



R.U.P. nieuw stationskwartier

stad Sint-Truiden
definitief ontwerp
juli 2004

Inhoud

2

Inleiding.....	3
I. Algemene bepalingen	5
Artikel 1. Begrenzing van het gebied	5
Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften.....	5
Artikel 3. Bestaande reglementeringen.....	6
Artikel 4. Begrippen	6
Artikel 5. Parkeervoorschriften.....	9
II. Bestemmingsvoorschriften.....	12
Artikel 6. Zonering	12
Artikel 7. Bestemmingen.....	13
III. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	23
Artikel 8. Waardevolle bomen.....	23
Artikel 9. Waardevolle panden.....	24
Artikel 10. Andere panden in straat- en pleinwanden	25
Artikel 11. Binnengebieden.....	29
Artikel 12. Gedetailleerde bebouwingsvoorschriften.....	37
IV. BEPALINGEN INZAKE BEHEER	43
Artikel 13. Beheersregels	43
V. PROCEDURE	44
Artikel 14. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties	44
Artikel 15. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de bebouwingsvoorschriften: omgevingsrapport	45
Artikel 16. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de bebouwingsvoorschriften: Bouwcommissie	48
BIJLAGEN.....	51



Inleiding

0.1. Leeshandleiding

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

Van deel I, algemene bepalingen, zijn alle artikels bij elk (ver)bouwinitiatief in het Nieuw Stationskwartier van belang.

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

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

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

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

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

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

0.2. Algemene opvatting

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

Dit uitvoeringsplan voor het Nieuw Stationskwartier van Sint-Truiden heeft een verruimd karakter. Binnen vastgelegde marges geeft het ontwerpers en bouwheren een grote flexibiliteit en dus ook een grotere verantwoordelijkheid naar het ontwerp toe.

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



I. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begrenzing van het gebied

De stedenbouwkundige voorschriften bepalen de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van alle gronden en gebouwen in het gebied begrensd door de as van Fabriekstraat, Grevensmolenweg, Gorseweg, spoorlijn Landen-Hasselt, N3, de Molenbeek en een aantal verspringende perceelsgrenzen, ongeveer halverwege tussen Molenbeek en Fabriekstraat.

Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

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

De bestemmings- en bebouwingsvoorschriften zijn van toepassing op:

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

De bestemmingsvoorschriften worden toegepast op het perceel waarop de handelingen of bouwwerken betrekking hebben en op het geheel van daarbij aansluitende percelen die eigen-

dom zijn van de aanvrager, evenals op alle percelen die in de feiten met het beschouwde perceel zijn verbonden (doorgeslagen scheimuren binnenin).

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

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

Artikel 3. Bestaande reglementeringen

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

Artikel 4. Begrippen

Voor toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder

1. **woningen:** verblijfplaatsen van personen in één- of meergezinshuizen, in tehuizen voor kinderen, bejaarden, mindervaliden, kloostergemeenschappen en andere collectieve woonvormen alsook in gemeubileerd verhuurde lokalen (kamers,...).
Kantoren, kabinetten en wachtkamers voor de uitoefening van een vrij beroep worden alleen als onderdeel van een woning beschouwd, wanneer aan volgende drie voorwaarden tegelijkertijd is voldaan. Deze lokalen zijn maximum 100 m² groot. De uitoefenaar van het vrij beroep heeft in die woning zijn hoofdverblijfplaats en woont er ook daadwerkelijk. Er zijn maximaal twee personen werkzaam. In alle andere gevallen worden deze lokalen als kantoor aangezien.
2. **kantoren:** ruimten die in hoofdzaak gebruikt worden voor bezoldigde hoofdarbeid, dienstlokale inbegrepen. Kleine kantoorruimten ten behoeve van een winkel of een ambachtelijk bedrijf worden als een onderdeel van deze functies beschouwd. Kantoren van publieke diensten worden als gemeenschapsvoorziening aangezien (zie begrip 8).
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 pedicuersalons, schoen- en sleutelmakers, apotheken, loketdiensten van post, bank, autorischool en dergelijke, immobiliënkantoren, interim- en uitzendarbeidsbureaus, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen met uitzondering van funeraria, benzinestations.

5. **middelgrootwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte begrepen tussen 150 en 750 m² of een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantooruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) begrepen tussen 200 en 1000 m².
6. **reca-bedrijven:** alle horeca-bedrijven met uitzondering van hotels, pensions en motels. Cafetaria's van socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen worden als een onderdeel van deze laatste functies beschouwd en niet als reca-zaak.
7. **ambachtelijke bedrijven:** werkhuizen met een maximale oppervlakte van 400 m² voor de overdekte en eventueel niet overdekte ruimten tezamen (bijhorende kantoor- en winkelruimten en opslagplaatsen inbegrepen); in specifieke zones voor ambachtelijke bedrijven is er geen oppervlaktebeperking. Deze bedrijven mogen niet hinderlijk zijn voor hun omgeving en zijn onderworpen aan de wetgeving terzake.
Loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50 m² en behoudens een toegang niet langs de straatzijde gelegen zijn. Andere opslagplaatsen zijn uitgesloten, evenals alle opslagplaatsen van autowrakken en dergelijke.
8. **gemeenschapsvoorzieningen:** alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, religieuze, socio-culturele, culturele en sportieve aard aan de gemeenschap.
9. **collectieve autostandplaatsen:** openbare of private standplaatsen voor autovoertuigen -(half)ondergronds, in open lucht of overdekt- die verplicht ter beschikking worden gesteld van buurtbewoners of van (middel)langparkerende stadsbezoekers. Deze terbeschikkingstelling gebeurt al dan niet tegen vergoeding en/of met een welbepaald 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. (Delen van) bouwlagen, met uitzondering van traphallen, met een vrije hoogte van meer dan 5 meter worden als dubbel meegeteld.
12. **bebouwingsindex (B/T):** de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent.
De bebouwingsindex geeft dus in omgekeerde zin (100 - B/T) een aanwijzing van het aandeel van de betrokken percelen dat open ruimte moet blijven. Deze open ruimte kan zowel bestaan uit tuinen op het grondniveau als uit een samenhangend geheel van 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. In het Nieuw Stationskwartier valt deze meestal samen met de rooilijn; in een aantal gevallen is ze een aantal meter achter de rooilijn vastgelegd.
19. **hoofdbouw:** het centrale gedeelte van een gebouw. Het is in het Nieuw Stationskwartiergebied 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 voormalige elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft moet rekening gehouden worden en dat vervangende nieuwbouw alleen toegelaten is wanneer hij op die plek aantoonbaar meer kwaliteit inbrengt dan het bestaande.
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. **split-level:** het geheel van lokalen en ruimten die in een gebouw aanwezig zijn op een ander niveau dan het normale vloerniveau van een bouwlaag in de hoofdbouw en waarvan de vloer op maximaal 2 meter onder of boven dat normale niveau gelegen is.

Artikel 5. Parkeervoorschriften

5.1. Gebouwgebonden parkeerplaatsen

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

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

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

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

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

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

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

5.1.1. Bepaling van de nastrevenswaardige en maximum capaciteit

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

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

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

Tabel 1. Nastrevenswaardige en maximum capaciteit aan gebouwgebonden parkeerplaatsen

bestemming	stallingscapaciteit voor auto's		verplichte fietsstandplaatsen
	maximum	nastrevenswaardige	
woningen	voor elke woning met ingang gelegen boven de eerste bouwlaag: 1 per woning	0, tenzij bij grote complexen (≥ 20 won.): 1 per 2 woningen	1 per woning
kantoren, diensten, winkels, restaurants, cafés, bedrijfs-garages, ambachtelijke bedrijven	1 per 50 m ²	0	1 per 50 m ² vloeroppervlakte
(middel)grootwinkelbedrijven	1 per 10 m ² vloeroppervlakte	1 per 50 m ² vloeroppervlakte	1 per 10 m ² vloeroppervlakte
vergaderzalen, bioscopen, concertzalen, schouwburgen	1 per 10 zitplaatsen	1 per 50 zitplaatsen	1 per 10 zitplaatsen
voetbalstadia	1 per 500 zitplaatsen	1 per 200 zitplaatsen	1 per 50 zitplaatsen
Hotels	1 per 3 kamers	1 per 5 kamers	1 per 3 kamers
Motels	1 per kamer	1 per kamer	1 per 3 kamers
klinieken	1 per 4 bedden	1 per 10 bedden	1 per 4 bedden
scholen	1 per klaslokaal	1 per 5 klaslokalen	5 per klaslokaal

5.1.2. Vervangende vergoeding

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

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

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

5.2. Collectieve autostandplaatsen

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

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

5.3. Technische voorschriften voor alle parkeerplaatsen

5.3.1. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen

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

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

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

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

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

5.3.2. Gegevens te verstrekken door de aanvrager

- 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 V beantwoorden.
- Op het grondplan dat bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning is gevoegd moeten rechthoekjes die voldoen aan de hiervoor bepaalde minimale afmetingen (zie artikel 5.3.1.) de vereiste parkeervakken aangeven. Op dat grondplan zijn ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk opgetekend.

II. Bestemmingsvoorschriften

Artikel 6. Zonering

Volgende zones worden onderscheiden :

1. woonzone met tuinstrook;
2. woonzone voor halfopen en open bebouwing met tuinstrook;
4. woonprojectzone;
5. kantoorprojectzone;
7. zone voor ambachtelijke bedrijvigheid;
8. recreatieprojectzone;
10. zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
11. zone voor collectief parkeren;
13. onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen;
14. onbebouwbare zone voor dicht groenscherm;
16. straten en pleinen;
17. groene schakel;
19. agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde.

De ontbrekende nummers komen niet voor in dit plangebied.

In de woonzone met tuinstrook wordt, louter voor de bebouwingsvoorschriften, een onderscheid gemaakt tussen zones voor gesloten woonbebouwing en zones voor half-open of open bebouwing.

