

provincie limburg
gemeente sint-truiden

project **RUP binnenstad**

**definitief ontwerp
stedenbouwkundige voorschriften**

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de
gemeenteraad van

de algemeen directeur
kathleen bergoets

de voorzitter
marc bels

het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat
onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek
op het gemeentehuis werd neergelegd
van 12 april 2018 tot 11 juni 2018

de algemeen directeur
kathleen bergoets

de burgemeester
veerle heeren

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad
van

de algemeen directeur
kathleen bergoets

de voorzitter
marc bels

ontwerpers

OMGEVING cvba
uitbreidingstraat 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
datum

08177_20
augustus 2018



stedenbouwkundige voorschriften

RUP binnenstad

stad Sint-Truiden | augustus 2018



Inhoud

Inhoud	4
I. ALGEMENE BEPALINGEN	5
Artikel 1. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften en afwijkingsmodaliteiten	5
Artikel 2. Bestaande reglementeringen	5
Artikel 3. Woonkwaliteit	5
Artikel 4. Bijzondere bepalingen omtrent erfgoed	6
Artikel 5. Reclame	8
Artikel 6. Toegang tot woningen	9
Artikel 7. Parkeervoorschriften	9
7.1 Algemeen	9
7.2 Gebouwgebonden parkeerplaatsen	10
7.3 Collectieve auto- en fietsstalplaatsen	10
Artikel 8. Terrassen	10
II. BESTEMMINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	11
Artikel 9. Algemene bestemmings-, inrichtings- en beheersvoorschriften	11
9.1 Algemene bestemmingsvoorschriften	11
9.2 Overgangsmaatregel	11
9.3 Algemene inrichtingsprincipes	12
9.4 Globaal gemotiveerd ontwikkelingsplan	13
9.5 Beheer	14
Voorschriften per bestemmingszone	15
Artikel 10. Woonzone met tuinstrook	15
Artikel 11. Kernwinkelgebied	18
Artikel 12. Stedelijke woonprojectzone	21
Artikel 13. Projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen	27
Artikel 14. Horecaprojectzone	30
Artikel 15. Horecastraat in woonzone	32
Artikel 16. Open zone voor collectief parkeren	34
Artikel 17. Onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen	36
Artikel 18. Zone voor openbare groene ruimte	38
Artikel 19. Straten en pleinen	39
Artikel 20. Indicatieve aanduiding voor stedelijk plein	41
Artikel 21. Groene schakel	42
Artikel 22. Open te laten doorgangen voor langzaam verkeer	43
Artikel 23. Open te laten doorgang voor wagens en voetgangers	44
Artikel 24. Ondergrondse of bovengrondse beek (Cicindria)	45
Artikel 25. Overdruk passageplein	46
BIJLAGEN	48
Bijlage 1 Begrippen	48
Bijlage 2 Waardevolle panden in de Truiense binnenstad - overzichtstabellen met de waardevolle elementen per pand	52

I. ALGEMENE BEPALINGEN

De algemene bepalingen zijn van toepassing binnen het plangebied voor zover zij niet worden tegengesproken door de bijzondere bepalingen voor deze zone.

Artikel 1. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften en afwijkingsmodaliteiten

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.

Artikel 2. Bestaande reglementeringen

Deze stedenbouwkundige voorschriften vervangen deze van de vroegere verruimd B.P.A. binnenstad (MB 4/12/1997) en twee herzienings-RUP's daarvan (BD 16/12/2004 en 30/4/2008).

Artikel 3. Woonkwaliteit

Een zelfstandige wooneenheid beschikt minstens over:

- leef-, slaap- en kookruimte (Deze mogen geïntegreerd of afzonderlijk worden gerealiseerd),
- een toilet met waterspoeling. De ruimte met toilet geeft niet rechtstreeks uit op de leef- en/of kookruimte,
- een badkamergedeelte met minstens wastafel en douche of bad (voorzien van stromend koud en warm water),
- een buitenruimte,
- een bergruimte.

Elke wooneenheid (type studio) heeft voor al haar lokalen samen minstens een netto-vloeroppervlakte van 48 m². Leefruimten (zit- en eetruimten) en slaapruimten moeten rechtstreeks daglicht ontvangen via gevel of dakvlakramen met volgende minimumoppervlakten:

- voor de leefruimte (zit- en eetruimte), al dan niet met geïntegreerde keuken bedraagt dit minimum 1/6 van de vloeroppervlakte;
- voor de keuken bedraagt dit minimum 1/8 van de vloeroppervlakte;
- voor de slaapruimte(n) bedraagt dit minimum 1/8 van de vloeroppervlakte, of, indien gebruik gemaakt wordt van dakvlakramen, minimaal 1/12 van de vloeroppervlakte.

Bij nieuwbouw, herbouw, verbouwing en het wijzigen van het aantal wooneenheden moet elke nieuwe zelfstandige wooneenheid beschikken over een bruikbare buitenruimte rechtstreeks aansluitend op de leefruimte met een oppervlakte van minimaal 10% van de netto-vloeroppervlakte van de betrokken wooneenheid.

- De buitenruimte die als enige buitenruimte van een wooneenheid dienst doet heeft een minimale maat van 2m.
- Overdekte inpandige terrassen worden beschouwd als buitenruimte voor zover ze steeds één open zijde hebben.
- Indien de wooneenheid via gemeenschappelijke delen of rechtstreeks via private delen van het gebouw toegang heeft tot een gemeenschappelijke tuin met een vergelijkbare kwaliteit kan aan de verplichting worden voorbijgegaan voor wat betreft het inrichten van een individuele buitenruimte. De minimale oppervlakte van de gemeenschappelijke buitenruimte is gelijk aan de som van de oppervlakte per wooneenheid.

- Voor beschermde monumenten en panden met cultuurhistorische waarde is een afwijking van de bepalingen in dit artikel mogelijk. De erfgoedwaarde primeert op de verplichting tot de realisatie van individuele of gemeenschappelijke buitenruimte.
- Van voorgaande bepalingen kan worden afgeweken bij verbouwingen van meergezinswoningen indien wordt aangetoond dat dit om technische- of structurele redenen niet haalbaar is en het voorstel niet louter uitgaat van een maximalisatie van het programma.

Iedere wooneenheid voorziet een verluchte bergruimte van ten minste 2 m² oppervlakte.

Bij meergezinsgebouwen wordt op de gelijkvloerse bouwlaag en/of ondergrondse lagen, al dan niet gemeenschappelijk, minimaal 0,50 m² per wooneenheid met een minimum aan 4 m² aan overdekte bergruimte voorzien in functie van het gescheiden ophalen van huisvuil.

- De bergruimte is vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein.
- Van deze bepalingen kan beperkt worden afgeweken wanneer gemeenschappelijke alternatieve duurzame en ruimtelijk efficiënte methodes voor de opvang van gescheiden huisvuil voorzien worden binnen een project.

Artikel 4. Bijzondere bepalingen omtrent erfgoed

Bij alle bouwwerken aan panden op Grote Markt en Groenmarkt dient bijzondere aandacht te zijn voor de verschijningsvorm gezien deze het 'historisch decor' vormen voor het **UNESCO werelderfgoed van de belfortoren**. Aandachtspunten bij de verschijningsvorm zijn: een passend gabarit, de kleinschaligheid, de verticale gevelritmering, het materiaalgebruik (kleur en textuur). 'Zeedikarchitectuur' is daarbij uit den boze.

Voor andere gebouwen in het plangebied en specifiek de visueel gelinkte omgeving van de belfortoren is de hoogte een aandachtspunt om geen wezenlijke aantasting te bekomen van het historische (en nog goed afleesbare) stadslandschap. In die zin worden hogere gebouwen (>18m nokhoogte) best ingepast in een volumemaquette of een digitaal driedimensionaal stadsmodel (indien beschikbaar) om een goed zicht te krijgen op het gezichtsveld van de belfortoren vanaf de markt.

In de **archeologische zone** (binnen vesten Sint-Truiden) en archeologische site (abdijsite) zijn een aantal rechtsgevolgen die in acht moeten genomen worden wanneer het eigendom wordt overgedragen of er werken/handelingen worden uitgevoerd.

- Het Onroerenderfgoeddecreet is van toepassing.
- Vanuit de erfgoedzorg wordt een grote nadruk gelegd op het behoud in situ van archeologisch erfgoed.
- Indien uit archeologisch (voor)onderzoek op de site de aanwezigheid van waardevol archeologisch erfgoed blijkt, dient dit, waar mogelijk, behouden te blijven en geïntegreerd te worden in de plannen.
 - o Indien behoud en integratie niet mogelijk blijkt, zal onderzocht worden of het bestaan van deze restanten kan ontsloten worden via andere kanalen (informatiepanelen, visualisering in aanleg openbaar domein en/of park, ...).

Voor de verschillende **beschermde stadszichten en de vele beschermde monumenten** is de regelgeving vanuit het Onroerenderfgoeddecreet van toepassing.

Bij (her)aanleg van de straten waar de **Cicindria, aangeduid als lijnrelict**, aanwezig is, dient deze ruimtelijk aanwezig gebracht te worden. Dit kan door het openleggen van de beek of het markeren van de loop van de beek doorheen de stad door het aanbrengen van een afwijkend materiaal, licht of een andere ruimtelijke ingreep om dit kenbaar te maken.

De Vlaamse Regering stelde de inventaris van het Onroerend Erfgoed vast. Het uitgangspunt bij de **panden opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed**, is het behoud van de waardevolle elementen ervan zoals ze omschreven zijn in de inventaris.

Renovatie, verbouwing en eventuele uitbreiding van te behouden erfgoedpanden dienen met respect voor de erfgoedwaarden van het erfgoedpand te gebeuren. Het historische volume, de oorspronkelijke kroonlijsthoogte en de verhoudingen van de oorspronkelijke gevelgeleding en structuur van het gebouw dienen duidelijk leesbaar te blijven.

Vanuit de stad werden verschillende panden geïnventariseerd die een belangrijke beeldwaarde hebben (op zich, door het ensemble of in het straatbeeld). Deze **waardevolle panden** worden erkend in hun historische relevantie binnen de stad. Uitgangspunt is dan ook het behoud van de waardevolle/karakteristieke elementen van het pand.

- Renovatie, verbouwing en eventuele uitbreiding van de waardevolle panden dienen met respect voor de erfgoedwaarden te gebeuren.
- Het historische volume, de oorspronkelijke kroonlijsthoogte en de verhoudingen van de oorspronkelijke gevelgeleding en structuur van het gebouw dienen duidelijk leesbaar te blijven.
- Nieuwe bouwkundige ingrepen zijn mogelijk, indien ze de erfgoedwaarde en beeldkwaliteit van het waardevol pand versterken.
- Voor de gevels inclusief dakvlakken, zichtbaar van op het huidige en toekomstige openbare domein, de zones openbare wegen en de zone voor park, gelden volgende specifieke bepalingen:
 - o Storende ingrepen moeten verwijderd worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk ondersteunen. Storende ingrepen zijn ingrepen zonder erfgoedwaarde die het authentieke karakter van het erfgoedpand aantasten.
 - o De oorspronkelijke of historisch correcte gevelgeleding, kroonlijsthoogte, gevelafwerking, vormgeving en materialen dienen zoveel als mogelijk gerespecteerd te worden.
 - o Het is niet toegelaten om een gevel langs de buitenzijde te bekleden met een isolerende of andere bekleding, die ingrijpt op de architectuurhistorische typologie en de authentieke bouwdetails van de gevel zodat specifieke beeldbepalende erfgoedkenmerken en - elementen verloren zouden gaan.
 - o De gevelwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of historische sierelementen. Het vervangen van oorspronkelijke of historische sierelementen is mogelijk wanneer een motivering het verwijderen rechtvaardigt. Gevelwerken gaan steeds uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van het oorspronkelijke of historische buitenschrijnwerk. Het vervangen van het oorspronkelijke of historische buitenschrijnwerk is mogelijk wanneer een motivering het verwijderen rechtvaardigt.
- Bij waardevolle panden met een waardevolle achtergevel worden deze waardevolle elementen geïntegreerd in het ontwerp.
- Dakwerken gaan uit van het behoud, de instandhouding en het herstel van de oorspronkelijke of historische bedaking, met inbegrip van waardevolle dakkapellen, schoorstenen en andere dakdoorbrekingen.
 - o Het wijzigen, vernieuwen of vervangen van de oorspronkelijke of historische bedaking is mogelijk wanneer de dakvorm niet wijzigt.
 - o Bedakingen worden vervangen naar bestaand, historisch of gepast model. Het beperkt ophogen van het huidige dakvlak, om dakisolatie te plaatsen, is toegestaan.
 - o Nieuwe dakvlakramen of dakkapellen zijn mogelijk wanneer deze geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarden en beeldwaarde van het gebouw.

Afwijkingen van de regelgeving kunnen worden toegestaan in functie van het behoud van de waardevolle elementen van het pand.

Wanneer behoud en renovatie omwille van technische of structurele redenen onmogelijk is kan een nieuwbouw van hoge kwaliteit mogelijks worden gerealiseerd, mits voldoende ingespeeld wordt op de omgeving. Het gabarit van het af te breken waardevol pand vormt evenwel het uitgangspunt bij herbouw. Hetzelfde geldt voor panden opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed. Bij dergelijke aanvraag dient de onmogelijkheid tot behoud en renovatie uitdrukkelijk te worden gemotiveerd in de beschrijvende nota van de aanvraag. Deze afwijkmogelijkheid geldt onverminderd de van kracht zijnde Vlaamse regelgeving inzake onroerend erfgoed.

Aandachtspunten daarbij zijn:

- Een grondige motivatie waarom het hergebruik van het bestaande pand geen optie is.

- Duiding van de waardevolle elementen en hoe deze op een hedendaagse manier worden geïnterpreteerd en vertaald in een nieuwbouw met een hogere ruimtelijke kwaliteit, zonder historiserend of banaliserend te zijn.
- De bestaande kroonlijsthoogte en volume zijn een maximum voor het nieuwe volume.

Afbraak van het pand dient geadviseerd te worden door de kwaliteitskamer.

De waardevolle panden en de elementen die deze tot waardevol maken, zijn opgenomen in bijlage 2.

Binnen het plangebied zijn verschillende beeldbepalende hoogstammige bomen aanwezig. Vanuit hun ruimtelijke dominantie vormen ze herkenningpunten in het stedelijke woonweefsel. **Waardevolle bomen** genieten een strikte bescherming.

- Alle handelingen waaronder onoordeelkundig snoeien om deze bomen te beschadigen of te laten afsterven zijn verboden.
- 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, ziek is of kaprijp is.
- Werken in de onmiddellijke omgeving van een waardevolle boom dienen te gebeuren met de nodige zorg voor de instandhouding van de boom.

Behoudens in situaties van hoogdringendheid (bevoegdheid Burgemeester), zal het College hierover eerst het advies van de gemeentelijk omgevingsvergunningsambtenaar 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 of in de directe omgeving daarvan worden aangeplant.

Artikel 5. Reclame

Reclame-aanplakborden zijn in de binnenstad verboden.

Uithangborden, onder vorm van een bord of van losse letters die tegen de gevel van gebouwen worden aangebracht en die voldoen aan volgende voorwaarden, zijn toegelaten :

- de totale oppervlakte van de kleinste rechthoek die de reclame kan omschrijven, vasthechtingpunten inbegrepen, bedraagt enkelzijdig gemeten niet meer dan 0,25 m²
- de uitsprong ervan tegenover het *gevelvlak* bedraagt maximum 0,5 m; indien ze haaks op de gevel worden geplaatst, gebeurt dit op meer dan 2,5 m boven het trottoir en bedraagt de uitsprong ervan niet meer dan 0,5 m
- het geheel is qua vormgeving, materialen en kleuren in harmonie met de gevel waarop het wordt aangebracht
- de uithangborden zijn alleen met een zachte interne verlichting verlicht.

Alle andere reclames dan reclame-aanplakborden en uithangborden kunnen enkel in functie van vergunde functies op hetzelfde perceel worden vergund.

- Zij worden steeds aan de gebouwen bevestigd.
- De reclames respecteren de gevelgeleding en houden deze zichtbaar.
- De reclames zijn qua vormgeving, materialen en kleuren in harmonie met de zichtbare gevels van het gebouw waarop ze worden aangebracht, of met de omgeving waarin ze worden geplaatst.
- De reclames bestaan uitsluitend uit losse letters en/of een logo. Zij zijn beperkt van afmetingen. Beperkte afmetingen houdt in dat de zichtbare oppervlakte in totaal kleiner is dan 2 m². Bij reclames bestaande uit buizen met neonverlichting mag de omhullende oppervlakte van de reclame dubbel zo groot zijn.

- De minimale afstand van reclames tot de perceelgrens van de buureigendommen bedraagt steeds 15 cm. Reclames mogen max. 5 cm uit het gevelvlak boven het openbaar domein uitspringen.
- Reclames mogen met uitzondering van neon of andere vormen van zacht licht geen lichtbron in zich dragen.
- De reclames mogen de zichtbaarheid en de functie van de weguntrusting, zoals wegwijzers, straatnaamborden, huisnummers, verkeerslichten, verkeersborden, openbare verlichtingstoestellen of om het even welk ander voorwerp van openbaar nut, niet hinderen. Zij mogen ook niet storend zijn voor bewoning, buurt en verkeer.

Reclames op daken of aangebracht tegen balkons, erkers en soortgelijke uitspringende voorgeveldelen zijn niet toegelaten. Voor vensteropeningen op de verdiepingen mogen geen reclames worden aangebracht. In afwijking hiervan mogen op ramen van verdiepingen waarvoor een niet-woonfunctie is vergund, ook sobere reclames worden aangebracht.

In de binnenstad mogen op het trottoir alleen bij horecazaken verplaatsbare reclames met actuele informatie van de dag worden geplaatst. Deze vaste of verplaatsbare **reclames op het trottoir** worden steeds in de zone tegen de gevel geplaatst. Zij mogen niet breder dan 1 m zijn en moeten minstens 1,50 m trottoir vrijhouden en in het kernwinkelgebied waar ruimtelijk mogelijk 2,50 m.

Bestaande reclame-aanplakborden en reclames op gevels – overgangsmaatregel

Alle **bestaande reclame-aanplakborden en reclames op gevels** dienen ten laatste bij de eerstvolgende aanvraag tot omgevingsvergunning ofwel in overeenstemming gebracht met voormelde voorschriften, ofwel verwijderd te worden.

Artikel 6. Toegang tot woningen

Elke woning moet vanaf het openbaar domein vlot toegankelijk zijn zonder dat men door anders bestemde gebouwdelen dient te gaan. Indien een dergelijke toegang niet aanwezig is dient deze alsnog voorzien te worden bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag.

