
R.U.P. nieuw stationskwartier 2

stad Sint-Truiden

ontwerp

september 2005

Inhoud

Inleiding	3
I. Algemene bepalingen	5
Artikel 1. Begrenzing van het gebied	5
Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften	5
Artikel 3. Bestaande reglementeringen	6
Artikel 4. Begrippen	6
Artikel 5. Parkeervoorschriften	9
II. Bestemmingsvoorschriften	12
Artikel 6. Zonering	12
Artikel 7. Bestemmingen	13
III. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	18
Artikel 8. Waardevolle bomen	18
Artikel 9. Waardevolle panden	18
Artikel 10. Andere panden in straat- en pleinwanden	18
Artikel 11. Binnengebieden	19
Artikel 12. Gedetailleerde bebouwingsvoorschriften	22
IV. BEPALINGEN INZAKE BEHEER	27
Artikel 13. Beheersregels	27
V. PROCEDURE	28
Artikel 14. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties	28
Artikel 15. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de bebouwingsvoorschriften: omgevingsrapport	29
Artikel 16. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de bebouwingsvoorschriften: Bouwcommissie	31
BIJLAGEN	34

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 plangebied 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)bouwinitiatieven van tel.

De voorschriften zijn gebundeld in art. 10 (straatzijde), art. 11 (achterzijde) en in art. 12 (gedetailleerde voorschriften).

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 tolerantie marges (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 een (tweede) deel van 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 de spoorlijn Landen-Hasselt, N3, Tiensesteenweg en Staaen. Een aantal percelen gelegen langs Fabriekstraat behoren eveneens tot het plangebied.

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 sloping 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, autorijschool 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. **grootwinkelbedrijven:** alle winkels met een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantooruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) begrepen tussen 1000 en 2000 m².
7. **reca-bedrijven:** alle horeca-bedrijven met uitzondering van hotels, pensions en motels. Cafeteria's van socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen worden als een onderdeel van deze laatste functies beschouwd en niet als reca-zaak.
8. **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.
9. **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.
10. **collectieve autostandplaatsen:** openbare of private standplaatsen voor autovoertuigen -(half)ondergronds, in open lucht of overdekt- die verplicht ter beschikking worden gesteld van buurtbewoners of van (middel)langparkerende stadsbezoekers. Deze terbeschikkingstelling gebeurt al dan niet tegen vergoeding en/of met een welbepaald toewijzingsstelsel. Zij kan permanent zijn of op bepaalde tijdstippen, volgens de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen.
11. **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.
12. **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.
13. **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).
14. **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.

15. **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.
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. **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.
19. **maximum-gabarit:** een opgegeven denkbeeldige lijn in de langsd doorsnede 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.
20. **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.
21. **dagrecreatie:** alle recreatieve activiteiten, met uitsluiting van deze waar overnachtingen mee gepaard gaan.
22. **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. Gebouwbonden 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 bouwinitiatief slechts een klein aantal gebouwbonden parkeerplaatsen nagestreefd.

Per bestemming legt dit R.U.P. (in artikel 5.1.1.) het aantal nastrevenswaardige gebouwbonden 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 bouwinitiatief waarvoor een omgevingsrapport wordt ingediend, het College van Burgemeester en Schepenen adviseren minder of meer gebouwbonden 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 gebouwbonden 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 gebouwbonden 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 zone 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 de 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:

- 4. woonprojectzone;
- 8. recreatieprojectzone;
- 11. zone voor collectief parkeren;
- 17. groene schakel;
- 19. agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde.

De ontbrekende nummers komen niet voor in dit plangebied.

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

Artikel 7. Bestemmingen

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	woonprojectzone	recreatieprojectzone	zone voor collectief parkeren
bestemmingen	(*)	(*)	(*)
woningen	H, $\geq 2/3$ vl.	T	
grootwinkelbedrijven ($\geq 1000, \leq 2000$ m ²)	T	0	
middelgrootwinkelbedrijven ($\geq 200, \leq 1000$ m ²)	T	T	
kleinwinkelbedrijven en reca (≤ 200 m ²)	T	T	zie bedoelde zone
kantoren	T	T	
ambachtelijke bedrijven	T	T	
hotels	T	T	
gemeenschapsvoorzieningen	T	T	T
collectieve autostandplaatsen	T	T	H, $\geq \text{min}, \leq \text{max}$
open ruimte	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.