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

Artikel 7. Bestemmingen

Volgende tabel vat voor de verschillende bestemmingszones de hoofdbestemming en de nevenbestemmingen die binnen de aangegeven beperkingen zijn toegelaten, samen. Uitzondering hierop vormt het agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde dat niet in de tabel is opgenomen en waar grondgebonden agrarische activiteiten de hoofdbestemming zijn. Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en omgevingsrapport zal de aanvrager een berekeningsnota voegen met de bruto-vloeroppervlakte van de verschillende bestemmingen die op het betrokken perceel(en) voorkomen voor en na het bouwinitiatief.

Tabel 2. Bestemmingszones - verplichte hoofdbestemmingen en toegelaten nevenbestemmingen

zones	woonzone		woon- project- zone	kan- toor- project- zone	zone gemeen- schaps- voorz.	recrea- tiepro- jectzone	zone amb. bedrij- vigh.	zone collect. parke- ren	onbe- bouw- bare zone
	normaal	maximaal (als wonen \geq 50%)							
bestemmingen		(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	
woningen	H	H	H, \geq 2/3 vl.	H, \geq 1/2 vl	T	T	T		0
middelgroot winkelbedrijven (\geq 200, \leq 1000 m ²)	0	0	0	T	0	0	T		0
kleinwinkel- bedrijven en reca (\leq 200 m ²)	1 laag \leq 100m ² /bedr.	1 laag \leq 200m ² /bedr.	T	T	T	T	T	zie bedoel- de zone	0
kantoren	1 laag \leq 100m ² /bedr.	alle lagen \leq 400m ² /bedr.	T	H, \geq 1/3 vl	T	T	T		0
ambachtelijke bedrijven	1 laag \leq 100m ² /bedr.	1 laag \leq 400m ² /bedr.	T	T	T	T	H, \geq 2/3 vl.		0
hotels	\leq 10 K.	\leq 20 K.	T	T	T	T	T		0
gemeenschaps- voorzieningen	1 laag \leq 100m ² /bedr.	2 lagen \leq 400m ² /bedr.	T	T	H, \geq 2/3 vl	T	T	T	0
collectieve autostand plaatsen	0	0	T	T	T	T	T	H, \geq min, \leq max	0
open ruimte	T	T	H	H	H	H	H	H	H

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

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

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

Voor de verschillende bestemmingszones gelden volgende bestemmingsvoorschriften.

7.1. Woonzone met tuinstrook

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

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

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

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

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

7.2. Woonzone voor halfopen en open bebouwing met tuinstrook

De voorschriften inzake bestemmingen van punt 7.1 zijn ook hier van tel.

7.4. Woonprojectzone

Alvorens in een woonprojectzone om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers in een omgevingsrapport een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. De deelzone IIa wordt gezamenlijk ontwikkeld met kantoorprojectdeelzone IIb; deelzone IIIa gezamenlijk met kantoorprojectdeelzone IIIb. Voor de zone I en deelzones IIa en IIIa geeft dit ontwikkelingsplan indicatief ook de gewenste ontwikkeling weer voor alle rechtstreeks aangrenzende projectzones. Op basis hiervan kan het College van Burgemeester en Schepenen op advies van de Bouwcommissie tezamen met het verlenen van de goedkeuring voor de betreffende projectzone ook randvoorwaarden voor een randstrook van 18m van de aangrenzende projectzones vastleggen. Deze randvoorwaarden passen binnen de voorschriften van dit R.U.P. en steunen verder op de samenhang van het gehele gebied die in het ontwikkelingsplan indicatief wordt aangegeven. Deze randvoorwaarden kunnen betrekking hebben op functies, doorgangen, toegangen en verbindingen, plaatsing van gebouwen, bouwvolumes en -hoogten, materialen, gevelritme en -geleding. Eens vastgelegd worden zij steeds samen met dit R.U.P. gehanteerd en behandeld (bijv. wat betreft inzagerecht in de documenten).

Het ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit R.U.P. en vult deze met een zo hoog mogelijke stedelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten.

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

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

In ieder geval dient de groene schakel in de eerste fase van de realisatie van woonprojectzone IIa aangelegd te worden.

In de woonprojectzones is wonen de hoofdbestemming.

- Minimaal tweederde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde woonprojectzone moet een woonbestemming hebben. In afwijking hiervan mag het aandeel wonen in woonprojectzone IV beperkt blijven tot eenderde wanneer in deze projectzone een gemeenschapsvoorziening onder vorm van een bezoekerscentrum wordt uitgebouwd over meer dan eenderde van de bruto-vloeroppervlakte in deze zone.
- Minimaal éénvijfde van de bruto-vloeroppervlakte voor wonen in elke woonprojectzone wordt gerealiseerd met woningen die voldoen aan de normen voor sociale huurwoningen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. In het bijzonder beantwoorden deze woningen aan de voorgeschreven minimale en maximale oppervlakten, minimale en maximale uitrusting en technische eisen, zodat zij qua kostprijs en qua toebedeelde grondprijs binnen de normale prijsklasse voor dat woningtype in deze sector vallen. Een mengeling van woninggrootten wordt daarbij nagestreefd.
- In elke woonprojectzone, uitgezonderd zone IV, moet een gedeelte van de open ruimte verplicht als openbaar domein worden uitgebouwd en beheerd; de aangegeven verbindingen maken deel uit van dit openbaar domein. Dit openbaar domein bedraagt minimaal 20 % van de totale oppervlakte van de projectzone.
- In elke woonprojectzone zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: kleinwinkelbedrijven en reca-zaken, kantoren, ambachtelijke bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, hotels en collectieve autostandplaatsen. In de woonprojectzone V zijn onder dezelfde voorwaarde ook dagrecreatieve nevenbestemmingen toegelaten.

Voor acht (delen van)projectzones (projectzones II en III met delen a en b, woonprojectzones I, IV en kantoorprojectzones VI, VII) geldt een bijzondere regeling om een samenhangende ontwikkeling van de projectzones te stimuleren. Wanneer een van de zones afzonderlijk wordt ontwikkeld, gelden de B/T en V/T die op het plan zijn aangegeven en de percentages hoofd- en nevenbestemmingen die in de voorschriften (vorige alinea) zijn opgenomen. Wanneer echter voor twee of meer aangrenzende zones een gezamenlijk en samenhangend ontwikkelingsplan wordt opgemaakt en ingediend, kunnen de initiatiefnemers beroep doen op bonussen inzake bestemmingen en bebouwingwijze (voor dit laatste zie 11.4).

Mogelijke bonussen inzake bestemmingen voor de woonprojectzones :

- Minimaal drievijfde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde woonprojectzone moet een woonbestemming hebben.
- In elke woonprojectzone zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan tweevijfde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: kleinwinkelbedrijven en reca-zaken, kantoren, ambachtelijke bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, hotels en collectieve autostandplaatsen.

7.5. Kantoorprojectzone

Alvorens in een kantoorprojectzone om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers in een omgevingsrapport een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. De deelzone IIb wordt gezamenlijk ontwikkeld met woonprojectdeelzone IIa; deelzone IIIb gezamenlijk met woonprojectdeelzone IIIa. Voor de zones VI en VII en de deelzones IIb, IIIb, geeft dit ontwikkelingsplan indicatief ook de gewenste ontwikkeling weer voor alle rechtstreeks aangrenzende projectzones. Op basis hiervan kan het College van Burgemeester en Schepenen op advies van de Bouwcommissie tezamen met het verlenen van de goedkeuring voor een van deze projectzones ook randvoorwaarden voor een randstrook van 18m van de nog te vergunnen aangrenzende projectzone vastleggen. Deze randvoorwaarden passen binnen de voorschriften van dit R.U.P. en steunen verder op de samenhang van het gehele gebied die in het ontwikkelingsplan indicatief wordt aangegeven. Deze randvoorwaarden kunnen betrekking hebben op functies, doorgangen, toegangen en verbindingen, plaatsing van gebouwen, bouwvolumes en -hoogten, materialen, gelvelritme en -geleding. Eens vastgelegd worden zij steeds samen met dit R.U.P. gehanteerd en behandeld (bijv. wat betreft inzagerecht in de documenten).

Het ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit R.U.P. en vult deze met een zo hoog mogelijke stedelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten.

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

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

In ieder geval dient de groene schakel in de eerste fase van de realisatie van de kantoorprojectzone VII en deelzone IIb aangelegd te worden.

In de kantoorprojectzones zijn wonen en kantoren de hoofdbestemmingen.

- Minimaal een derde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde kantoorprojectzone moet een kantoorbestemming hebben, maar wanneer de initiatiefnemer aantoonst dat deze oppervlakte kantoren op geen enkele wijze aan de dan actuele marktsituatie beantwoordt, kan het College, na positief advies van de Bouwcommissie, beslissen dat dit verplichte aandeel tot 1/6 wordt herleid. Wanneer na de realisatie van dit herleidde aandeel

aan kantoren zou blijken dat deze niet binnen een periode van twee jaar kunnen vermarkt worden, kan het College, na positief advies van de Bouwcommissie, de ombouw en functiewijziging naar woningen voor een gedeelte of het geheel van de gerealiseerde niet-vermarktbaar kantoren toelaten.

- Minimaal de helft van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde kantoorprojectzone, met uitzondering van de zone IX, moet een woonbestemming hebben.
- Minimaal éénvijfde van de bruto-vloeroppervlakte voor wonen in elke kantoorprojectzone wordt gerealiseerd met woningen die voldoen aan de normen voor sociale huurwoningen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. In het bijzonder beantwoorden deze woningen aan de voorgeschreven minimale en maximale oppervlakten, minimale en maximale uitrusting en technische eisen, zodat zij qua kostprijs en qua toebedeelde grondprijs binnen de normale prijsklasse voor dat woningtype in deze sector vallen. Een mengeling van woninggrootten wordt daarbij nagestreefd.
- In elke kantoorprojectzone, uitgezonderd zone IX, moet een gedeelte van de open ruimte verplicht als openbaar domein worden uitgebouwd en beheerd; de aangegeven verbindingen maken deel uit van dit openbaar domein. Dit openbaar domein bedraagt per zone minimaal 35% van de totale oppervlakte van de projectzones VI en VII en minimaal 20% van de totale oppervlakte van de projectdeelzones IIb en IIIb.
- In elke kantoorprojectzone zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een zesde (of een derde na College-beslissing) van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: kleinwinkelbedrijven en reca-zaken, middelgrootwinkelbedrijven, ambachtelijke bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, hotels en collectieve autostandplaatsen.

