

provincie limburg
gemeente sint-truiden
project RUP speelhof - begijnhof - veemarkt

definitief ontwerp
stedenbouwkundige voorschriften

in zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de
gemeenteraad van 21 DEC 2015

de secretaris
kathleen bergoets

de voorzitter
jef cleeren

het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat
onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek
op het gemeentehuis werd neergelegd
van 8 februari 2016 tot 10 april 2016

de secretaris
kathleen bergoets

de burgemeester
veerle heeren

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad
van 26 SEP 2016

de secretaris
kathleen bergoets

de voorzitter
jef cleeren

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

jan baelus
ruimtelijk planner

verantwoordelijk
ambtenaar bart schops
stadsarchitect, gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

filenummer 08177_14
datum september 2016

stedenbouwkundige voorschriften

RUP speelhof - begijnhof - veemarkt

stad sint-truiden | september 2016 | DEFINITIEF ONTWERP



colofon

project: RUP speelhof - begijnhof - veemarkt

opdrachtgever: STAD SINT-TRUIDEN

opdrachtnemer: OMGEVING cvba | uitbreidingstraat 390 | 2600 berchem-antwerpen | t 03 448 22 72 | f 03 440 13 93

Inhoud

Inleiding	- 4 -
------------------------	--------------

Deel I – Algemene bepalingen	- 5 -
---	--------------

Artikel 1. Begrenzing van het gebied	- 6 -
--	-------

Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften. - 6 -	
--	--

Artikel 3. Afwijkingsmodaliteiten en bestaande reglementering	- 7 -
---	-------

Artikel 4. Terminologie	- 7 -
-------------------------------	-------

Artikel 5. Parkeernorm	- 12 -
------------------------------	--------

Deel II – Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer	- 17 -
---	---------------

Artikel 6. Zoneringen en bestemmingen	- 18 -
---	--------

Artikel 7. Voorschriften per bestemmingszone	- 21 -
--	--------

7.1. Woonzone met tuinstrook	- 21 -
------------------------------------	--------

7.34. Historische woonzone met tuinstrook	- 30 -
---	--------

7.4. Woonprojectzone	- 44 -
----------------------------	--------

7.35. Historische woonprojectzone	- 55 -
---	--------

7.6. Woonwerkprojectzone	- 59 -
--------------------------------	--------

7.10. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	- 65 -
---	--------

7.11. Zone voor collectief parkeren (overdruk)	- 72 -
--	--------

7.12. Open zone voor collectief parkeren	- 74 -
--	--------

7.13. Onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen	- 76 -
---	--------

7.16. Straten en pleinen	- 79 -
--------------------------------	--------

7.17. Groene schakel	- 81 -
----------------------------	--------

7.36. Zone voor historische openbare groene ruimte	- 84 -
--	--------

7.37. Zone voor dag- en verblijfsrecreatie	- 88 -
--	--------

7.38. Zone voor stedelijk plein	- 93 -
---------------------------------------	--------

7.39. (Overdruk) woning in parkgebied	- 96 -
---	--------

7.41. Parkgebied	- 98 -
------------------------	--------

7.51. Agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden	- 103 -
---	---------

Artikel 8. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	- 108 -
--	---------

8.1. Waardevolle panden	- 108 -
-------------------------------	---------

8.2. Open te laten doorgangen	- 110 -
-------------------------------------	---------

8.3. Hoofdontsluiting	- 111 -
-----------------------------	---------

8.4. Open te houden zicht	- 111 -
---------------------------------	---------

8.5. Waterloop met zone non aedificandi	- 112 -
---	---------

8.6. Begijnhofmuur	- 113 -
--------------------------	---------

8.7. Bomenrij	- 113 -
---------------------	---------

8.8. Te bebomen randafwerking	- 114 -
-------------------------------------	---------

Deel III – Procedure	- 115 -
-----------------------------------	----------------

Artikel 9. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties	- 116 -
--	---------

Artikel 10. Gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan en motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota	- 116 -
--	---------

Artikel 11. Gemandateerde werkgroep van de GECORO	- 118 -
---	---------

Deel IV – Bijlagen	- 119 -
---------------------------------	----------------

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.

De voorschriften worden per bestemmingszone begeleid door de (richtinggevende) essentiële ruimtelijke elementen waarop dit voorschrift stoelt en geeft weer welke thans geldende verordenende voorschriften er voor worden opgeheven.

Deel III, procedure, beschrijft de documenten en procedures die van tel zijn bij een slopsa aanvraag en een gewone aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (artikel 9) en bij bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiamarges. 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 Speelhof - Begijnhof - Veemarkt 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 tolerantiamarge 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.

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 Diestersteenweg in het westen, Melsterbeek in het noorden, de randzones van het bedrijventerrein en de woonbebouwing aan Hasseltsesteenweg, de bebouwing aan Schurhoven tot aan de grens met het kerkhof en de achterzijde van de bebouwing in Slachthuisstraat in het oosten en tenslotte de achterzijde van de bebouwing in Vissegatstraat, de randen van nieuwe projectzones en de overgang naar de binnenstad in het zuiden.

Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

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

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zijn van toepassing op:

1. elke sloping van bebouwing
2. elke toekomstige bebouwing, elke verbouwing en verandering van uitzicht van bestaande bebouwing en constructies, en - uitzonderlijk - op de bestaande bebouwing zelf, wanneer deze verwijderd moet worden
3. de bestemming van elke bestaande en toekomstige bebouwing
4. de basisinrichting van alle 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 2013), 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 tolerantie-marges 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.

In toepassing van het onroerenderfgoeddecreet (12/07/2013, gewijzigd 04/04/2014) en het onroerend erfgoedbesluit (BVR 12/07/2013) kan voor beschermde monumenten, landschappen en stadsgezichten afwijking op de voorschriften worden toegestaan, mits akkoord van Onroerend Erfgoed.

