteelt	60
8.41. Parkgebied.....	62
8.51. Agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden	65
8.52. Natuurgebied	67

8.54. Overdruk onbebouwbare percelen	69
8.55. Dorpskern met landelijk karakter	70
8.56. Woonprojectzone in buitengebied	72
8.57. Onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen	75
8.58. Overdruk reservezone	75
8.59. Agrarische activiteitenzone	77
8.60. Overdruk woninggroep in landbouwgebied	78
8.61. Overdruk woningen in parkgebied	80
 Artikel 9. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	 82
9.1. Waardevolle panden	82
9.2. Open te laten doorgangen	82
9.3. Te bebomen randafwerking	83
9.4. Hoofdontsluiting	83
9.5. Open te houden zichten	83
9.6. Zone non aedificandi	83
 III. PROCEDURE	 85
 Artikel 10. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties	 85
 Artikel 11. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: omgevingsrapport	 86
 Artikel 12. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: Bouwcommissie Buitengebied	 88
 .	
 Bijlagen	
1. Waardevolle panden - overzichtstabellen waardevolle elementen	
2. Elementen van inpassing van gebouw-, kroonlijst- en constructiehoogten	
3. Combinatietabel ruimtelijke opties - richtinggevende elementen - bestemmingen	
4. Oppervlakenormen VMSW	

0. Inleiding

0.1. 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)bouwininitiatief 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 buitengebied, haast alle voorschriften die op een bepaalde bestemmingszone betrekking hebben gebundeld in één artikelonderdeel. Alleen enkele gedetailleerde inrichtingsvoorschriften zijn in een afzonderlijk artikel 9 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.

Deel III, procedure, beschrijft de documenten en procedures die van tel zijn bij een slopingsaanvraag en een gewone aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (artikel 10) en bij bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges (artikel 11 en 12). Deze laatste zijn alleen van tel in een aantal welomschreven situaties, die bij het begin van artikel 11 worden samengevat.

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

0.2. 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 van de VCRO.

Dit uitvoeringsplan voor het dorpengeheel Groot-Gelmen - Engelmanshoven - Gelinden en omgeving 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 Buitengebied wordt gevoerd, zal een stimulans zijn om daadwerkelijk een hoge kwaliteit die inspeelt op de omgeving na te streven.

I. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begrenzing van het gebied

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

De detailplannen A tot en met I, die bovenaan op het grafisch plan terug te vinden zijn, zijn details uit het grafisch plan op schaal 1/5.000. Deze worden op grotere schaal herhaald om bepaalde elementen duidelijker leesbaar te maken. Het gaat hierbij voornamelijk over die delen die uit andere RUP's worden overgenomen en de woonprojecten in buitengebied.

Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

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

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zijn van toepassing op:

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

5. alle straten, pleinen, parken, plekken en doorgangen met hun respectievelijke erfdienstbaarheden.

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften worden binnen het plangebied toegepast op het perceel waarop de handelingen of bouwwerken betrekking hebben en op het geheel van daarbij aansluitende percelen die eigendom zijn van de aanvrager, evenals op alle percelen die in de feiten met het beschouwde perceel zijn verbonden (doorgeslagen scheimuren binnenin, dooreenlopende weiden, akkers of boomgaarden zonder tussenliggende afsluitingen of met afsluitingen met opengaande delen ertussen, ...).

Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de kadastrale perceelsgrenzen (januari 2006), 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.

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 reglementeringen

3.1. Afwijkingsmodaliteiten

Het College van Burgemeester en Schepenen kan, aanvullend aan de elementen waarin de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan tolerantie marges voorzien, afwijkingen toestaan van de stedenbouwkundige voorschriften, enkel wat de perceelsoppervlakten en -grenzen en de voorschriften met betrekking tot de welstand, andere dan over de gebruikte materialen, betreft. 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 en de gebruikte materialen kunnen volgens de bepalingen van artikel 4.4.1 van de VCRO en latere wijzigingen daaraan, 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. Begrippen

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. **woningen:** elk gebouw of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of 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, klooster-gemeenschappen en andere collectieve woonvormen alsook in al dan niet gemeubileerd verhuurde lokalen (kamers, studenten-kamers, 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.
2. **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 8). Kantoren van ambachtelijke bedrijven worden als onderdeel van dat bedrijf beschouwd voor zover hun oppervlakte maximum 200 m² bedraagt.
3. **winkels:** alle plaatsen waar publieke of private dienstverlening met een 'open deur'-karakter of loketfunctie gebeurt met het oog op een frequent publiek bezoek.
4. **kleinwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte van 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.
5. **middelgrootwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte begrepen tussen 150 en 750 m² of een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantoorruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) begrepen tussen 200 en 1000 m².
6. **reca-zaken:** alle horeca-bedrijven 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.
7. **ambachtelijke bedrijven:** werkhuizen met een maximale oppervlakte van 400 m² voor de overdekte en eventueel niet overdekte ruimten tesamen (bijhorende kantoor- en winkelruimten en opslagplaatsen inbegrepen); in specifieke zones voor ambachtelijke bedrijven is er geen oppervlaktebeperking. Deze bedrijven mogen niet hinderlijk zijn voor hun omgeving en zijn onderworpen aan de wetgeving terzake. 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.

8. **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.
9. **distributie:** het brengen van goederen van producten naar consument.
10. **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.
11. **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.
12. **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.
13. **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.
14. **bebouwingsindex (B/T):** de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent.
De bebouwingsindex geeft dus in omgekeerde zin ($100 - B/T$) een aanwijzing van het aandeel van de betrokken percelen dat open ruimte moet blijven. Deze open ruimte kan zowel bestaan uit tuinen op het grondniveau als uit een samenhangend geheel van daktuinen op een hoger niveau (bijvoorbeeld op het dak van een (half)ondergrondse inpandige garage).
15. **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.
16. **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.
17. **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.

18. **verharding:** alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grond-oppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen **waterdichte verhardingen**, zoals bijvoorbeeld betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, dals, tegels, kunststoffolies en half-verhardingen zoals bijvoorbeeld betonklinkers met afwateringsprofielen, grastegels, steenslagverharding, grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn (wanneer dit tot in de fundering wordt doorgetrokken).
19. **rooilijn:** grens van het perceel met de openbare weg.
20. **voorgevelbouwlijn:** denkbeeldige lijn die de voorste grens van de bebouwing aan de straatzijde(n) aangeeft.
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. **achterbouw:** het gedeelte van een gebouw achter de hoofdbouw en de achtergevel, met een kleinere dwarsdoorsnede dan het achtergevelvlak.
23. **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.
24. **dakbasis:** denkbeeldig vlak dat het voorste vlak van een zadeldak in zijn onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
25. **vrijstaande gevel:** gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
26. **open bebouwing:** bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
27. **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.
28. **aaneengesloten gebouw:** gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.
29. **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.
30. **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.
31. **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.
32. **maximum-gabarit:** een opgegeven denkbeeldige lijn in de langsdoorsnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel, enkel met uitzondering van antennes, schouwen en verluchtingspijpen, moet passen. Ook liftkokers, technische lokalen, dakkapellen, balkons en dergelijke moeten binnen het maximum-gabarit vallen.
33. **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.
34. **dagrecreatie:** alle recreatieve activiteiten, met uitsluiting van deze waar overnachtingen mee gepaard gaan.

35. **hoogstamboomgaard:** een kadastraal perceel met een omsloten stuk weidegrond met 4 of meer hoogstamfruitbomen of halfstamfruitbomen, tussen dewelke zich geen laagstamfruitbomen bevinden.
36. **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.
37. **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
38. **schouder van een holle weg:** (ook kruin van een holle weg genaamd) het bovendee 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.
39. **fruitvariëteiten uit de Vlaamse lijst voor genetische biodiversiteit:** de lijst van oude hoogstammige fruitvariëteiten die de Administratie Land- en Tuinbouw van de Vlaamse Gemeenschap thans hanteert bij de toekenning van subsidies voor bescherming van de genetische diversiteit en de toekomstige aanpassingen van deze lijst.
40. **traditionele haag-, boom- en struiksoorten:** de bomen, heesters en hagen die voor het grondgebied van Sint-Truiden als traditioneel 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.
41. **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.
42. **verblijfsrecreatie:** voor de toepassing van de bepalingen van dit RUP worden als verblijfsrecreatie beschouwd: kampeerterrein, jeugdvakantieverblijf, jeugdherberg, bed-and-breakfast, chambres d'hôtes, gîtes en hoogwaardige verblijfsrecreatie van familie- of vriendengroepen.
43. **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) die 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.
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. **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.

46. **rooien**: een beplanting verwijderen.
47. **kappen**: de bovengrondse delen van een beplanting verwijderen.
48. **nastrevenwaardige parkeer capaciteit**: 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.
49. **maximum parkeer capaciteit**: het maximum aantal parkeerplaatsen dat voor een gebouw met de functies die het herbergt mag worden toegelaten.
50. **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 landbouwgerei, niet is ingedeeld; het gaat niet om een stal of een opslagplaats;
 - materialen: hout voor de wanden, hout pannen of antracietkleurige golfplaten voor het dak;
 - maximum oppervlakte: 16 m²;
 - maximum kroonlijsthoogte: 3,00 m;
 - lessenaarsdak; maximum helling 35 graden;
 - één zijde is minstens voor de helft altijd open; drie wanden kunnen volledig gesloten zijn;
 - er mogen geen andere constructies aan het gebouw worden bevestigd (zoals voederbakken en dranghekkens);
 - geen verhardingen, ook niet van de toegang tot het schuilhok;
 - een schuilhok voor vee dient onmiddellijk te worden verwijderd wanneer de graasweide waarin het werd opgericht niet meer als dusdanig gebruikt wordt.

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.
51. **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. Parkeervoorschriften

5.1. Gebouwgebonden parkeerplaatsen

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

Per bestemming legt dit RUP (verderop in dit artikel 5.1.1 - tabel 1) het aantal nastrevenswaardige gebouwgebonden parkeerplaatsen en de toegelaten maximumcapaciteit vast. Het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen is zonder meer toegelaten.

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

Anderzijds kan de Bouwcommissie Buitengebied, 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) en binnen de toegelaten bouwdiepten of bouwzones. Deze parkeerruimte voldoet aan de inrichtingsvoorschriften van dit RUP.

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

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

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

De berekeningswijze van tabel 1 moet bij verbouwing enkel worden toegepast op de bijkomende vloeroppervlakte, respectievelijk op de bijkomende eenheden (woningen, kamers, enz.). Het is evenwel 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 maximum capaciteit aan gebouwgebonden parkeerplaatsen

bestemming	stallingscapaciteit voor auto's		verplichte fietsstandplaatsen
	maximum	nastrevenswaardige	
woningen: conciërgewoningen	2 per zelfstandige woning	1 per zelfstandige woning	2 per woning
kantoren, diensten, winkels, restaurants, cafés, bedrijfsgarages, ambachtelijke bedrijven	1 per 25 m ²	1 per 50 m ²	1 per 50 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 binnenruimten	1 per 25 m ²	1 per 50 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

5.2. Collectieve autostandplaatsen

Collectieve autostandplaatsen, bovenop eventuele gebouwgebonden parkeerplaatsen, zijn alleen toegelaten in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen, voor dagrecreatie, voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied. De technische voorschriften van artikel 5.3. zijn ook voor collectieve standplaatsen van toepassing.

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, mits er voldoende fietsstandplaatsen te voorzien zijn dan in de 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 boxgarage: 5,00 m x 2,75 m x 2,00 m hoogte;
- voor afgesloten ruimten: 5,00 m x 2,25 m x 2,00 m hoogte;
- voor stallingen in open lucht: 5,00 m x 2,50 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 rooilijn, niet meer dan 4 % bedragen.

Voor het lokaal of afgescheiden lokaaldeel waarin een fietsenstandplaats wordt voorzien, zijn volgende minimale afmetingen vereist: 0,5 m², vermeerderd met 0,5 m² per fiets. 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.

II. Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer

Artikel 6. Zonering en bestemmingen

Volgende zones worden onderscheiden.

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

1. agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden
3. landschappelijk waardevol agrarisch gebied
5. bouwvrij landschappelijk waardevol agrarisch gebied
13. zone voor gemeenschapsvoorzieningen
15. straten en pleinen
16. open zone voor parkeren
17. groene schakel
18. onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer
24. zone voor dagrecreatie met parkachtig karakter
26. agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied
27. agrarische zone voor waardevolle hoeve in buitengebied
30. agrarisch gebied
33. woongebied met landelijk karakter
35. educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied
36. zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in het buitengebied
37. zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied
41. parkgebied
51. agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden
52. natuurgebied
55. dorpskern met landelijk karakter
56. woonprojectzone in buitengebied
57. onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen
59. agrarische activiteitenzone.

Overdrukken die extra mogelijkheden voorzien bij de gebiedsdekkende bestemmingszones:

7. (overdruk) bijzonder landschappelijk waardevol gebied
19. nabestemming agrarisch gebied (overdruk)
21. (overdruk) met hoge groenelementen
25. (overdruk) erfgoedlandschap
38. (overdruk) met recreatie
39. (overdruk) met para-agrarische bedrijvigheid
40. (overdruk) met serreteelt
54. (overdruk) onbebouwbare percelen
58. (overdruk) reservezone
60. (overdruk) woninggroep in landbouwgebied.

De ontbrekende nummers komen niet voor in dit plangebied.

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

Artikel 7. Bestemmingen

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(en) voorkomen voor en na het bouwinitiatief.

In de bebouwbare zones mogen bestaande bestemmingen die afwijken van de bestemmingsvoorschriften (zie artikel 8), 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 8. Voorschriften per bestemmingszone

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

8.1. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden

8.1.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 4: landbouw

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

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

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

8.1.2. Inrichting

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

Toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden en zijn toegelaten wanneer zij niet vergunningplichtig zijn mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde:

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- het oprichten van schuilhokken voor dieren;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen; deze kunnen en wel bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen met een maximale hoogte van 1,20 meter boven het maaiveld;
- het aanleggen en/of verharden van paden en toegangswegen naar gronden en gebouwen, andere dan schuilhokken voor dieren; zij mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden en niet breder zijn dan 3 meter;
- het kappen van struiken, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen, mits ten laatste het eerstvolgende plantseizoen tot heraanplant van een potentieel waardevolle plant of boom wordt overgegaan. Voor hoogstamboomgaarden en solitaire hoogstammige bomen wordt het kappen alleen bij objectieve kapnood toegelaten, namelijk wanneer het verder laten staan van de boom de veiligheid of gezondheid in het gedrang zou brengen; deze aanvragen worden in een omgevingsrapport dat ook de voorziene heraanplantingen en de timing hiervan aangeeft, gemotiveerd. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel III van dit RUP. Het kappen van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het bebossen, het aanplanten van hoogstamfruitbomen en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de traditionele planten;
- het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap;
- qua reliëfwijzigingen: de aanleg van beschermende greppels naast de schouders van holle wegen en naast natuurverbindende stroken, de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende aardendijken (helling kleiner dan 1/5), greppels en poelen in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken;
- het opslaan van producten of materialen, die noodzakelijk zijn voor de landbouwexploitatie en op plaatsen zonder ecologische waarde; afdekmaterialen ervoor mogen uitsluitend een donkere kleur hebben.

Verboden werken

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden:

- alle zonevreemde inrichtingsactiviteiten en -handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder artikel 8.1.2;
- met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder artikel 8.1.2, het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder artikel 8.1.2;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies, andere dan opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder artikel 8.1.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, kunststofdraad of vangrails;
- het opslaan van om het even welke producten of materialen, tenzij diegene die zijn opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder artikel 8.1.2;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen); ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder artikel 8.1.2;
- het aanplanten van niet-traditionele bomen of heesters;
- het rooien van struiken, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, (half)hoogstam-boom-gaarden met streekeigen fruit, al leenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het tijdelijk of definitief verlagen van de grondwaterstand d.m.v. verticale drainage;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.

Verplichte werken

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

- het verwijderen van verharde oppervlakten op private percelen zoals omschreven bij de verboden werken in artikel 8.1.2;
- het egaliseren van ophoingen, uittevoeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal, zoals omschreven bij de verboden werken in artikel 8.1.2;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant, voor zover niet reeds aanwezig, van hagen met traditionele soorten haagplanten op minstens een kwart van de randen van een hoogstamboomgaard in deze zone, bij voorkeur een rand die niet gelegen is langs openbaar domein, en op alle plekken waar boomgaarden grenzen aan percelen met woonbebouwing en het behouden van deze hagen op 1 tot 1,5 m hoogte;
- de voorafgaandelijke plaatsing van beschermende metalen of houten korven van minstens 2,5 m hoog en van een model dat door het College wordt goedgekeurd rond alle stammen in een hoogstamboomgaard vooraleer begrazing door paarden, koeien of ander groot vee in de boomgaard plaats vindt;
- in voorkomend geval de aanleg van een greppel op de buitenste rand van de bufferstrook langsheen de holle weg(en) aan de randen van de hoogstamboomgaard;

en voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient met een uitgebreide dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk):

- de aanplant van hoogstammige fruitbomen op de percelen die op het grafisch plan zijn aangeduid als 'te bebomen hoogstamboomgaard'.

8.1.3. Beheer

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

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

Dit recht kan gedurende tien jaar na de inwerkingtreding van dit RUP voor al de betrokken percelen worden uitgeoefend door 1. Stad Sint-Truiden.

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

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

Eigenaars en/of pachters, huurders of andere gebruikers van percelen in de agrarische gebieden met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden, kunnen beroep doen op het vigerende stedelijk reglement voor aanleg- en beheersovereenkomsten met een bijhorende financiële ondersteuningsregeling voor hoogstamboomgaarden.

8.3. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

8.3.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 4: landbouw

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

Waardevolle cultuurhistorische elementen en bestaande landschapswaarden of -kenmerken moeten worden behouden en maximaal worden gevaloriseerd.

Het is verboden de grond te gebruiken op een wijze of voor doeleinden strijdig met de bestemming van agrarisch gebied. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden als sport-, wedstrijd- of speelterrein, parkeerterrein, golfterrein, lig- of speelweide, dagcamping, als landplaats voor caravans, voor het testen van motorvoertuigen, als

oefenterrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen, het rijden, opstijgen en landen van vliegtuigen, helikopters en modelvliegtuigen. Deze opsomming is niet beperkend.

Evenwel kunnen woningen die bestaan op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en die vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, bewaard blijven met behoud van deze functie. Deze bepaling geldt enkel voor gebouwen die niet verkrot zijn en dus nog voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Het voorzien van logementen en tijdelijke huisvesting voor seizoenarbeiders - zoals bepaald in de provinciale en gemeentelijk stedenbouwkundige verordening - is toegelaten.

Bij bestaande landbouwbedrijven kan een beperkte nevenactiviteit van ambachtelijke activiteit op maximaal éénvierde van de vloeroppervlakte worden toegelaten. Bestaande bedrijfswoningen van landbouwbedrijven kunnen bij stopzetting of verhuis van de landbouwactiviteit hun woonfunctie behouden binnen het bestaande volume van de hoevegebouwen. Bij stopzetting van de landbouwactiviteiten wordt een wachtperiode van drie jaar in acht genomen om toe te laten en te ondersteunen dat nieuwe landbouwbedrijvigheid hier van start gaat. Nadien kan voor de niet-waardevolle hoeven die aansluiten bij de bestaande woonzones: de bedrijfswoning als woning verder bestaan, kan de eventuele ambachtelijke nevenactiviteit verder op maximaal éénvierde van de vloeroppervlakte functioneren, kunnen binnen het bestaande volume verblijfsrecreatie met maximaal acht kamers en/of één zorgwoning worden gerealiseerd en dienen de banale bedrijfsgebouwen te worden verwijderd.

8.3.2. Inrichting

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

Bijkomende landbouwbedrijfsgebouwen kunnen alleen worden toegelaten wanneer zij de aanwezige landschapselementen en de schoonheid van het landschap respecteren. Met name is dit het geval binnen een perimeter van 50 m rond de bestaande bedrijfsgebouwen.