7.4. 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. Voor de zone IIa2 geeft dit ontwikkelingsplan indicatief ook de gewenste ontwikkeling weer voor de rechtstreeks aangrenzende projectzone IIa (buiten het plangebied van dit R.U.P.). 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 18 m van de 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, 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 IIa2 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.
- 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 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 en groot- en middelgrootwinkelbedrijven toegelaten.

Deze groot- en middelgrootwinkelbedrijven zijn toegelaten, voor zover zij een gevarieerd assortiment met onder meer levensmiddelen aanbieden. Ook bij eventuele assortimentsveranderingen of overnames van dergelijke (middel)grootwinkelbedrijven blijft deze voorwaarde van tel.

Grootwinkelbedrijven van meer dan 1000 m² zijn toegelaten, voor zover hierover voorafgaandelijk een vergunning in het kader van de wet betreffende de vergunning van handelsvestigingen (d.d. 13/08/2004) en latere aanvullingen en wijzigingen is bekomen.

Voor de projectzone IIa2 en projectzone V geldt een bijzondere regeling om een samenhangende ontwikkeling met respectievelijk projectzone IIa (buiten het plangebied van voorliggend R.U.P.) en recreatieprojectzone VIII te stimuleren. Wanneer de zone 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 de projectzones IIa2 en IIa en voor de projectzones V en VIII een gezamenlijk en samenhangend ontwikkelingsplan wordt opgemaakt en ingediend, kunnen de initiatiefnemers beroep doen op bonussen inzake bestemmingen en bebouwingswijze (voor dit laatste zie 11.5).

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. In de woonprojectzone V zijn onder dezelfde voorwaarde ook dagrecreatieve nevenbestemmingen en groot- en middelgrootwinkelbedrijven toegelaten.
- De zone voor collectief parkeren mag worden verschoven over de percelen gelegen in woonprojectzone V en de recreatieprojectzone VIII.

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,... 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.

Voor de projectzone V geldt een bijzondere regeling om een samenhangende ontwikkeling met recreatieprojectzone VIII te stimuleren. Wanneer de zone afzonderlijk wordt ontwikkeld, gelden de voorschriften zoals hierboven aangegeven. Wanneer echter voor de projectzones V en VIII een gezamenlijk en samenhangend ontwikkelingsplan wordt opgemaakt en ingediend, kunnen de initiatiefnemers beroep doen op een bonus inzake bestemmingen en bebouwingwijze (voor dit laatste zie 11.5).

Mogelijke bonussen inzake bestemmingen voor recreatieprojectzone:

- De grootwinkelbedrijven die in de woonprojectzone V zijn toegelaten (met die oppervlakte) mag worden verschoven over de percelen gelegen in de woonprojectzone V en de recreatieprojectzone VIII.
- De zone voor collectief parkeren mag worden verschoven over de percelen gelegen in woonprojectzone V en de recreatieprojectzone VIII.

7.11. Zone voor collectief parkeren

Voor de zone voor collectief parkeren is op het grafisch plan aangegeven hoeveel parkeer- en stallingsplaatsen er 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.

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

De hoofdtoegangen van de parkeerzone bevindt zich langsheen Tiensesteenweg.

Wanneer voor de projectzones V en VIII een gezamenlijk en samenhangend ontwikkelingsplan wordt opgemaakt en ingediend, mag de zone voor collectief parkeren worden verschoven over de percelen gelegen in woonprojectzone V en de recreatieprojectzone VIII.

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

7.17. Groene schakel

De groene schakel 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 woonprojectzone IIa2. Zij sluit evenwel aan op de groene schakel aan de oostzijde van Fabriekstraat.

