

provincie limburg  
gemeente sint-lruiden

project RUP rijschoolstraat

definitief ontwerp  
stedenbouwkundige voorschriften

in zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van

de secretaris  
kathleen bergoets

de voorzitter  
jef cleeren

het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 24 maart 2014 tot 23 mei 2014

de secretaris  
kathleen bergoets

de burgemeester  
veerle heeren

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 25 AUG 2014

de secretaris  
kathleen bergoets

de voorzitter  
jef cleeren

ontwerpers OMGEVING cvba  
vorbereidingstraat 390 2600 berchem-antwerpen t 03 448 22 72  
www.omgeving.be f 03 440 13 93

jan baelus  
ruimtelijk planner

verantwoordelijk ambtenaar bart schops  
stadsarchitect, gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

filenummer 08177\_15  
datum juni 2014

# stedenbouwkundige voorschriften

RUP 'rijkschoolstraat'

stad sint-truiden | juli 2014 | DEFINITIEF ONTWERP





# Inhoud

0. Inleiding .....	5
I. Algemene bepalingen .....	7
Artikel 1. Begrenzing van het gebied .....	7
Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften .....	7
Artikel 3. Afwijkingsmodaliteiten en bestaande reglementeringen .....	8
Artikel 4. Begrippen .....	8
Artikel 5. Parkeervoorschriften.....	13
II. Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer .....	17
Artikel 6. Zonering en bestemmingen .....	17
Artikel 7. Bestemmingen .....	17
Artikel 8. Voorschriften per bestemmingszone.....	17
8.1. Woonzone met tuinstrook .....	18
8.3. Handelsstraten in woonzone .....	22
8.4. Woonprojectzone .....	26
8.10. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen .....	29
8.11. Zone voor collectief parkeren .....	31
8.12. Open zone voor parkeren .....	32
8.13. Onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen .....	34
8.33. Zone voor stedelijke open ruimte .....	35
Artikel 9. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften .....	37
III. PROCEDURE .....	43
Artikel 10. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties .....	43
Artikel 11. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: omgevingsrapport .....	44
Artikel 12. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de bebouwingsvoorschriften: Bouwcommissie .....	46

Bijlagen

1. Waardevolle panden in het plangebied - overzichtstabellen met de waardevolle elementen per pand
2. Elementen van inpassing van gebouw-, kroonlijst- en constructiehoogten
3. Oppervlakenormen VMSW

# 0. Inleiding

## 0.1. Leeshandleiding

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

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

Deel II bevat de voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer. Hierbij zijn, net als bij andere in opmaak zijnde ruimtelijke uitvoeringsplannen voor het Truiens stedelijk gebied, haast alle voorschriften die op een bepaalde bestemmingszone betrekking hebben gebundeld in één artikelonderdeel. Alleen enkele gedetailleerde inrichtingsvoorschriften zijn in een afzonderlijk artikel 9 gebundeld. Op het grafisch plan staat voor elk perceel aangegeven in welke bestemmingszone(s) het gelegen is. De lezer hoeft alleen de desbetreffende artikelonderdelen door te nemen.

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

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

## 0.2. Algemene opvatting

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt op basis van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), en meer in het bijzonder in uitvoering van de artikelen 2.2.1 tot 2.2.5 en 2.2.13 tot 2.2.18 van de VCRO.

Dit uitvoeringsplan heeft een verruimd karakter. Binnen vastgelegde marges geeft het ontwerpers, bouwheren en gebruikers een grote flexibiliteit en dus ook een grotere verantwoordelijkheid naar het ontwerp toe.

Voor bijna alle aspecten (bestemmingen, inrichtingsregels, parkeervoorschriften) hanteert dit RUP eenzelfde basisstrategie. Telkens is een normaal gewenste situatie aangegeven en is een tolerantiezone 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 in de sites in stedelijk gebied die van een normaal gewenste situatie willen afwijken om voor die plek een hogere kwaliteit te verwezenlijken zijn welkom; in die gevallen wordt de afwijking vooraf gemotiveerd in een omgevingsrapport. De ruimere discussie die hierover binnen de Bouwcommissie wordt gevoerd, zal een stimulans zijn om daadwerkelijk een hoge kwaliteit die inspeelt op de omgeving na te streven.

# I. Algemene bepalingen

## Artikel 1. Begrenzing van het gebied

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

## Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

Deze voorschriften vormen één geheel met het grafisch plan.

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zijn van toepassing op:

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

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

Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de kadastrale perceelsgrenzen (januari 2010), zoals die op de kaart van de feitelijke en juridische toestand zijn weergegeven.

Voor de toepassing van de bebouwings-, vloerterrein- en andere indexen die gekoppeld zijn aan de oppervlakte van een bepaalde projectzone zijn de oppervlakten van de zones op basis van het GRB indicatief en benaderend op het grafisch plan aangeduid. De effectieve toepassing van deze coëfficiënten mag zowel op basis van dit cijfer als op basis van de reëel opgemeten toestand op het terrein gebeuren, maar dit op een consequente wijze.

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



Het aanleggen van openbaar domein met inbegrip van rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen wordt toegelaten in alle bestemmingszones, voor zover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in het betreffende artikel met voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

## Artikel 3. Afwijkingsmodaliteiten en bestaande reglementeringen

### 3.1. Afwijkingsmodaliteiten

Het College van Burgemeester en Schepenen kan, aanvullend aan de elementen waarin de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan tolerantie marges voorzien, afwijkingen toestaan van de stedenbouwkundige voorschriften, enkel wat de perceelsoppervlakten en -grenzen en de voorschriften met betrekking tot de welstand, andere dan over de gebruikte materialen, betreft. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hiervoor vergezeld te zijn van een motiverende nota en de stedenbouwkundige vergunning dient aangaande dergelijke afwijkingen specifieke motieven te bevatten. Deze mogelijkheid is ook bij eventueel beroep van tel. De afwijkingmogelijkheden voor de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen kunnen volgens de bepalingen van artikel 4.4.1 van de VCRO en latere wijzigingen daaraan, worden toegepast.

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

### 3.2. Bestaande reglementeringen

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

## Artikel 4. Begrippen

Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van het College of het College van Burgemeester en Schepenen, zijn de betreffende bepalingen in voorkomend geval eveneens van toepassing voor alle andere vergunningverlenende overheden.

Voor toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder

1. **woningen:** elk gebouw of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Woningen kunnen zich bevinden in één- of meergezinshuizen, in gebouwen waarin ook niet-woonfuncties aanwezig zijn, in tehuizen voor kinderen, bejaarden, personen met verminderde beweeglijkheid, klooster-gemeenschappen en andere collectieve woonvormen alsook in al dan niet gemeubileerd verhuurde lokalen (kamers, studenten-kamers, logementen voor seizoenarbeiders, ...). De woningen in deze laatste categorie van al dan niet bemeubeld verhuurde lokalen worden als niet-zelfstandige woningen beschouwd.

Kantoren, kabinetten en wachtkamers voor de uitoefening van een vrij beroep worden alleen als onderdeel van een woning beschouwd, wanneer aan volgende drie voorwaarden tegelijkertijd is voldaan. Deze lokalen zijn maximum 100 m<sup>2</sup> groot. De uitoefenaar van het vrij beroep heeft in die woning zijn hoofdverblijfplaats en woont er ook

- daadwerkelijk. Er zijn maximaal twee personen werkzaam. In alle andere gevallen worden deze lokalen als kantoor aangezien.
2. **kantoren:** ruimten die in hoofdzaak gebruikt worden voor bezoldigde hoofdarbeid, dienstlokalen inbegrepen. Kleine kantoorruimten ten behoeve van een winkel of een ambachtelijk bedrijf worden als een onderdeel van deze functies beschouwd. Kantoren van publieke diensten worden als gemeenschapsvoorziening aanzien (zie begrip 8). Kantoren van ambachtelijke bedrijven worden als onderdeel van dat bedrijf beschouwd voor zover hun oppervlakte maximum 200 m<sup>2</sup> bedraagt.
  3. **winkels:** alle plaatsen waar publieke of private dienstverlening met een 'open deur'-karakter of loketfunctie gebeurt met het oog op een frequent publiek bezoek.
  4. **kleinwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup> en een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantoorruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) van maximaal 200 m<sup>2</sup>.  
Met kleinwinkelbedrijven worden onder meer gelijkgesteld, voor zover ze aan deze oppervlaktevereisten voldoen: wasserettes, depots voor het wassen, verven en reinigen van textielproducten, kapperssalons, schoonheidsinstituten, manicuur- en pedicuersalons, schoen- en sleutelmakers, apotheken, loketdiensten van post, bank, autorijschool en dergelijke, immobiliënkantoren, interim- en uitzendarbeidsbureaus, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen met uitzondering van funeraria, benzinstations.
  5. **middelgrootwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte begrepen tussen 150 en 750 m<sup>2</sup> of een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantoorruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) begrepen tussen 200 en 1000 m<sup>2</sup>.
  6. **reca-zaken:** alle horeca-bedrijven met uitzondering van hotels, pensions en motels. Cafetaria's van socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen worden als een onderdeel van deze laatste functies beschouwd en niet als reca-zaak.
  7. **ambachtelijke bedrijven:** werkhuizen met een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> voor de overdekte en eventueel niet overdekte ruimten tesamen (bijhorende kantoor- en winkelruimten en opslagplaatsen inbegrepen); in specifieke zones voor ambachtelijke bedrijven is er geen oppervlaktebeperking. Deze bedrijven mogen niet hinderlijk zijn voor hun omgeving en zijn onderworpen aan de wetgeving terzake. Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse gewest, het Waalse gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.  
Loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50 m<sup>2</sup> en behoudens een toegang niet langs de straatzijde gelegen zijn. Andere opslagplaatsen zijn uitgesloten, evenals alle opslagplaatsen van autowrakken en dergelijke.
  8. **kantoorachtigen:** bedrijven met een (veelal hoogtechnologische) activiteit inzake productie, onderzoek en ontwikkeling of laboratoria die gevestigd zijn in aantrekkelijke bedrijfsgebouwen die op kantoorgebouwen lijken, en waarbinnen ook een beperkter aandeel kantoren als onderdeel van het bedrijf aanwezig kan zijn.
  9. **distributie:** het brengen van goederen van producten naar consument.
  10. **gemeenschapsvoorzieningen:** alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, verzorgende, religieuze, socio-culturele, culturele en sportieve aard aan de gemeenschap.
  11. **collectieve autostandplaatsen:** openbare of private standplaatsen voor autovoertuigen -(half)ondergronds, in open lucht of overdekt- die verplicht ter beschikking worden gesteld

van buurtbewoners of van (middel)langparkerende dorpsbezoekers. Deze terbeschikkingstelling gebeurt al dan niet tegen vergoeding en/of met een welbepaald toewijzingssysteem. Zij kan permanent zijn of op bepaalde tijdstippen, volgens de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen.