Voor acht (delen van)projectzones (projectzones II en III met delen a en b, woonprojectzones I, IV en kantoorprojectzones VI, VII) geldt een bijzondere regeling om een samenhangende ontwikkeling van de projectzones te stimuleren. Wanneer een van de zones afzonderlijk wordt ontwikkeld, gelden de B/T en V/T die op het plan zijn aangegeven en de percentages hoofd- en nevenbestemmingen die in de voorschriften (vorige alinea) zijn opgenomen. Wanneer echter voor twee of meer aangrenzende zones een gezamenlijk en samenhangend ontwikkelingsplan wordt opgemaakt en ingediend, kunnen de initiatiefnemers beroep doen op bonussen inzake bestemmingen en bebouwingswijze (voor dit laatste zie 11.4).

Mogelijke bonussen inzake bestemmingen voor kantoorprojectzones :

- Minimaal een vijfde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde kantoorprojectzone moet een kantoorbestemming hebben, maar wanneer de initiatiefnemer aantoonst dat deze oppervlakte kantoren op geen enkele wijze aan de dan actuele marktsituatie beantwoordt, kan het College, na positief advies van de Bouwcommissie, beslissen dat dit verplichte aandeel tot 1/6 wordt herleid. Wanneer na de realisatie van dit herleidde aandeel aan kantoren zou blijken dat deze niet binnen een periode van twee jaar kunnen vermarkt worden, kan het College, na positief advies van de Bouwcommissie, de ombouw en functiewijziging naar woningen voor een gedeelte of het geheel van de gerealiseerde niet-vermarktbaar kantoren toelaten.
- Minimaal de tweevijfde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde kantoorprojectzone moet een woonbestemming hebben.
- In de gezamenlijk ontwikkelde kantoorprojectzones moet een gedeelte van de open ruimte verplicht als openbaar domein worden uitgebouwd en beheerd; de aangegeven verbindingen maken deel uit van dit openbaar domein. Dit openbaar domein bedraagt minimaal 25% van de gezamenlijke totale oppervlakte van de gezamenlijk ontwikkelde kantoorprojectzones.
- In elke kantoorprojectzone zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan tweevijfde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: kleinwinkel-

bedrijven en reca-zaken, middelgrootwinkelbedrijven, ambachtelijke bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, hotels en collectieve autostandplaatsen.

7.7. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid

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

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

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

Voorgaande verplichting tot opmaak van een globaal ontwikkelingsplan is niet van toepassing voor initiatieven die alleen betrekking hebben op de percelen met de achteringelegene woningen Tiensesteenweg 169 – 171- 173 -175 in de betreffende zone voor ambachtelijke bedrijvigheid.

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

- In een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: wonen, kleinwinkelbedrijven en reca-zaken, middelgrootwinkelbedrijven, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen, hotels en collectieve autostandplaatsen.
- Zodra in de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid gelegen tussen de spoorlijn en Fabriekstraat door bestemmingswijzigingen de bruto-vloeroppervlakte van de ambachtelijke bedrijven minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaakt, kan het College van Burgemeester en Schepenen op advies van de Bouwcommissie toelaten dat in deze zone de bestemmingsvoorschriften van een kantoorprojectzone gelden en dat er op maximum eenderde van de bruto-vloeroppervlakte winkelbedrijven van meer dan 1000 m² zijn toegelaten, voor zover hiervoor voorafgaandelijk een vergunning in het kader van de wet op de handelsvestigingen (d.d. 29.6.75) is bekomen.

7.8. Recreatieprojectzone

Alvorens in een recreatieprojectzone om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers in een omgevingsrapport een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren.

Het ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit R.U.P. en vult deze met een zo hoog mogelijke stedelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten.

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

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

In de recreatieprojectzone is dagrecreatie de hoofdbestemming.

- Minimaal tweederde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in de recreatieprojectzone moet een recreatiebestemming hebben, met uitzondering van verblijfsrecreatie. Naast voetbalactiviteiten zijn ook andere recreatieve elementen in de zone zoals ruimtes voor (binnen)sporten, speelgelegenheden, concerten en optredens, feestzalen, enzomeer toegelaten.
- In de recreatieprojectzone zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: kleinwinkelbedrijven en reca-zaken, middelgrootwinkelbedrijven, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen, woningen, hotels en collectieve autostandplaatsen.
- In de recreatieprojectzone is de inplanting van een halte voor een spoorverbinding mogelijk.
- Zodra door bestemmingswijzigingen de bruto-vloeroppervlakte van de recreatieve functies minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in een recreatieprojectzone uitmaakt, kan het College van Burgemeester en Schepenen op advies van de Bouwcommissie toelaten dat in deze zone de bestemmingsvoorschriften van een woonprojectzone gelden.



7.10. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

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 bebouwingsvoorschriften van dit R.U.P. en vult deze met een zo hoog mogelijke stedelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten.

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

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

In de zones voor gemeenschapsvoorzieningen zijn gemeenschapsvoorzieningen de hoofdbestemming.

- 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 en reca-zaken, kantoren, ambachtelijke bedrijven, hotels en collectieve autostandplaatsen.
- Zodra door bestemmingswijzigingen de bruto-vloeroppervlakte van de gemeenschapsvoorzieningen minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen uitmaakt, kan het College van Burgemeester en Schepenen op advies van de Bouwcommissie toelaten dat in deze zone de bestemmingsvoorschriften van een woonprojectzone gelden.

7.11. Zone voor collectief parkeren

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

plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn. De drie zones voor collectief parkeren langsheen de spoorlijn zijn in hoofdzaak bestemd voor langparkerende spoorreizigers.

Deze collectieve autostandplaatsen kunnen in open lucht, in gebouwen of (half)ondergronds worden aangelegd. Zij voldoen daarbij aan de bebouwingsvoorschriften voor de zone(s) waarin ze gelegen zijn en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake.

De hoofdtoegangen van de parkeerzones in de kantoorprojectzones bevinden zich langsheen de ontsluitingsweg naast de spoorwegberm. De hoofdtoegangen van de parkeerzones in de recreatieprojectzone bevinden zich langsheen Tiensesteenweg.

Voor de aanleg of uitbreiding van parkeerplaatsen in een zone voor collectief parkeren moet niet eerst een ontwikkelingsplan worden uitgewerkt voor de ganse kantoorprojectzone waarin ze gelegen is. Vergunning voor andere bouwwerken kan maar worden verleend wanneer voor het geheel van de kantoorprojectzone waarin de zone voor collectief parkeren gelegen is een ontwikkelingsplan wordt ingediend. Dit plan wordt gemotiveerd in een omgevingsrapport dat aan de richtlijnen van deel V van deze voorschriften voldoet.

7.13. Onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen

De onbebouwbare zones voor open ruimten en tuinen zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten. Het stallen van wagens is er niet toegelaten. De hoogstamboomgaard gelegen langs de groene schakel in de onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen, zal maximaal beschermd en wanneer nodig geherwaardeerd worden omwille van zijn cultuurhistorische en landschappelijke waarde en zijn belevingswaarde voor de aanpalende woonbuurt.

7.14. Onbebouwbare zone voor dicht groenscherm

De onbebouwbare zones voor dicht groenscherm zijn integraal als in te richten met een groenscherm met een minimale hoogte van 8m dat gelaagd is in hoogte, gemengd qua plantensoorten en blijvend groen (deels winterhard). Kruisende voetgangers- en fietspaden kunnen doorheen dit dicht groenscherm worden aangelegd. Het stallen van wagens of oprichten van constructies is er niet toegelaten. Bestaande hoogstammige bomen in deze onbebouwbare zone dienen behouden te blijven; in geval van objectieve kapnood om veiligheids- of gezondheidsredenen dient een dergelijke boom ten laatste het eerstvolgende plantseizoen door een nieuwe hoogstamboom te worden vervangen.

Het dicht groenscherm langsheen Fabriekstraat kan onderbroken worden over een lengte van maximum 8m per zone voor ambachtelijke bedrijvigheid ter realisatie van een toegang tot die zone. De beplanting in het dicht groenscherm langsheen Fabrieksstraat kan beperkt blijven tot een hoogstammige boom om de tien meter als in de bijhorende zone voor ambachtelijke bedrijvigheid de gevel langs de straat architecturaal aantrekkelijk is en er aan de straatzijde geen productie- of distributiefuncties aanwezig zijn, maar alleen lichtere (neven)functies zoals toonzaal, kantoor, bedrijfswoning,

Alvorens in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid waarin een onbebouwbare zone voor dicht groenscherm vervat zit om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een landschapsplan voor de zone voor dicht groenscherm ter goedkeuring voorleggen.

Alle aanplantingen voor het realiseren van de onbebouwde zone voor dicht groenscherm zoals opgenomen in het goedgekeurde landschapsplan dienen te gebeuren tijdens het plantz seizoen volgend op de aflevering van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot het perceel..

7.16. Straten en pleinen

Straten en pleinen hebben een verkeers- en een verblijfsfunctie.

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

De inrichting van de straten en pleinen gebeurt verder mee in functie van hun categorie. N3 zuidelijke ring is een primaire weg II. Tot de categorie gebiedsontsluitingswegen behoren in dit plangebied Tiensesteenweg (gedeelte tussen het rond punt aan N3 en de top van de brug over de spoorlijn, alsook het gedeelte tussen de voet van deze brug en Fabrieksstraat) en Fabrieksstraat. De veldweg richting Molenbeekvallei naast de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid behoort tot categorie landelijke weg, fietsweg; alle andere straten en pleinen in het plangebied behoren tot categorie erftoegangsweg, woonstraten. Verbindingswegen zijn in dit plangebied niet aanwezig.

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

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

7.17. Groene schakel

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

Zij is bestemd als (deel van een) verbindingsas voor voetgangers en fietsers tussen stadscentrum, stationsomgeving en open ommeland en als aantrekkelijke wandelas tussen het stadscentrum en de langparkeerparkings 'Achter het station'.

