



R.U.P. geïntegreerde zorgsite velm

stad Sint-Truiden

definitief ontwerp – augustus 2006

Inhoud

| | |
|--|----|
| Inleiding | 3 |
| I. Algemene bepalingen | 5 |
| Artikel 1. Begrenzing van het gebied | 5 |
| Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften | 5 |
| Artikel 3. Bestaande reglementeringen | 6 |
| Artikel 4. Afwijkingsmodaliteiten | 6 |
| Artikel 5. Begrippen | 6 |
| Artikel 6. Parkeervoorschriften | 10 |
| II. Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer | 13 |
| Artikel 7. Zonering en bestemmingen | 13 |
| Artikel 8. Bestemmingen | 13 |
| Artikel 9. Voorschriften per bestemmingszone | 15 |
| 9.13. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen | 15 |
| 9.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer | 17 |
| 9.41. Parkgebied | 19 |
| Artikel 10. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften | 21 |
| III. PROCEDURE | 23 |
| Artikel 11. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties | 23 |
| Artikel 12. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: omgevingsrapport | 24 |
| Artikel 13. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: Bouwcommissie | 26 |
| . | |
| BIJLAGE | |
| Bijlage 1 Waardevolle panden in het plangebied - overzichtstabellen met de waardevolle elementen per pand | |

Inleiding

0.1. Leeshandleiding

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

Van deel I, algemene bepalingen, zijn alle artikels alle werken en handelingen en bij elk (ver)bouwinitiatief in het plangebied van belang.

Deel II bevat de voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer. Hierbij zijn, net als bij andere in opmaak zijnde ruimtelijke uitvoeringsplannen voor het Truiense buitengebied, haast alle voorschriften die op een bepaalde bestemmingszone betrekking hebben gebundeld in één artikelonderdeel. Alleen enkele gedetailleerde inrichtingsvoorschriften zijn in een afzonderlijk artikel 10 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 (art. 11) en bij bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges (art. 12 en 13). Deze laatste zijn alleen van tel in een aantal welomschreven situaties, die bij het begin van art. 12 worden samengevat.

De nummering van de artikels wijkt af van deze die sinds de uniformisering voor alle ruimtelijke uitvoeringsplannen in Sint-Truiden wordt toegepast. De specifieke bepalingen met betrekking tot dit plangebied zijn dan ook alleen bij de algemene en procedurele bepalingen van delen I en III met een overdruk aangeduid; in deel II is dit niet het geval.

De bijlage verschaft op een aantal punten meer gedetailleerde informatie en maakt integraal deel uit van deze voorschriften.

0.2. Algemene opvatting

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

Dit uitvoeringsplan voor een geïntegreerde zorgsite te Velm in Sint-Truiden 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 R.U.P. 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 een op te richten Bouwcommissie wordt gevoerd, zal een stimulans zijn om daadwerkelijk een hoge kwaliteit die inspeelt op de omgeving na te streven.

I. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begrenzing van het gebied

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

Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

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

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zijn van toepassing op:

1. elke sloop 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 erfdiensbaarheden.

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 scheidmuren binnin, door-

eenlopende 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 2001), zoals die op de kaart van de feitelijke en juridische toestand zijn weergegeven.

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

Artikel 3. Bestaande reglementeringen

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

Artikel 4. Afwijkingsmodaliteiten

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

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

Artikel 5. 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:** verblijfplaatsen van personen in één- of meergezinshuizen, in tehuizen voor kinderen, bejaarden, mindervaliden, kloostergemeenschappen en andere collectieve woonvormen alsook in gemeubileerd verhuurde lokalen (kamers,...).
Kantoren, kabinetten en wachtkamers voor de uitoefening van een vrij beroep worden alleen als onderdeel van een woning beschouwd, wanneer aan volgende drie voorwaarden tegelijkertijd is voldaan. Deze lokalen zijn maximum 100 m² groot. De uitoefenaar van het vrij beroep heeft in die woning zijn hoofdverblijfplaats en woont er ook daadwerkelijk. Er zijn maximaal twee personen werkzaam. In alle andere gevallen worden deze lokalen als kantoor aangezien.
2. **kantoren:** ruimten die in hoofdzaak gebruikt worden voor bezoldigde hoofdarbeid, dienstlokale inbegrepen. Kleine kantooruimten ten behoeve van een winkel of een am-