Uitzonderingen op deze verplichtingen kunnen zijn:

- De woning is op een alternatieve wijze voorzien van een toegang;
- De werken/handelingen zijn niet van constructieve aard;
- Omwille van veiligheidsredenen kan niet voorzien worden van een externe toegang;
- Het betreft erg smalle of kleine percelen waar geen woning met voldoende woonkwaliteit kan ingebracht worden;
- Omwille van de erfgoedwaarden van het pand is het bijkomend voorzien van een toegang niet mogelijk.

Toegangen tot woningen kunnen gebundeld worden.

Artikel 7. Parkeervoorschriften

7.1 Algemeen

In dit RUP worden de bepalingen inzake parkeren van de gemeentelijke verordening gehanteerd voor gebouw gebonden parkeerplaatsen. Voor de inplanting van parkeerplaatsen worden volgende principes gehanteerd:

- STOP-principe
- Parkeren moet gebeuren in of onder een gebouw – tijdelijk kan afwijking in open lucht (een groene aankleding en buffering naar de omliggende woningen is daarbij een vereiste).
- Garagepoorten of inritten dienen architecturaal geïntegreerd te worden en kunnen pas aanvaard worden vanaf een perceelsbreedte van 8 m.

7.2 Gebouwgebonden parkeerplaatsen

Dit zijn de parkeerplaatsen voor wagens en fietsen die, naargelang de oppervlakte en de functies van een gebouw, voor de gebruikers en bewoners ervan worden voorzien. De regels hiervoor zijn opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

7.3 Collectieve auto- en fietsstalplaatsen

Collectieve autostalplaatsen, bovenop eventuele gebouwgebonden parkeerplaatsen, zijn verplicht in de projectzones zoals vermeld op het grafisch plan. De technische voorschriften voor parkeerplaatsen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn ook voor collectieve standplaatsen van tel.

Het grafisch plan geeft voor bepaalde projectzones het minimum aantal verplicht te realiseren collectieve autostalplaatsen evenals het maximum toegelaten aantal aan. Van het maximumaantal kan worden afgeweken, indien er voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

- Deze worden ondergronds voorzien;
- De impact op de omgeving dient onderzocht en geduid te worden;
- De afwijking dient gekaderd te worden in het mobiliteitsplan van de stad;
- De in- en uitgangen dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden in het stadsweefsel.

Bij realisatie van deze collectieve parkeerplaatsen dienen steeds fietsstalplaatsen, à ratio van 10 % van het aantal parkeerplaatsen voor auto's, gerealiseerd te worden. De technische voorschriften voor fietsstalplaatsen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn hiervoor van tel.

Artikel 8. Terrassen

Seizoens- en jaarterrassen die gerealiseerd worden in de binnenstad, voldoen aan volgende voorwaarden:

- Deze zijn in diepte beperkt en garanderen de vrije trottoirdoorgang zoals voor de reclames op trottoirs aangegeven in artikel 5;
- Deze hebben per plein of straat een uniforme vormgeving en per gevelwand een uniforme hoogte;
- Deze worden gerealiseerd met constructies die allemaal voor de gevels staan (de eventuele luifel mag dan wel aansluiten op de gevel); de constructies hebben slechts een beperkt aantal metalen of houten slanke steunkolommen en ogen dus licht;
- Deze hebben, naast deze aan de gevel waar ze voor staan, minstens één open gevelwand en zijn opgetrokken in overwegend transparante wanden, sobere kleuren, en een hedendaagse vormgeving;
- Hun dak is ofwel uniform voor alle horecazaken op eenzelfde plein of in eenzelfde straat nagenoeg horizontaal en heeft een fijne dakrand (deze sluit op een uniforme en passende gemiddelde hoogte tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping op de gevels aan), ofwel kunnen zij op eenzelfde plein of in eenzelfde straat ook uniform worden afgedekt met een zachthellende zonnetent of met losstaande parasols, beide in een uniforme kleur;
- Deze hebben alleen sobere reclame op de dakrand of op de voorflap van de luifel;
- Deze hebben geen aparte vloer; het trottoir blijft zichtbaar.

II. BESTEMMINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 9. Algemene bestemmings-, inrichtings- en beheersvoorschriften

9.1 Algemene bestemmingsvoorschriften

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.

- Dancings, prostitutiebars, nachtwinkels, industrie en militaire functies zijn in alle bestemmingszones van dit RUP verboden.
- In woonzones is wonen de hoofdbestemming:
 - o In de woonzones bevat elk pand minstens één woning. In uitzonderlijke situaties met een erg kleine perceelsbreedte of –oppervlakte of omwille van de erfgoedwaarde van het pand kan toegelaten worden geen woning te voorzien.
 - o Het wonen gebeurt in een stedelijke woonvorm zoals rijwoningen, gestapelde woningen, (half) grondgebonden woningen, patiowoningen, duplexwoningen, appartementen en collectieve woonvormen.
 - o Op percelen kleiner dan 100 m² is een opsplitsing in bijkomende woningen niet toegelaten.
- Voor zover nevenbestemmingen de woonkwaliteit op het perceel of in de aanpalende panden niet in het gedrang brengen, zijn nevenbestemmingen toegelaten. Belangrijke aspecten om te beoordelen of de draagkracht van de woonomgeving is gerespecteerd, zijn de ruimtelijke impact, de mobiliteitseffecten, aandacht voor de privacy, beperking van verhardingen, inpassen van het wonen aan de straatzijde.
Deze nevenbestemmingen kunnen zijn:
 - o Verblijfsrecreatie,
 - o Dagrecreatie,
 - o (Stads-)landbouw,
 - o Detailhandel,
 - o Restaurant en café,
 - o Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen,
 - o Bedrijvigheid (max 400m²),
 - o Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

9.2 Overgangsmaatregel

Aan de bestaande vergunde en vergund geachte gebouwen die qua volume en qua inplanting niet beantwoorden aan de voorschriften van dit RUP zijn alle veranderings- en verbeteringswerken toegelaten voor zover deze werken:

- ofwel de gebouwen na de verbouwing doen overeenstemmen met de voorschriften en de grafische gegevens van het plan;
- ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing nog niet volledig doen beantwoorden aan de voorschriften, maar het gebouw door de verbouwing in één of meerdere opzichten beter aan de bepalingen beantwoordt dan voorheen, terwijl er geen nieuwe elementen zijn ontstaan, die strijdig zijn met deze voorschriften;

Dergelijke afwijking kan enkel toegestaan worden indien in de begeleidende nota bij de aanvraag voor omgevingsvergunning wordt beschreven:

- welke de afwijking is ten aanzien van de voorschriften;
- waarom volgens aanvrager de afwijkende toestand meer aangewezen is dan de voorgeschreven toestand.

In onbebouwde zones voor open ruimtes en tuinen is de oprichting van bijkomende wooneenheden in vergunde of vergund geachte gebouwen verboden.

De vergunningverlenende overheid oordeelt of de aanvraag inderdaad aan bovenstaande criteria voldoet. Dit artikel kan dus niet als recht worden ingeroepen. In geval van afwijking kunnen steeds specifieke randvoorwaarden bij de omgevingsvergunning gevoegd worden.

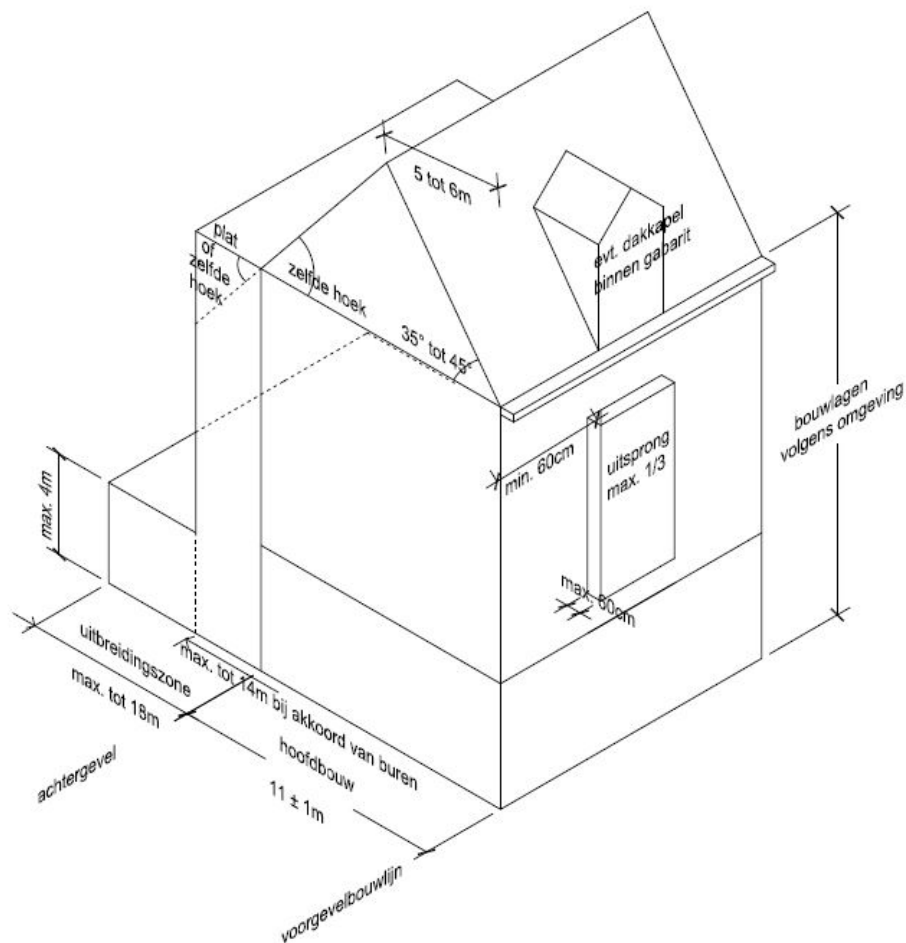
9.3 Algemene inrichtingsprincipes

Harmonische inpassing

Panden die niet als waardevol zijn omschreven mogen vernieuwd, verbouwd of vervangen worden. Inpassing in de omgeving blijft een belangrijk beoordelingscriterium bij elke vergunningsaanvraag. Om de inpassing te bewerkstelligen dient rekening gehouden te worden met de typerende gevelgeleding, detaillering, materialen en kleuren. Nieuwbouw heeft een kwalitatieve hedendaagse vormgeving en vormt steeds een harmonisch geheel met de omgeving.

Bebouwingsregels:

- Alle bebouwing moet voorzien worden binnen het aangeduide gabarit.
 - o Technische installaties moeten inpandig, ondergronds of binnen het gabarit voorzien worden. Deze dienen opgebouwd te worden in hoogwaardige materialen;
- Het maximaal aantal bouwlagen is aangegeven op het grafisch plan (bouwlagen volgens omgeving).
Voor het nieuwe gebouw geldt:
 - o De kroonlijsthoogte is niet lager dan de laagst aanpalende kroonlijst,
 - o De kroonlijsthoogte is niet hoger dan de hoogst aanpalende kroonlijst,
 - o Het aantal bouwlagen is niet lager dan het aantal aanpalende bouwlagen,
 - o De nokhoogte is niet hoger dan de hoogst aanpalende nokhoogte,Waarbij de vergunde of vergund geachte toestand de referentie is.
- Wanneer de (kroonlijst)hoogte, het aantal bouwlagen of de nokhoogte van de aangrenzende gebouwen ongewoon laag of hoog is in vergelijking met het "gemiddelde", wordt aangesloten met de gemiddelde hoogte en het gemiddeld aantal bouwlagen van de straat(wand).
- Bij panden met zeer grote verdiepingshoogten is het toegelaten aan de achterzijde van de gebouwen een groter aantal bouwlagen te voorzien dan aan de voorzijde. De minimale verdiepingshoogte van 2.50m vrije hoogte blijft daarbij steeds gerespecteerd.
- De nokhoogte is maximum 6 meter hoger dan de kroonlijsthoogte.
- De gebouwen moeten inzake hoogte, diepte en dakvorm rekening houden met aanpalende gebouwen en het straatbeeld;
- Uitsprongen zijn toegelaten, mits deze voldoen aan onderstaande bepalingen:
 - o De uitsprong bedraagt max. 60cm ten aanzien van de voorgevellijn;
 - o De oppervlakte van de uitsprong bedraagt max. 1/3 ten aanzien van de breedte van het gevelvlak;
 - o De uitsprong bevindt zich op min. 60cm van de perceelsgrenzen;
 - o De uitsprong laat steeds min. 2m50 vrije hoogte.
 - o Gevels moeten aansluiten op de omgeving (functioneel en esthetisch) en opgebouwd worden uit hoogwaardige materialen.
 - o De gevelgeleding geeft een antwoord op de typerende verticaliteit van de binnenstad.
 - o Volledig gesloten gevels zijn verboden.



Figuur 1: bebouwingsregels voor de hoofdbouw en de uitbreidingszone in de normale gewenste situatie

9.4 Globaal gemotiveerd ontwikkelingsplan

Binnen een projectzone zijn de invullingsmogelijkheden anders bepaald dan de typische opbouw met het gabarit. Voor de gehele projectzone zijn de algemene krijtlijnen vastgelegd middels:

- bestemming bij invulling
- maximaal in te vullen programma (V/T)
- maximaal te bebouwen deel van het perceel (B/T)

In specifieke gevallen zijn er specifieke regels van toepassing – deze zijn vermeld per projectzone.

Volgende projectzones worden onderscheiden:

- Stedelijke woonprojectzone
- Projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen
- Horecaprojectzone

Bij invulling moet voorafgaand een totaalplan opgemaakt worden dat de krijtlijnen voor verdere invulling bepaalt. Hierin wordt duidelijkheid gegeven omtrent:

- Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes en inpassing in de omgeving;
- Inplanting (B/T) en volumes (V/T) van de gebouwen;
- Verdeling van het programma (bestemming);
- Organisatie van de toegangen voor zwakke weggebruikers;
- Stallingsplaatsen voor wagens en fietsen, inclusief de ontsluiting ervan;
- Aanleg en karakter (publiek/privaat) van de onbebouwde ruimte;
- Duiding van de waardevolle en markante elementen (bv. gebouwen, groenelementen, zichten,...) en de wijze waarop deze al dan niet geïntegreerd worden in het voorstel;

Indien de eigenaars binnen de projectzone initieel niet tot een akkoord kunnen komen dient een verdeling van de bouwingsmogelijkheden te gebeuren evenredig met de oppervlakte ten aanzien van het geheel. Ook moet bij de opmaak van het plan duidelijk zijn hoe de verdeling van de lasten dient te gebeuren. Waar ingeschreven is dat mogelijkheden tussen projectzones kunnen verschuiven dienen alle betrokken eigenaars zich akkoord verklaren met het voorliggend totaalplan dat duidelijk de nieuwe verdeling van mogelijkheden en lasten omschrijft.

Elke verdere vergunningsaanvraag die binnen de initiële krijtlijnen past van het totaalplan behoeft geen verdere verduidelijking van deze algemene krijtlijnen (geen nieuw totaalplan vereist). De ontwikkelingsrechten kunnen achteraf enkel verschuiven door de opmaak van een nieuw totaalplan dat onderschreven wordt door alle betrokken eigenaars.

Om de eigenaars duidelijkheid te geven omtrent de toekomstige mogelijkheden van (delen van) het perceel dient ook aangegeven te worden of er al dan niet uitbreidingsmogelijkheden zijn en hoe deze over het totaalplan verdeeld kunnen worden (m² en bestemming).

9.5 Beheer

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

Voorschriften per bestemmingszone

Artikel 10. Woonzone met tuinstrook

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Bestemming

Woonzone en tuinstrook worden als bestemming in één geheel bekeken.

Toelichting	Verordenend
In woonzones is wonen de hoofdbestemming. Het wonen gebeurt in een stedelijke woonvorm zoals rijwoningen, gestapelde woningen, (half) grondgebonden woningen, patiowoningen, duplexwoningen, appartementen, collectieve woonvormen, ...	Wonen is de hoofdbestemming. Elk pand bevat minstens één wooneenheid.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	Verordenend
Bij gesloten bebouwing strekt de hoofdbouw zich, behoudens de voorziene tolerantiemarges, tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevel over de volledige perceelsbreedte uit. Om een inschatting te kunnen maken op de impact op de omliggende panden is het akkoord / bezwaar van de desbetreffende eigenaars en hun motivatie een belangrijk informatief element. 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 hoofdbouw heeft een basisbouwdiepte "d" van 11 m met een tolerantiestrook van ± 1 m (in functie van de inpassing in de omgeving). De hoofdbouw kan uitgebreid worden tot een basisbouwdiepte "d" van 14 m, mits inachtneming van volgende cumulatieve randvoorwaarden: - er is voldoende aandacht voor de woonkwaliteit van het pand en de omliggende panden (zichten, licht en lucht); - er is rekening gehouden met de aanwezige erfgoedwaarden; Op het gelijkvloers is een bouwdiepte van 14 m steeds toegelaten. De kroonlijst achteraan is in elk geval gelegen binnen het maximum-gabarit.
Achter de hoofdbouw is er een uitbreidingszone voorzien. In deze uitbreidingszone kan er aansluitend bij de hoofdbouw, op de gelijkvloerse laag, nog bebouwing opgetrokken worden. De woonkwaliteit, zowel in de uitbreidingszone als in de hoofdbouw, is daarbij prioritair.	In de uitbreidingszone zijn op het gelijkvloers bouwvolumes toegestaan tot 18 m diepte, mits het volgende wordt geduid: - impact op de kwaliteit van de aanpalende woningen, - lichtinval in de woning, - verluchting in de woning, - kwaliteit van de resterende buitenruimte.

	De platte daken van gelijkvloers en eerste verdieping dienen als groendak, terras en/of energiedak afgewerkt. Alle gevels dienen als volwaardige gevel afgewerkt te worden. Vrijblijvende gevels, niet bereikbaar vanaf het eigen perceel of het openbaar domein, dienen onderhoudsvrij aangelegd worden.
--	---

Toelichting	Verordenend
Tuinstrook De tuinstroken ondersteunen het groene weefsel in de historische binnenstad. Er gaat een voorkeur uit naar het groen karakter van deze tuinzones, maar beperkte verhardingen en kleinschalige bijgebouwen zijn toegelaten.	Verharding in het niet-bebouwde deel van de tuinstrook is enkel toegelaten in functie van terrassen en tuinpaden. Van de oppervlakte van de tuinstrook tussen 18 en 23 meter diepte vanaf de voorgevelbouwlijn moet minstens 30 % onverhard en groen zijn. Binnen voorgaande verhardingsbeperkingen is in het gedeelte na 18 m één tuinbergplaats toegelaten. - Deze mag de tuin niet fragmenteren noch de kwaliteit van de buitenruimte schaden; - De oppervlakte is max. 20 % van de onbebouwde tuinoppervlakte op het perceel, met een maximum van 40 m². Het deel na 23 meter diepte vanaf de voorgevelbouwlijn dient minstens 80% onverhard en groen te zijn. Bovengrondse autostalplaatsen zijn verboden in de tuinzone die verder ligt dan 23 meter achter de voorgevellijn. In de tuinstrook, zowel onder de bebouwde als de open delen ervan, zijn ondergrondse garages voor gebouwgebonden parkeerplaatsen toegelaten, mits het gedeelte ervan onder de openblijvende delen van de tuinstrook met een degelijke daktuin blijvend wordt ingericht en onderhouden.