12. **bruto-vloeroppervlakte van een gebouw:** de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw, eventuele vloeren in het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2 meter boven aanwezig is. (Delen van) bouwlagen, met uitzondering van traphallen, met een vrije hoogte van meer dan 5 meter worden als dubbel meegeteld.
13. **bruto-vloeroppervlakte van een bestemming:** de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen of delen ervan die voor die bestemming effectief worden gebruikt, eventuele vloeren in het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2 meter boven aanwezig is.
14. **bebouwingsindex (B/T):** de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent.  
De bebouwingsindex geeft dus in omgekeerde zin ( $100 - B/T$ ) een aanwijzing van het aandeel van de betrokken percelen dat open ruimte moet blijven. Deze open ruimte kan zowel bestaan uit tuinen op het grondniveau als uit een samenhangend geheel van daktuinen op een hoger niveau (bijvoorbeeld op het dak van een (half)ondergrondse inpandige garage).
15. **vloerindex (V/T):** de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van gebouwen op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De vloerindex wordt uitgedrukt als een decimaal getal.
16. **fietsenstalplaats:** een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is (bijvoorbeeld met klemmen, rekken, een steunmuur) voor het stallen van een of meer fietsen.
17. **waardevolle hoogstammige bomen:** hoogstammige, volwassen bomen die waardevol zijn omwille van hun natuurlijke conditie (vorm, gezondheid, volgroeidheid) of omdat zij (bijna) de enige aanwezige boom in een bepaald (binnen)gebied zijn.
18. **verharding:** alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grond-oppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen **waterdichte verhardingen**, zoals bijvoorbeeld betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, dals, tegels, kunststoffolies en half-verhardingen zoals bijvoorbeeld betonklinkers met afwateringsprofielen, grastegels, steenslagverharding, grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn (wanneer dit tot in de fundering wordt doorgetrokken).
19. **rooilijn:** grens van het perceel met de openbare weg.
20. **voorgevelbouwlijn:** denkbeeldige lijn die de voorste grens van de bebouwing aan de straatzijde(n) aangeeft.
21. **hoofdbouw:** het centrale gedeelte van een gebouw. Het is meestal langs de straatzijde gelegen en het vormt qua volume meestal één geheel, onder één dak. Het wordt begrensd door de voorgevel en de achtergevel.
22. **achterbouw:** het gedeelte van een gebouw achter de hoofdbouw en de achtergevel, met een kleinere dwarsdoorsnede dan het achtergevelvlak.
23. **zadeldak:** dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken die in een nok samenkomen. Bij een langs zadeldak ligt de nok evenwijdig aan de straat, bij een dwars zadeldak loodrecht erop.
24. **dakbasis:** denkbeeldig vlak dat het voorste vlak van een zadeldak in zijn onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.

25. **vrijstaande gevel:** gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
26. **open bebouwing:** bebouwingwijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
27. **halfopen bebouwing:** bebouwingwijze waarbij één van beide zijgevels van een gebouw op de perceelsgrens staat en waarvan de andere zijgevel op een minimale afstand van de perceelsgrenzen is geplaatst.
28. **aaneengesloten gebouw:** gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.
29. **bescherming als waardevol pand:** deze bescherming houdt in dat bij renovatie met de vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft moet rekening gehouden worden.
30. **harmonische samenhang:** houdt in dat panden voor het merendeel van de elementen die hun voorkomen bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen en andere gevelkenmerken) aansluiten bij die elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken.
31. **gevelkenmerken:** dit zijn de horizontale geleding (verhouding van de bouwlagen), de verticale geleding (ritme van de traveeën), het reliëf (in- en uitsprongen), de textuur (graad van detaillering), het materiaal en de kleur, die al dan niet in een geslaagde gevelcompositie worden samengebracht.
32. **maximum-gabarit:** een opgegeven denkbeeldige lijn in de langsdoorsnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel, enkel met uitzondering van antennes, schouwen en verluchtingspijpen, moet passen. Ook liftkokers, technische lokalen, dakkapellen, balkons en dergelijke moeten binnen het maximum-gabarit vallen.
33. **bouwlaag:** het geheel van lokalen en ruimten die in eenzelfde gebouw aanwezig zijn op eenzelfde niveau, of (bij gebouwen met niveauverschillen, split-levels en dergelijke) waarvan de vloer op maximaal 2 meter onder of boven dat niveau gelegen is. Indien zowel onder als boven het gekozen niveau binnen de 2 meter een vloer aanwezig is, wordt slechts een daarvan bij de betreffende bouwlaag ingerekend.
34. **dagrecreatie:** alle recreatieve activiteiten, met uitsluiting van deze waar overnachtingen mee gepaard gaan.
35. **hoogstamboomgaard:** een kadastraal perceel met een omsloten stuk weidegrond met 4 of meer hoogstamfruitbomen of halfstamfruitbomen, tussen dewelke zich geen laagstamfruitbomen bevinden.
36. **hoogstamfruitboom:** een fruitboom met een uitgegroeide kroon, een stamomtrek van minimum 50 cm aan de stambasis en een hoge stam van minstens 1,6 m tussen stambasis en kruin; een jonge aan te planten fruitboom heeft een minimum maat 10/12.
37. **halfstamfruitboom:** een fruitboom met een uitgegroeide kroon, een stamomtrek van minimum 50 cm aan de stambasis en een halfhoge stam van tussen 1 en 1,6 m tussen stambasis en kruin
38. **schouder van een holle weg:** (ook kruin van een holle weg genaamd) het bovendeel van de berm van een holle weg, waar deze berm qua helling verflauwt en ombuigt naar het naastliggende land. De schouder van de holle weg loopt door tot op dit punt waar de raaklijn van de bermhelling volledig samenvalt met het vlak van het naastliggende land; in voorkomend geval behoort de volledige topkam dus tot de schouder van de holle weg.
39. **fruitvariëteiten uit de Vlaamse lijst voor genetische biodiversiteit:** de lijst van oude hoogstammige fruitvariëteiten die de Administratie Land- en Tuinbouw van de Vlaamse Gemeenschap thans hanteert bij de toekenning van subsidies voor bescherming van de genetische diversiteit en de toekomstige aanpassingen van deze lijst.
40. **traditionele haag-, boom- en struiksoorten:** de bomen, heesters en hagen die voor het grondgebied van Sint-Truiden als traditioneel beschouwd zijn opgesomd in punt 0.3 / 54)

van de goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (besluit BD 13/12/2007) en in de latere versies daarvan.

41. **beplantingsplan:** plan dat de krachtlijnen van de beplanting op een perceel aangeeft en dus de hoogstammige bomen, de zones voor hoge en lage beplanting en de te verhardende delen situeert.
42. **verblijfsrecreatie:** voor de toepassing van de bepalingen van dit RUP worden als verblijfsrecreatie beschouwd: kampeerterrein, jeugdvakantieverblijf, jeugdherberg, bed-and-breakfast, chambres d'hôtes, gîtes en hoogwaardige verblijfsrecreatie van familie- of vriendengroepen.
43. **inrichtingsplan:** het inrichtingsplan geeft in grondplan op schaal 1/500 en in snede op schaal 1/100 een **ontwerp van inrichting** weer met aanduiding op het betrokken perceel en alle aanliggende percelen (voor zover door vergunningen gekend) de bestaande en gewenste toestand van:
  - de omliggende bestaande, de ontworpen en de eventueel te slopen gebouwen;
  - toegangen, ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten;
  - situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon, ... (beplantingsplan op schaal 1/200 of groter);
  - situering en types van verharde ruimten zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen, ...;
  - situering en types van afsluitingen en verlichting;
  - inplanting van straat- en parkmeubilair.Het inrichtingsplan wordt bij het aanvraagdossier gevoegd.
44. **verbouwing:** bouwwerken die worden uitgevoerd aan bestaande gebouwen of constructies om deze in een goede of betere staat (terug) te brengen, waarbij de aard, de vorm of het uitzicht ervan wordt veranderd en waarbij - behoudens voor de delen die volledig en definitief worden verwijderd en niet heropgebouwd - minstens de helft van de buitenmuren of van de steunconstructie wordt behouden.
45. **nieuwbouw:** bouwwerken die worden uitgevoerd om nieuwe gebouwen of constructies op te richten of om bestaande gebouwen of constructies dermate grondig aan te passen dat - buiten de delen die volledig en definitief worden verwijderd en niet heropgebouwd - meer dan de helft van de bestaande buitenmuren of steunconstructie wordt verwijderd of vervangen. Vervangingsbouw en herbouw na afbraak zijn vormen van nieuwbouw.
46. **rooien:** een beplanting verwijderen.
47. **kappen:** de bovengrondse delen van een beplanting verwijderen.
48. **nastrevenswaardige parkeercapaciteit:** het aantal parkeerplaatsen dat voor een gebouw met de functies die het herbergt zonder meer is toegelaten. Minder of meer plaatsen dan dit nastrevenswaardig aantal kunnen worden toegelaten (tot maximum de aangegeven maximumcapaciteit) of worden verplicht in functie van de draagkracht van de plek in haar omgeving.
49. **maximum parkeercapaciteit:** het maximum aantal parkeerplaatsen dat voor een gebouw met de functies die het herbergt mag worden toegelaten.
50. **schuilhok:** een constructie die beantwoordt aan volgende voorwaarden:
  - ze wordt opgericht in een graasweide of in een (half)hoogstamboomgaard om het vee of de dieren beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden tijdens het weideseizoen;
  - uit de eenvoud van de constructie en de gebruikte materialen blijkt duidelijk dat het gaat om een eenvoudige schuilplaats die niet verhard is en die, behoudens een eventuele kleine ruimte (max. 2 m<sup>2</sup>) voor tijdelijke stockage van voeder of klein landbouwgerei, niet is ingedeeld; het gaat niet om een stal of een opslagplaats;
  - materialen: hout voor de wanden, hout pannen of antracietkleurige golfplaten voor het dak;

- maximum oppervlakte: 16 m<sup>2</sup>;
- 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 grasweide waarin het werd opgericht niet meer als dusdanig gebruikt wordt.

Vermits een schuilhok slechts dient voor beschutting tijdens het weideseizoen, dient de aanvrager tevens elders over een stal te beschikken voor o.m. de overwintering van het vee of de dieren.

51. **zorgwonen:** een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:
- a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
  - b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
  - c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
  - d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
    - 1) hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
    - 2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
  - e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.
52. **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.
53. **globaal ontwikkelingsplan:** een plan dat voor het geheel van de betreffende zone een samenhangende ontwikkeling weergeeft, waarbinnen de voorgenomen concrete bouwwerken zijn gekaderd. 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 globaal ontwikkelingsplan geeft daarbij op heldere en goed leesbare wijze en met duidelijke beelden de voorgestelde ontwikkeling in de zone zelf weer, evenals de samenhang met de percelen, ruimten en gebouwen in haar omgeving. Het ontwikkelingsplan doet ook uitspraak over de bestaande gebouwen en constructies in de zone.

## Artikel 5. Parkeervoorschriften

### 5.1. Gebouwgebonden parkeerplaatsen

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

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

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

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

Alle gebouwgebonden parkeerplaatsen die effectief worden voorzien, moeten gerealiseerd worden binnen de grenzen van het betrokken perceel(en) en binnen de toegelaten bouwdiepten of bouwzones. Deze parkeerruimte voldoet aan de inrichtingsvoorschriften van dit RUP.

