

# stedenbouwkundige voorschriften

RUP school wilderen

stad sint-truiden | september 2009 | ONTWERP



# Inhoud

0. Inleiding.....	3
I. Algemene bepalingen.....	5
Artikel 1. Begrenzing van het gebied.....	5
Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften .....	5
Artikel 3. Afwijkingsmodaliteiten en bestaande reglementeringen.....	6
Artikel 4. Begrippen.....	6
Artikel 5. Parkeervoorschriften .....	12
II. Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer .....	15
Artikel 6. Zonering en bestemmingen.....	16
Artikel 7. Bestemmingen .....	16
Artikel 8. Voorschriften per bestemmingszone .....	16
8.13. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen.....	16
8.16. Open zone voor parkeren.....	18
8.57. Onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen .....	21
Artikel 9. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften .....	22
III. PROCEDURE .....	23
Artikel 10. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties .....	23
Artikel 11. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: omgevingsrapport .....	24
Artikel 12. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: Bouwcommissie Buitengebied .....	26

## Bijlagen

1. Elementen van inpassing van gebouw-, kroonlijst- en constructiehoogten
2. Combinatietabel ruimtelijke opties - richtinggevend elementen – bestemmingen

## 0. Inleiding

### 0.1. Leeshandleiding

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

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

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

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

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

## 0.2. Algemene opvatting

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

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

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

# I. Algemene bepalingen

## Artikel 1. Begrenzing van het gebied

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

## Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

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

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zijn van toepassing op:

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

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften worden binnen het plangebied toegepast op het perceel waarop de handelingen of bouwwerken betrekking hebben en op het geheel van daarbij aansluitende percelen die eigendom zijn van de aanvrager, evenals op alle percelen die in de

feiten met het beschouwde perceel zijn verbonden (doorgeslagen scheimuren binnenin, dooreenlopende weiden, akkers of boomgaarden zonder tussenliggende afsluitingen of met afsluitingen met opengaande delen ertussen, ...).

Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de kadastrale perceelsgrenzen (januari 2006), zoals die op de kaart van de feitelijke en juridische toestand zijn weergegeven.

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

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

## **Artikel 3. Afwijkingsmodaliteiten en bestaande reglementeringen**

### **3.1. Afwijkingsmodaliteiten**

Het College van Burgemeester en Schepenen kan, aanvullend aan de elementen waarin de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan tolerantie marges voorzien, afwijkingen toestaan van de stedenbouwkundige voorschriften, enkel wat de perceelsoppervlakten en -grenzen en de voorschriften met betrekking tot de welstand, andere dan over de gebruikte materialen, betreft. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hiervoor vergezeld te zijn van een motiverende nota en de stedenbouwkundige vergunning dient aangaande dergelijke afwijkingen specifieke motieven te bevatten. Deze mogelijkheid is ook bij eventueel beroep van tel. De afwijkingsmogelijkheden voor de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen kunnen volgens de bepalingen van artikel 111bis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, en latere wijzigingen daaraan, worden toegepast.

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

### **3.2. Bestaande reglementeringen**

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

## **Artikel 4. Begrippen**

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

Voor toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder

1. **woningen:** elk gebouw of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Woningen kunnen zich bevinden in één- of meergezinshuizen, in gebouwen waarin ook niet-woonfuncties aanwezig zijn, in tehuizen voor kinderen, bejaarden, personen met verminderde beweeglijkheid, klooster-gemeenschappen en andere collectieve woonvormen alsook in al dan niet gemeubileerd verhuurde lokalen (kamers, studenten-kamers, logementen voor seizoenarbeiders, ...). De woningen in deze laatste categorie van al dan niet bemeubeld verhuurde lokalen worden als niet-zelfstandige woningen beschouwd.  
Kantoren, kabinetten en wachtkamers voor de uitoefening van een vrij beroep worden alleen als onderdeel van een woning beschouwd, wanneer aan volgende drie voorwaarden tegelijkertijd is voldaan. Deze lokalen zijn maximum 100 m<sup>2</sup> groot. De uitoefenaar van het vrij beroep heeft in die woning zijn hoofdverblijfplaats en woont er ook daadwerkelijk. Er zijn maximaal twee personen werkzaam. In alle andere gevallen worden deze lokalen als kantoor aangezien.
2. **kantoren:** ruimten die in hoofdzaak gebruikt worden voor bezoldigde hoofdarbeid, dienstlokalen inbegrepen. Kleine kantoorruimten ten behoeve van een winkel of een ambachtelijk bedrijf worden als een onderdeel van deze functies beschouwd. Kantoren van publieke diensten worden als gemeenschapsvoorziening aanzien (zie begrip 8).  
Kantoren van ambachtelijke bedrijven worden als onderdeel van dat bedrijf beschouwd voor zover hun oppervlakte maximum 200 m<sup>2</sup> bedraagt.
3. **winkels:** alle plaatsen waar publieke of private dienstverlening met een "open deur"-karakter of loketfunctie gebeurt met het oog op een frequent publiek bezoek.
4. **kleinwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup> en een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantoorruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) van maximaal 200 m<sup>2</sup>.  
Met kleinwinkelbedrijven worden onder meer gelijkgesteld, voor zover ze aan deze oppervlaktevereisten voldoen: wasserettes, depots voor het wassen, verven en reinigen van textielproducten, kapperssalons, schoonheidsinstituten, manicuur- en pedicuersalons, schoen- en sleutelmakers, apotheken, loketdiensten van post, bank, autorijschool en dergelijke, immobiliënkantoren, interim- en uitzendarbeidsbureaus, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen met uitzondering van funeraria, benzinstations.
5. **middelgrootwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte begrepen tussen 150 en 750 m<sup>2</sup> of een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantoorruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) begrepen tussen 200 en 1000 m<sup>2</sup>.
6. **reca-zaken:** alle horeca-bedrijven met uitzondering van hotels, pensions en motels. Cafeteria's van socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen worden als een onderdeel van deze laatste functies beschouwd en niet als reca-zaak.
7. **ambachtelijke bedrijven:** werkhuizen met een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> voor de overdekte en eventueel niet overdekte ruimten tesamen (bijhorende kantoor- en winkelruimten en opslagplaatsen inbegrepen); in specifieke zones voor ambachtelijke bedrijven is er geen oppervlaktebeperking. Deze bedrijven mogen niet hinderlijk zijn voor hun omgeving en zijn onderworpen aan de wetgeving terzake. Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse gewest, het Waalse gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.

Loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50 m<sup>2</sup> en behoudens een toegang niet langs de straatzijde gelegen zijn. Andere opslagplaatsen zijn uitgesloten, evenals alle opslagplaatsen van autowrakken en dergelijke.

8. **kantoorachtigen:** bedrijven met een (veelal hoogtechnologische) activiteit inzake productie, onderzoek en ontwikkeling of laboratoria die gevestigd zijn in aantrekkelijke bedrijfsgebouwen die op kantoorgebouwen lijken, en waarbinnen ook een beperkter aandeel kantoren als onderdeel van het bedrijf aanwezig kan zijn.
9. **distributie:** het brengen van goederen van producten naar consument.
10. **gemeenschapsvoorzieningen:** alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, verzorgende, religieuze, socio-culturele, culturele en sportieve aard aan de gemeenschap.
11. **collectieve autostandplaatsen:** openbare of private standplaatsen voor autovoertuigen -(half)ondergronds, in open lucht of overdekt- die verplicht ter beschikking worden gesteld van buurtbewoners of van (middel)langparkerende dorpsbezoekers. Deze terbeschikkingstelling gebeurt al dan niet tegen vergoeding en/of met een welbepaald toewijzingssysteem. Zij kan permanent zijn of op bepaalde tijdstippen, volgens de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen.
12. **bruto-vloeroppervlakte van een gebouw:** de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw, eventuele vloeren in het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2 meter boven aanwezig is. (Delen van) bouwlagen, met uitzondering van traphallen, met een vrije hoogte van meer dan 5 meter worden als dubbel meegeteld.
13. **bruto-vloeroppervlakte van een bestemming:** de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen of delen ervan die voor die bestemming effectief worden gebruikt, eventuele vloeren in het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2 meter boven aanwezig is.
14. **bebouwingsindex (B/T):** de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt in procent.  
De bebouwingsindex geeft dus in omgekeerde zin ( $100 - B/T$ ) een aanwijzing van het aandeel van de betrokken percelen dat open ruimte moet blijven. Deze open ruimte kan zowel bestaan uit tuinen op het grondniveau als uit een samenhangend geheel van daktuinen op een hoger niveau (bijvoorbeeld op het dak van een (half)ondergrondse inpandige garage).
15. **vloerindex (V/T):** de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van gebouwen op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De vloerindex wordt uitgedrukt als een decimaal getal.
16. **fietsenstalplaats:** een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is (bijvoorbeeld met klemmen, rekken, een steunmuur) voor het stallen van een of meer fietsen.
17. **waardevolle hoogstammige bomen:** hoogstammige, volwassen bomen die waardevol zijn omwille van hun natuurlijke conditie (vorm, gezondheid, volgroeidheid) of omdat zij (bijna) de enige aanwezige boom in een bepaald (binnen)gebied zijn.
18. **verharding:** alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grond-oppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen **waterdichte verhardingen**, zoals bijvoorbeeld betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, dals, tegels, kunststoffolies en half-