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 verhardende 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. **bleekweide:** kort gemaaid grasweide, horende bij het Begijnhof.
 8. **bouwhoogte:** de verticale afstand van het hoogste punt van een gebouw of ander bouwwerk tot aan het gemiddelde peil van het aansluitende en afgewerkte terrein; bij de bepaling van de bouwhoogte worden ondergeschikte bouwonderdelen als antennes, liftkokers, schoorstenen, ed. niet meegerekend.
 9. **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.
 10. **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.
 11. **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.
 12. **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 bezoekers. 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.
 13. **dagrecreatie:** alle recreatieve activiteiten, met uitsluiting van deze waar overnachtingen mee gepaard gaan.
 14. **dakbasis:** denkbeeldig vlak dat het voorste vlak van een zadeldak in zijn onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
 15. **distributie:** het brengen van goederen van producten naar consument.
 16. **fietsenstalplaats:** een overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is (bijvoorbeeld met klemmen, rekken, een steunmuur) voor het stallen van een of meer fietsen.
 17. **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.
18. **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.
 19. **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
 20. **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.
 21. **hoofdbouw:** het centrale gedeelte van een gebouw. Het is meestal langs de straatzijde gelegen en het vormt qua volume meestal één geheel, onder één dak. Het wordt begrensd door de voorgevel en de achtergevel.
 22. **hoogstamboomgaard:** een kadastraal perceel met een omsloten stuk weidegrond met 4 of meer hoogstamfruitbomen of halfstamfruitbomen, tussen dewelke zich geen laagstamfruitbomen bevinden.
 23. **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.
 24. **hotels:** gebouwen waarin reizigers tegen betaling op een kamer kunnen overnachten en waar de kamers minimaal voor een volledige nacht worden verhuurd.
 25. **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.
 26. **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 17). Kantoren van ambachtelijke bedrijven worden als onderdeel van dat bedrijf beschouwd voor zover hun oppervlakte maximum 200 m² bedraagt.
 27. **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.
 28. **kappen:** de bovengrondse delen van een beplanting verwijderen.

29. **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, kappers-salons, schoonheidsinstituten, manicuur- en pedicuersalons, schoen- en sleutelmakers, apotheken, loketdiensten van post, bank, autorijsschool en dergelijke, immobiliënkantoren, interim- en uitzend-arbeidsbureaus, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen met uitzondering van funeraria, benzinestations.
30. **maximumgabarit:** een opgegeven denkbeeldige lijn in de langdoorsnede 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.
31. **maximum parkeercapaciteit:** het maximum aantal parkeerplaatsen dat voor een gebouw met de functies die het herbergt mag worden toegelaten.
32. **middelgrootwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte begrepen tussen 150 en 750 m² of een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantoorruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) begrepen tussen 200 en 1.000 m².
33. **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.
34. **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.
35. **open bebouwing:** bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
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 bovendee 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 inrichting die aan een of meer toeristen de mogelijkheid tot verblijf biedt voor één of meer nachten en wordt aangeboden aan de toeristische markt.
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, al naargelang de bestemmingscategorie, als verblijfsrecreatie beschouwd: kampeerterrein, jeugdvakantieverblijf, jeugdherberg, bed-and-breakfast, chambres d'hôtes, gîtes 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. **verkrot:** niet voldoende aan de elementaire eisen van stabiliteit
47. **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.
48. **voorgevelbouwlijn:** denkbeeldige lijn die de voorste grens van de bebouwing aan de straatzijde(n) aangeeft.
49. **vrijstaande gevel:** gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
50. **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.
51. **winkels:** alle plaatsen waar publieke of private dienstverlening met een 'open deur'-karakter of loketfunctie gebeurt met het oog op een frequent publiek bezoek.
52. **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.

53. **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.
54. **zorgwonen:** kleinschalig privaat zorgwonen volgens het Vlaamse decreet. Het betreft 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 motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota dat aan de regels van deel III artikel 10 voldoet.

Anderzijds kan de gemandateerde werkgroep van de GECORO, bij elk bouwinitiatief waarvoor een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan of motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota 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 artikelde 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 minimaal verplichte aantal te voorziene fietsenstalplaatsen.

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 motiverend hoofdstuk 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		minimaal verplichte
	maximum	nastrevenswaardige	fietsstandplaatsen
woningen & conciërgewoningen	2 per zelfstandige woning	1 per zelfstandige woning	2 per woning
kantoren, diensten, winkels, restaurants, cafés, bedrijfsgarages, ambachtelijke bedrijven	1 per 25 m ²	1 per 50 m ²	1 per 50 m ² vloeroppervlakte
vergaderzalen en andere educatieve ruimten	1 per 2 zitplaatsen	1 per 5 zitplaatsen	1 per 10 zitplaatsen
hotels en verblijfsrecreatie	1 per kamer	1 per 2 kamers	1 per 3 kamers
motels	1 per kamer	1 per kamer	1 per 3 kamers
andere recreatieve binnenruimten	1 per 5 m ²	1 per 10 m ²	1 per 50 m ² vloeroppervlakte
recreatieve buitenruimten	1 per 25 m ²	1 per 500 m ²	1 per 500 m ² vloeroppervlakte
klinieken, rustoorden en andere verzorgingsinstellingen	1 per 3 bedden	1 per 10 bedden	1 per 4 bedden

scholen	1 per klas- lokaal	1 per 5 klaslo- kalen	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 motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota dat aan de regels van deel III artikel 10 voldoet. In het Begijnhof geldt dit minimum alleen voor projectzones die meer dan 10 woningen toelaten.

Anderzijds kan de gemandateerde werkgroep van de GECORO, bij elk bouwinitiatief waarvoor een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan of motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota 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 motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota gemotiveerd.

5.2. Collectieve auto- en fietsstandplaatsen

Collectieve autostandplaatsen zijn, bovenop eventuele gebouwgebonden parkeerplaatsen, alleen toegelaten in sommige woonprojectzones, zones

voor gemeenschapsvoorzieningen en woonwerkprojectzones en in sommige daarvan verplicht.