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

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

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

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

Tabel 1. Nastrevenswaardige en maximum capaciteit aan gebouwgebonden parkeerplaatsen

bestemming	stallingscapaciteit voor auto's		verplichte fietsenstalplaatsen
	maximum	nastrevenswaardige	
woningen	1 per zelfstandige woning	0, tenzij bij grote complexen ( $\geq 20$ won.): 1 per 2 zelfstandige woningen	2 per woning
kantoren, diensten, winkels, restaurants, cafés, bedrijfsgarages, ambachtelijke bedrijven	1 per 25 m <sup>2</sup>	1 per 50 m <sup>2</sup>	1 per 50 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte
(middel)grootwinkelbedrijven	1 per 10 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte	1 per 50 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte	1 per 10 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte
vergaderzalen, bioscopen, concertzalen, schouwburgen	1 per 10 zitplaatsen	1 per 50 zitplaatsen	1 per 10 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, rustoorden en andere verzorgingsinstellingen	1 per 4 bedden	1 per 10 bedden	1 per 4 bedden
scholen	1 per klaslokaal	1 per 5 klaslokalen	5 per klaslokaal

Het aangegeven nastrevenswaardige aantal plaatsen is in de regel het minimum aantal parkeerplaatsen dat voorzien moet worden. Minder parkeerplaatsen dan dit streefcijfer kunnen in specifieke situaties evenwel worden toegelaten; de opportuniteit af te wijken op de betrokken plek moet verantwoord worden in een omgevingsrapport dat aan de regels van deel III artikel 11 voldoet.

Anderzijds kan de Bouwcommissie, bij elk bouwinstituut 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.

## 5.2. Collectieve autostandplaatsen

Collectieve autostandplaatsen, bovenop eventuele gebouwgebonden parkeerplaatsen, zijn alleen toegelaten in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen en in de woonprojectzones waarvoor dit in artikel 8.4 expliciet is aangegeven. De technische voorschriften van artikel 5.3. zijn ook voor collectieve standplaatsen van tel.

Het kan voor alle andere functies dan woningen worden toegelaten, wanneer meerdere functies in eenzelfde gebouwen, complex of project voorkomen die op verschillende tijdstippen functioneren (en fietsbezoekers kennen), of wanneer het functies of sites betreft waar fietsgebruik minder voor de hand ligt, minder fietsstandplaatsen te voorzien dan de in voorgaande tabel aangegeven aantallen, zonder evenwel lager te gaan dan de helft van de aangegeven aantallen. Dit wordt in een omgevingsrapport gemotiveerd.



## 5.3. Technische voorschriften voor alle parkeerplaatsen

### 5.3.1. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen

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

- voor 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 2,50 m.

In afwijking op het voorgaande bedraagt de minimumbreedte van parkeerplaatsen voorbehouden voor gehandicapten of voor personen met beperkte beweeglijkheid 3,5 m; deze parkeerplaatsen worden bij voorkeur aangelegd op de hoek van het parkeerterrein. Ze worden aangeduid met het internationale kenteken zowel op de grond als op een paaltje. Voor de toegangen naar deze parkeerplaatsen zijn de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing.

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

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

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

Voor het lokaal of afgescheiden lokaaldeel waarin een fietsenstandplaats wordt voorzien, zijn volgende minimale afmetingen vereist: 0,5 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 0,5 m<sup>2</sup> per fiets. De fietsenstandplaats is vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein.

### 5.3.2. Gegevens te verstrekken door de aanvrager

- Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en elk omgevingsrapport moeten worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit de nastrevenswaardige en de maximum stallingscapaciteit met betrekking tot het bouwinitiatief blijkt, alsook het aantal plaatsen dat de bouwheer effectief wil voorzien. Eventuele collectieve standplaatsen worden in deze nota apart vermeld.
- Elk omgevingsrapport dat wordt ingediend om een afwijking qua parkeerplaatsen te motiveren, moet aan de voorschriften van deel III beantwoorden.
- Op het grondplan dat bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning is gevoegd moeten rechthoekjes die voldoen aan de hiervoor bepaalde minimale afmetingen (zie artikel 5.3.1.) de vereiste parkeervakken aangeven. Op dat grondplan zijn ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk opgetekend.

## II. Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer

### Artikel 6. Zonering en bestemmingen

Volgende zones worden onderscheiden :

1. woonzone met tuinstrook
3. handelsstraten in woonzone
4. woonprojectzone
10. zone voor gemeenschapsvoorzieningen
11. zone voor collectief parkeren
12. open zone voor parkeren
13. onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen
33. zone voor stedelijke open ruimte.

De ontbrekende nummers komen niet voor in dit plangebied.

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

### Artikel 7. Bestemmingen

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

In de bebouwbare zones mogen bestaande bestemmingen die afwijken van de bestemmingsvoorschriften (zie artikel 8), behouden worden. Zij mogen op geen enkele manier worden uitgebreid.

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

### Artikel 8. Voorschriften per bestemmingszone

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

## 8.1. Woonzone met tuinstrook

### 8.1.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen

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 bouwinitiatief toegelaten. Deze nevenbestemming kan zijn:

- een kleinwinkelbedrijf of reca-zaak, voor zover deze kleiner is dan 100 m<sup>2</sup> en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een kantoor, voor zover dit kleiner is dan 100 m<sup>2</sup> en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een ambachtelijk bedrijf, voor zover dit kleiner is dan 100 m<sup>2</sup> en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een gemeenschapsvoorziening, voor zover deze kleiner is dan 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per kleinwinkelbedrijf of reca-zaak waarbij deze ten hoogste anderhalve bouwlaag (split-level over de helft van de oppervlakte) in beslag nemen;
- kleiner dan 400 m<sup>2</sup> per kantoor, waarbij deze ten hoogste alle bouwlagen in beslag nemen;
- kleiner dan 400 m<sup>2</sup> per ambachtelijk bedrijf, waarbij deze ten hoogste een bouwlaag in beslag nemen;
- kleiner dan 400 m<sup>2</sup> 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 bouwinitiatief neemt de woonfunctie binnen de woonzones in de betrokken straatwand meer dan 50 % van de gevallengte op de benedenverdieping in. Om dit aan te tonen worden de totale gevallengte 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 bestemmings- en bebouwingsplan.

### 8.1.2. Inrichting

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. De tabel in artikel 9.13 geeft de normaal gewenste situatie en de tolerantiemarges voor de negen bepalende elementen weer.

### Hoofdbouw en achtergevel in de woonzones

De hoofdbouw strekt 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.

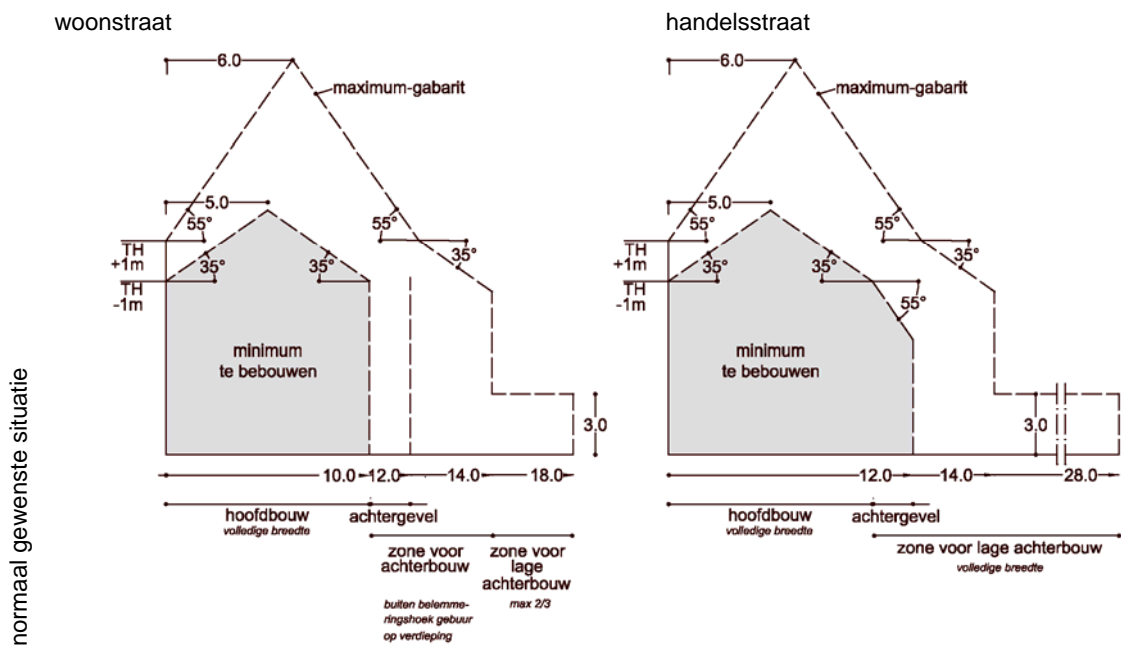
Deze hoofdbouw heeft in de woonstraten een basisbouwdiepte  $d$  van 11 m met een spelingsmarge van  $\pm 1$  m, die ook bij elke gewone aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning zonder omgevingsrapport kan worden benut.

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.

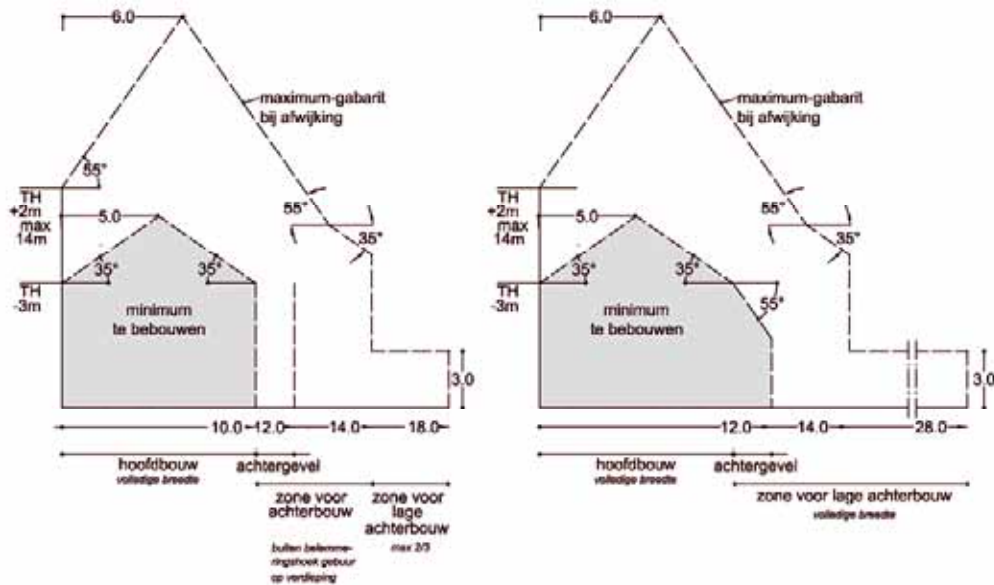
Onder de hoofdbouw zijn ondergrondse garages gebouwgebonden parkeerplaatsen toegelaten.

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.

Onderstaande figuur geeft dit in de rechtse kolom voor de twee mogelijke situaties aan.



normaal gewenste situatie



figuur 1 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.

