RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

provincie limburg

gemeente sint-truiden

project **RUP sint-pieter**

plan **DEFINITIEF ONTWERP**
stedenbouwkundige voorschriften

het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd

van 01 11 2016 tot 31 12 2016
28 01 2017 06 02 2017

de secretaris
Kathleen Bergoets

de burgemeester
Veerle Heeren

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 29 05 2017

de secretaris
Kathleen Bergoets

de voorzitter
Marc Bels

opdrachtnemer A2O - omgeving
St.Truidersteenweg 173 3500 Hasselt

ontwerper in onderaanneming OMGEVING cvba
uitbreidingstraat 390 2600 berchem-antwerpen t 03 448 22 72
www.omgeving.be f 03 440 13 93

bart claassen
ruimtelijk planner

jan baelus
ruimtelijk planner

verantwoordelijk ambtenaar bart schops
stadsarchitect, gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

filenummer 10059_PL_052
datum maart 2017

OMGEVING
PASSIE VOOR RUIMTE

a2o atelier voor architectuur en omgeving

stedenbouwkundige voorschriften

RUP ‘sint-pieter’

stad sint-truiden | maart 2017 | DEFINITIEF ONTWERP



OMGEVING
PASSIE VOOR RUIMTE

a2o
omgeving

colofon
project: RUP ‘Sint-Pieter’
opdrachtgever: stad SINT - TRUIDEN
opdrachtnemer: A2O - omgeving | Visserstraat 2 | 3500 Hasselt
ontwerper in onderaanneming: OMGEVING cvba | uitbreidingstraat 390 | 2600 berchem-antwerpen |
t 03 448 22 72 | f 03 440 13 93

Inhoud

.....3
Inleiding.....4

Deel I – Algemene bepalingen.....7

Artikel 1. Begrenzing van het gebied.....8

Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften8

Artikel 3. Afwijkingsmodaliteiten en bestaande reglementering.....9

Artikel 4. Terminologie.....9

Artikel 5. Parkeernorm.....14

Deel II – Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.....19

Artikel 6. Zoneringen en bestemmingen.....20

Artikel 7. Voorschriften per bestemmingszone ..... - 22 -
7.1. Woonzone met tuinstrook
7.1. bis Zone voor grondgebonden wonen 35
7.2. Handelsstraat in woonzone 49
7.4. Woonprojectzone.....54
7.6. Woonwerkprojectzone 67
7.10. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen.....70
7.11. Zone voor collectief parkeren 76
7.12. Open zone voor collectief parkeren 78
7.13. Onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen.....81
7.16. Straten en pleinen 85
7.17. Groene schakel 87
7.18. Onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer 89
7.41. Parkgebied 93

Artikel 8. Gedetailleerde inrichtingsvoor-schriften 99
8.1. Waardevolle panden 99
8.2. Waardevolle bomen 101
8.3. Open te laten doorgangen.....102
8.4. Hoofdontsluiting.....104
8.5. Waterloop met zone non aedificandi 104
8.6. Zoekzone voor plein 105
8.7. Aan te brengen accent 105
8.8. Zone met bijzondere bebouwingsregels.....106

Deel III – Procedure.....107

Artikel 9. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties.....108

Artikel 10. Gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan en motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota.....108

Artikel 11. Gemandateerde werkgroep van de GECORO 110

Bijlagen.....112

Inleiding

1.1 Leeshandleiding

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

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

Deel II bevat de voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer. Hierbij zijn, net als bij andere in opmaak zijnde ruimtelijke uitvoeringsplannen voor het Truiense stedelijk gebied, haast alle voorschriften die op een bepaalde bestemmingszone betrekking hebben gebundeld in één artikelonderdeel. Alleen enkele gedetailleerde inrichtingsvoorschriften zijn in een afzonderlijk artikel 8 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.

Nieuw ten opzichte van eerder goedgekeurde RUP's in het stedelijk gebied is: dat de voorschriften per bestemmingszone worden begeleid door de (richtinggevende) essentiële ruimtelijke elementen waarop dit voorschrift stoelt en doet het vormgeven welke thans geldende verordenende voorschriften er voor worden opgeheven.

Deel III, procedure, beschrijft de documenten en procedures die van tel zijn bij een slopingsaanvraag en een gewone aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (artikel 9) en bij bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges. Deze laatste zijn alleen van tel in een aantal welomschreven situaties, die bij het begin van artikel 10 worden opgesomd.

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 stedelijk gebied wordt toegepast.

1.2 Algemene opvatting

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

Dit uitvoeringsplan Sint-Pieter 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 basisstramien. Telkens is een normaal gewenste situatie aangegeven en is een tolerantiemarge daarvan met duidelijk omschreven grenzen vastgelegd. Bouwinitiatieven die aan de normaal gewenste situaties beantwoorden, kunnen een vergunning bekomen langs de normale procedure van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Bouwinitiatieven die van een normaal gewenste situatie willen afwijken om voor die plek een hogere kwaliteit te verwezenlijken zijn welkom; in die gevallen wordt de afwijking vooraf gemotiveerd in een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan. De ruimere discussie die hierover binnen een Gemandateerde werkgroep van de GECORO wordt gevoerd, zal een stimulans zijn om daadwerkelijk een hoge kwaliteit die inspeelt op de omgeving na te streven.

1.3. Relatie met bestaande gemeentelijke regelgeving

Volgende bepalingen uit de goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (BD 13/12/2007) zijn in het plangebied van dit RUP 'Sint-Pieter' niet meer van toepassing zijn omdat de voorschriften van het RUP de betrokken materie regelen :

- artikel 6 over het uiterlijk van gebouwen
- artikels 8, 9, 10, 11 over inplanting, afmetingen en bezonning
- artikels 21 tot en met 28 over harmonie
- artikel 63 over waardevolle en karaktervolle panden
- artikels 147 en 163 over parkeren.

De overige artikels van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening blijven in voorkomend geval van toepassing voor het plangebied van dit RUP 'Sint-Pieter'.

Deel I – Algemene bepalingen

Deze algemene bepalingen zijn van toepassing voor zover er geen andersluidende bepalingen zijn opgenomen in de artikels ressorterend onder de bijzondere 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.

Op hoofdlijn is dit plangebied begrensd door Tiensesteenweg, Spaansebrugstraat, Naamsevest en Luikersteenweg in het noorden, N80 in het oosten, de dorpskern van Bevingen in het zuiden en ruwweg Rochendaal, Ziekerenweg en Halmaalweg in het westen.

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 binnen de beperkingen die de VCRO oplegt 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 privégronden 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 enz.).

Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de perceelsgrenzen van het GRB (toestand 2015), 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 reglementering

3.1. Afwijkingsmodaliteiten

Het College van Burgemeester en Schepenen kan, aanvullend aan de elementen waarin de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan tolerantiemarges voorzien, afwijkingen toestaan van de stedenbouwkundige voorschriften, enkel wat betreft de perceelsoppervlakten en -grenzen en de voorschriften met betrekking tot de welstand, andere dan over de gebruikte materialen.

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, de dakvorm en de gebruikte materialen kunnen volgens de bepalingen van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, 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. Terminologie

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. **aaneengesloten gebouw**: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.
2. **achterbouw**: het gedeelte van een gebouw achter de hoofdbouw en de achtergevel, met een kleinere dwarsdoorsnede dan het achtergevelvlak.
3. **ambachtelijke bedrijven**: werkhuizen met een maximale oppervlakte van 1.000 m² voor de overdekte en eventueel niet overdekte ruimten tesamen (bijhorende kantoor- en winkelruimten en opslagplaatsen inbegrepen. 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 m² en behoudens een toegang niet langs de straatzijde gelegen zijn. Andere opslagplaatsen zijn uitgesloten, evenals alle opslagplaatsen van autowrakken en dergelijke.
4. **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). Doordat het maximum aandeel dat van deze groene ruimte mag verhard worden wordt vastgelegd, is de facto het aandeel groen (groenindex) gekend.

5. **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 verharden delen situeert.
6. **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.
7. **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.
8. **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.
9. **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.
10. **collectieve autostandplaatsen**: openbare of private standplaatsen voor autovoertuigen -(half)ondergronds, in open lucht of overdekt- die verplicht ter beschikking worden gesteld van buurtbewoners of van (middel)langparkerende stadsbezoekers. Deze terbeschikkingstelling gebeurt al dan niet tegen vergoeding en/of met een welbepaald toewijzingssysteem. Zij kan permanent zijn of op bepaalde tijdstippen, volgens de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen.
11. **dagrecreatie**: alle recreatieve activiteiten, met uitsluiting van deze waar overnachtingen mee gepaard gaan.
12. **dakbasis**: denkbeeldig vlak dat het voorste vlak van een zadeldak in zijn onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
13. **distributie**: het brengen van goederen van producten naar consument.
14. **fietsenstalplaats**: een overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is (bijvoorbeeld met klemmen, rekken, een steunmuur) voor het stallen van een of meer fietsen.
15. **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.
16. **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.
17. **halfopen bebouwing**: bebouwingswijze 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.

18. **halfstamfruitboom**: een fruitboom met een uitgegroeide kroon, een stamomtrek van minimum 50 cm aan de stambasis en een halfhoge stam van tussen 1 en 1,6 m tussen stambasis en kruin
19. **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.
20. **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.
21. **hoogstamboomgaard**: een kadastraal perceel met een omsloten stuk weidegrond met 4 of meer hoogstamfruitbomen of halfstamfruitbomen, tussen dewelke zich geen laagstamfruitbomen bevinden.
22. **hoogstamfruitboom**: een fruitboom met een uitgegroeide kroon, een stamomtrek van minimum 50 cm aan de stambasis en een hoge stam van minstens 1,6 m tussen stambasis en kruin; een jonge aan te planten fruitboom heeft een minimum maat 10/12.
23. **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 prostitutiebar beschouwd.
24. **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.
25. **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.
26. **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.
27. **kappen**: de bovengrondse delen van een beplanting verwijderen.
28. **kleinwinkelbedrijven**: alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte van maximaal 150 m² en een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantoorruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) van maximaal 200 m².

Met kleinwinkelbedrijven worden onder meer gelijkgesteld, voor zover ze aan deze oppervlaktevereisten voldoen: wasserettes, depots voor het wassen, verven en reinigen van textielproducten, kapperssalons, schoonheidsinstituten, manicuur- en pedicuursalons, schoen- en sleutelmakers, apotheken, loketdiensten van post, bank, autorijschool en dergelijke, immobiliënkantoren, interim- en uitzendarbeidbureaus, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen met uitzondering van funeraria, benzinestations.

29. **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.
30. **maximum parkeercapaciteit**: het maximum aantal parkeerplaatsen dat voor een gebouw met de functies die het herbergt mag worden toegelaten.
31. **middelgrootwinkelbedrijven**: alle winkels met een nettoverkoopsoppervlakte begrepen tussen 150 en 750 m² of een brutovloeroppervlakte (alle bijhorende kantoorruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) begrepen tussen 200 en 1000 m².
32. **nastrevenswaardige parkeercapaciteit**: het aantal parkeerplaatsen dat voor een gebouw met de functies die het herbergt zonder meer is toegelaten. Minder of meer plaatsen dan dit nastrevenswaardig aantal kunnen worden toegelaten (tot maximum de aangegeven maximumcapaciteit) of worden verplicht in functie van de draagkracht van de plek in haar omgeving.
33. **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.
34. **open bebouwing**: bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
35. **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 diensters, 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 welness-inrichtingen die zich in eenzelfde gebouw of op eenzelfde perceel als een prostitutiebar bevinden worden als onderdeel van die prostitutiebar beschouwd.
36. **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.
37. **rooien**: een beplanting verwijderen.
38. **rooilijn**: grens van het perceel met de openbare weg.
39. **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.

40. **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 m²) 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 m²;
   - maximum kroonlijsthoogte: 3,00 m;
   - lessenaarsdak; maximum helling 35 graden;
   - één zijde is minstens voor de helft altijd open; drie wanden kunnen volledig gesloten zijn;
   - er mogen geen andere constructies aan het gebouw worden bevestigd (zoals voederbakken en dranghekkens);
   - geen verhardingen, ook niet van de toegang tot het schuilhok;
   - een schuilhok voor vee dient onmiddellijk te worden verwijderd wanneer de graasweide waarin het werd opgericht niet meer als dusdanig gebruikt wordt.
   - 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.

41. **toeristische logies**: elke inpandige 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.

42. **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.

43. **verblijfsrecreatie**: voor de toepassing van de bepalingen van dit RUP worden als verblijfsrecreatie beschouwd: kampeerterrein, jeugdvakantieverblijf, jeugdherberg, bed-and-breakfast, chambres d'hôtes, gites en hoogwaardige verblijfsrecreatie van familie- of vriendengroepen.

44. **verbouwing**: bouwwerken die worden uitgevoerd aan bestaande gebouwen of constructies om deze in een goede of betere staat (terug) te brengen, waarbij de aard, de vorm of het uitzicht ervan wordt veranderd en waarbij - behoudens voor de delen die volledig en definitief worden verwijderd en niet heropgebouwd - minstens de helft van de buitenmuren of van de steunconstructie wordt behouden.

45. **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.

46. **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.

47. **voorgevelbouwlijn**: denkbeeldige lijn die de voorste grens van de bebouwing aan de straatzijde(n) aangeeft.
48. **vrijstaande gevel**: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
49. **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.
50. **winkels**: alle plaatsen waar publieke of private dienstverlening met een 'open deur'-karakter of loketfunctie gebeurt met het oog op een frequent publiek bezoek.
51. **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.
52. **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.
53. **zorgwonen**: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:
    a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
    b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
    c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
    d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
        1) hetzij ten hoogste twee personen van 65 jaar of ouder,
        2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
        3) hetzij de zorgverlener indien de personen, vermeld in punt 1 of 2, gehuisvest blijven in de hoofdwooneenheid,
    e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Artikel 5. Parkeernorm

5.1. Gebouwgebonden parkeerplaatsen

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

Per bestemming legt dit RUP het aantal nastrevenswaardige gebouwgebonden parkeerplaatsen en de toegelaten maximumcapaciteit vast. Het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen is zonder meer toegelaten.

Minder of meer parkeerplaatsen dan dit streefcijfer kunnen worden toegelaten, zolang het aantal beneden de vastgelegde maximumcapaciteit blijft. De opportuniteit van deze afwijking op de betrokken plek moet verantwoord worden in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota dat aan de regels van deel III artikel 10 voldoet.

Anderzijds kunnen de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar respectievelijk de gemandateerde werkgroep van de GECORO, bij elk bouwinitiatief waarvoor een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota respectievelijk een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan wordt ingediend, het College van Burgemeester en Schepenen adviseren minder of meer gebouwgebonden parkeerplaatsen te verplichten dan het nastrevenswaardige aantal, naargelang de draagkracht van de plek. Deze verplichting wordt in de vergunning gemotiveerd.

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

Met uitzondering van voorgaande alinea worden alle bepalingen van artikeldeel 5.1 gebouwgebonden parkeerplaatsen vervangen door de bepalingen van een nieuwe gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die hiervoor regels bevat, voor alle aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen die worden ingediend vanaf de veertiende dag dat die verordening van kracht wordt.

5.1.1. Bepaling van de nastrevenswaardige en maximumcapaciteit van gebouwgebonden parkeerplaatsen voor andere functies

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

Als vloeroppervlakte wordt de bruto-vloeroppervlakte van die bestemming in rekening genomen. De getallen die bekomen worden door toepassing van de normen uit deze tabel 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 echter toegelaten, mits een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota, 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	2 per woning
kantoren, diensten, winkels, restau-	1 per 25 m²	1 per 50 m²	1 per 50 m² vloeroppervlakte

rants, cafés, bedrijfsgarages, ambachtelijke bedrijven			
vergaderzalen en andere educatieve ruimten	1 per 2 zitplaatsen	1 per 5 zitplaatsen	1 per 10 zitplaatsen
hotels en toeristische logies	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, uitgez. het zwembad	1 per 5 m²	1 per 10 m²	1 per 50 m² vloeroppervlakte
recreatieve binnenruimten van het zwembad	10 per 100 m² bassin	8 per 100 m² bassin	1 per 50 m² vloeroppervlakte
recreatieve en verblijfsrecreatieve buitenruimten	1 per 25 m²	1 per 500 m²	1 per 500 m² vloeroppervlakte
klinieken, rustoorden en andere verzorgingsinstellingen	1 per 3 bedden	1 per 10 bedden	1 per 4 bedden
scholen	1 per klaslokaal	1 per 5 klaslokalen	5 per klaslokaal

Het aangegeven nastrevenswaardige aantal is in de regel het minimum aantal parkeerplaatsen dat voorzien moet worden. Minder parkeerplaatsen dan dit streefcijfer kunnen worden toegelaten. De opportuniteit af te wijken op de betrokken plek moet verantwoord worden in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota dat aan de regels van deel III artikel 11 voldoet.

Anderzijds kunnen de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar respectievelijk de gemandateerde werkgroep van de GECORO, bij elk bouwinitiatief waarvoor een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota respectievelijk een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan wordt ingediend, het College van Burgemeester en Schepenen adviseren minder of meer gebouwgebonden parkeerplaatsen te verplichten dan het nastrevenswaardige aantal, naargelang de draagkracht van de plek. Deze verplichting wordt in de vergunning gemotiveerd.

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 motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota of in een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan gemotiveerd.

5.2. Collectieve autostandplaatsen

Collectieve autostandplaatsen zijn, bovenop eventuele gebouwgebonden parkeerplaatsen, alleen toegelaten in de woonprojectzones.

In woonprojectzones 2, 8, 9, 10 en 16, zoals aangeduid op het grafisch plan, zijn collectieve parkeerplaatsen verplicht. Het aantal – voor woonprojectzone 2 bovenop het aantal aangeduid op het grafisch plan – wordt bepaald door de vermenigvuldiging van het aantal gebouwgebonden parkeerplaatsen met 10% tot 25%; het percentage wordt door het College van burgemeester en schepenen bepaald en gemotiveerd.
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 motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota 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 voor haaks parkeren en 6 x 2,25 m voor langsparkeren.

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. Het aantal te voorziene parkeerplaatsen voor personen met een verminderde beweeglijkheid wordt bepaald in de vigerende gewestelijke regelgeving inzake toegankelijkheid.

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, is een minimale afmeting van 1m² per fiets vereist. De fietsenstandplaats is vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein via een opening met een minimale breedte van 0,85m.

5.3.2. Gegevens te verstrekken door de aanvrager

- Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en elk motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota en gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan 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 motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota of een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan 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.

Deel II – Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer

Artikel 6. Zoneringen en bestemmingen

Volgende zones worden onderscheiden:
artikel 7.1: woonzone met tuinstrook
artikel 7.1bis: woonzone voor grondgebonden wonen
artikel 7.3. handelsstraat in woonzone
artikel 7.4: woonprojectzone
artikel 7.6: woonwerkprojectzone
artikel 7.10: zone voor gemeenschapsvoorzieningen
artikel 7.11: zone voor collectief parkeren
artikel 7.12: open zone voor collectief parkeren
artikel 7.13: onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen
artikel 7.16: straten en pleinen
artikel 7.17: groene schakel
artikel 7.18: onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer
artikel 7.41: parkgebied

Overdrukken die extra mogelijkheden en beperkingen voorzien bij de gebiedsdekkende bestemmingszones:
artikel 7.16: te bebomen straatdeel
artikel 8.1: waardevolle panden
artikel 8.2: waardevolle bomen
artikel 8.3: open te laten doorgangen
artikel 8.5: hoofdontsluiting
artikel 8.6: waterloop met zone non aedificandi
artikel 8.7: zoekzone voor plein
artikel 8.8: aan te brengen accent
artikel 8.9: zone met bijzondere bebouwingsregels

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.

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

In de bebouwbare zones mogen bestaande bestemmingen die afwijken van de bestemmingsvoorschriften (zie artikel 7), 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.

Prostitutiebars zijn in alle bestemmingszones van dit RUP verboden.