In de groene schakel krijgen de verblijfsfunctie en het voetgangers- en fietsverkeer aantrekkelijke mogelijkheden, zowel in ruimtebeslag als in inrichting. De groene schakel wordt opgebouwd als een schakeling van straatdelen en open plekken, waarbij deze laatste -voor zover mogelijk- staduitwaarts groter en groener worden. De as van de schakel is alleen schematisch weergegeven op het grafisch plan en kan, ook voor gedeelten, over een breedte van maximum 25m aan elke zijde verschuiven in functie van de aanleg van de bebouwing in de kantoorprojectzone VII en de projectzone II.

De doorgang voor fietsers en voetgangers onder de spoorlijn vormt een vertrekpunt van de groene schakel in het plangebied en wordt geaccentueerd met een open plek. Deze doorgang

wordt verder verbonden met een open plek op de knoop met Fabriekstraat. Tussen deze twee vaste punten worden nog twee pleinen gerealiseerd; de exacte positie van deze pleinen wordt in het ontwerp bepaald. De verbinding tussen het plein aan Fabriekstraat en de onderdoorgang onder de sporen moet in elk geval visueel duidelijk zijn en op gebruiksvriendelijke wijze geïntegreerd worden in de mogelijke bebouwing van de kantoor- en woonprojectzones. De breedte van het openbaar domein langsheen de groene schakel moet minimum 10m breed zijn en de oppervlakte van het openbaar domein langsheen de gehele groene schakel in het plangebied tussen de spoorlijn en Fabriekstraat moet minstens 4.000 m² bedragen. (Deze oppervlakte vormt onderdeel van de percentages aan openbaar domein vernoemd in art. 7.4 en 7.5.)

De verharding, de eventuele helling (max.5%), en de tracering van de groene schakel moeten geschikt zijn voor comfortabel fietsverkeer.

Rondom de pleinen moeten diverse activiteiten worden gelokaliseerd waardoor de leefbaarheid van de projectzones wordt versterkt.

7.19 Agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde

Het agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde is bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik dat tegelijk ook landschappelijke en ecologische meerwaarde biedt. Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, mogen worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van het agrarisch gebied voor grondgebonden landbouw met hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, hooi- en graasweiden of hooilanden en voor zover zij de identiteits-, belevings- en/of informatiewaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Alle handelingen en werken voor natuurontwikkeling en natuurgericht beheer kunnen er worden toegelaten. Hiertoe wordt de oprichting van nieuwe bebouwing, met uitzondering van schuilhokken voor dieren, in dit gebied specifiek niet toegelaten.

Waardevolle cultuurhistorische en ecologische elementen, in het bijzonder de kleine landschapselementen, moeten worden behouden en vakkundig beheerd en onderhouden.

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

Bestaande en nieuwe holle wegen in het gebied mogen enkel gebruikt worden op een laagdynamische manier voor landbouwactiviteiten, ontsluiting van aangelanden en recreatief gebruik door zachte verkeersdeelnemers.



III. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

De bebouwingsvoorschriften in dit R.U.P. zijn enerzijds gericht op de bescherming van de aanwezige kwaliteiten in het Nieuw Stationskwartier en anderzijds op het stimuleren van kwaliteitsvolle vernieuwing. Deze aspecten komen achtereenvolgens aan bod voor de waardevolle bomen, waardevolle panden, andere panden en binnengebieden.

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

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

Artikel 8. Waardevolle bomen

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

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

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

Wanneer funderingswerken voorzien worden in de onmiddellijke omgeving van een waardevolle boom (dit is onder de kruinotrek en in elk geval binnen een straal van 5 m rond de stamvoet), zal de initiatiefnemer een omgevingsrapport indienen. Hierin zal, aan de hand van een verslag van een onafhankelijke boomchirurg, worden gemotiveerd dat de boom geen schade van de bouwwerken zal ondervinden en welke voorzorgsmaatregelen daartoe genomen moeten worden. De initiatiefnemer verbindt er zich toe deze voorzorgsmaatregelen nauwlettend uit te voeren.

Artikel 9. Waardevolle panden

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

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

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

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

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

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

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een waardevol pand zal een niet-bindend advies aan het Bestuur Monumenten en Landschappen worden gevraagd.

Artikel 10. Andere panden in straat- en pleinwanden

10.1. Harmonische inpassing van individuele panden

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

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

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

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

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

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

10.2. Zonering

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

- de projectzones: de woonprojectzones, kantoorprojectzones, zones voor ambachtelijke bedrijvigheid en zones voor gemeenschapsvoorzieningen;
- de gewone wandzones in de overige straatdelen: hieronder horen zowel de gewone wandzones voor gesloten bebouwing als een aantal wandzones voor open en half-open bebouwing.

Waardevolle wandzones, met een concentratie van waardevolle panden, zijn in het Nieuw Stationskwartier niet aanwezig.

Deze zones zijn weergegeven op het grafisch plan.

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

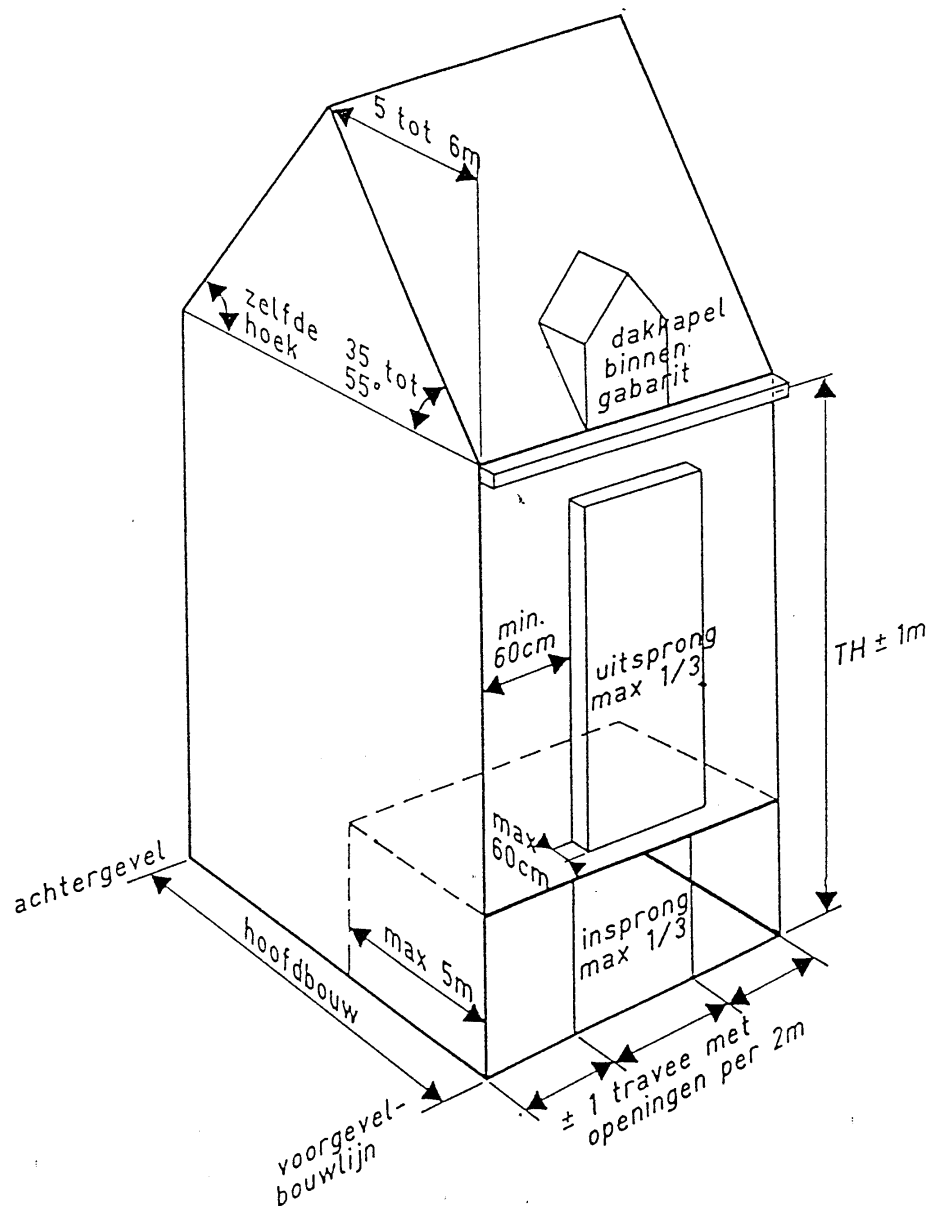
De aangeduide **projectzones** worden in hun totaliteit geconcipieerd. Al naargelang de functies kunnen zij als totaliteit naar voor komen of kunnen zij een geïndividualiseerd fijnkorrelig voorkomen hebben. Binnen een projectzone mag van de bestaande percelering worden afgeweken. Zij zijn zowel met hun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

10.3. Inpassingregels voor niet-waardevolle panden

Tabel 3 geeft de normaal gewenste situatie en de tolerantie marges voor de twee onderscheiden zones en voor de negen bepalende elementen weer. De elementen van kroonlijsthoogte, gevelgeleding/ritme/openingen en detaillering/materialen/kleuren zijn bij half-open bebouwing ook op de volledige zijgevels van tel en bij open bebouwing op alle gevels. Bijgaande figuur 1 geeft illustratief de normaal gewenste situatie weer.