bachtelijk bedrijf worden als een onderdeel van deze functies beschouwd. Kantoren van publieke diensten worden als gemeenschapsvoorziening aangezien (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 max. 150 m² en een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantoorruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) van max. 200 m².
Met kleinwinkelbedrijven worden onder meer gelijkgesteld, voor zover ze aan deze oppervlaktevereisten voldoen: wasserettes, depots voor het wassen, verven en reinigen van textielproducten, kapperssalons, schoonheidsinstituten, manicuur- en pedicuur-salons, schoen- en sleutelmakers, apotheken, loketdiensten van post, bank, autorijsschool en dergelijke, immobiliënkantoren, interim- en uitzendarbeidsbureaus, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen met uitzondering van funeraria, benzinstations.
5. **middelgrootwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte begrepen tussen 150 en 750 m² of een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantoorruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) begrepen tussen 200 en 1000 m².
6. **reca-bedrijven:** alle horeca-bedrijven met uitzondering van hotels, pensions en motels. Cafeteria's van socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen worden als een onderdeel van deze laatste functies beschouwd en niet als reca-zaak.
7. **ambachtelijke bedrijven:** werkhuizen met een maximale oppervlakte van 400 m² voor de overdekte en eventueel niet overdekte ruimten 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.
Loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50 m² en behoudens een toegang niet langs de straatzijde gelegen zijn. Andere opslagplaatsen zijn uitgesloten, evenals alle opslagplaatsen van autowrakken en dergelijke.
8. **gemeenschapsvoorzieningen:** alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, verzorgende, religieuze, socio-culturele, culturele en sportieve aard aan de gemeenschap. Ook alle vormen van woningen waarin op een georganiseerde manier zorg aan zorgbehoevende bewoners wordt verstrekt zoals RVT's, serviceflats, zorgwoningen, kangoeroewoningen, ADL-woningen, beschut wonen, begeleid wonen voor specifieke groepen, ... worden als gemeenschapsvoorziening beschouwd.
9. **collectieve autostandplaatsen:** openbare of private standplaatsen voor autovoertuigen -(half)ondergronds, in open lucht of overdekt- die verplicht ter beschikking worden gesteld van buurtbewoners of van (middel)langparkerende stadsbezoekers. Deze terbeschikkingstelling gebeurt al dan niet tegen vergoeding en/of met een welbepaald toewijzingssysteem. Zij kan permanent zijn of op bepaalde tijdstippen, volgens de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen.
10. **bruto-vloeroppervlakte van een gebouw:** de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw, eventuele vloeren in het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2 meter boven aanwezig is. (Delen van) bouwlagen, met uitzondering van traphallen, met een vrije hoogte van meer dan 5 meter worden als dubbel meegeteld.