Artikel 7. Voorschriften per bestemmingszone

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

7.1. Woonzone met tuinstrook

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Gewestplan: art. 1.0 woongebied en art. 1.2.2 woongebieden met landelijk karakter, + voorschriften BPA's Sint-Pieter

7.1.1. Bestemming

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

Hoofdfuncties

In woonzones is wonen de hoofdbestemming. Het wonen dient te geschieden onder een stedelijke woonvorm zoals rijwoningen, gestapelde woningen, (half) grondgebonden woningen, patiowoningen, duplexwoningen, appartementen en collectieve woonvormen.

Het bestaande residentiële karakter van de bebouwing dient ook bij nieuwe ontwikkeling bewaard te blijven.

- Nieuwe ontwikkelingen dienen verscheidenheid in typologie en doelgroep te vergroten
- Nieuwe ontwikkelingen streven een typologische en morfologische samenhang tussen verschillende onderdelen van de wijk na
- Breuken of contrasten in typologie en morfologie zijn niet gewenst
- De woonzone met tuinstrook is bestemd voor wonen, met kleine nevenfuncties.
- De bebouwingsregels uit de kernstads-RUP's worden hier, licht aangepast, toegepast.
- Deze bestemming wordt toegepast in de dichtere noordelijk deel van de wijk Sint-Pieter.

Nevenfuncties

Slechts één nevenbestemming is per perceel en per bouwinitiatief toegelaten. Deze nevenbestemming kan zijn:

- een kleinwinkelbedrijf of reca-zaak, voor zover deze kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een kantoor, voor zover dit kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een ambachtelijk bedrijf, voor zover dit kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een gemeenschapsvoorziening, voor zover deze kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- (eventueel) een hotel of vormen van toeristische logies, voor zover er ten hoogste tien kamers zijn.

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

1. De nevenbestemming is kleiner dan:
   - 200 m² per kleinwinkelbedrijf of reca-zaak waarbij deze ten hoogste anderhalve bouwlaag (split-level over de helft van de oppervlakte) in beslag nemen;
   - 200 m² per kantoor, waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen, gelegen boven het gelijkvloers in beslag nemen;
   - 400 m² per ambachtelijk bedrijf, waarbij deze ten hoogste een bouwlaag in beslag nemen;
   - 400 m² per gemeenschapsvoorziening waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen in beslag nemen;
   - 20 kamers voor een hotel.
2. De aanvrager motiveert in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota op afdoende wijze de globale kwaliteitsverhoging die deze afwijking voor project en omgeving aandraagt. Dit motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota voldoet aan de richtlijnen artikel 10 van de procedurevoorschriften (deel III)

7.1.2. Inrichtingsvoorschriften

Harmonische inpassing van individuele panden

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

Essentieel is dat vernieuwde panden in harmonie zijn met de belendende panden voor zover deze behouden blijven of voor verbetering vatbaar zijn. Dit houdt in dat zij voor het merendeel van de elementen die het voorkomen van een pand bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen, gevelgeleding, detaillering, materialen en kleuren) aansluiten bij die elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken.
Voor elk van deze bepalende elementen wordt een normaal gewenste situatie en een toegelaten afwijkingsmarge opgelegd (zie tabel 2 in artikel 7.1.2 en voor de kroonlijsthoogte ook de interpretatieregels in bijlage 2).

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

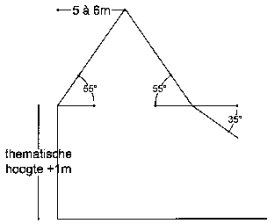
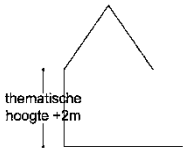
Inpassingsregels voor niet-waardevolle panden

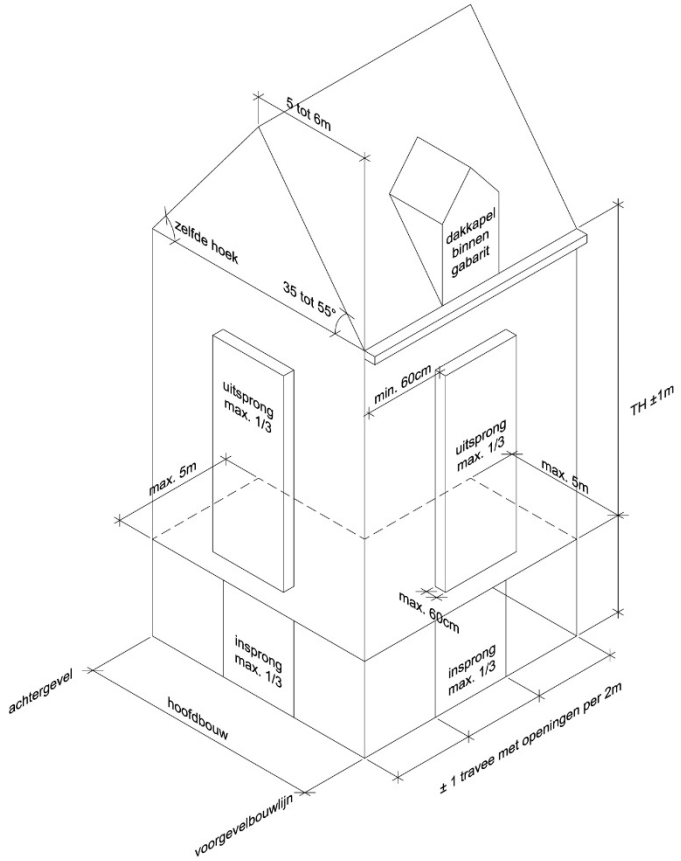
Navolgende tabel 2 geeft de normaal gewenste situatie en de tolerantiemarges voor de negen bepalende elementen weer. De elementen van kroonlijsthoogte, gevelgeleding/ritme/openingen en detaillering/materialen/kleuren zijn bij halfopen bebouwing ook op de volledige zijgevels van tel en bij open bebouwing op alle gevels. Bijgaande figuur 1 geeft illustratief de normaal gewenste situatie weer.

Tabel 2: inpassingsregels voor niet-waardevolle panden

	algemene regel (normaal gewenste situatie)	toelaatbare toleranties (= met motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota) gewone wandzone
kroonlijsthoogte	• thematische hoogte (4, 7, 10 of 13 m) volgen ± 1 m speling (speling naar boven alleen als aan minstens 2 van de eerste 3 criteria vanuit de stedelijke context (bijlage 2) is voldaan)	• puntgevels met max. 6 m basis • accenten (tot 3 m hoog) over max. 1/3 van de gevelbreedte • +2, -3 m mits eigen interpretatie v.d. hoogteregels, tot max. 14 m in gewone wandzone
voorgevel	• op opgegeven bouwlijn • bij verspringing met gebuur scheigevel afwerken • bij open en halfopen bebouwing: gevelbreedte min. 8m, max. 12m; min. 3m van vrije perceelsgrens (zijgevelbouwlijn zoals aangeduid op grafisch plan)	• bij verspringing andere aansluiting met gebuur • (gedeeltelijk) achteruitspringende voorgevel voor voortuin, ...
insprongen en uitsprongen in de gevel	• uit: max. 60 cm over max. 1/3 v.d. gevel, min. 60 cm van geburen • in: max. 5 m over max. 1/3 v.d. gevel	• (overbouwde) doorsteken naar binnengebied over max. 1/3 van de gevel • grotere openingen mogelijk voor groene en publiek toegankelijke ruimte langs straat
dakvorm hoofdbouw aan straat	• langs zadeldak, helling 35 à 55°, nok 5 à 6 m achter kroonlijst (hor. gemeten)	• alle dakvormen

insprongen en uitsprongen in het dak (voor en achter)	• binnen maximum-gabarit blijven (zie fig.)	• puntgevel en dwars zadeldak en accenten mogen buiten gabarit • dakkapellen en alle andere uitsprongen: binnen afwijkings-maximum-gabarit (zie fig.)

	algemene regel (normaal gewenste situatie)	toelaatbare toleranties (= met motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota) gewone wandzone
		
gevelgeleding/ ritme/openingen	• verticale geleding, ca. 1 travee met openingen per 2 m, rekening houdend met historische percelering	• eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving
detaillering (reliëf, textuur)/ materialen en kleuren	• volgens geburen of waardevolle panden in omgeving	• eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving



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

Hoofdbouw en achtergevel

De bepalingen van dit punt gelden voor alle panden, behalve voor de waardevolle panden met waardevolle achtergevels (zie artikel 8.1).

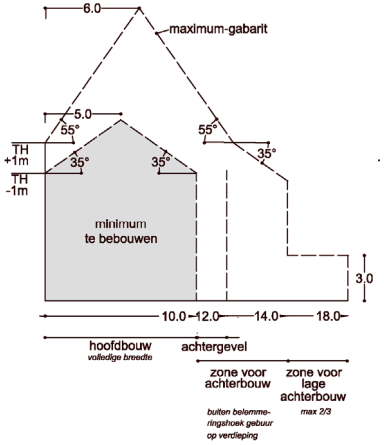
Bij **gesloten bebouwing** strekt de **hoofdbouw** zich, behoudens de voorziene tolerantiemarges, tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevel over de volledige perceelsbreedte uit. Bij **open en halfopen bebouwing** (zoals aangeduid op het grafisch plan) strekt de hoofdbouw zich tussen de voorgevel- en achtergevelbouwlijn uit over maximaal de breedte van het perceel, verminderd met 3m aan elke zijde van een zijperceelsgrens die op het grafisch plan is aangeduid als tuinstrook.

Deze hoofdbouw heeft een **basisbouwdiepte** d van 11 m met een tolerantiestrook van ± 1 m. Enkel indien een waardevolle achtergevel van de geburen binnen deze tolerantiestrook gelegen is, moet daarop worden aangesloten. Zulk een aansluiting houdt in dat de achtergevel over minstens 60 cm in hetzelfde vlak gelegen is en volledig buiten een belemmeringshoek van 45° tegenover de achtergevel van de geburen blijft.
Voor binnenkoeren, patio's, inspringende terrassen, doorgangen naar het binnengebied en dergelijke meer binnen de hoofdbouw kunnen mits motivatie in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota afwijkingen worden toegestaan.

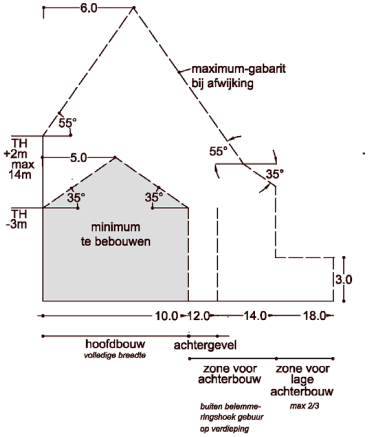
De **kroonlijsthoogte van de achtergevel** wordt in het ontwerp zelf bepaald naargelang de kroonlijsthoogte van de voorgevel, de gekozen dakhelling en plaats van de nok en de ligging van de achtergevel. De kroonlijst achteraan is in elk geval gelegen binnen het maximum-gabarit en buiten het minimum te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

Figuur 2: geeft dit voor de twee mogelijke situaties aan:

Normale gewenste toestand



Met afwijking (=motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota)



Wanneer het in de context van het gebouw en zijn omgeving (beter) past en het de woonkwaliteit ten goede komt, kan binnen de woonzone met tuinstrook afgeweken worden van deze maximale bouwdiepten op het gelijkvloers en op de verdiepingen. De toegelaten vloeroppervlakte blijft evenwel dezelfde.

Bij **ondiepe percelen** (< 28m) is de kroonlijsthoogte achteraan in principe beperkt tot de afstand achtergevel-achtertuinmuur (de resterende tuindiepte). In die gevallen kan er een asymmetrisch zadeldak worden voorzien. Wil men in zulk geval toch een hogere kroonlijsthoogte voorzien (maximum de kroonlijsthoogte vooraan) dan moet de gekozen oplossing in het motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota worden gemotiveerd.

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

Woningen nabij N3

In de woningen

Om geluidshinder te minimaliseren is in woningen gelegen binnen de 50 m uit de rand van het openbaar domein van N3 aandacht voor geluidsisolatie (volgens de NBN-norm S01-400-1: Akoestische criteria voor woongebouwen) verplicht. Ook dienen geluidgevoelige buitenruimten, zoals balkons, er aan de geluidsluwe zijde gesitueerd of door bouwkundige maatregelen voldoende afgeschermd.

Voortuinstroken

Bij een aantal woonzones is een tuinstrook tussen de hoofdbouw en het openbaar domein voorzien. In deze tuinstroken voor de hoofdbouwen mag met uitzondering van lage tuinmuren (hoogte maximaal 40 cm), brievenbussen en speeltuigen geen enkele constructie worden opgetrokken. De tuinstroken voor de hoofdbouwen mogen gedeeltelijk verhard worden voor een terras, tuinpaden en garage-opritten: maximaal voor 30% van de oppervlakte van de tuinstroken per perceel, met 30 m² per perceel als absoluut maximum. Bij woonprojecten met meerdere woningen wordt deze toegelaten oppervlakte vanaf de tweede woning vermeerderd met 15 m² per woning.

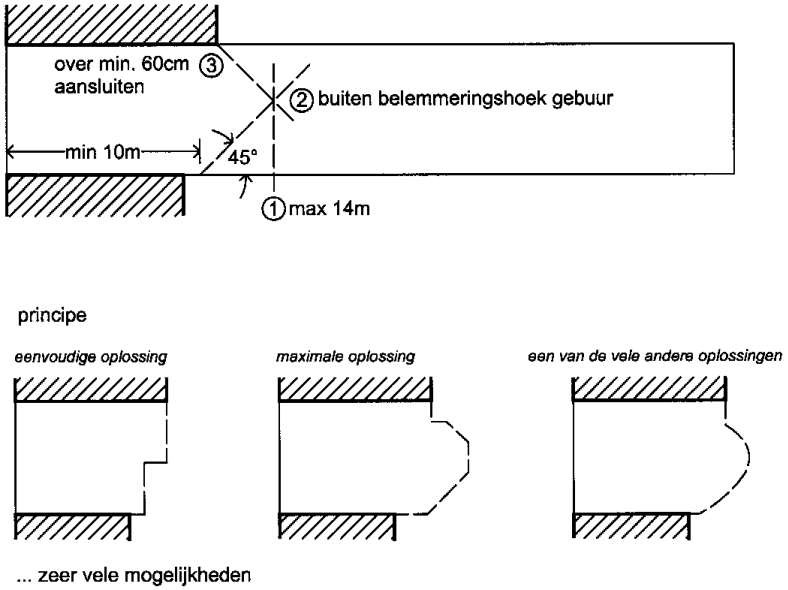
Achtertuinstroken

Bij alle percelen is er achter de achtergevel van de hoofdbouw een tuinstrook voorzien. In deze tuinstrook mogen volgens bepaalde regels ook een aantal achterbouwen en tuinbergplaatsen worden gebouwd.

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

- achterbouwen hebben in principe alleen platte daken of schuine daken in hetzelfde dakvlak als de hoofdbouw. Afwijkingen kunnen in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota worden gemotiveerd.
- achterbouwen blijven, met inbegrip van alle uitsprongen behalve schouwen, antennes en verluchtingspijpen, binnen het maximumgabarit (zie figuur 2 voorgaand).

– Achterbouwen op de verdieping(en) blijven beperkt tot 14 m diepte en volgen zij bij gesloten en halfopen bebouwing de harmonieregel door aan te sluiten bij de belendende achtergevels. Zulk een aansluiting houdt in dat de achtergevel over minstens 60 cm in hetzelfde vlak gelegen is en volledig buiten een belemmeringshoek van 45° tegenover de achtergevel van de geburen blijft (zie figuur 3).

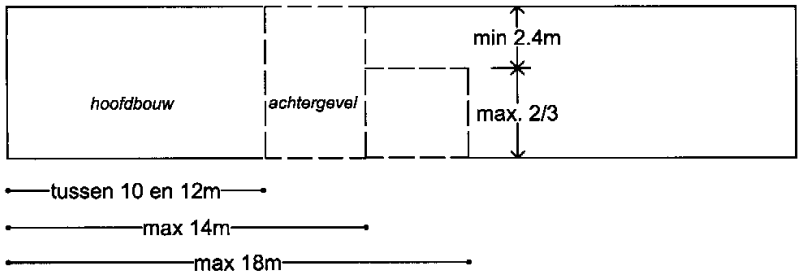


Figuur 3: achterbouwen in de tuinstrook

– Bij gesloten bebouwing zijn achterbouwen op de begane grond toegestaan over de volle perceelsbreedte tussen de achtergevel en 14 m diepte vanaf de voorgevelbouwlijn. Tot 18 m diepte zijn zij toegelaten over 2/3 van de perceelsbreedte, mits er naast de uitbouw minimaal 2,40 m open blijft (zie figuur 4). Een

uitbouw tot 18 m over de volledige perceelsbreedte kan in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota gemotiveerd worden;

- in woonstraten met **open en half-open bebouwing** zijn achterbouwen op de begane grond toegestaan over de volle breedte van de hoofdbouw tussen de achtergevel en 14 m diepte vanaf de voorgevelbouwlijn. Tot 18 m diepte zijn zij toegelaten over 1/3 van de breedte van de hoofdbouw. Een uitbouw tot 18 m over de volledige breedte van de hoofdbouw kan in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota gemotiveerd worden.



Figuur 4: achterbouwen bij gesloten bebouwing

- **bij ondiepe percelen** (perceelsdiepte D < 28 m) blijft de achtergevelhoogte van elk deel van de achterbouw in principe beperkt tot de afstand van die achtergevel tot de achtertuinmuur (de resterende tuindiepte). Wil men in zulk geval binnen het gabarit toch hogere achtergevelhoogten optrekken, dan moeten compenserende ingrepen zoals dakterrassen voorzien worden;
- de gevelmaterialen en -kleuren van de achterbouwen zijn in harmonie met deze van de hoofdbouw;
- in de uitzonderlijke situaties dat de **achtergevel of de achterbouwen grenzen aan het openbaar domein** zullen alle zichtbare gevels aan de achterzijde van

het huis in harmonie zijn met hun omgeving inzake gevelgeleding en ritme, detaillering, reliëf en textuur, materialen en kleuren. De betreffende regels uit tabel 3 van artikel 7.1.2 zijn hier van toepassing.

In de tuinstrook, zowel onder de bebouwde als de open delen ervan, zijn ondergrondse garages voor gebouwgebonden parkeerplaatsen toegelaten, mits in de openblijvende delen van de tuinstrook een degelijke daktuin volgens de bepalingen van de paragraaf tuinstroken uit artikel 8.1.2 blijvend wordt ingericht en onderhouden.

Het **niet-bebouwde deel van de tuinstrook** mag gedeeltelijk verhard worden voor een terras en tuinpaden. Van de oppervlakte van de tuinstrook na 18 meter diepte vanaf de voorgevelbouwlijn moet minstens 4/5 onverhard en groen zijn. Autostalplaatsen zijn in dit gedeelte na 18 m niet toegelaten.
Bij percelen dieper dan 28 m is in het gedeelte na 18 m één kwalitatieve tuinbergplaats toegelaten tot max 20 % van de onbebouwde oppervlakte van de tuinstrook op dat perceel en tot max. 40 m².

Bestaande, wettelijk vergunde constructies in deze tuinstrook mogen in principe behouden en verbouwd worden, maar zij moeten dan qua materialen en kleuren in harmonie met de omliggende achtergevels worden gebracht.
Wanneer bestaande, wettelijk vergunde constructies echter hoger of dieper zijn dan het maximale gabarit (zoals aangegeven in figuur 2 van artikel 8.1.2), dient het gedeelte buiten het gabarit boven de vier meter hoogte voorafgaandelijk aan de andere voorgenomen bouwwerken te worden afgebroken. Wanneer het grotere constructies betreft (meer dan 50 m² dakoppervlakte buiten het maximale gabarit) die aansluiten bij de hoofdbouw moet het nieuwe dak als dakterras worden afgewerkt en toegankelijk zijn vanuit een of meer woningen van dat perceel. Deze afbraakverplichting geldt niet voor de bestaande, wettelijk vergunde delen van de hoofdbouw die hoger of dieper zijn dan het maximale gabarit maar die integraal deel uitmaken van de hoofdbouw en zich met name mee onder het dakvolume van de hoofdbouw bevinden. In voorkomend geval dienen deze delen wel door renovatie architecturaal kwaliteitsvol gemaakt.