- verhardingen zoals bijvoorbeeld betonklinkers met afwateringsprofielen, grastegels, steenslagverharding, grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn (wanneer dit tot in de fundering wordt doorgetrokken).
19. **rooilijn:** grens van het perceel met de openbare weg.
  20. **voorgevelbouwlijn:** denkbeeldige lijn die de voorste grens van de bebouwing aan de straatzijde(n) aangeeft.
  21. **hoofdbouw:** het centrale gedeelte van een gebouw. Het is meestal langs de straatzijde gelegen en het vormt qua volume meestal één geheel, onder één dak. Het wordt begrensd door de voorgevel en de achtergevel.
  22. **achterbouw:** het gedeelte van een gebouw achter de hoofdbouw en de achtergevel, met een kleinere dwarsdoorsnede dan het achtergevelvlak.
  23. **zadeldak:** dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken die in een nok samenkomen. Bij een langs zadeldak ligt de nok evenwijdig aan de straat, bij een dwars zadeldak loodrecht erop.
  24. **dakbasis:** denkbeeldig vlak dat het voorste vlak van een zadeldak in zijn onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
  25. **vrijstaande gevel:** gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
  26. **open bebouwing:** bebouwingwijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
  27. **halfopen bebouwing:** bebouwingwijze waarbij één van beide zijgevels van een gebouw op de perceelsgrens staat en waarvan de andere zijgevel op een minimale afstand van de perceelsgrenzen is geplaatst.
  28. **aaneengesloten gebouw:** gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.
  29. **bescherming als waardevol pand:** deze bescherming houdt in dat bij renovatie met de vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft moet rekening gehouden worden.
  30. **harmonische samenhang:** houdt in dat panden voor het merendeel van de elementen die hun voorkomen bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen en andere gevelkenmerken) aansluiten bij die elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken.
  31. **gevelkenmerken:** dit zijn de horizontale geleiding (verhouding van de bouwlagen), de verticale geleiding (ritme van de traveeën), het reliëf (in- en uitsprongen), de textuur (graad van detaillering), het materiaal en de kleur, die al dan niet in een geslaagde gevelcompositie worden samengebracht.
  32. **maximum-gabarit:** een opgegeven denkbeeldige lijn in de langsdoorsnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel, enkel met uitzondering van antennes, schouwen en verluchtingspijpen, moet passen. Ook liftkokers, technische lokalen, dakkapellen, balkons en dergelijke moeten binnen het maximum-gabarit vallen.
  33. **bouwlaag:** het geheel van lokalen en ruimten die in eenzelfde gebouw aanwezig zijn op eenzelfde niveau, of (bij gebouwen met niveaoverschillen, split-levels en dergelijke) waarvan de vloer op maximaal 2 meter onder of boven dat niveau gelegen is. Indien zowel onder als boven het gekozen niveau binnen de 2 meter een vloer aanwezig is, wordt slechts een daarvan bij de betreffende bouwlaag ingerekend.
  34. **dagrecreatie:** alle recreatieve activiteiten, met uitsluiting van deze waar overnachtingen mee gepaard gaan.
  35. **hoogstamboomgaard:** een omsloten stuk (weide)grond beplant met vruchtbomen met hoge, lange stammen, hetzij kwekerij of niet.
  36. **schouder van een holle weg:** (ook kruin van een holle weg genaamd) het bovendeel van de berm van een holle weg, waar deze berm qua helling verflauwt en ombuigt naar het naastliggende land. De schouder van de holle weg loopt door tot op dit punt waar de

- raaklijn van de bermhelling volledig samenvalt met het vlak van het naastliggende land; in voorkomend geval behoort de volledige topkam dus tot de schouder van de holle weg.
37. **fruitvariëteiten uit de Vlaamse lijst voor genetische biodiversiteit:** de lijst van oude hoogstammige fruitvariëteiten die de Administratie Land- en Tuinbouw van de Vlaamse Gemeenschap thans hanteert bij de toekenning van subsidies voor bescherming van de genetische diversiteit en de toekomstige aanpassingen van deze lijst.
  38. **traditionele haag-, boom- en struiksoorten:** de bomen, heesters en hagen die voor het grondgebied van Sint-Truiden als traditioneel beschouwd zijn opgesomd in punt 0.3 / 54) van de goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (besluit BD 13/12/2007) en in de latere versies daarvan.
  39. **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.
  40. **verblijfsrecreatie:** voor de toepassing van de bepalingen van dit RUP worden als verblijfsrecreatie beschouwd: kampeerterein, jeugdvakantieverblijf, jeugdherberg, bed-and-breakfast, chambres d'hôtes, gites en hoogwaardige verblijfsrecreatie van familie- of vriendengroepen.
  41. **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) die 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.
  42. **verbouwing:** bouwwerken die worden uitgevoerd aan bestaande gebouwen of constructies om deze in een goede of betere staat (terug) te brengen, waarbij de aard, de vorm of het uitzicht ervan wordt veranderd en waarbij - behoudens voor de delen die volledig en definitief worden verwijderd en niet heropgebouwd - minstens de helft van de buitenmuren of van de steunconstructie wordt behouden.
  43. **nieuwbouw:** bouwwerken die worden uitgevoerd om nieuwe gebouwen of constructies op te richten of om bestaande gebouwen of constructies dermate grondig aan te passen dat - buiten de delen die volledig en definitief worden verwijderd en niet heropgebouwd - meer dan de helft van de bestaande buitenmuren of steunconstructie wordt verwijderd of vervangen. Vervangingsbouw en herbouw na afbraak zijn vormen van nieuwbouw.
  44. **rooien:** een beplanting verwijderen.
  45. **kappen:** de bovengrondse delen van een beplanting verwijderen.
  46. **nastrevenwaardige parkeercapaciteit:** het aantal parkeerplaatsen dat voor een gebouw met de functies die het herbergt zonder meer is toegelaten. Minder of meer plaatsen dan dit nastrevenwaardig aantal kunnen worden toegelaten (tot maximum de aangegeven maximumcapaciteit) of worden verplicht in functie van de draagkracht van de plek in haar omgeving.
  47. **maximum parkeercapaciteit:** het maximum aantal parkeerplaatsen dat voor een gebouw met de functies die het herbergt mag worden toegelaten.
  48. **schuilhok:** een constructie die beantwoordt aan volgende voorwaarden :