Beheer

Toelichting	Verordenend
Ter hoogte van de Clockemstraat wordt er een voorkooprecht ingesteld. Wanneer op het gelijkvloers een publieke doorgang kan gerealiseerd worden, kan er	Voor de percelen gevat door een erfdienstbaarheid van doorgang voor een publieke verbinding voor zacht verkeer wordt een recht van voorkoop ten voordele van de stad Sint-Truiden en AGOST ingesteld. Het recht van

een volledige wandeling rond de stad, over de Vesten ontstaan en vervalt uiteraard het voorkeoprecht.	voorkeop wordt ingesteld voor een maximale periode van 15 jaar. Het betreft : - het perceel Clockemstraat 46 (deels) en achterliggend perceel Naamsevest (1^e afdeling, sectie H nummer 1195 A2 (deels).
--	--

Artikel 11. Kernwinkelgebied

Bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Toelichting	Verordenend
Het dynamisch kerngebied van het bruisend handels- en voorzieningshart in de binnenstad is terug te vinden in de handelsstraten en meer bepaald in het kernwinkelgebied. Kenmerkend voor de dynamiek is de aanwezige handel en het evenwicht tussen wonen en de andere functies. Op de Grote Markt is er een grote concentratie horecapanden met een sterke interactie met het openbaar domein. Deze wisselwerking wordt best behouden. Bij bestemmingswijzigingen voor dergelijke panden vormt de nieuwe wisselwerking tussen de panden en het openbaar domein een belangrijk aandachtspunt. In het kernwinkelgebied is het handel en horeca de hoofdactiviteit op de gelijkvloerse lagen. Ook publieksgerichte diensten kunnen op het gelijkvloers de dynamiek van het kernwinkelgebied ondersteunen. Het aantonen van de dynamiek is een specifiek aandachtspunt bij de vergunningsaanvraag (openheid naar de straat, bezoekersaantallen, aantrekkelijkheid functie,...). Op de bovenliggende lagen wordt het wonen-boven-winkels gestimuleerd. Er worden extra mogelijkheden aan de onderliggende handelszaken gegeven in functie van het ontwikkelen van een gemeenschappelijk woonproject. Woningen op de gelijkvloerse laag leveren geen dynamiek in de winkelstraten en zijn bijgevolg niet toegelaten. Ook diensten waar geen aantrekkelijke publieksfuncties mee verbonden zijn onderbreken de dynamische plint en kunnen niet worden toegelaten. De lagen boven het gelijkvloers zijn voorbehouden voor wonen. Winkelpanden die zich over de gelijkvloerse en eerste bouwlaag organiseren, zijn toegelaten. Op zichzelf staande nevenbestemmingen zijn niet toegelaten op de verdiepingen.	Handel, horeca, publieksgerichte diensten en wonen zijn de hoofdbestemming. Elk pand bevat minstens één woning. De uitzonderingen van artikel 9.1. zijn ook hier van toepassing. Horecapanden hebben een sterke interactie met het openbaar domein. Deze interactie vormt bij bestemmingswijzigingen een belangrijk aandachtspunt dat in de beschrijvende nota van de omgevingsvergunningsaanvraag wordt geduid. Nevenbestemmingen zoals kantoren en opslag moeten ondergeschikt en ruimtelijk goed ingepast worden en mogen niet storend zijn voor de realisatie van de hoofdbestemming(en). Woningen of niet-publieksgerichte diensten op de gelijkvloerse laag aan de straatzijde zijn verboden, met uitzondering van bestaande vergunde woningen en/of diensten. Vanaf de eerste verdieping zijn geen nevenbestemmingen toegelaten die niet in relatie staan met de bestemming van de onderliggende lagen. - Nevenbestemmingen mogen de woonlagen boven de gelijkvloerse laag niet hypotheke- ren.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	Verordenend
	De basisbouwdiepte "d" op de gelijkvloerse bouwlaag is onbeperkt.

Om de handel en voorzieningen alle mogelijkheden voor uitbouw te geven wordt een diepere bouwdiepte voorzien op het gelijkvloers. Om de kwaliteit voor de werknemers en bezoekers te garanderen is de inbreng van licht en lucht vereist. Vanaf een bouwdiepte van 18m en meer ontstaan er ruimtes zonder licht en lucht en zijn er ingrepen nodig zoals de inbreng van binnentuin, patio of lichtstraat. Bij woningen zal deze ruimte groter zijn in functie van het inbrengen van voldoende woonkwaliteit. In het kernwinkelgebied is de eerste verdieping de eerste volwaardige woonlaag. Hier dient voldoende oppervlakte gegenereerd te worden om te voorzien in een voldoende woonoppervlak. Uiteraard dient er steeds voldoende aandacht te zijn voor licht, lucht en impact op de (woon)kwaliteit van het naastliggende perceel, alsook op het eigen perceel. De gangbare bouwdiepte op de verdiepingen is 14m. In het kader van het wonen –boven-winkels wordt deze breedte verbreed naar 18m. Van deze maximale bouwdiepte mag slechts gebruik gemaakt worden indien men aan een aantal voorwaarden voldoet, waaronder het aansluiten op en realiseren van de openbare erfdienstbaarheid op de eerste verdieping. Deze openbare erfdienstbaarheid is minstens 2m50 breed. Om te vermijden dat bij het voorzien van platte daken ruimtelijk storende afwerkingen voorzien worden wordt hier de kwaliteitseis voorzien voor de afwerking ervan met terras en/of groendak. Indien men instapt in het wonen-boven-winkelsproject, vervalt de verplichting om een patio te voorzien op de gelijkvloerse laag.	Indien de bouwdiepte meer dan 18 m bedraagt, dient er een patio of binnentuin gerealiseerd te worden. Deze patio of binnentuin heeft volgende oppervlakte: - min 10% van de handelsoppervlakte. Patio en handelsruimte dienen in relatie te staan met elkaar. - bij handelszaken kleiner dan 200 m² in het kernwinkelgebied kan deze patio ook vervangen worden door een lichtstraat van dezelfde oppervlakte. De bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt maximaal 18m. Indien de bouwdiepte maximaal benut wordt, dient er voldaan te worden aan onderstaande voorwaarden: - de voorafgaandelijke of ten laatste gelijktijdige realisatie van een afzonderlijke toegang / verbinding tussen het openbaar domein en de eerste verdieping die de bovenliggende lagen bereikbaar maakt (aangeduid op het grafisch plan als een zwart kruis, omrand door een zwarte cirkel en te realiseren op het perceel waarin dit symbool is opgenomen), aansluitend bij de openbare erfdienstbaarheid zoals aangeduid op het grafisch plan (zwarte stippellijn: wonen boven winkels op het grafisch plan); - de gelijktijdige realisatie van de aanleg van de openbare erfdienstbaarheid, met een minimale breedte van 2m50, over de volledige perceelsbreedte. Deze kan ook vervangen worden door meerdere toegangspunten zodat de verbinding geborgd blijft. - er dient voldoende duiding te zijn inzake: - o impact op de kwaliteit van de aanpalende wooneenheden, - o lichtinval in de wooneenheden, - o verluchting in de wooneenheden, - o kwaliteit van de buitenruimte, - o Impact op de aanwezige erfgoedwaarden. - de platte daken achter de achtergevellijn van de eerste verdieping dienen als groendak en/of terras afgewerkt; - De achtergevels worden uitgewerkt als een volwaardige voorgevel. De verplichting tot het voorzien van een patio op het gelijkvloers wordt voor de percelen waar het wonen bo
--	---

In functie van zowel een goede inrichting van de stedelijke woonprojectzone als van een vlotte en aantrekkelijke toegang tot de wonen-boven-winkel-projectzone kunnen deze toegangstrap, lift en bijhorende ondergrondse of gelijkvloerse bergingen voor fietsen, buggy's en afvalcontainers binnen een speling van 20 m omheen de aanduiding op het grafisch plan worden voorzien. Hier mogen enkel kleine constructies zoals speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd, alsook ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met daktuinen. Voetpaden en terrassen in deze daktuinen zijn mogelijk.	ven winkels gerealiseerd wordt, cfr. bovenstaande bepalingen, vervangen door de verplichting een even grote lichtstraat te voorzien. De hoofdtoegang voor de openbare erfdienstbaarheid van het wonen-boven-winkel-project is op het grafisch plan aangeduid (zwarte cirkel met kruis). Deze dient op het desbetreffende perceel te worden gerealiseerd bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag. Op de percelen van de eigenaars of houders van een zakelijk recht op de onderliggende gelijkvloerse laag die niet aan het wonen-boven-winkelproject deelnemen, kunnen passerelles voor toegang tot de omliggende woningen worden gerealiseerd waarvan de steunconstructies steunen op de draagmuren en draagkolommen van de onderliggende bouwlaag. Hiervoor stelt het RUP een openbare erfdienstbaarheid van doorgang over een breedte van 2.5m in. De ontwikkelingen en de buitenaanleg in een wonen-boven-winkelprojectzone dienen respectvol om te gaan met de aanwezige beschermde monumenten en waardevolle panden. Bij uitbreiding van de panden in de diepte worden deze herkenbaar geïntegreerd in het voorstel. De niet-bebouwde oppervlakte van een projectzone, die niet wordt ingericht als openbare ruimte, wordt ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen.
---	---

Beheer

Toelichting	Verordenend
De kop van de Stapelstraat is momenteel weinig aantrekkelijk, maar biedt de mogelijkheid tot invulling met een nieuw project. Daartoe heeft AGOST reeds een pand aangekocht, maar de panden, gelegen Stapelstraat 102 en 104 ontbreken. Om dit te betrekken tot het project wordt een voorkeurecht ingeschreven. Op deze manier kan een aantrekkelijke kop van het kernwinkelgebied uitgewerkt worden met handel en wonen.	Voor de percelen, Stapelstraat 102 en 104 aan de kop van het kernwinkelgebied, wordt een voorkeurecht voorzien. Het voorkeurecht loopt maximaal 15 jaar. Het voorkeurecht is ten voordele van de Stad Sint-Truiden en AGOST ingesteld. Het betreft : - Perceel Stapelstraat 102 (1 E 2K) - Perceel Stapelstraat 104 (1 E 2L)

Artikel 12. Stedelijke woonprojectzone

Bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Toelichting	Verordenend
De hoofdbestemming is wonen, bij voorkeur met een menging van woninggrootten en –types en aanpasbaar (met aangepaste en gevarieerde grootte van kamers en buitenruimten). Het wonen gebeurt in een stedelijke dichtheid van minimum 25 woningen per hectare. Het voorliggend RUP bevat verschillende stedelijke woonprojectzones, elk projectzone bevat specifieke voorschriften 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. Een aantal stedelijke woonprojectzones omsluiten ook zones voor onbebouwde open ruimte en tuinen, die samen met de projectzone moeten worden ontwikkeld. Het verruimen van de bestemmingsmogelijkheden voor sites waar zich een monument bevindt, kan een positieve bijdrage leveren aan de beleving en ontsluiting van het monument. Op de site van Cicindria wordt het aandeel handel verminderd omdat deze gelegen is buiten het kernwinkelgebied en niet kansrijk is. De site van het voormalige Sint-Annaziekenhuis, ter hoogte van Stenaertberg, wordt toekomstgericht ontwikkeld met het oog op zorg, in verschillende vormen, zoals een zorghotel, dienstencentrum, maar ook zorgwonen. Ter ondersteuning van de activiteiten in de Luikerstraat, en om de diversiteit in dit gebied te ondersteunen, is er in de SWPZ aan de Ridderstraat een groter aandeel nevenbestemmingen toegelaten. De versterking van het kernwinkelgebied is enkel aan de orde indien een goede link kan gerealiseerd worden met het bestaande kernwinkelgebied. Vandaar dat de extra mogelijkheden pas gelden van zodra de overdruk passageplein ingaat.	De hoofdbestemming is wonen. Minimaal twee derde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde stedelijke woonprojectzone moet een woonbestemming hebben. Nevenbestemmingen zijn toegelaten tot één derde van de totale bruto-vloeroppervlakte. Onderstaande nevenbestemmingen zijn toegelaten: - Verblijfsrecreatie; - Dagrecreatie; - Stadslandbouw; - Detailhandel; - Restaurant en café; - Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen; - Bedrijvigheid tot maximaal 400m², met uitzondering van de stedelijke woonprojectzone waarbinnen een beschermd gebouw gelegen is: - hier zijn nevenbestemmingen toegelaten tot twee derde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen. Nevenbestemming handel is in de stedelijke woonprojectzone Cicindria (midden, SWPZ 9, 10, 12 en 32) toegelaten tot maximaal één achtste van de totale bruto vloeroppervlakte. Het totaal aandeel nevenbestemmingen is beperkt tot maximaal 1/3 van de totale bruto vloeroppervlakte. Nevenbestemmingen in de stedelijke woonprojectzone Sint-Anna (SWPZ nr. 19) zijn toegelaten tot twee derde van de totale bruto vloeroppervlakte, indien deze voor minimaal de helft uit zorgfuncties bestaan. Bij een project waarbij voorzien wordt in de versterking van het kernwinkelgebied en de aansluiting gemaakt wordt via het passage plein op de Luikerstraat kan een groter aandeel nevenbestemmingen in stedelijke woonprojectzone nr. 23 toegelaten worden. Het aandeel kan dan opgetrokken worden tot 70% van de totale bruto vloeroppervlakte. Deze verhoging is enkel mogelijk indien de overdruk passageplein is ingegaan.

Om de gebouwen robuust toekomstbestendig te maken is het relevant bij de conceptfase na te denken over inpasbare nabestemmingen van zodra parkeren in de binnenstad minder relevant wordt. Aandachtspunten daarbij kunnen zijn: toegankelijkheid, lichttoetreding, aangepaste verdiepingshoogte,...	Bijzondere aandacht bij de ontwikkeling van grotere parkings (> 50 parkeerplaatsen) gaat naar de mobiliteitsimpact op de bestaande woonomgeving. Deze wordt onderzocht in een MOBER die specifiek randvoorwaarden stelt in functie van de impact op de woonomgeving (bv. aanpassingen aan het openbaar domein, beperking aantallen,...) en toelevering van de handelszaken (bv. grootte van de vrachtwagens). Voor minstens één bouwlaag parkeren moet aangegeven worden hoe deze, zonder grote infrastructurele ingrepen kan omgevormd worden tot een andere inpasbare functie.
---	--

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	Verordenend
Bij het brengen van het (semi) publiek domein op de eerste verdieping dient de nodige aandacht te gaan naar de leefbaarheid en dynamiek op het bestaand straatniveau en de relatie die de nieuwe bebouwing aangaat met het stadsweefsel op deze plek.	Het totale bebouwbare volume, met inbegrip van tuinbergingen, wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T). Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. Aandachtspunten bij de ontwikkeling van stedelijke woonprojectzones zijn: - Indien aanwezig, aandacht voor de impact op het aanwezige erfgoed (door de ontsluiting ervan, het afstemmen van bouwhoogte en – diepte van nieuwe bebouwing,...) - Uitbouwen van trage verbindingen, onder meer door het realiseren van de open te laten doorgangen voor langzaam verkeer (artikel 22) - Aandacht voor de kwalitatieve aanleg van de (semi)-publieke ruimte, met de inbreng van groenelementen, uitbouw van verblijfsplekken,... - Inpassing in het stadsweefsel gebeurt bij nieuwbouw in de projectzone door het afstemmen van de maximale bouwhoogte in een overgangszone van circa 10m bij waardevolle en/of beschermde panden en bij zones waar het maximaal aantal bouwlagen vastligt. - Bij de ontwikkeling van binnengebieden gaat bijzondere aandacht naar de privacy van de omwonenden. Hiertoe wordt voldoende afstand gehouden tot de perceelsgrenzen zodat de nodige maatregelen voorzien kunnen worden (buffering), is er aandacht voor kwalitatieve erfscheidingen en strategische plaatsing van gevelopeningen en terrassen.

Het verschuiven van mogelijkheden kan aanleiding geven tot meer samenhangende gehelen en een grotere doorwaadbaarheid van het stadsweefsel. Kloostersites maken deel uit van de identiteit van de stad en verdienen speciale aandacht, ook bij toekomstige transformaties. Het evenwicht tussen beslotenheid en publieke ruimte is een specifiek aandachtspunt waarvan de modaliteiten in de vergunningsaanvraag zullen bepaald worden. Het inpassen van aantrekkelijke functies op het gelijkvloers is belangrijk voor de inpassing in de omgeving en de dynamiek/beleving van de stad op het gelijkvloers. De Appoloniastraat en Gasthuisstraat zijn zeer kleinschalige woonstraten. De projectzone die hier op aansluit dient een passende aansluiting te voorzien zodanig dat de woonstraten niet overschaduwd worden.	- Verminderen van de impact van de wagen op de omgeving door het oordeelkundig plaatsen van in- en uitritten, zo goed mogelijk inpassen van parkeerplaatsen (bv. door ze (half-) ondergronds te voorzien),... In stedelijke woonprojectzone (SWPZ) 4 dient bijzondere aandacht te gaan naar de herwerking van de kloostertypologie en de verhouding tussen bebouwde en open, groen ingerichte en toegankelijke ruimte. Daartoe moet het groenaandeel 45% van de oppervlakte van de projectzone bedragen en dient de groenruimte samenhangend te zijn en waar mogelijk (bv. aansluitend op de Jeruzalemsteeg) publiek toegankelijk te zijn. De aangegeven V/T is een maximum, met uitzondering van deze in de stedelijke woonprojectzones van de Witzustersite (SWPZ nrs. 9, 10, 12 en 32): - De vloer-terreinindex kan er bovenop met 0,3 worden verhoogd ingeval gekozen wordt voor een bebouwing met een (semi-) publieke binnentuin op een hoger niveau waaronder op het gelijkvloers garages, ateliers of een andere functie aanwezig zijn. In de stedelijke woonprojectzones 20 en 21 is het onderling verschuiven van bebouwingsmogelijkheden (B/T en V/T) mogelijk indien dit in een gezamenlijk globaal ontwikkelingsplan ruimtelijk verantwoord blijkt en alle betrokken eigenaars daartoe akkoord zijn. In de stedelijke woonprojectzones aan Ridderstraat (SWPZ nrs. 22, 23) en de aanleunende horecaprojectzone en zone voor gemeenschapsvoorzieningen kunnen voor de projectzones waarvoor een gezamenlijk gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan wordt opge maakt en gerealiseerd de vloer-terrein- en bebouwingsindexen onderling worden verschoven. - Ook de aangeduide doorgangen kunnen in dat geval over de zones heen worden verschoven, mits ze dezelfde looprichtingen blijven bedienen. - In de stedelijke woonprojectzone aan Ridderstraat (SWPZ nr. 22) herstelt nieuwe bebouwing, verwijzend naar de waardevolle historische bebouwing, het gat in de straatwand. - Bij het verschuiven van de mogelijkheden tussen SWPZ nr. 22 en 23 en de Horecaprojectzone moet vertrokken worden van de initiële maxima inzake hoofd- en nevenbestemmingen en de initiële V/T. Deze moeten voor de totaliteit gerespecteerd blijven.
--	---

In de stedelijke woonprojectzone (SWPZ) 27 tussen de Luikerstraat / Capucinessenstraat, dient achter de beschermde hoofdgebouwen aan Luikerstraat een strook ter breedte van de kroonlijsthoogte te worden opgehouden van bebouwing of te worden afgewerkt met een doorzichtige glazen bedaking en wanden zodat een brede en volwaardige uitkijk op de waardevolle achtergevels van deze hoofdgebouwen gevrijwaard blijft en deze daardoor geaccentueerd wordt. In het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan kunnen andere vormen en afmetingen van deze strook, die een evenwaardige en volwaardige uitkijk op de achtergevels bieden, worden gemotiveerd.