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

Tuinstroken voor en naast hoofdgebouwen

Tussen de hoofdbouw en het openbaar domein is in sommige gevallen een tuinstrook voorzien; door toepassing van de bebouwingsregels uit dit artikel is er bij woonzones met half-open en open bebouwing minstens 1 en mogelijks 2 tuinstroken naast de hoofdbouw aanwezig.

In deze tuinstroken voor en naast de hoofdbouwen mag met uitzondering van lage tuinmuren (hoogte beneden 40 cm), brievenbussen en speeltuigen geen enkele constructie worden opgetrokken. De tuinstroken voor en naast de hoofdbouwen mogen gedeeltelijk verhard worden voor een terras, tuinpaden en garage-opritten: maximaal voor 30 % van de oppervlakte van de tuinstroken per perceel, met 30 m² per perceel als absoluut maximum. Bij woonprojecten met meerdere woningen wordt deze toegelaten oppervlakte vanaf de tweede woning vermeerderd met 15 m² per woning.

Bijkomend worden de zijtuinstroken geregeld in de stedenbouwkundige verordening.

7.1.3. Beheer

Recht van voorkoop

Voor de twee percelen op de hoek Montenakenweg – Olympialaan, gevat door de overdruk ‘zoekzone voor plein’, zoals weergegeven op kaart 38 van de toelichtingsnota, wordt een recht van voorkoop ten voordele van de stad Sint-Truiden ingesteld.

Onteigening

Voor de (delen van) percelen aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ten voordele van de Stad Sint-Truiden en AGOST ingesteld:

- Percelen waarop de semi-publieke toegangswegels aan de perceelsgrenzen naar de achterzijde van tuinen aan bestaande garage-erven

– percelen waarop de voetgangersdoorgang tussen Luikersteenweg en Koekestraat gelegen is.

Algemene uitgangspunten 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 en functionele waarde ervan optimaal behouden blijft.

7.1. bis Zone voor grondgebonden wonen

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Gewestplan: art. 1.0 woongebied en art. 1.2.2 woongebieden met landelijk karakter, + voorschriften BPA's Sint-Pieter

7.1.1. bis Bestemming

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

Hoofdfuncties

In de zone voor grondgebonden wonen is wonen de hoofdbestemming en zijn daarvoor enkel eengezinswoningen en zorgwoningen toegelaten.

Het bestaande residentiële karakter van de bebouwing dient ook bij nieuwe ontwikkeling bewaard te blijven.

- Nieuwe ontwikkelingen dienen verscheidenheid in typologie en doelgroep te vergroten

- Nieuwe ontwikkelingen streven een typologische en morfologische samenhang tussen verschillende onderdelen van de wijk na

- Breuken of contrasten in typologie en morfologie zijn niet gewenst

- De zone voor grondgebonden wonen is bestemd voor wonen, met slechts beperkte nevenfuncties.

- Deze bestemming wordt toegepast in het zuidelijk, minder dens en verkaveld deel van de wijk Sint-Pieter.

Nevenfuncties
Slechts één nevenbestemming is per perceel en per bouwinitiatief toegelaten. Deze nevenbestemming kan zijn:

- een kleinwinkelbedrijf of reca-zaak, voor zover deze kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een kantoor, voor zover dit kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een ambachtelijk bedrijf, voor zover dit kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een gemeenschapsvoorziening, voor zover deze kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt
- toeristische logies voor max. één kamer.

7.1.2. Bis Inrichtingsvoorschriften

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

Essentieel is dat vernieuwde panden in harmonie zijn met de belendende panden voor zover deze behouden blijven of voor verbetering vatbaar zijn. Dit houdt in dat zij voor het merendeel van de elementen die het voorkomen van een pand bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen, gevelgeleding, detaillering, materialen en kleuren) aansluiten bij die elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken.
Voor elk van deze bepalende elementen wordt een normaal gewenste situatie en een toegelaten afwijkingsmarge opgelegd (zie tabel 2 in artikel 7.1.2 en voor de kroonlijsthoogte ook de interpretatieregels in bijlage 2).

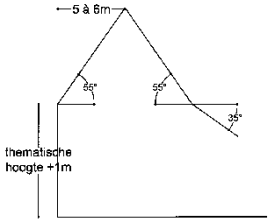
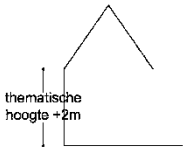
Harmonie vraagt steeds een nauwkeurig inspelen op de naaste omgeving van het pand. Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt dus een beknopte nota verwacht met een opname van de bepalende gevelelementen in de naaste omgeving, en met, van daaruit, een verantwoording van het architecturale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

Inpassingsregels voor niet-waardevolle panden

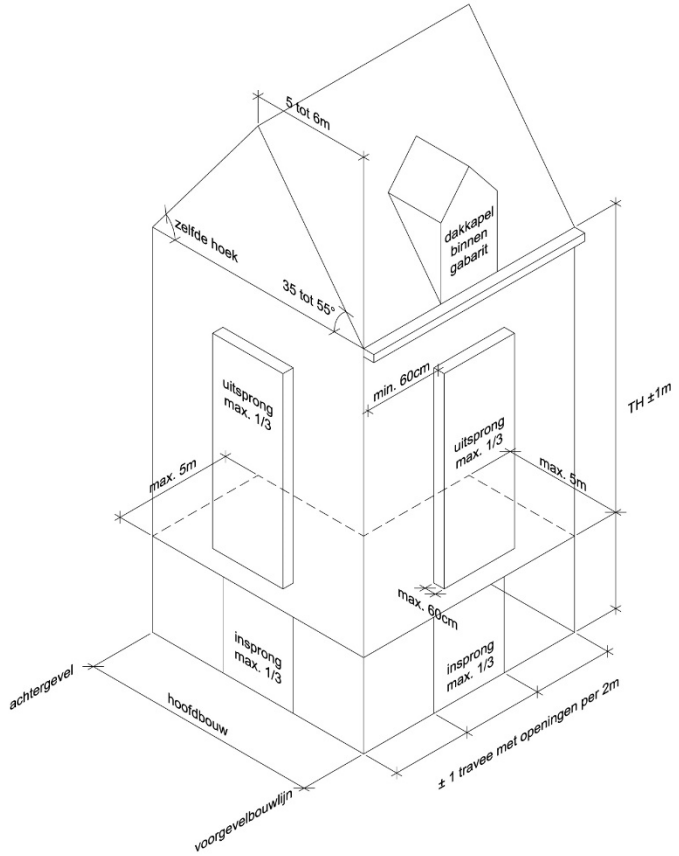
Navolgende tabel 2 geeft de normaal gewenste situatie en de tolerantiemarges voor de negen bepalende elementen weer. De elementen van kroonlijsthoogte, gevelgeleding/ritme/openingen en detaillering/materialen/kleuren zijn bij halfopen bebouwing ook op de volledige zijgevels van tel en bij open bebouwing op alle gevels. Bijgaande figuur 1 geeft illustratief de normaal gewenste situatie weer.

Tabel 2: inpassingsregels voor niet-waardevolle panden

	algemene regel (normaal gewenste situatie)	toelaatbare toleranties (= met motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota) gewone wandzone
kroonlijsthoogte	• thematische hoogte 6m tenzij anders aangegeven op het grafisch plan (4 of 10 m) volgen ± 1 m speling (speling naar boven alleen als aan minstens 2 van de eerste 3 criteria vanuit de stedelijke context (bijlage 2) is voldaan)	• puntgevels met max. 6 m basis • accenten (tot 3 m hoog) over max. 1/3 van de gevelbreedte • +2, -3 m mits eigen interpretatie v.d. hoogteregels, tot max. 14 m in gewone wandzone

voorgevel	• op opgegeven bouwlijn • bij verspringing met gebuur scheigevel afwerken • bij open en halfopen bebouwing: gevelbreedte min. 8m, max. 12m; min. 3m van vrije perceelsgrens (zijgevelbouwlijn zoals aangeduid op grafisch plan)	• bij verspringing andere aansluiting met gebuur • (gedeeltelijk) achteruitspringende voorgevel voor voortuin, ...
insprongen en uitsprongen in de gevel	• uit: max. 60 cm over max. 1/3 v.d. gevel, min. 60 cm van geburen • in: max. 5 m over max. 1/3 v.d. gevel	• (overbouwde) doorsteken naar binnengebied over max. 1/3 van de gevel • grotere openingen mogelijk voor groene en publiek toegankelijke ruimte langs straat
dakvorm hoofdbouw aan straat	• langs zadeldak, helling 35 à 55°, nok 5 à 6 m achter kroonlijst (hor. gemeten)	• alle dakvormen
insprongen en uitsprongen in het dak (voor en achter)	• binnen maximum-gabarit blijven (zie fig.)	• puntgevel en dwars zadeldak en accenten mogen buiten gabarit • dakkapellen en alle andere uitsprongen: binnen afwijkings-maximum-gabarit (zie fig.)
		
gevelgeleding/ ritme/openingen	• verticale geleding, ca. 1 travee met openingen per 2 m, rekening houdend	• eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving

	met historische percelering	
detaillering (reliëf, textuur)/ materialen en kleuren	• volgens geburen of waardevolle panden in omgeving	• eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving



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

Hoofdbouw en achtergevel
De bepalingen van dit punt gelden voor alle panden, behalve voor de waardevolle panden met waardevolle achtergevels (zie artikel 8.1).

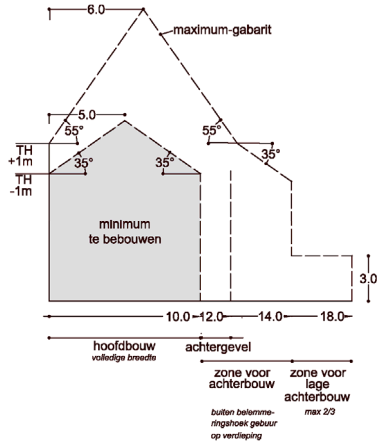
Bij **gesloten bebouwing** strekt de hoofdbouw zich, behoudens de voorziene tolerantiemarges, tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevel over de volledige perceelsbreedte uit. Bij **open en halfopen bebouwing** (zoals aangeduid op het grafisch plan) strekt de hoofdbouw zich tussen de voorgevel- en achtergevelbouwlijn zich uit over maximaal de breed te van het perceel, verminderd met een breedte van 3m aan elke zijde van een zijperceelsgrens die op het grafisch plan is aangeduid als tuinstrook.

Deze hoofdbouw heeft een basisbouwdiepte d van 11 m met een tolerantiestrook van ± 1 m. Enkel indien een waardevolle achtergevel van de geburen binnen deze tolerantiestrook gelegen is, moet daarop worden aangesloten. Zulk een aansluiting houdt in dat de achtergevel over minstens 60 cm in hetzelfde vlak gelegen is en volledig buiten een belemmeringshoek van 45° tegenover de achtergevel van de geburen blijft.
Voor binnenkoeren, patio's, inspringende terrassen, doorgangen naar het binnengebied en dergelijke meer binnen de hoofdbouw kunnen mits motivatie in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota afwijkingen worden toegestaan.

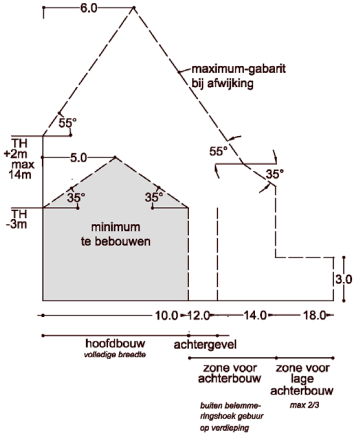
De **kroonlijsthoogte van de achtergevel** wordt in het ontwerp zelf bepaald naargelang de kroonlijsthoogte van de voorgevel, de gekozen dakhelling en plaats van de nok en de ligging van de achtergevel. De kroonlijst achteraan is in elk geval gelegen binnen het maximum-gabarit en buiten het minimum te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

Figuur 2: geeft dit voor de twee mogelijke situaties aan:

Normale gewenste toestand



Met afwijking (=motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota)



Wanneer het in de context van het gebouw en zijn omgeving (beter) past en het de woonkwaliteit ten goede komt, kan binnen de zone voor grondgebonden wonen met tuinstrook afgeweken worden van deze maximale bouwdiepten op het gelijkvloers en op de verdiepingen. De toegelaten vloeroppervlakte blijft evenwel dezelfde.

Bij **ondiepe percelen** (< 28m) is de kroonlijsthoogte achteraan in principe beperkt tot de afstand achtergevel-achtertuinmuur (de resterende tuindiepte). In die gevallen kan er een asymmetrisch zadeldak worden voorzien. Wil men in zulk geval toch een hogere kroonlijsthoogte voorzien (maximum de kroonlijsthoogte vooraan) dan moet de gekozen oplossing in het motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota worden gemotiveerd.

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

Woningen nabij N3

Om geluidshinder te minimaliseren is in woningen gelegen binnen de 50 m uit de rand van het openbaar domein van N3 aandacht voor geluidsisolatie (volgens de NBN-norm S01-400-1: Akoestische criteria voor woongebouwen) verplicht. Ook dienen geluidgevoelige buitenruimten, zoals balkons, er aan de geluidsluwe zijde gesitueerd of door bouwkundige maatregelen voldoende afgeschermd.

Voortuinstroken

Bij een aantal woonzones is een tuinstrook tussen de hoofdbouw en het openbaar domein voorzien. In deze tuinstroken voor de hoofdbouwen mag met uitzondering van lage tuinmuren (hoogte maximaal 40 cm), brievenbussen en speeltuigen geen enkele constructie worden opgetrokken. De tuinstroken voor de hoofdbouwen mogen gedeeltelijk verhard worden voor een terras, tuinpaden en garage-opritten: maximaal voor 30% van de oppervlakte van de tuinstroken per perceel, met 30 m² per perceel als absoluut maximum. Bij woonprojecten met meerdere woningen wordt deze toegelaten oppervlakte vanaf de tweede woning vermeerderd met 15 m² per woning.

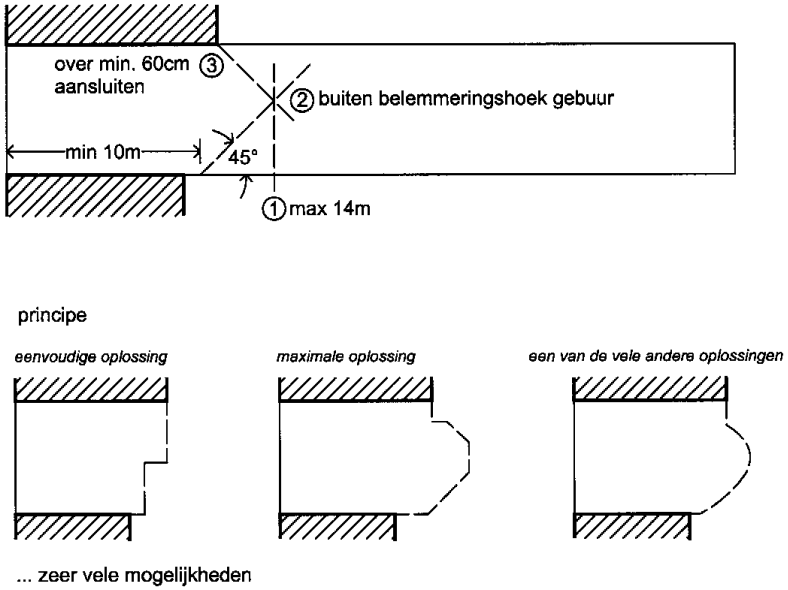
Achtertuinstroken

Bij alle percelen is er achter de achtergevel van de hoofdbouw een tuinstrook voorzien. In deze tuinstrook mogen volgens bepaalde regels ook een aantal achterbouwen en tuinbergplaatsen worden gebouwd.

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

- achterbouwen hebben in principe alleen platte daken of schuine daken in hetzelfde dakvlak als de hoofdbouw. Afwijkingen kunnen in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota worden gemotiveerd.

- achterbouwen blijven, met inbegrip van alle uitsprongen behalve schouwen, antennes en verluchtingspijpen, binnen het maximumgabarit (zie figuur 2 voorgaand).
- Achterbouwen op de verdieping(en) blijven beperkt tot 14 m diepte en volgen zij bij gesloten en halfopen bebouwing de harmonieregel door aan te sluiten bij de belendende achtergevels. Zulk een aansluiting houdt in dat de achtergevel over minstens 60 cm in hetzelfde vlak gelegen is en volledig buiten een belemmeringshoek van 45° tegenover de achtergevel van de geburen blijft (zie figuur 3).

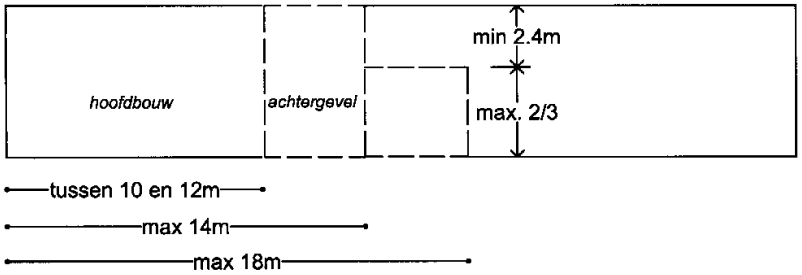


Figuur 3: achterbouwen in de tuinstrook

- Bij **gesloten bebouwing** zijn achterbouwen op de begane grond toegestaan over de volle perceelsbreedte tussen de achtergevel en 14 m diepte vanaf de

voorgevelbouwlijn. Tot 18 m diepte zijn zij toegelaten over 2/3 van de perceelsbreedte, mits er naast de uitbouw minimaal 2,40 m open blijft (zie figuur 4). Een uitbouw tot 18 m over de volledige perceelsbreedte kan in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota gemotiveerd worden;

- in **woonstraten met open en half-open bebouwing** zijn achterbouwen op de begane grond toegestaan over de volle breedte van de hoofdbouw tussen de achtergevel en 14 m diepte vanaf de voorgevelbouwlijn. Tot 18 m diepte zijn zij toegelaten over 1/3 van de breedte van de hoofdbouw. Een uitbouw tot 18 m over de volledige breedte van de hoofdbouw kan in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota gemotiveerd worden.



Figuur 4: achterbouwen bij gesloten bebouwing

- bij **ondiepe percelen** (perceelsdiepte D < 28 m) blijft de achtergevelhoogte van elk deel van de achterbouw in principe beperkt tot de afstand van die achtergevel tot de achtertuinmuur (de resterende tuindiepte). Wil men in zulk geval binnen het gabarit toch hogere achtergevelhoogten optrekken, dan moeten compenserende ingrepen zoals dakterrassen voorzien worden;
- de gevelmaterialen en -kleuren van de achterbouwen zijn in harmonie met deze van de hoofdbouw;
- in de uitzonderlijke situaties dat de **achtergevel of de achterbouwen grenzen aan het openbaar domein** zullen alle zichtbare gevels aan de achterzijde van

het huis in harmonie zijn met hun omgeving inzake gevelgeleding en ritme, detaillering, reliëf en textuur, materialen en kleuren. De betreffende regels uit tabel 3 van artikel 7.1.2 zijn hier van toepassing.

In de tuinstrook, zowel onder de bebouwde als de open delen ervan, zijn ondergrondse garages voor gebouwgebonden parkeerplaatsen toegelaten, mits in de openblijvende delen van de tuinstrook een degelijke daktuin volgens de bepalingen van de paragraaf tuinstroken uit artikel 8.1.2 blijvend wordt ingericht en onderhouden.