### Tuinstroken in de woonzones

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 voorgaande figuur 1)
- achterbouwen blijven in om het even welke dwarsdoorsnede (evenwijdig aan de achtergevel van de hoofdbouw) kleiner dan driekwart van de oppervlakte van die achtergevel zodat deze laatste voelbaar / zichtbaar aanwezig is in het binnengebied
- 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 van artikel 9.13 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 dit artikel blijvend wordt ingericht en onderhouden.

Het niet-bebouwde deel van de tuinstrook mag gedeeltelijk verhard worden voor een terras en tuinpaden.

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 voorgaande figuur 1), 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 m<sup>2</sup> 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.

### 8.1.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP geen specifieke beheersvoorschriften in.

## 8.3. Handelsstraten in woonzone

### 8.3.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen

In de aangeduide handelsstraten is wonen de hoofdbestemming. Per perceel en per bouwinitiatief is slechts één nevenbestemming toegelaten. Deze nevenbestemming kan zijn:

- kleinwinkelbedrijven of reca-zaken, voor zover deze per bedrijf kleiner zijn dan 200 m<sup>2</sup> en ten hoogste een bouwlaag in beslag nemen. In bestaande (brede) gebouwen waar binnen de bebouwbare zone op het gelijkvloers meer dan 200 m<sup>2</sup> oppervlakte aanwezig is, geldt de oppervlakte-beperving niet en mogen kleinwinkelbedrijven of reca-zaken de volledige bebouwbare zone op het gelijkvloers innemen;
- een kantoor, voor zover dit kleiner is dan 100 m<sup>2</sup> en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een ambachtelijk bedrijf, voor zover dit kleiner is dan 100 m<sup>2</sup> en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een gemeenschapsvoorziening, voor zover deze kleiner is dan 100 m<sup>2</sup> 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 twee voorwaarden tezamen wordt voldaan.

- 1) De nevenbestemming is kleiner dan volgende maxima :
  - kleiner dan 200 m<sup>2</sup> per kleinwinkelbedrijf of reca-zaak waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen in beslag nemen;
  - kleiner dan 200 m<sup>2</sup> per kantoor, waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen, gelegen boven het gelijkvloers in beslag neemt;
  - kleiner dan 200 m<sup>2</sup> per ambachtelijk bedrijf, waarbij deze ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
  - kleiner dan 400 m<sup>2</sup> per gemeenschapsvoorziening waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen in beslag neemt;
  - 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.

### 8.3.2. Inrichting

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. De tabel in artikel 9.13 geeft de normaal gewenste situatie en de tolerantie marges voor de negen bepalende elementen weer.

#### *Hoofdbouw en achtergevel in de woonzones*

De hoofdbouw strekt zich, behoudens de voorziene tolerantie marges, tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevel over de volledige perceelsbreedte uit. Op deze manier vormt hij mee een wand die het binnengebied omsluit.

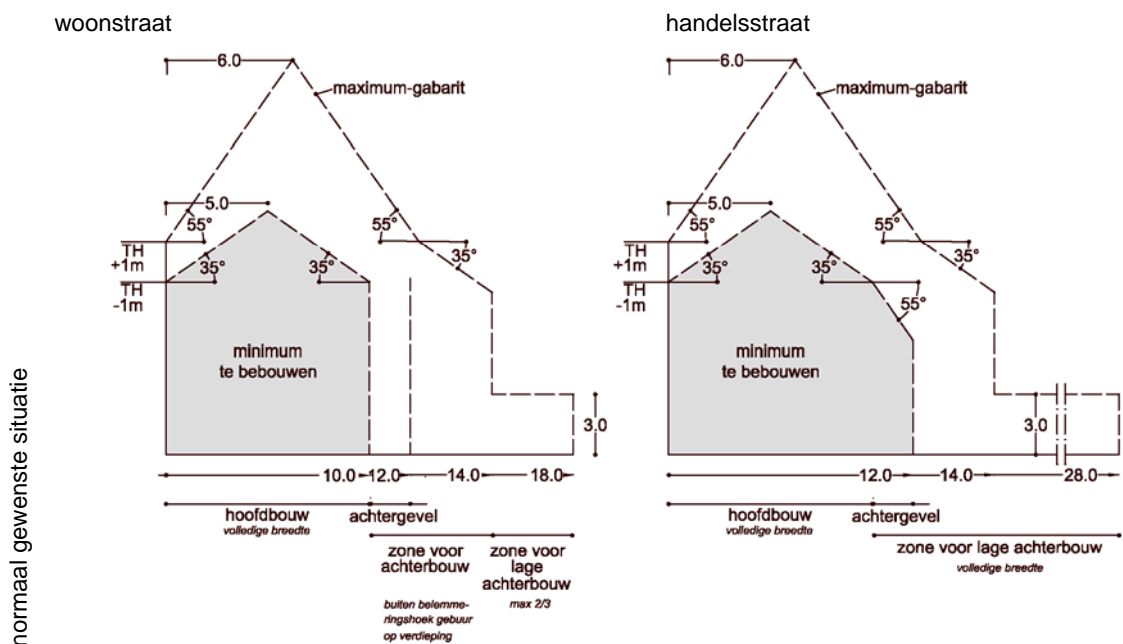
Deze hoofdbouw heeft in de handelsstraten een basisbouwdiepte  $d$  van 13 m met een spelingsmarge van  $\pm 1$  m, die ook bij elke gewone aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning zonder omgevingsrapport kan worden benut.

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.

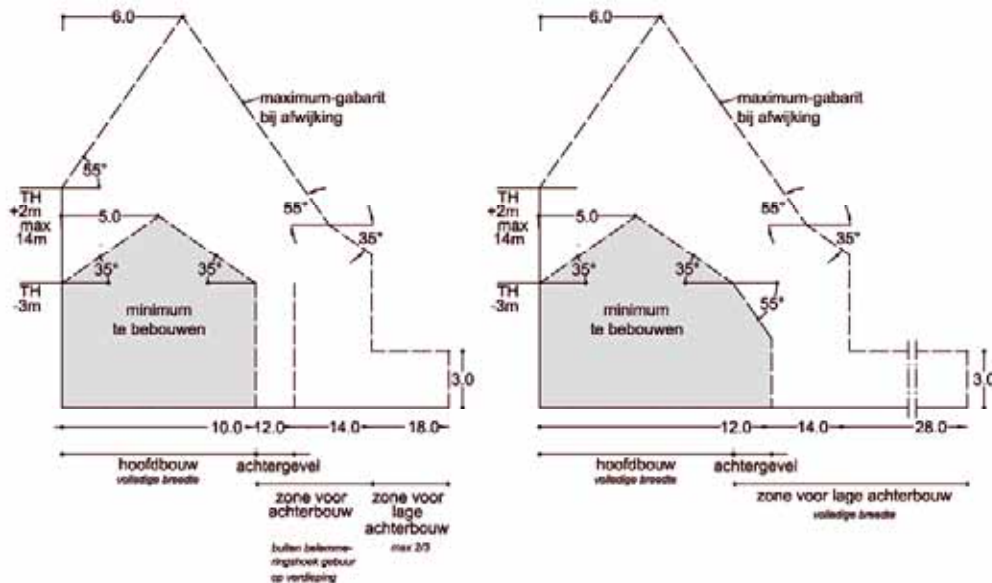
Onder de hoofdbouw zijn ondergrondse garages gebouwgebonden parkeerplaatsen toegelaten.

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.

Onderstaande figuur geeft dit in de rechtse kolom 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.

### Tuinstroken in de woonzones

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 voorgaande figuur 1)
- achterbouwen blijven in om het even welke dwarsdoorsnede (evenwijdig aan de achtergevel van de hoofdbouw) kleiner dan driekwart van de oppervlakte van die achtergevel zodat deze laatste voelbaar / zichtbaar aanwezig is in het binnengebied
- in de aangeduide handelsstraten zijn geen achterbouwen op de verdieping(en) voorzien: de hoofdbouw zelf mag tot 14 m diepte over de volledige perceelsbreedte worden uitgebouwd
- in de aangeduide handelsstraten is voor niet-woonfuncties op de begane grond een achterbouw in de tuinstrook toegelaten tot 28 m achter de voorgevelbouwlijn (voor

woonfuncties gelden dezelfde regels als in woonstraten). De integratie van een patio of binnentuin (min. 15 m<sup>2</sup>) in een achterbouw die dieper gaat dan 18 m is verplicht. 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

- 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 van artikel 9.13 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 dit artikel blijvend wordt ingericht en onderhouden.

Het niet-bebouwde deel van de tuinstrook mag gedeeltelijk verhard worden voor een terras en tuinpaden.

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 voorgaande figuur 1), 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 m<sup>2</sup> 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.

### 8.3.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP geen specifieke beheersvoorschriften in.

## 8.4. Woonprojectzone

### 8.4.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen

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. Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit RUP 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. Indien het globaal ontwikkelingsplan wordt voorgelegd door een of meer eigenaar(s) of initiatiefnemer(s) die niet het zakelijk recht over het geheel van de woonprojectzone heeft (hebben), bevat het ontwikkelingsplan ten eerste voor zijn (hun) percelen slechts bebouwingsmogelijkheden overeenkomstig deel II van deze voorschriften in evenredigheid met de oppervlakte van zijn (hun) percelen ten opzichte van de gehele oppervlakte van de woonprojectzone en ten tweede wordt steeds een openbaar onderzoek over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning georganiseerd. Van deze regel kan alleen worden afgeweken indien het omgevingsrapport vergezeld is van eigendomsattesten voor alle percelen in de woonprojectzone en het globaal ontwikkelingsplan door alle betrokken eigenaars is onderschreven.

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

Na bevestiging van dit globale ontwikkelingsplan bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor de aangevraagde werken in de zone kunnen, binnen de eventueel aangeduide voorwaarden en fasering, delen ervan afzonderlijk worden aangevraagd en gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van dit RUP.

In de woonprojectzones 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 Maatschappij voor Sociaal Wonen. In het bijzonder beantwoorden deze woningen aan de voorgeschreven minimale en maximale oppervlakten, minimale en maximale uitrusting en technische eisen, zodat zij qua kostprijs en qua toebedeelde grondprijs binnen de normale

prijsklasse voor dat woningtype in deze sector vallen. Een mengeling van woninggrootten wordt daarbij nagestreefd.

- In elke woonprojectzone 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, ambachtelijke bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, hotels en (bij de woonprojectzone voormalige rijschool) collectieve autostandplaatsen.

Wanneer de noordelijke woonprojectzone samen in het kader van een globaal ontwikkelingsplan met de naastgelegen zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt ontwikkeld, is onder voorwaarden (zie punt 8.11.1) als bonus de bouw van collectieve autostandplaatsen toegelaten.

#### 8.4.2. Inrichting

##### *Toelaatbare werken*

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloerindex (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. In de woonprojectzone 'voormalige rijschool' geldt een bonus wat betreft de B/T wanneer het gebouw van de voormalige rijschool met zijn huidige muren en dakvorm wordt behouden en in het ontwerp geïntegreerd. De toegelaten B/T bedraagt dan 82 %.