11. **bruto-vloeroppervlakte van een bestemming:** de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen of delen ervan die voor die bestemming effectief worden gebruikt, eventuele vloeren in het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2 meter boven aanwezig is.
12. **bebouwingsindex (B/T):** de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent.
De bebouwingsindex geeft dus in omgekeerde zin ($100 - B/T$) een aanwijzing van het aandeel van de betrokken percelen dat open ruimte moet blijven. Deze open ruimte kan zowel bestaan uit tuinen op het grondniveau als uit een samenhangend geheel van daktuinen op een hoger niveau (bijv. op het dak van een (half)ondergrondse inpandige garage).
13. **vloerindex (V/T):** de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van gebouwen op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De vloerindex wordt uitgedrukt als een decimaal getal.
14. **fietsenstalplaats:** een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is (bijv. met klemmen, rekken, een steunmuur) voor het stallen van een of meer fietsen.
15. **waardevolle hoogstammige bomen:** hoogstammige, volwassen bomen die waardevol zijn omwille van hun natuurlijke conditie (vorm, gezondheid, volgroeidheid) of omdat zij (bijna) de enige aanwezige boom in een bepaald (binnen)gebied zijn.
16. **verharding:** alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken, zoals bijv. betonvloeren, asfalt, klinkers, dals, tegels, grindafwerking en dolomiet.
17. **rooilijn:** grens van het perceel met de openbare weg.
18. **voorgevelbouwlijn:** denkbeeldige lijn die de voorste grens van de bebouwing aan de straatzijde(n) aangeeft.
19. **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.
20. **achterbouw:** het gedeelte van een gebouw achter de hoofdbouw.
21. **zadeldak:** dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken die in een nok samenkomen. Bij een langs zadeldak ligt de nok evenwijdig aan de straat, bij een dwars zadeldak loodrecht erop.
22. **dakbasis:** denkbeeldig vlak dat het voorste vlak van een zadeldak in zijn onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
23. **vrijstaande gevel:** gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
24. **open bebouwing:** bebouwingwijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
25. **halfopen bebouwing:** bebouwingwijze waarbij één van beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen is geplaatst.
26. **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 en dat vervangende nieuwbouw alleen toegelaten is wanneer hij op die plek aantoonbaar meer kwaliteit inbrengt dan het bestaande.
27. **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.
28. **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.
29. **maximum-gabarit:** een opgegeven denkbeeldige lijn in de langdoorsnede 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.
30. **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.
31. **dagrecreatie:** alle recreatieve activiteiten, met uitsluiting van deze waar overnachtingen mee gepaard gaan.
32. **traditionele of streekeigen haag-, boom- en struiksoorten:**
De bomen, heesters en hagen die voor het grondgebied van Sint-Truiden als streekeigen beschouwd zijn opgesomd in punt 0.3 / 48) van de goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (besluit BD 9/1/2003) en in de latere versies daarvan.
33. **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 verhardenedelen situeert.

Artikel 6. Parkeervoorschriften

6.1. Gebouwgebonden parkeerplaatsen

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

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

Per bestemming legt dit R.U.P. (in artikel 6.1.1.) het aantal nastrevenswaardige gebouwgebonden parkeerplaatsen en de toegelaten maximumcapaciteit vast. Het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen is zonder meer toegelaten.

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

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

Voor alle parkeerplaatsen van de maximumcapaciteit die niet effectief (mogen) worden gebouwd, zal de bouwheer een vergoeding betalen aan het stadsbestuur van Sint-Truiden (zie 6.1.2).

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 R.U.P.

6.1.1. Bepaling van de nastrevenswaardige en maximum capaciteit

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

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

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

Tabel 1. Nastrevenswaardige en maximum capaciteit aan gebouwgebonden parkeerplaatsen

| bestemming | stallingscapaciteit voor auto's | | verplichte fietsstandplaatsen |
|---|--|---|--|
| | maximum | nastrevenswaardige | |
| woningen | voor elke woning met ingang gelegen boven de eerste bouwlaag: 1 per woning | 0, tenzij bij grote complexen (≥ 20 won.): 1 per 2 woningen | 1 per woning |
| kantoren, diensten, winkels, restaurants, cafés, bedrijfs-garages | 1 per 50 m ² | 0 | 1 per 50 m ² vloeroppervlakte |
| vergaderzalen en andere educatieve ruimten | 1 per 10 zitplaatsen | 1 per 50 zitplaatsen | 1 per 10 zitplaatsen |
| hotels en verblijfsrecreatie | 1 per 3 kamers | 1 per 5 kamers | 1 per 3 kamers |
| motels | 1 per kamer | 1 per kamer | 1 per 3 kamers |
| andere recreatieve ruimten | 1 per 50 m ² | 0 | 1 per 50 m ² vloeroppervlakte |
| klinieken, rustoorden en andere verzorgingsinstellingen | 1 per 4 bedden | 1 per 10 bedden | 1 per 4 bedden |
| scholen | 1 per klaslokaal | 1 per 5 klaslokalen | 5 per klaslokaal |

Het aantal parkeerplaatsen voorbehouden voor gehandicapten of voor personen met beperkte beweeglijkheid bedraagt minstens 5% van het totale aantal parkeerplaatsen, met een minimum van 1 wanneer er minder dan 20 parkeerplaatsen zijn.