- ze wordt opgericht in een graasweide of in een (half)hoogstamboomgaard om het vee of de dieren beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden tijdens het weideseizoen;
- uit de eenvoud van de constructie en de gebruikte materialen blijkt duidelijk dat het gaat om een eenvoudige schuilplaats die niet verhard is en die, behoudens een eventuele kleine ruimte (max. 2 m<sup>2</sup>) voor tijdelijke stockage van voeder of klein landbouwgerei, niet is ingedeeld; het gaat niet om een stal of een opslagplaats;
- materialen: hout voor de wanden, hout, pannen of antracietkleurige golfplaten voor het dak;
- maximum oppervlakte: 16 m<sup>2</sup>;
- maximum kroonlijsthoogte: 3,00 m;
- lessenaarsdak; maximum helling 35 graden;
- één zijde is minstens voor de helft altijd open; drie wanden kunnen volledig gesloten zijn;
- er mogen geen andere constructies aan het gebouw worden bevestigd (zoals voederbakken en dranghekkens);
- geen verhardingen, ook niet van de toegang tot het schuilhok;
- een schuilhok voor vee dient onmiddellijk te worden verwijderd wanneer de graasweide waarin het werd opgericht niet meer als dusdanig gebruikt wordt.

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

49. **zorgwoning:** woonvorm van wonen waarbij zorgbehoevenden (ouderen, andersvaliden, ...) met behoud van hun zelfstandigheid, op permanente en vrijwillige basis beroep kunnen doen op mantelzorg. Een zorgwoning voldoet aan alle hiernavolgende voorwaarden :
- de zorgwoning is een ondergeschikte wooneenheid binnen het bestaande volume van een woning of binnen de bestaande volumeuitbreidingsmogelijkheden;
  - de zorgwoning vormt één fysiek geheel met de hoofdwooning doordat ze er boven of naast is gesitueerd en er mee onderling verbonden is door middel van een tussendeur of tussentrap;
  - de zorgwoning maakt ten hoogste éénderde uit van het bouwvolume van de volledige woning; zij bevindt zich geheel gelijkvloers;
  - de creatie van de zorgwoning gebeurt met het oog op het huisvesten van ten hoogste twee hulpbehoevende personen, ouderen of personen met beperkte woonbehoeften;
  - de eigendom, of ten minste de naakte eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

## Artikel 5. Parkeervoorschriften

### 5.1. Gebouwbonden parkeerplaatsen

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

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

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

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

Voor alle parkeerplaatsen van de maximumcapaciteit die niet effectief (mogen) worden gebouwd, zal de bouwheer volgens de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening een vergoeding betalen aan het stadsbestuur van Sint-Truiden.

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

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

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

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

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

Tabel 1. Nastrevenswaardige en maximum capaciteit aan gebouwgebonden parkeerplaatsen

bestemming	stallingscapaciteit voor auto's		verplichte fietsstandplaatsen
	maximum	nastrevenswaardige	
woningen: conciërgewoningen	2 per zelfstandige woning	1 per zelfstandige woning	1 per woning
kantoren, diensten, winkels, restaurants, cafés, bedrijfsgarages, ambachtelijke bedrijven	1 per 25 m <sup>2</sup>	1 per 50 m <sup>2</sup>	1 per 50 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte
vergaderzalen en andere educatieve ruimten	1 per 2 zitplaatsen	1 per 5 zitplaatsen	1 per 10 zitplaatsen
hotels en verblijfsrecreatie	1 per kamer	1 per 2 kamers	1 per 3 kamers
motels	1 per kamer	1 per kamer	1 per 3 kamers
andere recreatieve binnenruimten	1 per 25 m <sup>2</sup>	1 per 50 m <sup>2</sup>	1 per 50 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte
recreatieve buitenruimten	1 per 25 m <sup>2</sup>	1 per 500 m <sup>2</sup>	1 per 500 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte
klinieken, rustoorden en andere verzorgingsinstellingen	1 per 4 bedden	1 per 10 bedden	1 per 4 bedden
scholen	1 per klaslokaal	1 per 5 klaslokalen	5 per klaslokaal

## 5.2. Collectieve autostandplaatsen

Collectieve autostandplaatsen, bovenop eventuele gebouwgebonden parkeerplaatsen, zijn alleen toegelaten in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen en in de open zone voor parkeren. De technische voorschriften van artikel 5.3. zijn ook voor collectieve standplaatsen van tel.