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

In de straatwanden van de woonprojectzones worden maximum vier bouwlagen gerealiseerd, met daarbij eventueel een accent tot maximum vijf bouwlagen op de hoek van Rijschoolstraat en Stationstraat. In het binnengebied worden maximum drie bouwlagen gerealiseerd en wordt bijzondere zorg besteed aan het resepecteren van de privacy van de omwonenden.

De aangeduide woonprojectzones 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. De tabel in artikel 9.13 geeft de normaal gewenste situatie en de tolerantie marges voor de negen bepalende elementen weer.

Bij de panden Stationstraat 1 tot 9 in de woonprojectzone 'voormalige rijschool' wordt de eenheid en samenhang van de gehele straatwand bewaard door, behoudens voor een eventueel accent op de straathoek, ook bij nieuwbouw dezelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en -vorm en nokhoogte, gevelgeleding en -ritme aan te houden. Binnen deze context wordt een kwaliteitsvolle en aantrekkelijke architectuur gerealiseerd.

Specifiek voor de site van de voormalige rijschool in de gelijknamige woonprojectzone zorgt het ontwerp er voor dat de rijschool herkenbaar blijft in het stadslandschap. Ofwel wordt hiertoe de volledige structuur van het gebouw (vier wanden, dak, grote ruimte) behouden en geïntegreerd in het ontwerp; ofwel wordt een substantieel deel van de muren van de grote rijschoolzaal behouden en in het ontwerp geïntegreerd; ofwel wordt de actuele gevel van Rijschoolstraat op

hoofdlijn behouden en geïntegreerd in het ontwerp; ofwel wordt de zuidelijke zijgevel met een niet-bebouwde strook ernaast die zicht er op vanaf de straat toelaat op hoofdlijn behouden en in het ontwerp geïntegreerd. In de vier voornoemde gevallen, die ook mogen gecombineerd worden, zijn ondergeschikte aanpassingen aan deze elementen dan toegelaten.

Om de ontwerpkeuze te onderbouwen werkt de ontwerper in het kader van het omgevingsrapport en in confrontatie met de programmatorische aspecten een bouwhistorische studie van het gebouw en perceel van de voormalige rijschool uit. Dit gebeurt in het begin van het ontwerpproces. Deze studie trekt achtereenvolgens conclusies over de vier aangegeven mogelijkheden. De bouwhistorische studie en het schetsontwerp of voorontwerp dat de conclusies ervan vertaalt worden voorafgaand aan de Bouwcommissie en daarmee ook aan Onroerend Erfgoed voor advies voorgelegd. Het verslag van deze voorlegging is een verplicht onderdeel van het aanvraagdossier.

Op een publiek toegankelijke plaats in of nabij de voormalige rijschool is de plaatsing van een informatief paneel over de historiek van de voormalige rijschool en de Schuttershofkazerne verplicht. In geval de zuidelijke zijgevel het enige herinneringselement is, geeft het paneel een meer omstandige historische duiding.

De niet-bebouwde oppervlakte van een woonprojectzone (op gelijkvloers en/of op verdiepingen) 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 m<sup>2</sup> niet-bebouwde oppervlakte.

Specifiek voor de woonprojectzone 'voormalige rijschool' kan de op het grafisch plan aangeduide onbebouwde zone voor open ruimte en tuinen in het oksel van de bebouwing op de hoek van Rijschoolstraat en Stationstraat, die tot deze niet-bebouwde oppervlakte behoort, ook geheel of gedeeltelijk verschoven worden en voorzien worden binnen de ruimte van de voormalige rijschool.

Parkeergarages kunnen in een woonprojectzone (half)ondergronds of bovengronds worden aangelegd; het grafisch plan duidt aan in welke delen de zone dit ondergronds en bovengronds kan worden toegelaten. De bovengrondse delen worden zo ingeplant en afgewerkt dat geen hinder naar burens of doden wanden naar de straten of tuinen toe ontstaan.

Daken van (half)ondergrondse parkeergarages waarboven geen gebouw staat worden maximaal begroend.

De ondergrondse constructies in de woonprojectzones zijn niet beperkt in aantal ondergrondse bouwlagen maar wel beperkt in maximale afmetingen per bouwlaag. Het grondvlak van de ondergrondse constructie, per bouwlaag, dient kleiner of gelijk te zijn dan een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup>, waarbij de zijden van het grondvlak per bouwlaag kleiner of gelijk dienen te zijn dan 50 m. Hiervan kan worden afgeweken tot 3.200 m<sup>2</sup> oppervlakte en tot 120 m kleinste zijde indien in een omgevingsrapport wordt onderbouwd dat de vergroting geen of slechts geringe effecten heeft op de grondwaterstroming en -huishouding.

### 8.4.3. Beheer

Voor de percelen uit deze bestemmingszone aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ingesteld: de onteigeningsmachtiging kan worden uitgevoerd door 1. AGOST, 2. Stad Sint-Truiden.

Voor de overige percelen in de woonprojectzone 'voormalige rijschool' die niet in overheidsbezit zijn, wordt een recht van voorkoop ingesteld. Dit recht kan worden uitgevoerd door 1. AGOST, 2. Stad Sint-Truiden.

In de woonprojectzones wordt voorafgaandelijk aan de graafwerken voor eventuele ondergrondse bouwlagen in afspraak met de bevoegde administratie voor Erfgoed van de Vlaamse overheid een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP geen specifieke beheersvoorschriften in.

## 8.10. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

### 8.10.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 9: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

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 RUP 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. Indien het globaal ontwikkelingsplan wordt voorgelegd door een of meer eigenaar(s) of initiatiefnemer(s) die niet het zakelijk recht over het geheel van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen heeft (hebben), bevat het ontwikkelingsplan ten eerste voor zijn (hun) percelen slechts bebouwingsmogelijkheden overeenkomstig deel III van deze voorschriften in evenredigheid met de oppervlakte van zijn (hun) percelen ten opzichte van de gehele oppervlakte van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en ten tweede wordt steeds een openbaar onderzoek over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning georganiseerd. Van deze regel kan alleen worden afgeweken indien het omgevingsrapport vergezeld is van eigendomsattesten voor alle percelen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en het globaal ontwikkelingsplan door alle betrokken eigenaars is onderschreven.

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

Na bevestiging van dit globale ontwikkelingsplan bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor de aangevraagde werken in de zone kunnen, binnen de eventueel aangeduide voorwaarden en fasering, delen ervan afzonderlijk worden aangevraagd en gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van dit RUP.

In de 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.

- 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.

Wanneer de zone voor gemeenschapsvoorzieningen 'Belgacom' samen in het kader van een globaal ontwikkelingsplan met de naastgelegen noordelijke woonprojectzone wordt ontwikkeld, is onder voorwaarden (zie punt 8.11.1) als bonus de bouw van het op het grafisch plan aangegeven aantal collectieve autostandplaatsen toegelaten en kan de hoofdtoegang voor wagens vrij in de beide projectzones aan de zijde van Rijschoolstraat worden gelegd.

## 8.10.2. Inrichting

### *Toelaatbare werken*

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloerindex (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen van de cinema / theaterzaal aan Rijschoolstraat dienen de op het grafisch plan aangeduide coëfficiënten toegepast en het achterste deel van het gebouw verwijderd en vervangen door groenaanleg overeenkomstig artikel 8.13 bij eventuele omzetting van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar woonprojectzone; zolang een gemeenschapsvoorziening de hoofdbestemming is kan het huidige volume en voetafdruk van het gebouw worden behouden.

De aangeduide zones voor gemeenschapsvoorzieningen 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. De tabel in artikel 9.13 geeft de normaal gewenste situatie en de tolerantiemarges voor de negen bepalende elementen weer.

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

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen in stedelijk gebied 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 m<sup>2</sup> niet-bebouwde oppervlakte.

Parkeergarages kunnen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen (half)ondergronds of bovengronds worden aangelegd; het grafisch plan duidt aan in welke delen de zone dit ondergronds en bovengronds kan worden toegelaten. De bovengrondse delen worden zo ingeplant en afgewerkt dat geen hinder naar burens of doden wanden naar de straten of tuinen toe ontstaan.

De ondergrondse constructies in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen zijn niet beperkt in aantal ondergrondse bouwlagen maar wel beperkt in maximale afmetingen per bouwlaag. Het grondvlak van de ondergrondse constructie, per bouwlaag, dient kleiner of gelijk te zijn dan een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup>, waarbij de zijden van het grondvlak per bouwlaag kleiner of gelijk dienen te zijn dan 50 m. Hiervan kan worden afgeweken tot 120 m kleinste zijde indien in een omgevingsrapport wordt onderbouwd dat de vergroting geen of slechts geringe effecten heeft op de grondwaterstroming en -huishouding.

### 8.10.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP geen specifieke beheersvoorschriften in.

## 8.11. Zone voor collectief parkeren

### 8.11.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur

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.

Vergunning voor eventuele bouwwerken kan maar worden verleend wanneer voor het geheel van die zone voor collectief parkeren een ontwikkelingsplan wordt ingediend. Dit plan wordt gemotiveerd in een omgevingsrapport dat aan de richtlijnen van deel III van deze voorschriften voldoet.

Vergunning voor de noordelijke zone voor collectief parkeren kan daarenboven maar worden verleend na voorlegging van een goedgekeurd projectmobiliteitseffectenrapport, en wanneer die project-mobier aantoont dat de dan aanwezige en te verwachten verkeersstroom in Rijschoolstraat, ook na de ingebruikname van die collectieve parking, de verkeersleefbaarheidsgrens niet zal overschrijden.

### 8.11.2. Inrichting

Deze collectieve autostandplaatsen kunnen in open lucht, in gebouwen of (half)ondergronds worden aangelegd. Het grafisch plan duidt aan in welke delen van de zone dit alleen ondergronds kan worden toegelaten en in welke delen dit zowel ondergronds als bovengronds kan. De collectieve autostandplaatsen voldoen daarbij aan de bebouwingsvoorschriften voor de zone(s) waarin ze gelegen zijn en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake.

In de afzonderlijk als dusdanig in het grafisch plan aangeduide delen van zones voor collectief parkeren zijn alleen ondergronds collectieve autostandplaatsen toegelaten.



De zones voor collectief parkeren worden ontsloten (in- en uitrit) langs Rijschoolstraat en niet langs Leopold II straat.

De collectieve parkeerruimten nemen langs de straat op het gelijkvloers alleen de noodzakelijke ruimte / breedte in, worden afgeschermd met aantrekkelijke gesloten of doorkijkbare poorten in de gevelwand (of max. 1 m er achter), hebben hun in- en uitritslagbomen op minstens 5 m achter de voorgevel, beschikken over een afzonderlijke en aantrekkelijke in- en uitgang voor voetgangers en fietsers, zijn intern door dag- en kunstlicht, frisse kleuren, planten en goed onderhoud aantrekkelijk en goed beleefbaar en mede daardoor sociaal veilig en bevatten ook min. 2 % plaatsen voor andersvaliden en min. 10 % fietsstalplaatsen.

### **8.11.3. Beheer**

Voor de percelen uit deze bestemmingszone aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ingesteld: de onteigeningsmachtiging kan worden uitgevoerd door 1. AGOST, 2. Stad Sint-Truiden.

