

ruimtelijk uitvoeringsplan kasteeldomein nieuwenhoven

stedenbouwkundige voorschriften

stad sint-truiden | maart 2009 | RAPPORT – definitief ontwerp



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
9.16. Open zone voor parkeren	15
9.27. Zone voor educatief waardevol kasteel in buitengebied	16
9.41. Parkgebied.....	19
9.52. Natuurgebied	22
Artikel 10. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften.....	25
III. PROCEDURE	27
Artikel 11. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties 27	
Artikel 12. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: omgevingsrapport.....	28
Artikel 13. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: Bouwcommissie.....	30
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)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 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 het kasteeldomein van Nieuwenhoven 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 basisstramen. 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 Engelbamp, de dreef ten noorden van het complex, de vijvers ten zuiden ervan en grosso modo de grens van het VEN-gebied te Nieuwenhoven, zoals dat op het grafisch plan is afgebakend.

Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

Deze voorschriften vormen één geheel met het bestemmings- en bebouwingsplan. 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 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 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 motivatie in een omgevingsrapport 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 111bis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, 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.

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:** 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, studentenkamers, logementen voor seizoenarbeiders, ...). De woningen in deze laatste categorie van al dan niet bemeubeld verhuurde lokalen worden als niet-zelfstandige woningen beschouwd.

Kantoren, kabinetten en wachtkamers voor de uitoefening van een vrij beroep worden alleen als onderdeel van een woning beschouwd, wanneer aan volgende drie voorwaarden tegelijkertijd is voldaan. Deze lokalen zijn maximum 100 m² groot. De uitoefenaar van het vrij beroep heeft in die woning zijn hoofdverblijfplaats en woont er ook daadwerkelijk. Er zijn maximaal twee personen werkzaam. In alle andere gevallen worden deze lokalen als kantoor aangezien.

2. **kantoren:** ruimten die in hoofdzaak gebruikt worden voor bezoldigde hoofdarbeid, dienstlokalen inbegrepen. Kleine kantooruimten ten behoeve van een winkel of een ambachtelijk bedrijf worden als een onderdeel van deze functies beschouwd. Kantoren van gemeenschapsvoorzieningen 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 kantooruimte, 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 pedicuersalons, schoen- en sleutelmakers, apotheken, loketdiensten van post, bank, autorijschool en dergelijke, immobiliënkantoren, interim- en uitzendarbeidsbureaus, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen met uitzondering van funeraria, benzinstations.

5. **middelgrootwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte begrepen tussen 150 en 750 m² of een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantooruimte, 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. 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. **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, kangoerewoningen, ADL-woningen (woningen Activiteiten Dagelijks Leven met verzorgingsdienst voor andersvaliden nabij), 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. Onderscheid wordt gemaakt tussen **waterdichte verhardingen**, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, dals, tegels, kunststoffolies en **half-verhardingen** zoals bijv. grastegels, steenslagverharding, grindafwerking, dolomiet, waterdoorlatende klinkers die beperkt waterdoorlatend zijn (wanneer dit in voorkomend geval tot in de fundering wordt doorgetrokken).
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. Het wordt begrensd door de voorgevel en de achtergevel.
20. **achterbouw:** het gedeelte van een gebouw achter de hoofdbouw en de achtergevel, met een kleinere dwarsdoorsnede dan het achtergevelvlak.
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:** bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
25. **halfopen bebouwing:** bebouwingswijze 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.
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 geleiding (verhouding van de bouwlagen), de verticale geleiding (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 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.
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. **verblijfsrecreatie:** voor de toepassing van de bepalingen van dit R.U.P. worden als verblijfsrecreatie beschouwd: jeugdvakantieverblijf, jeugdherberg, bed-and-breakfast, chambres d'hôtes, gites en hoogwaardige verblijfsrecreatie van familie- of vriendengroepen.
33. **geluidsarme dagrecreatie:** voor de toepassing van de bepalingen van dit R.U.P. worden als geluidsarme dagrecreatie beschouwd: alle recreatieve activiteiten, met uitsluiting van deze waar overnachtingen mee gepaard gaan en van potentieel sterk geluidsproducerende recreatieve activiteiten zoals dancings, discotheken, kartings.
34. **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.