Aan de onderlinge grens van stedelijke woon-projectzones en alle andere bestemmingszones voorkomend in dit RUP sluiten de bebouwing, de doorgangen en het openbaar domein uit beide zones op harmonische wijze op elkaar aan.

Daartoe sluit de bebouwing aan beide zijde van de zonegrens op elkaar aan:

- waar achterkanten van gebouwen aanwezig zijn, worden ook in de naastgelegen projectzone achterkanten van gebouwen voorzien, eventueel met tussenvoeging van een zachte verbinding of een garage-erf met open ruimte. De achtergevels in beide zones bevinden zich op minstens 10 m uit de zonegrens;
- waar voorkanten van gebouwen aanwezig zijn (voorgevels met de hoofdtoegangen), worden ook in de naastgelegen projectzone voorkanten van gebouwen voorzien, met tussenvoeging van een plein- of straatruimte, waarvan de eerste initiatiefnemer minstens de helft van de in totaal wenselijke breedte in zijn projectzone voorziet;
- waar vrijstaande of losse gebouwen aanwezig zijn, worden in de naastgelegen projectzone ook vrijstaande of losse gebouwen voorzien of voorkanten van gebouwen;
- waar zijgevels gericht naar de zonegrens aanwezig zijn, worden deze op minimum 3m uit de zonegrens voorzien;
- waar zijgevels op de projectzonegrens aanwezig zijn, wordt met de nieuwe bebouwing in de projectzone harmonisch aangesloten, door een geleidelijke overgang qua hoogte van het nieuw op te richten volume naar het bestaande pand.

In de stedelijke woonprojectzone (SWPZ) 12, zijn volgende bepalingen van kracht:

- Er dient een verfijning te gebeuren ter hoogte van de Appoloniastraat en Gasthuisstraat, waarbij er maximaal 2 bouwlagen met een terugspringende derde bouwlaag (binnen gabarit) toegelaten zijn op de rooilijn.
- Indien de gebouwen op 5 meter of meer achter de rooilijn ingeplant worden, is een derde bouwlaag met terugspringende vierde bouwlaag toegelaten (beide te voorzien binnen het gabarit).

In de stedelijke woonprojectzone aan Luikerstraat / Capucinessenstraat (SWPZ 27), zijn volgende bepalingen van kracht:

- Er dient achter de beschermde hoofdgebouwen aan Luikerstraat een strook ter breedte van de kroonlijsthoogte te worden opgehouden van bebouwing of te worden afgewerkt met een doorzichtige glazen bedaking en wanden;
- De op het grafisch plan aangeduide doorgang voor voetgangers met de bijhorende publieke daktuin worden in deze aangelegde dakruimte geïntegreerd en kunnen ook als toegang tot en voor activiteiten van het cultureel centrum worden benut.

Aan de onderlinge grens van stedelijke woon-projectzones en alle andere bestemmingszones voorkomend in dit RUP sluiten de bebouwing, de doorgangen en het openbaar domein uit beide zones op harmonische wijze op elkaar aan. Daartoe sluit de bebouwing aan beide zijde van de zonegrens kwalitatief op elkaar aan.

Van deze regels kan worden afgeweken in geval van gezamenlijke ontwikkeling van naastgelegen projectzones.

- Bij bovenstaande wordt opgemerkt dat de hoofdtoegangen tot woningen in zowel voorgevels als achtergevels kunnen worden gerealiseerd. Dit betekent dat de interpretatie van voor- of achterkant van een gebouw of woning niet gebaseerd wordt op de ligging van de hoofdtoegang.

Hier mogen enkel kleine constructies zoals speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd, alsook ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met daktuinen. Voetpaden en terrassen in deze daktuinen zijn mogelijk. Het inplantingsplan, eventueel aangevuld met een beplantingsplan, geeft daartoe de nodige duiding. De kwalitatieve inrichting wordt vertaald in het beperken van verhardingen, het strategisch plaatsen van hoogstammig groen, het voorzien van beleefbare en aan verschillende leeftijdscategorieën aangepaste private, semi-publieke en/of openbare ruimten.

Als richtcijfer voor hoogstammige bomen kan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte worden gehanteerd en op percelen met meer dan 250 m² onbebouwde oppervlakte 1 boom met een potentiële kruin van meer dan 50 m² per 250 m².

De gebouwgebonden parkeerplaatsen voor de functies in de stedelijke woonprojectzone worden hetzij (half-)ondergronds, hetzij inpandig gerealiseerd. De impact op de ruimtelijke en woonkwaliteit is daarbij een belangrijk aandachtspunt.

De niet-bebouwde oppervlakte van een projectzone, die niet wordt ingericht als openbare ruimte, wordt kwalitatief ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen.

De toegang tot een stedelijke woonprojectzone dient te gebeuren, indien voorkomend, op of omheen de plaats aangeduid op het grafisch plan door middel van een witte pijl:

- bij voorkeur via één (gebundelde) in- en uitrit voor de verschillende betrokken bedrijven of woningen;
- via één in- en uitrit per projectzone.

De inrit moet worden gerealiseerd in de zijde van de projectzone waar het pijlsymbool is weergegeven

	op het grafisch plan. De gebouw gebonden parkeerplaatsen voor de functies in de stedelijke woonprojectzone worden hetzij (half-)ondergronds, hetzij inpandig gerealiseerd.
--	--

Artikel 13. Projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen

Bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding 9: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Toelichting	Verordenend
In de projectzones voor gemeenschapsvoorzieningen zijn gemeenschapsvoorzieningen de hoofdbestemming. In een projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten. De sites zijn vaak verbonden met de historiek van de stad. Buiten de direct afleesbare erfgoedwaarde zijn ze via hun bestemming verbonden met de ziel van stad. De invulling dient dus steeds met de nodige zorg voor de bestaande gebouwen, de historiek van de plek en de inpassingsmogelijkheid in de omgeving te gebeuren. Evidente aandachtspunten zijn: - Mobiliteitsimpact - Ruimtelijke impact (door inpassing in het straatbeeld en goede aansluiting op de bestaande gebouwen, hedendaags architecturaal antwoord op de context,...) - Impact op privacy - Beperking van het aandeel verharding in de onbebouwde ruimte en een kwalitatieve aanleg van de (publieke) ruimte - ... De kerk van Sint-Maarten en Sint-Gangulfus, gelegen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen 7 en 12, zijn aangeduid als niet-prioritaire kerken en kunnen een andere invulling krijgen. Bij een nieuwe invulling blijft publieke toegankelijkheid een aandachtspunt.	De hoofdbestemming is gemeenschapsvoorzieningen. Nevenbestemmingen zijn toegelaten tot éénderde van de totale bruto-vloeroppervlakte. Onderstaande nevenbestemmingen zijn toegelaten: - Verblijfsrecreatie; - Detailhandel; - Restaurant en café; - Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen; - Wonen. Indien er geen activiteiten met betrekking tot de gemeenschapsvoorzieningen meer aanwezig zijn in de zones 5, 7, 8, 9, 12, 13 en 18 kunnen de bepalingen van artikel 12 (woonprojectzone) ingaan (nabestemming). Deze nabestemmingsmogelijkheid wordt afgetoetst aan volgende criteria: - De mobiliteitsimpact; - De ruimtelijke impact (door inpassing in het straatbeeld en goede aansluiting op de bestaande gebouwen, hedendaags architecturaal antwoord op de context,...); - De impact op privacy; - De beperking van het aandeel verharding in de onbebouwde ruimte en een kwalitatieve aanleg van de (publieke) ruimte; - Het behoud van het publiek karakter van de site en de gebouwen. Omwille van de specificiteit van de bestaande bebouwing kunnen bij het onbruik raken van de hoofdbestemming gemeenschapsvoorzieningen gemeenschapsprojectzones 7 en 12 als nabestemming volgende bestemmingen of een combinatie ervan krijgen: - Verblijfsrecreatie - Restaurant en café - Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen - Wonen Alvorens de nabestemming in voege treedt, dient er een advies van (een gemandateerde werkgroep van de) GECORO ingewonnen te worden.

	Het college van burgemeester en schepenen zal de uiteindelijke beslissing hieromtrent nemen. In iedere zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt er minimaal één vijfde van de oppervlakte van de projectzone bestemd als onbebouwde zone voor open ruimte en tuinen, met uitzondering van zone 2, 3, 7 en 12.
--	--

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	Verordenend
Het totale bebouwde volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloerindex (V/T), die beiden een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. De Witzustersite betreft het Cicindria-project.	De maximale B/T en V/T zijn vermeld op het grafisch plan. De vloer-terrein- en bebouwingsindexen kunnen onderling verschuiven in aangrenzende projectzones mits opmaak van een globaal gemotiveerd ontwikkelingsplan. - De vloer-terreinindex kan eveneens met 0,3 worden verhoogd ingeval gekozen wordt voor een bebouwing met een binnentuin op een hoger niveau waaronder op het gelijkvloers garages, ateliers of een andere functie aanwezig zijn. Hierbij wordt de nodige aandacht voor de leefbaarheid en dynamiek op het initieel straatniveau geduid.
De gebouwde volumes in de projectzones voor gemeenschapsvoorzieningen, zeker deze die in het parkgebied gelegen zijn, bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden.	De gebouwde volumes in de projectzones voor gemeenschapsvoorzieningen hebben afgewerkte gevels aan alle zijden. Inpassing in het stadsweefsel gebeurt bij nieuwbouw in de projectzone door het afstemmen van de maximale bouwhoogte in een overgangszone van circa 10m bij waardevolle en/of beschermde panden en bij zones waar het maximaal aantal bouwlagen vastligt.
De niet-bebouwde oppervlakte van een projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen, die niet wordt ingericht als openbare ruimte, wordt kwalitatief ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen. Hier mogen enkel kleine constructies zoals speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd, alsook ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met daktuinen. Voetpaden en terrassen in deze daktuinen zijn mogelijk. Het inplantingsplan, eventueel aange-	De niet-bebouwde oppervlakte van een projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen, die niet wordt ingericht als openbare ruimte, wordt kwalitatief ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen.

vuld met een beplantingsplan, geeft daartoe de nodige duiding. De kwalitatieve inrichting wordt vertaald in het beperken van verhardingen, het strategisch plaatsen van hoogstammig groen, het voorzien van beleefbare en aan verschillende leeftijdscategorieën aangepaste private, semi-publieke en/of openbare ruimten. Als richtcijfer voor hoogstammige bomen kan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte worden gehanteerd en op percelen met meer dan 250 m² onbebouwde oppervlakte 1 boom met een potentiële kruin van meer dan 50 m² per 250 m².	
---	--

Artikel 14. Horecaprojectzone

Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 3: recreatie

Toelichting	Verordenend
In de horecaprojectzones zijn horecazaken de hoofdbestemming. Wonen is een verplichte nevenbestemming.	De hoofdbestemming is horeca. Wonen is verplicht als nevenbestemming, waarbij de totale bruto-vloeroppervlakte van de nevenbestemmingen in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaakt.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	Verordenend
Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloerindex (V/T), die beiden een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. mpact op de ruimtelijke en woonkwaliteit dient steeds onderzocht te worden bij de realisatie van ondergrondse parkeerplaatsen.	De maximale B/T en V/T zijn vermeld op het grafisch plan. - In de horecaprojectzone aan het H. Hartplein en de aanleunende stedelijke woonprojectzones aan Ridderstraat (SWPZ 22) en de Schepen De Jonghstraat (SWPZ 23) kunnen voor de projectzones waarvoor een gezamenlijk gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan wordt opgemaakt, de vloer-terrein- en bebouwingsindexen onderling worden verschoven. Bij het verschuiven van deze mogelijkheden moet vertrokken worden van de initiële maxima inzake hoofd- en nevenbestemmingen en de initiële V/T. Deze moeten voor de totaliteit gerespecteerd blijven. - Ook de aangeduide doorgangen kunnen in dat geval over de zones heen worden verschoven, mits ze dezelfde looprichtingen blijven bedienen. - Inpassing in het stadsweefsel gebeurt bij nieuwbouw in de projectzone door het afstemmen van de maximale bouwhoogte in een overgangszone van circa 10m bij waardevolle en/of beschermde panden en bij zones waar het maximaal aantal bouwlagen vastligt. Nieuwe bebouwing, verwijzend naar de waardevolle historische bebouwing, herstelt het gat in de straatwand; dit gebeurt door hergebruik van de bewaarde vroegere gevels, of reconstructie ervan.

De niet-bebouwde oppervlakte van een horecaprojectzone, die niet wordt ingericht als openbare ruimte, wordt kwalitatief ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen. Hier mogen enkel kleine constructies zoals speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd, alsook ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met daktuinen. Voetpaden en terrassen in deze daktuinen zijn mogelijk. Het inplantingsplan, eventueel aangevuld met een beplantingsplan, geeft daartoe de nodige duiding. De kwalitatieve inrichting wordt vertaald in het beperken van verhardingen, het strategisch plaatsen van hoogstammig groen, het voorzien van beleefbare en aan verschillende leefsfeercategorieën aangepaste private, semi-publieke en/of openbare ruimten. Als richtcijfer voor hoogstammige bomen kan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte worden gehanteerd en op percelen met meer dan 250 m² onbebouwde oppervlakte 1 boom met een potentiële kruin van meer dan 50 m² per 250 m².	De publiek toegankelijke doorgang voor voetgangers, dient gerealiseerd te worden in de eerste fase van de projectontwikkeling. Parkeerplaatsen dienen ondergronds gerealiseerd te worden, met een toegang vanaf de Ridderstraat. - Deze toegang kan enkel gesupprimeerd worden in geval er een ondergrondse aansluiting is op parkeerlagen in de aangrenzende stedelijke woonprojectzones. De niet-bebouwde oppervlakte van een horecaprojectzone, die niet wordt ingericht als openbare ruimte, wordt kwalitatief ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen.
--	--

Artikel 15. Horecastraat in woonzone

Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Toelichting	Verordenend
In de horecaprojectzones zijn horecazaken de hoofdbestemming. Wonen is een verplichte nevenbestemming in grotere panden waar een kwalitatieve woning kan voorzien worden en geen andere zinvolle bestemming gegeven kan worden. Om het wonen boven winkelproject de nodige slaagkansen te geven dient dit ook niet gehypothekeerd te worden door de invulling met horeca.	De hoofdbestemming is horeca. Wonen is verplicht als nevenbestemming tenzij: - Het gehele pand een invulling kan krijgen met horeca en de woonkwaliteit van de aangrenzende panden niet in het gedrang wordt gebracht.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	Verordenend
Bij gesloten bebouwing strekt de hoofdbouw zich, behoudens de voorziene tolerantiemarges, tussen de voorgevelijn en de achtergevel over de volledige perceelsbreedte uit. Om een inschatting te kunnen maken op de impact op de omliggende panden is het akkoord / bezwaar van de desbetreffende eigenaars en hun motivatie een belangrijk informatief element. De kroonlijst 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 uitbreidingszone tot 18m kan gebruikt worden, in overeenstemming met de bepalingen van artikel 10. Bij een invulling als horecapand wordt een grotere bouwdiepte (tot 23m) voorzien op het gelijkvloers, maar blijft het voorzien in voldoende licht en lucht in de horecazaak van tel voor werknemers en bezoekers.	De hoofdbouw heeft een basisbouwdiepte "d" van 11 m met een tolerantiestrook van ± 1 m (in functie van de inpassing in de omgeving). De hoofdbouw kan uitgebreid worden tot een basisbouwdiepte "d" van 14 m, mits inachtneming van volgende cumulatieve randvoorwaarden: - er is voldoende aandacht voor de woonkwaliteit van het pand en de omliggende panden (zichten, licht en lucht); - er is rekening gehouden met de aanwezige erfgoedwaarden; Op het gelijkvloers is een bouwdiepte van 14 m steeds toegelaten. De kroonlijst achteraan is in elk geval gelegen binnen het maximum-gabarit. In de uitbreidingszone zijn op het gelijkvloers bouwvolumes toegestaan tot 23 m diepte, mits: - Bij horecazaken deze voldoende voorzien zijn van licht en lucht. - Bij invullingen met woningen zijn de bepalingen van artikel 10 van toepassing. De platte daken van gelijkvloers en eerste verdieping dienen als groendak, terras en/of energiedak afgewerkt.

Bij invulling van de panden met een horecafunctie kan een ruimere verharding voorzien worden in functie van de aanleg van buitenruimtes (terrassen) bij de horecazaak. Daarom zijn de verhardingsmogelijkheden dan ook uitgebreider ten aanzien van de reguliere woonzone. Een groene inrichting van deze buitenruimte blijft de kwaliteit ondersteunen.	Alle gevels dienen als volwaardige gevel afgewerkt te worden. Vrijblijvende gevels, niet bereikbaar vanaf het eigen perceel of het openbaar domein, dienen onderhoudsvrij aangelegd worden. Verharding in het niet-bebouwde deel van de tuinstrook is enkel toegelaten in functie van terrassen en tuinpaden. Van de oppervlakte van de tuinstrook tussen 23m en de achterste perceelsgrens dient 20% onverhard te blijven en kwalitatief met groen ingericht. Bovengrondse autostalplaatsen zijn verboden. Wel zijn in de tuinstrook ondergrondse garages toegelaten, mits het dak ervan ingericht kan worden zoals hierboven omschreven.
---	--

Artikel 16. Open zone voor collectief parkeren

Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Toelichting	Verordenend
Het College van Burgemeester en Schepenen kan, op advies van de gemeentelijk omgevingsvergunningsambtenaar, bepalen hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn. Wanneer de initiatiefnemer dit voldoende motiveert, kunnen hier ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten.	Een aantal zones voor collectief parkeren, aangeduid op het grafisch plan, hebben naast hun parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving. In elke open zone voor collectief parkeren dienen ook fietsenstallingen te worden voorzien, a rato van minstens 10 % van het aantal autostalplaatsen. Deze fietsstalplaatsen voldoen aan de bepalingen terzake uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten. <i>Nabestemming</i> Wanneer op termijn minder autostalplaatsen nodig zijn, kan een open zone voor collectief parkeren omgebouwd worden tot aantrekkelijke fietsenbergingen (bovenop deze die eerder al zijn voorzien) of met in achtnaam van onderstaande inrichtingsvoorschriften worden benut voor gemeenschapsvoorzieningen en (individuele of collectieve) tuinen.