6.1.2. Vervangende vergoeding

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

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

Het stadsbestuur benut deze betaalde vergoedingen voor het realiseren van lang-, halflang- en bewonersparkeerruimten op het gemeentelijk grondgebied.

6.2. Collectieve autostandplaatsen

Collectieve autostandplaatsen, bovenop eventuele gebouwgebonden parkeerplaatsen, zijn in het plangebied van dit R.U.P. niet toegelaten.

6.3. Technische voorschriften voor alle parkeerplaatsen

6.3.1. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen

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

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

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 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.

6.3.2. 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 6.3.1.) de vereiste parkeervakken aangeven. Op dat grondplan zijn ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk opgetekend.

II. Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer

Artikel 7. Zonering en bestemmingen

Volgende zones en overdrukken worden onderscheiden.

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

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer
- parkgebied

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 8. Bestemmingen

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

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

Tabel 2. Bestemmingszones - verplichte hoofdbestemmingen en toegelaten nevenbestemmingen

| bestemmingen | zone voor gemeenschaps- voorzieningen | onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer | parkgebied |
|---|---|---|------------|
| | (*) | | |
| woningen | T | 0 | 0 |
| middelgroot winkelbedrijven ($\geq 200, \leq 1000 \text{ m}^2$) | 0 | 0 | 0 |
| kleinwinkel- bedrijven (≤ 200 m^2) en reca | T, onder voor- waarden | 0 | 0 |
| kantoren | T | 0 | 0 |
| ambachtelijke bedrijven | 0 | 0 | 0 |
| hotels | T, < 30K | 0 | 0 |
| recreatie | 0 | 0 | T |
| gemeenschaps- voorzieningen | H, $\geq 2/3$ vl | 0 | 0 |
| collectieve auto- stand plaatsen | 0 | 0 | 0 |
| landbouw | T | 0 | 0 |
| niet-bebouwde ruimte | T | H | H |

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

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

Voor deze afwijkende bestemmingen mogen her- en 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 9. Voorschriften per bestemmingszone

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

9.13. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

9.13.1. Bestemming

Alvorens in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen 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 R.U.P. 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 wegennet 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.

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 R.U.P.

In de zones voor gemeenschapsvoorzieningen zijn gemeenschapsvoorzieningen de hoofdbestemming.

- Minimaal eentiende van de bruto-vloeroppervlakte en minimaal de helft van de niet-bebouwde oppervlakte in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen is op een regelmatige basis (minstens een kwart per etmaal) die past voor de hoofd- en nevenbestemmingen toegankelijk voor het publiek. De wijze waarop dit gebeurt wordt in de stedenbouwkundige vergunning vastgelegd en kan nadien gewijzigd worden door een College-beslissing.
- In een zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: wonen, kleinwinkelbedrijven (max. 1 handelszaak van max. 100 m², aangevuld met winkelposten met beperkte openingsuren tot max. 200 m² in totaal), reca-zaken (tot max. 600 m² in totaal), kantoren, hotels.

9.13.2. 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 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. Daarbij zijn de bouwhoogten van nieuwe gebouwen in het domein – behoudens te motiveren uitzonderingen voor accenten – beperkt tot twee bouwlagen met dakverdieping in

schuin dak; de korrelgrootte van elk afzonderlijk nieuw gebouw in het domein is beperkt tot de helft van de korrelgrootte (footprint) van het kasteel annex hoge internaatsgebouw.