Het **niet-bebouwde deel van de tuinstrook** mag gedeeltelijk verhard worden voor een terras en tuinpaden. Van de oppervlakte van de tuinstrook na 18 meter diepte vanaf de voorgevelbouwlijn moet minstens 4/5 onverhard en groen zijn. Autostalplaatsen zijn in dit gedeelte na 18 m niet toegelaten.
Bij percelen dieper dan 28 m is in het gedeelte na 18 m één kwalitatieve tuinbergplaats toegelaten tot max 20 % van de onbebouwde oppervlakte van de tuinstrook op dat perceel en tot max. 40 m².

Bestaande, wettelijk vergunde constructies in deze tuinstrook mogen in principe behouden en verbouwd worden, maar zij moeten dan qua materialen en kleuren in harmonie met de omliggende achtergevels worden gebracht.
Wanneer bestaande, wettelijk vergunde constructies echter hoger of dieper zijn dan het maximale gabarit (zoals aangegeven in figuur 2 van artikel 8.1.2), dient het gedeelte buiten het gabarit boven de vier meter hoogte voorafgaandelijk aan de andere voorgenomen bouwwerken te worden afgebroken. Wanneer het grotere constructies betreft (meer dan 50 m² dakoppervlakte buiten het maximale gabarit) die aansluiten bij de hoofdbouw moet het nieuwe dak als dakterras worden afgewerkt en toegankelijk zijn vanuit een of meer woningen van dat perceel. Deze afbraakverplichting geldt niet voor de bestaande, wettelijk vergunde delen van de hoofdbouw die hoger of dieper zijn dan het maximale gabarit maar die integraal deel uitmaken van de hoofdbouw en zich met name mee onder het dakvolume van de hoofdbouw bevinden. In voorkomend geval dienen deze delen wel door renovatie architecturaal kwaliteitsvol gemaakt.

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

Tuinstroken voor en naast hoofdgebouwen
Tussen de hoofdbouw en het openbaar domein is in sommige gevallen een tuinstrook voorzien; door toepassing van de bebouwingsregels uit dit artikel is er bij woonzones met half-open en open bebouwing minstens 1 en mogelijks 2 tuinstroken naast de hoofdbouw aanwezig.
In deze tuinstroken voor en naast de hoofdbouwen mag met uitzondering van lage tuinmuren (hoogte beneden 40 cm), brievenbussen en speeltuigen geen enkele constructie worden opgetrokken. De tuinstroken voor en naast de hoofdbouwen mogen gedeeltelijk verhard worden voor een terras, tuinpaden en garage-opritten: maximaal voor 30 % van de oppervlakte van de tuinstroken per perceel, met 30 m² per perceel als absoluut maximum. Bij woonprojecten met meerdere woningen wordt deze toegelaten oppervlakte vanaf de tweede woning vermeerderd met 15 m² per woning.
Bijkomend worden de zijtuinstroken geregeld in de stedenbouwkundige verordening.

7.1.3. Bis Beheer

Onteigening
Voor de (delen van) percelen aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ten voordele van de Stad Sint-Truiden en AGOST ingesteld:
- percelen waarop de voetgangersdoorgang tussen Kwadensteenweg en het park aan Lepelstraat gelegen is.

Algemene uitgangspunten 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 en functionele waarde ervan optimaal behouden blijft.

7.2. Handelsstraat in woonzone

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften
Gewestplan: art. 1.0 woongebied + voorschriften BPA's Sint-Pieter

7.2.1. Bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Hoofdfuncties

In de aangeduide handelsstraat is wonen de hoofdbestemming

Hoofdfunctie:
- De hoofdbestemming is wonen, maar hier zijn grotere nevenfuncties, met overeenkomstig ruimere bebouwingsmogelijkheden toegelaten
- Van toepassing op delen van Naamsevest, het begin van Naamsesteenweg en Luikersteenweg en de zone rond de kerk van Sint-Pieter

Nevenfuncties

Per perceel en per bouwinitiatief is slechts één nevenbestemming toegelaten. Deze nevenbestemming kan zijn:

- kleinwinkelbedrijven of reca-zaken, voor zover deze per bedrijf kleiner zijn dan 200 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag nemen. In bestaande gebouwen waar binnen de bebouwbare zone op het gelijkvloers meer dan 200 m² oppervlakte aanwezig is, geldt de oppervlakte-beperking niet en mogen kleinwinkelbedrijven of reca-zaken de volledige bebouwbare zone op het gelijkvloers innemen;
- een kantoor, voor zover dit kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een ambachtelijk bedrijf, voor zover dit kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een gemeenschapsvoorziening, voor zover deze kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een hotel of een vorm van toeristische logies, voor zover deze ten hoogste tien kamers bevat.

In een handelsstraat in woonzone kan een grotere nevenbestemming dan normaal worden toegelaten wanneer aan volgende twee voorwaarden tezamen wordt voldaan:

1. De nevenbestemming is kleiner dan volgende maxima:
   a. kleiner dan 200 m² per kantoor, waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen, gelegen boven het gelijkvloers in beslag nemen.
   b. kleiner dan 200 m² per ambachtelijk bedrijf, waarbij deze ten hoogste een bouwlaag in beslag nemen.
   c. kleiner dan 400 m² per gemeenschapsvoorziening waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen in beslag nemen.
   d. kleiner dan 20 kamers per hotel.

De aanvrager motiveert in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota op afdoende wijze de kwaliteitsverhoging die deze afwijking voor project en omgeving aandraagt. Dit motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota voldoet aan de richtlijnen van artikel 2 van de procedurevoorschriften (deel III).

7.2.2. Inrichtingsvoorschriften

Harmonische inpassing van individuele panden

De bepalingen van 7.1.2 zijn ook hier van toepassing

Hoofdbouw en achtergevel

De bepalingen van dit punt gelden voor alle panden, behalve voor de waardevolle panden met waardevolle achtergevels (zie artikel 8.1).

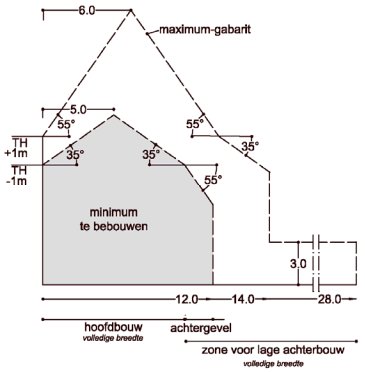
De **hoofdbouw** strekt zich, behoudens de voorziene tolerantiemarges, tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevel **over de volledige perceelsbreedte** uit. Op deze manier vormt hij mee een wand die het binnengebied omsluit.
Deze hoofdbouw heeft een **basisbouwdiepte** d van 11 m met een tolerantiestrook van ± 1 m. Enkel indien een waardevolle achtergevel van de geburen binnen deze tolerantiestrook gelegen is, moet daarop worden aangesloten. Zulk een

aansluiting houdt in dat de achtergevel over minstens 60 cm in hetzelfde vlak gelegen is en volledig buiten een belemmeringshoek van 45° tegenover de achtergevel van de geburen blijft.
In de handelsstraten (aangeduid op het grafisch plan) heeft de hoofdbouw een basisbouwdiepte d van 13 m met een spelingsmarge van ± 1 m.
Voor binnenkoeren, patio's, inspringende terrassen, doorgangen naar het binnengebied en dergelijke meer binnen de hoofdbouw kunnen mits motivatie in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota afwijkingen worden toegestaan.

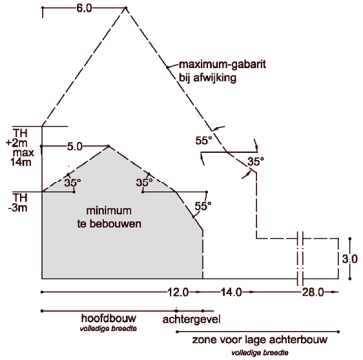
De **kroonlijsthoogte van de achtergevel** wordt bepaald door de in het ontwerp zelf bepaald naargelang de kroonlijsthoogte van de voorgevel, de gekozen dakhelling en plaats van de nok en de ligging van de achtergevel. De kroonlijst achteraan is in elk geval gelegen binnen het maximum-gabarit en buiten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

Figuur 7: twee mogelijke situaties voor hoofdbouw en achtergevel

Normale gewenste situatie



Met afwijking



Tuinstroken

Op de meeste percelen is tussen de achtergevel van de hoofdbouw en de onbebouwbare zone voor open ruimte **een tuinstrook** voorzien. In deze tuinstrook

mogen volgens bepaalde regels ook een aantal achterbouwen en tuinbergplaatsen worden gebouwd.

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

- achterbouwen hebben in principe alleen **platte daken of schuine daken in hetzelfde dakvlak** als de hoofdbouw. Afwijkingen kunnen in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota worden gemotiveerd;
- achterbouwen blijven, met inbegrip van alle uitsprongen behalve schouwen, antennes en verluchtingspijpen, **binnen het maximum-gabarit** (zie figuur 2 voorgaand);
- er zijn geen achterbouwen **op de verdieping(en)** voorzien: de hoofdbouw zelf mag tot 14 m diepte over de volledige perceelsbreedte worden uitgebouwd;
- voor panden met een niet-woonfunctie **op de begane grond** is een achterbouw in de tuinstrook toegelaten tot 28 m achter de voorgevelbouwlijn (voor woonfuncties gelden dezelfde regels als in woonstraten). De integratie van een patio of binnentuin (min. 15 m²) in een achterbouw die dieper gaat dan 18 m is verplicht. Voor elk van de bovenliggende woningen moet de nodige buitenruimte (min. 10 % van de woningoppervlakte) worden voorzien. Dit kan eventueel in de vorm van een (al dan niet gezamenlijk bruikbaar) dakterras op deze achteruitbouw. Deze achterbouw heeft in principe een maximale bouwhoogte van 3 m; in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota kan een bouwhoogte tot 4 m worden gemotiveerd;
- **bij ondiepe percelen** (perceelsdiepte D < 28 m) blijft de achtergevelhoogte van elk deel van de achterbouw in principe beperkt tot de afstand van die achtergevel tot de achtertuinmuur (de resterende tuindiepte). Wil men in zulk geval binnen het gabarit toch hogere achtergevelhoogten optrekken, dan moeten compenserende ingrepen zoals dakterrassen voorzien worden;
- de **gevelmaterialen en -kleuren** van de achterbouwen zijn in harmonie met deze van de hoofdbouw;
- in de uitzonderlijke situaties dat de **achtergevel of de achterbouwen grenzen aan het openbaar domein** zullen alle zichtbare gevels aan de achterzijde van het huis in harmonie zijn met hun omgeving inzake gevelgeleding en

ritme, detaillering, reliëf en textuur, materialen en kleuren. De betreffende regels uit tabel 3 van artikel 7.3.2 zijn hier van toepassing.

In de tuinstrook, zowel onder de bebouwde als de open delen ervan, zijn ondergrondse garages voor gebouwgebonden parkeerplaatsen toegelaten, mits in de openblijvende delen van de tuinstrook een degelijke daktuin volgens de bepalingen van de paragraaf tuinstroken uit artikel 8.3.2 blijvend wordt ingericht en onderhouden.

Het **niet-bebouwde deel van de tuinstrook** mag gedeeltelijk verhard worden voor een terras en tuinpaden. Van de oppervlakte van de tuinstrook na 18 meter diepte vanaf de voorgevelbouwlijn moet minstens 4/5 onverhard en groen zijn. Autostalplaatsen zijn in dit gedeelte na 18 m niet toegelaten.
Bij percelen dieper dan 28 m is in het gedeelte na 18 m één kwalitatieve tuinbergplaats toegelaten tot max 20 % van de onbebouwde oppervlakte van de tuinstrook op dat perceel en tot max. 40 m².

Bestaande, wettelijk vergunde constructies in deze tuinstrook mogen in principe behouden en verbouwd worden, maar zij moeten dan qua materialen en kleuren in harmonie met de omliggende achtergevels worden gebracht.
Wanneer bestaande, wettelijk vergunde constructies echter hoger of dieper zijn dan het maximale gabarit (zoals aangegeven in figuur 2 van artikel 8.3.2), dient het gedeelte buiten het gabarit boven de vier meter hoogte voorafgaandelijk aan de andere voorgenomen bouwwerken te worden afgebroken. Wanneer het grotere constructies betreft (meer dan 50 m² dakoppervlakte buiten het maximale gabarit) die aansluiten bij de hoofdbouw moet het nieuwe dak als dakterras worden afgewerkt en toegankelijk zijn vanuit een of meer woningen van dat perceel. Deze afbraakverplichting geldt niet voor de bestaande, wettelijk vergunde delen van de hoofdbouw die hoger of dieper zijn dan het maximale gabarit maar die integraal deel uitmaken van de hoofdbouw en zich met name mee onder het dakvolume van de hoofdbouw bevinden. In voorkomend geval dienen deze delen wel door renovatie architecturaal kwaliteitsvol gemaakt.

In een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota kan gemotiveerd worden een hoge achterbouw (gedeeltelijk) boven de 4m te behouden indien deze achterbouw, eventueel na renovatie, een architecturaal kwaliteitsvol gebouw is.

7.2.3. Inrichting en beheer

Algemene uitgangspunten beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgt 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.

7.4. Woonprojectzone

verordenende stedenbouwkundige voorschriften	*essentiële ruimtelijke elementen*	*op te heffen voorschriften*
		Gewestplan: art. 1.0 woongebied en art. 1.2.2 woongebieden met landelijk karakter, voorschriften BPA's Sint-Pieter

7.4.1. Bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Algemeen

Alvorens in een woonprojectzone om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. Dit gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van dit RUP en vult deze met een zo hoog mogelijke stedelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, overgangen naar buurpanden buiten de projectzone,

De woonprojectzones zijn flexibel van aard, hebben wonen als hoofdbestemming (minstens twee derde van de vloeroppervlakte) maar laten een ruime waaier aan nevenfuncties toe.

(aandacht voor een geleidelijke overgang, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten. Indien het globaal ontwikkelingsplan wordt voorgelegd door een of meer eigenaar(s) of initiatiefnemer(s) die niet het zakelijk recht over het geheel van de woonprojectzone heeft (hebben), bevat het ontwikkelingsplan voor zijn (hun) percelen slechts bebouwingsmogelijkheden overeenkomstig deel III van deze voorschriften in evenredigheid met de oppervlakte van zijn (hun) percelen ten opzichte van de gehele oppervlakte van de woonprojectzone. Van deze regel kan alleen worden afgeweken indien het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan vergezeld is van eigendomsattesten voor alle percelen in de woonprojectzone en het globaal ontwikkelingsplan door alle betrokken eigenaars is onderschreven.
Dit gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan voldoet aan de richtlijnen van deel III van deze voorschriften.
Na actename van dit globale ontwikkelingsplan bij het verlenen van de eerste stedenbouwkundige vergunning voor de aangevraagde werken in de zone kunnen, binnen de eventueel aangeduide voorwaarden en fasering, andere delen ervan afzonderlijk worden aangevraagd en gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van dit RUP.
Indien slechts delen van een woonprojectzone worden gerealiseerd, mag in geen geval de realiseerbaarheid van openbaar domein en openbare groene ruimtes voor de ganse projectzone in het gedrang komen.
Wanneer later aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen binnen een woonprojectzone met een goedgekeurd globaal ontwikkelingsplan gebeuren voor kleine bouwwerken, dit zijn alle werken met beperkte dossiersamenstelling en alle andere wanneer zij minder dan 1 % van de toegelaten V/T van de hele zone betreffen, volstaat een motiverende nota; er hoeft dan geen gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan opgemaakt.

Hoofdfuncties

De hoofdbestemming is wonen. Het voorliggend RUP bevat verschillende 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 woonprojectzones omsluiten ook zones voor onbebouwbare open ruimte en tuinen, die samen met de projectzone moeten worden ontwikkeld en meegerekend worden voor de toepassing van de coëfficiënten in de betreffende woonprojectzone. Minimaal twee derde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde woonprojectzone moet een woonbestemming hebben.
Minimaal één vijfde van de bruto-vloeroppervlakte voor wonen in elke woonwerkprojectzone wordt gerealiseerd met woningen die voldoen aan de normen voor sociale huurwoningen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. In het bijzonder beantwoorden deze woningen aan de voorgeschreven minimale en maximale oppervlakten, minimale en maximale uitrusting en technische eisen, zodat zij qua kostprijs en qua toebedeelde grondprijs binnen de normale prijsklasse voor dat woningtype in deze sector vallen. Een mengeling van woninggrootten wordt daarbij nagestreefd.

Nevenfuncties

In elke woonprojectzone zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: kleinwinkelbedrijven en reca-zaken, kantoren, ambachtelijke bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, hotels en toeristische logies en collectieve autostandplaatsen. De nevenbestemmingen worden, inspelend op de context, in een diversiteit gerealiseerd.

7.4.2. Inrichtingsvoorschriften

Bebouwingswijze
In alle woonprojectzones geldt een minimaal te realiseren woningdichtheid van 25 woningen per hectare.

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. Tuinbergingen zijn slechts verplicht bij grondgebonden woningen met tuinen. Beide indexen zijn een maximum.
In de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de woonprojectzone (en in het bijhorende gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan) wordt per eenheid (woning, winkel, dienst, …, perceel) maximum 90 % van de door de V/T toegelaten vloeroppervlakte en, afhankelijk van het projectvoorstel, ook een overeenkomstig deel van de door de B/T toegelaten te bebouwen terreinoppervlakte, ingevuld en opgenomen. De overige 10 % zijn een reserve die bij latere aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning voor een onderdeel van de woonprojectzone kan worden benut. Het bijhorende gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan geeft indicatief ook een kwaliteitsvolle invulling van die reserve-oppervlakten weer.
Op vraag van de initiatiefnemer kan het College toelaten van deze reserve af te zien en ineens 100 % van de bebouwing te benutten, maar alleen wanneer de initiatiefnemer zich engageert in zijn aanvraag en in alle aktes m.b.t. de projecteigendom (zodat dit ook voor alle latere eigenaars of rechtnemers duidelijk is) expliciet afstand te doen van de mogelijkheid om nog bijkomende vloeroppervlakte of volumes te bouwen.

Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten in een strook van 50 m langs beide zijden van de Cicindria-waterloop; half-ondergrondse constructies tot maximum 1,5 m onder het maaiveld (constructie inbegrepen) wel.

Een uitzondering geldt voor woonprojectzones 7 en 8 waar gebouwen (constructie inbegrepen) tot maximum 4 m onder het maaiveld zijn toegelaten wanneer een gerichte, specifieke grondwaterstudie voor het project aantoont dat dit mogelijk is en geen significante effecten op de omgeving geeft.

De gebouwgebonden parkeerplaatsen voor de functies in de woonprojectzone worden hetzij (half-)ondergronds, hetzij inpandig gerealiseerd.

De niet-bebouwde oppervlakte van een projectzone, die niet wordt ingericht als openbare ruimte, wordt 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.
Ondergrondse parkeergarages dienen zo uitgevoerd te worden dat de aanplant van hoogstammige bomen mogelijk is buiten de contour van 8 m vanaf een bovengrondse constructie.
Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Voor de eengezinswoningen kan naast een individuele buitenruimte ook een gemeenschappelijke tuin toegelaten worden.

Aan de onderlinge grens van woonprojectzones en alle andere projectzones 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. De minimumbreedte van deze straat- of pleinruimte wordt bepaald door toepassing van de regels uit bijlage 2 in functie van de hoogte van de gebouwen;
- waar vrijstaande of losse gebouwen aanwezig zijn, worden in de naastgelegen projectzone ook vrijstaande of losse gebouwen voorzien of voorkanten van gebouwen. De minimum afstanden tussen de gebouwen uit beide zones wordt bepaald door toepassing van de regels uit bijlage 2 in functie van de hoogte van de gebouwen;
- waar zijgevels gericht naar de zonegrens aanwezig zijn, worden deze op minimum 3 m uit de zonegrens voorzien
- 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;

Van deze regels kan worden afgeweken in geval van gezamenlijke ontwikkeling van naast elkaar gelegen projectzones.