Aan woningen die bestaan op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en die vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, zijn alle soorten instandhoudingswerken, met inbegrip van structurele instandhoudingswerken (die het gebruik van het gebouw of de constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen die betrekking hebben op de constructieve elementen zoals het vervangen van het dakgebinte en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren) toegelaten.

Daarnaast zijn aan der gelijke woningegebouwen, wanneer ze niet verkrot zijn en buiten een overdruk woninggroep in landbouwgebied (artikel 8.60) zijn gelegen, ook volgende werken en handelingen toegelaten:

- het verbouwen binnen het bestaande bouwvolume
- het herbouwen op dezelfde plaats tot een maximum bouwvolume van 1.000 m³ voorzover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw behouden blijven.

Bij om het even welke vergunningsplichtige ingreep op de betrokken percelen, zal de bouwheer alle buitengevels en daken van hoofd- en bijgebouwen, en de buitenaanleg waar nodig architecturaal behoorlijk afwerken zodat zij een positieve bijdrage leveren aan de schoonheid

van het landschap. Ook de eventuele niet-waterdoorlatende verhardingen die meer dan 30 % van het perceel uitmaken worden bij die gelegenheid verwijderd. Conform artikel 4.6 van de gemeentelijke stedenbouwkundige vergunning kan het College bij de vergunningverlening een waarborgsom voor de volledige uitvoering van deze architecturale opwaardering vragen.

De aanleg van ondergrondse infrastructuur kan worden toegelaten.

8.3.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.5. Bouwvrij landschappelijk waardevol agrarisch gebied

8.5.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 4: landbouw

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

Waardevolle cultuurhistorische elementen en bestaande landschapswaarden of -kenmerken moeten worden behouden en maximaal worden gevaloriseerd.

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

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

8.5.2. Inrichting

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

Het bouwen van gebouwen en constructies, ook van bedrijfsgebouwen, open loodsen, verticale silo's, horizontale silosleuven hoger dan 1 m voor landbouwdoeleinden is in dit gebied niet

toegelaten. Uitzonderingen betreffen veeschuilkokken en perceels- of graaslandafrasteringen uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen met een maximale hoogte van 1,20 m, evenals tijdelijke plastic bescherm tunnels en hagelnetten en hagelkanonnen.

In deze zone worden alle werken nodig voor erosiebestrijding toegestaan.

Indien constructies in onbruik geraken, dienen zij gesloopt te worden.

8.5.3. Beheer

Voor de volgende percelen, zoals opgenomen in het GRB 2006, wordt een recht van voorkoop ingesteld: 71019 sectie A, 221D en 222D, 71014 sectie A, 222B en 224C. Dit recht kan gedurende tien jaar na de inwerkingtreding van dit RUP voor al de betrokken percelen worden uitgeoefend door 1. Stad Sint-Truiden.

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.7. Overdruk bijzonder landschappelijk waardevol gebied

8.7.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

De bestemmingen aangeduid in de grondkleur blijven onverminderd van toepassing.

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

8.7.2. Inrichting

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

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

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

Behoudens het hiervoor bepaalde, blijven de voorschriften van de grondkleur onverminderd van toepassing.

8.7.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.13. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

8.13.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 9: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

In de zones voor gemeenschapsvoorzieningen zijn gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen de hoofdbestemming; zij kunnen worden toegelaten wanneer zij laagdynamisch van aard zijn.

In een zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn dagrecreatieve inrichtingen en collectieve autostandplaatsen als nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken; landbouw is steeds toegelaten.

8.13.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloerindex (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven.

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 nieuwe gebouwen dienen aan te sluiten op de bestaande, zoals aangeduid op het plan feitelijke en juridische toestand.

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

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen. Hier mogen enkel kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor gemeenschapsvoorzieningen moet onverhard zijn.

Voor de zone gelegen aan Driewilgenstraat bestaat de mogelijkheid maximaal de helft van de zone in te richten met woongebouwen volgens de bepalingen van 'woonzone met landelijk karakter'.

Voor zover deze niet aanwezig zijn en passen binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan één boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte. Deze hoogstammige bomen mogen geclusterd worden zodat ook vrije ruimte ontstaat.

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 opgesomde als toegelaten werken onder artikel 8.13.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- 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, irrigeren, 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 struiken, 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, anderszins zijn toegelaten voor bijzondere gebouwen door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

In het kader van de artikels 4.2.19 en 4.2.20 in de Vlaamse Codex 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 waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van overtollige verharde oppervlakten en bebouwde vloeroppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakten zoals omschreven bij de toegelaten werken in artikel 8.13.2;
- 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 dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- voor zover passend binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving de aanplant van de hoogstammige bomen in de niet-bebouwde delen van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen zoals hiervoor beschreven in artikel 8.13.2.

8.13.3. Beheer

Voor de percelen uit deze bestemmingszone aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ingesteld: de onteigeningsmachtiging kan worden uitgevoerd door 1. Stad Sint-Truiden. Tevens wordt voor de toegangsweg naar de zone aan Luikersteenweg een onteigening voorzien om de toegang tot deze zone mogelijk te maken. De onteigeningsmachtiging kan hiervoor worden uitgevoerd door 1. Stad Sint-Truiden.

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.15. Straten en pleinen

categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur

Straten en pleinen hebben een verkeers- en een verblijfsfunctie.

De verkeersfunctie voor gemotoriseerd verkeer is daarbij ondergeschikt qua aandacht en ruimte. 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.

De inrichting van de straten en pleinen gebeurt verder mee in functie van hun categorie zoals bepaald in het mobiliteitsplan.

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

8.16. Open zone voor parkeren

8.16.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur

De open zones voor parkeren zijn bestemd voor gebouwgebonden parkeer- en stallingsplaatsen van wagens (volgens de bepalingen van artikel 5.1, toegepast op de aanleunende bestemmingszones voor dagrecreatie, gemeenschapsvoorzieningen en middelgrootwinkelbedrijven in buitengebied en op de educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied in de nabijheid) en vervullen, naast deze parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving.

Als nevenbestemming kan het College van Burgemeester en Schepenen (indien de oppervlakte van een open zone voor parkeren dit in verhouding tot het nastrevenswaardig aantal parkeerplaatsen voor de voornoemde aanleunende bestemmingszones dit toelaat), op advies van de Bouwcommissie Buitengebied, bepalen dat er in die zone aanvullend ook collectieve autostandplaatsen verplicht moeten worden gerealiseerd (zie ook artikel 5.2) en hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn. In dit geval is de open zone voor collectief parkeren op de vastgelegde tijdstippen verplicht publiek toegankelijk en kunnen er, wanneer de initiatiefnemer dit voldoende motiveert, ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten.

In de open zone voor parkeren langsheen Helshovenstraat is dergelijk gebruik voor collectieve autostandplaatsen steeds toegelaten en is ook het gebruik voor landbouwactiviteiten op graslanden toegelaten.

8.16.2. Inrichting

Toelaatbare werken

De gebouwgebonden en eventuele collectieve autostandplaatsen voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 5.3 en van dit artikel 8.16.2 en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake. Om de draagkracht van de betreffende sites in het buitengebied niet te overschrijden wordt elke open zone voor parkeren zodanig ingericht dat er niet meer dan 1 parkeer- of stallingsplaats per 35 m² open zone voor parkeren aanwezig is. In een open zone voor parkeren dient minstens één parkeerplaats voor personen met een verminderde beweeglijkheid te worden voorzien en ingericht.

In de open zones voor parkeren mag:

- bij aanleg van de parkeerplaatsen in open lucht, maximum 50 % van de oppervlakte per zone worden verhard met waterdoorlatend materiaal; in de zone die op het grafisch plan is aangeduid als overloopparking zijn geen andere verhardingen toegelaten dan donkerkleurige waterdoorlatende kunststof graswapening. Minimum 50 % van de oppervlakte van de zone moet volledig onverhard blijven;
- op maximaal 10 % van de oppervlakte per zone een of meerdere kleine constructies zoals tuinmuren, reclame-inrichtingen, masten, speeltuigen en sculpturen, pergola's, prieeltjes, overkappingen voor fietsen of uitrusting van buitensportvelden (ballenvangers, doelen, ...) worden geconstrueerd; dit geldt niet voor de zone die op het grafisch plan is aangeduid als overloopparking. Deze worden verzorgd, sober en aantrekkelijk afgewerkt;
- een of meer onverharde speelvelden voor buitensporten worden aangelegd;
- indien collectieve parkeerplaatsen worden opgelegd of toegelaten: een kleinschalige gemeenschapsvoorziening (speelhoek, ontmoetingsruimte, ... van maximaal 100 m²) worden voorzien op begane grond; dit geldt niet voor het gedeelte dat op het grafisch plan is aangeduid als overloopparking;
- een ondergrondse leiding met bijhorende installaties worden aangelegd en onderhouden.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan één boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte in de open zone voor parkeren op dat perceel; het College kan de plaats daarvan aanduiden.

In afwijking op voorgaande alinea's beantwoordt de collectieve autostandplaatsen in de open zone voor parkeren aan Helshovenstraat aan volgende voorwaarden:

- aanplant van min. 1 potentiële hoogstamfruitboom per 140 m²
- aanplant van een haag langs twee perceelsgrenzen waaronder de straatzijde
- max. 1 parkeerplaats per 20 m²
- alleen verharding van ontsluitingswegen, met een maximum van 10 % van de oppervlakte van de zone
- parkeerplaatsen zelf niet te verharden of alleen in donkerkleurige kunststoffen gazonwapening en aan te leggen als grasland
- een erfdienstbaarheid van doorgang naar achterliggende landbouwpercelen.

In de aanleg en inrichting van de open zones voor parkeren wordt bijzondere aandacht besteed aan een aantrekkelijke afwerking naar aanleunende 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.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwater afkomstig van verhardingen en eventuele daken wordt conform de bepalingen in de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening opgevangen, gebufferd, in voorkomend geval gezuiverd, gebruikt en in laatste instantie geloosd.

De wijze waarop dit wordt georganiseerd is in de bundel van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

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 8.16.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- 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, irrigeren, 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 struiken, 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 door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

In het kader van de artikels 4.2.19 en 4.2.20 in de Vlaamse Codex 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 waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van overtollige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in artikel 8.16.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op de gebruikelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de hoogstammige bomen in de open zone voor parkeren zoals omschreven in artikel 8.16.2.

8.16.3. Beheer

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

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.17. Groene schakel

8.17.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

De groene schakel is bestemd als (deel van een) verbindingssas voor voetgangers en fietsers tussen het stadscentrum, de dorpskern van Brustem en open ommeland in het oostelijk deel van de gemeente.

In de groene schakel krijgen de verblijfsfunctie en het voetgangers- en fietsverkeer aantrekkelijke mogelijkheden, zowel in ruimtebeslag als in inrichting.

8.17.2. 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.

8.17.3. Beheer

Voor de op het grafisch plan aangeduide delen van groene schakels die buiten het openbaar domein zijn gelegen, wordt een openbare erfdienstbaarheid ingesteld.

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

Het onderhoud van de bestrating, de beplantingen en de verlichting van de groene schakel en van de gelijkvloerse wanden die rechtstreeks palen aan zijn tracé gebeurt, behoudens de initiatieven die eigenaars of andere dragers van zakelijke rechten hierin zelf nemen, door de Stad.

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer

8.18.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding : bedrijvigheid en recreatie

De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zijn integraal als niet bebouwde ruimte te behouden of in te richten; zij zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies. Voetgangers- en fietspaden en doorgangen voor hulpdiensten kunnen doorheen deze zone worden aangelegd. Wateropvangbuffers en andere waterbeheersingsconstructies, evenals niet verharde en niet-uitgeruste delen van sportvelden kunnen erin worden aangelegd. Het stallen van wagens of oprichten van constructies is er niet toegelaten.

Alvorens in een (reserve)zone voor dagrecreatie, voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied, voor ambachtelijk bedrijf in buitengebied of in een agrarische activiteitenzone waarnaast een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer is gelegen om het even welk bouwwerk of constructie op te richten of te verbouwen of om het even welk recreatief terrein in te richten, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een beplanningsplan voor de gehele onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen (zie ook artikels 8.24.1, 8.36.1, 8.37.1 en 8.59.1).

8.18.2. Inrichting

Om hun visueel bufferende rol terdege te vervullen worden de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer aangeplant en blijvend ingericht met een dicht, gelaagd in hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherp 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.

Toelaatbare werken

In de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer mag:

- de inrichting van de resterende breedte buiten de verplichte breedte van het dicht groenscherp (zie hoger in artikel 8.18.2) als open, groene ruimte vrij worden bepaald;
- maximaal 10 % van de oppervlakte van de zone per perceel worden verhard. Bijkomende verharding kan er alleen toe gelaten 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 hoger in artikel 8.18.2) 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.

In de aanleg en inrichting van de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer wordt bijzondere aandacht besteed aan een aantrekkelijke afwerking naar aanleunende 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 8.18.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- 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, irrigeren, 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 tot 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 struiken, 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.

Verplichte werken

In het kader van de artikels 4.2.19 en 4.2.20 in de Vlaamse Codex 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 of in de aanleunende zone voor dag recreatie, voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied, voor ambachtelijk bedrijf in buitengebied of een agrarische activiteitenzone waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in artikel 8.18.2;
- 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 8.18.2.

Indien de verplichte werken - zoals aangeduid in artikel 8.18.2 (voor de aanplant in de zone zelf) en 8.36.2 en 8.37.2 (voor de werken in de aanpalende zone) -, niet voor 1 december 2016 zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming van onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer voor de perceelsdelen in die specifieke zone. In dit geval worden voorschriften van het

landschappelijk waardevol agrarisch gebied - zoals beschreven in artikel 8.3 - van kracht worden vanaf deze datum.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer eind 2011 nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

8.18.3. 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 waarde ervan optimaal behouden blijft.

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied

8.19.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

De in grondkleur aangegeven bestemming blijft van kracht tot de eerste datum van volgende twee mogelijkheden:

- 31 december 2025;
- twee jaar nadat alle handels- of ambachtelijke activiteiten op het betrokken perceel zijn stopgezet, en dit blijkt uit het feit dat er geen jaarrekeningen over economische activiteiten op dit perceel bij de handelsrechtbank zijn neergelegd,

of tot wanneer de in grondkleur aangegeven bestemming vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikel 8.36.2.

Vanaf de datum bepaald in vorige alinea wordt de bestemming van agrarisch gebied (cfr. bepalingen van artikel 8.30) van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

8.19.2. Inrichting

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

8.19.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.21. Overdruk met hoge groenelementen

8.21.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

De bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied (cfr. artikel 8.3.1) met de bijhorende bestemmingsvoorschriften blijven onverminderd van toepassing.

8.21.2. Inrichting

In voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk in de educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied en in de parkgebieden gelegen binnen het gedetailleerd grafisch plan G waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- hetzij de aanplant van traditionele struweel of struiken met een potentiële hoogte van minimum 3 m op minstens een kwart van de overdrukzone op het perceel, en het behoud (al dan niet na vervanging) ervan;
- hetzij de aanplant van minstens twee rijen hoogstammige bomen met een potentiële hoogte van minimum 7 m aan minstens één boom per 10 meter, en het behoud (al dan niet na vervanging) ervan.

Behoudens het hiervoor bepaalde, blijven de inrichtingsvoorschriften van de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied (cfr. artikel 8.3.1) onverminderd van toepassing.

8.21.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.24. Zone voor dagrecreatie met parkachtig karakter

8.24.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 3: recreatie

In de zones voor dagrecreatie zijn geluidsarme dagrecreatieve activiteiten, met uitsluiting van elke vorm van verblijfsrecreatie, de hoofdbestemming.

In een zone voor dagrecreatie zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten: recreatie (met name maximaal één clubkantine van maximaal 100 m²), gemeenschapsvoorzieningen, agrarische en para-agrarische activiteiten, natuur en collectieve en gebouwgebonden autostandplaatsen. In de zone kan op basis van motivatie in een omgevingsrapport een clubkantine van maximaal 200 m² toegelaten worden.

De dagrecreatieve activiteiten vinden hoofdzakelijk plaats in open lucht.

8.24.2. Inrichting

De activiteiten vinden hoofdzakelijk plaats in open lucht en de ruimten zijn ingebed in parkachtige aanleg.

Toelaatbare werken

Alle werken en handelingen inzake de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur, bos en het natuurlijk milieu, culturele en dagrecreatieve activiteiten en de aangegeven nevenbestemmingen zijn toegelaten.

Het totale bebouwbare volume is per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) van maximum 1% en een vloer-index (V/T) van maximum 0,02.

Nieuwe bebouwing bevindt zich in de nabijheid van bestaande (te behouden) bebouwing aan Kleinveldstraat.

De constructies in een zone voor dagrecreatie zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. Zij bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden. Wat de technische afwerking van de gebouwen betreft houdt dit in dat zij qua akoestische isolatie voldoen aan de bepalingen van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening terzake.

Voor elk van de zones voor dagrecreatie geldt dat de privacy van de omliggende woningen op redelijke manier gewaarborgd moet blijven volgens aanvaardbare norm in buitengebied.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor dagrecreatie wordt ingericht als speelvelden (met kunst- of natuurlijke gras of andere materialen), tuinen, grasweiden voor niet-verharde parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 1 % van de oppervlakte van de zone kleine constructies zoals lage afsluitingen uit metaalpalen en draad, tuinmuren, ballenvangers, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kassaloketten, prieeltjes, verlichtingspylonen tot maximaal 12 m hoogte, overkappingen voor fietsenstallingen, reclame-inrichtingen worden geconstrueerd. Deze constructies worden in de mate van het mogelijke gebundeld en bevinden zich in voorkomend geval in het gedeelte van de zone dat aanleunt bij naastgelegen bebouwbare bestemmingszones; in het bijzonder voor de verlichtingspylonen is dit het geval (wanneer zij om technische functionele redenen die worden aangetoond in een omgevingsrapport niet anders kunnen dan geplaatst te worden aan een zonerand die aanleunt bij een naastgelegen niet-bebouwde bestemmingszone, worden zij ingebed in een rij hoogstammige bomen van potentieel een vergelijkbare hoogte). De verlichting zelf is sober en beantwoordt terzake aan de bepalingen van artikel 60 van de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening zoals goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 13/12/2007.

Het geheel van de niet-bebouwde oppervlakte van de zone met parkachtig karakter krijgt door de schikking van de onderdelen (in het bijzonder de toegangen, de gebouwen, de belangrijke verbindende paden en de beeldbepalende bomenrijen) en door een passende beplanting het uitzicht van een park. Hiertoe bevat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning een beplantingsplan waarin eveneens alle aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer en open zones voor parkeren zijn opgenomen. De randen van de niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor dagrecreatie die gericht zijn naar naastgelegen woningen, of in voorkomend geval de randen van de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer of de open zone voor parkeren die er tussen zijn gelegen, worden op basis van een geluidsstudie voorzien van een geluidsafschermende aanleg die zich in het landschap inpast.

Maximum 10 % van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor dagrecreatie mag worden verhard (al dan niet met waterdoorlatende materialen) voor verharde speelvelden, parkeergelegenheden, terrassen, wandelpaden enz.; de rest moet onverhard zijn. Dit

percentage wordt opgetrokken tot 50% indien de sportvelden aangelegd worden in kunstgras. Ondergrondse leidingen met bijhorende installaties mogen worden aangelegd en onderhouden.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte. Wanneer zulks voor het functioneren van de recreatieve activiteiten noodzakelijk is, kan een afwijking in een omgevingsrapport worden gemotiveerd en kan op advies van de Bouwcommissie Buitengebied worden toegelaten dat het aantal aan te planten hoogstammige bomen wordt beperkt tot 1 per 500 m² niet-bebouwde oppervlakte.