De bouwblokken en de losse 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, (publieke) doorgangen of een beperkt aantal parkeergelegenheden voor de gebouwgebonden parkeerplaatsen ingebed in een groene aanleg (max. 1 per 500 m² niet-bebouwde oppervlakte). Hier mogen enkel kleine constructies zoals carports, tuinmuren, speeltuigen, en sculpturen 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 gemeenschapsvoorzieningen moet onverhard zijn.

Voor zover deze niet aanwezig zijn en passen binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte.

De hoofdtoegang van de zone voor wagens van bewoners, bezoekers en personeelsleden bevindt zich aan de zijde van Halingenstraat. Een eventuele toegang voor wagens vanaf Halingenweg is beperkt in afmetingen en in frequentie van gebruik; ze situeert zich op het niveau van een diensttoegang.

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 punt 9.13.2;
- 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-streekeigen bomen of heesters;
- ingrepen die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kunnen hebben en die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten of voor buffering naar de omgeving, in het bijzonder het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstambomen met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten voor bijzondere gebouwen door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, 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 overtallige verharde oppervlakten en bebouwde vloeroppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakten zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 9.13.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- 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 beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 9.18 en van de hoogstammige bomen in de niet-bebouwde delen van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen zoals hiervoor beschreven in art. 9.13.2.

 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 zone voor gemeenschapsvoorzieningen te worden uitgevoerd:

- renovatie van het kasteelgebouw en in het bijzonder van alle aangeduide waardevolle elementen ervan;
- architecturale opwaardering van het hoge (beeldbepalende) vroegere schoolgebouw.

9.13.3. 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 R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

9.18. Onbebouwde zone voor open ruimten en buffer

9.18.1. Bestemming

De onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zijn integraal als open 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 kunnen doorheen deze zone worden aangelegd; wateropvangbuffers kunnen er in worden aangelegd. Het stallen van wagens of oprichten van constructies is er niet toegelaten.

Alvorens in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen 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 onbebouwde zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen.

9.18.2. Inrichting

Om hun visueel bufferende rol terdege te vervullen worden de onbebouwde zones voor open ruimten en buffer over een breedte van min. 10 m (of over hun volledige breedte indien ze smaller zijn dan 10 m) aangeplant en blijvend ingericht met een dicht, gelaagd in hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale hoogte van 8 m. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord.

Voor zover ze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² onbebouwde zone voor open ruimten en buffer op dat perceel; het College kan de plaats en de soort daarvan aanduiden.

Toelaatbare werken

In de onbebouwde zones voor open ruimten en buffer mag :

- de inrichting van de resterende breedte buiten de 10 m dicht groenscherm en de verplichte aanplant van hoogstambomen als open, groene ruimte vrij worden bepaald;
- maximaal 10 % van de oppervlakte van de zone per perceel worden verhard. Bijkomende verharding kan er alleen toegelaten worden voor publiek toegankelijke ruimten en voor zover strikt noodzakelijk: de initiatiefnemer zal dit in een omgevingsrapport verantwoorden;
- buiten de 10 m brede dichte buffers max. 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, poelen of bekkens voor wateropvang en –buffering.

In de aanleg en inrichting van de onbebouwde 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.

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 punt 9.18.2;
- 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-streekeigen bomen of heesters;
- ingrepen die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kunnen hebben en die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten of voor buffering naar de omgeving, in het bijzonder het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstambomen met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, 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 wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 9.18.2 en in het bijzonder van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen.

9.18.3. 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 R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

9.41. Parkgebied

9.41.1. Bestemming

Parkgebied 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 waterlichaam in, doorheen of op de rand van een parkgebied bevindt, kennen de 10 m brede oeverstroken binnen de zone na een eventuele initiële aanleg een verdere natuurlijke ontwikkeling van de vegetaties. Alle werken en handelingen voor het beheer van de waterloop zijn er toegelaten.