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

## 5.3. Technische voorschriften voor alle parkeerplaatsen

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

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

- voor boxengarage: 5,00 m x 2,75 m x 2,00 m hoogte;
- voor afgesloten ruimten: 5,00 m x 2,25 m x 2,00 m hoogte;
- voor stallingen in open lucht: 5,00 m x 2,50 m.

In afwijking op het voorgaande bedraagt de minimumbreedte van parkeerplaatsen voorbehouden voor gehandicapten of voor personen met beperkte beweeglijkheid 3,5 m; deze parkeerplaatsen worden bij voorkeur aangelegd op de hoek van het parkeerterrein. Ze worden

aangeduid met het internationale kenteken zowel op de grond als op een paaltje. Voor de toegangen naar deze parkeerplaatsen zijn de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing.

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

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

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

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

### 5.3.2. Gegevens te verstrekken door de aanvrager

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

## II. Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer

## Artikel 6. Zonering en bestemmingen

Volgende zones worden onderscheiden.

Gebiedsdekkende bestemmingszones die de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren (dd. 1/1/2002) en van het RUP groene waarden (dd. 14/9/2006) binnen het plangebied volledig vervangen zijn :

13. zone voor gemeenschapsvoorzieningen
16. open zone voor parkeren
57. onbebouwde zone voor open ruimten en tuinen.

De ontbrekende nummers komen niet voor in dit plangebied.

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

## Artikel 7. Bestemmingen

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

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

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

## Artikel 8. Voorschriften per bestemmingszone

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

### 8.13. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

#### 8.13.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 9: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

In de zones voor gemeenschapsvoorzieningen zijn gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen de hoofdbestemming; zij kunnen worden toegelaten wanneer zij laag dynamisch van aard zijn.

In een zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn dagrecreatieve inrichtingen en collectieve autostandplaatsen als nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken; landbouw is steeds toegelaten.



### 8.13.2. Inrichting

#### *Toelaatbare werken*

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloerindex (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven.

De constructies in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. De nieuwe gebouwen dienen aan te sluiten op de bestaande, zoals aangeduid op het plan feitelijke en juridische toestand.

De gebouwde volumes in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen. Hier mogen enkel kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen en sculpturen worden geconstrueerd. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor gemeenschapsvoorzieningen moet onverhard zijn; de onbebouwde zone voor open ruimten en tuinen (cfr. artikel 8.57) die gevat wordt door de zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt meegerekend voor het bepalen van deze onverharde helft.

Voor zover deze niet aanwezig zijn en passen binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan één boom per volle 250 m<sup>2</sup> niet-bebouwde oppervlakte.

#### *Verboden werken*

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter en de waardevolle kenmerken van de zone en haar omgeving :

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder artikel 8.13.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen), ook deze van minder dan 0,50 m, die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten, voor buffering naar de omgeving of voor buffering en indringing van oppervlaktewater;
- het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren, met uitzondering van de vergunningsplichtige tijdelijke verlaging om vergunde bouwwerken mogelijk te maken;
- het aanplanten van niet-traditionele bomen of heesters;
- ingrepen die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kunnen hebben en die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten of voor buffering naar de omgeving, in het bijzonder het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstambomen met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten voor bijzondere gebouwen door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

### *Verplichte werken*

In het kader van het artikel in het Decreet Ruimtelijke Ordening dat de lasten en voorwaarden bij vergunningen omschrijft, dienen in voorkomend geval, en in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten en bebouwde vloeroppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakten zoals omschreven bij de toegelaten werken in artikel 8.13.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en tuinen;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- voor zover passend binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving de aanplant van de hoogstammige bomen in de niet-bebouwde delen van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen zoals hiervoor beschreven in artikel 8.13.2;
- het behoud en de versterking van de structuur van hagen en bomenrijen in de zone;
- het voorzien van inrichtingen voor de opvang, hergebruik, buffering, infiltratie en vertraagde afvoer van hemelwater overeenkomstig de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening terzake, maar met een strenger maximaal lozingsdebiet van het gebufferde hemelwater van maximum 720 liter per uur en per 100 m<sup>2</sup> verharde en/of dakoppervlakte, waarbij deze infiltratiegrachten en andere infiltratievoorzieningen zoals wadi's uitgevoerd worden in open waterstructuren en verspreid worden over het niet-bebouwde deel van de zone.

#### 8.13.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP geen specifieke beheersvoorschriften in.

## 8.16. Open zone voor parkeren

### 8.16.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur

De open zones voor parkeren zijn bestemd voor gebouwgebonden parkeer- en stallingsplaatsen van wagens (volgens de bepalingen van artikel 5.1, toegepast op de bestemmingszone voor gemeenschapsvoorzieningen binnen het plangebied van dit RUP) en vervullen, naast deze parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving.