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 8.24.2;
- het plaatsen van gesloten afsluitingen en van afsluitingen bestaande uit betonnen of kunststofelementen;
- 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 de parkeerleg, voor buffering naar de omgeving of voor buffering en indringing van oppervlaktewater;
- het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren, met uitzondering van de vergunningsplichtige tijdelijke verlaging om vergunde bouwwerken mogelijk te maken en van de initievelijke verlaging die noodzakelijk is voor het behoorlijk functioneren van de recreatieve activiteiten en die in een omgevingsrapport met watertoets is verantwoord;
- 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 struiken, 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 door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

In het kader van de artikels 4.2.19 en 4.2.20 in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat de latente en voorwaarden bij vergunningen omschrijft, dienen in voorkomend geval, en in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning op het betrokken perceel of de betrokken percelen dient aangevraagd en is verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van bestaande bebouwing tussen de sportvelden en het naburig natuurgebied;
- het verwijderen van overvallende verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in artikel 8.24.2; in het bijzonder dienen in voorkomend geval alle verharde oppervlakten in een strook van 10 m uit de oever van een gecategoriseerde waterloop te worden verwijderd;

- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uitleiden op de omliggende wijde dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- het realiseren van het parkachtig karakter zoals wordt omschreven in artikel 8.24.2.
- de aanplant van de bepaling in de aanpalende open zones voor parkeren en onbebouwde zone voor open ruimten en buffer - zoals omschreven in artikel 8.16 en 8.18 - en van de hoogstamige bomen in de niet-bebouwde delen van de zone voor dagrecreatie zoals hiervoor beschreven in artikel 8.24

8.24.3. Beheer

Voor de percelen uit de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een ont-eigening ingesteld: de onteigeningsmachtiging kan worden uitgevoerd door 1. Stad Sint-Truiden.

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.25. Overdruk erfgoedlandschap

8.25.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

De bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied (cfr. artikel 8.3.1) en natuurgebied (cfr. artikel 8.52.1) blijven van toepassing.

Alle waardevolle cultuurhistorische elementen en bestaande landschapswaarden of -kenmerken moeten worden behouden en maximaal worden gevaloriseerd, teneinde onder meer te voldoen aan de beschermingsbepalingen zoals weergegeven in het ministerieel besluit tot definitieve aanduiding van de ankerplaats.

8.25.2. Inrichting

Toelaatbare werken

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

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

In gebieden met de overdruk erfgoedlandschap wordt specifiek zorg gedragen voor het behoud van de aanwezige elementen van de definitief aangeduide ankerplaats met erfgoedwaarde.

In het erfgoedlandschap dat bestaat uit een deel van de ankerplaats 'Mergels van Gelinden (A70052)' betreft het volgende elementen met erfgoedwaarde:

- graft, talud, steile rand
- Herk
- ontsluiting van de mergels van Gelinden in de groeven van Overbroek
- permanent grasland onder boomgaarden, rietland met zeggevegetatie
- hoogstamboomgaarden.

Al deze elementen zijn onderworpen aan de zorgplicht, zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 9 mei 2008 (en latere wijzigingen).

Volgende werken zijn toegelaten:

- behoud en herstel van de hoogstamboomgaarden, hagen, houtkanten, graften enz.
- aanbrengen van de nodige schermbeplanting om horizonvervuiling terug te dringen
- visualiseren van het grachtensysteem in de beemden, versterken van perceelsrandbegroeiingen en perceleringspatronen
- voeren van een herstelbeheer voor de Herk door ophoging van de bodem van de beek
- aanbrengen van mantel- en zoomvegetaties die als buffer functioneren tegen het inspoelen van meststoffen
- constructies voor beheersing van overlast veroorzaakt door water en modder.

Handelingen en werken die de bestaande situatie niet louter behouden maar een meerwaarde voor de omgeving bieden kunnen worden toegelaten, ook aan voornoemde elementen. In dat geval moet deze meerwaarde worden gemotiveerd in een omgevingsrapport en wordt hierover het advies van de Vlaamse administratie bevoegd voor onroerend erfgoed gevraagd. Tevens dienen deze handelingen en werken te kaderen in het beheersplan opgesteld voor dit erfgoedlandschap. Het beheer moet immers de intrinsieke waarden van het gebied behouden en verbeteren.

Behoudens het hiervoor bepaalde zijn de voorschriften van de inrichting van de betrokken percelen bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied (cfr. artikel 8.3.1) en natuurgebied (cfr. artikel 8.52.1) van toepassing.

Verboden werken

Handelingen en werken die een bedreiging vormen voor de erfgoedwaarde van het gebied zijn niet toegelaten.

8.25.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.26. Agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot verbouwing, volume-uitbreiding of herbestemming van een waardevolle hoeve die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zal een niet-bindend advies aan de Vlaamse administratie bevoegd voor onroerend erfgoed en aan de stedelijke Monumentenbeheerder worden gevraagd.

8.26.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 4: landbouw

In de agrarische zones voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied zijn agrarische en para-agrarische activiteiten de hoofdbestemming.

In een agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken, met name: wonen, reca-zaken (maximum één bedrijf van maximum 200 m²), kantoren (voor in totaal minder dan 100 m²), geluidsarme dagrecreatie en verblijfsrecreatie, hotels, gemeenschapsvoorzieningen, galerijen en tentoonstellingsruimten van kunstproducten, verkooppunten (kleiner dan 100 m²) van kunstambachtelijke of streekproducten en opvang- en revalidatiecentra voor dieren. Het toegelaten wonen kan bestaan uit eengezins- of meergezinswoningen, zorgwoningen, serviceflats, onthaal- en opvangwonen of collectieve woningen. In de zone kan op basis van motivatie in een omgevingsrapport een reca-zaak van maximaal 400 m² toegelaten worden, alsook (tot maximum 200 m²) ambachtelijke bedrijvigheid in de kunst- of para-agrarische sfeer (zoals jeneverstokerijen, fruitwijnbedrijven, kunstsmederijen, pottenbakkerijen, sierhoutbewerkingen enz.). Voor hotels met meer dan 20 kamers krijgen in het omgevingsrapport ook de mobiliteitseffecten in de zone zelf, op haar directe omgeving en op het omliggende paden-, lijnen- en wegennet bijzondere aandacht, zowel in de omschrijving van de gevolgen, de eventuele remediërende maatregelen en de eventuele conclusies naar de omvang van de haalbare activiteiten in de zone. Wanneer in de zone een waardevolle grote schuur aanwezig is die volgens advies van de stedelijke monumentenbeheerder of de Vlaamse administratie bevoegd voor onroerend erfgoed niet op een goede manier kan worden opgesplitst tot kleinere ruimten voor wonen of verblijven, kan op basis van motivering in een omgevingsrapport het gebruik van deze grote ruimte als tentoonstellingsruimte of kunstgalerij (groter dan 100 m²) worden toegelaten en voor de hoeven gelegen aan een secundaire weg ook het gebruik van een grotere oppervlakte voor ambachtelijke bedrijvigheid in de kunst- of para-agrarische sfeer indien die verzoenbaar is met de inwendige kwaliteiten van het gebouw.

Wanneer door vermindering of stopzetting van de agrarische en para-agrarische activiteiten de bruto-vloeroppervlakte daarvan minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in een agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied dreigt uit te maken, kan het College van Burgemeester en Schepenen de hierboven als nevenbestemmingen vermelde activiteiten als nabestemming binnen de vermelde maximum oppervlakten over de volledige bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in de zone toelaten en vergunnen. Dit gebeurt op basis van een omgevingsrapport dat een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone weergeeft en motiveert en dat door de betrokken eigenaars en initiatiefnemers wordt ingediend alvorens om het even welk bouwwerk in functie

van deze nabestemmingen op te richten of te verbouwen. De Bouwcommissie Buitengebied geeft hierover advies.

Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van dit RUP en vult deze met een zo hoog mogelijke architecturale en landschappelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten.

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

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

8.26.2. Inrichting

Toelaatbare werken

De totale bebouwbare terrein- en vloeroppervlakte is per zone beperkt tot het huidige, zoals weergegeven in de feitelijke en juridische toestand en indicatief in de toelichtingsnota, vermeerderd met 20 %.

De constructies in een agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. In voorkomend geval worden de bepalingen van artikel 10.1 over de waardevolle panden hierbij toegepast.

De bouwblokken en de losse gebouwde volumes in de agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden.

In de agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied gelegen langs Luikersteenweg zone zijn in het gedeelte gevat door de rooilijn geen volumeuitbreidingen of verstevigingswerken die de levensduur van dit gedeelte substantieel zouden verlengen toegelaten; alle andere instandhoudings-, herstel- en verbouwingswerken kunnen er worden vergund.

De niet-bebouwde oppervlakte van een agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied wordt ingericht als erf, tuinen, koeren, parkeergelegenheden voor de gebouwgebonden parkeerplaatsen of (publieke) doorgangen. Hier mogen, behoudens de constructies noodzakelijk voor de agrarische activiteiten, enkel kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van een agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied, met uitsluiting van het omsloten binnenerf, moet onverhard zijn.

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

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 8.26.2;
- elke vorm van tuinaanleg van meer dan 200 m² en van parkingaanleg in de aanleunende zones met bestemming agrarisch gebied of landschappelijk waarde agrarisch gebied;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- 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, irrigeren, met uitzondering van de vergunningsplichtige tijdelijke verlagingswerken 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, anderszins zijn toegelaten voor bijzondere gebouwen door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

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

In het kader van de artikels 4.2.19 en 4.2.20 in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat de lasten en voorwaarden bij vergunningen om schrijft, dienen in voorkomend geval, indien het geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd te worden, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van overblijvende verharde oppervlakten en bebouwde vloeroppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakten zoals omschreven bij de toegelaten werken in artikel 8.26.2;
- 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 dat niet noodzakelijk is voor de agrarische activiteiten en zichtbaar is van buiten de zone;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de hoogstammige bomen in de niet-bebouwde delen van de agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied zoals hiervoor beschreven in artikel 8.26.2;
- wanneer door vermindering of stopzetting van de agrarische en para-agrarische activiteiten de bruto-vloeroppervlakte daarvan minder dan tweederde van de totale bruto-

vloeroppervlakte van de gebouwen in een agrarische zone voor educatief-recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied dreigt uit te maken, en in een omgevingsrapport de verruiming van de nevenbestemmingen tot nabestemmingen wordt gemotiveerd zoals aangegeven in artikel 8.26.1, dienen alle bijgebouwen die op het grafisch deelplan als te verwijderen zijn aangeduid voorafgaandelijk aan de andere bouwwerken te worden verwijderd. Uitzondering hierop kan toegelaten worden voor bijgebouwen die architecturaal kwaliteitsvol worden gemaakt en die ten behoeve van de nieuwe bestemmingen overeenkomstig de bepalingen van artikel 5 als overdekte parkeergelegenheden worden gebruikt, zodat het aantal parkeerplaatsen in open lucht in de zone beperkt wordt tot het in artikel 5.1 aangegeven nastrevenswaardig aantal.

8.26.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.27. Agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot verbouwing, volume-uitbreiding of herbestemming van een waardevolle hoeve die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zal een niet-bindend advies aan de Vlaamse administratie bevoegd voor onroerend erfgoed en aan de stedelijke Monumentenbeheerder worden gevraagd.

8.27.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 4: landbouw

In de agrarische zones voor educatief waardevolle hoeven in buitengebied zijn agrarische en para-agrarische activiteiten de hoofdbestemming.

In een agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken, met name: wonen, reca-zaken (maximum één bedrijf van maximum 200 m²), kantoren (voor in totaal minder dan 100 m²), geluidsarme dagrecreatie (met uitsluiting van maneges) en verblijfsrecreatie (voor in totaal minder dan 400 m²), gemeenschapsvoorzieningen, galerijen en tentoonstellingsruimten van kunstproducten, verkooppunten (kleiner dan 100 m²) van kunstambachtelijke of streekproducten en opvang- en revalidatiecentra voor dieren. Het toegelaten wonen kan bestaan uit eengezins- of meergezinswoningen, zorgwoningen, serviceflats, onthaal- en opvangwonen of collectieve woningen. In de zone kan op basis van motivatie in een omgevingsrapport een reca-zaak van maximaal 400 m² toegelaten worden, alsook (tot maximum 200 m²) ambachtelijke bedrijvigheid in de kunst- of para-agrarische sfeer (zoals jeneverstokerijen, fruitwijnbedrijven, kunstsmederijen, pottenbakkerijen, sierhoutbewerkingen enz.). Wanneer in de zone een

waardevolle grote schuur aanwezig is die volgens advies van de stedelijke monumentenbeheerder of de Vlaamse administratie bevoegd voor onroerend erfgoed niet op een goede manier kan worden opgesplitst tot kleinere ruimten voor wonen of verblijven, kan op basis van motivering in een omgevingsrapport het gebruik van deze grote ruimte als tentoonstellingsruimte of kunstgalerij (groter dan 100 m²) worden toegelaten.

Wanneer door vermindering of stopzetting van de agrarische en para-agrarische activiteiten de bruto-vloeroppervlakte daarvan minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in een agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied dreigt uit te maken, kan het College van Burgemeester en Schepenen de hierboven als nevenbestemmingen vermelde activiteiten als nabestemming over de volledige bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in de zone toelaten en vergunnen. Dit gebeurt op basis van een omgevingsrapport dat een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone weergeeft en motiveert en dat door de betrokken eigenaars en initiatiefnemers wordt ingediend alvorens om het even welk bouwwerk in functie van deze nabestemmingen op te richten of te verbouwen. De Bouwcommissie Buitengebied geeft hierover advies

Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van dit RUP en vult deze met een zo hoog mogelijke architecturale en landschappelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten.

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

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

8.27.2. Inrichting

Toelaatbare werken

De totale bebouwbare terrein- en vloeroppervlakte is per zone beperkt tot het huidige, zoals weergegeven in de feitelijke en juridische toestand en indicatief in de toelichtingsnota.

De constructies in een agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. In voorkomend geval worden de bepalingen van artikel 10.1 over de waardevolle panden hierbij toegepast.

De bouwblokken en de losse gebouwde volumes in de agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden.

De niet-bebouwde oppervlakte van een agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied wordt ingericht als erf, tuinen, koeren, parkeergelegenheden voor de gebouwgebonden parkeerplaatsen of (publieke) doorgangen. Hier mogen, behoudens de constructies noodzakelijk voor de agrarische activiteiten, enkel kleine constructies zoals tuilmuren, speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van een agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied, met uitsluiting van het omsloten binnenerf, moet onverhard zijn.

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

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 8.27.2;
- elke vorm van tuinaanleg van meer dan 200 m² en van parkingaanleg in de aanleunende zones met bestemming agrarisch gebied of landschappelijk waarde agrarisch gebied;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- 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, irrigeren, 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 struiken, 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

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

In het kader van de artikels 4.2.19 en 4.2.20 in de Vlaamse Codex 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 waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van overtollige verharde oppervlakten en bebouwde vloeroppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakten zoals omschreven bij de toegelaten werken in artikel 8.27.2;
- 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 dat niet noodzakelijk is voor de agrarische activiteiten en zichtbaar is van buiten de zone;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;

- de aanplant van de hoogstammige bomen in de niet-bebouwde delen van de agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied zoals hiervoor beschreven in artikel 8.27.2;
- wanneer door vermindering of stopzetting van de agrarische en para-agrarische activiteiten de bruto-vloeroppervlakte daarvan minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in een agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied dreigt uit te maken, en in een omgevingsrapport de verruiming van de nevenbestemmingen tot nabestemmingen wordt gemotiveerd zoals aangegeven in artikel 8.27.1, dienen alle bijgebouwen die op het grafisch deelplan als te verwijderen zijn aangeduid voorafgaandelijk aan de andere bouwwerken te worden verwijderd. Uitzondering hierop kan toegelaten worden voor bijgebouwen die architecturaal kwaliteitsvol worden gemaakt en die ten behoeve van de nieuwe bestemmingen overeenkomstig de bepalingen van artikel 5a als overdekte parkeergelegenheden worden gebruikt, zolang het aantal parkeerplaatsen in open lucht in de zone beperkt wordt tot het in artikel 5.1 aangegeven nastrevenswaardig aantal.

8.27.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.30. Agrarisch gebied

8.30.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 4: landbouw

De agrarische gebieden zijn bestemd voor beroepslandbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eventueel andere agrarische bedrijven.

Het voorzien van logementen en tijdelijke huisvesting voor seizoenarbeiders - zoals bepaald in de provinciale en gemeentelijke tenaamstellingsverordening - en het gebruik van verhardingen zoals palloksstapelruimten als tijdelijke parkeerplekken voor toeristische bezoekers zijn toegelaten.

Ter informatie over het beroepsmatig karakter van de landbouwactiviteiten wordt bij elke aanvraag een advies aan de Vlaamse administratie toegevoegd voor duurzame landbouwontwikkeling gevraagd.

De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35bis van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Woningen die bestaan op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en die vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, kunnen bewaard blijven met behoud van deze functie.

Aan bestaande vergunde woongebouwen mogen volgende werken gebeuren:

- het verbouwen binnen het bestaande bouwvolume;
- het herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume voorzover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw behouden blijven;
- het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijk courante inplantingswijzen; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site;
- het uitbreiden van een bestaande woning; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m³; deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % echter niet overschrijden.

Voorname mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de woning of het gebouw is niet verkrot
- de woning of het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
- het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal wooneenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal.

Bij bestaande landbouwbedrijven kan een beperkte nevenactiviteit van ambachtelijke activiteit op maximaal éénvierde van de vloeroppervlakte worden toegelaten. Bestaande bedrijfswoningen van landbouwbedrijven kunnen bij stopzetting of verhuis van de landbouwactiviteit hun woonfunctie behouden binnen het bestaande volume van de hoevegebouwen. Bij stopzetting van de landbouwactiviteiten wordt een wachtperiode van drie jaar in acht genomen om toe te laten en te ondersteunen dat nieuwe landbouwbedrijvigheid hier van start gaat. Nadien kan voor de niet-waardevolle hoeven de bedrijfswoning als woning verder bestaan en kan voor de niet-waardevolle hoeven de aansluitende bestaande woonzones de eventuele ambachtelijke of para-agrarische nevenactiviteit verder op maximaal éénvierde van de vloeroppervlakte functioneren, kunnen binnen het bestaande volume verblijfsrecreatie met maximaal 8 kamers worden gerealiseerd en dienen de bestaande bedrijfsgebouwen die voor voornoemde functies niet noodzakelijk zijn te worden verwijderd.

De datum van stopzetting van de landbouwactiviteiten waarnaar vermeld wordt, wordt bepaald als de eerste datum van de volgende drie mogelijkheden:

- 1 januari van het eerste jaar waarin er met betrekking tot deze bedrijfszetel geen landbouwactiviteiten meer aan de Mestbank zijn aangemeld;
- 1 januari van het eerste jaar waarin er geen jaarrekeningen over agrarische activiteiten in deze bedrijfszetel bij de handelsrechtbank zijn neergelegd;

- de datum van publicatie in het Belgisch Staatsblad van de stopzetting of faling van het betreffende landbouwbedrijf.

8.30.2. Inrichting

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

Aanwoningen die bestaan op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en die vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, zijn alle soorten instandhoudingswerken, met inbegrip van structurele instandhoudingswerken (die het gebruik van het gebouw of de constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen die betrekking hebben op de constructieve elementen zoals het vervangen van het dakgebinte en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren) toegelaten.

Daarnaast zijn aan der gelijke woningeboouwen, wanneer ze niet verkrot zijn en buiten een overdruk woninggroep in landbouwgebied (artikel 8.60) zijn gelegen, ook volgende werken en handelingen toegelaten:

- het verbouwen binnen het bestaande bouwvolume
- het herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume voorzover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw behouden blijven
- het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijk courante inplantingswijzen; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site
- het uitbreiden van een bestaande woning; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m³; deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % echter niet overschrijden.

De aanleg van ondergrondse infrastructuur kan worden toegelaten.

Het aanleggen van paden voor niet gemotoriseerd verkeer (in functie van wandelen, fietsen en paardrijden) is toegelaten.

8.30.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.33. Woongebied met landelijk karakter

8.33.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen

Het woongebied met landelijk karakter is bestemd voor wonen en agrarische bedrijfszetels, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van para-agrarische bedrijven - voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen.