35. **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.
36. **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.
37. **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.
38. **rooien**: een beplanting verwijderen.
39. **kappen**: de bovengrondse delen van een beplanting verwijderen.

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 wagens, garages, poorten en inritten in en rond de gebouwen van het domein 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. In het gehele plangebied van dit R.U.P. zijn, overeenkomstig de bepalingen van artikel 9, in totaal maximum 25 parkeerplaatsen toegelaten.

Minder of meer parkeerplaatsen dan het 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 en fietsenstandplaatsen 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 fietsenstallingen.

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

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

Tabel 1. Nastrevenswaardige en maximum capaciteit aan gebouwgebonden parkeerplaatsen

bestemming	stallingscapaciteit voor auto's		verplichte fietsstandplaatsen
	maximum	nastrevenswaardige	
woningen	1 per zelfstandige woning	0, tenzij bij grote complexen (≥ 20 won.): 1 per 2 zelfstandige woningen	1 per woning
kantoren, diensten, winkels, restaurants, cafés, bedrijfsgarages	1 per 50 m ²	0	1 per 50 m ² vloeroppervlakte
vergaderzalen en andere educatieve ruimten	1 per 2 zitplaatsen	1 per 10 zitplaatsen	1 per 10 zitplaatsen
hotels en verblijfsrecreatie	1 per 3 kamers	1 per 5 kamers	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

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 en fietsenstandplaatsen 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 vergoeding is verschuldigd na de definitieve vaststelling van het aantal ontbrekende parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen zoals deze volgen uit de omschrijving in punt 6.1.1.

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.

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.

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 :

- open zone voor parkeren
- zone voor educatief waardevol kasteel in buitengebied
- parkgebied
- natuurgebied.

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

	open zone voor parkeren	zone voor waardevol kasteel	educatief parkgebied	natuurgebied
bestemmingen				
woningen	0	H	0	0
middelgroot winkelbedrijven (≥ 200, ≤ 1000 m ²)	0	0	0	0
kleinwinkelbedrijven (≤ 200 m ²) en reca	0	0, tenzij ifv eigen activiteiten (*), tento	0	0
kantoren	0	0	0	0
ambachtelijke bedrijven	0	T, kunstamb. (*)	0	0
hotels	0	≤ 15 K	0	0
recreatie	0	T, ook verblijfsrecrea < 400 m ² (*)	T	0
gemeenschapsvoorzieningen	0	T	0	0
gebouwgebonden autostandplaatsen	H	max. 5	0	0
landbouw	0	T	T	0
niet-bebouwde ruimte	H	T	H	H

H = verplichte hoofdbestemming / T = toegelaten nevenbestemming / 0 = niet toegelaten / ≤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 verbouwingen 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.

9.16. Open zone voor parkeren

9.16.1. Bestemming

De open zone voor parkeren is bestemd voor gebouwgebonden parkeer- en stallingsplaatsen van wagens (volgens de bepalingen van artikel 6.1, toegepast op de bestemmingszones binnen het plangebied van dit R.U.P.). Zij vervult, al dan niet naast deze parkeerfunctie, ook een functie als open, begroende ruimte binnen het geheel van de parkaanleg.

9.16.2. Inrichting

Indien er geen parkeerplaatsen worden aangelegd, gelden voor deze zone de inrichtingsregels van het parkgebied (art. 9.41.2).

Toelaatbare werken

De gebouwgebonden autostandplaatsen voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 6.3 en van dit artikel 9.16.2 en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake. Om de draagkracht van de betreffende sites in het buitengebied niet te overschrijden wordt de open zone voor parkeren zodanig ingericht dat er niet meer dan 1 parkeer- of stallingsplaats per 35 m² aanwezig is. Wanneer de open zone voor parkeren wordt ingericht, dient minstens één parkeerplaats voor personen met een verminderde beweeglijkheid te worden voorzien.