Tabel 3. Inpassingsregels voor niet-waardevolle panden in straatdelen

	algemene regel (normaal gewenste situatie)	toelaatbare toleranties (= met omgevingsrapport) gewone wandzone en projectzone
kroonlijsthoogte	<ul style="list-style-type: none"> thematische hoogte (4, 7, 10 of 13 m in gewone wandzone) volgen ± 1 m speling (speling naar boven alleen als aan minstens 2 van de eerste 3 criteria vanuit de stedelijke context (bijlage 3) is voldaan) 	<ul style="list-style-type: none"> puntgevels met max. 6 m basis accenten (tot 3 m hoog) over max. 1/3 van de gevelbreedte +2, -3 m mits eigen interpretatie v.d. hoogteregels, tot max. 14 m
voorgevel	<ul style="list-style-type: none"> op opgegeven bouwlijn bij verspringing met gebuurscheivegel afwerken bij open en half-open bebouwing: gevelbreedte min. 8 m, max. 12 m; min. 4 m van vrije zijperceelsgrens; 	<ul style="list-style-type: none"> bij verspringing andere aansluiting met gebuur (gedeeltelijk) achteruitspringende voorgevel voor voortuin,...
insprongen en uitsprongen in de gevel	<ul style="list-style-type: none"> uit: max. 60 cm over max. 1/3 v.d. gevel, min. 60 cm van geburen in: max. 5 m over max. 1/3 v.d. gevel 	<ul style="list-style-type: none"> (overbouwde) doorsteken naar binnengebied over max. 1/3 van de gevel grotere openingen mogelijk voor groene en publiek toegankelijke ruimte langs straat
dakvorm hoofdbouw aan straat	<ul style="list-style-type: none"> langs zadeldak, helling 35 à 55°, nok 5 à 6 m achter kroonlijst (hor. gemeten) 	<ul style="list-style-type: none"> alle dakvormen
insprongen en uitsprongen in het dak (voor en achter)	<ul style="list-style-type: none"> binnen maximum-gabarit blijven (zie fig.) 	<ul style="list-style-type: none"> puntgevel en dwars zadeldak en accenten mogen buiten gabarit dakkapellen en alle andere uitsprongen: binnen afwijkings-maximum-gabarit (zie fig.)
gevelgeleding/ ritme/openingen	<ul style="list-style-type: none"> vertikale geleding, ca. 1 travee met openingen per 2 m, rekening houdend met historische parcelering 	<ul style="list-style-type: none"> eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving
detailtering (relief, textuur)/ materialen en kleuren	<ul style="list-style-type: none"> volgens geburen of waardevolle panden in omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving



figuur 1 Bebouwingsregels voor de hoofdbouw in de normaal gewenste situatie (gesloten bebouwing en open en half-open bebouwing).

10.4. Open delen: tuinstroken voor en naast hoofdbouwen

Bij een aantal woonzones is een tuinstrook tussen de hoofdbouw en het openbaar domein voorzien; door toepassing van de bebouwingsregels (art. 10.3) is er bij woonzones met half-open en open bebouwing ook steeds een tuinstrook naast de hoofdbouw aanwezig. In deze tuinstroken voor en naast de hoofdbouwen mag met uitzondering van lage tuinmuren (hoogte beneden 40 cm), brievenbussen en speeltuigen geen enkele constructie worden opgetrokken. De tuinstroken voor en naast de hoofdbouwen mogen gedeeltelijk verhard worden voor een terras, tuinpaden en garage-opritten: maximaal voor 30 % van de oppervlakte van de tuinstroken per perceel, met 30 m² per perceel als absoluut maximum.

Artikel 11. Binnengebieden

De verschillende bebouwingsregels voor de binnengebieden worden in tabel 4 (artikel 11.5) samengevat.

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

In de meeste binnengebieden is een **onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen** vastgelegd; ook aan randen van open ruimten of openbaar domein komt deze zone voor.

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

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

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

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

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

11.2. Open delen: de open zones voor collectief parkeren

Bepalingen hieromtrent zijn in het plangebied van dit R.U.P. niet van toepassing.

specifieke bepaling voor dit plangebied

11.3. Hoofdbouw en achtergevel in de woonzones

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

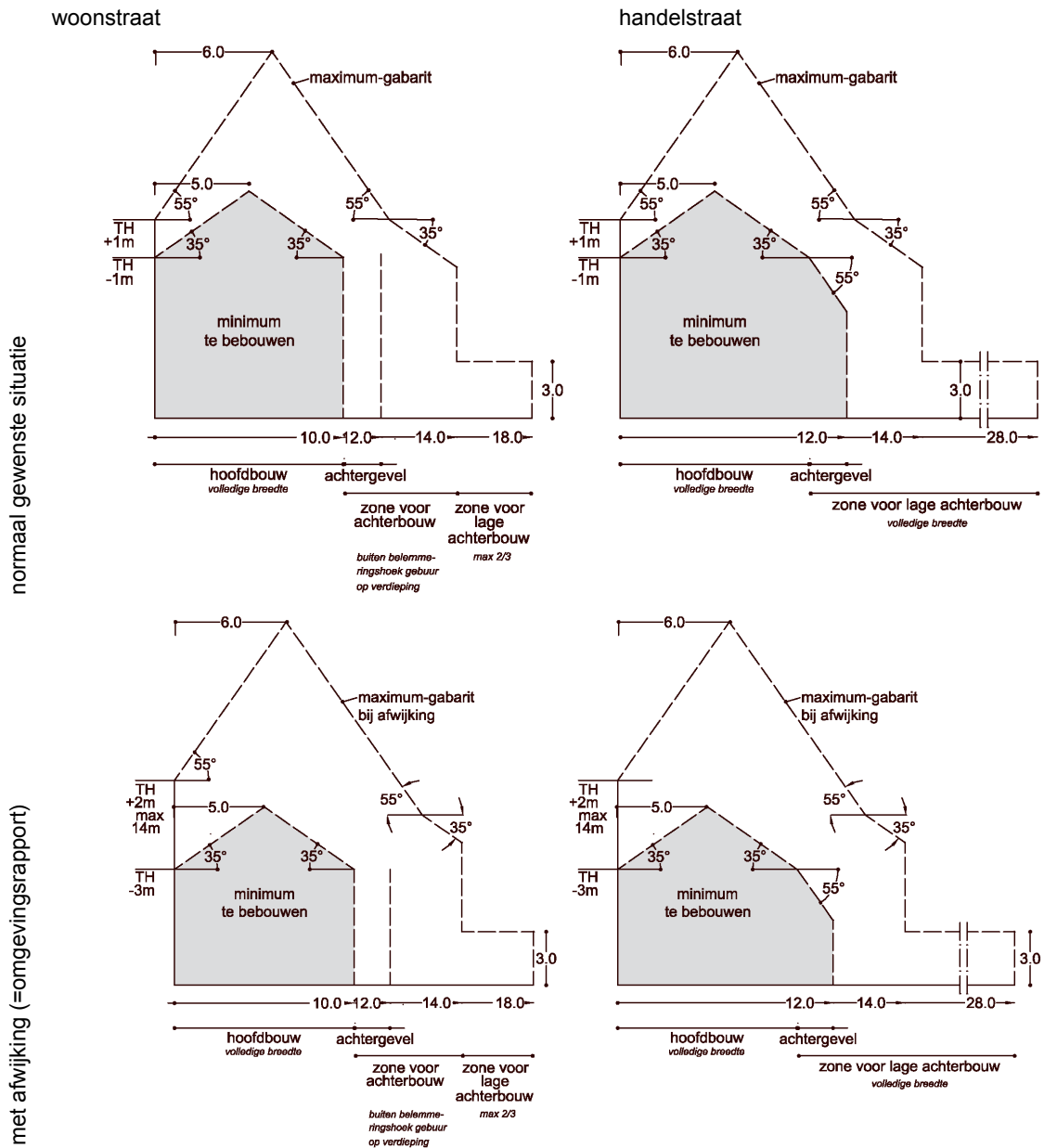
In de gewone wandzone voor gesloten bebouwing strekt de **hoofdbouw** zich, behoudens de voorziene tolerantiemarges, tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevel **over de volledige perceelsbreedte** uit. Op deze manier vormt hij mee een wand die het binnengebied omsluit. In de wandzone voor open en half-open bebouwing strekt de hoofdbouw zich, behoudens de voorziene tolerantiemarges, over de toegelaten breedte tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevel uit.

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

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

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

Figuur 2 geeft dit voor de twee mogelijke situaties aan.



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

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

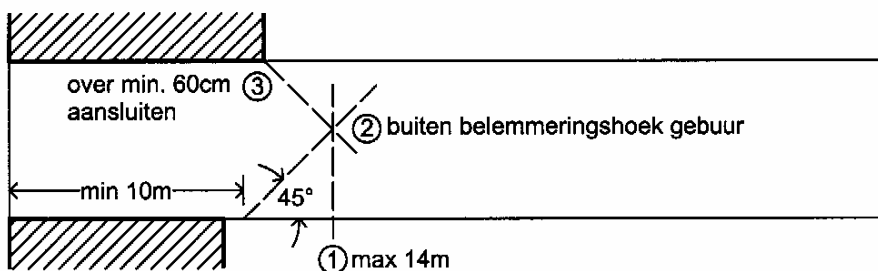
De **materialen, kleuren en gevelgeleding** van de achtergevel zijn in harmonie met deze van de geburen. Afwijkingen zijn mogelijk, mits motivatie in een omgevingsrapport.

11.4. Tuinstroken in de woonzones

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

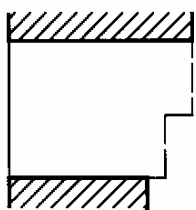
Achterbouwen in de tuinstrook zijn toegelaten mits zij voldoen aan elk van volgende regels, wanneer deze van toepassing zijn:

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

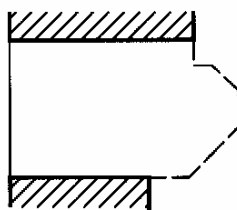


principe

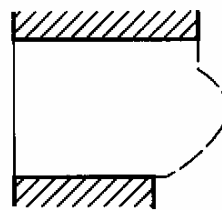
eenvoudige oplossing



maximale oplossing



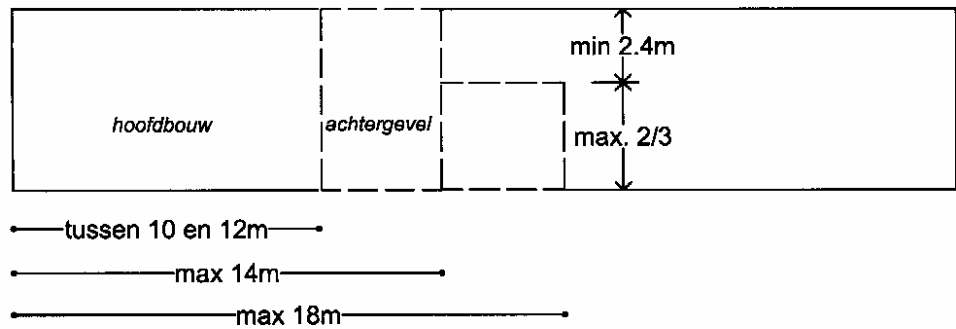
een van de vele andere oplossingen



... zeer vele mogelijkheden

figuur 3 Mogelijkheden voor een achterbouw op de verdieping(en) bij gesloten en half-open bebouwing in woonstraten