Als nevenbestemming kan het College van Burgemeester en Schepenen (indien de oppervlakte van een open zone voor parkeren dit in verhouding tot het nastrevenswaardig aantal parkeerplaatsen voor de voornoemde aanleunende bestemmingszones dit toelaat), op advies van de Bouwcommissie Buitengebied, bepalen dat er in die zone aanvullend ook collectieve

autostandplaatsen verplicht moeten worden gerealiseerd (zie ook artikel 5.2) en hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn. In dit geval is de open zone voor collectief parkeren op de vastgelegde tijdstippen verplicht publiek toegankelijk en kunnen er, wanneer de initiatiefnemer dit voldoende motiveert, ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten.

## 8.16.2. Inrichting

### *Toelaatbare werken*

De gebouwgebonden en eventuele collectieve autostandplaatsen voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 5.3 en van dit artikel 8.16.2 en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake. Om de draagkracht van de betreffende sites in het buitengebied niet te overschrijden en tegelijk de omvang van de zone beperkt te houden wordt de open zone voor parkeren zodanig ingericht dat er niet meer dan 1 parkeer- of stallingsplaats per 20 m<sup>2</sup> open zone voor parkeren aanwezig is. In een open zone voor parkeren dient minstens één parkeerplaats voor personen met een verminderde beweeglijkheid te worden voorzien en ingericht.

In de open zones voor parkeren mag :

- bij aanleg van de parkeerplaatsen in open lucht, maximum 15 % van de oppervlakte per zone worden verhard met waterdoorlatend materialen en maximum 50 % met waterdoorlatende grasdallen; in de rest van de zone zijn geen andere verhardingen toegelaten dan donkerkleurige waterdoorlatende kunststof graswapening die onder het maaiveld wordt aangebracht;
- op maximaal 10 % van de oppervlakte per zone een of meerdere kleine constructies zoals tuinmuren, reclame-inrichtingen, masten, speeltuigen en sculpturen, pergola's, prieeltjes, overkappingen voor fietsen worden geconstrueerd. Deze worden verzorgd, sober en aantrekkelijk afgewerkt;
- indien collectieve parkeerplaatsen worden opgelegd of toegelaten: een kleinschalige gemeenschapsvoorziening (speelhoek, ontmoetingsruimte, ... van maximaal 100 m<sup>2</sup>) worden voorzien op begane grond;
- een ondergrondse leiding met bijhorende installaties worden aangelegd en onderhouden.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan één boom per volle 250 m<sup>2</sup> niet-bebouwde oppervlakte in de open zone voor parkeren op dat perceel; het College kan de plaats daarvan aanduiden.

In de aanleg en inrichting van de open zones voor parkeren wordt bijzondere aandacht besteed aan een aantrekkelijke afwerking naar aanleunende delen van het openbaar domein en van open ruimten met hagen van max. 1,5 m hoogte; ook is in voorkomend geval een visueel aantrekkelijke en veilige afwerking naar de omliggende tuinen verplicht.

### *Waterafvoer en -hergebruik*

Regenwater afkomstig van verhardingen en eventuele daken wordt conform de bepalingen in de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening opgevangen, gebufferd, in voorkomend geval gezuiverd, gebruikt en in laatste instantie geloosd. Evenwel dient een strenger maximaal lozingsdebiet van het gebufferde hemelwater van maximum 720 liter per uur en per 100 m<sup>2</sup> verharde en/of dakoppervlakte toegepast, waarbij de infiltratiegrachten en andere infiltratievoorzieningen zoals wadi's uitgevoerd worden in open waterstructuren.

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

### *Verboden werken*

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter en de waardevolle kenmerken van de zone en haar omgeving :

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder artikel 8.16.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen), ook deze van minder dan 0,50 m, die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten, voor buffering naar de omgeving of voor buffering en indringing van oppervlaktewater;
- het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren, met uitzondering van de vergunningsplichtige tijdelijke verlaging om vergunde bouwwerken mogelijk te maken;
- het aanplanten van niet-traditionele bomen of heesters;
- ingrepen die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kunnen hebben en die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten of voor buffering naar de omgeving, in het bijzonder het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstambomen met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

### *Verplichte werken*

In het kader van het artikel in het Decreet Ruimtelijke Ordening dat de lasten en voorwaarden bij vergunningen omschrijft, dienen in voorkomend geval, en in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in artikel 8.16.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de hoogstammige bomen en van afschermende hagen in de open zone voor parkeren zoals omschreven in artikel 8.16.2.

### **8.16.3. Beheer**

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

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en

kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft.

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

## 8.57. Onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen

### 8.57.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 9: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

De onbebouwbare zones voor open ruimten en tuinen zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten. Het stallen van wagens is er niet toegelaten. De hoogstamboomgaarden gelegen in de onbebouwbare zones voor open ruimten en tuinen, zullen maximaal beschermd en wanneer nodig geherwaardeerd worden omwille van hun cultuurhistorische en landschappelijke waarde en hun belevingswaarde voor de aanpalende woonomgevingen; bij deze in de omhullende zone voor gemeenschapsvoorzieningen zal dit zoveel als mogelijk gebeuren en zal dit in het omgevingsrapport worden verantwoord.