In de open zone voor parkeren mag :

- bij aanleg van de parkeerplaatsen in open lucht, alleen maximum een derde van de oppervlakte van de zone ten behoeve van de rijpaden worden verhard met (beperkt) waterdoorlatend materialen; in de rest van de zone zijn geen andere verhardingen toegelaten dan waterdoorlatende kunststof graswapening. Dit gedeelte wordt behouden of aangelegd als grasland. Als kleine constructies zijn alleen lage verlichtingspalen of – armaturen (max. 1 m hoogte), kleine informatieve of educatieve borden, zitbanken, vuilbakken en al dan niet overdekte fietsenrekken toegelaten. De eventuele verlichtingspunten zij niet gericht naar de naastgelegen ijskelders en worden aangestuurd door sensoren om de verlichtingstijd zo kort mogelijk te houden;
- het bestaande afdak worden behouden, hersteld, verbouwd en vervangen door een nieuwe open constructie van eenzelfde volume, mits dit op een architecturaal passende wijze gebeurt;
- een ondergrondse leiding met bijhorende installaties worden aangelegd en onderhouden.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² oppervlakte in de open zone voor parkeren; het College kan de plaats daarvan aanduiden. Tevens dient het als parking ingerichte deel van de open zone voor parkeren, minstens in de richting van het naastgelegen natuurgebied en in de richting van het kasteel, te worden afgezoomd met een streekeigen haag van min. 1,5 m hoogte.

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

Verboden werken

Er zijn geen werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen of functiewijzigingen toegelaten die een betekenisvolle aantasting van de natuurkwaliteit en het natuurlijk milieu van de soorten en de habitats waarvoor het naastgelegen gebied als Habitatrictlijngebied is aangemeld veroorzaken, waardoor de geformuleerde instandhoudingsdoelstellingen in dit gebied gehypothekeerd zouden kunnen worden. Evenmin zijn werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen of functiewijzigingen toegelaten die de nabijgelegen ijskelders zouden kunnen aantasten, beschadigen of vernietigen.

Meer specifiek zijn volgende werken en handelingen 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 9.16.2;
- de aanleg van (half)ondergrondse garages of parkeerruimten;
- 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;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit.

9.16.3. 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 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.

9.27. Zone voor educatief waardevol kasteel in buitengebied

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

Bij elke aanvraag voor een (ver)bouwinitiatief in de zone voor educatief waardevol kasteel in buitengebied dient een omgevingrapport toegevoegd dat de elementen van erfgoedwaarde in de betreffende gebouwen concreet en nauwkeurig omschrijft, alsook de wijze waarop daar mee zal worden omgegaan.

9.27.1. Bestemming

In de zone voor educatief waardevol kasteel in buitengebied is wonen de hoofdbestemming; evenwel mogen in de zone maximum 16 woningen worden voorzien.

In een zone voor educatief waardevol kasteel in buitengebied zijn agrarische activiteiten als nevenbestemming steeds toegelaten. In een zone voor educatief waardevol kasteel in buitengebied zijn meerdere andere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken en voor zover zij passen in de eigenheid van het kasteelhoefvecomplex, met name: geluidsarme dagrecreatie (met uitsluiting van maneges), verblijfsrecreatie, een klein, hoogwaardig hotel met max. 15 kamers (voor in totaal minder dan 600 m²), gemeenschapsvoorzieningen, galerijen en tentoonstellingsruimten van kunstproducten, verkooppunten van kunstambachtelijke of streekproducten (voor in totaal minder dan 200 m²) en opvang- en revalidatiecentra voor dieren, alsook (tot maximum 200 m²) ambachtelijke bedrijvigheid in de kunst- of para-agrarische sfeer (zoals kunstateliers, jeneverstokerijen, fruitwijnbedrijven, kunstsmederijen, pottenbakkerijen, sierhoutbewerkingen, enzomeer) of voor fietsenverhuur en -herstel. Voor de nevenfunctie van een hoogwaardig hotel met max. 15 kamers is de toegelaten oppervlakte eventueel, mits goede motivatie van de meerwaarde daarvan in een samenhangend geheel voor het gehele complex in het omgevingsrapport, uitbreidbaar met 20 % of 120 m². Reca-zaken zijn als nevenbestemming verboden; bij uitzondering kan een eet- en/of drankgelegenheid van max. 200 m², niet uitbreidbaar, die gericht is op de eigen activiteiten in het kasteelhoefvecomplex en op de zachtrecreatieve mogelijkheden en de draagkracht van het gebied op basis van motivatie in een omgevingsrapport worden toegelaten. Het toegelaten wonen kan bestaan uit eengezins- of meergezinswoningen, kangoeroewoningen, serviceflats, onthaal- en opvangwonen of collectieve woningen.