Bij bovenstaande wordt opgemerkt dat, behalve bij de woonprojectzones 8 en 9, de hoofdtoegangen tot woningen in zowel voorgevels als achtergevels kunnen worden gerealiseerd. Dit betekent dat elders de interpretatie van voor- of achterkant van een gebouw of woning niet gebaseerd wordt op de ligging van de hoofdtoegang.

Woonprojectzone 2

Het aantal te voorziene parkeerplaatsen voor de buurt in woonprojectzone 2 bedraagt – volgens de aanduiding op het grafisch plan en in uitwerking van de bepaling van art. 5.2 – minimaal 16 en maximaal 32. Deze zijn verplicht te realiseren

tenzij de stad expliciet afziet van deze verplichting. De parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden binnen de contour van de projectzone.

Woonprojectzone 5

Woonprojectzone 5 kan samen met de achterin gelegen en de naastgelegen zones voor gemeenschapsvoorzieningen worden ontwikkeld. In dat geval kan de op het grafisch plan aangeduide openbare erfdienstbaarheid van doorgang tussen Koekestraat en Luikersteenweg binnen het geheel van deze projectzones worden verschoven en kan er ook een ondergrondse collectieve parking worden gerealiseerd. Een dergelijke ondergrondse collectieve parking kan, in afwijking op de normale regel, ook onder de achteraan woonprojectzone 5 gelegen onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen worden gerealiseerd, mits deze afgewerkt wordt met een kwalitatieve inrichting die samengaat met groenaanplant. Dit moet verduidelijkt worden in de desbetreffende vergunningsaanvraag.

Woonprojectzone 6

In woonprojectzone 6 kunnen vrijstaande volumes volgens het type ‘stadsvilla’ opgericht worden in het binnengebied. Deze stadsvilla’s hebben een beperkte hoogte van maximaal drie bouwlagen, hebben aan alle zijden afgewerkte gevels en bevatten een aantal gestapelde woningen. De bouwvolumes blijven beneden de 45°-hoek uit de projectzonegrenzen. De stadsvilla’s worden zo geplaatst dat de zone in meerdere richtingen doorwaadbaar is. De inrit blijft onbebouwd en wordt verder vergroend tot een dreef met ook minstens een hoogstammige boom aan de straat. De waardevolle bomen in de projectzone blijven behouden.

Woonprojectzone 7

Het aantal te voorziene parkeerplaatsen voor de buurt en voor de recreatieve functies in het park in woonprojectzone 7 bedraagt – volgens de aanduiding op het grafisch plan en in uitwerking van de bepaling van art. 5.2 – minimaal 8 en maximaal 115. Deze zijn verplicht te realiseren tenzij de stad expliciet afziet van deze verplichting. De parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden binnen de contour van de projectzone.

Woonprojectzones 7 en 8
Wanneer de woonprojectzones samen worden ontwikkeld, mogen de 200 collectieve parkeerplaatsen voor de recreatieve functies in het park over beide zones worden gespreid. In dat geval kan als bonus worden toegelaten dat de V/T's in beide woonprojectzones met 0,05 worden verhoogd (tot 1,9 in woonprojectzone 7 en 1,35 in woonprojectzone 8) en dat de overige collectieve parkeerplaatsen voor de buurt niet hoeven gebouwd.

Woonprojectzone 8
Het aantal te voorziene parkeerplaatsen voor de buurt en voor de recreatieve functies in het park in woonprojectzone 8 bedraagt – volgens de aanduiding op het grafisch plan en in uitwerking van de bepaling van art. 5.2 – minimaal 5 en maximaal 105. Deze zijn verplicht te realiseren tenzij de stad expliciet afziet van deze verplichting. De parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden binnen de contour van de projectzone.

Woonprojectzones 8 en 9
Wanneer de woonprojectzones op de rand van het park gezamenlijk worden ontwikkeld, kan het geheel voor auto's via woonprojectzone 8 naar Naamsesteenweg worden ontsloten. Ook kunnen de toegelaten vloerterreinindexen (V/T's) in de beide zones dan beperkt onderling verschuiven, namelijk elk voor maximum een tiende van de op het grafisch plan aangegeven percentages (de ene zone in min, de ander in meer).

Woonprojectzone 9
Het aantal te voorziene parkeerplaatsen voor de buurt in woonprojectzone 9 bedraagt – volgens de aanduiding op het grafisch plan en in uitwerking van de bepaling van art. 5.2 – minimaal 5 en maximaal 10. Deze zijn verplicht te realiseren tenzij de stad expliciet afziet van deze verplichting. De parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden binnen de contour van de projectzone.

Woonprojectzones 7, 8 en 9

De verplichting een groenzone in deelzone A te realiseren vervalt wanneer voor beide delen van de woonprojectzone tegelijk

De voorkant van de woongebouwen in deze projectzones is gericht naar het park (en in zone 7 naar Olympialaan).
Om de woonkwaliteit van de achterliggende woningen langs Naamsesteenweg te vrijwaren, wordt, behalve eventueel op het gelijkvloers of op de eerste laag boven een halfondergrondse parking, de bebouwing in deze woonprojectzones zo veel mogelijk aan de parkzijde voorzien en wordt in de richting van Naamsesteenweg de onbebouwde ruimte op het gelijkvloers en op daken lager dan 7,5 m voor minstens driekwart blijvend groen aangelegd.

Woonprojectzone 10
De woonprojectzone aan Slagmolenstraat wordt bij voorkeur als één geheel ontwikkeld.

Indien deelzone A en B, aangeduid op het grafisch plan van de woonprojectzone afzonderlijk ontwikkeld worden, is het verplicht in de zuidelijke deelzone B een groenzone met een oppervlakte die even groot is als de groenzone aangegeven op het grafisch plan in de noordelijke deelzone A te voorzien. De groenzone wordt aangelegd volgens de voorschriften in art. 7.16. Wanneer beide deelzones samen ontwikkeld worden vervalt deze verplichting en dient enkel de groenzone in deelzone A te worden gerealiseerd.

Het aantal te voorziene parkeerplaatsen voor de buurt in woonprojectzone 10 bedraagt – volgens de aanduiding op het grafisch plan en in uitwerking van de bepaling van art. 5.2 – minimaal 7 en maximaal 14. Deze zijn verplicht te realiseren tenzij de stad expliciet afziet van deze verplichting. De parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden binnen de contour van de projectzone.

Woonprojectzone 12
De bestemming wonen in de woonprojectzone tussen Montenakenweg en Zerkingen gaat in na sluiting van de activiteit op het perceel zoals vergund of vergund geacht op 1 januari 2016. Het aanwezige bedrijf kan tot die tijd verbouwen binnen het bestaand vergund volume.

één stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt ingediend.

De typologie van de bebouwing aan de straatzijde dient in overeenstemming te zijn met de bestaande bebouwing van vrijstaande eengezinswoningen in Rodestraat.

Woonprojectzone 16
In woonprojectzone 16 dient de bebouwing langs Rodestraat harmonisch aan te sluiten op de bestaande bebouwing in de straat. Aan Wijngaardenweg kan één accent, conform art. 8.9, gerealiseerd worden.

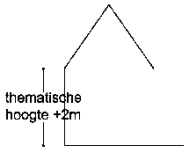
Het aantal te voorziene parkeerplaatsen voor de buurt in woonprojectzone 16 bedraagt – volgens de aanduiding op het grafisch plan en in uitwerking van de bepaling van art. 5.2 – minimaal 17 en maximaal 35. Deze zijn verplicht te realiseren tenzij de stad expliciet afziet van deze verplichting. De parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden binnen de contour van de aangeduide zone voor collectief parkeren.

Woonprojectzone 18
Het aantal te voorziene parkeerplaatsen voor de buurt in woonprojectzone 18 bedraagt – volgens de aanduiding op het grafisch plan en in uitwerking van de bepaling van art. 5.2 – minimaal 5 en maximaal 10. Deze zijn verplicht te realiseren tenzij de stad expliciet afziet van deze verplichting. De parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden binnen de contour van de projectzone.

Inpassingsregels voor niet-waardevolle panden

	toelaatbare toleranties (= met gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan) gewone wandzone en projectzone
kroonlijsthoogte	• puntgevels met max. 6 m basis • accenten (tot 3 m hoog) over max. 1/3 van de gevelbreedte • +2, -3 m mits eigen interpretatie v.d. hoogteregels, tot max. 14 m in gewone wandzone en in waardevolle wandzone in een projectzone eigen interpretatie volumes, tot max. 14 m in projectzone

voorgevel	• bij verspringing andere aansluiting met gebuur (gedeeltelijk) achteruitspringende voorgevel voor voortuin, ...
insprongen en uitsprongen in de gevel	• (overbouwde) doorsteken naar binnengebied over max. 1/3 van de gevel grotere openingen mogelijk voor groene en publiek toegankelijke ruimte langs straat
dakvorm hoofdbouw aan straat	alle dakvormen
insprongen en uitsprongen in het dak (voor en achter)	• puntgevel en dwars zadeldak en accenten mogen buiten gabarit dakkapellen en alle andere uitsprongen: binnen afwijkings-maximum-gabarit (zie fig.)



gevelgeleding/ ritme/openingen	eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving
detaillering (reliëf, textuur)/ materialen en kleuren	eigen antwoord op geburen of op waardevolle panden in omgeving

7.4.3. Inrichting en beheer

Algemeen

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 en functionele waarde ervan optimaal behouden blijft.

De open ruimte binnen de woonprojectzones wordt bepaald volgens de voornoemde bebouwingsindex, terug te vinden per projectzone. Binnen deze open ruimte dient er min. 1 boom per 100 m² aanwezig te zijn.

Ontsluiting

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

- bij voorkeur via één gebundelde in- en uitrit voor de verschillende betrokken bedrijven of woningen, ofwel
- via afzonderlijk één inrit en één uitrit per projectzone.

De inrit moet worden gerealiseerd in de zijde van de projectzone waar het pijlsymbool is weergegeven op het grafisch plan.

Verdeling

Binnen de woonprojectzone wordt de totale door de V/T toegelaten brutovloeroppervlakte verdeeld over aandelen per eenheid (woning, winkel, dienst, …, perceel). Deze verdeling gebeurt evenredig volgens de brutovloeroppervlakten van de verschillende eenheden. Ze geeft minstens voor de eenheden van de betreffende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de verdeling weer, maar kan dit ineens ook voor alle eenheden in de hele projectzone doen. De initiatiefnemers

nemen deze toewijzing van aandelen in het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan op. Wanneer relevant, wordt daarbij ook een verdeling van de door de B/T toegelaten bebouwbare terreinoppervlakte over de eenheden weergegeven. Tot slot geeft het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan ook het aandeel van elke eenheid in de lasten en lusten van alle door het RUP opgelegde erfdienstbaarheden aan.

Deze verdelingen zijn het startpunt voor alle latere individuele stedenbouwkundige aanvragen die voor een of meer van die onderdelen worden gedaan.

Wanneer dit met instemming van alle betrokken eigenaars wordt voorgelegd, kan een later gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan een voorstel voor aanpassing van voornoemde verdelingen bevatten.

7.6. Woonwerkprojectzone

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

Gewestplan: art. 1.0 woongebied en art. 1.2.2 woongebieden met landelijk karakter, + voorschriften BPA's Sint-Pieter

7.6.1. Bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

De woonwerkprojectzone laat naast wonen een ruimer aandeel ambachtelijke activiteiten en handelszaken (tot de helft) toe. De bebouwingsmogelijkheden zijn vooral op hoofdlijn, met coëfficiënten, vastgelegd. De woonprojectzones worden toegepast voor vier sites in Sint-Pieter en twee sites langs Naamsesteenweg waarop thans winkelbedrijven met grote oppervlakten en een tankstation zijn gevestigd.

Alvorens in een woonwerkprojectzone om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen of te (her)verkavelen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. Dit gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en Inrichtingsvoorschriften van dit RUP en vult deze met een zo hoog mogelijke kwaliteit in.
Bijzonder aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten. Indien het globaal ontwikkelingsplan wordt voorgelegd door een of meer eigenaar(s) of initiatiefnemer(s) die niet het zakelijk recht over het geheel van de woonwerkprojectzone heeft (hebben), bevat het ontwikkelingsplan voor zijn (hun) percelen slechts bebouwingsmogelijkheden voor de functies aangegeven in punt 7.6.1 en voor zover toegelaten door de aanduidingen op het grafisch plan in evenredigheid met de oppervlakte van zijn (hun) percelen ten opzichte van de gehele oppervlakte van de woonwerkprojectzone. Het ontwikkelingsplan kadert de ontwikkelingen op zijn (hun) percelen binnen het geheel van de woonwerkprojectzone. Van deze regel kan alleen worden afgeweken indien het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan vergezeld is van eigendomsattesten voor alle percelen in de woonwerkprojectzone en het globaal ontwikkelingsplan dat door alle betrokken eigenaars is onderschreven.

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

Hoofdfuncties

In de woonwerkprojectzones zijn wonen, kantoren en ambachtelijke bedrijvigheid de hoofdbestemmingen.

- Minimaal één derde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde woonwerkprojectzone moet een bestemming van kantoren of ambachtelijke bedrijven hebben.
- Minimaal de helft van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde woonwerkprojectzone moet een woonbestemming hebben.
- Minimaal één vijfde van de bruto-vloeroppervlakte voor wonen in elke woonwerkprojectzone wordt gerealiseerd met woningen die voldoen aan de normen voor sociale huurwoningen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. In het bijzonder beantwoorden deze woningen aan de voorgeschreven minimale en maximale oppervlakten, minimale en maximale uitrusting en technische eisen, zodat zij qua kostprijs en qua toebedeelde grondprijs binnen de normale prijsklasse voor dat woningtype in deze sector vallen. Een mengeling van woninggrootten wordt daarbij nagestreefd.

Nevenfuncties

In elke woonwerkprojectzone zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een zesde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: kleinwinkelbedrijven en reca-zaken, middelgrootwinkels, gemeenschapsvoorzieningen, hotels en toeristische logies en collectieve autostandplaatsen. Ook een benzinestation behoort tot de toegelaten functies.

In de eerste vijf jaar na de inwerkingtreding van het RUP is een hoger aandeel, tot een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte, aan kleinwinkelbedrijven, reca-zaken, middelgrootwinkels, gemeenschapsvoorzieningen, hotels en collectieve autostaanplaatsen, toegestaan. Het aandeel kantoren of ambachtelijke bedrijven moet in dan slechts minimaal één zesde zijn.

7.6.2. Inrichting

Algemeen

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn.

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

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

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan één boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Ontsluiting

De toegang tot een woonwerkprojectzone dient te gebeuren, indien voorkomend, op de plaats aangeduid op het grafisch plan door middel van een zwarte pijl:

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

De inrit moet worden gerealiseerd op een afstand van maximum 10 m uit de as van het pijlsymbool zoals weergegeven op het grafisch plan.

Toelaatbare werken

Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op gebouwen en constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving. Dit geldt ook voor eventuele bijgebouwen: deze sluiten aan bij de hoofdbouw of zijn beperkt in oppervlakte.

7.6.3. Beheer

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

7.10. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

Gewestplan: art. 1.0 woongebied, art. 1.1 woonuitbreidingsgebied, art. 6.2 gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, art. 4.5 bufferzones en art. 5.1. gebieden voor dagrecreatie + voorschriften BPA's Sint-Pieter

7.10.1. Bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding 9: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

Alvorens in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers, hetzij particulieren hetzij overheidsinstanties, in een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en Inrichtingsvoorschriften van dit RUP en vult deze met een zo hoog mogelijke stedelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten. Indien het globaal ontwikkelingsplan wordt voorgelegd door een of meer eigenaar(s) of initiatiefnemer(s) die niet het zakelijk recht over het geheel van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen heeft (hebben), bevat het ontwikkelingsplan voor zijn (hun) percelen slechts bebouwingsmogelijkheden overeenkomstig deel III van deze voorschriften in evenredigheid met de oppervlakte van zijn (hun) percelen ten opzichte van de gehele oppervlakte van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Van deze regel kan alleen worden afgeweken indien het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan vergezeld is van eigendomsattesten voor alle percelen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en het globaal ontwikkelingsplan door alle betrokken eigenaars is onderschreven.
Dit gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan voldoet aan de richtlijnen van deel III van deze voorschriften.
Na bevestiging van dit globale ontwikkelingsplan bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor de aangevraagde werken in de zone kunnen, binnen de eventueel aangeduide voorwaarden en fasering, delen ervan afzonderlijk worden aangevraagd en gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van dit RUP.

In de zones voor gemeenschapsvoorzieningen zijn gemeenschapsvoorzieningen de hoofdbestemming.

- In een zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: wonen, kleinwinkelbedrijven en reca-

zaken, kantoren, ambachtelijke bedrijven, hotels en toeristische logies en collectieve autostandplaatsen. In afwijking van voorgaande bepaling betreffende nevenbestemmingen zijn in de zone met de kerk van Sint-Pieter geen nevenbestemmingen toegelaten.

- Zodra door bestemmingswijzigingen de bruto-vloeroppervlakte van de gemeenschapsvoorzieningen minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen uitmaakt, kan het College van Burgemeester en Schepenen op advies van de gemandateerde werkgroep van de GECORO toelaten dat in deze zone de bestemmingsvoorschriften van een woonprojectzone gelden.

7.10.2. Inrichting

Toelaatbare werken

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

Voor de twee noordelijke projectzones in het bouwblok tussen Naamsevest, Luikersteenweg en Koekestraat geldt dat indien het College van Burgemeester en Schepenen beslist dat in deze zones de bestemmingsvoorschriften van een woonprojectzone gelden (conform art. 7.10.1), de bouwmogelijkheden worden beperkt tot 60% in de noordelijke projectzone (B/T: 45%, V/T: 0,90) en 70% in de zuidelijke projectzone (B/T: 35%, V/T:0,70%).
Deze beide projectzones kunnen ook samen met woonprojectzone 5 worden ontwikkeld. Wanneer de drie zones samen worden ontwikkeld, kan de kan de op het grafisch plan aangeduide openbare erfdienstbaarheid van doorgang tussen Koekestraat en Luikersteenweg binnen het geheel van deze projectzones worden

verschoven en kan er ook een ondergrondse collectieve parking worden gerealiseerd. Een dergelijke parking bevat voor minstens een tiende parkeerplaatsen voor buurtbewoners.

Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten in een strook van 50m langs beide zijden van de Cicindria-waterloop.

Voor de noordelijke projectzone aan Ziekerenweg geldt dat, in afwijking tot hetgene vermeld staat op het grafisch plan, de bebouwingsindex kan worden verhoogd tot maximum 35 % en de vloerindex tot maximum 0,70 mits de indexen in de zuidelijke projectzone aan Ziekerenweg in verhouding worden beperkt tot respectievelijk B/T: maximum 18% en V/T: maximum 0,35.
Andersom geldt dat, in afwijking tot hetgene vermeld staat op het grafisch plan, de bebouwingsindex van de zuidelijke projectzone aan Ziekerenweg kan worden verhoogd tot maximum 30 % en de vloerindex tot maximum 0,65 mits de indexen in de noordelijke projectzone aan Ziekerenweg in verhouding beperkt worden tot respectievelijk B/T: maximum 25% en VT: maximum 0,50.
De gekoppelde bebouwings- en vloerindex wordt weergegeven op het grafisch plan met een golfsymbool.

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, zeker deze die in het parkgebied gelegen zijn, 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 en sculpturen worden geconstrueerd. Minstens een

kwart van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor gemeenschapsvoorzieningen moet onverhard zijn.

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 100 m² niet-bebouwde oppervlakte. Deze hoogstammige bomen mogen geclusterd worden zodat ook vrije ruimte ontstaat.