### 8.57.2. Inrichting

In deze onbebouwbare zone mag met uitzondering van tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen en kleine serres en schuilhokken (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: de initiatiefnemer zal dit in een omgevingsrapport verantwoorden. Kleinschalige ingrepen en reliëfwijzigingen voor buffering en infiltratie van hemelwater zijn toegelaten; deze worden als open waterstructuren uitgevoerd.

Voor zover ze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan één boom per volle 100 m<sup>2</sup> onbebouwbare zone op dat perceel; het College kan de plaats en de soort daarvan aanduiden.

### 8.57.3. Beheer

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

Voor deze bestemmingszone voert dit RUP geen specifieke beheersvoorschriften in.

## Artikel 9. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

### 9.1. Waardevolle bomen

De hoogstammige bomen zijn aangegeven op het grafisch plan.

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

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

In de kroonprojectie van de waardevolle es in de noordelijke rand van het plangebied is het oprichten van gebouwen en constructies, de aanleg van ondergrondse leidingen en alle ingrepen die de grondwaterstand zouden verlagen verboden.

### 9.2. Open te laten doorgangen

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

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

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

Doorgangen voor langzaam verkeer hebben een minimale vrije breedte van 3 m en, daar waar ze overbouwd zijn, een minimale vrije hoogte van 2,5 m; zij bevatten inrichtingen die de doorgang van personenwagens verhinderen. Doorgangen voor wagens hebben een minimale vrije breedte en een vrije hoogte die beantwoorden aan de betreffende gemeentelijke reglementering over de brandveiligheid.

### III. PROCEDURE

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

##### 10.1. In te dienen documenten

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

- aanduiding van het geheel van de bebouwing en de open ruimte op het betrokken perceel of percelen, en dit zowel in bestaande als in nieuwe toestand;
- aanduiding op de grondplannen van de huidige en voorziene autostandplaatsen, gebouwgebonden en collectieve, (met rechthoeken volgens de afmetingen die in artikel 5.3.1. zijn aangegeven) en van de toegangen ervan met hun afmetingen;
- een berekeningsnota 'gebouwgebonden parkeerplaatsen' waaruit de maximum parkeercapaciteit, het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen en het effectief voorziene aantal parkeerplaatsen voor dat bouwinitiatief blijkt (artikel 5.1.);
- een berekeningsnota 'bestemmingen' waarin de oppervlakte wordt aangegeven van al de bestemmingen die op het betrokken perceel(en) voorkomen voor en na het bouwinitiatief (volgens artikel 7);
- bij waardevolle en andere panden: een beknopte nota 'inpassing in de omgeving', met een opname van de bepalende (gevel)elementen uit de omgeving en met de conclusies die daaruit naar het betrokken pand worden getrokken (artikel 9.1);
- een beknopte nota 'inwendige waardevolle elementen' met een bijhorende fotoreeks, waarin de historische en waardevolle elementen binnenin de gebouwen, voor zover aanwezig, worden beschreven.

## 10.2. Vergunningen en weigeringen

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

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

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

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

Het betreft :

- het voorzien van minder fietsstandplaatsen voor niet-woonfuncties (art. 5.1.1);
- elk (ver)bouwinitiatief met meer of minder gebouwgebonden autostandplaatsen dan het nastrevenswaardige aantal (artikel 5.1.2);
- alle initiatieven in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen (artikel 8.13)
- een bijkomende verharding (artikel 8.57)
- alle vergunningplichtige bouwwerken met uitgebreide dossiersamenstelling aan een waardevol pand (artikel 9.1).

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

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

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:

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



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

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

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

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

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

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

## Artikel 12. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: Bouwcommissie Buitengebied

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

### 12.1. Taak en bevoegdheid

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

De Bouwcommissie Buitengebied geeft advies aan het College over alle (ver)bouwprojecten in het plangebied van dit RUP waarvoor volgens artikel 11 van deze voorschriften een omgevingsrapport moet worden ingediend en het aangeraden is dit vooraf te doen. Dit advies wordt gegeven bij de aanvraag van zowel de voorafgaandelijke stedenbouwkundige attesten als van de stedenbouwkundige vergunningen.

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

De Bouwcommissie Buitengebied geeft advies over (de voorwaarden voor) het toelaten van bouwprojecten; het College van Burgemeester en Schepenen beslist erover.

### 12.2. Samenstelling

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

Ambtshalve leden zijn:

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

Gewone, stemgerechtigde leden zijn:

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

- twee leden van de GECORO, waarvan minstens één deskundige inzake ruimtelijke ordening.

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

Bij een (ver)bouw- of herinrichtingsinitiatief aan een waardevol pand of op een perceel dat (gedeeltelijk) als monument of erfgoedlandschap is geklasseerd, worden ook de schepenen voor Monumentenzorg en de inspecteur van de Vlaamse administratie bevoegd voor Monumenten en Landschappen voor de bespreking uitgenodigd. Zij zijn niet stemgerechtigd.

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

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

De leden van de Bouwcommissie Buitengebied worden, voor zover ze geen lid zijn, automatisch als waarnemend lid in de GECORO opgenomen.