Op basis van motivatie in een omgevingsrapport kan een ruimer aandeel nevenfuncties in de sfeer van geluidsarme dagrecreatie en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten worden, voor zover deze laagdynamisch zijn en dus slechts geringe bezoekersaantallen aantrekken en zij het omliggende parkgebied en natuurgebied op generlei wijze belasten; het aandeel wonen dient echter steeds minstens een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uit te maken. Daarbij kunnen specifiek in de tiendenschuur functies en activiteiten in de culturele en educatieve sfeer die op occasionele basis (max. 10 keer en daarbij max. 15 dagen per jaar) grotere bezoekersaantallen (meer dan alleen voor eigen gebruik en in functie van de eigen activiteiten) tot maximum 400 mensen per dag aantrekken, zoals theatervoorstellingen, concerten en bijhorende recepties, waarvoor toelating van het stadsbestuur wordt verkregen plaatsvinden. Hiervoor zal de initiatiefnemer het stadsbestuur de nodige inlichtingen over de aard van de activiteit, het moment, het verwachte aantal bezoekers, het parkeeraantal en de organisatievoorstellen bezorgen. Het College kan de wijze waarop dergelijke toelatingen kunnen worden aangevraagd en kunnen worden verleend nader bepalen.

Deze omgevingsrapporten voldoen aan de bepalingen van deel III van dit R.U.P. Bij de beoordeling van de aangevraagde mogelijkheden en de motivaties ervan in de omgevingsrapporten is de erfgoedwaarde een belangrijk beoordelend element; de omgevingsrapporten reiken hierover de nodige informatie aan.

9.27.2. Inrichting

Toelaatbare werken

De totale bebouwbare terrein- en vloeroppervlakte is beperkt tot het huidige, zoals weergegeven in de feitelijke en juridische toestand en indicatief in de toelichtingsnota; in afwijking hiermee kunnen evenwel aansluitend bij de bestaande gebouwen en binnen de zone

voor educatief waardevol kasteel in buitengebied zoals aangeduid op het grafisch plan uitbreidingen met een totale maximale grondoppervlakte van 50 m², een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m² en maximum twee bouwlagen worden aangebouwd. Eveneens in afwijking hiermee kan in de hoge zolder van de hoevegebouwen een bijkomende laag met maximale vloeroppervlakte van 400 m² worden gestoken en in de zolderruimte van de oranjerie een bijkomende laag met maximale vloeroppervlakte van 200 m².

De constructies in een zone voor educatief waardevol kasteel 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 bepalingen van artikel 10.1 over de waardevolle panden worden hierbij toegepast.

De gebouwen in de zone voor educatief waardevol kasteel in buitengebied bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden. Parkeergelegenheden voor de gebouwgebonden parkeerplaatsen (maximum 5 plaatsen) mogen op open of gesloten wijze in de gebouwen worden ingewerkt, mits respect voor de waardevolle elementen overeenkomstig artikel 10.1; deze parkeerplaatsen zijn overeenkomstig artikel 6.32 op het grondplan aangeduid. Met respect van het totaal aantal parkeerplaatsen zoals aangegeven in art. 6.1 kan in een omgevingsrapport de inwerking van meer dan vijf gebouwgebonden parkeerplaatsen op open of gesloten wijze in de gebouwen worden gemotiveerd.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor educatief waardevol kasteel in buitengebied wordt ingericht als erf, tuinen, koeren of (publieke) doorgangen. Hier mogen enkel kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen, sculpturen en waterpartijen worden geconstrueerd. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor educatief waardevol kasteel in buitengebied moet onverhard zijn.