De zones voor gemeenschapsvoorzieningen van het zwembad en de sporthal zijn met dezelfde oppervlakte, B/T en V/T verschuifbaar in het noordelijke deel van het park tussen Olympialaan en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen van De Tochtgenoot, mits zij 10 m buiten de kruin van Cicindria en Trudobronbeek blijven. Wanneer van deze mogelijkheid gebruikt wordt gemaakt, voorziet dezelfde vergunningsaanvraag de ombouw van een overeenkomstig groot deel van de op het grafisch plan ingetekende zone tot park (volgens de bepalingen van artikel 7.41). In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen dichtst bij Olympialaan kan, wanneer dit in de woonprojectzone 7 en 8 niet realiseerbaar blijkt, ook collectief parkeren voor de recreatieve functies worden voorzien; dit is echter geen verplichting.

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 7.13.2;
- 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 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.

7.10.3. Beheer

Onteigening

Voor de (delen van) percelen aangeduid op het onteigeningsplan, wordt een onteigening ten voordele van de Stad Sint-Truiden of AGOST ingesteld:

- percelen van de voetgangersdoorgang tussen Luikersteenweg en Koekestraat.

Recht van voorkoop

Voor de percelen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen aan Montenakenweg – Ziekerenweg, gevat door de overdruk ‘zoekzone voor plein’, en in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen tussen Naamsesteenweg en park en in de knoop N3 / N80, zoals weergegeven op kaart 40 van de toelichtingsnota, wordt een recht van voorkoop ten voordele van de stad Sint-Truiden ingesteld.

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.

7.11. Zone voor collectief parkeren

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften
Gewestplan: art. 5.1 gebieden voor dagrecreatie + voorschriften BPA's Sint-Pieter

7.11.1.Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur

De zone voor collectief parkeren is bestemd voor parkeer- en stallingsplaatsen. Daarnaast gelden de voorschriften van de projectzones waarbinnen de zone voor collectief parkeren in voorkomend geval gelegen is. Op het grafisch plan is het minimum en maximum aantal aan te leggen collectieve autostandplaatsen aangegeven. Het College van Burgemeester en Schepenen kan, op advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, bepalen hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn.

7.11.2. Inrichting en beheer

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

In deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen dichtst bij Olympialaan kan, wanneer dit in de woonprojectzone 7 en 8 niet realiseerbaar blijkt, ook collectief parkeren voor de recreatieve functies worden voorzien.

Een vergunning voor eventuele bouwwerken kan slechts worden verleend wanneer voor het geheel van die zone voor collectief parkeren een ontwikkelingsplan wordt ingediend. Dit plan wordt gemotiveerd in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota dat aan de richtlijnen van deel III van deze voorschriften voldoet.

7.12. Open zone voor collectief parkeren

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

Gewestplan: art. 1.0 woongebied, art. 2.3 ambachtelijke bedrijven of KMO's en art. 2.0 industriegebieden + voorschriften BPA's Sint-Pieter

7.12.1.Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Hoofdfunctie

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.

Voor elke open zone voor collectief parkeren is op het grafisch plan aangegeven hoeveel parkeer- en stallingsplaatsen er in die zone als collectieve autostandplaatsen er minimaal en/of maximaal zijn toegelaten. Het College van Burgemeester en Schepenen kan, op advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, bepalen hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn.
In de open zones voor collectief parkeren die op het grafisch plan grijs zijn omrand, moeten ook overdekte fietsenstallingen worden voorzien.

Nevenfunctie

Wanneer de initiatiefnemer dit voldoende motiveert, kunnen hier ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten.

7.12.2. Inrichting en beheer

Algemene inrichting

In deze parkeerzones mag:

- een ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarage worden voorzien wanneer deze volledig wordt bedekt met een daktuin. Deze tuin is voldoende afgeschermd van de geburen en toegankelijk voor het publiek
- maximum 50 % van de oppervlakte per zone worden bebouwd met gelijkvloerse garages. Deze worden verzorgd en aantrekkelijk afgewerkt met volwaardige gevel- en dakmaterialen. 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.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 per boom per volle 100m² niet bebouwde-oppervlakte in de open zone voor collectief parkeren op dat perceel; het college kan de laats daarvan aanduiden.

In de open zones voor parkeren die in het grafisch plan grijs zijn omrand, worden de rand naar aanpalende woningen en tuinen over een strook van minstens 2 m met beplantingen afgewerkt en worden de toegangen van de zone vanuit de aanpalende tuinen aantrekkelijk en met een zekere uniformiteit afgewerkt. De toegang tot deze grijs omrande open zones voor parkeren wordt zo uitgewerkt dat deze zones semi-publiek alleen voor de bewoners en gebruikers van de aanpalende gebouwen toegankelijk zijn.

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

7.13. Onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

7.13.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: overig groen

Deze zone is bestemd voor open ruimten en tuinen

7.13.2. Inrichting

In deze onbebouwbare zone mag met uitzondering van tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen en kleine serres (maximaal 10% van de oppervlakte van de zone per perceel - maximaal 5% in de zones die gelegen zijn in of op de rand van effectief overstromingsgevoelig gebied) geen enkele constructie, bovengronds noch ondergronds, worden opgetrokken. Deze zones zijn zo min mogelijk, maximaal voor 10% van de oppervlakte per perceel en maximaal 5% in de zones die gelegen zijn in of op de rand van effectief overstromingsgevoelig gebied, 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 motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota verantwoorden.

In afwijking op voorgaande alinea kan in de onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen in woonprojectzone 5 de bouw van een ondergrondse parking worden toegelaten in geval deze woonprojectzone samen met de twee zones

essentiële ruimtelijke elementen

In bepaalde binnengebieden is een onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen vastgelegd. Ook in woonprojectzones komt deze zone voor.
De onbebouwbare zones voor open ruimte en tuinen zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten. Het stallen van wagens is er niet toegelaten.

De actuele kaart van de overstromingsgevoelige gebieden kan geraadpleegd worden via de site www.waterbeleid.be en het geoloket van AGIV www.geopunt.be

op te heffen voorschriften

Gewestplan: Art. 1.0 woongebied en art. 1.2.2 woongebieden met landelijk karakter + voorschriften BPA's Sint-Pieter

voor gemeenschapsvoorzieningen in dit bouwblok wordt ontwikkeld. In dat geval wordt de parking afgewerkt met een kwalitatieve inrichting die samengaat met groenaanplant. Dit moet verduidelijkt worden in de desbetreffende 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 stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een perceel waarvan een deel in een onbebouwbare zone ligt:

- Voor zover ze niet aanwezig zijn, moeten **hoogstammige bomen** worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² onbebouwbare zone op dat perceel; het College kan de plaats en de soort daarvan aanduiden.
- **Bestaande gebouwen** in deze zone die per 1/1/2013 voorkomen in de Vlaamse Inventaris van Onroerend Erfgoed en die in voorkomend geval door renovatie in goede staat worden gebracht, kunnen mits afdoende motivatie in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota worden behouden. Elke nieuwbouw, vervangingsbouw of uitbreiding van deze gebouwen is daarbij uitdrukkelijk uitgesloten.

  Alle andere bestaande bouwwerken en de overtollige verharding in de onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen zullen tot en met de fundering worden verwijderd vooraleer om het even welke vergunningsplichtige bouwactiviteit voor een herbouw of een grondige verbouwing op hetzelfde perceel aan te vatten. Dit zal als een voorafgaandelijk te vervullen voorwaarde in de vergunning worden opgenomen. Onder een grondige verbouwing wordt begrepen elke fundamentele wijziging aan de draagstructuur en/of de indeling van de ruimten in de totaliteit van het gebouw; loutere verbouwingen aan de gevel horen daar niet onder.

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

7.13.3. Beheer

Algemene inrichting

Deze zones zijn zo min mogelijk, maximaal voor 10% van de oppervlakte per perceel, verhard. Bijkomende verharding kan alleen toegelaten worden voor publiek toegankelijke ruimten en gemeenschapsvoorzieningen en voor zover strikt noodzakelijk. De initiatiefnemer zal dit in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota verantwoorden.

Voor zover ze niet aanwezig zijn, moeten **hoogstammige bomen** worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² onbebouwbare zone op dat perceel; het College kan de plaats en de soort daarvan aanduiden.

7.16. Straten en pleinen

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

7.16.1. Bestemming

Gewestplan: art. 1.0 woongebied, art; 1.1 woonuitbreidingsgebieden, art. 1.2.2 woongebieden met landelijk karakter, art. 4.1 agrarische gebieden, art. 4.4 parkgebieden, art. 4.5 bufferzones, art. 6.2; gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, art. 5.1. gebieden voor dagrecreatie, art. 2.3 ambachtelijke bedrijven of KMO's en art. 2.0 industriegebieden + voorschriften BPA's Sint-Pieter

categorie van gebiedsaanduiding 8: lijninfrastructuur

Hoofdfunctie

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

Inzetten op verbindingen binnen de wijk en verbindingen met de omgeving voor zachte vervoersmodi

Om de wijk beter doorwaadbaar te maken en te ontsluiten op wijkniveau, dienen bijkomende zachte verbindingen gecreëerd te worden. Om deze in een aangename sfeer te organiseren worden de zachte verbindingen idealiter gecombineerd met groene structureren zoals groene schakel, buffer, groene buurtpleinen, … .

Samen vormen de zachte verbindingen een fijnmazig netwerk, dat het mogelijk maakt om vanuit elk onderdeel van het studiegebied eender welk ander gebied te bereiken, zonder hiervoor de grote infrastructuur die het studiegebied begrenst of doorsnijdt te gebruiken.

Hierdoor kan de wijk transformeren van een wijk waar losse fragmenten opgehangen zijn aan grotere infrastructuur, naar een wijk waar de verschillende fragmenten via zachte verkeersverbindingen met elkaar verbonden zijn en zo als geheel kan werken.

Nevenfunctie

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 horecaterrassen van tijdelijke aard en als losse constructies toelaten. Al deze ingrepen moeten zich harmonisch inpassen in hun omgeving.

In deze zone kan eveneens ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V. – distributie, telefoon, riolering enz. worden aangelegd.

7.16.2. Inrichting en beheer

Algemene inrichting

De inrichting van de wegen 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.

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

Wildebamp wordt als belangrijke groene verbinding tussen de binnenstad en het Cicindriapark geaccentueerd met minstens één doorlopende bomenrij statige, hoogstammige, streekgebonden loofbomen (aangeduid als te bebomen straatdeel op het grafisch plan) die de Steenbornbeek mee begeleidt.

7.17. Groene schakel

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

7.17.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

Bij de indicatief op het grafisch plan aangeduide groene schakel zijn een aantal specifieke elementen van tel.

De twee groene schakels in het plangebied zijn bestemd als (deel van) verbindingsassen voor voetgangers en fietsers tussen het stadscentrum, het open ommeland in het zuidelijk deel van de gemeente en respectievelijk de dorpskern van Velm en van Kerkom.

De groene schakels zijn bestemd als verbindingsassen voor voetgangers en fietsers tussen het stadscentrum, de dorpskern van Sint-Pieter, het open gebied in het zuiden van de gemeente en de dorpen Velm en Kerkom.

7.17.2. Inrichting

Algemeen
Bovenop de algemene regels voor openbaar domein en openbare groene ruimte zijn in de aangeduide groene schakel een aantal specifieke elementen van tel.

In de groene schakel krijgen de verblijfsfunctie en het voetgangers- en fietsverkeer aantrekkelijke mogelijkheden, zowel in ruimtebeslag als in inrichting.

De groene schakel wordt opgebouwd als een schakeling van straatdelen en open plekken, waarbij deze laatste - voor zover mogelijk - staduitwaarts groter en groener worden. De groene plekken variëren van open groene zones, groene pleinen

en hoogstamboomgaarden. De plekken zijn indicatief aangeduid op het grafisch plan.

Verhardingen
In de groene schakel wordt een verhard wandel- en fietspad aangelegd. Dit heeft een minimale breedte van 1,5 m en een maximale breedte van 3 m.

Inrichting
De groene schakel wordt sober qua kleuren, materialen en straatmeubilair ingericht. De verharding, de eventuele helling (maximaal 5%), en de tracering van de groene schakel moeten geschikt zijn voor comfortabel voetgangers- en fietsverkeer.

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.

7.17.3. Beheer

Voor de op het grafisch plan aangeduide delen van groene schakels die buiten het openbaar domein zijn gelegen, wordt een openbare erfdienstbaarheid ingesteld.

Het onderhoud van de bestrating, de beplantingen en verlichting van de groene schakel en de gelijkvloerse wanden die rechtstreeks aan dat tracé palen gebeurt behoudens de initiatieven die eigenaars of andere dragers van zakelijke rechten hierin zelf nemen, door de stad Sint-Truiden.

7.18. Onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

Gewestplan: art. 1.0 woongebied, art. 1.2.2 woongebieden met landelijk karakter, art. 4.1 agrarische gebieden, 4.5 bufferzones, art en art. 2.0 industriegebieden + voorschriften BPA's Sint-Pieter

7.18.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

De onbebouwbare zones voor open ruimte en buffer zijn integraal als niet bebouwde ruimte te behouden of in te richten; zij zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies. Voetgangers- en fietspaden en doorgangen voor hulpdiensten kunnen doorheen deze zone worden aangelegd. Wateropvangbuffers en andere waterbeheersingsconstructies, evenals niet verharde en niet-uitgeruste delen van sportvelden kunnen er in worden aangelegd. Het stallen van wagens of oprichten van constructies is er niet toegelaten.

Alvorens in een zone voor regionale bedrijvigheid, woonprojectzone of zone voor gemeenschapsvoorzieningen - waarnaast een onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer is gelegen - om het even welk bouwwerk of constructie op te richten of te verbouwen of om het even welk terrein in te richten, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een beplantingsplan voor de gehele onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer ter goedkeuring voorleggen (zie ook artikels 7.4, 7.10, 7.20).

7.18.2. Inrichting

Om hun visueel bufferende rol terdege te vervullen worden de onbebouwbare zones voor open ruimte en buffer aangeplant en blijvend ingericht met een dicht, gelaagd in hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale hoogte van 8m. De aanplant gebeurt over minstens de helft van de breedte van de buffer met een minimum van 10m. Een kleinere breedte wordt toegelaten indien dit wordt aangegeven op het grafisch plan.

Voor zover ze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan één boom per volle 100m² onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer op dat perceel; het College kan de plaats en de soort aanduiden.

Toelaatbare werken

In de onbebouwbare zones voor open ruimte en buffer mag:
de inrichting van de resterende breedte buiten de verplichte breedte van het dicht groenscherm (zie hoger in artikel 7.18.2) als open, groene ruimte vrij worden bepaald;

- maximaal 10% van de oppervlakte van de zone per perceel worden 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 motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota verantwoorden
- buiten de verplichte breedte van de dichte buffers (zie hoger in artikel 7.18.2) maximaal 10% van de oppervlakte van de zone per perceel exclusief de oppervlakte van deze dichte buffers worden benut voor tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen, masten en andere kleine constructies; reclame-inrichtingen zijn uitdrukkelijk verboden
- de aanleg van grachten of poelen voor wateropvang en –buffering voorzien worden
- een ondergrondse leiding worden aangelegd.

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

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 7.18.2;
- 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 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.

Verplichte werken

In het kader van de artikels 4.2.19 en 4.2.20 in de Vlaamse Codex 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 in de zone zelf of in de aanleunende zone voor regionale bedrijvigheid, woonprojectzone of zone voor gemeenschapsvoorzieningen waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), 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 7.18.2;
- 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;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm zoals omschreven in artikel 7.18.2.

7.18.3. Beheer

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

7.41. Parkgebied

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

Gewestplan: art. 1.0 woongebied, art. 1.2.2 woongebieden met landelijk karakter, art. 4.1 agrarische gebieden, art. 4.4 parkgebieden, art. 5.1. gebieden voor dagrecreatie, art. 2.3 ambachtelijke bedrijven of KMO's en art. 2.0 industriegebieden + voorschriften BPA's Sint-Pieter

7.41.1. Bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen

Parkgebieden zijn al dan niet beboste gebieden met een grote ecologische waarde of potentie en een grote landschappelijke waarde, bestemd voor de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur, bos en landschap en de ecologische en cultuurhistorische waarden. Het parkgebied vervult verschillende functies: een sociale, recreatieve, educatieve, cultuurhistorische en ecologische functie.

Bestaande sport- en spelinfrastructuur kan behouden blijven en worden vernieuwd.

Wanneer zich een waterloop doorheen of op de rand van een parkgebied bevindt, kent de zone na een initiële aanleg een natuurlijke ontwikkeling van de vegetaties op de oever(s) en in de 10 m brede oeverstroken binnen de zone. Alle werken en handelingen voor het beheer van de waterloop zijn er toegelaten.

7.41.2. Inrichting

Toelaatbare werken

In het parkgebied worden in principe enkel die werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die gericht zijn op het herstel, de instandhouding en de bescherming van natuur, bos en landschap en de ecologische en cultuurhistorische waarden.

Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het parkgebied:

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en bossen; deze kunnen enkel bestaan uit donkerkleurige metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten weidepalen met een maximale hoogte van 1,50 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden
- alle werken in functie van de instandhouding en de vernieuwing van bestaande sport- en spelinfrastructuur, waaronder het plaatsen van visueel open afsluitingen in een onopvallend kleur
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties
- het bebossen overeenkomstig een gunstig advies van de diensten van de Vlaamse Gemeenschap bevoegd voor natuur en groen
- het aanplanten van hoogstamfruitbomen en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de traditionele of traditionele planten
- het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap
- qua reliëfwijzigingen: de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende aarden dijken (helling kleiner dan 1/5), greppels, poelen, vijvers en waterbufferings- en infiltratiezones in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken en van integraal waterbeheer
- het aanleggen van paden voor niet gemotoriseerd verkeer (wandelen, fietsen en paardrijden)
- de aanleg van kleinschalige recreatieve elementen die in een park passen, zoals constructies voor jogging, zitbanken, schuilafdaken, klimtorens, speelhutten, prieeltjes en dergelijke meer voor zover zij elk kleiner zijn dan 10 m² en hoofdzakelijk uit houtmateriaal zijn opgetrokken en van terrassen voor zover zij kleiner zijn dan 50 m²

- het bouwen van gebouwen voor recreatieve of educatieve functies in het park voor zover deze elk kleiner zijn dan 150 m² grondoppervlak en een maximale hoogte van 7 m hebben en zij in totaal maximaal 400 m² grondoppervlak innemen
- het aanleggen van een zwemvijver, inclusief zuiverende plantenzone en bezinkingsbekken met natuurlijke ingerichte oevers. De bijhorende infrastructuur (inkom, kleedkamers, sanitair, lokalen personeel, …) wordt bij voorkeur gekoppeld aan de infrastructuur van het zwembad, heeft een maximale oppervlakte van 400 m²; maximum 100 m² daarvan kan met lichte en wegneembare constructies worden overkapt
- het aanleggen van een minigolf-terrein of andere openluchtrecreatieve installaties en –terreinen voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich landschappelijk inpast en geïntegreerd wordt in de aanleg van het park en dus niet (visueel) wordt afgesloten
- het behouden en aanpassen van kleinschalige parkings van max. tien autoplaatsen; het voorzien van fietsstalplaatsen
- het behoud van de loods van de school. De op het grafisch plan ingetekende loods in de parkzone, ter hoogte van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen aan Naamsesteenweg, kan behouden blijven. De loods kan verbouwd of herbouwd worden op dezelfde plaats en voor zover de oppervlakte en het bouwvolume niet toenemen. Indien de schoolfunctie van de loods verdwijnt, dient de loods afgebroken te worden
- loutere interne verbouwingswerken in de gebouwen van de veiling in de zuidelijke rand van het park aan N3, voor zover deze noodzakelijk zijn om aan sectorale regelgeving inzake milieu te voldoen; alle andere verbouwingen, volume-uitbreidingen of nieuwbouw zijn er in het perspectief van de herlokalisatie van de veiling verboden.