9.41.2. 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 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 streekeigen 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 dijken (helling kleiner dan 1/5), greppels en poelen in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken;
- het aanleggen van wandelpaden;
- het aanbrengen van kleinschalige functionele constructies zoals gemetste poortconstructies;
- de aanleg van kleinschalige recreatieve elementen die in een park passen, zoals constructies voor jogging, zitbanken, schuilafdaken, klimtorens, speelhutten, prieeltjes en dergelijke meer voor zover zij elk kleiner zijn dan 10 m² en hoofdzakelijk uit houtmateriaal zijn opgetrokken.

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 de zone voor holle weg :

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 9.41.2;
- 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 opgesomd als toegelaten werken onder punt 9.41.2;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, andere dan verharde 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 punt 9.41.2;
- het tijdelijk of definitief verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren;
- het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters;
- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, 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 punt 9.41.2;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen, in het bijzonder de coniferenrij langsheen Halingenweg.

Artikel 10. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

10.1. 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 R.U.P. 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 driuiplijsten, poortomlijstingen, deuromlijstingen, verticale raomlijstingen, 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 R.U.P. **een bescherming als waardevol pand**. Dit houdt in dat de aangegeven vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft in principe behouden moeten blijven. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken. De huidige kroonlijsthoogte moet behouden blijven.

Afwijkingen, door 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 Monumenten en Landschappen** worden gevraagd.

10.2. Open te laten doorgangen

Op het grafisch plan zijn de openbare erfdienstbaarheden van doorgangen voor langzaam verkeer aangegeven.

specifieke bepaling voor dit plangebied

Deze doorgangen moeten toegankelijk zijn voor het publiek. De doorgangen voor langzaam verkeer zullen volledig doorgaanbaar zijn voor voetgangers en eventueel voor fietsers.

Deze doorgangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid, binnen een spelingsmarge van 10 m rond de aangeduide as.

Doorgangen voor langzaam verkeer hebben een minimale vrije breedte van 1,5 m en, daar waar ze overbouwd zijn, een minimale vrije hoogte van 2,5 m.

10.3. Hoofdontsluiting

Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens en/of voor voetgangers en fietsers aangegeven. Deze toegangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 20 m rond het aangeduide punt.

III. PROCEDURE

Artikel 11. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties

11.1. 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 R.U.P. 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 gebouwgebonden autotandplaatsen** (met rechthoeken volgens de afmetingen die in artikel 6.3.1. zijn aangegeven) en van de toegangen ervan met hun afmetingen;
- een **berekeningsnota 'gebouwgebonden parkeerplaatsen'** waaruit de maximumparkeercapaciteit, het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen en het effectief voorziene aantal parkeerplaatsen voor dat bouwinitiatief blijkt (art. 6.1.);
- een **berekeningsnota 'bestemmingen'** waarin de oppervlakte wordt aangegeven van al de bestemmingen die op het betrokken perceel(en) voorkomen voor en na het bouwinitiatief (volgens de categorieën aangegeven in tabel 2 van art. 8);
- bij waardevolle en andere panden: een **beknopte nota 'inpassing in de omgeving'**, met een opname van de bepalende (gevel)elementen uit de omgeving en met de conclusies die daaruit naar het betrokken pand worden getrokken (art. 10.1);
- een **beknopte nota 'inwendige waardevolle elementen'**, waarin de historische en waardevolle elementen binnenin de gebouwen, voor zover aanwezig, worden beschreven.

11.2. 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 R.U.P. beant-

woordt, zal eerst een sloopvergunning voor die te verwijderen constructies worden afgeleverd. Na de verwijdering ervan, het indienen van een tweede reeks foto's als bewijs daarvan en een eventueel controlebezoek van een bevoegde stadsambtenaar ter plaatse, zal 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 12. 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 en hun volledigheid voorgelegd aan een Bouwcommissie (zie art. 13). Het betreft :

- alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (art. 9.13);
- elk (ver)bouwininitiatief met meer of minder gebouwgebonden autostandplaatsen dan het nastrevenswaardige aantal (art. 6.1);
- een grotere verharding van de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer dan het opgegeven maximum (art. 9.18.2);
- een eigentijdse interpretatie van de bepalende gevelementen van een waardevol pand, voorzover (de betrokken delen van) dit pand niet als monument beschermd is/zijn (art. 10.1).