Verboden werken

Er zijn geen werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen of functiewijzigingen toegelaten die een betekenisvolle aantasting van de natuurkwaliteit en het natuurlijk milieu van de soorten en de habitats waarvoor het naastgelegen gebied als Habitatrictlijngebied is aangemeld veroorzaken, waardoor de geformuleerde instandhoudingsdoelstellingen in dit gebied gehypothekeerd zouden kunnen worden.

Meer specifiek zijn volgende werken en handelingen 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 9.27.2;
- elke vorm van parkingaanleg in de niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor educatief waardevol kasteel in buitengebied en in de aanleunende zone met bestemming parkgebied en natuurgebied;
- 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, 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 punt 9.27.2;
- 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 het onderhoud van het kasteeldomein en zichtbaar is van buiten de zone;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- onverminderd de eventueel minder strenge bepalingen van gewestelijke of provinciale verordeningen of ruimtelijke uitvoeringsplannen hieromtrent, het aansluiten van minstens driekwart van de dakoppervlakte van de gebouwdelen waarop de aanvraag betrekking heeft op een systeem van hemelwateropvang en –herbruik dat een de technische voorwaarden van de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening voldoet, ook bij bestaande gebouwen, en het aansluiten van de afvoer van het overtollige hemelwater op de kasteelvijver;
- het aansluiten van de vuilwaterafvoer van het kasteel op een kleinschalige waterzuivering.

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

9.41. Parkgebied

9.41.1. Bestemming

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot werken en handelingen in het parkgebied zal een niet-bindend advies aan de Vlaamse administratie bevoegd voor onroerend erfgoed en aan de stedelijke Monumentenbeheerder worden gevraagd.

Bij elke aanvraag voor een (ver)bouwininitiatief in het parkgebied dient een omgevingrapport toegevoegd dat de elementen van erfgoedwaarde in het betreffende parkdeel concreet en

nauwkeurig omschrijft, alsook de wijze waarop daar mee zal worden omgegaan. Bij de beoordeling van de aangevraagde mogelijkheden en de motivaties ervan in het omgevingsrapport is de erfgoedwaarde een belangrijk beoordelend element.

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. In de parkgebieden ten westen van het poortgebouw zijn ook kleinschalige agrarische activiteiten zoals weilanden, moestuinen, kruidentuinen, hoogstamboomgaarden, fruitstruikenplantages toegelaten; in het meest oostelijke deel van het parkgebied, nabij de bestaande bijenstallen, is ook de plaatsing van landbouw- en onderhoudsmateriaal voor het domein toegelaten.

Parkeren is er verboden, tenzij bij occasionele manifestaties waarvoor overeenkomstig artikel 9.27.1 toelating van het stadsbestuur wordt verkregen, binnen de daartoe op het grafisch plan aangeduide perimeter voor occasionele overlooparking.

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, horticulturele 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 verbouwen, herbouwen, vervangen en uitbreiden tot in totaal max. 50 m² oppervlakte van de bestaande loodsen en dienstgebouwen en agrarische constructies in materialen die passen in een parkomgeving;
- het renoveren, herbouwen en aanpassen van de muur rond het ommuurde parkgedeelte van de voormalige moestuin in functie van lokale doorgangen en doorzichten;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van grasweiden 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 Vlaamse administratie bevoegd voor natuur en groen;
- het aanplanten van hoogstamfruitbomen 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; reliëfwijzigingen voor agrarische handelingen (mesthopen, ...); de