Ingeval zich een waterloop doorheen of op de rand van een parkgebied bevindt wordt langs de waterloop een strook van 10 meter, landinwaarts gemeten van de kruin van de waterloop, vrijgehouden van constructies en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop.

De bestaande loods kan binnen haar huidige contour behouden blijven, verbouwd en eventueel vernieuwd worden. Gezien de loods belet dat de zone voor park over de volledige contour als park wordt ingericht, en de loods als een ‘vreemd object’ in het park wordt beschouwd, dient de loods op lange termijn evenwel te verdwijnen.

Afsluitingen en afrasteringen langsheen waterlopen bevinden zich op minstens één meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop en zijn zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop. In de oeverstrook zijn leidingen en in voorkomend geval verhardingen bestand tegen het overrijden van machines.

Aanplanting van loofbomen langs een waterloop gebeurt ofwel op een plantafstand van minimaal 5 meter landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop, ofwel op een plantafstand van minimaal 1,5 meter landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop maar dan met een tussenafstand van minimaal 6 meter.

In aanvulling op de eerste alinea van dit artikeldeel 7.41.2 kan in het gedeelte van het parkgebied aansluitend bij Olympialaan en buiten de op het grafisch plan aangeduide beekoevers, wanneer dit in de woonprojectzone 7 en 8 niet realiseerbaar blijkt en het volgens een gedetailleerde grondwaterstudie mogelijk is, volledig ondergronds ook collectief parkeren voor de recreatieve functies worden voorzien; dit is echter geen verplichting. Dit kan in diezelfde noordelijke strook van het parkgebied ook half-ondergronds of bovengronds of in een gebouw gebeuren, maar ook dat is geen verplichting; in dat geval zijn de inrichtingsvoorschriften van een open zone voor parkeren (zie art. 7.12) hiervoor van toepassing. Een eventuele bovengrondse parking ligt licht verzonken ten opzichte van het maaiveld en heeft een omranding van (bijv. een lage haag) zodat er kan over gekeken worden.

Verboden werken

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het parkgebied:

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder artikel 7.41.2;

- het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder artikel 7.41.2;
- op private percelen: het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardings-werken, andere dan verharde wandel- en fietspaden;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder artikel 7.41.2;
- het opslaan van om het even welke producten of materialen;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen); ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomd als toegelaten werken onder artikel 7.41.2;
- het tijdelijk of definitief verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren;
- het aantasten, verwijderen of vernietigen van de aanwezige waterpartijen in het park;
- het aanplanten van niet-traditionele bomen of heesters;
- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van de artikels 4.2.19 en 4.2.20 in de Vlaamse Codex 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

(en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van verharde oppervlakten op private percelen zoals omschreven bij de verboden werken in artikel 7.41.2;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen.

7.41.3. Beheer

Recht van voorkoop

Voor de percelen ter hoogte van N3, zoals weergegeven op kaart 38 van de toelichtingsnota, wordt een recht van voorkoop ten voordele van de stad Sint-Truiden ingesteld.

Artikel 8. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

8.1. Waardevolle panden

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

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

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

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

Afwijkingen, door een aantal van deze waardevolle elementen op een eigentijdse manier te interpreteren, zijn mogelijk mits zij inspelen op de omgeving en voor het geheel van project en omgeving een aantoonbaar en beduidend hogere kwaliteit opleveren en mits motivatie in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota.
Indien dit noodzakelijk is om de waardevolle elementen goed te kunnen behouden of interpreteren kan bij renovatie van een waardevol pand van de regels van dit RUP en van de regels van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden afgeweken.
Bij renovatie van een waardevol pand op een perceel dieper dan 28 m kunnen in de tuinstrook dieper dan 18 m kwalitatieve achterbouwen en tuinberging worden gerealiseerd tot max 20 % van de onbebouwde oppervlakte van de tuinstrook op dat perceel en tot max. 40 m².
Aanvragen voor afbraak en voor vervangingsbouw van waardevolle panden gaan steeds gepaard met een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan waarin ook een gedetailleerde omschrijving en evaluatie van de inwendige toestand van het pand omstandig is weergeven. Deze vergunningsaanvragen en dit gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan worden steeds voor advies voorgelegd aan de gemandateerde werkgroep van de GECORO.
Bij dergelijke aanvragen zijn de bestaande kroonlijsthoogte en, bij aanpassing van die kroonlijsthoogte, het bestaande volume evenwel een maximum, tenzij door deze verhoging de harmonie in het straatbeeld verbetert. Ook bij een eigentijdse interpretatie staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

In afwijking op voorgaande alinea kan in een woonprojectzone en in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen bij renovatie of vervangende nieuwbouw van een waardevol pand een grotere hoogte dan de huidige kroonlijsthoogte worden toegelaten, mits in het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan wordt aangetoond dat daardoor voor het geheel van de projectzone een hogere kwaliteit wordt gerealiseerd (de gevraagde zorgvuldigheid en kwaliteit voor de in de bijlagetabel opgesomde elementen zijn dan niet alleen voor het perceel van het waardevolle pand, maar voor de hele projectzone van tel), mits de gemandateerde werkgroep

van de GECORO hierover en over alle andere aspecten van dat project met minstens een tweederde meerderheid een positief advies geeft en mits de bijkomende vloeroppervlakte die hierdoor wordt gerealiseerd elders in de projectzone in mindering wordt gebracht van de totale toegelaten vloeroppervlakte in de zone.

Bij waardevolle panden zonder waardevolle achtergevel gelden voor dakvolume, achtergevel, aanbouw en eventuele zijgevels de algemene regels van het artikel dat overeenstemt met de in grondkleur aangegeven bestemming.

8.2. Waardevolle bomen

De waardevolle hoogstammige bomen en bomenrijen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein en in de binnengebieden zijn aangegeven op het grafisch plan. Zij genieten een strikte bescherming. Alle handelingen om deze bomen te beschadigen of te laten afsterven zijn verboden. Het zodanig snoeien van deze bomen dat de natuurlijke habitus verloren gaat, is niet toegestaan. Kappen van een dergelijke boom kan alleen door de Burgemeester of het College van Burgemeester en Schepenen worden toegelaten, wanneer het verder overeind blijven van die boom de openbare veiligheid in het gedrang brengt (zoals bepaald in art. 135 Nieuwe Gemeentewet) of wanneer die boom een natuurlijke dood gestorven is. Behoudens in situaties van hoogdringendheid (bevoegdheid Burgemeester), zal het College hierover eerst het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar 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 motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota kan een andere, meer zinvolle plaats in de nabijheid gemotiveerd worden.

Wanneer funderingswerken voorzien worden in de onmiddellijke omgeving van een waardevolle boom (dit is onder de kruinomtrek en in elk geval binnen een

straal van 5 m rond de stamvoet), zal de initiatiefnemer een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota indienen. Hierin zal, aan de hand van een verslag van een onafhankelijke boomchirurg, worden gemotiveerd dat de boom geen schade van de bouwwerken zal ondervinden en welke voorzorgsmaatregelen daartoe genomen moeten worden. De initiatiefnemer verbindt er zich toe deze voorzorgsmaatregelen nauwlettend uit te voeren.

8.3. Open te laten doorgangen

Voor de op het grafisch plan aangeduide doorgangen voor wagens, voor langzaam verkeer en voor openbaar vervoer wordt een openbare erfdienstbaarheid ingesteld. Deze openbare erfdienstbaarheid wordt pas van toepassing vanaf het ogenblijk dat voor het gebouw op betreffend perceel een nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor grondige verbouwing (waarbij meer dan een derde van de steunconstructie of van de buitenmuren wordt vervangen) of voor nieuwbouw is vergund. Voor het perceel met erfdienstbaarheid in functie van de doorgang doorheen de tuinstrook aan Koekestraat, stelt dit RUP een recht van voorkoop in voor een periode van 15 jaar, dat door de stad en in tweede orde door het stadsontwikkelingsbedrijf AGOST kan worden uitgeoefend.

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 1,8 m.

Doorgangen voor langzaam verkeer

Deze doorgangen moeten toegankelijk zijn voor het publiek. De doorgangen voor langzaam verkeer zullen volledig doorgaanbaar zijn voor voetgangers en voor fietsers.

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. In een projectzone kan een grotere afwijking worden gemotiveerd, en waar aangegeven in de stedenbouwkundige voorschriften kan ze ook tussen projectzones worden verschoven.

De open te maken ongelijkgrondse kruising (doorgang) van N3 vanuit het park volgt bij voorkeur een van de Cicindriaoevers maar is verschuifbaar over de volledige breedte van het park.

De open te laten doorgangen voor achtertoegangen tot tuinen, ontsluiten woningen via parkeererven of projectzones. Deze doorgangen moeten worden gerealiseerd op de percelen zoals aangeduid op het grafisch plan.

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 achtertoegangen tot tuinen hebben een vrije breedte van 2 m en zijn niet overbouwd.

Doorgangen voor wagens

Deze doorgangen moeten toegankelijk zijn voor het publiek. De doorgangen voor wagens naar parkeerzones zullen toegankelijk zijn voor de gebruikers en de andere doorgangen voor wagens volledig toegankelijk voor het publiek.

Deze doorgangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid, binnen een spelingsmarge van 10 m rond de aangeduide as bij een doorgang voor wagens. In projectzone kan een grotere afwijking worden gemotiveerd.

In woonprojectzone 9 geldt dat met de realisatie van een van de twee op het grafisch plan aangeduide doorgangen voor wagens de andere komt te vervallen.

Doorgangen voor wagens hebben een minimale vrije breedte en een vrije hoogte die beantwoorden aan de betreffende gemeentelijke reglementering over de brandveiligheid.

Doorgangen voor openbaar vervoer

Deze doorgangen moeten alleen toegankelijk zijn voor voertuigen van openbaar vervoer.

Deze doorgangen moeten worden voorzien binnen de projectzone waarop ze zijn aangeduid. In projectzone kan een grotere afwijking worden gemotiveerd.

Doorgangen voor openbaar vervoer hebben een minimale vrije breedte en een vrije hoogte die beantwoorden aan de vereisten van de openbaarvervoersmaatschappij en de betreffende gemeentelijke reglementering over de brandveiligheid.

8.4. Hoofdontsluiting

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 woonprojectzones geldt deze afmeting niet en moet de toegang worden voorzien in de wand waarvoor hij is aangeduid.

8.5. Waterloop met zone non aedificandi

Wanneer zich een waterlichaam in, doorheen of op de rand van een zone bevindt, kunnen binnen de oeverstroken zoals aangeduid op het grafisch plan geen gebouwen of constructies worden opgericht.

Het bouwen en herbouwen van (delen van) gebouwen, het aanleggen of hernieuwen van (delen van) verhardingen en het uitvoeren van om het even welke terreinophoging binnen een oeverstrook van 10 m van de kruin van om het even welke waterloop of bron is verboden.

Het verbouwen van bestaande gebouwen is wel toegelaten, binnen het bestaande vergunde volume.

Het bouwen of herbouwen van tuinmuren of het plaatsen van andere constructies (zoals ‘muren’ van bloembakken) die het natuurlijk verloop van het water zouden kunnen belemmeren binnen een oeverstrook van 10 m van de kruin van om het even welke waterloop of bron is verboden.

Voornoemde bepalingen gelden eveneens voor alle oeverstroken van alle waterlopen in het plangebied (zoals aangeduid op het plan feitelijke en juridische toestand) waarvoor geen oeverstroken op het grafisch plan zijn weergegeven.

8.6. Zoekzone voor plein

Op het grafisch plan zijn twee ‘zoekzones voor plein’ aangegeven. Binnen de aangegeven contouren dient gezocht naar de realisatie van een plein.

De zoekzone voor plein is een overdrukzone waarbinnen, inspelend op de omliggende bebouwing en functies, van gevel tot gevel een plein met aantrekkelijke wanden dient ontwikkeld. Op een dergelijk plein staat de verblijfsfunctie centraal. Het plein zelf beantwoordt aan de voorschriften van artikel 7.16.

Voor de betreffende private percelen die gevat worden door de overdruk dienen bij grondige verbouwingswerken van een aanpalend gebouw de open ruimte in de overdrukzone (voortuin, koer, parking, …) qua inrichting, beplanting en materialengebruik afgestemd op de publieke pleinaanleg in de overdrukzone.

8.7. Aan te brengen accent

De N80 wordt als belangrijke rand tussen de wijk Sint-Pieter en de wijk Brustempoortbuiting geaccentueerd ter hoogte van de Rodestraat (aangeduid op het grafisch plan met een driehoekig symbool) door accentbebouwing. Ook ter hoogte van het kruispunt Ziekerenweg - Olympiadelaan is accentbebouwing gewenst.

Onder accentbebouwing wordt verstaan opvallende en aantrekkelijke bakens met indien gewenst een markante hoogte (tot maximaal 20 à 25m). De accentbebouwing is zowel met de omgeving als met de overige bebouwing binnen de projectzone in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op elementen uit de omgeving (materialengebruik, doorzichten, groenaanleg, verhouding tot bestaande bebouwing enz.).

8.8. Zone met bijzondere bebouwingsregels

Ter plaatse van de hoogspanningsleidingen in een strook van 25 meter aan weerszijden gelden bijzondere bebouwingsregels. Om overmatige straling te voorkomen, kunnen hier geen nieuwe woningen of gemeenschapsvoorzieningen gerealiseerd worden.

Deel III – Procedure

Artikel 9. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties

9.1. 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.

9.2. Vergunningen en weigeringen

Aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot percelen waarop te verwijderen gebouwen of overtollige verhardingen voorkomen, worden in één vergunningsaanvraag behandeld. De afbraak van de te verwijderen constructies wordt als voorafgaand te realiseren voorwaarde opgenomen in de vergunning voor het voorgenomen bouwinitiatief.

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

Artikel 10. Gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan en motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota

Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevolgen, zal bij bepaalde aanvragen voor een bouwvergunning voorafgaandelijk een "gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan" worden gevraagd.

Het afleveren van een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan wordt in het RUP ‘sint-pieter’ verplicht gesteld voor alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in:

- de woonprojectzones
- de woonwerkprojectzones
- in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen
- voor de afbraak van waardevolle panden

Ook ter motivering van een reeks afwijkingen op de voorschriften dient een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota te worden opgemaakt. Het betreft volgende afwijkingen:

- afwijking op het aantal gebouwgebonden parkeerplaatsen
- afwijking op het aantal collectieve autostandplaatsen
- binnen de bestemming wonen met voortuinstrook
  - bekomen van een grotere nevenbestemming
  - afwijking op het gabarit van het hoofdgebouw
  - afwijking bouwdiepte ten behoeve van patio's, binnenkoeren…
  - afwijking op dakvorm bij ondiepe percelen
  - afwijking op materialen en kleuren achtergevel
  - afwijking op verharding tuinstrook
  - afwijking achterbouw: diepte, hoogte en dakvorm
  - afwijking betreffende verbouwingen aan bestaande gebouwen in tuinstrook
  - elk (ver)bouwinitiatief in de bijzondere situaties met perceel B ≤ 5 m,
- binnen de bestemming woonzone voor half open en open bebouwing
  - bekomen van een grotere nevenbestemming
  - afwijking op het gabarit van het hoofdgebouw
  - afwijking bouwdiepte ten behoeve van patio's, binnenkoeren…
  - afwijking op dakvorm bij ondiepe percelen
  - afwijking op materialen en kleuren achtergevel
  - afwijking op verharding tuinstrook
  - afwijking achterbouw: diepte, hoogte en dakvorm
  - elk (ver)bouwinitiatief in de bijzondere situaties met perceel B ≤ 5 m,
- binnen de bestemming handelsstraat in woonzone
  - afwijking op het gabarit van het hoofdgebouw
  - afwijking op verharding tuinstrook
  - afwijking achterbouw: diepte, hoogte en dakvorm
  - afwijking betreffende verbouwingen aan bestaande gebouwen in tuinstrook
  - elk (ver)bouwinitiatief in de bijzondere situaties met perceel B ≤ 5 m,
- afwijking betreffende toegelaten bouwwerken in een zone voor collectief parkeren
- afwijking betreffende toegelaten bouwwerken in een open zone voor collectief parkeren
- afwijking betreffende bijkomende verhardingen in onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen.

Dossiers, enkel ondersteund door een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota, worden beoordeeld en geadviseerd door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

In deze gevallen wordt dienen bouwheren veiligheidshalve (om nutteloos gedetailleerd tekenen dossierwerk te vermijden) best eerst een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, ondersteund door een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan, in. Een dergelijke principe-aanvraag wordt binnen de wettelijk voorziene termijn van 75 dagen behandeld. Na aflevering van dat stedenbouwkundig attest kan een gedetailleerde aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning vlotter worden afgehandeld.

Het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan en het motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota moeten duidelijke informatie verschaffen over : de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

Concreet moeten het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan en het motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest, bij voornoemde projecten klaarheid geven in :

1. 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

2. 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, ...).

Ook bij bouwprojecten die slechts op één onderdeel (bijvoorbeeld de bouwhoogte) afwijken van de normale voorschriften, moet het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan of het motivatiehoofdstuk in de beschrijvende notaover de vier voornoemde aspecten klaarheid geven, maar dan enkel wat betreft het onderdeel waarvoor de afwijking wordt aangevraagd.

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

Het stadsbestuur zal de indieners van een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie daarvoor (bijvoorbeeld vroeger ingediende omgevingsrapporten en adviezen van de gemandateerde werkgroep van de GECORO 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 gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan.

Een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan 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 gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan.

Artikel 11. Gemandateerde werkgroep van de GECORO

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 gemandateerde werkgroep van de GECORO met adviserende bevoegdheid inschakelen van zodra een nieuwe gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die dit bepaalt van kracht wordt. Tot zolang neemt de Bouwcommissie Stedelijk gebied dezelfde rol op. Deze bouwcommissie / gemandateerde werkgroep van de GECORO kan eventueel nog andere taken en bevoegdheden krijgen, mits dit gebeurt door middel van een gemeentelijke verordening of een Besluit van de Vlaamse Regering.

De bouwcommissie / gemandateerde werkgroep van de GECORO geeft advies aan het College over alle (ver)bouwprojecten in het plangebied van RUP 'sint-pieter' waarvoor volgens art. 7 en 8 van deze voorschriften een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan 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 / gemandateerde werkgroep van de GECORO ook andere adviezen m.b.t. het bouwen in het plangebied geven.