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

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

## **8.12. Open zone voor parkeren**

### **8.12.1. Bestemming**

categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur

De open zones voor parkeren zijn bestemd voor gebouwgebonden parkeer- en stallingsplaatsen van wagens (volgens de bepalingen van artikel 5.1) en voor collectief parkeren en vervullen, naast deze parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving.

Als nevenbestemming kan het College van Burgemeester en Schepenen ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen toelaten.

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.

Vergunning voor eventuele bouwwerken kan maar worden verleend wanneer voor het geheel van die zone voor collectief parkeren een ontwikkelingsplan wordt ingediend. Dit plan wordt gemotiveerd in een omgevingsrapport dat aan de richtlijnen van deel III van deze voorschriften voldoet.

### 8.12.2. Inrichting

#### *Toelaatbare werken*

De gebouwgebonden en eventuele collectieve autostandplaatsen voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 5.3 en van dit artikel 8.12.2 en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake.

In de aanleg en inrichting van de open zones voor parkeren wordt bijzondere aandacht besteed aan een aantrekkelijke afwerking naar aanleunende delen van het openbaar domein en van open ruimten; ook is in voorkomend geval een visueel aantrekkelijke en veilige afwerking naar de omliggende tuinen verplicht.

In de open zones voor parkeren mag :

- een ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarage worden voorzien wanneer deze volledig wordt bedekt met een daktuin. Deze tuin is voldoende afgeschermd van de geburen en toegankelijk voor het publiek. Voor bestaande bovengrondse parkeergarages kan, uitzonderlijk en waar dit past in de context, louter de afdekking met een groendak worden toegelaten
- de open ruimte voor parkeren worden gebruikt en wordt deze bij voorkeur met dolomiet of grasbetondallen verhard. Wanneer meer dan 25 % van de oppervlakte van de zone verhard wordt met waterdoorlatende materialen dient voor het geheel van de verharding de nodige buffering en vertraagde afvoer of infiltratie overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke verordening voorzien. Min. 25 % van de oppervlakte van de zone moet onverhard blijven
- een kleinschalige gemeenschapsvoorziening (speelhoek, ontmoetingsruimte, ... van max. 100 m<sup>2</sup>) worden voorzien op begane grond of bovenop een (half-)ondergrondse garage wanneer er voldoende open ruimte in de omgeving over blijft.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 150 m<sup>2</sup> niet-bebouwde oppervlakte in de open zone voor collectief parkeren op dat perceel; het College kan de plaats daarvan aanduiden.

Deze open zone voor parkeren wordt verlicht met lichtpunten op lage hoogte (lager dan 4,5 m).

#### *Waterafvoer en -hergebruik*

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

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

### 8.12.3. Beheer

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

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

## 8.13. Onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen

### 8.13.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen

De onbebouwbare zones voor open ruimte en tuinen zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten. Het stallen van wagens is er niet toegelaten.

In bestaande architecturaal kwaliteitsvolle gebouwen die in uitzonderlijke situaties in een onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen kunnen worden behouden (zie punt 8.13.2) zijn dezelfde bestemmingen als in het hoofdgebouw op het betreffende perceel toegelaten, maar steeds zo dat de maximaal toegelaten oppervlakte per bestemming op het perceel niet overschreden wordt.

Specifiek voor de woonprojectzone 'voormalige rijschool' kan de op het grafisch plan aangeduide onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen in het oksel van de bebouwing op de hoek van Rijschoolstraat en Stationstraat ook geheel of gedeeltelijk verschoven worden en voorzien worden binnen de ruimte van de voormalige rijschool. Deze verschuiving en de omgevingskwaliteit van de woningen in deze hoek worden in het omgevingsrapport gemotiveerd.

### 8.13.2. Inrichting

In de meeste binnengebieden is een onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen vastgelegd. 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 (met uitzondering van de op het grafisch plan aangeduide eventuele ondergrondse collectieve parkeerruimten), 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 m<sup>2</sup> onbebouwbare zone op dat perceel; het College kan de plaats en de soort daarvan aanduiden. Bij onbebouwbare zones voor open ruimte en tuinen binnen ene projectzone geldt deze verplichting niet per perceel maar per onbebouwbare zone, en ook boven ondergrondse parkeergarages.
- Bestaande gebouw(de)len in deze zone die zijn opgenomen in de Vlaamse Inventaris Onroerend Erfgoed kunnen, mits afdoende motivatie in een omgevingsrapport bij de eerstvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot het perceel (ongeacht de omvang van de betreffende werken), worden behouden en gerenoveerd. Elke nieuwbouw, vervangingsbouw of uitbreiding van deze gebouwen is daarbij uitdrukkelijk uitgesloten. Een dergelijk omgevingsrapport motiveert de architecturale kwaliteit van het te behouden gebouw(deel), minstens op vlak van materiaalgebruik en gevelcompositie van alle vanuit de omgeving zichtbare delen en de aanwezige cultuurhistorische elementen. Ook de actuele bouwfysische en bouwtechnische toestand van het gebouw(deel) voor renovatie komt in het omgevingsrapport aan bod; een gebouw(deel) in slechte bouwfysische of

bouwtechnische toestand komt alleen voor renovatie en behoud in aanmerking wanneer de cultuurhistorische meerwaarde hiervan wordt aangetoond. Toestemming voor het behoud van en/of de renovatie tot een dergelijk kwaliteitsvol gebouw uit de Vlaamse Inventaris Onroerend Erfgoed kan maar worden verleend mits positief advies met tweederde meerderheid van de Bouwcommissie.

Alle andere bestaande bouwwerken en de overtollige verharding in de onbebouwde zone voor open ruimte 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.

Specifiek voor de onbebouwde zone voor open ruimte en tuinen in het oksel van de bebouwing op de hoek van Rijschoolstraat en Stationstraat in de woonprojectzone 'voormalige rijschool' is de aanleg van een ondergrondse parking onder deze zone. Het dak hiervan wordt maximum voor 10 % verhard; op dit dak wordt een afwerklaag met teelaarde van minimaal 50 cm voorzien en deze zone wordt voor minstens een kwart beplant met struiken en heesters.

### 8.13.3. Beheer

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

De onbebouwde zone voor open ruimte en tuinen wordt volgens de principes van het harmonisch parkbeheer beheerd.

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

## 8.33. Zone voor stedelijke open ruimte

### 8.33.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 1: wonen

De zones voor stedelijke open ruimte zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten. Het stallen van wagens is er niet toegelaten.

### 8.33.2. Inrichting

In de zones voor stedelijke open ruimte mag bovengronds met uitzondering van tuinmuren, speeltuigen, prieeltjes, sporttoestellen en kleine serres (max. 10 % van de oppervlakte van de zone per perceel) geen enkele constructie worden opgetrokken. Deze zones mogen, met in achtnaam van de regelgeving op opvang, hergebruik, buffering en vertraagde afvoer van hemelwater volledig worden verhard. Groenvoorzieningen zijn toegelaten. De zones voor stedelijke open ruimte worden sober qua kleuren, materialen en straatmeubilair ingericht. Zij hebben een eerder neutraal karakter om de omliggende waardevolle gebouwen in de stad tot hun recht te laten komen.

Het poortgebouw aan Rijschoolstraat dient behouden.

### 8.33.3. Beheer

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

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

## Artikel 9. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

### 9.1. 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 zonnetenten, terrassen, windschermen en uitstalinrichtingen;
- het aanbrengen en instandhouden van reclames;
- het verharderen van koeren, tuinen en hovingen;
- het kappen van hoogstammige bomen.

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

### 9.2. 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.

### 9.3. Reclames

Aanvullend aan de voorschriften die zijn bepaald in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn reclame-aanplakborden in de binnenstad verboden.

Reclames in waardevolle wandzones of voor waardevolle panden worden aan een beoordeling van de Bouwcommissie onderworpen; deze kan adviseren binnen voornoemde voorschriften strengere voorwaarden op te leggen.

### 9.4. 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.

### 9.5. 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 bouwinstituut op het betrokken perceel of percelen.

Van deze verplichting kan alleen worden afgeweken bij handelszaken wanneer een bouwinstituut 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.

## 9.6. 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.

## 9.7. Schotelantennes

De plaatsing van schotelantennes van om het even welke diameter is verboden op de gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en op de alle gevels van de waardevolle panden.

## 9.8. Lawaaivoortbrengende koel-, pomp- en verwamingsinstallaties

Bij handels- en horecazaken in woonprojectzones is het nemen van alle nodige maatregelen, ook ruimtelijke, om ook overdag met het invallend geluid in de omliggende tuinen, terrassen en aan de omliggende achtergevels beneden de 40 dB(A) (of het achtergrondgeluidsniveau indien dit hoger is) te blijven verplicht.

## 9.9. Waardevolle panden en monumenten

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

Al de waardevolle panden die bij het opstellen van dit RUP niet als monument erkend zijn, worden met hun waardevolle elementen weergegeven in de overzichtslijst van bijlage 1. Deze waardevolle elementen kunnen zijn: de bouwperiode of stijl, het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poortomlijstingen, deuroplijstingen, verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen, uitgewerkt houten steunwerk van kroonlijsten en eventuele bijzondere kenmerken zoals een ingewerkt wapenschild, een waardevolle achtergevel, ... .

Al deze panden krijgen in dit RUP een bescherming als waardevol pand. Dit houdt in dat de aangegeven vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft in principe behouden moeten blijven. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken. De huidige kroonlijsthoogte moet behouden blijven. Vergunningsaanvragen met uitgebreide dossiersamenstelling voor dergelijke gebouwen gaan steeds gepaard met een omgevingsrapport waarin ook een gedetailleerde omschrijving en

evaluatie van de inwendige toestand van het pand (ook onder en achter eventueel aanwezige voorzetwanden en verlaagde zolderingen) is weergegeven. Deze vergunningsaanvragen en dit omgevingsrapport worden steeds voor advies voorgelegd aan de Bouwcommissie.

Afwijkingen, door een aantal van 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 voor het geheel van project en omgeving een aantoonbaar en beduidend hogere kwaliteit opleveren, 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.

In afwijking op voorgaande alinea 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 bijlagetabel opgesomde elementen zijn dan niet alleen voor het perceel van het waardevolle pand, maar voor de hele projectzone van tel) en mits de Bouwcommissie hierover en over alle andere aspecten van dat project met minstens een tweederde meerderheid een positief advies geeft.

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een waardevol pand zal een niet-bindend advies aan de Vlaamse administratie bevoegd voor onroerend erfgoed worden gevraagd.

## 9.10. Waardevolle bomen

De waardevolle hoogstammige bomen en bomenrijen 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 kruinomtrek 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.



## 9.11. Open te laten doorgangen

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

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

De doorgang naar de open zone voor parkeren aan Rijschoolstraat kan in afwijking van het voorgaande ook via de naastgelegen woonprojectzone worden gerealiseerd; de op het grafisch plan aangeduide openbare erfdiensbaarheid verschuift overeenkomstig vanaf het ogenblik van dat de vergunning daarvoor is verleend.