- aanleg van een terras kleiner dan 100 m² op de fundamenten van het voormalige kasteel aan de oostzijde van het huidige kasteelgebouw;
- het aanleggen en vernieuwen van onverharde of (beperkt) waterdoorlatend verharde wandel- en fietspaden en van smalle wegen ter ontsluiting van de gebouwen in het kasteeldomein (waaronder de toegangswandelweg van het kasteel vanuit het naastgelegen domein van Nieuwenhoven) en ter ontsluiting van de open zone voor parkeren vanuit de dreef;
 - het aanbrengen van kleinschalige functionele constructies zoals gemetste poortconstructies;
 - het plaatsen van lage verlichtingspalen of –armaturen (max. 1 m hoogte) met sobere verlichting langsheen de inkomdreef en langsheen de wandelweg van het kasteel naar het onthaalcentrum van het domein van Nieuwenhoven; bij deze wandelweg is daarbij alleen door sensoren aangestuurd ‘volgend licht’ (met lampen die alleen oplichten in de nabijheid van passanten) toegelaten;
 - 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 en van kleinschalige dierenhokken / inloopstallen voor zover zij in totaal kleiner zijn dan 50 m² en hoofdzakelijk uit houtmateriaal zijn opgetrokken;
 - de plaatsing van kleinschalige serres en de aanleg van verharde openluchtsportherreinen – en zwembaden of terrassen binnen het ommuurde parkgedeelte van de voormalige moestuin voor zover zij in totaal kleiner zijn dan 400 m² en zij ingericht worden voor een laagdynamisch gebruik, louter in functie het eigen gebruik van het kasteelhoevecomplex;
 - het plaatsen van een drainage en van kunststofgraswapening die volledig in de bodem en onder de begroeiing worden weggewerkt binnen de op het grafisch plan aangeduide perimeter voor occasionele overloopparking; deze behouden de waterdoorlatendheid en het groene graslandkarakter en –uitzicht van de zone volledig.

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. In het bijzonder is elke vorm van aanleg of facilitering van parkeerplaatsen er verboden;
- 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, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 9.41.2;
- 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, behoudens deze die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van het kasteeldomein en die niet zichtbaar zijn van buiten de zone;
- 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 dempen van waterlichamen;
- 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;
- het realiseren van een eventuele bemestingsgraad in het parkgebied die een negatieve invloed zou hebben op de weinig of matig voedselrijke vegetaties die in het parkgebied en in de omgeving ervan.

9.41.3.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 constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft.

In functie van het bereiken van een gunstige staat van instandhouding van de soorten en habitats moet het beheer van deze gebieden binnen de tien jaar na goedkeuring van dit R.U.P. worden vastgelegd in een Harmonisch Park en Groenbeheerplan, dit is een geïntegreerd beheerplan voor het hele kasteelpark dat zowel het beheer van de bossen als de open habitats omvat. In een dergelijk beheerplan kunnen de sociale en recreatieve functies op duurzame wijze worden geïntegreerd. Het wordt voor goedkeuring aan de bevoegde Vlaamse administraties voor natuur en bos en voor landschappen voorgelegd. Zolang een dergelijk goedgekeurd geïntegreerd beheerplan na voornoemde periode ontbreekt, kunnen voor geen enkel perceel, gebouw of constructie binnen dit R.U.P. van dezelfde eigenaar stedenbouwkundige vergunningen worden vergund.

Wanneer vergunde bijkomende parkeergelegenheid, evenwaardig of groter dan de op het grafisch plan aangeduide perimeter voor occasionele overlooparking en bruikbaar voor bezoekers van occasionele manifestaties in de tiendenshuur binnen een straal van 1 km rond het kasteelhoefcomplex wordt aangelegd en opengesteld, komt de aangeduide perimeter 1 maand na deze openstelling te vervallen.

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

9.52. Natuurgebied

9.52.1.Bestemming

Natuurgebied 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 herstel 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.

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

9.52.2. 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 hoogstamfruitbomen 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 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 elk 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 zonevreemde inrichtingsactiviteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 6.52.2;
- 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 punt 6.52.2;

- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, 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, andere dan producten die groeien in het natuurgebied zelf ;
- 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 6.52.2;
- het tijdelijk of definitief 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;
- het rooien van struwelen, 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 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, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van verharde oppervlakten andere dan omschreven bij de toegelaten werken in punt 6.52.2;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen.

9.52.3. 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 constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft.

In functie van het bereiken van een gunstige staat van instandhouding van de soorten en habitats moet het beheer van deze gebieden binnen de tien jaar na goedkeuring van dit R.U.P. worden vastgelegd in een geïntegreerd beheerplan, dit is een beheerplan dat zowel het beheer van de bossen als de open habitats omvat. In een dergelijk beheerplan kunnen de sociale en recreatieve functies op duurzame wijze worden geïntegreerd. Het wordt voor goedkeuring aan de bevoegde Vlaamse administratie voor natuur en bos voorgelegd. Zolang een dergelijk goedgekeurd geïntegreerd beheerplan na voornoemde periode ontbreekt, kunnen voor geen enkel perceel, gebouw of constructie binnen dit R.U.P. van dezelfde eigenaar stedenbouwkundige vergunningen worden vergund.