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



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

- in woonstraten met open en half-open bebouwing zijn achterbouwen **op de begane grond** toegestaan over de volle breedte van de hoofdbouw tussen de achtergevel en 14 m diepte vanaf de voorgevelbouwlijn. Tot 18 m diepte zijn zij toegelaten over 1/3 van de breedte van de hoofdbouw. Een uitbouw tot 18 m over de volledige breedte van de hoofdbouw kan in een omgevingsrapport gemotiveerd worden;
- voor **ambachtelijke bedrijven** is een achterbouw op de begane grond in de tuinstrook toegelaten tot 28 m achter de voorgevelbouwlijn. Eventuele uitzonderingen dienen in een omgevingsrapport gemotiveerd. Voor elk van de bovenliggende woningen moet de nodige buitenruimte (min. 10 % van de woningoppervlakte) worden voorzien. Dit kan eventueel in de vorm van een (al dan niet gezamenlijk bruikbaar) dakterras op deze achteruitbouw. Deze achterbouw heeft in principe een maximale bouwhoogte van 3 m; in een omgevingsrapport kan een bouwhoogte tot 4 m worden gemotiveerd;
- **bij ondiepe percelen** (perceelsdiepte $D < 28$ m) blijft de achtergevelhoogte van elk deel van de achterbouw in principe beperkt tot de afstand van die achtergevel tot de achtertuinmuur (de resterende tuindiepte). Wil men in zulk geval binnen het gabarit toch hogere achtergevelhoogten optrekken, dan moeten compenserende ingrepen zoals dakterrassen voorzien worden;
- de gevelmaterialen en -kleuren van de achterbouwen zijn in harmonie met deze van de hoofdbouw;
- in de uitzonderlijke situaties dat de **achtergevel of de achterbouwen grenzen aan het openbaar domein** zullen alle zichtbare gevels aan de achterzijde van het huis in harmonie zijn met hun omgeving inzake gevelgeleding en ritme, detaillering, reliëf en textuur, materialen en kleuren. De betreffende regels uit tabel 3 van artikel 10.3 zijn hier van toepassing.

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

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

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

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

Wanneer bestaande, wettelijk vergunde constructies echter hoger of dieper zijn dan het maximale gabarit (zoals aangegeven in figuur 2 van artikel 11.3), dient het gedeelte buiten het gabarit boven de vier meter hoogte voorafgaandelijk aan de andere voorgenomen bouwwerken te worden afgebroken. Wanneer het grotere constructies betreft (meer dan 50 m² dakoppervlakte buiten het maximale gabarit) die aansluiten bij de hoofdbouw moet het nieuwe dak als dakterras worden afgewerkt en toegankelijk zijn vanuit een of meer woningen van dat perceel. Deze afbraakverplichting geldt niet voor de bestaande, wettelijk vergunde delen van de hoofdbouw die hoger of dieper zijn dan het maximale gabarit maar die integraal deel uitmaken van de hoofdbouw en zich met name mee onder het dakvolume van de hoofdbouw bevinden. In voorkomend geval dienen deze delen wel door renovatie architecturaal kwaliteitsvol gemaakt.

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

11.5. Projectzones

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. Voor sommige projectzones zijn ook minimum B/T en V/T aangegeven. Voor de projectzones II en III zijn deze indexen per deelzone weergegeven.

Voor negen (delen van) projectzones (projectzones II en III met delen a en b, woonprojectzones I, IV, V en kantoorprojectzones VI, VII) geldt hierbij een bijzondere regeling. Wanneer een van de zones afzonderlijk wordt ontwikkeld, gelden de B/T en V/T die op het plan zijn aangegeven. Wanneer echter voor twee of meer aangrenzende zones een gezamenlijk en samenhangend ontwikkelingsplan wordt opgemaakt en ingediend, kunnen de initiatiefnemers beroep doen op bonussen en mogen zij met het gezamenlijk project een hogere B/T en V/T realiseren. Voor de deelzone IIb, projectzone III en kantoorprojectzones VI en VII betekent dit in dergelijk geval : B/T ≤ 60% en V/T ≤ 1.5; voor deelzone IIa : B/T ≤ 50% en V/T ≤ 1.3; voor woonprojectzone I : B/T ≤ 50% en V/T ≤ 1.2; voor woonprojectzone IV : B/T ≤ 85% en V/T ≤ 1.5 en voor woonprojectzone V wanneer deze gezamenlijk met de naastgelegen recreatieprojectzone wordt ontwikkeld: B/T ≤ 50% en V/T ≤ 1.4. Bij het opmaken van een ontwikkelingsplan voor twee of meer zones tezamen gelden de nieuwe maxima voor B/T en V/T niet per zone (of fase-ring binnen een zone) maar over het geheel. In aanvulling van de overige bepalingen van dit artikel zijn in deze situaties ook gebouwen over twee gezamenlijk ontwikkelde zones of met scheimuur op gemeenschappelijke zonegrens toegelaten.

(voor bonussen wat betreft bestemmingen : zie 7.4. en 7.5.).

Waar er verplichte bouwlijnen zijn vastgelegd (op een bepaalde lijn of binnen een bepaalde strook), moet een strook aansluitend hierop worden bebouwd; de breedte van deze strook is niet vastgelegd.

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

De bouwblokken en de losse gebouwde volumes in de woonprojectzones bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden.

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

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte. In de zones voor ambachtelijke bedrijven geldt deze verplichting voor 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte en hiervan aan de hand van een landschapsplan en motivering in het omgevingsrapport een afwijking worden aangevraagd.

Aan de onderlinge grens van woonprojectzones, kantoorprojectzones en recreatieprojectzones sluiten de bebouwing, de doorgangen en het openbaar domein uit beide zones op harmonische wijze op elkaar aan. Ook aan de onderlinge grenzen van de deelzones in projectzones II en III is dit het geval. Daartoe :

- bedraagt het verschil in kroonlijsthoogte tussen de randbebouwingen, ongeacht de eventuele reliëfverschillen, niet meer dan 6 m. In een omgevingsrapport kan evenwel een grotere afwijking worden gemotiveerd;
- sluit de bebouwing aan beide zijden van de zonegrens op elkaar aan :
 - waar achterkanten van gebouwen aanwezig zijn, worden ook in de naastgelegen projectzone achterkanten van gebouwen voorzien, eventueel met tussenvoeging van een zachte verbinding of een garage-erfopen ruimte. De achtergevels in beide zones bevinden zich op minstens 10 m uit de zonegrens;
 - waar voorkanten van gebouwen aanwezig zijn (voorgevels met de hoofdtoegangen), worden ook in de naastgelegen projectzone voorkanten van gebouwen voorzien, met tussenvoeging van een plein- of straatruimte, waarvan de eerste initiatiefnemer minstens de helft van de in totaal wenselijke breedte in zijn projectzone voorziet. De minimumbreedte van deze straat- of pleinruimte wordt bepaald door toepassing van de regels uit bijlage 3 in functie van de hoogte van de gebouwen;
 - waar vrijstaande of losse gebouwen aanwezig zijn, worden in de naastgelegen projectzone ook vrijstaande of losse gebouwen voorzien of voorkanten van gebouwen. De minimum afstanden tussen de gebouwen uit beide zones wordt bepaald door toepassing van de regels uit bijlage 3 in functie van de hoogte van de gebouwen;
 - waar zijgevels gericht naar de zonegrens aanwezig zijn, worden deze op minimum 3 m uit de zonegrens voorzien.

Van deze regels kan worden afgeweken in geval van gezamenlijke ontwikkeling van naastgelegen projectzone (zie eerdere alinea's in dit artikel).

Projectzone II wordt doormidden gesneden door een groene schakel. Ze richt zich ernaar enerzijds door een bebouwing die kwalitatieve straatgevels omvat teneinde het karakter van die openbare zone mee te ondersteunen en de zone ruimtelijk af te bakenen, anderzijds door meerdere duidelijke toegangen van gebouwen en van de projectzone zelf (voetgangers en fietsers) aan deze zone te situeren. Aan beide zijden moet over minimum 40 % en maximum 80 % van haar lengte een gevelbouwlijn bebouwd worden.

De bebouwing rondom de groene schakel in kantoorprojectzones VI en VII moet zich met haar gevels naar deze straat en plein ruimte richten (d.m.v. straat- en pleingevels) en ook meerdere toegangen langs deze zone bevatten.

Voor woonprojectzone I geldt dat de privacy van de omliggende woningen op redelijke manier gewaarborgd moet blijven volgens aanvaardbare norm in stedelijk milieu.

In woonprojectzone V en recreatieprojectzone VIII wordt aan de rooilijn met Tiensesteenweg over minimum 40 % en maximum 80 % van haar lengte een gevellijn bebouwd die zich bevindt in een strook van minimum 5m en maximum 10m uit de grenslijn zelf. Wanneer deze projectzones gezamenlijk worden ontwikkeld, gelden deze percentages over het geheel van de rooilijn. Meerdere en duidelijke toegangen van de gebouwen en van de projectzones zelf worden langsheen Tiensesteenweg gesitueerd; alle toegangen en uitritten voor auto's geven rechtstreeks uit op Tiensesteenweg.

In de recreatieprojectzone VIII wordt een geleidelijke overgang voorzien naar de woonzone voor halfopen en open bebouwing met tuinstrook aan de overzijde van de straat Staaien. De bebouwing in de recreatieprojectzone is voorzien van afgewerkte voorgevels naar Staaien toe en de kroonlijsthoogte van eventuele bebouwing in de strook van 15 m uit de rooilijn bedraagt maximum 7m (zijnde de thematische kroonlijsthoogte in de tegenoverliggende woonzone). Tussen de bebouwing en de rooilijn is een groene voortuinruimte voorzien van minimum 5m breed.


In de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid zijn eventuele bedrijfswoningen geïntegreerd in het volume van het bedrijfsgebouw.