Inrichting

Toelichting	Verordenend
	In de aanleg en inrichting van de open zones voor parkeren wordt bijzondere aandacht besteed aan: - een aantrekkelijke afwerking naar eventueel aanleunende of zichtbare delen van (af) het openbaar domein en van bestemde open ruimten; - een visueel aantrekkelijke en veilige afwerking (met kwaliteitsvol afgewerkte muren of hoge hagen) naar de omliggende tuinen. - een minimum aandeel groen van 10% van de oppervlakte van de zone. De intensiteit van de groenvoorzieningen dient toe te nemen, samen met de intensiteit voor gebruik voor parkeren. Een ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarage is toegelaten wanneer deze volledig wordt bedekt met een daktuin. Deze tuin is voldoende afgeschermd

De resterende open ruimte mag voor parkeren worden gebruikt en wordt bij voorkeur met dolomiet of grasbetondallen verhard. Min. 20% van de oppervlakte van de zone moet onverhard blijven. In open parkeerzone waar bestaande garages meer dan 50 % van de zone-oppervlakte innemen kan wanneer de zone op een kwaliteitsvolle wijze is ingericht en afgewerkt in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota worden gemotiveerd op die hogere dichtheid te behouden; 60 % bebouwing is evenwel het absolute maximum. Een kleinschalige gemeenschapsvoorziening (speelhoek, ontmoetingsruimte, ... van max. 100m²) worden voorzien op begane grond, bovenop een half-ondergrondse garage of eventueel in een eerste (zolder)verdieping wanneer er voldoende open ruimte in de omgeving overblijft. Hier mogen enkel kleine constructies zoals speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd, alsook ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met daktuinen. Voetpaden en terrassen in deze daktuinen zijn mogelijk. Het inplantingsplan, eventueel aangevuld met een beplantingsplan, geeft daartoe de nodige duiding. De kwalitatieve inrichting wordt vertaald in het beperken van verhardingen, het strategisch plaatsen van hoogstammig groen, het voorzien van beleefbare en aan verschillende leeftijdscategorieën aangepaste private, semi-publieke en/of openbare ruimten. <i>Als richtcijfer voor hoogstammige bomen kan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte worden gehanteerd en op percelen met meer dan 250 m² onbebouwde oppervlakte 1 boom met een potentiële kruin van meer dan 50 m² per 250 m².</i>	van de burens en toegankelijk voor het publiek of als kwalitatief aangelegde semi-publieke ruimte voor de burens. Maximum 50 % van de oppervlakte per zone wordt bebouwd met gelijkvloerse garages. Deze worden verzorgd en aantrekkelijk afgewerkt met volwaardige gevel- en dakmaterialen. Een kleinschalige gemeenschapsvoorziening is toegelaten met een oppervlakte beperkt tot max. 100m². De niet-bebouwde oppervlakte van een open zone voor collectief parkeren, die niet wordt ingericht als openbare ruimte, wordt kwalitatief ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor eventuele bouwwerken, dient aangetoond dat de realisatie van het geheel niet gehypothekeerd wordt. Om flexibiliteit aan de ontwikkeling van de open zones voor (bewoners)parkeren te bieden, kunnen zij in de omliggende tuin- en achteruitbouwstroken van woonzones verschuiven en er zo nodig / gemotiveerd ook licht (voor max. een kwart van hun oppervlakte) uitbreiden.
--	---

Artikel 17. Onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen

Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Toelichting	Verordenend
	De onbebouwbare zones voor open ruimte en tuinen zijn integraal bestemd voor open ruimten en tuinen.

Inrichting

Toelichting	Verordenend
De initiatiefnemer zal dit in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota, of in voorkomend geval in het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan, verantwoorden. Deze afwijking wordt in het motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota of in het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan gemotiveerd. Dit wordt verduidelijkt in de vergunningsaanvraag. 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 omgevingsvergunning die betrekking heeft op een perceel waarvan een deel in een onbebouwbare zone ligt. Als richtcijfer voor hoogstammige bomen kan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte worden gehanteerd en op percelen met meer dan 250 m² onbebouwde oppervlakte 1 boom met een potentiële kruin van meer dan 50 m² per 250 m².	In deze onbebouwbare zone mag met uitzondering van tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen en kleine serres (maximaal 10% van de oppervlakte van de zone per perceel) geen enkele constructie, bovengronds noch ondergronds, worden opgetrokken. Deze zones zijn zo min mogelijk, maximaal voor 10% van de oppervlakte per perceel, verhard. Bijkomende verharding kan er alleen toegelaten worden voor publiek toegankelijke ruimten en gemeenschapsvoorzieningen en voor zover strikt noodzakelijk. In afwijking op voorgaande alinea kan uitzonderlijk onder het deel van een onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen dat minder dan 28 m achter de rooilijn ligt een kleiner deel (minder dan 20 %) van een ondergrondse garage dat evenwel belangrijk is voor een goede functionele organisatie van die garage, worden toegelaten. De bovenafwerking boven het dak van dat deel van de ondergrondse garage is maximum voor 10 % verhard; op dit dak wordt een substantiële afwerklaag met teelaarde voorzien, zodat een beplanting met minstens een kwart struiken en heesters mogelijk is. Deze zones dienen maximaal groen ingericht te worden. Voor zover ze niet aanwezig zijn en indien de nodige oppervlakte daartoe aanwezig is, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant.

Dit zal als een voorafgaandelijk te vervullen voorwaarde in de vergunning worden opgenomen.	Indien bouwwerken niet vergund zijn, of vergund geacht zijn, dienen alle andere bestaande bouwwerken en de overtollige verharding in de onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen tot en met de fundering te worden verwijderd vooraleer om het even welke vergunningsplichtige bouwactiviteit voor een herbouw of een grondige verbouwing op hetzelfde perceel aangevat wordt. Om flexibiliteit aan de ontwikkeling van de open zones voor open ruimte en tuinen te bieden, kunnen zij licht in de omliggende tuin- en achteruitbouwstroken van woonzones verschuiven (van dezelfde eigenaar). Deze verschuiving dient in een voorwaarde van een omgevingsvergunning te worden verankerd.
--	---

Artikel 18. Zone voor openbare groene ruimte

Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: overig groen

Toelichting	Verordenend
Deze zone duidt de Vesten rond de historische binnenstad, het Park en het Pater Damiaanhof.	De zones voor openbare groene ruimte zijn als open en groene ruimte, toegankelijk voor het publiek, te behouden.

Inrichting

Toelichting	Verordenend
De zones voor openbare groene ruimte bepalen met hun hoogstammige bomen in belangrijke mate mee het stadsbeeld en accentueren de rand van de binnenstad. Afhankelijk van de beschikbare breedte en ruimte worden daarom in elk van deze zones de nodige passende hoogstammige bomen behouden of aangeplant en bij afsterven vervangen. Het opzet is om de Vesten in hun vroegere eer te herstellen en de wandeling rond de stad terug vorm te geven. Ter hoogte van de Naamsevest is dit ruimtelijk niet mogelijk zoals dit voor het overige deel van de vesten gaat. Vandaar is er op de Naamsevest een structurende groenas ingetekend. De alternatieve wandeling over de Vesten bevindt zich hier doorheen de tuin van het Minderbroedersklooster en sluit via de doorgang te Clockemstraat 46 aan op de Tiensevest.	Alleen ten behoeve van gemeenschapsvoorzieningen zijn ondergrondse en kleinschalige, lage bovengrondse bouwwerken toegelaten. De Vesten worden als belangrijke openbare groene ruimte voor de binnenstad geaccentueerd met overal minstens één bomenrij statige, hoogstammige, streekgelagde loofbomen (aangeduid als te bebomen straatdeel op het grafisch plan).

Artikel 19. Straten en pleinen

Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur

Toelichting	Verordenend
Straten en pleinen hebben een verkeers- en een verblijfsfunctie. De verkeersfunctie voor gemotoriseerd verkeer is daarbij ondergeschikt qua aandacht en ruimte: zij wordt enkel voorzien voor het noodzakelijk plaatselijk verkeer. Het rijdend en stilstaand autoverkeer wordt ingeperkt qua hoeveelheid, snelheid en ruimtebeslag. De verblijfsfunctie krijgt in alle straatdelen en pleinen voldoende mogelijkheden en ruimte, zij het apart, zij het in dubbel gebruik met de ruimte die ook het gemotoriseerd verkeer gebruikt. Gemeenschapsvoorzieningen zoals groenaanplanting, geveltuinen, sculpturen en waterpartijen, straatmeubilair, kiosken, overkappingen, uitbouwen aan publieke gebouwen, enzomeer zijn hier toegelaten. Het College van Burgemeester en Schepenen kan er onder bepaalde voorwaarden winkelstallingen en horeca-terrassen van tijdelijke aard en als losse constructies toelaten. In deze zone kunnen eveneens ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V. – distributie, telefoon, riolering enz. worden aangelegd.	Straten en pleinen hebben een verkeers- en een verblijfsfunctie. De verkeersfunctie voor gemotoriseerd verkeer is daarbij ondergeschikt qua aandacht en ruimte. Alle ingrepen moeten zich harmonisch inpassen in hun omgeving en de vrije doorgang dient steeds gerespecteerd. Ingrepen zijn: - groenaanplanting, - geveltuinen, - sculpturen en waterpartijen, - straatmeubilair, - kiosken, - overkappingen, - uitbouwen aan publieke gebouwen, - ... Al deze ingrepen moeten zich harmonisch inpassen in hun omgeving en de vrije doorgang dient steeds gerespecteerd.

Inrichting

Toelichting	Verordenend
Straten en pleinen worden sober qua kleuren, materialen en straatmeubilair ingericht. Zij hebben een neutraal karakter om de aanwezige waardevolle gebouwen in de binnenstad tot hun recht te laten komen. Het opzet is om de Vesten in hun vroegere eer te herstellen en de wandeling rond de stad terug vorm te geven. Op diverse plaatsen kruisen de Vesten de zone voor straten en pleinen. Ter hoogte van de kruisingen dient de inrichting zodanig te gebeuren dat de kruising	De inrichting van de straten en pleinen gebeurt in evenwicht tot het ontsluitende karakter van deze wegen. Ingrepen voor een verhoogde verkeersveiligheid, in het bijzonder voor voetgangers en fietsers, zijn er prioritair. De inrichting accentueert de aanwezige landschappelijke elementen die de wegenis dwarsen, in het bijzonder ter hoogte van de kruisingen met de Vesten.

leesbaar is en dat de Vesten ruimtelijk doorlopen. Doorgaand verkeer dient hier attent gemaakt te worden op de oversteekbeweging van wandelaars en fietsers op de Vesten. Ter hoogte van de Beekstraat en Abdijstraat bevindt zich de Cicindriabeek. De stad is ontstaan ter hoogte van de Abdij, daar waar ook de beek liep. Hoogstammige bomen dragen bij tot de verblijfskwaliteit in de stad en gaan oververhitting tegen. Minder verharde oppervlaktes hebben ook een gunstig effect op de waterhuishouding.	De inrichting accentueert en legt linken naar de vroegere loop van de Cicindriabeek. Op strategische plaatsen in het stadsweefsel kan de verblijfsfunctie ondersteund worden door de aanplant van een solitair die de ruimte heeft om uit te groeien tot een veteranenboom (grote, monumentale boom die ongestoord kan uitgroeien in zijn omgeving).
--	--

Artikel 20. Indicatieve aanduiding voor stedelijk plein

Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

Toelichting	Verordenend
De zones voor stedelijk plein zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten met een hoge verblijfskwaliteit van deze ruimte. Zowel de inrichting van het plein zelf als passende gevelwanden er omheen dragen hier toe bij. Het stallen van wagens is er bovengronds niet toegelaten.	De zones voor stedelijk plein zijn symbolisch op het grafisch plan aangeduid, met de minimale oppervlakte aan samenhangende publieke ruimte die ze moeten omvatten, in de onderliggende stedelijke woonprojectzone. Het stallen van wagens is bovengronds niet toegelaten.

Inrichting

Toelichting	Verordenend
In de zones voor stedelijk plein mag bovengronds met uitzondering van informatieve elementen, speeltuigen, prieeltjes en sporttoestellen (max. 5 % 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 stedelijk plein 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. Hoogstammige bomen dragen bij tot de verblijfskwaliteit in de stad en gaan oververhitting tegen. Minder verharde oppervlaktes hebben ook een gunstig effect op de waterhuishouding.	Constructies zijn verboden in deze zone, met uitzondering van: - Informatieve elementen, - Speeltuigen, - Prieeltjes, - Sporttoestellen, - Straatmeubilair. De zones voor stedelijk plein worden sober qua kleuren, materialen en straatmeubilair ingericht. Op strategische plaatsen in het stadsweefsel kan de verblijfsfunctie ondersteund worden door de aanplant van een solitair die de ruimte heeft om uit te groeien tot een veteranenboom (grote, monumentale boom die ongestoord kan uitgroeien in zijn omgeving).

Artikel 21. Groene schakel

Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

Toelichting	Verordenend
	De vijf groene schakels in het plangebied zijn bestemd als (deel van) verbindingssassen voor voetgangers en fietsers tussen het stadscentrum, het open ommeland van de stad en de dorpskern daarin, alsook naar de buurgemeenten.

Inrichting

Toelichting	Verordenend
Bovenop de algemene regels voor openbaar domein en openbare groene ruimte zijn in de aangeduide groene schakel een aantal specifieke elementen van tel. Waar de groene schakel in bebouwde omgeving niet over een straat of plein loopt, wordt hij uitgerust met uniforme verlichting op lage hoogte, komen er langs het tracé geen grotere gesloten groenmassa's waarachter iemand zich kan verstoppen voor en is van op elk punt een doorkijk naar een grotere open ruimte aanwezig. De wanden van dergelijke delen van de groene schakel worden afgewerkt met hetzij hoge hagen met ingewerkt draadwerk, hetzij afgewerkte gebouwwanden. Deuren en ramen vanuit aanpalende gebouwen kunnen er op uitkomen of uitkijken. Hoogstammige bomen dragen bij tot de verblijfskwaliteit in de stad en gaan oververhitting tegen. Minder verharde oppervlaktes hebben ook een gunstig effect op de waterhuishouding.	De groene schakel wordt opgebouwd als een schakeling van straatdelen en open plekken, waarbij deze laatste - voor zover mogelijk - stad uitwaarts groter en groener worden. De groene plekken variëren van open groene zones, groene pleinen en hoogstamboomgaarden. De plekken zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan. In de groene schakel krijgen de verblijfsfunctie en het voetgangers- en fietsverkeer aantrekkelijke mogelijkheden, zowel in ruimtebeslag als in inrichting. De groene schakel wordt sober qua kleuren, materialen en straatmeubilair ingericht. De verharding, de eventuele helling en de tracering van de groene schakel moeten geschikt zijn voor comfortabel voetgangers- en fietsverkeer. De groene schakel wordt uitgerust met uniforme verlichting. De wanden van dergelijke delen van de groene schakel worden afgewerkt met hetzij hoge hagen met ingewerkt draadwerk, hetzij afgewerkte gebouwwanden. Op strategische plaatsen in het stadsweefsel kan de verblijfsfunctie ondersteund worden door de aanplant van een solitair die de ruimte heeft om uit te groeien tot een veteranenboom (grote, monumentale boom die ongestoord kan uitgroeien in zijn omgeving).

Artikel 22. Open te laten doorgangen voor langzaam verkeer

Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

Toelichting	Verordenend
De open te laten doorgangen gaan vaak uit van historische tracé's, zoals onder meer de Kruikensteeg, Korensteeg, Jeruzalemsteeg, ...	De open te laten doorgangen voor langzaam verkeer zijn bestemd als netwerk van trage wegen doorheen de historische binnenstad.

Inrichting

Toelichting	Verordenend
Over de organisatorische afspraken van deze openstelling zal het stadsbestuur bij gelegenheid van de betreffende omgevingsvergunning, als een last, een beheerovereenkomst met de betrokken eigenaars en in voorkomend geval met de betrokken gebruikers afsluiten.	Op het grafisch plan zijn de openbare erfdienstbaarheden voor langzaam verkeer (fietsers en/of voetgangers) aangegeven. - Deze doorgangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid, binnen een spelingsmarge van 10 m rond de aangeduide as. In projectzones kan een grotere afwijking worden gemotiveerd. - De verbinding tussen Stapelstraat / Kazernestraat kan geschrapt worden wanneer een volledige invulling gebeurt met grootwinkels langs de Stapelstraat.
De doorgang doorheen de stedelijke woonprojectzone Luikerstraat / Capucinessenstraat heeft evenwel een semi-publiek karakter gekoppeld aan het gebruik van de toegelaten functies en aan het cultureel centrum.	Deze doorgangen moeten toegankelijk zijn voor het publiek. De doorgangen voor langzaam verkeer zullen volledig doorgaanbaar zijn voor voetgangers en eventueel voor fietsers.
Doorgangen voor wagens hebben een minimale vrije breedte en een vrije hoogte die beantwoorden aan de betreffende de vigerende reglementering over de brandveiligheid.	Doorgangen voor langzaam verkeer hebben, behoudens in historisch smallere doorgangen (aangegeven op het grafisch plan), een minimale vrije breedte van 1,5 m en, daar waar ze overbouwd zijn, een minimale vrije hoogte van 2,5 m.

Artikel 23. Open te laten doorgang voor wagens en voetgangers

Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

Toelichting	Verordenend
	De open te laten doorgang voor wagens en voetgangers geven bepaalde hoofdontsluitingen aan voor wagens en/of voetgangers.

Inrichting

Toelichting	Verordenend
De toegang voor wagens en voetgangers markeert de plaats waar open zones voor collectief parkeren worden ontsloten en duiden de toegangen voor gemotoriseerd verkeer van stedelijke woonprojectzones. De inrichting gebeurt met de nodige zorg voor de verkeersveiligheid.	Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens en/of voetgangers aangegeven. Deze toegangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond het aangeduide punt. Bij stedelijke woonprojectzones geldt deze afmeting niet en moet de toegang worden voorzien in de wand waarvoor hij is aangeduid. De ruimte wordt dusdanig ingericht dat de veiligheid voorop staat.