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

Artikel 10. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

10.1. Waardevolle panden

De gebouwen 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 driuplijsten, poortomlijstingen, deuroplijstingen, verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen en eventuele bijzondere kenmerken zoals een ingewerkt wapenschild, een waardevolle achtergevel, een waardevolle tuin.

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 uitdrukkelijk als één geheel bekeken. De huidige kroonlijsthoogte moet behouden blijven. Vergunningsaanvragen met uitgebreide dossiersamenstelling voor dergelijke gebouwen gaan steeds gepaard met een omgevingsrapport waarin ook een gedetailleerde omschrijving en evaluatie van de inwendige toestand van het pand is weergegeven. Deze vergunningsaanvragen en dit omgevingsrapport worden steeds voor advies voorgelegd aan de Bouwcommissie.

Afwijkingen, door deze waardevolle elementen in een verbouwing op een eigentijdse manier te interpreteren en een hogere kwaliteit dan het bestaande – zowel in- als uitwendig – te voorzien, zijn mogelijk mits zij inspelen op de omgeving en mits motivatie in het omgevingsrapport. De bestaande kroonlijsthoogte is evenwel een maximum. Ook bij een eigentijdse interpretatie staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw uitdrukkelijk als één geheel bekeken. Het kenmerkende interieur van de tiendenschuur met de bakstenen wanden en de majestueuze houten dakspanten dient bij renovatie zijn karakter te behouden.

Afwijkingen, door een nieuwbouw van hogere kwaliteit dan het bestaande – zowel in- als uitwendig – te voorzien, zijn mogelijk voor waardevolle panden die niet in de erfgoedinventaris 'Bouwen door de eeuwen heen' van de Vlaamse overheid zijn opgenomen, mits zij inspelen op de omgeving en mits motivatie in het omgevingsrapport. De bestaande kroonlijsthoogte is evenwel een maximum. Ook bij een dergelijke eigentijdse vervangingsbouw staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw uitdrukkelijk als één geheel bekeken. In geval een vervangende nieuwbouw wordt voorgesteld omvat het omgevingsrapport een uitdrukkelijke motivatie van de voorziene hogere kwaliteit voor elk van de aangegeven waardevolle elementen. Voor waardevolle panden die zijn opgenomen in de erfgoedinventaris 'Bouwen door de eeuwen heen' van de Vlaamse overheid kan geen vervangende nieuwbouw worden toegelaten; de huisnummers van deze panden zijn in de overzichtslijst van bijlage 1 in vet aangeduid.

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.

10.2. Open te laten doorgangen

Op het grafisch plan zijn de openbare en andere erfdienstbaarheden voor doorgangen van langzaam verkeer (fietsers en/of voetgangers) aangegeven. De doorgang doorheen de dreef in het noordelijk deel van het plangebied valt onder een openbare erfdienstbaarheid; de doorgang richting het onthaalcentrum van het provinciaal domein in het zuiden van het plangebied is een erfdienstbaarheid louter voor de gebruikers van het kasteelhoevecomplex.

Deze openbare doorgang moet toegankelijk zijn voor het publiek met name voor voetgangers en eventueel voor fietsers. Het College kan de modaliteiten voor deze toegankelijkheid bepalen, onder meer om het laagdynamische karakter ervan en van de omgeving te vrijwaren.

Deze doorgangen voor langzaam verkeer moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid, binnen een spelingsmarge van 10 m rond de aangeduide as. Zij hebben een minimale vrije breedte van 1,5 m.

10.3. Waardevolle bomen

De hoogstammige bomen van de waardevolle inkomdreef zijn aangegeven op het grafisch plan. Het betreft zowel de actueel waardevolle bomen (cfr. plan bestaande en juridische toestand), die een strikte bescherming genieten, als de bomen van gelijkaardige soort die ter versterking van de dreef in de actuele gaten zonder bomen of met minder waardevolle bomen ter gelegenheid van de open zone voor parkeren dienen te worden aangeplant.