In zones waar een minimum aantal collectieve autostandplaatsen verplicht is, dient ook minimum 1/10 van het collectieve aantal autostandplaatsen aan collectieve fietsstandplaatsen te worden gerealiseerd.

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 aangegeven aantallen, zonder evenwel lager te gaan dan de helft van de aangegeven aantallen. Dit wordt in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota of in een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan 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 2,2 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 1 m² per fiets vereist. De fietsenstandplaats is vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein via een opening met een minimale breedte van 0,85 m.

5.3.2. Gegevens te verstrekken door de aanvrager

- Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en elk 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 gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan of motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota 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 en fietsenstalplaatsen aangeven. Op dat grondplan zijn ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk opgetekend.

Deel II – Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer

Artikel 6. Zoneringsen en bestemmingen

Volgende zones worden onderscheiden:

artikel 7.1 Woonzone met tuinstrook

artikel 7.34 Historische woonzone met tuinstrook

artikel 7.4 Woonprojectzone

artikel 7.35 Historische woonprojectzone

artikel 7.6 Woonwerkprojectzone

artikel 7.10 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

artikel 7.11 Zone voor collectief parkeren (overdruk)

6.12. Zone voor collectief parkeren (overdruk)

artikel 7.12

Open zone voor collectief parkeren

artikel 7.13 Onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen

artikel 7.16 Straten en pleinen

artikel 7.17 Groene schakel

artikel 7.36 Zone voor historische openbare groene ruimte

artikel 7.37 Zone voor dag- en verblijfsrecreatie

artikel 7.38 Zone voor stedelijk plein

artikel 7.39 (Overdruk) woning in parkgebied

artikel 7.41 Parkgebied

artikel 7.51 Agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden

Overdrukken die extra mogelijkheden en beperkingen voorzien bij de gebiedsdekkende bestemmingszones:

artikel 8.1 Waardevolle panden

artikel 8.2 Open te laten doorgangen

artikel 8.3 Hoofdontsluiting

artikel 8.4 Open te houden zicht
artikel 8.5 Waterloop met zone non aedificandi
artikel 8.6 Begijnhofmuur
artikel 8.7 Bomenrij
artikel 8.8 Te bebomen randafwerking

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(percelen) voorkomen voor en na het bouwinitiatief.

In de bebouwbare zones mogen bestaande vergunde of vergund geachte 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 of die blijken uit de vergunning(en) voor het betreffende perceel.

Het is verplicht voorafgaand aan de stedenbouwkundige aanvraag voor werken in het plangebied, waar nieuwe ingrepen op de bodem deel van uitmaken, een prospectief archeologisch onderzoek uit te voeren conform het decreet betreffende het onroerend erfgoed.

Artikel 7. Voorschriften per bestemmingszone

7.1. Woonzone met tuinstrook

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

7.1.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Hoofdfunctie

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

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

De bestemming woonzone met tuinstrook is van toepassing op de woningen aan Schurhoven die geen onderdeel uitmaken van het Begijnhof maar wel gelegen zijn in de buffer rond het Unesco-werelderfgoed. Ook de smalle strook bebouwing op de Veemarkt-site, op de hoek met Vissegatstraat heeft de bestemming woonzone met tuinstrook. Deze zone sluit aan op een woonprojectzone, net buiten het RUP gelegen, en vervangt de bestemming uit het BPA Veemarkt, art. 7.16 straten en pleinen.

Gewestplan: art. 6.2 gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, art. 1.2.3. woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.
BPA Veemarkt: art. 7.16 straten en pleinen

- een gemeenschapsvoorziening, voor zover deze kleiner is dan 100 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt
- (eventueel) een hotel of andere vormen van toeristische logies of verblijfsrecreatie, 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.

De aanvrager motiveert in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota op afdoende wijze de globale kwaliteitsverhoging die deze afwijking voor project en omgeving aandraagt. Dit motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota voldoet aan de richtlijnen artikel 10 van de procedurevoorschriften (deel III).

7.1.2. Bebouwingsvoorschriften

Harmonische inpassing van individuele panden

Panden 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* en voor de kroonlijsthoogte ook de interpretatieregels in bijlage 2).

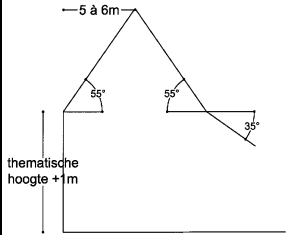
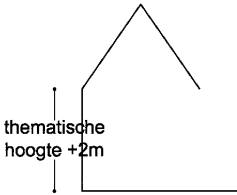
Harmonie vraagt steeds een nauwkeurig inspelen op de naaste omgeving van het pand. Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt dus een beknopte nota verwacht met een opname van de bepalende gevelelementen in de naaste omgeving, en met, van daaruit, een verantwoording van het architecturale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

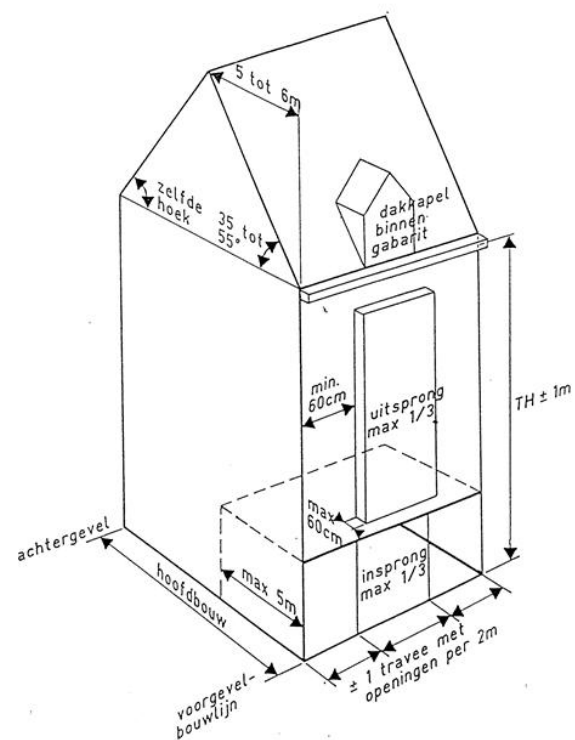
Inpassingsregels voor niet-waardevolle panden