Artikel 24. Ondergrondse of bovengrondse beek (Cicindria)

Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

Toelichting	Verordenend
	De op het grafisch plan aangeduide ondergrondse of bovengrondse beek wordt bij de eerstvolgende heraanleg van het openbaar domein waarin ze zich bevindt voelbaar en beleefbaar gemaakt in het straatbeeld, hetzij door openlegging, door het voorzien van doorzichtige inkijkdeksel op sommige plaatsen of met permanente projectie op de bestrating, hetzij door het markeren van de loop ervan in de bestrating of met lichtelementen. Ingeval een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan of aanvraag tot omgevingsvergunning wordt ingediend voor een projectzone of projectzone voor gemeenschapsvoorzieningen die een deel van de op het grafisch plan aangeduide loop van de Cicindriabeek omvat of die daar op minder dan 10 m van grenst, zal dat ontwikkelingsplan of die vergunningsaanvraag aangeven hoe de bebouwing en de buiteninrichting van die projectzone op die voelbare en beleefbare aanwezigheid van het water inspeelt of zal inspelen, voor de gebruikers van het project zelf en zo mogelijk ook voor een ruimer publiek.

Artikel 25. Overdruk passageplein

Bestemming: kernwinkelgebied

categorie van gebiedsaanduiding: overdruk

Toelichting	Verordenend
De zone voor passage plein vormt een aantrekkelijke toegang tot de achterliggende woonprojectzone 23. Deze projectzone is kansrijk om te voorzien in een fundamenteel bijkomend winkelaanbod (versterking kernwinkelgebied), het voorzien in een fors aantal collectieve parkeerplaatsen en een verdichtingsproject met bijkomende woningen. B	Handel en wonen en toegangsfunctie voor zacht verkeer naar de achterliggende stedelijke woonprojectzone zijn de hoofdbestemming. De zone voor passageplein is op het grafisch plan aangeduid. Ze moet een samenhangende publieke ruimte omvatten die de relatie legt tussen de Luikerstraat en de achterliggende woonprojectzone 23. De overdruk passageplein gaat als bestemming in van zodra alle eigenaars begrepen in deze zone gezamenlijk een vergunningsaanvraag indienen ter verwezenlijking van de inrichtingsprincipes, begrepen in dit artikel. Het voorstel van invulling wordt geadviseerd door de (gemandateerde werkgroep van de) GECORO. Het college van burgemeester en schepenen zal de uiteindelijke beslissing hieromtrent nemen. Zolang de eigenaars de doorgang niet wensen te realiseren blijven de bepalingen van art. 11 Kernwinkelgebied van toepassing. Bij het ingaan van de overdruk passageplein en de ontwikkeling ervan is er een bonus voorzien voor SWPZ 23 (doordat een groter aandeel nevenbestemmingen voorzien kan worden). Het stallen van wagens is bovengronds niet toegelaten. Alle mechanisch verkeer is er verboden (wagens, leveringen,...), evenals toegangen tot ondergrondse parkeergarages.

Inrichting

Toelichting	Verordenend
In de zone voor passageplein mogen constructies voorzien worden om de aantrekkelijke doorgang te realiseren (mits het afbouwen met een winkelfunctie) en een toegang voorzien de bovenliggende wonen boven winkelzone. De architectuur moet een evenwicht vinden tussen inpassing in het straatbeeld en markering van de doorgang. De doorgang wordt aantrekkelijk uitgewerkt, met aandacht voor voldoende licht (bv. door de diepte van de overbouwings te beperken). De doorgangsruijnte wordt als een stedelijk plein ontwikkeld en heeft verblijfskwaliteit. In deze zin is dit niet	Volgende principes worden aangehouden bij het ingaan van de bestemming: - Een voldoende brede (minimum 8m) en hoge doorgang wordt naar de Luikerstraat gerealiseerd; - Daarbij dienen de laterale perceelsgrenzen aantrekkelijk te worden afgewerkt (bv. met vitrines); - De doorgangsruijnte is verkeersvrij (geen gemotoriseerd verkeer) en aantrekkelijk ingericht (bv. met groen);

te combineren met enig gemotoriseerd verkeer. Stallen van wagens en gemotoriseerde toeleveringen zijn er uitgesloten. Toegangen tot (ondergrondse) garages worden er uitgesloten.	- De toegang tot het wonen boven winkelproject is voorzien (hetzij op één plaats, in combinatie met een passerelle naar Luikerstraat 24 en 34, hetzij met meerdere stijgpunten die toegang geven tot de bovenliggende woningen en de aanpalende panden (Luikerstraat 24 en 34). Boven de doorgang kunnen nieuwe woningen voorzien worden, passend in het gabarit van de omgeving); - De invulling past zich in het bestaand historisch stadswefsel in Op het gelijkvloers kunnen constructies voorzien worden in functie van handel en toegang tot de bovenliggende woonverdiepingen. Deze constructies mogen een aantrekkelijke en voldoende brede toegang tot de achterliggende woonprojectzone 23 niet verhinderen. Op de verdieping is de maximale bouwdiepte beperkt tot 14m om de aantrekkelijke doorgang op het gelijkvloers niet te hypothekeren.
--	---

BIJLAGEN

Bijlage 1 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. **bebouwingsindex (B/T):** de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte, met inbegrip van eventuele tuinbergingen, 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).
 2. **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.
 3. **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.
 4. **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.
 5. **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.
 6. **collectieve autostalplaatsen:** openbare of private standplaatsen voor autovoertuigen -(half)ondergronds, in open lucht of overdekt- die verplicht ter beschikking worden gesteld van buurtbewoners of van (middel)langparkerende stadsbezoekers. Deze terbeschikkingstelling gebeurt al dan niet tegen vergoeding en/of
-

met een welbepaald toewijzingssysteem. Zij kan permanent zijn of op bepaalde tijdstippen, volgens de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen.

7. **dagrecreatie:** alle recreatieve activiteiten, met uitsluiting van deze waar overnachtingen mee gepaard gaan.
8. **gemeenschapsvoorzieningen:** alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, verzorgende, religieuze, socio-culturele, culturele en sportieve aard aan de gemeenschap.
9. **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.
10. **halfopen bebouwing:** bebouwingswijze waarbij één van beide zijgevels van een gebouw op de perceelgrens staat en waarvan de andere zijgevel op een minimale afstand van de perceelgrenzen is geplaatst.
11. **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.
12. **hotels:** gebouwen waarin reizigers tegen betaling op een kamer kunnen overnachten en waar de kamers minimaal voor een volledige nacht worden verhuurd. Gebouwen waar kamers voor minder dan 12 uur aaneensluitend worden verhuurd worden als prostitutiebaar beschouwd.
13. **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.
14. **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 15).
Kantoren van ambachtelijke bedrijven worden als onderdeel van dat bedrijf beschouwd voor zover hun oppervlakte maximum 200 m² bedraagt.
15. **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.
16. **kappen:** de bovengrondse delen van een beplanting verwijderen.
17. **maximumgabarit:** 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.
18. **nachtwinkel:** de definitie van een nachtwinkel is bepaald in artikel 2.9° van de wet openingsuren. Om als nachtwinkel te worden beschouwd moet de handelszaak voldoen aan volgende voorwaarden:
- de netto verkoopoppervlakte mag niet groter zijn dan 150m²;
 - er mogen geen andere activiteiten uitgeoefend worden dan de verkoop van algemene voedingswaren en huishoudelijke artikelen;
 - de winkel moet op duidelijke en permanente manier de vermelding “nachtwinkel” dragen;
 - de winkel moet zich houden aan volgende sluitingsuren: 7u00 – 18u00 (via een gemeentelijk reglement kunnen afwijkende sluitingsuren bepaald worden).
19. **open bebouwing:** bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
20. **perceel:** Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de perceelsgrenzen van het GRB (toestand 2016), zoals die op de kaart van de feitelijke en juridische toestand zijn weergegeven.
21. **prostitutiebars:** inrichtingen, lokalen, panden en percelen waar personen zich op georganiseerde wijze overgeven aan prostitutie (betaalde seksuele handelingen) en die daartoe zijn ingericht, meer in het bijzonder doordat zij zijn voorzien van een of meer afwerkkamers en van een of meerdere versierde vitrines om personen aan voorbijgangers te tonen. Ook drankinstellingen, cafés, bars of tapgelegenheden waar dienststers, serveersters, barmeisjes, zangeressen en danseressen of andere personen al dan niet tegen vergoeding en al dan niet op permanente basis de klanten bedienen, zingen of dansen in kledij die meer dan hoofd, armen en benen ontbloot laat of strippen en zo op een rechtstreekse of onrechtstreekse manier de zaken van de houder van de tapvergunning begunstigen, worden, indien er afwerkkamers aanwezig zijn, als prostitutiebars beschouwd. Ook wellness-inrichtingen die zich in eenzelfde gebouw of op eenzelfde perceel als een prostitutiebar bevinden worden als onderdeel van die prostitutiebar beschouwd.
22. **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.
23. **rooien:** een beplanting verwijderen.
24. **semi-publiek:** semi-publieke ruimte of doorgang is elke ruimte die normalerwijze permanent bruikbaar is door (leden van) meerdere huishoudens of (medewerkers van) meerdere functies op een samenhangend geheel van percelen, en hun bezoekers, maar niet door externen. Het is een tussencategorie tussen privaat (alleen door de bewoners of medewerkers dat bepaald perceel te gebruiken) en publiek (door iedereen te gebruiken, eventueel volgens bepaalde door het stadsbestuur aangegeven modaliteiten).
25. **toeristische logies:** elke in pandige inrichting, andere dan een hotel, die aan een of meer toeristen de mogelijkheid tot verblijf biedt voor één of meer nachten en wordt aangeboden aan de toeristische markt. Gebouwen waar kamers voor minder dan 12 uur aaneensluitend worden verhuurd worden als prostitutiebar beschouwd.
26. **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.
27. **verharding:** alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grond-oppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Zowel *waterdichte verhardingen*, zoals bijvoorbeeld betonvloeren, asfalt en andere

koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, dals, tegels, kunststoffolies als *halfverhardingen* zoals bijvoorbeeld betonklinkers met afwateringsprofielen, grastegels, steenslagverharding, grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn (wanneer dit tot in de fundering wordt doorgetrokken) horen bij de verhardingen.

28. **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.
29. **vrijstaande gevel:** gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
30. **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.
31. **winkels:** alle plaatsen waar publieke of private dienstverlening met een 'open deur'-karakter of loketfunctie gebeurt met het oog op een frequent publiek bezoek.
32. **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 m² groot. De uitoefenaar van het vrij beroep heeft in die woning zijn hoofdverblijfplaats en woont er ook daadwerkelijk. Er zijn maximaal twee personen werkzaam. In alle andere gevallen worden deze lokalen als kantoor aangezien.
33. **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.

Bijlage 2 Waardevolle panden in de Truiense binnenstad - overzichtstabellen met de waardevolle elementen per pand

In navolgende tabellen worden per straat voor elk waardevol pand de waardevolle elementen aangegeven. Naast periode en stijl kunnen dit zijn: het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de plinten, poort-, deur- en verticale raamomlijstingen, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen, zijgevelvlechtingen en eventuele bijzondere waardevolle kenmerken, waaronder ook waardevolle tuinen. De elementen die bij een bepaald pand van toepassing zijn, zijn telkens met een afkorting (volgens de legende onderaan elk tabelblad) aangeduid; eventuele specifieke van toepassing zijnde elementen zijn in de achterste kolom beschreven.

Waardevolle panden die door de Vlaamse overheid reeds als monument zijn beschermd, komen in de regel niet in deze tabel voor. Alleen wanneer ze een samenhangend geheel met een ander waardevol pand vormen, zijn ze als dusdanig afzonderlijk benoemd.

De huisnummers van de waardevolle panden die zijn opgenomen in de Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed van de Vlaamse overheid zijn in deze tabellen in vet aangeduid.

tabel 2.1. Abdijstraat en Beekstraat

huisnummer	bouwperiode	stijl	gevelkenmerken										dakkenmerken		bijzondere kenmerken
			gevelmateriaal	gevelgeleding	plinten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	hoekbanden	balkons	erkers	puntgevels	dakkapellen	zijgevelvlechtingen	
Abdijstraat															
45-57	19b	nt	gs	28	hs	hs	hs	hs	hs	-	-	+bas-reliëf	x	-	voortuin aan Hoge Veser met hekwerk; hardsteen puibalk; waardev. achtergevel
Beekstraat															
5	19b	nc	gs	3	hs	-	hs	hs	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel
6-8	17	nc	bb	5	hs	-	hs	bb	bb	-	-	-	-	-	19 ^{de} eeuwse puien
10	19	nc	gs	3	hs	-	hs	-	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel
11-13	19a		gs	8	hs	hs	hs	-	-	-	-	-	-	X	historische zijgevel / afgebroken: herstel
12	19a		gs	1	hs	hs	-	-	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel
14	19	n	gs	3	hs	-	hs	hs	-	-	-	-	x	-	
		m													
26	19a		gs	3	hs	-	hs	-	-	-	-	-	-	-	
33	19b		gs	3	hs	-	hs	hs	-	-	x	-	-	-	speklagen
34	18	nc	bb	4	bp	bp	bp	bp	bb	-	-	-	-	-	
44	19b	nc	bb	3	bp	-	-	-	-	-	-	x	-	-	trapgeveltje
50-58	18		bb	12	hs	-	hs	hs	-	-	-	-	-	-	uniforme gevelwand
zij.x (zijgevel nr. x) - 19a (eerste helft 19de eeuw) - c (classicistisch) - nc (neo-classicistisch) - e (eclecticisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maasstijl) - nt (neo-traditioneel) – mod (modernisme) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) – gls (glazuursteen)															

zij.x (zijgevel nr. x) - 19a (eerste helft 19de eeuw) - c (classicistisch) - nc (neo-classicistisch) - e (eclectisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maasstijl) - nt (neo-traditioneel) - mod (modernisme) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen)

tabel 2.1. Abdijstraat en Beekstraat – foto's

		
Abdijstraat 45-57 / Hoge Veser z.n.	Abdijstraat 45-57 / Hoge Veser z.n.	Abdijstraat 45-57 / Hoge Veser z.n.

tabel 2.1. Abdijstraat en Beekstraat – foto's

		
Beekstraat 5	Beekstraat 6-8	Beekstraat 10-12
		
Beekstraat 14	Beekstraat 26	Beekstraat 33
		
Beekstraat 34	Beekstraat 44	Beekstraat 50-58

tabel 2.2. Breendonkstraat, Capucinessenstraat, Cl. Cartuyvelsstraat

tabel 2.2: Breendonkstraat, Capucinessenstraat, C. Cartuyvelsstraat															
gevelkenmerken															
dakkenmerken															
bijzondere kenmerken															
huisnummer	bouwperiode	stijl	gevelmateriaal	gevelgeledingen	plinten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	hoekbanden	balkons	erkers	puntgevels	dakkapellen	zijgevelvlechtingen	
Breendonkstraat															
10	19		gs	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
12	19		gs	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
31-33	20	m od	gls +g s+ bp	3	gls	-	-	-	-	x	-	-	-	-	uit Modernisme in St-Truiden / verspringend volume / afgeronde kroonlijst / fijne raamverdeling / horizontale band boven pui gelijkvloers ijzeren borstwering doorlop. lekdrempel / 39=monument
35	19	nc	bb	2	hs	-	bb	bb	-	-	-	-	-	-	
37-39	18a	c	bb	6	bb	-	bb	bb	-	-	-	-	-	-	
(nrs 50-52-54 één huizengroep)															
40	19		gs	3	bs	-	bb	-	-	-	-	-	-	-	
50	1935		gs	2		-	hs/ gs	-	-	x	x	x	-	-	
52	1935		gs	2		-	hs/ gs	-	-	-	x	x	x	-	
54	1935		gs	3	hs	-	gls	-	-	x	x	x	-	-	
58-60	17a	nc	bp	4	bb	-	bp	bp	-	x	-	-	-	-	16 ^{de} eeuwse kern
64		nc	gs	2	hs	-	-	hs	hs	-	-	-	-	-	fijn uitgewerkte winkelput / sluitstenen boven ramen
Capucinessenstraat															
2-4	18	c	bb	8	hs	-	bb	bb	-	-	-	-	-	-	hist. achtergevel
16	19		gs	2	bb	-	hs	-	-	-	-	-	-	-	16-18-20 een geheel met hs-hoek- en sluitstenen aan ramen en deuren trapgevel
18	19		gs	2	bb	-	hs	-	-	-	-	x	-	-	
20	19		gs	2	bb	-	hs	-	-	-	-	-	-	-	
19	19a	nc	bb	4	bb	-	bb	bb	-	-	-	-	oeil-de-boeufs	-	overdadige gevelornamentiek
C. Cartuyvelsstraat															
29	18b	m	gs	4	hs	-	hs	hs	-	-	-	-	-	-	speklagen

31 18b m gs 2 hs - hs hs - - - - - speklagen / afwerking kroonlijst

zij.x (zijgevel nr. x) - 19a (eerste helft 19de eeuw) - c (classicistisch) - nc (neo-classicistisch) - e (eclectisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maastijl) - nt (neo-traditioneel) - mod (modernisme) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen)

tabel 2.2. Breendonkstraat, Capucinessenstraat, C. Cartuyvelsstraat – foto's

		
Breendonkstraat 10	Breendonkstraat 12	Breendonkstraat 31-33
		
Breendonkstraat 35-37-39	Breendonkstraat 40	Breendonkstraat 50-52-54

tabel 2.2. Breendonkstraat, Capucinessenstraat, C. Cartuyvelsstraat – foto's

		
Breendonkstraat 58-60	Breendonkstraat 64	Capucinessenstraat 2-4
		
Capucinessenstraat 16-18-20	Capucinessenstraat 19	C. Cartuyvelsstraat 29-31

tabel 2.3 Clockhemstraat en Diesterstraat

tabel 2.3 Clockhemstraat en Diesterstraat															
huisnummer	bouwperiode	stijl	gevelkenmerken										dakkenmerken		bijzondere kenmerken
			gevelmateriaal	gevelgeledingen	plinten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	hoekbanden	balkons	erkers	puntgevels	dakkapellen	zijgevelvlechtingen	
Clockhemstraat															
3	19	nt	gs	3	-	-	-	-	-	-	-	trap-gevel	-	-	Speklagen
5	19b	nt	gs	15	hs	-	hs	hs	x	-	-	-	-	x	hs-speklagen / toren met peervormige en smeedijzeren beëindiging / (5a = monument)
10	19	nc	gs	3	hs	-	hs	hs		-	x	-	-	-	puibalk / tuin
18	18	c	gs	(5)	bb	-	bb	hs	-	-	-	-	-	-	
29-31	19	n m	gs	2+ 3	hs	-	hs	-	-	-	-	-	-	-	symmetrie met hoek Naamsestwg / gs-tekening onder kroonlijst
48			bb	4	-	-	bb	bb	-	-	-	-	-	-	
Diesterstraat															
14a	18	nc	bb	(8)	hs	-	hs	bb	x	-	-	-	-	-	
16	18		gs	3	hs	-	bb	hs	x	-	x	-	-	-	
18	19b	nc	bb	5+ 2	hs	-	bb		x	-	-	-	-	-	bolronde lijst op plint / bolronde hskordonlijsten / geprofileerde puilijst en meanderfries boven glvl / panelenfries, afgewisseld met leeuwenkoppenmedaillons boven puilijst / guirlandenfries onder kroonlijst
zij. 20	19a	nc	bb	2	hs	-	hs	-	-	-	-	-	-	-	deel van een groter geheel in Breen-donkstraat
20-20a	18		bb	10	hs	-	bb	bb	-	-	-	boven deur?	-	-	muurkapel
25	18	m	gs	5	hs	hs	-	hs	-	-	-	-	-	-	sluitstenen boven ramen
33	18		gs	3	hs	-	hs	bp	-	-	-	-	-	-	oude kern