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, 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 gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materialengebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;

2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
4. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit R.U.P. en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de situatie die in de voorschriften als normaal wordt vooropgesteld;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
 - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten,...);
 - het stadsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
 - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping,...);
 - de eventuele kosten voor de overheid.

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

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

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

Een omgevingsrapport dat door het College van Burgemeester en Schepenen is bevestigd als leidraad voor de verdere ontwikkeling van de zone kan met de in dit artikel aangegeven werkwijze en inhoud zogewenst worden bijgesteld. Bij dergelijke bijstelling wordt rekening gehouden met de reeds vergunde en gerealiseerde elementen van het bevestigde omgevingsrapport.

Artikel 13. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: Bouwcommissie

Om het beoordelen van de tolerantiemarges in de voorschriften van dit R.U.P. op een ruimere, onafhankelijke basis te laten plaatsvinden en het vergunningenbeleid de nodige continuïteit te bezorgen, zal het stadsbestuur van Sint-Truiden ook voor dit R.U.P. de Bouwcommissie met adviserende bevoegdheid inschakelen. Deze Bouwcommissie kan eventueel nog andere taken en bevoegdheden krijgen, mits dit gebeurt bij middel van een gemeentelijke verordening of een Besluit van de Vlaamse Regering.

13.1. Taak en bevoegdheid

De Bouwcommissie geeft advies aan het College over alle (ver)bouwprojecten in het plangebied van dit R.U.P. waarvoor volgens art. 12 van deze voorschriften een omgevingsrapport moet worden ingediend en het aangeraden is dit vooraf te doen. Dit advies wordt gegeven bij de aanvraag van zowel de voorafgaandelijke stedenbouwkundige attesten als van de stedenbouwkundige vergunningen.

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

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

13.2. Samenstelling

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

Ambtshalve leden zijn:

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

Gewone, stemgerechtigde leden zijn:

- een 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 stedenbouwkundigen, waarvan een uit Sint-Truiden en een woonachtig en werkzaam buiten Sint-Truiden;
- twee leden van de GECORO, waarvan minstens een deskundige inzake ruimtelijke ordening.

[Agentschap RO-Vlaanderen](#), [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 inspecteur van de Vlaamse administratie bevoegd voor Monumenten en Landschappen voor de bespreking uitgenodigd. Zij zijn niet stemgerechtigd.

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

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

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

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

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

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

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

13.3. Werkwijze

De werkzaamheden van de Bouwcommissie worden, op basis van de bepalingen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en binnen de beperkingen van artikel 13, geregeld in een Huishoudelijk Reglement. De Gemeenteraad legt dit Reglement ten laatste bij met de definitieve goedkeuring van dit R.U.P. vast.

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.

tabel 2.1.

| huisnummer | gevelkenmerken | | | | | | | | | | | | | dakken-merken | bijzondere kenmerken | | |
|-----------------------|---------------------|----------------|------------|---------|-----------|--------------------------------|-------------------|------------------|------------------------|--------------------------------|---------------------|------------|---------|---------------|----------------------|--------|---|
| | bouwperiode / stijl | gevelmateriaal | geledingen | plinten | speklagen | zware doorlopende druiplijsten | poortomlijstingen | deuromlijstingen | vert. raamomlijstingen | sluitstenen boven ramen/deuren | uitgewerkte lateien | hoekbanden | balkons | | | erkers | puntgevels |
| Halingenstraat | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 84 | 18 | bb | 7 | bb | - | hs | - | bb | bb | - | - | - | - | - | - | - | spitse hoektorens met metaalwerk / bb-pilaster met kapitelen tussen traveeën en op hoeken |

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

+