Navolgende *Tabel 2* geeft de normaal gewenste situatie voor de bepalende elementen weer. 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 gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan of motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota) gewone wandzone
<i>kroonlijsthoogte</i>	• thematische hoogte (4, 7, 10 of 13 m in gewone wandzone) 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 m, -3 m mits eigen interpretatie v.d. hoogteregels, tot max. 14 m in gewone wandzone
<i>voorgevel</i>	• op opgegeven bouwlijn • bij verspringing met ge- buur scheigeveld afwerken	• bij verspringing andere aansluiting met ge- buur • (gedeeltelijk) achteruit- springende voorgevel voor voortuin, ...
<i>insprongen en uitsprongen in de gevel</i>	• 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) doorste- ken naar binnengebied over max. 1/3 van de ge- vel • grotere openingen moge- lijk voor groene en pu- blik toegankelijke ruimte langs straat
<i>dakvorm hoofd- bouw aan straat</i>	• langs zadeldak, helling 35 à 55°, nok 5 à 6 m achter kroonlijst (hor. gemeten)	• alle dakvormen

<i>uitsprongen en uitsprongen in het dak (voor en achter)</i>	• 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.)
<i>gevelgeleding/ritme/openingen</i>	• verticale geleding, ca. 1 travee met openingen per 2 m, rekening houdend met historische percele-ring	• eigen antwoord op gebu- ren of op waardevolle panden in omgeving
<i>detaillering (reliëf, textuur) / materialen en kleuren</i>	• volgens geburen of waardevolle panden in omgeving	• eigen antwoord op gebu- ren of op waardevolle panden in omgeving
		



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

Hoofdbouw en achtergevel

Bij gesloten bebouwing strekt de **hoofdbouw** zich, behoudens de voorziene tolerantiemarges, tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevel **over de volledige perceelsbreedte** uit.

Deze hoofdbouw heeft een **basisbouwdiepte** d van 11 m met een tolerantiestrook van ± 1 m. Voor binnenkoeren, patio's, inspringende terrassen, doorgangen naar het binnengebied en dergelijke meer binnen de hoofdbouw kunnen mits motivatie

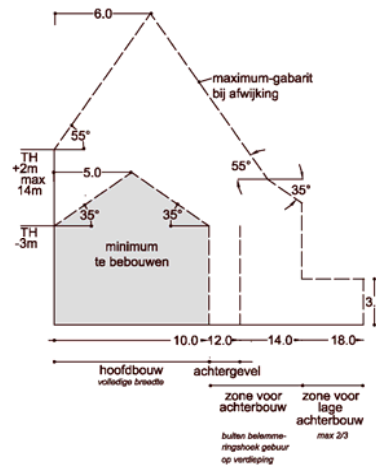
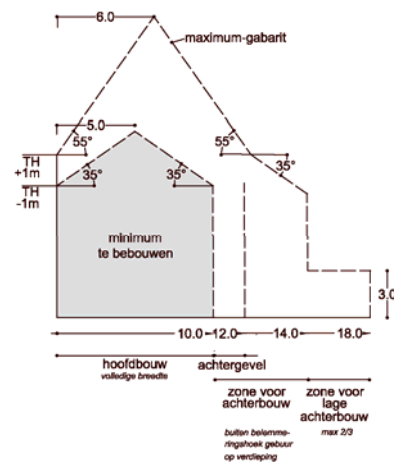
in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota afwijkingen worden toege-
staan.

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 (=gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan of motiverend hoofdstuk 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** (< 28 m) 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 motiverend hoofdstuk 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 *motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota*.

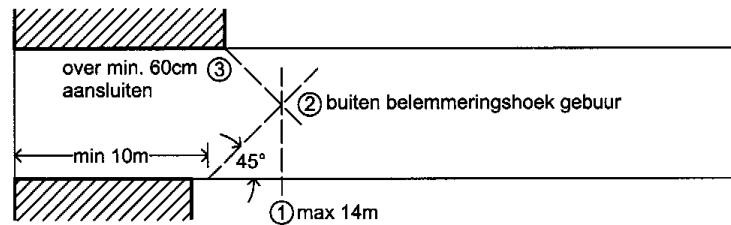
Achtertuinstroken

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:

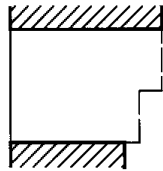
- achterbouwen hebben in principe alleen platte daken of schuine daken in hetzelfde dakvlak als de hoofdbouw. Afwijkingen kunnen in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota worden gemotiveerd
- achterbouwen blijven, met inbegrip van alle uitsprongen behalve schouwen, antennes en verluchtingspijpen, binnen het maximumgabarit (zie Figuur 2 in voorgaand)
- achterbouwen op de verdieping(en) blijven beperkt tot 14 m diepte en volgen 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)

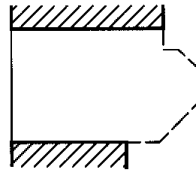


principe

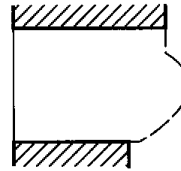
eenvoudige oplossing



maximale oplossing



een van de vele andere oplossingen



... zeer vele mogelijkheden

Figuur 3: achterbouwen in de tuinstrook

7.1.3. Beheer

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

7.34. Historische woonzone met tuinstrook

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

7.34.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: wonen

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

Hoofdfuncties

In de historische woonzone met tuinstrook 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.

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 50 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een kantoor, voor zover dit kleiner is dan 50 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;
- een gemeenschapsvoorziening, voor zover deze kleiner is dan 50 m² en ten hoogste een bouwlaag in beslag neemt;

Het bestaande waardevolle karakter van het Begijnhof dient ook bij nieuwe ontwikkeling bewaard te blijven.