De agrarische bedrijven zijn er, binnen de Vlare-normen, toegelaten en kunnen er ook uitbreiden.

De andere bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De handels- en horecafuncties bevinden zich daarvoor alleen op de gelijkvloerse verdieping en hebben een vloeroppervlakte van maximum 50 m²; deze is uitbreidbaar tot 100 m² mits motivatie in een omgevingsrapport.

Het toegelaten wonen bestaat alleen uit grondgebonden woningen; het voorzien van één zorgwoning kan steeds worden toegelaten. In afwijking hiervan zijn in waardevolle hoevegebouwen in het woongebied met landelijk karakter meerdere woningen toegelaten.

8.33.2. Inrichting

Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op gebouwen en constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving. Dit geldt ook voor eventuele bijgebouwen: deze sluiten aan bij de hoofdbouw of zijn beperkt in oppervlakte.

De ondergrondse constructies zijn beperkt in diepte.

Binnen de oeverstroken van waterlopen zoals aangeduid op het grafisch plan zijn volgende werken en handelingen niet toegelaten:

- het bouwen van nieuwe ondergrondse en halfondergrondse kelders, garages en mazout-tanks;
- het bouwen en herbouwen van (delen van) gebouwen, het aanleggen of hernieuwen van (delen van) verhardingen en het uitvoeren van om het even welke terreinophoging;
- het bouwen of herbouwen van tuinmuren of het plaatsen van andere constructies (zoals 'muren' van bloembakken) die het natuurlijk verloop van het water zouden kunnen belemmeren.

8.33.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.35. Educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied

8.35.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 3: recreatie

Alvorens in een educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers, hetzij particulieren hetzij overheidsinstanties, in een omgevingsrapport een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van dit RUP en vult deze met een zo hoog mogelijke architecturale en landschappelijke 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; ook de mobiliteitseffecten in de zone zelf, op haar directe omgeving en op het omliggende paden-, lijnen- en wegnnet krijgen bijzondere aandacht, zowel in de omschrijving van de gevolgen, de eventuele remediërende maatregelen en de eventuele conclusies naar de omvang van de haalbare activiteiten in de projectzone.

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 educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied heeft (hebben), bevat het ontwikkelingsplan voor zijn (hun) percelen slechts bebouwingsmogelijkheden voor de functies aangegeven in punt 8.35.1 in evenredigheid met de oppervlakte van zijn (hun) percelen ten opzichte van de gehele oppervlakte van de educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied. Het ontwikkelingsplan kadert de ontwikkelingen op zijn (hun) percelen binnen het geheel van de educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied.

Van deze regel kan alleen worden afgeweken indien het omgevingsrapport vergezeld is van eigendomsattesten voor alle percelen in de projectzone in buitengebied 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 bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van dit RUP.

In de educatief-recreatieve projectzones in waardevol pand in buitengebied zijn wonen, recreatie (ook verblijfsrecreatie) en gemeenschapsvoorzieningen de hoofdbestemmingen. Het wonen in al zijn vormen (onder meer eengezins- of meergezinswoningen, zorgwoningen, serviceflats, onthaal- en opvangwoningen, studentenwoningen of collectieve woningen) maakt minstens een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uit.

In de kleine educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied met het kasteel zijn alleen voornoemde hoofdbestemmingen toegelaten. In de andere, grote projectzone van de voormalige hoeve zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in

totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: recreatie- (beperkt tot maximum 400 m²), kantoren (voor in totaal minder dan 100 m²) en hotels. Ingeval in de zone een hotel wordt gevestigd kan het College gedurende de periode dat het hotelbedrijf actief is en mits motivering in een omgevingsrapport toelaten dat er minder dan tweederde van de vloeroppervlakte aan woningen aanwezig is; er moet dan wel minstens 1 woning aanwezig zijn in functie van het beheer van de functie, het gebouw en het domein. Dit omgevingsrapport beantwoordt aan de bepalingen van deel III.

8.35.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven.

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

De bouwblokken en de losse gebouwde volumes in de educatief-recreatieve projectzones in waardevol pand in buitengebied bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden.

De niet-bebouwde oppervlakte van een educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied wordt binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen. Hier mogen enkel kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van een educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Voor zover deze niet aanwezig zijn en passen binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan één boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte.

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 8.35.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststof plaalementen;
- 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, irrigeren, 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 struiken,

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
- in afwachting van een bescherming van (bepaalde delen van) deze gebouwen het aanbrengen van om het even welke bouwkundige wijziging aan de thans nog aanwezige resterende historisch waardevolle gebouwdelen (funderingen donjon, historische woontoren / mottoren, inrijtoren met aansluitende buitenmuur van neerhof en Louis XV-trap);
- de plaatsing van om het even welke geluidsinstallatie - tijdelijk of vast - op buitenterrassen gericht naar Helshovenstraat.

Verplichte werken

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

- het verwijderen van overtollige verharde oppervlakten en bebouwde vloeroppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakten zoals omschreven bij de toegelaten werken in artikel 8.35.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uittevoeren op de ergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten de zone;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- voor zover passend binnen het kader van de globale parakeanleg van de omgeving de aanplant van de hoogstammige bomen in de niet-bebouwde delen van de educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied zoals hiervoor beschreven in artikel 8.35.2;
- de plaatsing van geluidsbegrenzende op alle geluidsinstallaties - tijdelijk of vast - die op buitenterrassen, andere dan deze gericht naar Helshovenstraat, worden geplaatst.

Meer in het bijzonder en aanvullend aan voorgaande opsomming dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen bij de hierna aangegeven educatief-recreatieve projectzones in waardevol pand in buitengebied te worden uitgevoerd:

- renoveren van de tuinmuur langsheen Helshovenstraat ter hoogte van de voormalige hoevegebouwen;
- architecturale opwaardering van het bijgebouwtje met de huidige houten wanden aan de noordelijke gevel van de voormalige hoeve;
- de aanplant van hoogstammige bomen aan een dichtheid van minstens één boom per volle 250 m² op de percelen die op dit grafisch deelplan zijn aangeduid als open zone voor parkeren (deel overloopparking) en minstens één boom per volle 100 m² in de overige delen en de aanleg van parkeerplaatsen op deze percelen overeenkomstig de bepalingen van artikel 8.16;
- de aanplant van fruitbomen van een oude hoogstammige fruitvariëteit aan een dichtheid van minstens één boom per 170 m² op de percelen die op dit grafisch deelplan zijn aangeduid als te bebomen hoogstamboomgaard in agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden;

- de openstelling van de op het grafisch plan aangeduide openbare erfdienstbaarheid van doorgang voor langzaam verkeer.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied niet voor 1 december 2016 is uitgevoerd, vervalt de bestemming van educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone. De voorschriften van de bestemming parkgebied zoals beschreven in artikel 8.41 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars en extra verwittiging bezorgen wanneer eind 2011 nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

8.35.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied

8.36.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 2: bedrijvigheid

In de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zijn ambachtelijke bedrijven de hoofdbestemming. In de achterinliggende zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied in het gedetailleerde grafisch plan H is een betooncentrale de enige toegelaten ambachtelijke bedrijvigheid en is er geen nevenbestemming toegelaten; in die achterinliggende zone kunnen enkel tijdelijke vergunningen worden afgeleverd.

In een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: wonen (met name 1 bedrijfswoning), toon- en verkoopsruimte van de eigen ambachtelijke producten (per bedrijf kleiner dan 100 m²). Agrarische activiteiten, para-agrarische activiteiten en natuurgebied zijn zonder oppervlaktebeperking als nevenbestemming toegelaten.

Alvorens in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied - waarnaast een onbebouwde zone voor open ruimten en buffer is gelegen - om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een beplantingsplan voor de gehele zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied en de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen.

De in grondkleur aangegeven bestemming van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied in de achterinliggende zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied in

het gedetailleerde grafisch plan H blijft van kracht tot de eerste datum van volgende twee mogelijkheden:

- 31 december 2025;
 - twee jaar nadat alle handels- of ambachtelijke activiteiten op het betrokken perceel zijn stopgezet, en dit blijkt uit het feit dat er geen jaarrekeningen over economische activiteiten op dit perceel bij de handelsrechtbank zijn neergelegd,
- of tot wanneer de in grondkleur aangegeven bestemming vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikel 8.36.2.

Vanaf deze datum wordt de bestemming van agrarisch gebied van kracht.

8.36.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. Wanneer voor het aangeduide deel van de achterinliggende zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied in het gedetailleerde grafisch plan H de nabestemming ingaat (cfr. artikel 8.36.1) worden voor het resterend deel van de zone (oppervlakte c.a. 1.300 m²) een bebouwingsindex (B/T 30 %) en een vloer-index (V/T 0,5), die beide een maximum zijn, van tel.

De constructies in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. Wat de bouwhoogten betreft houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

De bouwblokken en de losse gebouwde volumes in de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden. Voor elke van de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied geldt dat de privacy van de omliggende woningen op redelijke manier gewaarborgd moet blijven volgens aanvaardbare norm in buitengebied.

Bij eventuele nieuwbouw is een compact bouwvolume verplicht. Nieuwbouw hoofdgebouwen hebben een hoogte die de inpassing van minstens twee bouwlagen toelaat; voor een kleinere oppervlakte (maximum een kwart van de bebouwde oppervlakte) kan een lagere bouwhoogte met slechts één bouwlaag worden toegestaan.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. Ruimten voor buitenopslag kunnen erin voorzien worden, mits ze over minstens dezelfde hoogte als de opgeslagen producten visueel zijn afgeschermd naar de buitenranden van de zone; deze visuele afscherming kan bestaan uit groenblijvende hagen en struiken van traditionele planten of uit architecturaal verzorgde wanden (met de nodige aandacht voor materialen en geleiding). In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 10 % er van kleine en middelgrote constructies zoals tuin- en sleufmuren, reclame-inrichtingen, masten, silo's, autowasinstallaties, benzinepompen, overkappingen voor wagentjes of fietsen worden geconstrueerd. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwater van de verhardingen en de eventuele daken wordt - conform de bepalingen in de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening en de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater - opgevangen, gebufferd, in voorkomend geval gezuiverd, gebruikt en in laatste instantie geloosd.

Deze wijze waarop dit wordt georganiseerd is in de bundel van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

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 8.36.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststof plaalementen;
- 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, irrigeren, 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 struiken, 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 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 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 overtollige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in artikel 8.36.2;
- 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 dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in artikel 8.18 en van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen;
- de andere verplichte werken zoals omschreven in artikel 8.18.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied voor het grafisch deelplan F niet voor 1 december 2016 is uitgevoerd, vervalt de bestemming van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone. De voorschriften van de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 8.3 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen eind 2011 nog niet voor alle van deze vergunningsplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

Bij het beëindigen van de bedrijfsactiviteit is het herstel van de volledige open ruimte op de percelen, met verwijdering van de installaties en verhardingen, verplicht.

8.36.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.37. Zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied

8.37.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 2: bedrijvigheid

In de zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied zijn middelgrootwinkelbedrijven de hoofdbestemming.

In een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: wonen (met name 1 bedrijfswoning), kleinwinkelbedrijven en reca-zaken (met name maximaal één bedrijf), gemeenschapsvoorzieningen, agrarische en para-agrarische activiteiten en collectieve autostandplaatsen.

Wanneer in een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied door functiewijzigingen die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning vooropstelt, de bruto-vloeroppervlakte van de middelgrootwinkelbedrijven minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte zouden uitmaken, kan het College van Burgemeester en Schepenen gemeenschapsvoorzieningen als hoofdbestemming en (voor zover deze in totaal minder dan eenderde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken) wonen, kleinwinkelbedrijven en reca-zaken (kleiner dan 200 m²), kantoren (kleiner dan 100 m²) en ambachtelijke bedrijven als nevenbestemmingen of wonen over maximaal de helft van de maximum bruto-vloeroppervlakte van de zone die is aangegeven op het grafisch plan als hoofdbestemming, toelaten en vergunnen. Dit wordt in een omgevingsrapport, dat voldoet aan de bepalingen van deel III, gemotiveerd; de Bouwcommissie Buitengebied geeft hierover advies.

Alvorens in een zone voor middelgrootwinkelbedrijven in buitengebied waarnaast een onbebouwde zone voor open ruimten en buffer is gelegen om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een beplantingsplan voor de gehele zone voor middelgrootwinkelbedrijven in buitengebied en de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen.

8.37.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwde volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven.

De constructies in een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. Wat de bouwhoogten betreft, houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

De bouwblokken en de losse gebouwde volumes in de zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden. Voor elk van de zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied geldt dat de privacy van de omliggende woningen op redelijke manier gewaarborgd moet blijven volgens aanvaardbare norm in buitengebied.

Bij nieuwbouw is een compact bouwvolume verplicht. Nieuwbouw van hoofdgebouwen hebben een hoogte die de inpassing van minstens twee bouwlagen toelaat; voor een kleinere oppervlakte (maximum een kwart van de bebouwde oppervlakte) kan een lagere bouwhoogte met slechts één bouwlaag worden toegestaan. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is toegestaan en wordt aanbevolen; deze ondergrondse oppervlakten worden niet mee ingerekend bij de bepaling van de vloerterreinindex respectievelijk de toegelaten parkeermogelijkheden.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. Ruimten voor buitenopslag kunnen er in voorzien worden, mits ze over minstens dezelfde hoogte als de opgeslagen producten visueel zijn afgeschermd naar de buitenranden van de zone; deze visuele afscherming kan bestaan uit groenblijvende hagen en struiken van traditionele planten of uit architecturaal verzorgde wanden (met de nodige aandacht voor materialen en geleding). In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 10 % ervan kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine autowasininstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen, reclame-inrichtingen worden geconstrueerd, alsook ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met een daktuin. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan één boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwater van de verhardingen en de eventuele daken wordt - conform de bepalingen in de gemeentelijke geïntegreerde stedebouwkundige verordening en de gewestelijke stedebouwkundige verordening inzake hemelwater - opgevangen, gebufferd, in voorkomend geval gezuiverd, gebruikt en in laatste instantie geloosd.

Deze wijze waarop dit wordt georganiseerd is in de bundel van de aanvraag tot stedebouwkundige vergunning te vermelden.

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 opgesomde als toegelaten werken onder artikel 8.37.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststof plaalementen;
- 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, irrigeren, 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 tot 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 struikgewas, 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 door de gemeentelijke stedebouwkundige verordening.

Verplichte werken

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

- het verwijderen van overtollige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in artikel 8.37.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op de ergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in artikel 8.18, van de hoogstammige bomen in de niet-bebouwde delen van de zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied zoals hiervoor beschreven

in artikel 8.37.2 en van de hoogstammige bomen in de aanpalende open zones voor parkeren zoals omschreven in artikel 8.16.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied niet voor 1 december 2016 is uitgevoerd, vervalt de bestemming van zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 8.30 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen eind 2011 nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

8.37.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.38. Overdruk met recreatie

De bepalingen van dit artikel zijn louter aanvullend aan deze van artikel 8.1.

8.38.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

In het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden met recreatie zijn in de bestaande gebouwen, in de toegelaten uitbreiding ervan en de directe omgeving daarvan (binnen een straal van 30 m) recreatieve inrichtingen mede de hoofdbestemming. Tot deze recreatieve inrichtingen behoren ook een kantine in functie van de eigen recreatieve activiteiten (met name maximum 200 m²) en verblijfsrecreatie (maximaal tien kamers). Reca-zaken zijn niet toegelaten.

8.38.2. Inrichting

De bepalingen van artikels 8.1.2 zijn hier integraal van toepassing. Aanvullend kunnen evenwel volgende handelingen en werken onder volgende voorwaarden toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde: ten behoeve van dag- of verblijfsrecreatieve functies het verbouwen van de bestaande gebouwen binnen het huidige volume, evenals een uitbreiding van de bestaande bebouwde oppervlakte met maximum 5 % en/of het plaatsen van een schuin dak bovenop het bestaande volume.

8.38.3. Beheer

De bepalingen van artikel 8.1.3 zijn hier integraal van toepassing.

8.39. Overdruk met para-agrarische bedrijvigheid

8.39.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

De bestemming agrarisch gebied (cfr. artikel 8.30.1) met de bijhorende bestemmingsvoorschriften blijven onverminderd van toepassing.

In de overdrukzone met para-agrarische bedrijvigheid zijn ook para-agrarische bedrijven als hoofd- of nevenbestemming toegelaten. De para-agrarische bedrijven zijn ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is, met name door activiteiten in aansluiting op of vergelijkbaar met het agrarisch grondgebruik, in nauwe relatie en wisselwerking met het landbouwproductieproces gedurende het hele jaar en met een strikte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten (met uitsluiting van louter handel), zoals landbouwloonwerkondernemingen, inpak-, conditionerings- en opslagbedrijven van verse landbouwproducten uit de streek, koelplaatsen, silo's en drooginstallaties voor fruit-, land- en tuinbouwproducten uit de streek.

8.39.2. Inrichting

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

8.39.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.40. Overdruk met serreteelt

8.40.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

De bestemming agrarisch gebied (cfr. artikel 8.30.1) met de bijhorende bestemmingsvoorschriften blijven onverminderd van toepassing.

In de overdrukzone met serreteelt is, naast de serres die inherent tot de agrarische bestemming behoren, als nevenbestemming ook maximaal één kleinwinkelbedrijf als verkooppunt van de eigen serreproducten en met een bruto-oppervlakte van minder dan 100 m² toegelaten.

8.40.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwbare volume met inbegrip van de serres wordt per overdrukzone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven.

De constructies in een overdrukzone voor serreteelt zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. Wat de bouwhoogten betreft houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwater van de verhardingen en de eventuele daken wordt conform de bepalingen in de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening en de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater opvangen, gebufferd, in voorkomend geval gezuiverd, gebruikt en in laatste instantie geloosd.

Deze wijze waarop dit wordt georganiseerd is in de bundel van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

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 8.40.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststof plaalementen;
- 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, irrigeren, met uitzondering van de vergunningsplichtige tijdelijke verlaging om vergunde bouwwerken mogelijk te maken;
- 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 struiken, 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 zij toegelaten 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 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 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, met uitzondering van deze uit de kweekprogramma's van het serrebedrijf;
- de aanplant van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen.

Meer in het bijzonder en aanvullend aan voorgaande opsomming dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen bij de hierna aangegeven overdrukzone voor serreteelt te worden uitgevoerd. Voor de zone in grafisch deelplan met bedrijf:

- aanleg van een fysische scheiding (haag, gracht, ...) tussen de parking en N3, zodat de toegang vanaf de gewestweg tot het bedrijf slechts in een versmalde zone, zoals aangeduid op het deelgrafisch plan B, plaatsvindt;
- degelijke afwerking van de oostelijke rand met een hoog stammige bomenrij, zo als aangeduid op het deelgrafisch plan B.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in deze overdrukzone voor serreteelt niet voor 1 december 2016 is uitgevoerd, vervalt de overdruk voor serreteelt voor de perceeldelen in die specifieke zone. De voorschriften van het agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 8.30 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer eind 2011 nog niet vooraf is aangevraagd deze vergunningsplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

8.40.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.41. Parkgebied

8.41.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 6: overig groen

Parkgebieden zijn al dan niet beboste gebieden met een grote ecologische waarde of potentie en een grote landschappelijke waarde, bestemd voor de instandhouding, de bescherming, het

herstel en de ontwikkeling van natuur, bos en landschap en de ecologische en cultuurhistorische waarden. Het parkgebied vervult verschillende functies: een sociale, recreatieve, educatieve, cultuurhistorische en ecologische functie.

Wanneer zich een waterloop doorheen of op de rand van een parkgebied bevindt, kent de zone na een initiële aanleg een natuurlijke ontwikkeling van de vegetaties op de oever(s) en in de 10 m brede oeverstroken binnen de zone. Alle werken en handelingen voor het beheer van de waterloop zijn er toegelaten.