11.6. Bebouwingsregels voor de binnengebieden: samenvattend overzicht

Tabel 4 vat de voorschriften van artikel 11 samen.

Tabel 4. R.U.P. Nieuw Stationskwartier - bebouwingsregels binnengebieden

	algemene regel (normaal gewenste situatie)	toelaatbare toleranties (mits omgevingsrapport)
onbebouwbare zone	<ul style="list-style-type: none"> • geen constructies, tenzij tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen • max. 10 % verhard • min. 1 boom per 100 m² • bestaande constructies en overtollige verharding verwijderen 	<ul style="list-style-type: none"> • geen, tenzij behoud van kwaliteitsvolle gebouwen • bijkomende verharding voor publiek toegankelijke ruimten en gemeenschapsvoorzieningen als strikt noodzakelijk
open parkeerzones (steeds omgevingsrapport)	<ul style="list-style-type: none"> • (half)ondergrondse garage met daktuin of max. 50 % bebouwd en min. 20 % niet-verhard • min. 1 boom per 100 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • kleinschalige gemeenschapsvoorziening op bovenverdieping
hoofdbouw langs straat	<ul style="list-style-type: none"> • 11 m ± 1 m speling te bebouwen 	<ul style="list-style-type: none"> • opening voor binnenkoer, patio, inspringende terrassen, doorgang naar binnengebied
kroonlijsthoogte achtergevel	<ul style="list-style-type: none"> • binnen maximum-gabarit • bij ondiepe percelen: beperkt tot resterende tuindiepte 	<ul style="list-style-type: none"> • bij ondiepe percelen: tot kroonlijsthoogte vooraan mogelijk
achterbouwen in tuinstrook	<ul style="list-style-type: none"> • dak: plat of schuin in hoofddakvlak • binnen maximum-gabarit / bij ondiepe percelen: elk deel lager dan resterende tuindiepte 	<ul style="list-style-type: none"> • geen • bij ondiepe percelen: tot max.-gabarit, mits compenserende ingrepen (dakterrassen,...)

	<ul style="list-style-type: none"> • in woonstraten: tot max. 14 m over hele breedte, mits aansluiting op geburen op verdieping(en) tot max. 18 m over 2/3 v.d. breedte op gelijkvloers • tot max. 28 m over hele breedte bij ambachtelijke bedrijven 	<ul style="list-style-type: none"> • tot 18 m over hele breedte
materialen, kleuren, gevelgeleding van achtergevel en achterbouwen	<ul style="list-style-type: none"> • achtergevel: in harmonie met de geburen • achterbouw: in harmonie met hoofdbouw • bij achtergevels aan openbaar domein: zelfde harmonieregels als voorgevel 	<ul style="list-style-type: none"> • eigen antwoord op die van de geburen
 niet-bebouwde delen van de tuinstrook	<ul style="list-style-type: none"> • alleen een tuinberging (max 6 m²) op diepe percelen (≥ 28 m) • gedeelte na 18 m: min. 4/5 onverhard en groen • bestaande, vergunde gebouwen mogen op gelijkvloers behouden worden (dakterras) 	<ul style="list-style-type: none"> • geen • geen • ook verdiepingen behouden indien kwaliteitsvol gebouw
projectzones (steeds omgevingsrapport)	<ul style="list-style-type: none"> • open ruimte volgens B/T • min. 1 boom per 100 m² 	

Artikel 12. Gedetailleerde bebouwingsvoorschriften

12.1. Bijzondere vergunningen

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

- het aanbrengen of wegnemen van gevelbekleding of bepleistering;
- het aanbrengen van een zonnetenten, terrassen, windschermen en uitstalinrichtingen;
- het aanbrengen en instandhouden van reclames;
- het verharden van koeren, tuinen en hovingen;
- het kappen van hoogstammige bomen;
- een reeks van werken en handelingen in het agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde, zoals bepaald in artikel 12.8.

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

12.2. Garagepoorten

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

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

12.3. Reclames

Aanvullend aan de voorschriften die zijn bepaald in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden reclames in waardevolle wandzones of voor waardevolle panden aan een beoordeling van de Bouwcommissie onderworpen; deze kan adviseren binnen voornoemde voorschriften strengere voorwaarden op te leggen.

12.4. Terrassen, windschermen en uitstalinrichtingen

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

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

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

12.5. Toegang tot woningen

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

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

12.6. Kappen van hoogstammige bomen

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

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

12.7. Open te laten doorgangen

Op het grafisch plan zijn de openbare erfdiensbaarheden voor doorgangen van wagens en/of voetgangers aangegeven.

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

Deze doorgangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid, binnen een spelingsmarge van 10 m rond de aangeduide as. In projectzones kan een grotere afwijking tussen begin- en eindpunt (aangeduid door de pijlpunten op het grafisch plan) worden gemotiveerd.

Woonprojectzone I krijgt een hoofdontsluiting via woonprojectzone II, waarvan de werkelijke positie maximum 20m mag afwijken van de aangegeven positie op het grafisch plan.

Woonprojectzones II en III bevatten samen drie hoofdontsluitingen aan de Fabriekstraat waarvan de positie van de twee buitenste ontsluitingen maximum 20m mag afwijken van de aangegeven positie op het grafisch plan.

De kantoorprojectzones krijgen een hoofdontsluiting langsheen de spoorwegberm, waarvan de werkelijke positie maximum 10m mag afwijken van de aangegeven positie op het grafisch plan.

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

12.8. Bijzondere voorschriften agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde

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

12.8.1. Toelaatbare werken

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 agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde :

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- het oprichten van schuilhokken voor vee; deze kunnen worden vergund indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - . ze worden opgericht in bestaande graasweiden ¹ die ruimtelijk geïsoleerd zijn van een landbouwbedrijf en dienen om het vee beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden tijdens het weideseizoen;

¹ Met **graasweiden** wordt bedoeld: weiden op drogere gronden die intensief en permanent begraasd worden van het voorjaar tot het late najaar; dit kunnen ook de gronden van een hoogstamboomgaard zijn. Zij zijn niet te verwarren met **hooiweiden** (dit zijn weiden die gemaaid worden in juli en nabeweid in de droogste periode van het jaar (juli - oktober) met 1 à 3 koeien per hectare) of met **hooiland** (wordt niet beweid, enkel gemaaid in de tweede helft van juni of begin juli, eventueel -voor voedselrijke graslanden- een tweede maaibeurt begin september).

- . uit de eenvoud van de constructie en de gebruikte materialen blijkt duidelijk dat het gaat om een eenvoudige schuilplaats, die uit één oppervlakte bestaat die niet verhard en niet ingedeeld is; het gaat niet om een stal of een opslagplaats;
- . materialen: hout voor de wanden, hout, pannen of antracietkleurige golfplaten voor het dak;
- . maximum oppervlakte: 16 m²;
- . maximum kroonlijsthoogte: 3,00 m;
- . lessenaarsdak; maximum helling 35 graden;
- . één zijde is minstens voor de helft altijd open; drie wanden kunnen volledig gesloten zijn;
- . er mogen geen andere constructies aan het gebouw worden bevestigd (zoals voederbakken en dranghekkens);
- . geen verhardingen, ook niet van de toegang tot het schuilhok;
- . een schuilhok voor vee dient onmiddellijk te worden verwijderd wanneer de graasweide waarin het werd opgericht niet meer als dusdanig gebruikt wordt;
- . een schuilhok kan alleen in een hoogstamboomgaard worden geplaatst wanneer voorafgaandelijk beschermende metalen of houten korven van een door het stadsbestuur goedgekeurd type en van minimum 2,5 m hoogte rond alle stammen zijn geplaatst.

Onder dezelfde voornoemde voorwaarden kan ook een vergunning bekomen voor het oprichten voor eigen gebruik van een schuilhok voor paarden; de oppervlakte van dat schuilhok is evenwel beperkt tot 10 m²;

- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden; deze kunnen enkel bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen met een maximale hoogte van 1,20 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden;
- het aanleggen en/of verharderen van paden en toegangswegen naar gronden en gebouwen; zij mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden en niet breder zijn dan 3 meter;
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan);
- het kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen, mits ten laatste het eerstvolgende plantseizoen tot heraanplant van een potentieel evenwaardige plant of boom wordt overgegaan. Voor hoogstamboomgaarden en solitaire hoogstammige bomen wordt het kappen alleen bij objectieve kapnood toegelaten, namelijk wanneer het verder laten staan van de boom de veiligheid of gezondheid in het gedrang zou brengen. Het kappen van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het bebossen, het aanplanten van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen, hoogstambomen met streekeigen fruit en andere kleine landschapselementen. Het aanplanten van laagstamfruitplantages kan worden toegestaan in die delen van het gebied waarop geen bijzondere voorschriften voor een andere inrichting rusten;
- het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap;
- qua reliëfwijzigingen: de aanleg van nieuwe holle wegen en het opnieuw verdiepen van bestaande holle wegen, de aanleg van beschermende greppels naast de kruinen van holle wegen, de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende aarden dijken in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken.

12.8.2. Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd onder punt 12.8.1;
- het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie met uitzondering van deze opgesomd onder punt 12.8.1, 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;
- de bestemming en het gebruik van bestaande gebouwen geheel of gedeeltelijk wijzigen tenzij naar landbouw of wonen, zelfs wanneer deze wijzigingen geen werken vereisen zoals vermeld onder punt 12.8.1;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de vergunningsplichtige werken opgesomd onder punt 12.8.1;
- 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, tenzij diegene die noodzakelijk zijn voor de landbouwexploitatie; afdekmaterialen mogen uitsluitend gebruikt worden wanneer zij een donkere kleur hebben;
- het oprichten van schuilhokken voor vee, met uitzondering van deze opgesomd onder punt 12.8.1;
- het aanbrengen van verhardingen in en rondom schuilhokken voor vee;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren); ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van deze opgesomd onder punt 12.8.1;
- 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, inzonderheid het ontginnen van weilanden, akkers en bossen ten behoeve van boomkwekerijen, het omzetten, afbranden of scheuren van de graszoden ten behoeve van akkerbouw;
- 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.