52	19	gs	(5)	hs	-	hs	-	-	-	-	-	-	pui-ramen
(+zij)	b												
54-	19b	gs	(6)	bb	-	hs	gs	-	-	-	-	-	1 geheel met nr. 56 / sluitstenen boven ra- men en deur
56	19b	gs	4	bb	-	-	-	-	-	-	-	-	1 geheel met nr. 54 / sluitstenen boven ra- men
62	19a	gs	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
64	19a	bb	3	hs/ bs	-	-	-	-	-	-	-	-	
65	19b e	gs	3	hs	-	ghs	ghs	-	x	-	boven mid- den- travee	-	speklagen; ver- hoogde begane grond / tuin

zij.x (zijgevel nr. x) - 19a (eerste helft 19de eeuw) - c (classicistisch) - nc (neo-classicistisch) - e (eclectisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maasstijl) - nt (neo-traditioneel) - mod (modernisme) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen)

tabel 2.3. Clockemstraat, Diesterstraat – foto's

		
Clockemstraat 3	Clockemstraat 5	Clockemstraat 10

tabel 2.3. Clockemstraat, Diesterstraat – foto's		
		
Clockemstraat 18	Clockemstraat 29-31	Clockemstraat 48
		
Diesterstraat 14	Diesterstraat 16	Diesterstraat 18
		
Diesterstraat 20-20A		

		
Diesterstraat 25	Diesterstraat 33	Diesterstraat 52
		
Diesterstraat 54-56	Diesterstraat 64	Diesterstraat 65
		
Diesterstraat 62		

tabel 2.4. Gootstraat en Grote Markt

huisnummer	bouwperiode	stijl	gevelkenmerken								dakkenmerken				bijzondere kenmerken
			gevelmateriaal	gevelgeleding	plinten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	hoekbanden	balkons	erkers	puntgevels	dakkapellen	zijgevelvlechtingen	
Gootstraat															
21	19	nc	bb	2	bb	-	bb	bb	-	-	-	-	-	-	oude kern
23	19	nc	bb	2	bb	-	bb	bb	-	-	-	-	-	-	oude kern
25	19	nc	bb	2	bb	-	bb	bb	-	-	-	-	-	-	oude kern
Grote Markt															
zij.1	19	nc	gs	2	bp	-	-	bp	bp	-	-	-	-	-	speklagen
1	19	nc	gs	3	bp	-	-	bp	bp	-	-	-	-	-	speklagen
3	19b	nt	gs	2	-	-	-	hs	x	x	-	met schild-bekro-ning	-	-	speklagen
4	19	nc	bb	3	-	-	-	bb	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel
5	18b	c	gs	2	-	-	-	hs	-	x	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel; fronton met bas-re-liëf
6	19		gs	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ijzeren borstwering; oude kern
7	19a	nc	bb	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hs-kordonlekdrem-pels / gietijzeren borstweringen met guirlandemotief
12	19	nc	gs	3	-	-	-	ghs	-	-	-	fron-ton	-	-	ijzeren borstwering
13	19a		gs	5	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	gietijzeren balkon-hek & borstwerin-gen
15	19		gs	3	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	gevelbreed balkon
21	19	nc	gs	2	-	-	-	hs	-	x	-	-	hou-ten; met be-kro-ning	-	gevelbreed balkon; waardev. achterge-vel
22	20	'30	gs	2	-	-	-	-	-	-	x	x	-	-	waardev. achterge-vel
23	18-19	c	gs	3	hs	-	hs	hs	-	-	-	-	-	-	ijzeren borstwering
24	19	nc	gs	3	hs	-	hs	hs/bs	-	-	-	-	-	-	gekoppelde ramen; doorlop. posten
26	19	nc	gs	4	hs	-	-	bb	-	-	-	-	-	-	ijzeren borstwering

27 19 nc bb (5) hs - hs bb - x - - - uitgediepte panelen
(+zij)

tabel 2.5. Grote Markt (vervolg 1) / Groenmarkt

tabel 2.5: Grote Markt (vervolg 1) / Groenmarkt															
huisnummer	bouwperiode	stijl	gevelkenmerken										Dakkenmerken		bijzondere kenmerken
			gevelmateriaal	gevelgeledingen	plinten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	hoekbanden	balkons	erkers	puntgevels	dakkapellen	zijgevelvlechtingen	
Grote Markt / Groenmarkt															
28	19		gs	1+ 3	-	-	-	hs	-	x	-	-	x	-	fijne balustrade / hs-druiprand / stucwerk op kop
29	19b		gs	3	-	-	-	hs	-	-	-	-	-	-	hs-gevelornamenten
30	20	nt	gs	2	-	-	-	-	-	-	-	-	fijn houtwerk	-	speklagen; doorlop. lekdrempel / houten kroonlijststeunen
33	18-20	(n) c	gs	4	hs	-	hs	hs	-	-	-	-	-	-	arduinen zuilen
34	18	c	gs	3	hs	-	-	hs	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel; ijzeren borstwering
35	18-19	nc	bb	3	hs	-	-	bb	bb	-	-	-	-	-	
41			gs	2	-	-	-	hs	-	x	-	-	-	-	fijne balustrade
42	20	m od	bb	1	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	gebogen balkon en loggia / fijne balustrade
50	20	nt	gs	3	hs	-	-	-	-	x	-	trapgevel	-	-	speklagen; gevelbreed balkon
53	19	nc	bb	3	hs	-	-	bb	-	-	-	-	-	-	
56	19	nc	bb	3	-	-	-	bb	-	-	-	-	-	-	
57	18	c	gs	2	-	-	-	hs	x	-	-	-	-	-	doorlop. posten
59	18	c	bb	3	-	-	-	bb	-	-	-	-	fronton	-	
61	18-20		-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hist. kern
zij. 63	19	e	bb	4	hs	-	hs	bb	bb	x	x	gebroken frontons	-	-	
63	19	e	bb	3	hs	-	hs	bb	bb	x	x	gebroken frontons	-	-	storende erker

zij.x (zijgevel nr. x) - 19a (eerste helft 19de eeuw) - c (classicistisch) - nc (neo-classicistisch) - e (ecclectisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maasstijl) - nt (neo-traditioneel) - mod (modernisme) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen)

tabel 2.4. Gootstraat, Grote Markt – foto's

		
Gootstraat 21-23-25	Grote Markt 1	Grote Markt 3
		
Grote Markt 4	Grote Markt 5	Grote Markt 6
		
Grote Markt 7	Grote Markt 12	Grote Markt 29

tabel 2.4. Gootstraat, Grote Markt – foto's

		
Grote Markt 13	Grote Markt 15	Grote Markt 21
		
Grote Markt 22	Grote Markt 23	Grote Markt 24
		
Grote Markt 26	Grote Markt 27	Grote Markt 28

tabel 2.5. Grote Markt – foto's

		
Grote Markt 30	Grote Markt 33	Grote Markt 34
		
Grote Markt 35	Grote Markt 41	Grote Markt 42
		
Grote Markt 50	Grote Markt 53	Grote Markt 56

		
Grote Markt 57	Grote Markt 59	Grote Markt 61
		
Grote Markt 63		

tabel 2.6.Hamelstraat

tabel 2.6: Hamelstraat																
huisnummer	bouwperiode	stijl	gevelkenmerken										Dakkenmerken		bijzondere kenmerken	
			gevelmateriaal	gevelgeledingen	plinten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	hoekbanden	balkons	erkers	puntgevels	dakkapellen	zijgevelvlechtingen		
Hamelstraat																
1	20a	m od	gs +gl s+ bs	(6)	gls	gls	gls	-	-	-	-	-	-	-	-	gebogen, accentuerende hoek / horizontale band ramen verdieping / fijn uitgewerkte vlaggenmasten (= ook Ridderstraat 28)
2	19	nt	gs	(5)	hs	-	-	-	-	-	-	boven deur	-	-	-	doorlop. lekdrempel; waardever. achtergevel
12	19		gs	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
14	19		gs	3	bb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	pui
22	19		bs	2	hs	-	-	bs	x	-	-	-	-	-	-	pui / zware lekdrempel / fijn stucwerk, o.m. boven ramen
33	19	c	gs	4	bs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
32- 36- 36a	17- 20		-	6	hs	-	hs	-	-	-	-	-	-	-	-	één oude kern
35	19		gs	2	gls	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	houten winkelpui
37	18b -19	nc	bb	3	bb	-	hs	bb	-	-	-	-	-	-	x	houten winkelpui met ossekopmotief / geprofileerde omlijsting ramen verd. met sluitsteen in leeuwenkopvorm / uitgewerkte kroonlijst
39	18b		bb	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	pilasters / zware kordonlijst / uitgewerkte kroonlijst
45	19		gs	2	hs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	bredere houten winkelpui

zij.x (zijgevel nr. x) - 19a (eerste helft 19de eeuw) - c (classicistisch) - nc (neo-classicistisch) - e (ecclectisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maasstijl) - nt (neo-traditioneel) - mod (modernisme) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen)

tabel 2.6. Hamelstraat en H. Hartplein – foto's

		
Hamelstraat 1	Hamelstraat 2	Hamelstraat 12
		
Hamelstraat 14	Hamelstraat 22	Hamelstraat 32-36-36A
		
Hamelstraat 33	Hamelstraat 35	Hamelstraat 37

		
Hamelstraat 33	Hamelstraat 36-36A	Heilig Hartplein 3

tabel 2.7. Heilig Hartplein, Houtmarkt en Kazernevest

tabel 2.7: Heilig Hartplein, Houtmarkt en Kazernevest																
gevelkenmerken														dakkenmerken		bijzondere kenmerken
huisnummer	bouwperiode	stijl	gevelmateriaal	gevelgeledingen	plinten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	hoekbanden	balkons	erkers	puntgevels	dakkapellen	zijgevelvlechtingen		
Heilig Hartplein																
3	20a	m od	bb	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	gradënt in openheid naar boven / terras bovenaan
4	18	c	gs	3	hs	-	-	hs	-	-	-	-	x	-	-	doorlop. lekdrempel
5	19	nc	gs	3	hs	-	-	hs	-	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel
6	18	c	hs	4	hs	hs	hs	hs	hs	-	-	-	-	-	-	uitgediepte panelen / afgebroken: herstel
7	19	c	bb	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	banaal gelijkvloers; doorlop. lekdrempel; waardev. achtergevel
8	19	c	bb	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	doorlop. hs lekdrempel; waardev. achtergevel
Houtmarkt																
3	16		bb	5	hs	-	hs	hs	bp	-	-	-	-	X		mogelijk oudere kern speklagen
15	19b		bs	3	-	-	-	hs	-	-	-	-	-	X		
20	20	nt	gs	3	hs	-	-	-	-	x	-	x	oeilde-boeuf	-		
21	17-20		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hist. kern
23	17-20		gs	4	hs	hs	hs	hs	-	-	-	-	-	-	-	hist. kern / doorlopende hs-lateien
24	18	nc	bb	3	hs	-	-	bb	-	-	-	-	-	-	-	hist. kern
30	19		gs	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hist. kern / muurankers
41	19		gs	4	hs	hs	hs	-	-	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel
Kazernevest																
2-4-6	20a		gs	6	-	-	-	-	-	x	x	-	-	-	-	brede kroonlijsten; volumespel met rondingen; open balkonleuning, drie-hoekige trapzaalramen

zij.x (zijgevel nr. x) - 19a (eerste helft 19de eeuw) - c (classicistisch) - nc (neo-classicistisch) - e (ecclectisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maastijl) - nt (neo-traditioneel) - mod (modernisme) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen)

tabel 2.6 en 2.7. Hamelstraat, H. Hartplein, Houtmarkt en Kazernevest – foto's

		
Hamelstraat 39	Hamelstraat 45	Heilig Hartplein 3
		
Heilig Hartplein 4	Heilig Hartplein 5	Heilig Hartplein 7-8

tabel 2.7. H. Hartplein, Houtmarkt, Kazernevest – foto's

		
Houtmarkt 3	Houtmarkt 21	Houtmarkt 20
		
Houtmarkt 24	Houtmarkt 30	Houtmarkt 41
		
Houtmarkt 15	Houtmarkt 23	Kazernevest 2-4-6

tabel 2.8. Luikerstraat

tabel 2.8. Luikerstraat															
huisnummer	bouwperiode	gevelkenmerken										Dakkenmerken		bijzondere kenmerken	
		stijl	gevelmateriaal	gevelgeledingen	plinten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	hoekbanden	balkons	erkers	puntgevels	dakkapellen		zijgevelvlechtingen
Luikerstraat															
1		nc	bs	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	fijn stucwerk / gls-versieringen
5	19	nc	gs	5	-	-	-	hs	-	2	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel
8	18	c	gs	2	-	-	-	hs	-	-	-	-	-	-	
9															
12	18	c	gs	2	-	-	hs	hs	-	-	-	-	-	-	doorlop. Posten
17	18	c	gs	2	-	-	-	hs	x	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel
18	19	nc	gs	4	hs	-	-	hs	-	-	-	-	-	-	
19-	18-	nc	bb	3	hs	-	hs	bb	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel
19a	19														
23	19	nc	gs	4	-	-	-	hs	-	-	-	-	-	-	
25	19a	c	gs	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	uitgewerkte kroonlijst / doorlopende lekdrempels
34	20a		gs	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	metalen lateien met rozetbouten
39	19		gs	3	-	-	-	hs	-	-	-	-	-	-	dieperliggende raamposten; oudere kern
40	19b		gs	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	kordonvormende hs-lekdrempels
42	18	c	gs	3	hs	-	-	hs	-	-	-	-	-	-	puibalk
53	18	nc	bb	2	-	-	-	bb	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel
54	19	nc	gs	3	hs	-	-	hs	bp	-	-	-	-	-	
58		nc	gs	3	-	-	-	bb	bb	-	-	-	-	bb	één oude kern met 60-62 / bb-versiering boven ramen / bb-fries / uitgewerkte kroonlijst
66	19	nc	bb	3	hs	-	-	bb	bb	-	-	-	-	-	
68	19	nc	bb	3	hs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
73	18	c	gs	3	hs	-	-	hs	-	-	-	kopgevel	-	-	dateringssteen
82	19		gs	3	hs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	fijn uitgewerkte kroonlijst / hoek- en sluitstenen aan ramen / metalen latei glvl

86	19	e	gs	(9)	hs	-	-	(hs	-	x	-	x	-	-	sierlijnen in gele gs / fijn uitgewerkte kroonlijst / sluitste- nen en booglateien boven ramen verdie- ping / rond versierd raam in puntgevel / metalen+hs lateien
----	----	---	----	-----	----	---	---	-----	---	---	---	---	---	---	---

zij.x (zijgevel nr. x) - 19a (eerste helft 19de eeuw) - c (classicistisch) - nc (neo-classicistisch) - e (eclecticisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maasstijl) - nt (neo-traditioneel) - mod (modernisme) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen)

tabel 2.8. Luikerstraat – foto's

Luikerstraat 1



Luikerstraat 5



Luikerstraat 8



Luikerstraat 9



Luikerstraat 12



Luikerstraat 17-19

tabel 2. 8. Luikerstraat – foto's

		
Luikerstraat 18	Luikerstraat 23	Luikerstraat 39
		
Luikerstraat 42	Luikerstraat 53	Luikerstraat 54
		
Luikerstraat 66	Luikerstraat 68	Luikerstraat 73

tabel 2. 8. Luikerstraat – foto's

		
Luikerstraat 82	Luikerstraat 86	Luikerstraat 25
		
Luikerstraat 34	Luikerstraat 40	Luikerstraat 58

tabel 2.9. Meinstraat en Minderbroedersstraat

gevelkenmerken									dakkenmerken						bijzondere kenmerken
huisnummer	bouwperiode	stijl	gevelmateriaal	gevelgeledingen	plinten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	hoekbanden	balkons	erkers	puntgevels	dakkapellen	zijgevelvlechtingen	
Meinstraat															
1	19b	nc	bb	4+ 3	bb	-	-	x	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempels / raamomlijsting met oren en siersluitsteen
3	19	n m	gs	3	hs	-	hs	hs	-	-	-	-	-	-	
4	19		gs	3	-	-	-	-	-	-	-	-	x	-	doorlop. lekdrempel
5			gs	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hs-speklagen
Minderbroedersstraat															
11	17- 18b		bb	5+ 2	hs	-	-	hs	-	-	-	-	-	-	hs-sluitstenen boven ramen
11a- 11b	20a	m od	gs	2	hs	-	bo og	-	-	x	x	-	-	-	gebogen vormen / fijne balustrade / a en b symmetrisch
(nrs 13-15-17 groep van drie gelijkaardige huizen)															
13	19	nc	bp	3	hs	-	hs	bb	bp	-	-	-	-	-	
15	19	nc	bb	2	hs	-	hs	bb	-	-	-	-	-	-	
17	19	nc	bb	3	hs	-	-	bb	bb	-	-	-	-	-	
18	19	nc	bb	4	hs	hs	-	hs	bb	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel / tuin
19	19		bb	4	bb	-	hs	-	-	x	-	-	-	-	balkon op uitgewerkte consoles en met metalen hek
20	19	nc	bp	3	hs	-	hs		-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel
22	19	nc	bb	4	hs	-	hs	bb	bb	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel
24	19	nc	gs	3	hs	-	hs	hs	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel
(nrs 35-37 oorspronkelijk één woonhuis)															
35	17	nc	bp	2	bp	-	-	bb	-	-	-	-	-	-	
37	17	nc	bb	2	hs	-	bp	bp	-	-	-	-	-	-	
40	18- 20	c	gs	2	hs	-	hs	hs	-	-	-	-	-	-	gekoppelde ramen

zij.x (zijgevel nr. x) - 19a (eerste helft 19de eeuw) - c (classicistisch) - nc (neo-classicistisch) - e (ecclectisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maasstijl) - nt (neo-traditioneel) - mod (modernisme) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen)

tabel 2.9. Meinstraat en Minderbroedersstraat – foto's

		
Meinstraat 3	Meinstraat 4	Meinstraat 5
		
Meinstraat 1	Minderbroedersstraat 11	Minderbroedersstraat 11A-11B
		
Minderbroedersstraat 13	Minderbroedersstraat 15	Minderbroedersstraat 17

		
Minderbroedersstraat 19	Minderbroedersstraat 18-20	Minderbroedersstraat 22
		
Minderbroedersstraat 24	Minderbroedersstraat 35	Minderbroedersstraat 37
		
Minderbroedersstraat 40		

tabel 2.10. Naamsevest en Nieuwpoort

tabel 2.10: Naamsevest en Nieuwpoort															
huisnummer	bouwperiode	stijl	gevelkenmerken						dakkenmerken						bijzondere kenmerken
			gevelmateriaal	gevelgeledingen	plinten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	hoekbanden	balkons	erkers	puntgevels	dakkapellen	zijgevelvlechtingen	
Naamsevest															
(35-39 en 67-73 samenhangende gehelen)															
5	20a	m od	gs	3	hs	-	hs	-	-	x	x	-	-	-	gebogen vormen / fijne balustrades / dakrand
35	20a	m od	gs	2	hs	-	-	-	-	x	x	-	-	-	gebogen vormen / fijne balustrade
37	20a	m od	gs, gls	2	hs	-	-	-	-	x	x	-	-	-	gebogen vormen / traphalgevel
39	20a	m od	gs, gls	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
67	20a	m od	gs, gls	2	hs	-	-	-	-	x	x	-	-	-	gebogen vormen / fijne balustrades en druipranden / trap- halgevel
69	20a	m od	gs	2	hs	-	-	-	-	x	-	-	-	-	gebogen vormen / fijne balustrade / dakrand
71	20a	m od	gs	2	hs	-	-	-	-	x	x	-	-	-	gebogen vormen / fijne balustrade / dakrand
73	20a	m od	gs	2	hs	-	-	-	-	x	x	-	-	-	groot raam boven- aan / gebogen vor- men / fijne balus- trade
Nieuwpoort															
(36-44 samenhangend geheel)															
3	17		bs	3	-	-	-	hs	-	-	-	-	-	-	
32+ zijg	20a	e	gs	1+ 3	hs	-	-	-	-	x	-	-	-	-	volumespel
36	20a	e	gs	2	hs	-	bs	bs	-	-	x	-	-	-	spel van bs gevelde- len
38	20a	e	gs	2	hs	-	-	-	-	-	x	-	-	-	spel van bs gevelde- len / fijn uitge- werkte kroonlijst
40	20a	e	gs	2	hs	-	bs	bs	-	-	-	-	-	-	spel van bs gevelde- len