8.41.2. Inrichting

Toelaatbare werken

In het parkgebied worden in principe enkel die werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die gericht zijn op het herstel, de instandhouding en de bescherming van natuur, bos en landschap en de ecologische en cultuurhistorische waarden.

Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het parkgebied:

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en bossen; deze kunnen enkel bestaan uit donkerkleurige metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten weidepalen met een maximale hoogte van 1,50 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties;
- het bebossen overeenkomstig een gunstig advies van de diensten van de Vlaamse Gemeenschap bevoegd voor natuur en groen;
- het aanplanten van hogstamfruitbomen en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de traditionele of traditionele planten;
- het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap;
- quarrelwijken: de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende arden dijen (helling kleiner dan 1/5), greppels, poelen, vijvers en waterbufferings- en infiltratiezones in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken;
- het aanleggen van paden voor niet gemotoriseerd verkeer (wandelen, fietsen en paardrijden);
- de aanleg van kleinschalige recreatieve elementen die in een park passen, zoals constructies voor jogging, zitbanken, schuilafdekkingen, klimtoeren, speelhutten, prieeltjes en dergelijke meer voor zover zij elk kleiner zijn dan 10 m² en hoofdzakelijk uit houtmateriaal zijn opgetrokken en van terrassen voor zover zij kleiner zijn dan 50 m².

Ingeval zich een waterloop doorheen of op de rand van een parkgebied bevindt wordt langs de waterloop een strook van 10 meter, landinwaarts gemeten van de kruin van de waterloop, vrijgehouden van constructies en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop.

Afsluitingen en afslasteringen langsheen waterlopen bevinden zich op minstens één meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop en zijn zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en

herstellingswerken aan de waterloop. In de oeverstrook zijn leidingen en in voorkomend geval verhardingen bestand tegen het overrijden van machines.

Aanplanting van loofbomen langs de waterloop gebeurt ofwel op een plantafstand van minimaal 5 meter landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop, ofwel op een plantafstand van minimaal 1,5 meter landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop maar dan met een tussenafstand van minimaal 6 meter.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van de opgesomde als toegelaten werken onder artikel 8.41.2;
- het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden, met uitzondering van deze opgesomde als toegelaten werken onder artikel 8.41.2;
- op private percelen: het uitvoeren van bouw-, wegen-, infrastructuur- en verhardingswerken, andere dan verharde wandel- en fietspaden;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomde als toegelaten werken onder artikel 8.41.2;
- het opslaan van om het even welke producten of materialen;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen); ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomde als toegelaten werken onder artikel 8.41.2;
- het tijdelijk of definitief verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren;
- het aantasten, verwijderen of vernietigen van de aanwezige waterpartijen in het park;
- het aanplanten van niet-traditionele bomen of heesters;
- het rooien van struiken, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van de artikels 4.2.19 en 4.2.20 in de Vlaamse Codex 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 waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van verharde oppervlakten op private percelen zoals omschreven bij de verboden werken in artikel 8.41.2;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;

- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen.

8.51. Agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden

8.51.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 4: landbouw

Het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor (natte) graslanden is bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik dat door de aanwezigheid van natte graslanden, kalkgraslanden en/of historisch permanente graslanden tegelijk ook landschappelijke en ecologische meerwaarde biedt. Deze graslanden, als een van de kenmerkende elementen van het Haspengouwse agrarische landschap worden erin gevestigd en vernieuwd; kleine landschapselementen als hagen, poelen, grachten, hoogstambomen brengen er samen met de natte graslanden puntsgewijze ecologische waarden in het agrarisch landschap. Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming mogen worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van het agrarisch gebied voor grondgebonden landbouw met hoogstamboomgaarden met s treekeigen fruit, hooi- en graasweiden of hooilanden en voor zover zij de beleavings- en/of schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Alle handelingen en werken voor natuurontwikkeling en natuurgericht beheer in functie van natte graslanden kunnen er worden toegelaten. Hiertoe wordt de oprichting van nieuwe bebouwing, met uitzondering van schuilhokken voor dieren, in dit gebied specifiek niet toegelaten.

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

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

8.51.2. Inrichting

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

Toelaatbare en toegelaten werken

Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden en zijn toegelaten wanneer zij niet vergunningplichtig zijn mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden:

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;

- het oprichten van schuilhokken voor dieren indien aan de voorwaarde om een permanente stalplaats voor de dieren te voorzien ook voldaan is;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties;
- het plaatsen van constructies voor kleinschalige waterbeheersing en voor vismigratiewegen;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen; deze kunnen bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen met een maximale hoogte van 1,20 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad, vang-rails, betonnen elementen zijn verboden;
- het aanleggen en/of waterdoorlatend verharderen van paden en van toegangswegen naar gronden; zij mogen niet breder zijn dan 3 meter;
- het kappen van struiken, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen, mits ten laatste het eerstvolgende plantseizoen tot heraanplant van een potentieel evenwaardige plant of boom wordt overgegaan. Voor (half)hoogstam-boomgaarden en solitaire hoogstammige bomen wordt het kappen alleen bij objectieve knopnood toegelaten, namelijk wanneer het verder laten staan van de boom de veiligheid of gezondheid in het gedrang zou brengen; deze aanvragen worden in een omgevingsrapport dat ook de voorziene heraanplantingen en de timing hiervan aangeeft, gemotiveerd. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel III van dit RUP;
- het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap;
- qua reliëfwijzigingen: de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende aarden dammen (helling kleiner dan 1/5, tenzij in een omgevingsrapport een steilere helling in functie van realiseerbaarheid of inpassing in het landschap wordt gemotiveerd), greppels en poelen in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken en voor vismigratiewegen; het verleggen van waterlopen voor hermeandering.

Verboden werken

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden:

- alle zonnevrije inrichtingsactiviteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder artikel 8.51.2;
- met uitzondering van deze opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder artikel 8.51.2, het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;
- het uitvoeren van bouw-, wegen-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder artikel 8.51.2;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties, behoudens deze voor kleinschalige waterbeheersing zoals aangegeven onder artikel 8.51.2;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen), ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder artikel 8.51.2;
- het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren;

- het aanplanten van niet-traditionele bomen of heesters;
- het rooien van struiken, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, (half)hoogstam-boom-gaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.

Verplichte werken

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

- het verwijderen van verharde oppervlakten op private percelen zoals omschreven bij de verboden werken in artikel 8.51.2;
- het egaliseren van ophoingen, uittevoeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het verwijderen van andere afsluitingen dan deze zoals omschreven bij de toelaatbare en toegelaten werken in artikel 8.51.2.

8.51.3. 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 graslanden en in voorkomend geval de hoogstamboomgaarden en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische en ecologische waarde ervan optimaal behouden blijft.

Verder voert dit RUP voor deze bestemmingscategorie geen specifieke beheersregels in.

8.52. Natuurgebied

8.52.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 7: reservaat en natuur

Natuurgebieden zijn de al dan niet beboste gebieden met een grote ecologische waarde of potentie en een grote landschappelijke waarde, bestemd voor de instandhouding, de bescherming, het herstellen en de ontwikkeling van natuur en landschap en de ecologische en cultuurhistorische waarden. Het natuurgebied kan verschillende functies vervullen: een sociale, educatieve, wetenschappelijke, cultuurhistorische, ecologische, evenals een organisme-beschermende en milieubeschermende functie. Natuurontwikkeling en natuurgericht beheer zijn er verplicht; alle handelingen en werken hiervoor zijn toegelaten.

Wanneer zich een waterloop doorheen of op de rand van een natuurgebied bevindt, kent de zone na een eventuele initiële aanleg een natuurlijke ontwikkeling van de vegetaties op de oever(s) en in de 10 m brede oeverstroken binnen de zone. Alle werken en handelingen voor het beheer van de waterloop en voor kleinschalige waterbeheersingswerken zijn in de gehele zone toegelaten.

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

8.52.2. Inrichting

Toelaatbare werken

In het natuurgebied worden in principe enkel die werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die gericht zijn op het herstel, de instandhouding en de bescherming van natuur, water en landschap en de ecologische en cultuurhistorische waarden.

Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het natuurgebied:

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en bossen; deze kunnen enkel bestaan uit donkerkleurige metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten weidepalen met een maximale hoogte van 1,50 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties;
- het bebossen overeenkomstig een gunstig advies van de diensten van de Vlaamse Gemeenschap bevoegd voor natuur en groen;
- het aanplanten van hoogstambomen met fruitvariëteiten uit de Vlaamse lijst voor genetische biodiversiteit en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de traditionele of traditionele planten;
- het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap;
- qua reliëfwijzigingen: de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende aarden dammen (helling kleiner dan 1/5, tenzij in een omgevingsrapport een steilere helling in functie van realiseerbaarheid of inpassing in het landschap wordt gemotiveerd), greppels en poelen in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken;
- het aanleggen van onverharde wandelpaden, knuppelpaden en plankenpaden;
- de aanleg van kleinschalige recreatieve elementen voor zacht gebruik, zoals constructies voor jogging, zitbanken, schuilafdaken voor zover zij kleiner zijn dan 10 m² en hoofdzakelijk uit houtmateriaal zijn opgetrokken;
- het aanbrengen van constructies en verhardingen voor kleinschalige waterbeheersingswerken.

Verboden werken

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het natuurgebied met zacht recreatief karakter:

- alle onevreeemde inrichtingsactiviteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder artikel 8.52.2;
- het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder artikel 8.52.2;

- het uitvoeren van aanbouw-, weg enis-, infrastructuur- en verhardings-werken, andere dan onverharde wandelpaden;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- het opslaan van om het even welke producten of materialen;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen); ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomd als toegelaten werken onder artikel 8.52.2;
- het tijdelijk of definitief verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren met uitzondering van de vergunningsplichtige tijdelijke verlagings- of vergund bouwwerken mogelijk te maken;
- het aanplanten van niet-traditionele bomen of heesters;
- het rooien van struiken, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van de artikels 4.2.19 en 4.2.20 in de Vlaamse Codex 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 waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van verharde oppervlakten anders dan om schreven bij de toegelaten werken in artikel 8.52.2;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- het verwijderen van andere afsluitingen dan deze zoals omschreven bij de toelaatbare en toegelaten werken in artikel 8.52.2.

8.52.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.54. Overdruk onbebouwbare percelen

8.54.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

De overdruk is specifiek en uitsluitend bestemd voor de percelen langs uitgeruste wegen binnen het plangebied van dit RUP en zoals aangeduid op het grafisch plan, die door de herbestemmingen en voorschriften van dit RUP hun woonbestemming verliezen en/of volledig

onbebouwbaar worden voor woningen. De toegelaten bestemming ervan wordt bepaald door de bestemmingsvoorschriften van de grondkleur op het grafisch plan.

8.54.2. Inrichting

De inrichting van de percelen binnen de overdruk onbebouwbare percelen wordt bepaald door de inrichtingsvoorschriften van de grondkleur op het grafisch plan.

8.54.3. Beheer

Voor alle percelen die geheel of gedeeltelijk door deze overdruk, zoals aangeduid op het grafisch plan, zijn gevat, wordt een recht van voorkoop ingesteld.

Dit recht kan gedurende tien jaar na de inwerkingtreding van dit RUP voor al de betrokken percelen worden uitgeoefend door 1. Stad Sint-Truiden en 2. AGOST (Autonoom Gemeentebedrijf voor de Ontwikkeling van Sint-Truiden).

Voor de percelen aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ingesteld: de onteigeningsmachtiging kan worden uitgevoerd door 1. Stad Sint-Truiden en 2. AGOST (Autonoom Gemeentebedrijf voor de Ontwikkeling van Sint-Truiden).

Voor de bewoonde woningen binnen deze overdruk garandeert de Stad Sint-Truiden voor de huidige bewoner een levenslang woonrecht.

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

8.55. Dorpskern met landelijk karakter

8.55.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen

De zone dorpskern met landelijk karakter is bestemd voor wonen en voor agrarische bedrijfszetels, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van para-agrarische bedrijven - voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen.

De agrarische bedrijven zijn er, binnen de Vlare-normen, toegelaten en kunnen er ook uitbreiden.

De andere bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De bedrijven, handels- en horecafuncties hebben een gelijkvloerse vloeroppervlakte van maximum 200 m², met bijbehorende grotere bouwdiepte. Indien de aanvraag een grotere oppervlakte tot maximum

400 m² betreft, is een verantwoording in een omgevingsrapport vereist en dient de aanvraag ter advies te worden voorgelegd aan de Bouwcommissie B uitengebied. Voor dergelijke functies met een diepere of (gedeeltelijk) meerlagige bebouwing is een goede afwerking naar de burenen en de aanleg van groene daken of van dakterrassen voor de bovengelegene woningen een vereiste.

Het toegelaten wonen bestaat zowel uit eengezinshuizen als uit meergezinsgebouwen mits de appartementen in deze laatste voldoen aan alle volgende voorwaarden:

- aan de oppervlakenormen van de VMSW voldoen
- niet meer dan een vijfde van de woningen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning uitmaken
- en mits motivering in een omgevingsrapport dat de positieve impact ervan op de omgeving en het dorp aantoonst.

In waardevolle hoevegebouwen in de dorpskern met landelijk karakter gelden deze oppervlaken- en andere voorwaarden niet en kunnen meerdere woningen worden toegelaten.

Op het perceel aan sluitend bij de openzone voor parkeren aan Driewilgenstraat kunnen appartementen in afwijking op het voorgaande tot de helft van het aantal woningen uitmaken en gelden de oppervlakenormen voor een vijfde van de woningen.

Het voorzien van één zorgwoning bij een ééngezinshuis kan steeds worden toegelaten.

8.55.2. Inrichting

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

De appartementen in eventuele meergezinsgebouwen voldoen, behoudens de uitzonderingen aangegeven in art. 8.55.1, aan de oppervlakenormen van de VMSW (zie bijlage 4); ze beschikken over minstens twee slaapkamers en voldoen aan de normen voor levenslang wonen en voor toegankelijkheid voor personen met een verminderde beweeglijkheid zoals weergegeven in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (BD 13/12/2007).

In waardevolle hoevegebouwen kunnen meerdere woningen worden toegelaten.

Binnen de oeverstroken van waterlopen zoals aangeduid op het grafisch plan zijn volgende werken en handelingen niet toegelaten:

- het bouwen van nieuwe ondergrondse en halfondergrondse kelders, garages en mazout-tanks;
- het bouwen en herbouwen van (delen van) gebouwen, het aanleggen of hernieuwen van (delen van) verhardingen en het uitvoeren van om het even welke terreinophoging;
- het bouwen of herbouwen van tuinmuren of het plaatsen van andere constructies (zoals 'muren' van bloembakken) die het natuurlijk verloop van het water zouden kunnen belemmeren.

8.55.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en

kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde er van optimaal behouden blijft.

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.56. Woonprojectzone in buitengebied

8.56.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen

Alvorens in een woonprojectzone in buitengebied om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen of te (her)verkaveling over te gaan, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers in een omgevingsrapport een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en moeten overleggen. Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit RUP en voldoet deze met een zo hoog mogelijke 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 in buitengebied heeft (hebben), bevat het ontwikkelingsplan voor zijn (hun) percelen slechts bebouwingsmogelijkheden voor de functies aangegeven in punt 8.56.1 en voor zo ver toegelaten door de aanduidingen op het grafisch plan in evenredigheid met de oppervlakte van zijn (hun) percelen ten opzichte van de gehele oppervlakte van de woonprojectzone in buitengebied. Het ontwikkelingsplan kadert de ontwikkelingen op zijn (hun) percelen binnen het geheel van de woonprojectzone in buitengebied.

Van deze regel kan alleen worden afgeweken indien het omgevingsrapport vergezeld is van eigendomsattesten voor alle percelen in de woonprojectzone in buitengebied 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 bestemmingsvoorschriften van dit RUP.

In de woonprojectzones in buitengebied is wonen de hoofdbestemming.

- Minimaal vijfde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in elke woonprojectzone in buitengebied moet een woonbestemming hebben.
- Minimaal één vijfde van de bruto-vloeroppervlakte voor wonen in elke woonprojectzone in buitengebied 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.
- In elke woonprojectzone in buitengebied zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan één zesde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken:

kleinwinkelbedrijven en recreatieve zaken en gemeenschapsvoorzieningen. Deze kleinwinkelbedrijven en recreatieve zaken bevinden zich alleen op de gelijkvloerse verdieping en hebben een vloeroppervlakte van maximum 50 m²; deze is uitbreidbaar tot 100 m² mits motivatie in een omgevingsrapport. Landbouw is steeds toegelaten.

- Toeristische voorzieningen zijn toegelaten voor zover deze ondergeschikt blijven aan de woonfunctie. De horecafuncties bevinden zich daarvoor alleen op de gelijkvloerse verdieping en hebben een vloeroppervlakte van maximum 50 m²; deze is uitbreidbaar tot 100 m² mits motivatie in een omgevingsrapport.

De woningen in de woonprojectzone aan Thewissteeg kunnen pas worden ontwikkeld op voorwaarde dat binnen het projectgebied (aangeduid met de rode omranding) al de waterbeheersingswerken, met inbegrip van de door Infrax geplande collector en bufferbekken, zijn gerealiseerd. Van deze voorwaarde kan bij de vergunningverlening worden afgeweken wanneer de ontwikkelaar aantoont en garandeert dat zolang het Infrax-bufferbekken niet is gerealiseerd de volledige hemelwaterafvoer van het project waarvoor vergunning wordt aangevraagd wordt herbruikt of opgevangen in een of meer landschappelijk ingepaste waterinfiltratie- of waterbuffervijvers die ook bij een regenbui met een frequentie van 100 jaar al dat hemelwater bijhouden en met een aangepast regelsysteem de overstortvolumes ervan pas vertraagd, nadat de waterstroompiek in Steenbornbeek als gevolg van die regenbui(en) is weggestroomd, naar Steenbornbeek afvoert.

8.56.2. Inrichting

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. De op het grafisch plan aan geduide onbebouwbare zones voor open ruimten en tuinen (cfr. art. 8.57) en parkgebied (cfr. art. 8.41) binnen de rode omranding van de projectzone, zijn onderdeel van het gedeelte van de projectzone dat volgens de bebouwingsindex B/T niet bebouwbaar is.

Vrijstaande eengezinswoningen zijn in de woonprojectzones niet toegelaten tenzij aangetoond wordt dat de afmetingen van het perceel en/of de inrichting van de aangrenzende percelen niet toelaat een typologie met twee of meer aaneensluitende woningen te voorzien.

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

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

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 9m ten opzichte van het maaiveldniveau gemeten op de rooilijn. De maximale nokhoogte bedraagt 11m ten opzichte van het maaiveldniveau gemeten op de rooilijn. Alle gebouwen hebben aan alle vrije zijden afgewerkte gevels.

Specifieke inrichtingsvoorschriften per zone zijn:

- voor de woonprojectzone in buitengebied aan **Merelstraat** (opp. ca. 10.120 m²): de realisatie van de woningen in dorpsvilla's met aan alle zijden afgewerkte gevels bestaande uit maximaal 3 bouwlagen, te midden een hoogstamboomgaard die in hooftzaak als gemeenschappelijke tuin functioneert. Voor deze projectzone geldt een B/T van 15 % en een V/T van 0,30
- voor de woonprojectzone in buitengebied aan **Sleeweg** (opp. ca. 21.870 m²): de realisatie van de woningen ten westen van Leeuwkerk in dorpsvilla's met aan alle zijden afgewerkte

gevels be staande uit maximaal 3 bouwlagen voor de dorpsvilla's, te midden een hoogstamboomgaard die in hoofdzak als gemeenschappelijke tuinfunctie funktioneert. De woningen ten oosten van Leuwerik mogen als eengezinshuizen worden gerealiseerd en hebben (in afwijking van het hoger vermelde) een maximale kroonlijsthoogte van 7m en een maximale nokhoogte van 9m. Voor het geheel van deze projectzone geldt een B/T van 15 % en een V/T van 0,25

- voor de woonprojectzone in buitengebied aan **Thewissteeg** (opp. ca. 54.150 m²):
 - de realisatie van vrijstaande of gekoppelde eengezinshuizen, met een bouwhoogte van twee bouwlagen, als dan niet met splitlevel, voor de hoofdbouw onder schuin dak
 - binnen een B/T van 10 % en een V/T van 0,2 (maximaal 35 woningen)
 - binnen het bebouwbare deel van de projectzone moet minimaal 1.000 m² worden ingevuld met een centrale groene ruimte die mee deel uitmaakt van het totale openbaar domein van 2.000 m²
 - het oostelijke parkgebied moet vanaf het openbaar domein alsook tussen de woningen door zichtbaar blijven
 - de aanleg van een doorgang voor langzaam verkeer van een centrale ruimte naar het oostelijke parkgebied met begeleidende bomenrij in het tracé van de bestaande veldweg.