De breedte van de open ruimte langsheen de groene schakel moet minimum 30m breed zijn en de oppervlakte van het openbaar domein langsheen de gehele groene schakel in de woonprojectzone IIa2 moet minstens 1.280 m² bedragen. (Deze oppervlakte vormt onderdeel van het percentage aan openbaar domein vernoemd in art. 7.4.).

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 plangebied en anderzijds op het stimuleren van kwaliteitsvolle vernieuwing. Deze aspecten komen achtereenvolgens aan bod voor andere panden in straat- en pleinwanden en binnengebieden.

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

Artikel 8. Waardevolle bomen

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

Artikel 9. Waardevolle panden

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

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 pleinvand 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 de kroonlijsthoogte wordt een normaal gewenste situatie en een toegelaten afwijkingmarge opgelegd (zie bijlage 2).

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

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

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.

De aangeduide **projectzones** worden in hun totaliteit geconcipeerd. 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

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

10.4. Open delen: tuinstroken voor en naast hoofdbouwen

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

Artikel 11. Binnengebieden

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

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

11.2. Open delen: de open zone voor collectief parkeren

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

11.3. Hoofdbouw en achtergevel in de woonzones

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

11.4. Tuinstroken in de woonzones

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

11.5. Projectzones

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T). Op het grafisch plan wordt zowel een maximum als een minimum aangegeven.

In de recreatieprojectzone VIII dient de horizontaal geprojecteerde oppervlakte van de tribunes niet te worden meegeteld bij de berekening van de vloerindex. De horizontaal geprojecteerde oppervlakte van de tribunes bedraagt maximum 5000 m². Afwijkend van de coëfficiënten aangegeven op het grafisch plan bedraagt de vloerindex maximum 0,90 wanneer de ruimte onder de tribunes als gebouw wordt gebruikt.

Voor de projectzone IIa2 en projectzone V geldt hierbij een bijzondere regeling om een samenhangende ontwikkeling met respectievelijk projectzone IIa (buiten het plangebied van voorliggend R.U.P.) en projectzone VIII te stimuleren. Wanneer de zone afzonderlijk wordt ontwikkeld, gelden de B/T en V/T die op het plan zijn aangegeven. Wanneer echter voor de projectzones IIa2 en IIa en voor de projectzones V en VIII 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 woonprojectzone IIa2 betekent dit wanneer deze gezamenlijk met de naastgelegen woonprojectzone IIa (gelegen in het plangebied van R.U.P. Nieuw Stationskwartier) wordt ontwikkeld: $B/T \leq 20\%$ en $V/T \leq 0.5$. Voor woonprojectzone V betekent dit wanneer deze gezamenlijk met de naastgelegen recreatieprojectzone wordt ontwikkeld: $B/T \leq 50\%$ en $V/T \leq 1.4$. 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.).

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 projectzones 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.

Aan de onderlinge grens van woonprojectzones en de recreatieprojectzone sluiten de bebouwing, de doorgangen en het openbaar domein uit beide zones op harmonische wijze op elkaar aan. 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, een garage-erf of open 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 2 in functie van de hoogte van de gebouwen;
 - waar vrijstaande of losse gebouwen aanwezig zijn, worden in de naastgelegen projectzone ook vrijstaande of losse gebouwen voorzien of voorkanten van gebouwen. De minimum afstanden tussen de gebouwen uit beide zones worden bepaald door toepassing van de regels uit bijlage 2 in functie van de hoogte van de gebouwen;
 - waar zijgevels gericht naar de zonegrens aanwezig zijn, worden deze op minimum 3 m uit de zonegrens voorzien.

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

In de woonprojectzone IIa2 moet bij de open ruimte de bestaande laagstamboomgaard worden behouden of zonodig, bij objectieve kapping worden vervangen.