- Nieuwe ontwikkelingen dienen zich qua typologie en morfologie in te passen tussen de historische bebouwing van het Begijnhof. Breuken of contrasten in typologie en morfologie zijn niet gewenst.

- De historische woonzone met tuinstrook is bestemd voor wonen, met kleine nevenfuncties.

Gewestplan: art. 1
woongebieden; art.
1.2.3 woongebied met
culturele, historische
en/of esthetische
waarde.

In de historische woonzones in het Begijnhof kan een grotere nevenbestemming dan normaal worden toegelaten wanneer aan volgende drie voorwaarden tezamen wordt voldaan:

1) De nevenbestemming is kleiner dan volgende maxima:

- kleiner dan 100 m² per kleinwinkelbedrijf of reca-zaak waarbij deze ten hoogste een bouwlaag in beslag nemen;
- kleiner dan 100 m² per kantoor, waarbij deze ten hoogste een bouwlaag in beslag nemen;
- kleiner dan 100 m² per gemeenschapsvoorziening waarbij deze ten hoogste een bouwlaag in beslag nemen;

2) De aanvrager motiveert in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota op afdoende wijze de globale kwaliteitsverhoging die deze nevenbestemming voor het project en de omgeving aandraagt. Dit motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota voldoet aan de richtlijnen van artikel 10 van de procedurevoorschriften (deel III).

3) Ook na realisatie van het voorgestelde bouwinitiatief neemt de woonfunctie binnen de woonzones in de betrokken straatwand meer dan 75 % van de gevellengte op de benedenverdieping in. Om dit aan te tonen worden de totale gevellengte van de straatwand en deze van de woonfunctie gemeten evenwijdig aan de as van de straat. Als woonfunctie worden daarbij alleen de op de benedenverdieping bewoonde woningen ingerekend. De grenzen van de straatwanden zijn als volgt bepaald: Begijnhof nr.1 t.e.m. Begijnhof nr. 18, Begijnhof nr. 19 t.e.m. nr. 30, Begijnhof nr. 31 t.e.m. nr. 38, Begijnhof nr. 41 t.e.m. nr. 61 en 62 t.e.m. 64.

De kantoorfunctie in het pand Begijnhof nrs. 58 en 60 en de reca-functie in het pand Begijnhof nr. 62 zijn beide als ruimere nevenfunctie met hun huidige vergunde oppervlakte toegelaten voor zover de functies het kleinschalige karakter van het Begijnhof niet overschrijden, de erfgoedwaarden gerespecteerd blijven en geen druk wordt gelegd op het woonkarakter van het Begijnhof.

In de historische woonzones aan Schurhoven 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
- kleiner dan 200 m² per kantoor, waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen, gelegen boven het gelijkvloers in beslag nemen.
- Kleiner dan 200 m² per gemeenschapsvoorziening waarbij deze ten hoogste twee bouwlagen in beslag nemen;

2) De aanvrager motiveert in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota op afdoende wijze de globale kwaliteitsverhoging die deze nevenbestemming voor het project en de omgeving aandraagt. Dit motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota voldoet aan de richtlijnen van artikel 10 van de procedurevoorschriften (deel III).

7.34.2. Bebouwingsvoorschriften

Harmonische inpassing van individuele panden

Panden die niet als historisch waardevol zijn omschreven of beschermd zijn als monument 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 en beantwoorden aan de specifieke inpassingsregels zoals hieronder weergegeven.

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.

Algemene inpassingsregels voor panden in de historische woonzone met tuinstrook

Navolgende *Tabel 3* geeft de gewenste situatie voor al de panden in de historische woonzone met tuinstrook weer.

Tabel 3: algemene inpassingsregels (te duiden in motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota)

voorgevel	• op opgegeven bouwlijn • bij verspringing ten opzichte van geuur dient de scheigeveld te worden afgewerkt • verticale geleding met vierkante of rechthoekige (verticaal georiënteerde) raamopeningen • uitsprongen en insprongen uit het gevelvlak zijn niet toegelaten • in Schurhoven en Poelstraat verplicht in gevelbaksteen
-----------	---

De algemene inpassingsregels zijn van toepassing voor al de panden aangeduid op het grafisch plan als 'historische woonzone met tuinstrook', zowel voor aanpassingen aan de beschermde panden, de historisch waardevolle en niet-historisch waardevolle panden als nieuw op te richten panden. Het betreft de panden Begijnhof 1-64, Schurhoven 44-46, 48A en 48B, 52-72 en 83-103 en Poelstraat 2-16.

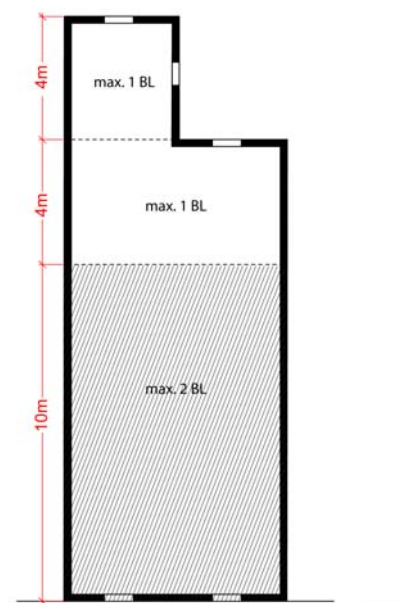
Historische waardevolle panden zijn panden in het Begijnhof die beschermd zijn of die voorkomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. De panden in het Begijnhof die niet voorkomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en ook niet beschermd zijn als monument, vallen in de voorschriften onder de noemer 'niet-historisch-waardevol pand'.