42	20a	mo d +	gs +	2	hs	-	-	-	-	x	-	-	-	-	gebogen inkom / fijn uitgewerkte ba- lustrade en vlaggen- mast / gevelkleur
44	20a	m od +	gs +	2	hs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	gevelkleur / fijn uit- gewerkte overgang tussen de gevelgele- dingen

zij.x (zijgevel nr. x) - 19a (eerste helft 19de eeuw) - c (classicistisch) - nc (neo-classicistisch) - e (eclecticisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maasstijl) - nt (neo-traditioneel) - mod (modernisme) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen)

tabel 2.10. Naamsevest en Nieuwpoort – foto's

			
			Naamsevest 5
			
Naamsevest 35-39	Naamsevest 67	Naamsevest 69	

tabel 2.10. Naamsevest, Nieuwpoort – foto's

		
Naamsevest 71	Naamsevest 73	Nieuwpoort 36
		
Nieuwpoort 38	Nieuwpoort 40	Nieuwpoort 42
		
Nieuwpoort 44	Nieuwpoort 32	Nieuwpoort 3

tabel 2.11 Plankstraat en Ridderstraat

tabel 2.11 Plankstraat en Ridderstraat															
huisnummer	bouwperiode	stijl	gevelkenmerken										Dakkenmerken		bijzondere kenmerken
			gevelmateriaal	gevelgeledingen	plinten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	hoekbanden	balkons	erkers	puntgevels	dakkapellen	zijgevelvlechtingen	
Plankstraat															
27	19	n m	gs	4	hs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	gls-versiering / hs-lateien / muurankers
Ridderstraat															
1	19	nc	gs	(4)	hs	-	hs	hs	-	-	-	-	x	-	doorlop. lekdrempel pui; gekoppelde ramen
3	18- 19	nc	gs	3	hs	-	-	hs/ bs	-	-	-	-	-	-	
6	17- 20		gs	2	hs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(nrs 15-17 één geheel)															
15	19		gs	5	hs	-	hs	-	-	-	-	-	x	-	afgebroken: herstel geschonden gelijkvloers
17	19		gs	2	hs	hs	hs	-	-	-	-	-	-	-	
18	18	c	gs	5	-	-	-	hs	-	-	-	x	-	-	
24-26	18	c	gs	4	hs	hs	hs	hs	-	-	-	-	-	-	poort; waardevolle achtergevel / 26=monument
35	19	c	gs	3	hs	-	-	-	-	-	x	-	-	-	hs lateien met gs bo- gen / diverse tegel- versieringen / fijn uitgewerkte erker en voordeur
43	20a	m od	gs	2	hs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	gele gevelkleur / ge- heel met hoekpand / weerkerende ge- bogen vormen / vo- lumespel in gevel / doorschietende ge- velbeëindigingen

zij.x (zijgevel nr. x) - 19a (eerste helft 19de eeuw) - c (classicistisch) - nc (neo-classicistisch) - e (eclectisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maasstijl) - nt (neo-traditioneel) - mod (modernisme) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen)

tabel 2.11. Plankstraat, Ridderstaat – foto's

		
Plankstraat 27		Ridderstraat 1
		
Ridderstraat 2	Ridderstraat 3	Ridderstraat 6

tabel 2. 11. Plankstraat, Ridderstaat - 2.12 Rozenstraat – foto's

		
	Ridderstraat 18	Ridderstraat 24(-26)
		
Ridderstraat 35	Ridderstraat 43	
		
	Rozenstraat 13	Rozenstraat 16

tabel 2.12. Rozenstraat, S. De Jonghstraat en Sint-Gangulfusplein

tabel 2.12: Rozenstraat, 5. De Jonghstraat en Sint-Gangulfusplein															
huisnummer	bouwperiode	stijl	gevelkenmerken										dakkenmerken		bijzondere kenmerken
			gevelmateriaal	gevelgeleding	plinten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	hoekbanden	balkons	erkers	puntgevels	dakkapellen	zijgevelvlechtingen	
Rozenstraat															
13	20	e	gs	4-	hs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	versierde dakrand / bb-banden / fijn metalen balustrades/ geheel met hoek en huizenrij St-Trudostraat
16	20		gs	-	-	-	-	-	-	x	-	-	-	-	geen lekdrempels; gs-gevelornamentiek; plat dak / amsterdamse stijl
5. De Jonghstraat															
(nrs 9-11 oorspronkelijk één woning)															tuin
9	19	nc	bp	3	bp	-	bp	bp	-	-	-	-	-	-	tuin
11	19	nc	bp	4	bp	-	bp	bp	-	-	-	-	-	-	tuin
13-21	19b		gs	5+	hs	-	-	-	-	15	x	13	-	-	13: afgeknotte puntgevel / bb sierwerk
	-			4+											17: fijn uitgewerkte raampartij traphal, gevelgeleding en balustrade en borstwering terras
	20a			4+											19: fijn uitgewekte kroonlijst / rond raam / gebogen inkom
				2											21: volume- en hs-detailtering
30	20a	m od	gs	2	hs	-	-	-	-	x	x	-	-	-	gele gevelkleur / geheel met nrs. 32-36 / weerkerende gebogen vormen / volumespel in gevel / doorschietende gevelbeëindigingen
(nrs 32-34 één huizengroep)															
32	20		gs	2	-	-	-	-	-	x	-	x	-	-	detail in gevels
34	20		gs	2	-	-	-	-	-	x	-	x	-	-	detail in gevels

36			gs	(4)	-	-	-	-	x	-	x	-	-	-	detail in gevels
+zij.															
43	20	nt	gs	3	hs	-	hs	hs	hs	-	-	x	-	x	risaliet ; speklagen / tuin
43	20	nt	gs	2	-	-				-	-	-	-	x	
zijg.															
45	19b		bb	5	hs	-	hs	-	-	-	-	-	-	-	
48-	19b	n	gs	2+	-	hs	-	-	-	-	-	-	-	-	hs-lateien / metalen
50		m		2											muurankers
54-	19	m	gs	2+	hs	-	hs	hs	hs	-	-	54	-	-	een geheel / 56: fijn
56				2											uitgewerkte kroon- lijst
55	19		gs	7	-	hs	hs	hs	hs	-	x	-	-	-	versierd fronton / sterk ritme erker
68-70	18	nc	gs	5	hs	-	hs	hs	hs	-	-	-	-	-	zware deurdruiplijst / nr. 68: tuin
Sint-Gangulfusplein															
15	19	nc	bp	2	bp	-	bp	bp	-	-	-	-	-	-	
16	19	nc	bb	2	bb	-	bb	bb	bb	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel
17	19	nc	gs	2	bp	-	hs	bp	-	-	-	-	-	-	
18	19	nc	bs	2	bs	-	bs	bs	bs	-	-	-	-	-	sierlijke stucwerk

zij.x (zijgevel nr. x) - 19a (eerste helft 19de eeuw) - c (classicistisch) - nc (neo-classicistisch) - e (eclectisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maasstijl) - nt (neo-traditioneel) - mod (modernisme) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen)

tabel 2.12. S. Dejonghstraat, Sint-Gangulfusplein – foto's

		
Schepen Dejonghstraat 9-11	Schepen Dejonghstraat 13-21	Schepen Dejonghstraat 30

tabel 2.12. S. Dejonghstraat, Sint-Gangulfusplein – foto's

		
Schepen Dejonghstraat 32-34	Schepen Dejonghstraat 36	Schepen Dejonghstraat 43
		
Schepen Dejonghstraat 45	Schepen Dejonghstraat 48-50	Schepen Dejonghstraat 54-56
		
Schepen Dejonghstraat 68-70	Sint-Gangulfusplein 15	Sint-Gangulfusplein 16

		
Sint-Gangulfusplein 17	Sint-Gangulfusplein 18	

tabel 2.13. Sint-Trudostraat en Stapelstraat

gevelkenmerken											Dakkenmerken					bijzondere kenmerken
huisnummer	bouwperiode	stijl	gevelmateriaal	gevelgeledingen	plinten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	hoekbanden	balkons	erkers	puntgevels	dakkapellen	zijgevelvlechtingen		
Sint-Trudostraat																
9 (+zij)	20	nt	gs	(4)	hs	-	-	-	-	-	-	trap-gevel	-	x	speklagen	
11 (+zij)	20	nt	gs	(5)	-	-	-	-	-	-	-	x	x	-	rond raam en dakbe-eindiging op kop	
(nrs 36-38-40-42-44 samenhangend geheel)																
34	20	e	gs	2	-	-	-	-	-	-	x	x	x	-		
36	20	e	gs	2	-	-	-	-	-	-	x	x	x	-		
38	20	e	gs	2	-	-	-	-	-	-	x	x	x	-		
40	20	e	gs	3	hs + gs	-	-	-	-	-	x	-	x	-	hs-speklagen / bs-sierwerk	
42	20	e	gs	2	-	-	hs	bs	-	-	x	-	-	-	fijn uitgewerkte kroonlijst / bs-sierwerk	
44	20	e	gs	(7)	-	-	-	bs	-	-	x	x	-	-	puntdakjes dakkapellen / bs-sierwerk	
Stapelstraat																
1	19	nc	gs	3	hs	-	-	hs	-	-	-	-	-	-	ijzeren borstwering	
2-4	19b		gs	2+ 2	hs	-	-	-	gs	x (nr 2)	-	-	-	-	metalen balkonleuning (nr. 2) en raamborstweringen (nr.4)	
3	19		gs	4	hs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	uitgediepte panelen; gevelornamentiek	
7	19	nc	gs	3	hs	-	-	hs	-	-	-	-	-	-	gekoppelde ramen	
8	19b	nt	gs	1	-	-	-	-	-	-	-	-	x	-	één travee	
10	19b	nc	bp	2	-	-	-	-	-	-	-	-	x	-	ijzeren borstwering	
12	20a	nt	gs	3	-	-	-	-	-	-	-	punt-gevel	-	-	speklagen; art deco ornamenten	
16	19	nc	bs	2	-	-	-	bs	-	-	-	-	-	-	fijn stucwerk / druiprandenf	
18	19	e	gs	1	hs	-	-	-	-	x	x	-	-	-	fijne balustrade / verspringende kroonlijst	
19	19b	e	bs	3	-	-	-	-	bs	-	-	-	-	bs	doorlop. lekdrempels / sierlijk uitgewerkte lateien	

20	19	e	gs	2	hs	-	-	-	-	x	-	-	-	-	hs-druipranden en banden / gls-versieringen
22	18b	nc	bb	3+	-	-	-	hs	bb	x	-	-	-	-	uitgewerkte raamlatten / smeedijzeren balkonhekken
	-		+g	3+											
	19b		s	4+											
				6											
23	18	nc	bp	5	-	-	-	hs	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel; oude kern
24-26 (+zij)	18	nc	gs	(5)	-	-	-	hs	bb	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempel
27	19	e	gs	2+	hs	-	hs	hs	hs	-	-	-	-	-	ritmerende pilasters met uitgewerkte hs-beëindiging, zeker op de hoeken / dubbele doorlop. hs-lekdrempels / hs-raamverdeling
				3+											
				1											
28	19b	e	gs	3	-	-	-	hs	-	x	-	-	oeilde-boeuf	-	
30	20	nc	gs	4	-	-	-	hs	-	-	x	-	-	-	doorlop. lekdrempel
36	19b	nc	bb	3	-	-	-	bb	-	-	x	-	-	-	hs-speklagen / doorlop. lekdrempel / van rankwerk voorziene sluitstenen
49	19b		bb	2	-	-	-	bb	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempels met uitgewerkte steunen / frontons boven ramen / versierde raamomlijstingen / fijn stucwerk
78		nc	bs	2	hs	-	-	bs	x	-	-	-	-	-	
84	19b	nc	bp	3		-	-	bp	-	-	-	-	-	-	
92	19b	nc	gs	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	hs-sluitstenen
94	19b	nc	bb	3	-	-	-	bb	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempels / gekartelde speklagen / uitgewerkte sluitstenen
96	19b	nc	gs	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempels met ornamenten / hs-sluitstenen
98	19b	nc	gs	5+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	doorlop. lekdrempels, ook ter aflijning van winkelpui
				4											

zij.x (zijgevel nr. x) - 19a (eerste helft 19de eeuw) - c (classicistisch) - nc (neo-classicistisch) - e (ecclectisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maasstijl) - nt (neo-traditioneel) - mod (modernisme) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen)

tabel 2.13. Sint-Trudostraat, Stapelstaat – foto's

		
Sint-Trudostraat 9	Sint-Trudostraat 11	Sint-Trudostraat 36
		
Sint-Trudostraat 38	Sint-Trudostraat 40	Sint-Trudostraat 42
		
Sint-Trudostraat 44	Sint-Trudostraat 23	

tabel 2.13. Sint-Trudostraat, Stapelstaat – foto's

		
Stapelstraat 1	Stapelstraat 2-4	Stapelstraat 3-7
		
Stapelstraat 8-10-12	Stapelstraat 16	Stapelstraat 18
		
Stapelstraat 20	Stapelstraat 22	Stapelstraat 23

		
Stapelstraat 24-26	Stapelstraat 27	Stapelstraat 28
		
Stapelstraat 30	Stapelstraat 36	Stapelstraat 49
		
Stapelstraat 78	Stapelstraat 84	Stapelstraat 92-94

		
Stapelstraat 96	Stapelstraat 98	Stapelstraat 19

tabel 2.14. Tichelrijstraat, Tiensevest, Ursulinnenstraat en Zoutstraat

huisnummer	bouwperiode	stijl	gevelkenmerken										dakkenmerken			bijzondere kenmerken
			gevelmateriaal	gevelgeledingen	plinten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	hoekbanden	balkons	erkers	puntgevels	dakkapellen	zijgevelvlechtingen		
Tichelrijstraat																
11	20a	m od	gs	3	hs	-	gs	-	-	2	2	-	-	-	gebogen vormen / fijne balustrades / dubbele dakranden	
Tiensevest																
4	19	nt	gs	3	-	-	-	-	-	-	-	kop- gevel	-	-	voortuin en hek- werk; basreliëf bo- ven lateien plat dak is ook Spaanse- brugstr 31 / gebo- gen gevel naar ves- ten /volumespel / horizontale geleding	
8	19	e	gs	3	-	-	hs	-	-			+dak- toren	-	X		
16	20	b	bs													
18	20a	m od s	bs +h s		hs	-	hs	-	-	x	-	-	-	-		
Ursulinenstraat																
7	19		gs	7+ 15	-	-	-	hs	-		-	-	x	-	doorlop. gs-lekdrem- pels / gs+hs-versie- ringen boven en on- der ramen / uitge- werkte muurankers	
14	19	nc	gs	5	-	-	-	hs	-	2	-	-	-	-	puibalk / tuin / hs- tuinmuur met sier- smeedwerk / (= ook Gootstraat 12)	
Zoutstraat (nrs. 41, 43, 45 een samenhangend geheel)																
16- 16a	17- 19	nc	bp	4	bp	-	hs	bp	-	-	-	-	-	-	oude kern; pui-ven- sters	
18-20	1653		-	6	-	-	-	-	-		-	-	-	-	oude kern	
22	19a		gs	3	hs	-	-	-	-		-	-	-	-	doorlop. lekdrem- pels / hs-puibalk	
32	17	nc	bb	4	hs	hs	hs	bb	-	-	-	-	-	-	oude kern / afgebro- ken: herstel	

41-	19b	gs	2+	hs	-	-	-	-	-	-	-	-	-	gs-speklagen / gs-
43-			2+											sierwerk onder ra-
45			2											men en dakranden
67	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	tuin

zij.x (zijgevel nr. x) - 19a (eerste helft 19de eeuw) - c (classicistisch) - nc (neo-classicistisch) - e (ecclectisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maasstijl) - nt (neo-traditioneel) - mod (modernisme) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen)

tabel 2.14. Tichelrijstraat, Tiensevest, Ursulinenstraat, Zoutstraat – foto's

				
Tiensevest 4		Tiensevest 8		Tiensevest 18
				
Tichelrijstraat 11				Ursulinenstraat 7

tabel 2.14. Tichelrijstraat, Tiensevest, Ursulinnenstraat, Zoutstraat – foto's

		
Ursulinnenstraat 14	Ursulinnenstraat 14	Zoutstraat 16-16A
		
Zoutstraat 18-20	Zoutstraat 22	Zoutstraat 32
		
Zoutstraat 67	Zoutstraat 41-43-45	