In woonprojectzone V en recreatieprojectzone VIII wordt aan de rooilijn met Tiensesteenweg over minimum 35 % en maximum 80 % van haar lengte een gevellijn bebouwd die zich bevindt in een strook van minimum 5 m en maximum 10 m 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 aan de overzijde van de straat Staaen (buiten het plangebied van dit R.U.P.). De bebouwing in de recreatieprojectzone is voorzien van afgewerkte voorgevels naar Staaen toe en de kroonlijsthoogte van eventuele bebouwing in de strook van 15 m uit de rooilijn bedraagt maximum 7 m (zijnde de thematische kroonlijsthoogte in de tegenoverliggende woonzone). Tussen de bebouwing en de rooilijn is een groene voortuinruimte voorzien van minimum 5 m breed.

11.6. Bebouwingsregels voor de binnengebieden: samenvattend overzicht

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

Artikel 12. Gedetailleerde bebouwingsvoorschriften

12.1. Bijzondere vergunningen

Bovenop de verplichtingen inzake stedenbouwkundige vergunningen, zijn volgende handelingen en werken in het plangebied 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 verharderen 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

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

12.4. Terrassen, windschermen en uitstalinrichtingen

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

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 moe-

ten 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 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 is een openbare erfdienstbaarheden voor doorgangen van voetgangers aangegeven.

Deze doorgang moeten toegankelijk zijn voor het publiek. De doorgang zal volledig doorgaanbaar zijn voor voetgangers en eventueel voor fietsers.

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

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

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 grasweiden¹ die ruimtelijk geïsoleerd zijn van een landbouwbedrijf en dienen om het vee beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden tijdens het weideseizoen;

¹ Met **grasweiden** 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

- . 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 streekheigen 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

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).

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.

12.9. Aan te brengen accent

Op het grafisch plan is een aan te brengen accent aangegeven.

Dit accent moet worden voorzien op het perceel waarop ze is aangeduid en dient als baken aan de westelijke toegang tot de kernstad. Indien dit accent bestaat uit een torengebouw, dient dit torengebouw een slank volume te zijn.

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 woonprojectzone.

Dit recht kan voor al de betrokken percelen worden uitgeoefend door 1. 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);
- 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.

14.2. Vergunningen en weigeringen

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

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 recreatieprojectzone en in de zone voor collectief parkeren (art.7.4, 7.8 en 7.11);
- elk (ver)bouwinitiatief met meer of minder gebouwgebonden autostandplaatsen dan het nastrevenswaardige aantal (art. 5.1);
- 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.

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 woonprojectzones en de zone voor collectief parkeren 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 tolerantie marges van de bebouwingsvoorschriften: Bouwcommissie

Om het beoordelen van de tolerantie marges in de voorschriften van dit R.U.P. op een ruimere, onafhankelijke basis te laten plaatsvinden en het vergunningenbeleid de nodige continuïteit te bezorgen, zal het stadsbestuur van Sint-Truiden 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 plangebied van R.U.P. Nieuw Stationskwartier 2 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 plangebied geven.

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

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.

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, de recreatieprojectzone en de zone voor collectief parkeren vindt dit vooraf-gesprek over aandachtspunten en interpretaties in de Bouwcommissie zelf plaats. De commissie kan in deze gevallen ook suggesties doen in verband met de keuze van ontwerpers.
- De Bouwcommissie beraadslaagt achter gesloten deuren en geeft zo mogelijk unaniem een advies aan het College. Bij blijvend verschil van mening worden de stemming en alle standpunten in het advies opgenomen. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend.
- Dit advies wordt schriftelijk aan het College overgemaakt en naargelang de beslissing van de Bouwcommissie ook mondeling door de voorzitter en/of door een lid van de commissie toegelicht.
- Het College beslist op basis van het advies van de Bouwcommissie. Bij een afwijkende beslissing van het College worden deze beslissing en de precieze en duidelijke motivatie ervan ten laatste de eerstvolgende bijeenkomst van de commissie schriftelijk, en zo gewenst ook mondeling, door de Burgemeester en/of door de schepen voor Ruimtelijke Ordening aan de Bouwcommissie overgemaakt.
- De adviezen van de Bouwcommissie zijn openbaar.
- Regelmatig (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 plangebied

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 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.

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.