12.8.3. Herstelwerken

In voorkomend geval dienen, voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend, volgende herstelwerken te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van verharde oppervlakten (met uitzondering van twee bandensporen van elk maximaal 40 cm breed in thans verharde holle wegen)
- het egaliseren van ophogingen
- het verwijderen van opgeslagen materiaal
- het wegnemen van streekvreemde aanplantingen en afschermingen

- de aanplant, voor zover niet reeds aanwezig, van hagen met streekeigen soorten hagen op minstens twee randen van een hoogstamboomgaard in deze zone en op alle plekken waar boomgaarden grenzen aan percelen met woonbebouwing.



IV. BEPALINGEN INZAKE BEHEER

Artikel 13. Beheersregels

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

- alle percelen waarover de groene schakel loopt of een open plek van een groene schakel schematisch op het grafisch plan is aangeduid;
- alle percelen die gelegen zijn in een kantoorprojectzone;
- alle percelen die gelegen zijn in een woonprojectzone.

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

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

V. PROCEDURE

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

14.1. In te dienen documenten

Naast de documenten die volgens de stedenbouwwetgeving verplicht zijn, moeten bij de aanvraag van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen binnen de grenzen van dit 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 autostandplaatsen**, gebouwgebonden en collectieve, (met rechthoeken volgens de afmetingen die in artikel 5.3.1. zijn aangegeven) en van de toegangen ervan met hun afmetingen;
 - een **berekeningsnota 'gebouwgebonden parkeerplaatsen'** waaruit de maximumparkeercapaciteit, het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen en het effectief voorziene aantal parkeerplaatsen voor dat bouwinitiatief blijkt (art. 5.1.);
 - een **berekeningsnota 'bestemmingen'** waarin de oppervlakte wordt aangegeven van al de bestemmingen die op het betrokken perceel(en) voorkomen voor en na het bouwinitiatief (volgens de categorieën aangegeven in tabel 2 van art. 7);
 - bij waardevolle en andere panden: een **beknopte nota 'inpassing in de omgeving'**, met een opname van de bepalende (gevel)elementen uit de omgeving en met de conclusies die daaruit naar het betrokken pand worden getrokken (art. 10.1);
 - een **beknopte nota 'inwendige waardevolle elementen'**, waarin de historische en waardevolle elementen binnenin de gebouwen, voor zover aanwezig, worden beschreven;
- en
- bij bouwactiviteiten in de onbebouwde zone voor open ruimte en tuinen of voor grondige verbouwing of herbouw elders op het perceel, als er **gebouwen of overtollige verhardingen in de onbebouwde zone voor open ruimte en tuinen** voorkomen: een reeks van

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

14.2. Vergunningen en weigeringen

Aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot percelen waarop gebouwen of overtollige verhardingen voorkomen in onbebouwde zones voor open ruimte en tuinen of gebouwen buiten het maximum-gabarit in tuinstroken, zullen in twee fasen worden behandeld. Wanneer het voorgenomen bouwinitiatief aan de voorschriften van dit 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 controle-bezoek van een bevoegde stadsambtenaar ter plaatse, zal dan de stedenbouwkundige vergunning voor het geheel van de voorgenomen bouwwerken worden afgeleverd.

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

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

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

- alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in de woonprojectzone, in de kantoorprojectzone, in de recreatieprojectzone, in de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid, in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en in de zone voor collectief parkeren (art.7.4, 7.5, 7.7, 7.8, 7.10, 7.11);
- elk (ver)bouwinitiatief in de bijzondere situaties met straatbreedte $B \leq 6$ m, perceelsbreedte $b \leq 4$ m of perceelsdiepte $D \leq 28$ m (inleiding deel III);
- elk (ver)bouwinitiatief met meer of minder gebouwgebonden autostandplaatsen dan het nastrevenswaardige aantal (art. 5.1);
- elk (ver)bouwinitiatief in woonzone met een grotere nevenbestemming dan de normaal toegelaten (art. 7.1);
- het aanplanten van een potentieel evenwaardige hoogstammige boom op een andere plaats in de nabijheid van een te kappen waardevolle boom (art. 8);
- alle funderingswerken in de onmiddellijke nabijheid van een waardevolle boom (art. 8);

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

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

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

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:

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

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

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m. errond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materialengebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties;
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;

4. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit,...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit 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.

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

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

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

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

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

Artikel 16. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de bebouwingsvoorschriften: 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. Zoals aangegeven bij haar oprichting in het kader van het B.P.A. Binnenstad kan deze Bouwcommissie eventueel nog andere taken en bevoegdheden krijgen, mits dit gebeurt bij middel van een gemeentelijke verordening of een Besluit van de Vlaamse Regering.

16.1. Taak en bevoegdheid

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

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

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

16.2. Samenstelling

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

Ambtshalve leden zijn:

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

Gewone, stemgerechtigde leden zijn:

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

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

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

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

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

16.3. Werkwijze

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

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



BIJLAGEN

Bijlage 1 - Basisinformatie, in te dienen voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest in het Nieuw Stationskwartier

te leveren in achtvoud:

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

6. de opgave van de heersende en lijdende erfdienstbaarheden waarmede het goed bezwaard is;
7. een schetstekening op een schaal van 1/100, waarop met name zijn aangegeven:
 - in geval van bouwen, herbouwen of verbouwen²: voorgestelde plaatsing op het terrein, bestemming(en), aantal verdiepingen, hoogte, breedte en diepte van de ontworpen gebouwen (hoofd- en achterbouwen), de bestemming van de terreingedeelten die niet bebouwd of door de ontworpen werken niet getroffen zullen worden, met vermelding van de afmetingen ervan; in voorkomend geval, de af te breken gebouwen en de te verwijderen beplantingen; de ontworpen wegen en beplantingen;
 - in geval van afbraak¹: de ligging en de afmetingen van het af te breken gebouw;
 - in geval van gebruik van een grond voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen¹: de stand, het aantal en de afmetingen van de te plaatsen inrichtingen;
 - in geval van vellen van alleenstaande hoogstammige bomen¹: de stand, het aantal en de soort der te vellen bomen;
 - in geval van een aanmerkelijke wijziging van het reliëf van de bodem¹: een terreinprofiel, in de lengte en in de breedte, van het tot stand te brengen reliëf, voorzien van maatcijfers ten opzichte van de bestaande terreinhoogte, en met vermelding van de benaderende omvang van het grondverzet in m³;
 - in geval van een grond(her)verkaveling¹: de te (her)verkavelen oppervlakte, het aantal en de oppervlakte van de kavels, de benaderende afmetingen van de te bouwen woningen (hoofd- en bijgebouwen).

² Alleen te leveren indien van toepassing op de ontwerpen werken of handelingen.

Bijlage 2 Waardevolle panden in het gebied nieuw stationskwartier – overzichtstabellen met de waardevolle elementen per pand

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

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

tabel 2.1. Tiensesteenweg



huisnummer	bouwperiode	gevelkenmerken													dakken-merken	bijzondere kenmerken	
		stijl	gevelmateriaal	geledingen	plinten	speklagen	zware doorlopende druiplijsten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	sluitstenen boven ramen/deuren	uitgewerkte lateien	hoekbanden	balkons			erkers
Tiensesteenweg																	
129	20	bb	4	bb	-	-	-	bb	bb	-	-	bb	-	-	-	-	bb-basreliëf onder alle ramen 1 ^e verd.
	a																
131	20	gs	2	bb	bb	-	-	-	-	-	bb	-	-	-	-	-	bb-vlakken in gs-fevel/gsbasreliëf accentueert geleding (verd.)
-	a																
133			1														
128	20	gs	2	bs	-	-	-	-	-	-	gs	-	-	-	-	-	hor. en vert. banden in zwarte gs-lateien/vertande gs-basreliëf kroonlijststeunband
-	a																
130				bs													
-																	
134				-													
195	19	gs	5/3	hs	-	-	-	-	-	-	m	-	-	-	-	-	¹ op verd.
+zij.			+3	bp													

zij. (zijgevel nr.) - 19 (19de eeuw) - 20a (eerste helft 20ste eeuw) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd, beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen) - m (versierd metaal)

tabel 2.2. Grevensmolenweg - Boomgaardstraat

huisnummer	bouwperiode	stijl	gevelkenmerken													dakken-merken	bijzondere kenmerken
			gevelmateriaal	geleding	plinten	speklagen	zwart doorlopende druiplijsten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raanomlijstingen	sluitstenen boven ramen/deuren	uitgewerkte lateien	hoekbanden	balkons	erkers		
Grevensmolenweg																	
22	20 a	gs	2	hs	bb	-	-	-	bb ₁	-	-	-	-	x	x	-	¹ op 2e verd. / vert. gs-tek. accentueert geleiding
24	20 a	gs	2	hs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	x	x	x	gs-basreliëfs accentueren geleiding
34+ zij. (2x)	20 a	gs	3+ 2/ 2	hs	-	hs +	-	hs +	-	-	-	-	-	-	X ₃	-	² gs-basreliëfs / ³ pyramide / gs-basreliëflijn op 1e / zeshoekige ramen in west-zijgevel
Boomgaardstraat																	
1 - 23	20 a	gs	2	bb	gs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	afwisselende gs-pilasters met volle kroonlijststeunband en vertande gs-kroonlijststeunbanden
4 - 30	20 a	gs	2	hs	-	-	-	hs	Gs ₄	-	-	-	-	-	-	-	⁴ bij nrs. 6, 10, 14, 18, ... (afwisselend) / rest idem als overzijde

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

Bijlage 3 Elementen van interpretatie voor inpassing van kroonlijsthoogten

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

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

Vanuit de stedelijke context:

- beginpunt is de verhouding tot de straatbreedte (B): $H \leq 0,7 B$ langs de zuid- en westzijde van de straat en $H \leq B$ aan de noord- en oostzijde.

De alzo bekomen hoogte kan gecorrigeerd worden met:

- verhouding tot gevelbreedte (b): bij voorkeur $H \leq 2,5 b$;
- aansluiting op kroonlijsthoogte van de geburen: het hoogteverschil van de kroonlijsten mag aan de scheidsmuur maximaal 3 meter bedragen;
- bij monumenten, stadsgezichten en waardevolle gebouwen is de bestaande hoogte de uiterste grens.

Vanuit architecturaal oogpunt:

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