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

Doorgangen voor langzaam verkeer hebben een minimale vrije breedte van 3 m en, daar waar ze overbouwd zijn, een minimale vrije hoogte van 2,5 m; zij bevatten inrichtingen die de doorgang van personenwagens verhinderen. Uitzonderlijk kan, bij een onderdoorgang van zulk een doorgang door een bestaand gebouw en over een korte lengte, de vrije breedte beperkt blijven tot 1,5 m mits het ruimtegevoel in de doorgang architecturaal goed wordt opgelost; dit wordt in een omgevingsrapport gemotiveerd. Doorgangen voor wagens hebben een minimale vrije breedte en een vrije hoogte die beantwoorden aan de betreffende gemeentelijke reglementering over de brandveiligheid.

Doorgangen voor langzaam verkeer worden sober qua kleuren, materialen en straatmeubilair ingericht. De verharding, de eventuele helling (maximaal 5%), en de tracering ervan moeten geschikt zijn voor comfortabel voetgangers- en fietsverkeer.

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

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

## 9.12. Hoofdontsluiting

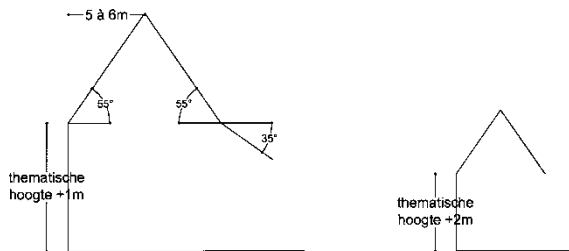
Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens aangegeven. Deze toegangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond het aangeduide punt.

## 9.13. Inpassingregels voor niet-waardevolle panden

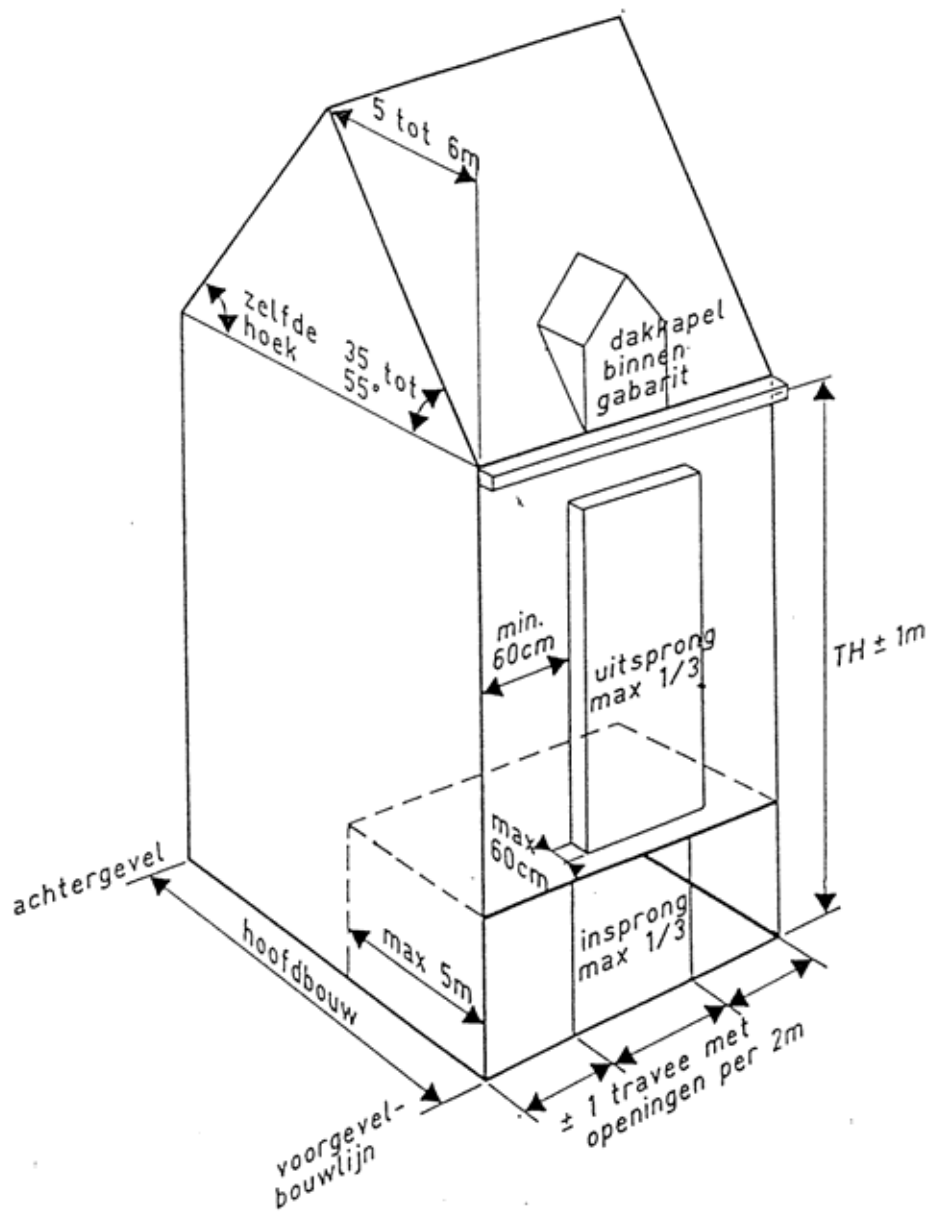
Onderstaande tabel geeft de normaal gewenste situatie en de tolerantiemarges voor de drie onderscheiden zones en voor de negen bepalende elementen weer. Bijgaande figuur geeft illustratief de normaal gewenste situatie weer.

**Tabel. Inpassingsregels voor niet-waardevolle panden in straatdelen**

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



	algemene regel (normale gewenste situatie)		toelaatbare tolerantie (= omgevingsrapport)	
	waardevolle wandzone	gewone wandzone	in waardevolle wandzone	in gewone wandzone en projectzone
gevelgeleding/ ritme/openingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>volgens gevelwandtekening</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vertikale geleding, ca. 1 travee met openingen per 2 m, rekening houdend met historische percelering</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>eigen antwoord op gevelwandtekening</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving</li> </ul>
detaillering (reliëf, textuur)/ materialen en kleuren	<ul style="list-style-type: none"> <li>volgens waardevolle panden in omgeving</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>volgens geburen of waardevolle panden in omgeving</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>eigen antwoord op waardevolle panden in omgeving</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving</li> </ul>



figuur 3 Bebouwingsregels voor de hoofdbouw in de normaal gewenste situatie.

## III. PROCEDURE

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

#### 10.1. In te dienen documenten

Naast de documenten die volgens de stedenbouwwetgeving verplicht zijn, moeten bij de aanvraag van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen binnen de grenzen van dit RUP ook volgende gegevens worden versterkt:

- aanduiding van het geheel van de bebouwing en de open ruimte op het betrokken perceel of percelen, en dit zowel in bestaande als in nieuwe toestand;
- aanduiding op de grondplannen van de huidige en voorziene 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 maximum parkeercapaciteit, het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen en het effectief voorziene aantal parkeerplaatsen voor dat bouwinitiatief blijkt (artikel 5.1.);
- een berekeningsnota 'bestemmingen' waarin de oppervlakte wordt aangegeven van al de bestemmingen die op het betrokken perceel(en) voorkomen voor en na het bouwinitiatief (volgens artikel 7);
- bij waardevolle en andere panden: een beknopte nota 'inpassing in de omgeving', met een opname van de bepalende (gevel)elementen uit de omgeving en met de conclusies die daaruit naar het betrokken pand worden getrokken (artikel 9.1);
- een beknopte nota 'inwendige waardevolle elementen' met een bijhorende fotoreeks, waarin de historische en waardevolle elementen binnenin de gebouwen, voor zover aanwezig en ook onder en achter eventueel aanwezige voorzetwanden en verlaagde zolderingen, worden beschreven.

#### 10.2. Vergunningen en weigeringen

Aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot percelen waarop te verwijderen gebouwen of overtollige verhardingen voorkomen, zullen in twee fasen worden behandeld. Wanneer het voorgenomen bouwinitiatief aan de voorschriften van dit RUP beantwoordt, zal eerst een sloopvergunning voor die te verwijderen constructies worden afgeleverd. Na de verwijdering ervan, het indienen van een tweede reeks foto's als bewijs daarvan en een eventueel controlebezoek van een bevoegde stadsambtenaar ter plaatse, zal dan de stedenbouwkundige vergunning voor het geheel van de voorgenomen bouwwerken worden afgeleverd.

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

## Artikel 11. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantie marges van de inrichtingsvoorschriften: omgevingsrapport

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

Het betreft:

- alle vergunningplichtige bouwwerken en handelingen in de woonprojectzone, de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, de zone voor collectief parkeren en de open zone voor parkeren (artikels 8.4, 8.10, 8.11, 8.12)
- het voorzien van minder fietsstandplaatsen voor niet-woonfuncties (art. 5.1.1) of de combinatie van fietsstandplaatsen voor verschillende functies (art. 5.2)
- elk (ver)bouwininitiatief met meer of minder gebouwgebonden autostandplaatsen dan het nastrevenswaardige aantal (artikel 5.1.1)
- elk (ver)bouwininitiatief in woonzone met een grotere nevenbestemming dan de normaal toegelaten (art. 8.1, 8.3)
- binnenkoeren, patio's, inspringende balkons, doorgangen naar het binnengebied en dergelijke binnen het volume van de hoofdbouw (art. 8.1, 8.3)
- (ver)bouwininitiatieven met achtergevels die qua materialen, kleuren of geleding niet in harmonie zijn met de geburen (art. 8.1, 8.3)
- afwijkende dakvormen van achterbouwen, bredere lage achterbouwen en het behoud of renovatie van te hoge achterbouwen (art. 8.1, 8.3)
- behoud en/of renovatie tot een architecturaal kwaliteitsvol gebouw hoger dan 4 m in de tuinstrook (art. 8.1, 8.3)
- het voorzien van langere of grotere ondergrondse constructies (art. 8.4, 8.10)
- het toepassen van een groter aandeel verharding in een open zone voor parkeren (art. 8.12) en in de onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen (art. 8.13)
- het geheel of gedeeltelijk verschuiven van de onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen aan de hoek van Rijschoolstraat en Stationstraat (art. 8.13)
- het behouden van een pand uit de Vlaamse Inventaris Onroerend Erfgoed in de onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen (art. 8.13)
- het aanbrengen of vervangen van reclames op waardevolle panden (art. 9.3)
- het aanbrengen of vervangen van terrassen, windschermen en uitstalinrichtingen op waardevolle panden (art. 9.4)
- het niet voorzien van een aparte toegang tot woningen bij sommige handelszaken (art. 9.5).
- alle vergunningplichtige bouwwerken met uitgebreide dossiersamenstelling aan een waardevol pand (artikel 9.9)
- het aanplanten van een potentieel evenwaardige hoogstammige boom op een andere plaats in de nabijheid van een te kappen waardevolle boom (art. 9.10)
- alle funderingswerken in de onmiddellijke nabijheid van een waardevolle boom (art. 9.10)
- binnenkoeren, patio's, inspringende balkons, doorgangen naar het binnengebied en dergelijke binnen het volume van de hoofdbouw (art. 9.13)
- (ver)bouwininitiatieven met achtergevels die qua materialen, kleuren of geleding niet in harmonie zijn met de geburen (art. 9.13)

- afwijkende dakvormen van achterbouwen, bredere lage achterbouwen en het behoud of renovatie van te hoge achterbouwen (art. 9.13).