<i>hoofdbouw</i>	• bouwdiepte maximaal 8 m voor panden in een waardevolle wandzone en maximaal 10 m voor de overige panden, zoals aangeduid op het grafisch plan. Figuur 4 en figuur 5 geven voor beide het maximale gabarit in grondplan weer. • strekt zich tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevel over de volledige perceelsbreedte uit • maximaal 2 bouwlagen met schuin dak, met uitzondering van de woningen Schurhoven 48a en 48b: 3 bouwlagen met schuin dak. Bij nieuwbouw of structurele verbouwing van een niet-historisch waardevol pand, met uitzondering van de woningen Begijnhof nr. 43-44, kan 2,5 bouwlagen met schuin dak toegelaten worden indien voldoende gemotiveerd in het motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota • zij- en achtergevel verplicht in gevelbaksteen; verbod op kaleien ervan tenzij kan aangetoond worden dat dit historisch aanwezig was
<i>dak</i>	• de dakhelling en de plaats van de nok worden bij nieuwbouw of structurele verbouwing van een niet-historisch waardevol pand afgestemd op de kroonlijsthoogte, dakhelling en nok van de panden op de aanpalende percelen. • langs zadeldak verplicht, uitzondering voor Begijnhof nr. 8. • Verbod op afgeknotte zadeldaken •
<i>achterbouw</i>	• de totale bouwdiepte voor panden in de waardevolle wandzone bedraagt maximaal 16 m, met het deel van de achterbouw tussen 12 en 16 m beperkt tot de helft van de breedte van het perceel. Een uitbouw over de volledige breedte dient te worden gemotiveerd in het motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota. Voor de overige panden bedraagt de totale bouwdiepte maximaal 18 m, met het deel van de achterbouw tussen 14 m en 18 m beperkt tot de helft van de breedte van het perceel.

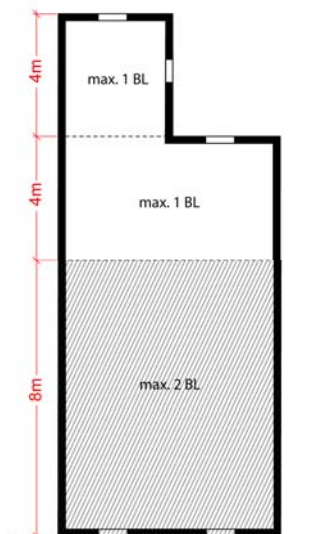
De waardevolle wandzones, zijn wandzones met historische waardevolle panden zijn aangeduid op het grafisch plan. Het betreft de wandzones Begijnhof 2-18, 1-20, 21-30, 41-61 en 62-64.

	Figuur 4 en figuur 5 geven voor beide het maximale gabarit in grondplan weer • in afwijking van het voorgaande punt kan ook worden gewerkt met een patio waarbij de aansluiting op de hoofdbouw beperkt wordt tot ca. de helft van de breedte van het volume en max. één bouwlaag telt of met twee patio's, een T-uitbreiding in het verlengde van de gang. • waar twee gabaritten voor nog op te richten achterbouwen op naast elkaar gelegen percelen elkaar potentieel zouden kunnen overlappen, wordt op het betreffende perceel het gabarit toegepast alsof de achtergevel op de tussenliggende perceels-grens zou zijn gelegen. • is ondergeschikt aan de hoofdbouw en bestaat uit maximaal één bouwlaag • in principe enkel platte daken. Schuine daken zijn in het motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota te motiveren. Een beheersplan, goedgekeurd door het agentschap Onroerend Erfgoed, kan een van deze inpassingsregels afwijkende achterbouw voorschrijven of geen achterbouw toelaten.
<i>aanleg en inrichting</i>	• het niet-bebouwde deel van de tuinstrook mag gedeeltelijk verhard worden voor een terras en tuinpaden. Van de oppervlakte van de tuinstrook, na de toelaatbare bouwdiepte, moet minstens 4/5^{de} onverhard en groen zijn. • autostalplaatsen zijn verboden; evt. toe te laten uitzonderingen langs Schurhoven, kunnen in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota worden gemotiveerd, • in voortuinstroken, tussen de hoofdbouw en het openbaar domein, mag geen enkele constructie worden opgetrokken. Bestaande voortuinmuurtjes dienen te worden afgebroken, met uitzondering van de hoge muren zoals voorkomend op de percelen Begijnhof nr. 8, 9, 21 en 62 die de beslotenheid van het

	Begijnhof mee bepalen. De voortuinstroken mogen gedeeltelijk verhard worden voor een tuinpad: maximaal 20% van de oppervlakte van de voortuinstrook per perceel, met 7 m² als absoluut maximum. De niet verharde delen van de voortuinstrook worden groen aangelegd met gras of streekeigen beplanting. Parkeren in de voortuinstrook is verboden. Op de rooilijn wordt verplicht een lage streekeigen haag tussen 0,5 en 0,8 m hoogte geplaatst. Muurtjes zijn in de voortuinstrook verboden. • de oppervlakte van tuinbergingen is beperkt tot max. 10% van de oppervlakte van de tuinstrook met 6 m² als absoluut maximum. Tuinbergingen hebben een plat of lichthellend dak. Bij tuinen grenzend aan een publiek toegankelijke open ruimte wordt de tuinberging geïntegreerd in de hoofdbouw of achterbouw of wordt de tuinberging ingeplant op max. 2 m van de perceelsgrens. De bouwhoogte van de tuinberging bedraagt maximaal: - 2,30 m, indien geplaatst in de tuinzone grenzend aan een open zone voor parkeren aan Speelhoflaan. - 2,50 m, indien geplaatst in een tuinzone grenzend aan een zone voor historische openbare groene ruimte - 2,80 m, voor alle overige tuinbergingen.
--	---



Figuur 4 gabarit in wandzones zonder historische waardevolle panden



Figuur 5 gabarit in waardevolle wandzones

Inpassingsregels historisch waardevolle en beschermde panden

Navolgende Tabel 4 geeft de gewenste situatie voor de historisch waardevolle en beschermde panden in de historische woonzone met tuinstrook weer. Deze inpassingsregels zijn van toepassing op volgende panden: Begijnhof nr. 1-4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 19, 20, 23, 29, 30, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 en Schurhoven 48A, 48B. De huisnummers zijn aangeduid op het grafisch plan. Indien tegenstrijdigheid bestaat met een of meerdere inpassingsregel(s), zoals beschreven in Tabel 3, wordt voorrang gegeven aan de hieronder in Tabel 4 weergegeven inpassingsregels.