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

Bijlagen

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

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

Kwadensteenweg



pastorijwoning	
Kwadensteenweg 75	
in Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed	bouwstijl: maaslandse stijl bouwperiode: XIXb
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen
geledingen	5
plinten	hardsteen
speklagen	/
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	baksteen
sluitstenen boven ramen/deuren	/
DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Twee bouwlagen onder zadeldak. Bakstenen detailleringen rond ramen en onder kroonlijst. Aanbouw aan linkerzijde, toevoeging eind 20ste eeuw: niet waardevol	



hoeve

Kwadensteenweg 76

bouwstijl: neo-maaslandse stijl
bouwperiode: XIXb

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen
geledingen	/
plinten	/
speklagen	/
deuromlijstingen	/
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	/
DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	schilddak, zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Hoofdgebouw van hoeve en schuur. Erf omsloten door een bakstenen muur en hekwerk, maar deze mogen worden verwijderd of geopend zodat de gebouwen een interessante wand aan het nieuwe plein kunnen vormen .	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	Ja, als hoeve in woonwijk
authenticiteit	ja
leesbaarheid	Ja, in combinatie met muur en open poort
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	geheel met kerk en pastorie



woning

Kwadensteenweg 92

foto van de vergunde toestand

bouwstijl: modernisme
bouwperiode: XXa

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen
geledingen	2 (waarvan 1 ontdubbelde)
plinten	hardsteen
speklagen	/
deuromlijstingen	/
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	/
DAKKENMERKEN	

puntgevels	/
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Uitkragende erkeruitbouw die inkom accentueert. Ronde ramen op tweede verdieping verwijzend naar de pakketbotenstijl	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	ja, op niveau van de wijk
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	onbekend
ensemblewaarde	/
contextwaarde	/

Luikersteenweg



	woning
	Luikersteenweg 45
	foto dd. april 2016
	bouwstijl: neo-eclectisch bouwperiode: XXa
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen
geledingen	2
plinten	natuursteen
speklagen	overschilderd
deuromlijstingen	/
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	trapeziumvormige sluitstenen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Dakvenster met zadeldak ter hoogte van rechtertravee. Stenen versiering onder zadeldakpunt.	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	beeldbepalend in straatwand

Naamsesteenweg

	Handelspand
	Naamsesteenweg 9

	bouwstijl: maaslandse stijl bouwperiode: XXa
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	2
plinten	/
speklagen	/
deuromlijstingen	/
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	/
DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	handelshuis onder schilddak aansluitend op dak Spaansebrugstraat 2
BIJZONDERE KENMERKEN	
Zelfde geleding en kroonlijsthoogte als pand Naamsesteenweg 9.	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	niet meer voor gevelpui gelijkvloers
leesbaarheid	/
representativiteit	/
ensemblewaarde	geheel met buurpand
contextwaarde	beeldbepalend op hoek aan plein

	**twee woningen** Naamsesteenweg 65-67 bouwstijl: neo-eclectisch bouwperiode: XXa
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en beton / bepleistering
geledingen	2
plinten	?
speklagen	/
deuromlijstingen	/
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	/
DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	mansardedak

BIJZONDERE KENMERKEN
Twee woningen die samen een eenheid vormen.
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)

zeldzaamheid	Ja, op niveau van de wijk
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	beeldbepalend in straatwand





Hoeve
Naamsesteenweg 86-88
bouwstijl: neo-maaslandse stijl bouwperiode: XIXb

GEVELKENMERKEN

gevelmateriaal	gevelsteen en natuursteen
geledingen	3-5
plinten	/
speklagen	/
deuromlijstingen	natuursteen
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	trapeziumvormige sluitsteen boven deur nr. 86 en poort nr. 88

DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	zadeldak

BIJZONDERE KENMERKEN
Rondbogen in baksteen boven ramen, natuurstenen omlijsting deuren. Nr. 88 rondbooginrijpoort.
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)

zeldzaamheid	/
authenticiteit	/
leesbaarheid	/
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	beeldbepalend in dat deel van de straatwand

	woning
	Naamsesteenweg 115



bouwstijl: neo-eclectisch
bouwperiode: XXa

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en zandsteen
geledingen	2
plinten	hardsteen
speklagen	zandsteen
plinten	hardsteen
speklagen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen en gevelsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	zadeldak

BIJZONDERE KENMERKEN

Gebogen hardstenen raam- en deuromlijstingen. Mansardedak links .

SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)

zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	onbekend
ensemblewaarde	/
contextwaarde	beeldbepalend in de straatwand



Woning

Naamsesteenweg 131

bouwstijl: neo-eclectisch
bouwperiode: XIXb - XXa

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen
geledingen	2
plinten	/
speklagen	bakstenen rollaag
deuromlijstingen	baksteen
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	/
DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	zadeldak

BIJZONDERE KENMERKEN

Gevelmetselwerk met detailleringen in gele en bruine baksteen. Inkom springt in ten opzichte van gevelvlak. Erker in de linkertravee over twee bouwlagen. Bakstenen rondbogen boven ramen.

SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	Ja, op niveau wijk
authenticiteit	ja
leesbaarheid	Ja, mede geaccentueerd door teruggetr ken ligging
representativiteit	onbekend
ensemblewaarde	/
contextwaarde	Beeldbepalend in straatwand



kerk

Naamsesteenweg 150

bouwstijl
neoromaans, romaans
bouwperiode
tweede helft 12de eeuw, vierde kwart 19de eeuw

in Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed + monument

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen
geledingen	2
plinten	/
speklagen	bakstenen rollaag
deuromlijstingen	baksteen
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	/

DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	zadeldak

BIJZONDERE KENMERKEN

Voorbeeld van Rijn-Maasromaanse architectuur, gebouwd circa 1180-1190. Na de Franse bezetting verwaarloosd en vervallen. In 1874 werd begonnen met de restauratie onder leiding van architect A. Van Assche. De restauratie bestond in een vrijwel volledige wederopbouw waarbij de oorspronkelijke materialen stelselmatig werden vervangen door nieuwe; de buitenmuren der zijbeuken werden volledig heropgetrokken, alle ornamenten van ijzerzandsteen dateren uit de restauratieperiode, de dwerggalerij aan het koor, en het portaal zijn toevoegingen van de restaurateur die niet beantwoorden aan een vroegere toestand. De gewelven der zijbeuken waren bewaard in mergelsteen en werden op dezelfde manier heropgericht; boven de middenbeuk bevatte slechts één travee nog het oorspronkelijke romaanse gewelf, de overige waren van baksteen; bij de restauratie werden alle gewelven gereconstrueerd naar het oorspronkelijke model. De sacristie dateert eveneens uit de periode der restauratie en is een ontwerp van de restaurateur.
De plattegrond beschrijft een vierkant westelijk blok van twee traveeën, een driebeukig schip van vier traveeën waarvan de zijbeuken aan de oostzijde van absidiolen zijn voorzien, een koor van een rechte travee en een halfronde absis; vrijstaande sacristie ten zuidoosten. De ruwbouw is van tufsteen, met afwerking van ijzerzandsteen.
Pseudo-basilicale opstand, met vierkant, onafgewerkt westblok, thans bekroond door een houten, met leien bedekte dakruiter; dit westelijk gedeelte is afgewerkt met ijzerzandstenen hoekbanden en rondboogfriezen, en voorzien van een plint met ijzerzandstenen afzaat; zadeldak (leien); aan weerszij, bijgebouwtje van twee traveeën onder lessenaarsdak. De westgevel heeft een neoromaans, ijzerzandstenen rondboogportaal dat het vroegere, classicistische portaal vervangt; erboven een rondboogvenster met een afgeschuinde omlijsting van afwisselend een laag zandsteen en ijzerzandsteen; laatst genoemd motief wordt herhaald aan het bovenvenster, dat een bifora is met een gecementeerd deelzuiltje met ijzerzandstenen kapiteel; de westgevels der beide bijgebouwtjes zijn voorzien van rondbooglisenen.
Schip en zijbeuken onder zadeldak (leien) en lessenaarsdaken; kroonlijst op consoles, versierd met hoofdjes; de zijgevels zijn geritmeerd door middel van lisenen en spaarvelden; zandstenen rondboogvensters met afgeschuinde onderdorpel.
De absidiolen zijn voorzien van rondboogvormige lisenen en een rondboogvenster.
De rechte koortravee - onder zadeldak (leien) - heeft aan elke zijde een rondboogvormige lisenen.
De absis is voorzien van lisenen gedragen door colonnetten met ijzerzandstenen kapiteel (gestileerd bladwerk) op met lijstwerk versierde sokkeltjes op een hoge, geprofileerde plint; rondboogvensters met afgeschuinde onderdorpels. Hierboven een neoromaanse dwerggalerij met rondboogarcade op dunne zuiltjes met ijzerzandstenen teerlingkapiteel; de bogen hebben afwisselend een laag tufsteen en een laag ijzerzandsteen. De sacristie is een rechthoekig gebouwtje van twee traveeën onder zadeldak (leien); de westelijke geveltop heeft een versierd, doch sterk verweerd topstuk; in west- en oostgevel een gekoppeld rondboogvenster

met deelzuiltje; in de zijgevel twee rondboogvensters met afgeschuinde neg en onderdorpel.
Overwelving door middel van kruisgewelven tussen brede, rondboogvormige gordelbogen steunend op pilasters met ijzerzandstenen imposten, en opgetrokken uit afwisselend een laag tufsteen en een laag door middel van een ijzerzandstenen lijst. Rondboogvormige scheibogen op samengestelde pijlers met vierkante sokkels en ijzerzandstenen imposten; twee pijlers en de bogen der twee oostelijke traveeën zijn voorzien van dezelfde ijzerzandstenen afwerking als de pilasters.
Gelijkaardige overwelving der zijbeuken, met halve koepel boven de absidiolen.
Rechte koortravee met kruisgewelf tussen rondboogvormige gordelbogen en dito muraalbogen; rondbooglisenen in de buitenmuren. De absis is afgedekt met een halve koepel.
Mobilair: Schildering op hout, Marteldood van Sint-Erasmus (17de eeuw); Sint-Anna-ten-Drieën, gepolychromeerd hout (circa 1550); Christus aan het Kruis, witgeschilderd hout (19de eeuw?).
Doopvont met romaans bovengedeelte (13de eeuw) en recente sokkel. Romaanse grafsteen, kalksteen en marmer.



parochiehuis

Naamsesteenweg 161

Bouwstijl: neo-gotisch
bouwperiode: XXa

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen
geledingen	1
plinten	baksteen en hardsteen
speklagen	bakstenen rollaag
deuromlijstingen	/
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	/

DAKKENMERKEN	
puntgevels	trapgevel
dakvorm	zadeldak

BIJZONDERE KENMERKEN	
Puntvormige poort .	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	Ja, op niveau van de wijk
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	enigszins
ensemblewaarde	/
contextwaarde	ondersteunt mee de kerkomgeving



Twee van vier woningen

Naamsesteenweg 173 en 179

	bouwstijl: neo-eclectisch bouwperiode: **XXa**
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen
geledingen	2
plinten	hardsteen
speklagen	hardsteen
deuromlijstingen	/
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	bakstenen rondboog met hardstenen sluitstenen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Vier woningen (nrs. 173 – 179) die qua volume samen één geheel vormen; de twee buitenste ervan zijn waardevolle panden. Dakvenster, afwisselend linker en rechtertravee. Woning 173 trapvormige dakvenster. Rondbogen in baksteen en hardsteen boven ramen. Om een eenheid van het geheel en de harmonie te bewaren zijn voor de twee middelste panden een vergelijkbaar materiaalgebruik (baksteen) en volumewerking gewenst.	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja, ondanks verbouwingen middenste panden
representativiteit	/
ensemblewaarde	Nog enigszins
contextwaarde	Volume en gevels beeldbepalend voor straatwand

Naamsevest



	woning
	Naamsevest 32
	bouwstijl: bouwperiode: XXa
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen
geledingen	3
plinten	hardsteen
speklagen	/

deuromlijstingen	bakstenen rondboog
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	
DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rondbogen met halfsteense versiering boven elke raamopening. Balkon in smeedwerk op de eerste verdieping van de middentravee. Verdieping opgebouwd volgens dezelfde vormentaal	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	Ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	/

	woning
	Naamsevest 34



bouwstijl: neo-eclectisch
bouwperiode:

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen en beton (geschilderd)
geledingen	2/1/3
plinten	/
speklagen	geschilderd
deuromlijstingen	/
vert. raamomlijstingen	dieperliggende bakstenen omranding bij op 2de verdieping
sluitstenen boven ramen/deuren	/
DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rode baksteen met horizontale geleding in beton (geschilderd). Ronde erker op de eerste verdieping. Halfsteense versiering aan linker- en rechterzijde van erker. Dieperliggende voordeur met bovenlicht.	

Geschilderde vertikale versieringen naast ramen 2° verd.	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	Ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	Mee beeldbepalend in straatwand



4 woningen	
Naamsevest 36-42	

	bouwstijl: bouwperiode:XXa
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	geschilderd pleisterwerk
geledingen	2
plinten	hardsteen
speklagen	/
deuromlijstingen	identiek voor de vier woningen
vert. raamomlijstingen	identiek voor de vier woningen
sluitstenen boven ramen/deuren	trapeziumvormige sluitstenen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Vier woningen die samen een eenheid vormen. Twee bouwlagen onder zadeldak. Bepleistering met steenmotief en geschilderd, specifieke bovenomlijsting van deuren en ramen. Doorlopende getande afwerking kroonlijst.	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	Ja
representativiteit	/

ensemblewaarde	ja
contextwaarde	mee beeldbepalend in straatwand

	**elektriciteitscabine**
	Naamsevest ZN
	bouwstijl: art deco bouwperiode: XXa
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en natuursteen
geledingen	/
plinten	hardsteen
speklagen	/
deuromlijstingen	/
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	/
DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	plat dak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Elektriciteitscabine met art-decoachtige elementen (vertikale lijnen, hoekafwerkingen, …) uitgewerkt in natuursteen.	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	ja, op niveau van de wijk
authenticiteit	ja
leesbaarheid	Ja
representativiteit	kenmerkt het plein
ensemblewaarde	kenmerkt het plein
contextwaarde	beeldbepalend op het plein

Spaansebrugstraat

	handelspand
	Spaansebrugstraat 2

	Bouwstijl: maaslandsse stijl bouwperiode:XXa
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	2 aan Spaansebrugstraat, 1 kops op de straathoek, 3 aan Naamsesteenweg
plinten	hardsteen, baksteen
speklagen	/
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	middentravee en gelijkvloers, rondboog boven inkomdeur.
DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	handelshuis onder schilddak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Zelfde geleding en kroonlijsthoogte als pand Naamsesteenweg 9.	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	Ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	Ja, samen met buurpand
contextwaarde	Beeldbepalend aan plein en op hoek hoofdstraat

	**woning**
	Spaansebrugstraat 50
	bouwstijl: neo-eclectisch bouwperiode:
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en natuursteen
geledingen	2
plinten	hardsteen
speklagen	/
deuromlijstingen	dieperliggend verband in bruine baksteen
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	lintelen in natuursteen

DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Rode baksteen met dieperliggende strekvoegen. Boogvormige erker op de eerste en tweede verdieping met natuurstenen accent aan beide zijden. Trapeziumvormige bovenlichten.	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	Ja, op niveau van de wijk
authenticiteit	ja
leesbaarheid	Ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	Beeldbepalend in de straatwand

Spiegelstraat

	vijf woningen
	Spiegelstraat 28-36



bouwstijl: neo-eclectisch
bouwperiode: XXa

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen
geledingen	2
plinten	natuursteen
speklagen	hardsteen
deuromlijstingen	/
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	woning nr. 34: trapeziumvormige sluitstenen boven ramen en deur

DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Vijf woningen die samen één geheel vormen. Woningen 28-30 en 34-36: dakvenster aan rechtertravee. Woning nr. 28: boogvormige dakvenster, woning 30: trapvormige dakvenster, woning 34: trapeziumvormige dakvenster, woning 25: dakvenster met zadeldak. Rondbogen boven ramen en deuren, met uitzondering van woning nr. 34.	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	ja
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja
contextwaarde	beeldbepalend geheel in straat

Tiensesteenweg

	herenhuis
	Tiensesteenweg 64-66



Bouwstijl: neotraditioneel
bouwperiode
XXa, voor WO I

in Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	4
plinten	hardsteen
speklagen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	hardsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	inkompoort, voordeur en ramen boven erker
DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	mansardedak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Herenhuis in neotraditionele stijl met neobarokke elementen. Dubbelhuis van vier traveeën en drie bouwlagen onder mansardedak (leien) met een dakvenster en twee getrapte dakvensters, uit eind 19de, begin 20ste eeuw. Bakstenen gebouw met afwerking van hardsteen, onder meer voor plint, banden, hoekbanden, ven-	

sters (kruiskozijnen en kloosterkozijnen), erker, balkon, rondboogdeur en getoogde poort. Trapgevel boven het risaliet in de laatste travee. Houten kroonlijst op langgerekte consoles.



	burgerwoning
	Tiensesteenweg 68
	bouwstijl: neo-eclectisch bouwperiode: XXa
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	2
plinten	hardsteen
speklagen	hardsteen
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	gevelsteen
sluitstenen boven ramen/deuren	rondbogen in baksteen en hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	mansardedak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Drie bouwlagen, waarvan één onder mansardedak (bekleed met leien). Erker op de eerste verdieping in hout. Rechtertravee uitspringend uit gevelvlak.	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	Ja, op niveau van de wijk
authenticiteit	ja
leesbaarheid	Ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	Beeldbepalend in straatwand en als zichtbeëindiging van zijstraat

Ziekerenweg

	kloosterkerk
	Ziekerenweg 6

	bouwstijl: neo-gotisch bouwperiode: XIX
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen
geledingen	
plinten	hardsteen
speklagen	/
deuromlijstingen	hardsteen
vert. raamomlijstingen	baksteen
sluitstenen boven ramen/deuren	hardsteen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	aan straatzijde
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Kloosterkerk met bijgebouwen. Op hoek twee volumes torenspits, inkompoort met daarboven balkon en rondboogvormige versieringen in baksteen. Ommuring aan rechter straatzijde. Spitsboog- en rondboogvormige raamopeningen. Reliëf in baksteen benadrukt kroonlijst.	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	Ja, zeker op wijkniveau
authenticiteit	ja
leesbaarheid	Ja
representativiteit	ja
ensemblewaarde	Ja, in geheel van site
contextwaarde	beeldbepalend aan straat / toekomstig plein

	**kapel**
	Montenakenweg - Ziekerenweg ZN
	bouwstijl: bouwperiode:
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen en hardsteen
geledingen	1
plinten	baksteen
speklagen	/
deuromlijstingen	
vert. raamomlijstingen	
sluitstenen boven ramen/deuren	
DAKKENMERKEN	
puntgevels	voorgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Kapel op sokkel. Houten deur met traliewerk in spitsboogvormige deuropening.	

SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	/
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	ja, in geheel met achterliggend pand en tegenoverliggende kerk
contextwaarde	mee beeldbepalend op hoek / toekomstig plein

	woning
	Ziekerenweg 60
	bouwstijl: neo-eclectisch bouwperiode: XIXb

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	3
plinten	baksteen
speklagen	gele baksteen
deuromlijstingen	/
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	trapeziumvormige stuitsteen in baksteen rondboog

DAKKENMERKEN	
puntgevels	/
dakvorm	schilddak

BIJZONDERE KENMERKEN
Vrijstaande herenwoning op hoekperceel. Afgetopt schilddak (leien) met dakkapel aan west-, noord- en oostzijde. Tweeledige houten kroonlijst. Fijne metalen dakafwerking bovenaan.
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)

zeldzaamheid	Ja, zeker op wijkniveau
authenticiteit	ja
leesbaarheid	Ja
representativiteit	ja
ensemblewaarde	/
contextwaarde	Mee beeldbepalend aan toekomstig plein

	Woonzorg vzw Asster
	Ziekerenweg ZN - Montenakenweg
	bouwstijl: neo-eclectisch bouwperiode: XIXb

GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	gevelsteen
geledingen	14
plinten	/
speklagen	gele gevelsteen
deuromlijstingen	gevelsteen
vert. raamomlijstingen	/
sluitstenen boven ramen/deuren	gevelsteen

DAKKENMERKEN	
puntgevels	/

dakvorm	plat dak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Langgerekt bouwvolume, loodrecht op de straat georiënteerd, met twee bouwlagen en plat dak. Rondboogvormige versieringen in baksteen. Bijgebouwen met één bouwlaag en zadeldak of plat dak.	
SELECTIECRITERIA (cfr. handleiding Onroerend Erfgoed)	
zeldzaamheid	/
authenticiteit	/
leesbaarheid	ja
representativiteit	/
ensemblewaarde	/
contextwaarde	mee als onderdeel van de Asster-campus

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

Voor panden die niet als waardevol zijn aangeduid, zijn volgende aspecten medebepalend 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 ≤ 0,7 B langs de zuid- en westzijde van de straat en H ≤ B aan de noord- en oostzijde.
  De op deze manier bekomen hoogte kan gecorrigeerd worden met:
- verhouding tot gevelbreedte die op het perceel zinvol kan worden ingepast (b): bij voorkeur H ≤ 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 m bedragen; verderaf kan deze afwijking toenemen beneden een hoek van 45°;
- bij monumenten, stadsgezichten en waardevolle gebouwen is de bestaande hoogte de uiterste grens.

Vanuit architecturaal oogpunt:

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