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

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

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:

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

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

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m. er rond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materialengebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen
4. het beantwoorden van het project aan de harde eisen (inzake bestemmingen, parkeerplaatsen, maximaal gabarit, ...) uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de situatie die in de voorschriften als normaal wordt vooropgesteld
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
  - de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten, ...)
  - het stadsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik
  - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping, ...)
  - de eventuele kosten voor de overheid.

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

Het stadsbestuur zal de indieners van een omgevingsrapport op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie daarvoor (bijvoorbeeld vroeger ingediende omgevingsrapporten en adviezen van de Bouwcommissie met betrekking tot die omgeving) bezorgen. Het

stadsbestuur zal, wanneer monumenten, waardevolle panden of ankerplaatsen in het geding zijn, telkens de Vlaamse administratie bevoegd voor onroerend erfgoed verzoeken ook de relevante beschikbare informatie ter beschikking te stellen van de indieners van een omgevingsrapport.

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

Bij projecten in woonprojectzones, 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.

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

## **Artikel 12. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de bebouwingsvoorschriften: Bouwcommissie**

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

De Bouwcommissie geeft advies aan het College over alle (ver)bouwprojecten in de binnenstad waarvoor volgens art. 11 van deze voorschriften een omgevingsrapport moet worden ingediend en het aangeraden is dit vooraf te doen. Dit advies wordt gegeven bij de aanvraag van zowel de voorafgaandelijke stedenbouwkundige attesten als van de stedenbouwkundige vergunningen. Op vraag van de leden kan de Bouwcommissie ook andere adviezen m.b.t. het bouwen in de binnenstad 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.

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

In navolgende tabel wordt voor elk waardevol pand in het plangebied de waardevolle elementen aangegeven. Naast de bouwperiode en stijl kunnen dit zijn: het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poort-, deur- en verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen, houten steunwerk van kroonlijsten en eventuele bijzondere kenmerken.

**tabel 1.1. Leopold II straat**

huisnummer	bouwperiode	gevelkenmerken													dakken- merken	bijzondere kenmerken		
		gevelmateriaal	geledingen	plinten	speklagen	zware doorlopende druiplijsten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	sluitstenen boven ramen/deuren	uitgewerkte lateien	hoekbanden	balkons	erkers			puntgevels	dakkapellen
<b>Leopold II straat</b>																		
50	20 a	gs	3	hs	-	-	gs	gs	hs	m <sup>1</sup>	-	-	-	x	-	-	-	1: bij poorten, gs-bogen bij ramen / gs-bas-relief onder dakrand / half rond raam middentravee / muurankers
52 → 58	20 a	gs	2 3 <sup>1</sup>	hs	hs	-	-	x <sup>1</sup>	-	x <sup>2</sup>	-	-	x	-	x	x <sup>1</sup>	x <sup>1</sup>	<sup>1</sup> nr. 54 / <sup>2</sup> : nrs. 56,58 ook kleur-gs-tek. / nr. 52: tegelwerk boven balkondeur / nr.54: spits torentje / sierstenen op glvl
zij.x (zijgevel nr. x) - 20a (eerste helft 20ste eeuw) - '30 (jaren 1930) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen) - m (versierd metaal)																		



**tabel 1.2. Leopold II straat (vervolg) – Rijschoolstraat – Stationsstraat**

huisnummer	gevelkenmerken														dakken- merken	bijzondere kenmerken		
	bouwperiode	gevelmateriaal	geledingen	plinten	speklagen	zware doorlopende druiplijsten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raalomlijstingen	sluitstenen boven ramen/deuren	uitgewerkte lateien	hoekbanden	balkons	erkers			puntgevels	dakkapellen
<b>Leopold II straat</b>																		
64 a	20	gs	4	hs	x	-	-	x	x	-	x <sup>1</sup>	x	x	-	-	x	-	<sup>1</sup> tegelboogjes er onder / geprononceerde kroonlijst / zijgevelvlechting
78 → 86	20	gs	2 <sup>1</sup> 3	hs	gs	-	-	gs <sub>1</sub>	gs <sub>2</sub>	x	-	-	-	-	-	-	-	<sup>1</sup> nrs. 82,86 / <sup>2</sup> : nrs. 82,84,86 / basreliëf gs onder kroonlijsten
<b>Rijschoolstraat</b>																		
poo rtge bou w 57	19	gs	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	x	-	-	rondboog / hs steunstenen voor rondboog
73	19	gs	3 x 3	bp	-	-	gs	gs	gs	-	-	-	-	-	x	-	-	rondbogen en nissen / grote pooropening
<b>Stationsstraat</b>																		
11 → 21+ zij. (nrs 22→26 één geheel)	20	gs	2 3 <sup>1</sup> 4+ 2 <sup>2</sup>	hs	-	-	-	-	-	hs	-	x	x <sup>1</sup>	-	x <sup>2</sup>	x <sup>1</sup>	-	<sup>1</sup> nr 17 / <sup>2</sup> nr 21(+zijg.) / gs-tekening onder kroonlijst

zij.x (zijgevel nr. x) - 20a (eerste helft 20ste eeuw) - '30 (jaren 1930) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen) - m (versierd metaal)

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

Voor panden die niet als waardevol zijn aangeduid, zijn volgende aspecten mede bepalend bij het vastleggen van de kroonlijsthoogte of dakranden (H) van de gebouwen en constructies. Zij kunnen door de ontwerpers gehanteerd worden in hun analyse van de concrete situatie en in hun motivatie van de voorgestelde hoogten.

Vanuit de omgevingscontext:

- beginpunt is de verhouding tot de straatbreedte of tot de afstand tot vrijstaande gevels van gebouwen op omliggende percelen (B):  $H \leq 0,7 B$  langs de zuid- en westzijde van de straat en  $H \leq B$  aan de noord- en oostzijde.  
De alzo bekomen hoogte kan gecorrigeerd worden met:
- verhouding tot gevelbreedte die op het perceel zinvol kan worden ingepast (b): bij voorkeur  $H \leq 2,5 b$
- aansluiting op kroonlijsthoogte van de gebouwen: het hoogteverschil van de kroonlijsten mag aan de scheidsmuur of perceelsgrens en aan de eerste gevelwand op het perceel maximaal 3 meter bedragen; verderaf kan deze afwijking toenemen beneden een hoek van  $45^\circ$
- bij stadsgezichten en waardevolle gebouwen is de bestaande hoogte de uiterste grens
- bij monumenten is de hoogte deze bepaald in het beschermingsbesluit.

Vanuit architecturaal oogpunt:

- bepaalde hoogtematen zijn nuttiger en worden daarom als thematische hoogten gehanteerd: veelvoud van 3 m (verdiepingshoogte vloer-vloer) + 1 m (zolderwand aan dakvoet voor een beter bewoonbare zolderruimte).

# Bijlage 3 Oppervlaktenormen VMSW

AANBEVOLEN MINIMUM OPPERVLAKTEN

WONINGTYPE	0/1	0/2 - 1/1	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6	4/5	4/6	4/7	4/8	5/7	5/8	5/9	5/10
<b>LEEFRUIMTE (bou)</b>	33,04 (1.664,6)	33,04 (1.664,6)	33,04 (1.664,6)	23,04 (1.152,0)	24,48 (1.224,0)	25,20 (1.260,0)	28,00 (1.400,0)	28,00 (1.400,0)	28,00 (1.400,0)	28,00 (1.400,0)	28,80 (1.440,0)	30,24 (1.512,0)	30,24 (1.512,0)	32,40 (1.620,0)	32,40 (1.620,0)	32,40 (1.620,0)
<b>KUCUKEN (bou)</b>	4,32 (1.842,6)	5,40 (1.842,6)	5,40 (1.842,6)	5,40 (1.842,6)	5,40 (1.842,6)	5,40 (1.842,6)	5,40 (1.842,6)	5,40 (1.842,6)	5,40 (1.842,6)	5,40 (1.842,6)	5,40 (1.842,6)	5,40 (1.842,6)	5,40 (1.842,6)	5,40 (1.842,6)	5,40 (1.842,6)	5,40 (1.842,6)
<b>SLAAPKAMER 1 (bou)</b>	8,16	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24	12,24
<b>SLAAPKAMER 2 (bou)</b>																
<b>SLAAPKAMER 3 (bou)</b>																
<b>SLAAPKAMER 4 (bou)</b>																
<b>SLAAPKAMER 5 (bou)</b>																
<b>BADKAMER (bou)</b>	3,24 (1.841,8)	4,42 (1.702,0)	4,42 (1.702,0)	4,08 (1.702,0)	4,08 (1.702,0)	4,08 (1.702,0)	5,40 (1.841,8)	5,40 (1.841,8)	5,40 (1.841,8)	5,40 (1.841,8)	5,40 (1.841,8)	5,40 (1.841,8)	5,40 (1.841,8)	5,40 (1.841,8)	5,40 (1.841,8)	5,40 (1.841,8)
<b>TOILET 1 (bou)</b>	0,00	0,00	0,00	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26	1,26
<b>TOILET 2 (bou)</b>																
<b>(m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>/pers)</b>																
<b>BERGING</b>	1,50	2,00	2,00	3,00	4,00	4,00	5,00	5,00	5,00	5,00	6,00	7,00	7,00	7,00	8,00	8,00
<b>WASCHIJN</b>	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
<b>HALBRUMTE</b>	1,50	2,00	3,00	3,50	4,50	5,50	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25	8,75	9,50	10,00	10,50	11,00
<b>Visiteurs</b>	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
<b>Verkele Circulatie</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Voor één inwoner</b>																
<b>RETO OPPERVLAKTE</b>	20,28	43,78	57,60	62,16	70,78	78,88	87,26	95,67	94,37	101,23	108,77	115,79	115,74	123,08	129,68	134,44
<b>Surplus muuropp m<sup>2</sup></b>	0,88	1,94	2,15	2,93	3,18	3,62	3,69	4,28	4,54	4,72	4,88	5,05	5,39	5,55	5,73	5,86
<b>% muur (4,17)</b>	2,91	4,21	4,16	4,72	4,49	4,73	4,45	4,47	4,81	4,66	4,57	4,44	4,86	4,40	4,41	4,36
<b>Altoes berging</b>																
<b>Voor één inwoner</b>																
<b>MINIMUM WO BASIS</b>	30,18	44,19	57,78	62,11	69,96	78,20	86,14	93,95	93,91	99,92	106,65	111,84	114,13	122,33	127,68	132,30
<b>TYPE</b>	0/1	0/2 - 1/1	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6	4/5	4/6	4/7	4/8	5/7	5/8	5/9	5/10
<b>BASIS MINIMUM WO</b>	30	44	52	62	70	76	86	94	94	100	106	112	114	122	128	132
<b>BASIS MAXIMUM WO</b>	44	52	62	76	86	94	105	114	114	122	130	138	140	140	154	160

Let wel! Deze minimum oppervlakten zijn te gebruiken, bij formules van een eenheidsplan in het kader van een aanvraag voor een bouwvergunning conform de actuele minimum V.O.

2015/01/09  
 15 oktober 2014  
 JOSE MORALES  
 JEAN-LUCAS PONSU  
 APE LINGB OEF