Deze regels, die ook gelden voor de beschermde monumenten, kunnen door Onroerend Erfgoed verstrengd, uitgebreid of versoepeld worden naargelang de specifieke situatie en de aard van het pand.

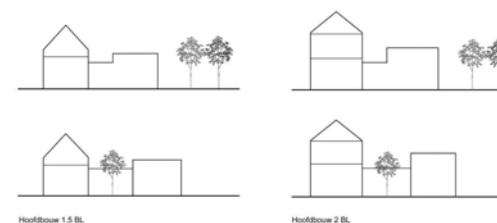
Het schema blz. 77 in punt 10.4.2. van de toelichtingsnota vat de verschillende voorkomende vormen van historische panden samen en verduidelijkt de gewenste uitbreidingsmogelijkheden ervan.

Tabel 4: bijkomende inpassingsregels voor historisch waardevolle en beschermde panden (te duiden in motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota)

hoofdbouw	de diepte van de hoofdbouw van historisch waardevolle panden en beschermde panden beperkt zich tot het bestaande gabarit en komt overeen met de bouwdiepte van de hoofdbouw zoals aangeduid op het grafisch plan verbouwing wordt niet ingegrepen op het volume (zowel breedte, diepte als bouwhoogte)
dak	voor volgende panden geldt een totaal verbod op dakvlakvensters: Begijnhof nr. 8, 19, 20, 30, 57, 58, 59, 60 en 61.
achterbouw	bij woningen van het type 'enkelhuis', nrs. 1-4 en 41, 'diep dubbelhuis', nrs. 57, 58, 59, 60, 'representatief gebouw' nrs. 8 en 30, de panden Schurhoven 48A en 48B en de Pastorij aan Poelstraat, is het niet toegelaten een achterbouw op te richten. Het bouwvolume beperkt zich tot de hoofdbouw. Ook wanneer

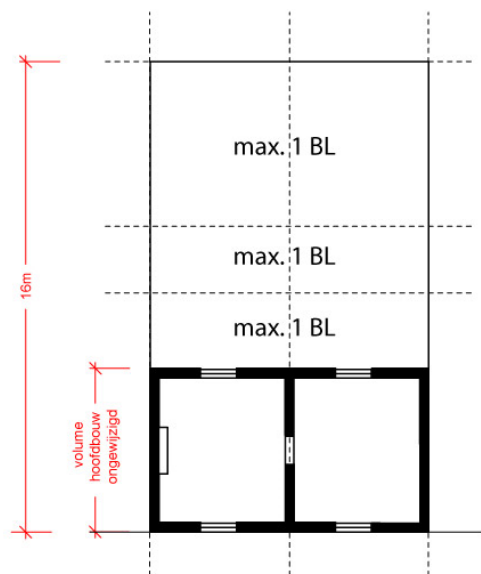
- andere historisch waardevolle panden worden samengevoegd met een ander pand is er geen achterbouw meer toegelaten.
- bij woningen van het type 'dubbelhuis met meerdere kamers', nrs. 9, 55 en 61 kan, wanneer de Vlaamse administratie bevoegd voor onroerend erfgoed hiermee akkoord gaat, een achteruitbouw tot maximum 16 m diepte en van maximum 30 m² over maximum de helft van de perceelsbreedte worden toegelaten.
 - het gedeelte van de achterbouw tussen de hoofdbouw en de lijn van 12 m in de waardevolle wandzones en 14 m elders strekt zich maximaal tot de volledige breedte van het perceel uit. Bij woningen van het type 'dubbelhuis met 2 bouwlagen', nrs. 10, 19, 20, 21, 54 en 56 is de breedte van de achterbouw beperkt tot maximaal 2/3 van de breedte van de hoofdbouw.
 - de achterbouw is steeds ondergeschikt aan de hoofdbouw. De bouwhoogte ervan is steeds lager dan de achterste kroonlijsthoogte van de hoofdbouw. Dit kan verder door:
 - ofwel tussen de achterbouw en de hoofdbouw een verlaagde glasstructuur te voorzien zodat de hoofdbouw nagenoeg volledig intact blijft
 - ofwel te werken met een patio waarbij de aansluiting op de hoofdbouw beperkt wordt tot ca. de helft van de breedte van het volume en max. één bouwlaag telt. Deze ingreep is enkel een mogelijkheid wanneer de achtergevel minder waardevol is of (deels) werd afgebroken. Dit dient te worden aangetoond in het motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota.
 - ofwel te werken met twee patio's, een T-uitbreiding in het verlengde van de gang.

De ondergeschiktheid van de achterbouw, in relatie tot een hoofdbouw met 1,5 en 2 bouwlagen, wordt geschetst in volgende figuur. Dit is slechts een suggestie. Meerdere concrete invullingen zijn mogelijk.



Voornoemd schema in de toelichtingsnota verduidelijkt deze principes.

Volgende figuur geeft de principes van compartimentering en bouwhoogten voor hoofdbouw en achterbouw van historisch waardevolle panden en beschermde mo-



numenten weer:

Figuur 6 uitbreidingsprincipes historisch waardevolle en beschermde panden

Inpassingsregels voor panden aan de binnenzijde van het Begijnhof

Navolgende tabel geeft bijkomende inpassingsregels voor panden aan de binnenzijde van het Begijnhof, Begijnhof nr. 1 tot en met nr. 64.