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

In de woonprojectzone aan Merelstraat zijn in afwijking op het voorgaande tuinmuren verboden, is de hoogte van eventuele perceelsafsluitingen (draadafsluitingen en hagen) beperkt tot 1m om het open karakter van de hoogstamboomgaard te vrijwaren en wordt de verharding beperkt tot het uiterste minimum (max. 5 % van de niet-bebouwde ruimte).

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

8.56.3. Beheer

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

- alle percelen die gelegen zijn in een woonprojectzone in buitengebied, met uitzondering van deze die op het grafisch plan als reservezone zijn aangeduid en deze in het binnengebied aan Thewissteeg.

Dit recht kan gedurende tien jaar na de inwerkingtreding van dit RUP voor al de betrokken percelen worden uitgeoefend door 1. Stad Sint-Truiden, 2. de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Sint-Truiden, 3. sociale huisvestingsmaatschappij Kleine Landeigendom en 4. AGOST (Autonoom Gemeentebedrijf voor de Ontwikkeling van Sint-Truiden).

Voor de percelen aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ingesteld: de onteigeningsmachtiging kan worden uitgevoerd door 1. Stad Sint-Truiden, 2. de sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Sint-Truiden, 3. sociale huisvestingsmaatschappij Kleine Landeigendom en 4. AGOST (Autonoom Gemeentebedrijf voor de Ontwikkeling van Sint-Truiden).

8.57. Onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen

8.57.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen

De onbebouwbare zones voor open ruimten en tuinen zijn integraal als één geheel als open ruimte te behouden of in te richten. Het stallen van wagens is er niet toegelaten. De hoogstamboomgaarden gelegen in de onbebouwbare zones voor open ruimten en tuinen, zullen maximaal beschermd en wanneer nodig geherwaardeerd worden omwille van hun cultuurhistorische en landschappelijke waarde en hun belevingswaarde voor de aanpalende woonomgevingen; bij deze in de omhullende woonprojectzones in buitengebied zal dit, zonder de bebouwingsmogelijkheden toegelaten in art. 8.56.2 te hypothekeren, zoveel als mogelijk gebeuren en zal dit in het omgevingsrapport worden verantwoord.

8.57.2. 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.

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

8.57.3. Beheer

Vermits de onbebouwbare zones voor open ruimten en tuinen gelegen zijn binnen de woonprojectzones in buitengebied, zijn dezelfde bepalingen voor het beheer als in artikel 8.56.3 van toepassing.

8.58. Overdruk reservezone

8.58.1. Bestemming

In de met een overdruk op het grafisch plan aangeduide reservezone kan de onderliggende bestemming zoals aangegeven door de grondkleur op het grafisch plan met de bijhorende bestemmingsvoorschriften pas worden gerealiseerd vanaf het ogenblik dat de bevoegde hogere overheid in het kader van een herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een gemeentelijke woningbehoeftenstudie goedkeurt, die de ontwikkeling van deze reservezone motiveert.

In dit gebied kan dan – voor zover de onderliggende bestemming dergelijke ontwikkelingen toelaat – 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° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden

- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden
- 4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten 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.

In dit gebied kan – voor zover de onderliggende bestemming dergelijke ontwikkelingen toelaat – 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° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden
- 4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten 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 **bescheiden woonaanbod** wordt verwezenlijkt van twintig procent.

8.58.2. Inrichting

Vanaf de inwerkingtreding van dit RUP en tot de bestemmingen van de grondkleur van het grafisch plan van kracht worden, kunnen in de zone alleen gebouwen en constructies worden vergund waarvan de vergunningsaanvragen zijn vrijgesteld van de medewerking van een architect.

Zodra de bestemming als woonprojectzone in buitengebied van kracht wordt, stoelt de inrichting op de bepalingen van artikels 8.56.2 en 8.57.2 maar eveneens op de evaluatie van de goede ruimtelijke ordening in de specifieke context van het geheel van de zone en haar omgeving en op de bepalingen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

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

8.59. Agrarische activiteitenzone

8.59.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 4: landbouw

De agrarische activiteitenzones zijn bestemd voor gebundelde beroepslandbouwbedrijvigheid in de ruime zin van meerdere bedrijven die plaats vindt in gebouwen. In de agrarische activiteitenzones kunnen de voor landbouwbedrijven noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning van de exploitanten voor zover deze een integrerend deel van het bedrijf uitmaakt worden toegelaten. De landbouwbedrijfsgebouwen kunnen zowel betrekking hebben op nieuwe bedrijfszetels, uitbreidingen van bestaande bedrijven, als herlokalisaties van bestaande veebedrijven (met uitzondering deze met grootschalige varkens- en kippenstallen) die in de dorpskernen en woonzones geen uitbreidingsmogelijkheden meer vinden.

Deze zones zijn niet bedoeld voor para-agrarische bedrijvigheid zoals verkoop van landbouwproducten, het onderhoud van landbouwmachines (die kunnen doorgaans in de dorpskern verweven worden), maar voor stallingen (voor alle veeteelt met uitzondering van varkens- en kippenstallen), schuren, koelloodsen, paletten-opslagruimten en dergelijke. De grootte van de toegelaten dierenstallen wordt er mede bepaald door de Vlare-normen.

Alvorens in een agrarische activiteitenzone om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen of te (her)verkaveling over te gaan, 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 kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de aard van de activiteiten, de compacte inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de buffering.

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 agrarische activiteitenzone heeft (hebben), bevat het ontwikkelingsplan voor zijn (hun) percelen slechts bebouwingsmogelijkheden voor de functies aangegeven in punt 8.59.1 in evenredigheid met de oppervlakte van zijn (hun) percelen ten opzichte van de gehele oppervlakte van de agrarische activiteitenzone. Het ontwikkelingsplan kadert de ontwikkelingen op zijn (hun) percelen binnen het geheel van de agrarische activiteitenzone.

Van deze regel kan alleen worden afgeweken indien het omgevingsrapport vergezeld is van eigendomsattesten voor alle percelen in de agrarische activiteitenzone 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 bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit RUP.

8.59.2. Inrichting

Bij vergunningsplichtige werken in de agrarische activiteitenzone die betrekking hebben op constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen

van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving.

De ontsluitingsinfrastructuur en de buffering van de agrarische activiteitenzone worden in één fase, voortgaand aan de realisatie van de landbouwbedrijfgebouwen, gerealiseerd. De buffering is min. 5 m breed aan alle zijden van de agrarische activiteitenzone en voldoet verder aan de bepalingen van artikel 8.18. In afwijking hierop volstaat een haag van min. 2 m hoogte als buffer aan de zijden van de agrarische activiteitenzone waar op het perceel ernaast of op het perceel aan de overzijde van de weg een hoogstamboomgaard aanwezig is, zolang die aanwezig blijft. Tot zolang kan de resterende breedte van de buffer voor agrarische buitenactiviteiten worden benut.

De bebouwing in een agrarische activiteitenzone wordt compact georganiseerd; de B/T van de bebouwing bedraagt er minimaal 50 %.

In het laagst gelegen deel van de zone mogen geen constructies worden opgericht en geen verhardingen worden aangelegd; enkel werken voor het faciliteren van buitenopslag en van de opvang en infiltratie van hemelwater worden hier toegelaten.

8.59.3. Beheer

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

- alle percelen die gelegen zijn in een agrarische activiteitenzone.

Dit recht kan gedurende tien jaar na de inwerkingtreding van dit RUP voor al de betrokken percelen worden uitgeoefend door 1. Stad Sint-Truiden en 2. AGOST (Autonoom Gemeentebedrijf voor de Ontwikkeling van Sint-Truiden).

8.60. Overdruk woninggroep in landbouwgebied

8.60.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

De bestemmingen landschappelijk waardevol agrarisch gebied (cfr. artikel 8.3.1) respectievelijk agrarisch gebied (cfr. artikel 8.30.1) blijven binnen deze overdruk van toepassing.

Evenwel kunnen woningen die bestaan op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en die vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, bewaard blijven met behoud van deze functie. Deze bepaling geldt enkel voor gebouwen die niet verkrot zijn en dus nog voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Bij bestaande landbouwbedrijven kan een beperkte nevenactiviteit van ambachtelijke activiteit op maximaal de helft van de vloeroppervlakte worden toegelaten. Bestaande bedrijfswoningen van landbouwbedrijven kunnen bij topzetting of verhuis van de landbouwactiviteit hun woonfunctie behouden binnen het bestaande volume van de hoevegebouwen.

8.60.2. Inrichting

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

Aan woningen die bestaan op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en die vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, zijn alle soorten instandhoudingswerken, met inbegrip van structurele instandhoudingswerken (die het gebruik van het gebouw of de constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen die betrekking hebben op de constructieve elementen zoals het vervangen van het dakgebinte en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren) toegelaten.

Daarnaast zijn aan dergelijke woongebouwen ook volgende werken en handelingen toegelaten:

- het verbouwen binnen het bestaande bouwvolume
- het herbouwen op dezelfde plaats (dit is met minstens drie kwart overlap met de bestaande oppervlakte) binnen het bestaande bouwvolume voorzover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw behouden blijven
- het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijk courante inplantingswijzen; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site
- het uitbreiden van een bestaande woning; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m³.

Voor genoemde mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de woning of het gebouw is niet verkrot
- de woning of het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
- het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt,
- en het aantal woningelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal.

Wanneer bestaande landbouwbedrijven of ambachtelijke activiteiten overeenkomstig de regeling voorzien in art. 8.60.1 worden stopgezet, worden de landschappelijk storende en/of verkrotte bijgebouwen die niet voor de toegelaten functies bruikbaar zijn ten laatste in het kader van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning die met betrekking tot het perceel wordt verleend, verwijderd. Storende en/of verkrotte bijgebouwen die wel voor de toegelaten functies bruikbaar zijn worden in het kader van die vergunning (door verbouwing of vervanging) qua uitzicht opgewaardeerd tot een voldoende aantrekkelijk beeld dat in het landschap past.

8.60.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP geen specifieke beheersvoorschriften in.

8.61. Overdruk woningen in parkgebied

8.61.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

De bestemming parkgebied (cfr. artikel 8.41.1) blijft binnen deze overdruk van toepassing.

Echter kunnen woningen die bestaan op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en die vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, bewaard blijven met behoud van deze functie. Deze bepaling geldt enkel voor gebouwen die niet verkrot zijn en dus nog voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit.

8.61.2. Inrichting

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

Aan woningen die bestaan op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en die vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, zijn alle soorten instandhoudingswerken, met inbegrip van structurele instandhoudingswerken (die het gebruik van het gebouw of de constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen die betrekking hebben op de constructieve elementen zoals het vervangen van het dakgebinte en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren) toegelaten.

Daarnaast zijn aan dergelijke woongebouwen ook volgende werken en handelingen toegelaten:

- het verbouwen binnen het bestaande bouwvolume
- het herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume voor zover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw behouden blijven.

Voorname mogelikheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de woning is niet verkrot
- de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
- het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot het bestaande bouwvolume en het aantal wooneenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal, zowel bij verbouwen als herbouwen.

8.61.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP geen specifieke beheersvoorschriften in.

Artikel 9. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

9.1. 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, worden 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 Buitengebied.

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 van het domein 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 één 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.

9.2. Open te laten doorgangen

Deze doorgangen moeten toegankelijk zijn voor het publiek. De doorgangen voor langzaam verkeer zullen volledig doorgaanbaar zijn voor voetgangers, voor fietsers en voor landbouwvoertuigen (met uitzondering voor de doorgangen doorheen het erfgoedlandschap welke niet toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer); de doorgangen voor wagens naar parkeerzones en laad- en losplaatsen zullen toegankelijk zijn voor de gebruikers.

Deze doorgangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid, binnen een spelingsmarge van 4 m rond de aangeduide as bij een doorgang voor langzaam verkeer en 10 m bij een doorgang voor wagens.

Langsheen de doorgangen bestaat de mogelijkheid om een afscherming onder de vorm van een groenscherm of een draadafsluiting te plaatsen met een hoogte begrepen tussen 1 en 1,5 m.

Doorgangen voor langzaam verkeer hebben een minimale vrije breedte van 3 m en, daar waar ze overbouwd zijn, een minimale vrije hoogte van 2,5 m; zij bevatten inrichtingen die de doorgang van personenwagens verhinderen. Doorgangen voor wagens hebben een minimale vrije breedte en een vrije hoogte die beantwoorden aan de betreffende gemeentelijke reglementering over de brandveiligheid.

De doorgangen voor langzaam verkeer voorzien doorheen het erfgoedlandschap worden aan de ingangen voorzien van nauwe en haakse sluizen of aangepaste (antibrommer)poorten zodat enkel niet-gemotoriseerd verkeer dit gebied kan betreden. Naast of in combinatie met deze aangepaste sluis moet een afsluitbare poort worden voorzien in functie van de bereikbaarheid voor materiaal voor het ruimen van de waterloop. Dergelijke doorgangen zijn 1,20 m breed en worden niet verhard.

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

9.3. Te bebomen randafwerking

Op het grafisch plan zijn de te bebomen randafwerkingen aangegeven. Voor deze randafwerkingen dient minimaal een rij met traditionele hoogstammige bomen met een potentiële hoogte van minimaal 7 m en minstens een boom per 10 m te worden aangeplant op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond de aangeduide as.

9.4. Hoofdontsluiting

Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens en/of voetgangers aangegeven. Deze toegangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond het aangeduide punt.

~~9.5. Open te houden zichten~~

~~Op het grafisch plan zijn de open te houden zichten aangegeven. In een strook van minimaal 10 m omheen de aangegeven zichtlijnen (dit is 5 m aan elke zijde ervan) zijn geen gebouwen, constructies of volledige groenmassa's toegelaten en moet het zicht op het achterliggende landschap open blijven.~~

9.6. Zone non aedificandi

Wanneer zich een waterlichaam in, doorheen of op de rand van een zone bevindt, kunnen binnen de oeverstroken zoals aangeduid op het grafisch plan geen gebouwen of constructies worden opgericht.

Het bouwen en herbouwen van (delen van) gebouwen, het aanleggen of hernieuwen van (delen van) verhardingen en het uitvoeren van om het even welke terreinophoging binnen een oeverstrook van 10 m van de kruin van om het even welke waterloop of bron is verboden.

Het verbouwen van bestaande gebouwen is wel toegelaten, binnen het bestaande vergunde volume.

Het bouwen of herbouwen van tuinmuren of het plaatsen van andere constructies (zoals 'muren' van bloembakken) die het natuurlijk verloop van het water zouden kunnen belemmeren binnen een oeverstrook van 10 m van de kruin van om het even welke waterloop of bron is verboden.

Voorname bepalingen gelden eveneens voor alle oeverstroken van alle waterlopen in het plangebied (zoals aangeduid op het plan feitelijke en juridische toestand) waarvoor geen oeverstroken op het grafisch plan zijn weergegeven.

III. PROCEDURE

Artikel 10. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties

10.1. 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 auto-standplaatsen, 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 maximum parkeercapaciteit, het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen en het effectief voorziene aantal parkeerplaatsen voor dat bouwinitiatief blijkt (artikel 5.1.);
- een berekeningsnota 'bestemmingen' waarin de oppervlakte wordt aangegeven van al de bestemmingen die op het betrokken perceel(en) voorkomen voor en na het bouwinitiatief (volgens 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 9.1);
- een beknopte nota 'inwendige waardevolle elementen' met een bijhorende fotoreeks, waarin de historische en waardevolle elementen binnenin de gebouwen, voor zover aanwezig, worden beschreven.

10.2. 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 de te verwijderen constructies worden afgeleverd. Na de verwijdering ervan, het indienen van een tweede reeks foto's als bewijs daarvan en een eventueel controlebezoek van een bevoegde stadsambtenaar ter plaatse, zal dan de stedenbouwkundige vergunning voor het geheel van de voorgenomen bouwwerken worden afgeleverd.

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

Artikel 11. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: omgevingsrapport

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

Het betreft:

- alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in de educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied, in de woonprojectzone in buitengebied en in een zoekzone voor agrarische activiteitenzone (artikels 8.35, 8.56, 8.59);
- het voorzien van minder fietsstandplaatsen voor niet-woonfuncties (art. 5.1.1);
- elk (ver)bouwinitiatief met meer of minder gebouwgebonden autostandplaatsen dan het nastrevenswaardige aantal (artikel 5.1.2);
- het kappen van een hoogstammige boom of hoogstamboomgaard in het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden en in het agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden (artikels 8.1.2 en 8.51.2);
- een grotere verharding van de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer dan het opgegeven maximum (artikel 8.18.2);
- een bijkomende verharding (artikel 8.1 en 8.57)
- plaatsing van een grotere kantine of van verlichtingspylonen aan open randen in een zone voor dagrecreatie (artikel 8.24);
- een kleiner aantal hoogstammig bomen in zones voor dagrecreatie (artikel 8.24);
- een definitieve verlaging van de grondwaterstand die noodzakelijk is voor het behoorlijk functioneren van de recreatieve activiteiten (artikel 8.24);
- het voorzien van handelingen die een meerwaarde geven aan het erfgoedlandschap (artikel 8.25);
- alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in functie van nabestemmingen in de agrarische zones voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied (artikels 8.26 en 8.27);
- nabestemmingen in zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied (artikel 8.37);

- het voorzien van een grotere recrea-zaak, een ambachtelijke bedrijvigheid in de kunst- of para-agrarische sfeer in de agrarische zone voor educatief waardevolle hoeven in buitengebied (artikels 8.26 en 8.27);
- alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in functie van nabestemmingen in de agrarische zones voor educatief-recreatieve waardevolle en educatief waardevolle hoeven in buitengebied (artikels 8.26 en 8.27);
- uitbreiding van de vloeroppervlakte tot 100 m² van de handels- en recreatiefuncties op de gelijkvloerse verdieping in de woonzone met landelijk karakter (artikel 8.33);
- voorzien van een steilere helling voor zachtglooiende aarden dammen in de zone voor agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden (artikel 8.51);
- het voorzien van een oppervlakte voor handel en recreatie tussen 200 en 400 m² in de dorpskern met landelijk karakter (artikel 8.55);
- het voorzien van een meergezinsgebouw in de dorpskern met landelijk karakter (artikel 8.55);
- alle vergunningplichtige bouwwerken met uitgebreide dossiersamenstelling aan een waardevol pand (artikel 9.1).

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

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

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:

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

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

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m . er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouw en, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalengebruik, 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 plaatsen van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten, ...);
- het stadsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
- de beleevingsaspecten (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 of een erkend ruimtelijk planner, behoudens bij de omgevingsrapporten die louter betrekking hebben op niet-bebouwde onderdelen van de artikels 8.1 en 8.51.

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

Artikel 12. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: Bouwcommissie Buitengebied

Om het beoordelen van de tolerantiemarges 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 Buitengebied 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.

12.1. Taak en bevoegdheid

In opvolging van de bepalingen van de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening heeft de Bouwcommissie Buitengebied volgende taken en bevoegdheden.

De Bouwcommissie Buitengebied geeft advies aan het College over alle (ver)bouwprojecten in het plangebied van dit RUP waarvoor volgens artikel 11 van deze voorschriften een omgevingsrapport moet worden ingediend en het aangeraden is dit vooraf te doen. Dit advies wordt gegeven bij de aanvraag van zowel de voorafgaandelijke stedenbouwkundige attesten als van de stedenbouwkundige vergunningen.