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

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

10.4. Hoofdontsluiting

Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens 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 autostandplaatsen** (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'** met een bijhorende fotoreeks, 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 bouwininitiatief aan de voorschriften van dit R.U.P. beantwoordt, zal eerst een sloopvergunning voor die te verwijderen constructies worden afgeleverd. Na de verwijdering ervan, het indienen van een tweede reeks foto's als bewijs daarvan en een eventueel controlebezoek van een bevoegde stadsambtenaar ter plaatse, zal 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 :

- elk (ver)bouwininitiatief met meer of minder gebouwgebonden autostandplaatsen dan het nastrevenswaardige aantal (art. 6.1);
- elk (ver)bouwininitiatief in de zone voor educatief waardevol kasteel in buitengebied of in het parkgebied, om de elementen van erfgoedwaarde in de betreffende gebouwen of parkdeel concreet en nauwkeurig te omschrijven, alsook de wijze waarop daar mee zal worden omgegaan (artn. 9.27 en 9.41);
- het voorzien van een groter aandeel geluidsarme dagrecreatie, gemeenschapsvoorzieningen, van een eet- en/of drankgelegenheid in functie van de eigen activiteiten in de zone voor educatief waardevol kasteel in buitengebied, of van mogelijkheden voor occasionele meer publiekstreckende gemeenschapsvoorzieningen in de tiendenshuur (art. 9.27);
- het voorzien van een groter aantal gebouwgebonden parkeerplaatsen (op open of gesloten wijze in de gebouwen in de zone voor educatief waardevol kasteel in buitengebied (art. 9.27);
- alle vergunningsaanvragen met uitgebreide dossiersamenstelling voor een waardevol pand; alle eigentijdse interpretaties van de bepalende gevelementen van een waardevol pand, voorzover 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 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 (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 tolerantie marges van de inrichtingsvoorschriften: Bouwcommissie

Om het beoordelen van de tolerantie marges 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 overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening 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

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

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 schepen 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 stedenbouwdeskundigen, 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 R-O 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)bouwinitiatief aan een waardevol pand of op een perceel dat (gedeeltelijk) als monument is geklasseerd, worden ook de schepen voor Monumentenzorg en de erfgoedconsulent van de Vlaamse administratie bevoegd voor 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 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, waaronder ook waardevolle tuinen.

De huisnummers van de waardevolle panden die zijn opgenomen in de erfgoedinventaris 'Bouwen door de eeuwen heen' van de Vlaamse overheid zijn in deze tabellen in vet aangeduid. Voor deze panden kan (cfr. artikel 9) geen vervangende nieuwbouw worden toegelaten.

tabel 2.1.

gebouwdeel	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
Engelbamp																	
nr. 15-17 kasteel	18 b	gs +	9 5 +	-	-	hs	-	hs	hs	hs	hs	hs	-	-	x	x	twee kenmerkende torens ter beëindiging / risaliet met fronton en rondboogvenster in oostgevel / smeedijzeren muurankers
nr. 15-17 poortgebouw en koetshuis	17 +	gs +	2 4	-	x	x	hs	hs	-	+	-	hs +	hs gs	-	-	-	geprononceerd e kroonlijst in poortgebouw / hs-rondboognis boven inkompoort met datum 1636 / tudorvormige poort in koetshuis / twee ijskelders in park voor poortgebouw
	19 b		11														

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

gebouwdeel	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
nr. 15-17 tiendenschuur	17	gs	5	-	hs	-	hs	-	hs	-	hs	hs	-	-	x	-	smeedijzeren muurankers / 2 hs-gevelstenen met datum 1623 / hs- steigergaten / gs-steunberen / bakstenen interieur met majestueuze houten dakspanten
nr. 15-17 hoevegebouwen	17 + 18 b	gs	10 + 12	-	hs	-	hs	hs	hs	-	hs	-	-	-	x	-	2 hs-gevel- stenen met datum 1617 / smeedijzeren muurankers / hs-boogfries in westgevel
nr. 15-17 tudorgebouw	19 b	gs	10	-	-	hs	hs	hs	hs	-	hs	-	-	x	-	-	oostgevel in tudorstijl

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)

+