De samenstelling van de Bouwcommissie Buitengebied wordt telkens voor een periode van twee jaar bekrachtigd door de Gemeenteraad. In toerbeurt kunnen bij het begin van elke tweejaarlijkse periode - op gemotiveerde voordracht van het College, na eventuele voorstellen van de GECORO of van de Bouwcommissie Buitengebied zelf - telkens twee van de gewone leden worden vervangen (of herbevestigd).

Gewone leden kunnen tijdens de periode van twee jaar ontslag nemen en krijgen automatisch ontslag wanneer zij drie keer na elkaar ongemotiveerd afwezig zijn. In deze gevallen wordt hun plaats voor de rest van die periode volwaardig ingenomen door de aangeduide plaatsvervanger; bij de daaropvolgende bekrachtiging van de samenstelling wordt hun plaats opnieuw ingevuld.

Voor de leden mogen er bij de behandeling van een dossier geen onverenigbaarheden van tel zijn (architect van project, belanghebbende, familie van initiatiefnemer, ...). Zij kunnen hiervoor worden gewraakt.

Onmiddellijk na de definitieve goedkeuring van dit RUP door de Gemeenteraad, neemt het College van Burgemeester en Schepenen de nodige voorbereidingen voor de samenstelling van de Bouwcommissie Buitengebied. De Bouwcommissie Buitengebied wordt zo spoedig mogelijk, ten laatste 15 dagen na het van kracht worden van dit RUP, geïnstalleerd.

### 12.3. Werkwijze

De werkzaamheden van de Bouwcommissie Buitengebied worden, op basis van de bepalingen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en binnen de beperkingen van dit artikel 13, geregeld in een Huishoudelijk Reglement. De gemeenteraad legt dit reglement ten laatste vast bij de definitieve goedkeuring van dit RUP

## Bijlage 1 Elementen van interpretatie voor inpassing van gebouw-, kroonlijst- en constructiehoogten

Voor panden die niet als waardevol zijn aangeduid, zijn volgende aspecten mede bepalend bij het vastleggen van de kroonlijsthoogte of dakranden (H) van de gebouwen en constructies.

Zij kunnen door de ontwerpers gehanteerd worden in hun analyse van de concrete situatie en in hun motivatie van de voorgestelde hoogten.

Vanuit de omgevingscontext:

- beginpunt is de verhouding tot de straatbreedte of tot de afstand tot vrijstaande gevels van gebouwen op omliggende percelen (B):  $H \leq 0,7 B$  langs de zuid- en westzijde van de straat en  $H \leq B$  aan de noord- en oostzijde.

De also bekomen hoogte kan gecorrigeerd worden met:

- verhouding tot gevelbreedte die op het perceel zinvol kan worden ingepast (b): bij voorkeur  $H \leq 2,5 b$ ;
- aansluiting op kroonlijsthoogte van de geburen: het hoogteverschil van de kroonlijsten mag aan de scheidsmuur of perceelsgrens en aan de eerste gevelwand op het perceel maximaal 3 meter bedragen; verderaf kan deze afwijking toenemen beneden een hoek van  $45^\circ$ ;
- bij monumenten, stadsgezichten en waardevolle gebouwen is de bestaande hoogte de uiterste grens.

Vanuit architecturaal oogpunt:

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

## Bijlage 2 Combinatietabel ruimtelijke opties - richtinggevend elementen - bestemmingen

Als bijlage bij de voorschriftenbundel wordt een combinatietabel opgenomen ter verduidelijking/concretisering van de stedenbouwkundige voorschriften, met daarin drie kolommen. De eerste kolom bevat de ruimtelijke opties, de tweede kolom bevat de belangrijkste elementen van de inrichting van deze ruimtelijke opties. De laatste kolom verwijst naar de bestemming op het grafisch plan waarvoor deze ruimtelijke opties gelden.

<b>ruimtelijke opties / conceptelementen</b>	<b>richtinggevend elementen van inrichting en gebruik</b>	<b>verordenende bestemmingen</b>
vrijwaren hoge natuurwaarden aan bomen, hagen en boomgaarden	behoud en versterking waardevolle habitats; geen bebouwing behoudens kleinschalige constructies; beperkte verharding	onbebouwde zone voor open ruimten en tuinen; overdruk waardevolle boom
uitbreiding gebouwen en nieuwe functies in de school- en verenigingsite	gemeenschapsvoorzieningen als hoofdfunctie, waaiër aan laagdynamische nevenfuncties	zone voor gemeenschapsvoorzieningen
georganiseerde autobereikbaarheid	gebruik van bestaand plein als medewerkersparking; georganiseerd systeem voor brengen en afhalen kinderen; nieuwe groene parking voor afhalende ouders, ook bruikbaar voor de verenigingen; groene parking met streekeigen hagen en hoogstammige fruitbomen volgens het raster van de aanleunende boomgaard	open zone voor parkeren
hoofdtoegang langs Galgestraat	gekoppeld aan afremmende inkompoort van het dorp op Galgestraat; optimaler en veiliger inrichting	erfdienstbaarheden van doorgangen voor langzaam verkeer

+