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

De Bouwcommissie Buitengebied geeft advies over (de voorwaarden voor) het toelaten van bouwprojecten; het College van Burgemeester en Schepenen beslist erover.

12.2. Samenstelling

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

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

Bij een (ver)bouw- of herinrichtingsinitiatief aan een waardevol pand of op een perceel dat (gedeeltelijk) als monument of erfgoedlandschap is geklasseerd, worden ook de schepenen voor Monumentenzorg en de een vertegenwoordiger van het Vlaams Gewest - Agentschap R&E, cel Onroerend Erfgoed voor de bespreking uitgenodigd. Zij zijn niet stemgerechtigd.

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

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

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

De samenstelling van de Bouwcommissie Buitengebied 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 Buitengebied 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, ...). 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 Buitengebied. De Bouwcommissie Buitengebied wordt zo spoedig mogelijk, ten laatste 15 dagen na het van kracht worden van dit RUP, geïnstalleerd.

12.3. Werkwijze

De werkzaamheden van de Bouwcommissie Buitengebied worden, op basis van de bepalingen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en binnen de beperkingen van dit artikel 13, geregeld in een Huishoudelijk Reglement. De gemeenteraad legt dit reglement ten laatste vast bij de definitieve goedkeuring van dit RUP.

Bijlage 1 Waardevolle panden in het plangebied - overzichtstabellen met de waardevolle elementen per pand

In navolgende tabel 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.

	hoeve
	Barettestraat 1
	bouwstijl classistisch bouwperiode eind 19e eeuw
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	2
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	trapezoïdale sluitsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	Langs de straatkant
dakvorm	woonhuis onder zadeldak - poortgebouw onder lessenaarsdak - stallen onder afgewolfd zadeldak - bakhuis onder zadeldak met lagere nok
BIJZONDERE KENMERKEN	
Semi-gesloten hoeve met gekasseide, trapezoïdale binnenkoer. Rondbooginrijpoort. Zichtbare ankerbalken. Rechthoekige poort onder houten latei met opschrift. Stijl- en regelwerk met lemen invullingen; bij verbouwing: woonhuis naar baksteenbouw, bijgebouwen gecementeerd,	

	woning
	Driewilgenstraat 25
	bouwstijl bouwperiode

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	2+1
plinten	hardsteen
speklagen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	deel voorgevel en zijpuntgevel
dakkapellen	x
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Gelegen naast de basisschool. Gebogen hardsteen raamomlijstingen	

	hoeve
	Driewilgenstraat 34
	bouwstijl
	bouwperiode

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepleisterd en beschilderd
poortomlijstingen	gevelsteen
deuromlijstingen	gevelsteen
vert. raamomlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevels
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw.	

	hoeve
	Driewilgenstraat 36
	bouwstijl
	bouwperiode

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	hardsteen
poortomlijstingen	gevelsteen
deuromlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
DAKKENMERKEN	
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw.	

	hoeve
	Driewilgenstraat 45
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepleisterd en beschilderd
speklagen	hardsteen op de hoeken op dezelfde hoogte als de raam- en deuropeningen
poortomlijstingen	gevelsteen
deuromlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
hoekbanden	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelstenen. Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw.	

	hoeve
	Driewilgenstraat 47
	bouwstijl
	bouwperiode

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepoetst en beschilderd
poortomlijstingen	gevelsteen
deuromlijstingen	gevelsteen
vert. raamomlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondboogrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw.	

	hoeve
	Driewilgenstraat 77
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepoetst
poortomlijstingen	gevelsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondboogrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw.	

	hoeve
	Driewilgenstraat 79
	bouwstijl
	bouwperiode

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepoetst en beschilderd
poortomlijstingen	gevelsteen
deuromlijstingen	gevelsteen
vert. raamomlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	gevelsteen
DAKKENMERKEN	
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Beide gebouwen hebben dezelfde nokhoogte en vormen één geheel. Metalen versieringen aangebracht in de voorgevel.	

	hoeve
	Driewilgenstraat 81
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepoetst
poortomlijstingen	gevelsteen
deuromlijstingen	gevelsteen
vert. raamomlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	x
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw. Voordeur toegankelijk via trap in hardsteen. Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelstenen bij het woongebouw.	

	kapel
	Driewilgenstraat - naast huisnummer 86
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
deuromlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	gevelsteen in boogvorm
DAKKENMERKEN	
dakvorm	plat dak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Trapgevel. Twee kleine ramen aan weerszijden van de deuropening.	

	hoeve
	Egovenstraat 6
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
poortomlijstingen	gevelsteen
deuromlijstingen	gevelsteen
vert. raamomlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevels
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Beide gebouwen hebben dezelfde nokhoogte en vormen één geheel. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.	

	hoeve
	Engelmanshoven-Dorp 39
	bouwstijl bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	3+2
plinten	hardsteen
poortomlijstingen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
uitgewerkte lateien	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	x
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Hoevecomplex bestaande uit drie gebouwen met zadeldak.	

	hoeve
	Engelmanshoven-Dorp 51
	bouwstijl bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	4+2 (zijgevel)
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
uitgewerkte lateien	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	x
dakvorm	zadeldak en schilddak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Uitgewerkte houten dragers kroonlijst. Ovalen raam en dakrand boven deur	

	parochiekerk Sint-Martinus	
	Groot-Gelmenlaan	
	bouwstijl neo-romaans bouwperiode 19e eeuw	

GEVELKENMERKEN		
gevelmateriaal		gevelsteen en hardsteen
uitgewerkte lateien		gevelsteen
DAKKENMERKEN		
dakvorm		zadel-, lessenaarsdaken en zeskantige spits
BIJZONDERE KENMERKEN		
Gelegen in het dorpscentrum, op een beboomde heuvel, binnen een ommuurd kerkhof. Neo-romaanse kruisbasiliek met neo-romaans interieur. Rondboogarcaden op zware pijlers met geornamenteerd kapiteel en bovenlichten.		

	hoeve	
	Groot-Gelmenlaan 102	
	bouwstijl	
	bouwperiode	
GEVELKENMERKEN		
gevelmateriaal	gevelsteen	
geledingen	2	
plinten	beschilderd en bepleisterd	
speklagen	in donkerdere gevelsteen op dezelfde hoogte als raamopeningen	
poortomlijstingen	gevelsteen	
deuromlijstingen	gevelsteen	
vert. raamomlijstingen	gevelsteen	
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen	
DAKKENMERKEN		
puntgevels	x	
dakvorm	zadeldak	
BIJZONDERE KENMERKEN		
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelstenen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw.		

	hoeve
	Groot-Gelmenlaan 105
bouwstijl	
bouwperiode	
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepoetst en beschilderd
poortomlijstingen	bepoetst en beschilderd
deuromlijstingen	bepoetst en beschilderd
vert. raamomlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	bepoetst en beschilderd
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw.	

	hoeve
	Groot-Gelmenlaan 110
bouwstijl	
bouwperiode	
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	3
poortomlijstingen	gevelsteen en sluitsteen in hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw.	

	hoeve
	Groot-Gelmenlaan 118
	bouwstijl bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	3
plinten	bepoetst en beschilderd
deuromlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw. Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelstenen.	

	hoeve
	Groot-Gelmenlaan 150
	bouwstijl bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepoetst en beschilderd
speklagen	gevelsteen in lichtere kleur op dezelfde hoogte als bovenkant raamopeningen
zware doorlopende druiplijsten	-
poortomlijstingen	gevelsteen
deuromlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	x
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	

Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Beeldje in nis boven poort. Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelsteen. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.

	hoeve
	Groot-Gelmenlaan 152
	bouwstijl bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen beschilderd
geledingen	2
plinten	bepleisterd en beschilderd
poortomlijstingen	gevelsteen
deuromlijstingen	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	x
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Beeldje in nis boven poort. Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelsteen. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.	

	hoeve
	Groot-Gelmenlaan 91
	bouwstijl bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	3
speklagen	hardsteen op dezelfde hoogte als onderkant gelijkvloerse raamopeningen
poortomlijstingen	gevelsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
DAKKENMERKEN	
dakvorm	zadeldak en schilddak
BIJZONDERE KENMERKEN	

Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw. Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelstenen.

	hoeve
	Groot-Gelmenlaan 92
	bouwstijl bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepoetst en beschilderd
poortomlijstingen	gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw.	

	hoeve
	Groot-Gelmenlaan 94
	bouwstijl bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepoetst
speklagen	in gevelsteen op dezelfde hoogte als bovenkant raamopeningen
poortomlijstingen	gevelsteen met sluitsteen in hardsteen
deuromlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	gevelsteen
DAKKENMERKEN	
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	

Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw. Versiering door dieper liggende gevelsteen aangebracht onder de kroonlijst zowel op woon- als poortgebouw. Metalen versieringen op de voorgevel van het poortgebouw.

	hoeve
	Groot-Gelmenlaan 95
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepoetst en geschilderd
poortomlijstingen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.	

	hoevecomplex
	Gudderstraat 1
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	5
plinten	hardsteen
poortomlijstingen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
erkers	x
DAKKENMERKEN	
puntgevels	x
dakvorm	zadeldak

BIJZONDERE KENMERKEN
Voordeur toegankelijk via een aantal treden in hardsteen. Binnenplaats van het hoevecomplex aangelegd met kasseien. Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw.

	kapel
	Gudderstraat - naast huisnummer 2
	bouwstijl bouwperiode

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	voorgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondboograam boven houten deur.	

	hoeve
	Gudderstraat 11
	bouwstijl bouwperiode

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevels
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelsteen. Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw. Beeldje in nis boven rondboogpoort.	

	kapel
	Gudderstraat - kapel naast huisnummer 14
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen beschilderd
hoekbanden	hardsteen beschilderd
DAKKENMERKEN	
puntgevels	voorgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Kruisteken in nok van de puntgevel. Beeldje in nis boven deuropening. Deur bestaat uit een hekwerk.	

	hoeve
	Gudderstraat 23
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepoetst en geschilderd
sluitstenen boven ramen/deuren	bepoetst en geschilderd
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelsteen. Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw.	

	hoeve
	Gudderstraat 24
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	3
plinten	hardsteen
speklagen	siersteen op dezelfde hoogte als bovenkant raamopeningen
poortomlijstingen	gevelsteen met sluitsteen in hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	x
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort uit smeedijzer. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw. Kroonlijst heeft ronde vorm boven de voordeur aan de voorgevel.	

	kapel
	Gudderstraat - kapel naast huisnummer 24
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
plinten	hardsteen
deuromlijstingen	gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	voorgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelstenen. Houten deur toegankelijk via enkele traptreden in hardsteen.	

	hoeve
	Gudderstraat 27
	bouwstijl bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	3
plinten	bepleisterd
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Beide gebouwen hebben dezelfde nokhoogte en vormen één geheel.	

	hoeve
	Gudderstraat 33
	bouwstijl bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepleisterd en beschilderd
poortomlijstingen	bepleisterd en beschilderd
deuromlijstingen	bepleisterd en beschilderd
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevels
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw.	

	kasteel De Motte	
	Helshovenstraat 4 - hoofdgebouw	
	bouwstijl neogotisch bouwperiode 18e eeuw	

GEVELKENMERKEN		
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen	
geledingen	4+2	
plinten	hardsteen	
speklagen	hardsteen	
deuromlijstingen	hardsteen	
vert. raamomlijstingen	hardsteen	
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen	
DAKKENMERKEN		
puntgevels	x	
dakvorm	schilddak	
BIJZONDERE KENMERKEN		
Omgracht kasteel in boomrijk park. Vier achthoekige, spitse hoektorens.		

	kasteel De Motte	
	Helshovenstraat 4 - toren en bijgebouw	
	bouwstijl neo-maaslandse stijl bouwperiode	

GEVELKENMERKEN		
gevelmateriaal	gevelsteen	
vert. raamomlijstingen	hardsteen	
hoekbanden	hardsteen	

DAKKENMERKEN		
dakkapellen	x	
dakvorm	zadeldaken	

BIJZONDERE KENMERKEN		
De toren staat bij een U-vormig complex. Ronde hoektorentjes. Uitgewerkte steunen dakrand in gevelsteen.		

	hoeve
	Helshovenstraat 18
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	4
plinten	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Beide gebouwen hebben dezelfde nokhoogte en vormen één geheel. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen. Het gebouw naast het poortgebouw heeft een lagere nokhoogte dan het poortgebouw en omvat een torentje.	

	kasteel
	Helshovenstraat 35
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	1+5
plinten	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
DAKKENMERKEN	
dakkapellen	grote dakkapel aan voorzijde
dakvorm	schilddak en torentje
BIJZONDERE KENMERKEN	
Haspengouwse Karabijn- & Pistoolschutters vzw is hierin ondergebracht. Terras in natuursteen aan de voorzijde.	

	herberg 'De Zwaan'
	Klein-Gelmenstraat 1
	bouwstijl
	bouwperiode 17e eeuw
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	x
dakvorm	afgewolfd zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Voormalige dorpsherberg tegenover Sint-Martinuskerk. Alleenstaand huis met T-vormige plattegrond: woonpartij haaks op de herbergvleugel. Bijbouw in overkalkt stijl- en regelwerk met lemen vullingen. Het uithangbord geeft een geschilderde voorstelling van een zwaan weer. Woonhuis met aan de straatzijde verlaagde puntgevel, door muurankers gedateerd.	

	woning
	Lindestraat 7
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	3
plinten	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevels
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Trapgevel boven de voordeur gelijk met kroonlijst van het zadeldak. Metalen versieringen in de voorgevel. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen. Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelstenen. Woongebouw heeft hogere nok- en kroonlijsthoogte dan het naastliggende, aansluitende gebouw.	

	hoeve
	Lindestraat 9
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	1+1
plinten	bepoetst en beschilderd
poortomlijstingen	gevelsteen
deuromlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevels
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.	

	hoeve
	Lindestraat 22
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	3
plinten	bepoetst en beschilderd
poortomlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevels
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw. Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelstenen. Metalen versieringen op de voorgevel.	

	parochiecentrum
	Luikersteenweg 475
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	1+3
speklagen	hardsteen
deuromlijstingen	gevelsteen
vert. raamomlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevels
dakkapellen	x
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Trapgevel boven voordeur startend bij de kroonlijst van het zadeldak. Metalen versieringen in de voorgevel. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.	

	Parochiekerk Sint-Jan-De-Doper
	Luikersteenweg 477
	bouwstijl neogotische kruiskerk
	bouwperiode eerste helft 20e eeuw
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
speklagen	hardsteen
DAKKENMERKEN	
dakvorm	NW-toren - zadeldak - afgewolfde lessenaarsdaken
BIJZONDERE KENMERKEN	

Bepoetst, neogotisch interieur met gepolychromeerd houten spitsongewelf. Spitsboogvormige scheibogen op zuilen met knoppenkapiteel. Houten zoldering boven zijbeuken die de dakhelling volgt. Houten straalgewelf in het koor.

	hoeve
	Luikersteenweg 479
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	3
plinten	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevels
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw.	

	woning
	Luikersteenweg 480
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	1
speklagen	hardsteen op dezelfde hoogte als bovenkant raamopeningen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	voorgevel en zijpuntgevels
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw.	

	woning
	Luikersteenweg 511
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	1+3
plinten	hardsteen
speklagen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
uitgewerkte lateien	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevels
dakvorm	zadeldak(woongebouw) en schilddak (bijgebouw)
BIJZONDERE KENMERKEN	
Bijgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte bijgebouw.	

	hoeve
	Luikersteenweg 541
	bouwstijl
	laat-classicistisch bouwperiode 18e eeuw
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	bepleisterd en beschilderd
geledingen	2+4
plinten	bepleisterd en beschilderd
poortomlijstingen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevels
dakvorm	zadeldaken
BIJZONDERE KENMERKEN	

Voormalige afspanning en hoeve, eertijds gelegen bij het Tolhuis van Gelinden, dat naar het Openluchtmuseum van Bokrijk werd overgebracht. Semi-gesloten hoeve met rechthoekig, gebetonneerd erf, doch oudere kern in vakwerk. Zijgevels met aandaken en muurvlechtingen. Hardstenen rondboogpoort. Woon- en poortgebouw hebben dezelfde nokhoogte en vormen één geheel.

	woning
	Luikersteenweg 551
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	3+2 (zijgevel)
speklagen	hardsteen op dezelfde hoogte als raamverdeling
deuromlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevels
dakvorm	zadeldak

	hoeve
	Luikersteenweg 552
	bouwstijl
	bouwperiode einde 18e eeuw
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen met verwerking van hardsteen
geledingen	2+6
poortomlijstingen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	voorgevel woongebouw en zijpuntgevel poortgebouw
dakvorm	zadeldaken
BIJZONDERE KENMERKEN	

Gesloten hoeve met gekasseide trapezoidale binnenkoer. Inrijpoort met duiventil aangebracht in ZW-vleugel haaks op woonhuis. Duiventil met halfrond venster boven de houten latei aan de erfzijde. Woonhuis aansluitend op bakhuis en kalverenstal. Getoogde deur met neuten, gestrekte kalkstenen tussendorpel en bovenlicht; kleine pui met dubbele steektrap. Zijpuntgevel met aandak en muurvlchtingen (straatzijde), twee getoogde vensters en twee rechthoekige venstertjes in de geveltop. Naast de inrijpoort, aansluitend bakhuis. Verder een kalverenstal, koestal en paardestal, wagenhuis, dwarsschuur, voormalige dorsmolen bediend door paardekracht en een bakhuis.

	hoeve
	Luikersteenweg 553
	bouwstijl
	bouwperiode 18e/19e eeuw
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	4
plinten	hardsteen
poortomlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
hoekbanden	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Semi-gesloten hoeve. Houten kroonlijst op klosjes. Gewijzigde muuropeningen en aanbouw uit 1844. Achtergevel beschadigd tijdens bombardement in 1945: vensteromlijstingen met cement bijgewerkt.	

	herenwoning
	Luikersteenweg 554
	bouwstijl ecclectisch - maaslandse stijl - neo-maaslandse stijl - modernistisch
	bouwperiode eind 19e eeuw
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	3
plinten	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
uitgewerkte lateien	hardsteen
DAKKENMERKEN	

dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Herenwoning van het dubbelhuistype. Voorgevel met driehoekig fronton met oculus. Rechthoekige venster- en deuromlijstingen met gedrukte spitsboogvormige bovendorpels. Kordonlijst onder de houten kroonlijst. Veranda tegen de zijpuntgevel.	

	dubbelhuis
	Luikersteenweg 556
	bouwtijl eclectisch - maaslandse stijl - neo-maaslandse stijl - modernistisch bouwperiode 18e/19e eeuw

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen met hardsteen
geledingen	2 (zijgevel)+1+ 5
deuromlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	trapezoidale hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevels
dakkapellen	-
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Dubbelhuis. Bijgebouwd bij neo-classicistische verbouwing 19e eeuw.	

	hoevecomplex
	Luikersteenweg 559-561
	bouwtijl classicistisch bouwperiode midden 18e eeuw
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	7 (woongebouw)+3 (poortgebouw)
plinten	hardsteen
poortomlijstingen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
hoekbanden	hardsteen
erkers	houten
DAKKENMERKEN	
puntgevels	ja

dakkapellen	gewolfd
dakvorm	zadeldaken

BIJZONDERE KENMERKEN

Hoevecomplex op U-vormige plattegrond. Voorgevel met driehoekig fronton met blazen. Hoeve omvat een woonhuis, wagenhuis, poortgebouw, stallen, schuren en conciërgewoning.

Voorgevel herenwoning afgezet met kalkstenen hoekbanden en bekroond met driehoekig fronton met blazen. Hardstenen kroonlijst.

	boerenburghuis
	Luikersteenweg 560
	bouwstijl classicistisch bouwperiode 18e/19e eeuw

GEVELKENMERKEN

gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	5
plinten	hardsteen
poortomlijstingen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
hoekbanden	hardsteen

DAKKENMERKEN

dakvorm	zadeldak (woongebouw) en plat dak (poortgebouw)
---------	---

BIJZONDERE KENMERKEN

Semi-gesloten hoeve met gekasseid, trapezoïdaal erf. Boerenburghuis van het dubbelhuistype onder een gebogen zadeldak. Eenvoudige bakstenen achtergevel met verhoogde begane grond (terreinhelling). Vierkante zoldervenstertjes in puntgevels. Rondboogpoort.

	woning/kantoor
	Luikersteenweg 562
	bouwstijl bouwperiode

GEVELKENMERKEN

gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	4
plinten	hardsteen
speklagen	hardsteen in voor- en zijgevel op dezelfde hoogte als raamverdeling
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen

sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
uitgewerkte lateien	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Deel voorgevel bestaat uit trapgevel. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.	

	woning
	Luikersteenweg 564
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	4
plinten	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
hoekbanden	hardsteen
DAKKENMERKEN	
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.	

	boerenburgerhuis
	Luikersteenweg 566-568
	bouwstijl
	bouwperiode 19e eeuw
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	grijsgeschilderde baksteen met hardsteen
geledingen	2
plinten	bepleisterd met hardsteen hoeken
poortomlijstingen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
DAKKENMERKEN	

puntgevels	zijpuntgevels
dakvorm	licht gebogen zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Houten kroonlijst. Verankerde rondbooginrijpoort met trapezoïdale sluitsteen. Beide puntgevels maakten deel uit van een verdwenen hoevecomplex.	

	woning
	Luikersteenweg 566-568
	bouwstijl
	bouwperiode 19e eeuw
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	beschilderde baksteen met hardsteen
geledingen	2
plinten	bepleisterd met hardsteen hoeken
poortomlijstingen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	x
dakvorm	mansardedak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Houten kroonlijst. Verankerde rondbooginrijpoort met trapezoïdale sluitsteen. Beide puntgevels maakten deel uit van een verdwenen hoevecomplex.	

	hoeve
	Luikersteenweg 570
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	3
plinten	hardsteen
poortomlijstingen	hardsteen
uitgewerkte lateien	stalen profiel met versieringen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak

BIJZONDERE KENMERKEN

Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Metalen versieringen in voorgevel. Beide gebouwen hebben dezelfde nokhoogte en vormen één geheel.

	naam
	Luikersteenweg 571
	bouwstijl bouwperiode

GEVELKENMERKEN

gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2+3
plinten	hardsteen
speklagen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen en gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
uitgewerkte lateien	massieve hardsteen boven raam- en deuropeningen op gelijkvloerse verdieping
hoekbanden	hardsteen op de hoeken op dezelfde hoogte als de raam- en deuropeningen

DAKKENMERKEN

puntgevels	zijpuntgevels
dakvorm	zadeldak

BIJZONDERE KENMERKEN

Trapgevel in voorgevel. Metalen versieringen in de voorgevel onder ramen op gelijkvloerse verdieping. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.

	hoeve
	Ovelingenstraat 23
	bouwstijl bouwperiode

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	3
plinten	hardsteen

speklagen	gevelsteen
deuromlijstingen	gevelsteen
vert. raamomlijstingen	gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevels
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
naast woning ook nog schuur aanwezig en te behouden als waardevol element	

	kapel
	Ovelingenstraat 26
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	voorgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Kruisteken in nok voorgevel. Deur bestaat uit een hekwerk.	

	woning
	Overbroekstraat 5
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepleisterd en beschilderd
sluitstenen boven ramen/deuren	bepleisterd en beschilderd en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	vrijstaande zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak

BIJZONDERE KENMERKEN

Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelstenen. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.

	woning
	Overbroekstraat 7
	bouwstijl
	bouwperiode

GEVELKENMERKEN

gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepoetst en beschilderd
sluitstenen boven ramen/deuren	bepoetst en beschilderd en gevelsteen

DAKKENMERKEN

puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak

BIJZONDERE KENMERKEN

Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelstenen. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.

	woning
	Overbroekstraat 9
	bouwstijl
	bouwperiode

GEVELKENMERKEN

gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepoetst en beschilderd
sluitstenen boven ramen/deuren	bepoetst en beschilderd en gevelsteen

DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelstenen.	

	woning
	Overbroekstraat 11
	bouwtijl
	bouwperiode

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepoisterd en beschilderd
deuromlijstingen	bepoisterd en beschilderd
sluitstenen boven ramen/deuren	geschilderd metalen profiel met versieringen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelstenen. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.	

	woning
	Overbroekstraat 13
	bouwtijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	

gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepleisterd en beschilderd
sluitstenen boven ramen/deuren	bepleisterd en beschilderd en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelstenen. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.	

	woning
	Overbroekstraat 15
	bouwstijl bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepleisterd en beschilderd
sluitstenen boven ramen/deuren	bepleisterd en beschilderd en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Versiering onder kroonlijst door inspringende gevelstenen. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.	

	woning
	Overbroekstraat 16
	bouwstijl bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2

speklagen	in hardsteen op +/- 0,50m boven maaiveldniveau in de voorgevel
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is iets hoger dan nokhoogte poortgebouw.	

	hoeve
	Overbroekstraat 51
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak en schilddak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw.	

	kapel
	Populierenstraat 41
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	bepleisterd en beschilderd
DAKKENMERKEN	
puntgevels	voorgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	

Beeldjes aan zijkanten van de luifel in nis. Deur bestaat uit hekwerk.

	hoeve
	Populierenstraat 63
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepleisterd en beschilderd
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw. Beeldje in nis boven rondboogpoort.	

	kapel
	Populierenstraat naast huisnummer 63
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	voorgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Voorgevel is een trapgevel waarbij iedere trap wordt afgedekt met hardsteen. Boven aan de trap (aan de nok) is een hardstenen kruisteken bevestigd. Deur bestaat uit hekwerk. Deuropening bestaat uit een rondboog. In de vrijstaande zijgevel bevinden zich twee raamopeningen.	

	Het Zwart Huis
	Sint-Jansberg 29

	bouwstijl bouwperiode 20e eeuw
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen beschilderd
geledingen	5
poortomlijstingen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevels met vlechtingen ten NW en ten ZO.
dakvorm	zadeldak - licht vooruitspringende toren onder schilddak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Vroegere semi-gesloten hoeven waarvan NO-vleugel bewaard werd met van noord naar zuid het woonhuis, de stalling met centrale toren en het wagenhuis, Brede gedrukte rondboogpoort.	

	Parochiekerk Sint-Quintinus	
	Sint-Quintinusstraat 2	
	bouwstijl classicistisch bouwperiode 19e eeuw	

GEVELKENMERKEN		
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen	
plinten	hardsteen	
deuromlijstingen	hardsteen	
vert. raamomlijstingen	hardsteen	
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen	
uitgewerkte lateien	hardsteen	
hoekbanden	hardsteen	
DAKKENMERKEN		
dakvorm	lessenaarsdak en zeskantige spits; schip onder zadeldak; koor onder afgewolfd zadeldak	
BIJZONDERE KENMERKEN		

Herbouwde kerk binnen het vroegere kerkhof, thans omgevormd tot grasperk. Gronton boven inkomdeur. Laat-classistisch interieur met barokmeubilair. Half ingebouwde westelijke toren, herbouwd in 1873. Getoogde centrale deur geflankeerd door pilasters onder een entablement en driehoekig fronton.

	hoeve
	Sint-Quintinusstraat 4-6
bouwstijl	
bouwperiode 18e eeuw	
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	3
poortomlijstingen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
DAKKENMERKEN	
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Voormalige semi-gesloten hoeve, opgesplitst in twee woningen gelegen naast de kerk. Twee aandaken met muurvlchtingen. Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte poortgebouw is hoger dan nokhoogte woongebouw.	

	hoeve
	Vrijheersstraat 4
bouwstijl	
bouwperiode	
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	3
plinten	bepoetst en beschilderd
poortomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.	

	hoeve
	Vrijheersstraat 8
	bouwstijl bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	4
plinten	hardsteen
poortomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.	

	naam
	Vrijheersstraat 12
	bouwstijl bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	2
plinten	bepoetst en beschilderd
sluitstenen boven ramen/deuren	gevelsteen en hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	zijpuntgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbooginrijpoort. Poortgebouw bestaat uit één bouwlaag. Het woongebouw bestaat uit twee bouwlagen. Nokhoogte woongebouw is hoger dan nokhoogte poortgebouw. Voordeur bereikbaar via trap in hardsteen.	

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

Voor panden die niet als waardevol zijn aangeduid, zijn volgende aspecten mede bepalend 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 alzo 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 meter 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 Combinatietabel ruimtelijke opties - richtinggevende elementen - bestemmingen

Als bijlage bij de voorschriftenbundel wordt een combinatietabel opgenomen ter verduidelijking/concretisering van de stedenbouwkundige voorschriften, met daarin drie kolommen. De eerste kolom bevat de ruimtelijke opties, de tweede kolom bevat de belangrijkste elementen van de inrichting van deze ruimtelijke opties. De laatste kolom verwijst naar de bestemming op het grafisch plan waarvoor deze ruimtelijke opties gelden.

ruimtelijke opties / conceptelementen	richtinggevende elementen van inrichting en gebruik	verordenende bestemmingen
vrijwaren en versterken hoogstamboomgaarden als landschapselement nabij waardevolle hoeven en kasteel	behoud en zo nodig vervangen of aanvullen van de hoogstamfruitbomen met fruitvariëteiten uit de Vlaamse lijst voor genetische biodiversiteit met een dichtheid van 1 boom per 170 m ² ; behoud van de graslandonderbegroeiing; alleen scheuren van graslanden bij kappen van een kersenhoogstamboomgaard in functie van heraanplant in dezelfde plangaten om met een tijdelijke akkeraanplant de bodemmoetheid weg te werken met het oog op de gegarandeerde heraanplant van nieuwe kersenhoogstambomen binnen de tien jaar (cfr.RUP groene waarden); geen bebouwing, tenzij kleine veeschuilhokken; alleen schuilhokken voor paarden als ook beschermende boomkorven; geen verharding; alleen tijdelijk verlagen van de grondwaterstand bij vergunde bouwwerken; aanplant van hagen op minstens een kwart van de randen	agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden
ondersteunen agrarisch gebruik bij voorkeur voor grondgebonden activiteiten en vrijwaren en versterken van de landschappelijke waarde	nieuwe landbouwbedrijfsbebouwing met afgewerkte gevels en nabij de bestaande; behoud of inpassing kleine landschapselementen; nabestemming van landbouwgebouwen na overgangsperiode mogelijk binnen het bestaande volume; verbouwing en herbouwing van zonevreemde woningen mogelijk binnen bestaande volume	landschappelijk waardevol agrarisch gebied

ondersteunen openheid van het landschap van de zuidelijke plateaus en van het grondgebonden agrarisch gebruik bij voorkeur voor akkers, maar ook voor weilanden en plantages	geen bestaande of nieuwe landbouwbedrijfsbebouwing; alleen de plaatsing van lage sleuven, kleine veeschuikhokken, tijdelijke plastic bescherm-tunnels en hagelnetten is toegelaten	bouwvrij landschappelijk waardevol agrarisch gebied
ondersteunen behoud en uitbouw van kerkhoven met een groene, parkachtige aanleg	beperkte, afgewerkte bebouwing; verhardingen beperkt tot maximaal de helft; tuinaanleg en aanplant hoogstambomen noodzakelijk	zone voor gemeenschapsvoorzieningen
ondersteunen (her)aanleg pleinen in dorpskernen en kern van gehucht Vrijheers	sobere aanleg	straten en pleinen
ordenen van het parkeren en bijdragen tot een groene omgeving	lage dichtheid aan parkeerplaatsen; beperkte verharding; verplichte afwerking naar burens en open ruimte; verplichte aanplant hoogstambomen	open zone voor parkeren
uitbouwen (dicht)groene overgangszone naar woningen of open ruimten	verplichte aanplant en in voorkomend geval herstelmaatregelen	onbebouwde zone voor open ruimte en buffer (bij dichte buffers) / overdruk met hoge groenelementen (bij lichtfilterende buffers)
bieden van mogelijkheden voor sporten en andere recreatieve activiteiten in openlucht op schaal van de dorpen	aanleg in een parkachtige omgeving met voldoende hoogstammen, met gebouwen en verlichting aan de dorpszijde; herstel van de rand van het nabijgelegen natuurgebied	zone voor dagrecreatie met overdruk met parkachtig karakter
bieden van mogelijkheden voor nieuwe functies in waardevolle en zo nodig te renoveren hoeven	wonen als hoofdfunctie, flexibele waaier aan laag dynamische recreatieve nevenfuncties; behoud of respectvolle vernieuwing van waardevolle elementen	agrarische zones voor (educatief-) recreatieve waardevolle hoeve in buitengebied
vrijwaren van mogelijkheden voor beroepslandbouw	nieuwe landbouwbedrijfsbebouwing met eenvoudige maar afgewerkte gevels; nabestemming van landbouwgebouwen na overgangperiode mogelijk binnen het bestaande volume; verbouwing en herbouwing van zonevreemde woningen met uitbreiding cfr. art. 4.4.10 tot en met 4.4.23 van VCRO	agrarisch gebied

nieuwe functies in een te renoveren kasteelhoeve-complex	wonen als hoofdfunctie, flexibele waaier aan recreatieve, culturele en educatieve nevenfuncties; behoud of respectvolle vernieuwing van waardevolle elementen en van de directe parkomgeving	educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied
bieden van mogelijkheden vrijwaren voor iets grotere bedrijven of handelszaken, al dan niet met een uitdoofregeling	compacte uitbouw van de gebouwen in een zo nodig qua beeld op te waarden site (volgens specifieke regels) ; in voorkomend geval met herstelmaatregelen: – voor de bedrijven in deelgrafisch plan H : aanleg van een fysieke scheiding (haag, gracht, ...) tussen de parkings en N 3, zodat de toegang vanaf de gewestweg tot de bedrijven langs de Luikersteenweg slechts in een versmalde zone, zoals aangeduid op het deelgrafisch plan, plaatsvindt; – voor de bedrijven in deelgrafisch plan H : degelijke afwerking van de oostelijke rand langs de Bommel, hetzij als gevelwand, hetzij door afscherming met groenblijvende struiken en/ of tuinmuren van 2,5 m hoogte zodat het geheel een afgewerkte en aantrekkelijke rand langs deze veldweg vormt; – voor het bedrijf in deelgrafisch plan I : degelijke afwerking van de noordelijke gevel (materialen en geleiding) zodat hij in zijn geheel een afgewerkte en aantrekkelijke dorpsrand vormt.	zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied / zone voor middelgroot-winkelbedrijf in buitengebied / overdrukken met para-agrarische bedrijvigheid, met serreteelt
optimaliseren cultureel parkaanleg in kasteelpark en uitbouw nieuw dorpspark in waterrijk binnengebied	behoud en/of nieuwe groenaanleg; parkeerverbod; mogelijkheid voor waterbeheersingswerken nabij waterloop	parkgebied

vrijwaren en versterken natte graslanden, kalk-graslanden en historisch permanente graslanden en van de daarin aanwezige kleine landschapselementen als ecologische verbinding tussen natuurgebieden; behoud mogelijkheden voor extensief landbouw-gebruik	behoud van de graslanden en behoud en zo nodig vervanging van de daarin aanwezige kleine landschapselementen; geen bebouwing, tenzij kleine vee-schuilhokken; geen verharding; alleen tijdelijk verlagen van de grondwaterstand bij vergunde bouwwerken	agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden
vrijwaren bestaande hoge natuurwaarden in Herkvallei, aan grindput van Engelmanshoven en aan Steenoven	behoud en versterking waardevolle habitats, met name de verschillende loof- en hellingbossen; geen bebouwing	natuurgebied
beschermen en vrijwaren van bebouwing van waterrijke gronden nabij de dorpskern	behoud van de versterking waardevolle habitats en geen bebouwing van de waterrijke gronden met bronnen	overdruk onbebouwbare percelen
(op termijn) bieden van mogelijkheden voor kleinschalige woon-projecten in de dorpen	compacte bebouwing, in belangrijke mate in dorpsvilla's / meergezinsgebouwen met alzijdig afgewerkte gevels, temidden of naast ruime open tuinen (met behoud en zo nodig vervanging van aanwezige hoogstam-boomgaarden)	woonprojectzone in buitengebied / onbebouwbaar zone voor open ruimte en tuinen / overdruk reservezone
ondersteunen en bieden van mogelijkheden voor beroepslandbouw, met name voor uitbreidingen van bedrijfsgebouwen, nieuwe bedrijfszetels en herlocaties van veebedrijven uit de dorpen	nieuwe landbouwbedrijfs-bebouwing met eenvoudige maar afgewerkte gevels in een compacte, goed ontsloten zone met afgewerkte randen (en buffers naar aanpalende woningen)	agrarische activiteitenzone
bieden van mogelijkheden voor behoud en modernisering van zonevreemde woningen in landbouwzones	verbouwing, herbouwing en uitbreiding van zonevreemde woningen mogelijk cfr. art. 4.4.10 tot en met 4.4.23 van VCRO	overdruk woninggroep in landbouwgebied

Bijlage 4 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 (bdf)	23,04 (3,86,4)	23,04 (3,86,4)	23,04 (3,86,4)	24,48 (3,86,4)	24,48 (3,86,4)	25,20 (3,86,4)	28,00 (4,07)	28,80 (4,07)	28,00 (4,07)	28,80 (4,07)	28,80 (4,07)	30,24 (4,30,2)	30,24 (4,30,2)	32,40 (4,50,2)	32,40 (4,50,2)	32,40 (4,50,2)
KEUKEN (bdf)	4,32 (1,86,2)	5,40 (1,86,2)	5,40 (1,86,2)	6,48 (1,86,2)	6,48 (1,86,2)	6,48 (1,86,2)	7,20 (2,40,3)	8,16 (2,40,3)	8,16 (2,40,3)	8,64 (2,40,3)	9,60 (2,40,3)	9,60 (2,40,3)	10,80 (2,40,3)	12,00 (2,40,3)	12,00 (2,40,3)	12,60 (2,40,3)
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	12,24
SLAAPKAMER 2																
SLAAPKAMER 3																
SLAAPKAMER 4																
SLAAPKAMER 5 (bdf)																
BADKAMER (bdf)	3,24 (1,81,8)	3,24 (1,81,8)	4,08 (1,76,2)	4,08 (1,76,2)	4,08 (1,76,2)	4,08 (1,76,2)	5,40 (1,86,3)	5,40 (1,86,3)	5,40 (1,86,3)	5,40 (1,86,3)	5,40 (1,86,3)	5,40 (1,86,3)	5,40 (1,86,3)	5,40 (1,86,3)	5,40 (1,86,3)	5,40 (1,86,3)
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																
(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
Ventilatie 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																
NETTO OPPERVLAKTE	30,28	43,76	51,60	62,16	70,78	76,58	87,26	95,67	94,37	101,23	106,77	113,79	116,74	123,68	126,66	134,44
Surplus muuropp. m²	0,88	1,84	2,15	2,83	3,18	3,62	3,89	4,28	4,54	4,72	4,88	5,05	5,39	5,55	5,73	5,95
% 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
Altrok berging																
Voor één niveau																
MINIMUM WO BASIS	30,16	44,10	51,75	62,11	69,98	74,20	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

Let wel! Deze minimum oppervlakten zijn basaal richtlijngetal, ter illustratie van een evenwichtige en haalbare oppervlakenverdeling conform de absolute minimum WO




p r o v i n c i e l i m b u r g

Directie Ruimte
Dienst Ruimtelijke Planning en Beleid

Kenmerk 124.03.10
Dossier *Zootw. 15.576...*
Gezien om gehecht te worden aan het besluit van heden
Hasselt d.d. *8 SEPTEMBER 2011*
Namens de deputatie
De verslaggever,
get. *WALTER CAEMEAS*

De provinciegriffier,
get. Renata Camps

De gouverneur-voorzitter,
get. Herman Reynders

[Handwritten signature]
Voor eensluidend afschrift
Namens de provinciegriffier

[Handwritten signature]
Frank Vranken
bestuursdirecteur