Tabel 5: bijkomende inpassingsregels voor panden aan de binnenzijde van het Begijnhof, Begijnhof nr. 1 tot en met nr. 64 (te duiden in motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota)

voorgevel	• verbod op garagepoorten, bestaande zijn bij verbouwing te vervangen door geleet schrijnwerk • verplicht kaleien van de voorgevel. Bij panden die beschermd zijn als monument dient het kaleien te gebeuren volgens de traditionele kalei-methode. Panden die niet als monument zijn beschermd, kunnen in plaats van met kaleimortel eveneens met een ademende kaleiverf of cementverf geschilderd worden. Een door de Minister goedgekeurd beheersplan kan voorgaande principes verder preciseren. Op basis van bouwhistorische gegevens kan bij historisch waardevolle panden of beschermde panden gemotiveerd afwijking van dit algemene kaleiprincipe worden gevraagd.
dak	• ramen in de dakverdieping: dakkapellen zijn niet toegelaten. Verbod op dakvlakvensters aan straatzijde. Aan de achterzijde zijn dakvlakvensters toegelaten, indien is aangetoond in het motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota dat andere mogelijkheden, zoals ramen in kopgevels, bestudeerd werden, maar niet mogelijk blijken te zijn. Indien een pand beschermd is, zijn dakvlakvensters enkel toegestaan mits motivering in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota en na goedkeuring van de uitzonderingsmaatregel door Onroerend Erfgoed. Dakvlakvensters zijn beperkt in oppervlakte (max. 1,20 m bij 0,70 m). De totale oppervlakte van de verschillende dakvlakvensters samen beperkt zich tot 1,70 m². Dakvlakvensters zijn rechthoekig en worden uitgelijnd op 1/5^{de} van de hoogte van het dakvlak. De dakvlakvensters zijn verzonken ingebouwd. Elke aanvraag voor het plaatsen van dakvlakvensters bevat een tekening die de volledige gevelwand (strook van bebouwing) weergeeft.
	•

De voorkeur gaat uit naar ramen in de kopgevels.

Een blanco gevelwandtekening waarop de gekozen dakraamschikking kan worden ingetekend, is bijgevoegd als bijlage bij de toelichtingsnota.

Opdelen en samenvoegen van panden

Het opdelen en samenvoegen van panden is mogelijk mits positief advies van On-roerend Erfgoed. Enkel vergund of vergund geachte panden, zowel wat het volume als wat de bestemming betreft (vergunningstoestand op 01/01/2013), met een bebouwde oppervlakte van max. 60 m², kunnen samengevoegd worden.

Bij samenvoegen van historisch waardevolle en beschermde panden dient de ingreep op het hoofdvolume beperkt te blijven tot openingen niet breder dan een deuropening. Als panden samengevoegd worden, geldt een verbod op het oprichten van een achterbouw.

Verplichte werken

In voorkomend geval dienen, 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:

- afbraak van alle achterbouwen dieper dan 16 m, in waardevolle wandzones zoals aangeduid op het grafisch plan, en achterbouwen dieper dan 18 m, in andere bouwstroken. Wanneer een afzonderlijke woning, die vergund is, of vergund wordt geacht, zowel wat het volume als wat de bestemming betreft, op 01/01/2013, hoofdzakelijk in een degelijke achterbouw is gelegen, is er geen afbraakverplichting.

Bestaande, vergund of vergund geachte constructies opgericht binnen de toegelaten bouwdiepte, mogen in principe behouden blijven en verbouwd worden. Wanneer een bestaande, vergund of vergund geachte achterbouw echter hoger is dan 4 m, dient het gedeelte boven de 4 m bouwhoogte voorafgaandelijk aan de andere voorgenomen bouwwerken te worden afgebroken.

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

7.34.3.Beheer

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.

7.4. Woonprojectzone

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

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 ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit RUP en vult deze met een zo hoog mogelijke stedelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten. Indien het globaal ontwikkelingsplan wordt voorgelegd door een of meer eigenaar(s) of initiatiefnemer(s) die niet het zakelijk recht over het geheel van de woonprojectzone heeft (hebben), bevat het ontwikkelingsplan voor zijn (hun) percelen slechts bebouwingsmogelijkheden overeenkomstig deel II van deze voorschriften in evenredigheid met de oppervlakte van zijn (hun) percelen ten opzichte van de gehele oppervlakte van de woonprojectzone. 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.

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

Gewestplan: art. 6.2 gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen; art. 1.2.3. woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

BPA Veemarkt: art. 7.1 woonzone met tuinstrook; art. 7.3 handelsstraat in woonzone; art. 7.6 woonwerkprojectzone; art. 7.10 zone voor gemeenschapsvoorzieningen; art. 7.13 onbebouwbaar zone voor open ruimten en tuinen.

Het globaal ontwikkelingsplan voor woonprojectzone 5 dient te worden afgestemd op de globale ontwikkelingsplannen voor de zones voor gemeenschapsvoorzieningen op de Veemarktsite (zone Veemarkthal en zone Sint-Jansstraat) en het globaal ontwikkelingsplan voor de zone voor stedelijk plein (art. 7.38).

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.

Voor ontwikkelingen in de projectzones 't Meiland (1), Veemarkt (5) en de projectzone op de hoek Schurhoven – Speelhoflaan (4) dient voorafgaand aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan voor deze projectzones door de aanvrager voor advies te worden voorgelegd aan Unesco. Dit advies dient te worden bijgevoegd bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Hoofdfuncties

De hoofdbestemming is wonen. Het voorliggend RUP bevat verschillende woonprojectzones, een aantal projectzones bevatten 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. Eén woonprojectzone omsluit ook een zone voor onbebouwbare open ruimte en

tuinen, die samen met de projectzone moet worden ontwikkeld en meegerekend 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 woonprojectzone wordt gerealiseerd met woningen die voldoen aan de normen voor sociale huurwoningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). 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 in de woonprojectzones 1 en 5 ook collectieve autostandplaatsen.

In woonprojectzone 1 dient verplicht een collectieve parking te worden gerealiseerd (zie art. 7.11). in woonprojectzone 5 is dit een niet verplichte optie.

Woonprojectzones 1 en 2

In afwijking op voorgaande alinea zijn in woonprojectzones 1 en 2 nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een vijfde van de realiseerbare brutovloeroppervlakte uitmaken. Enkel reca-zaken, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen, hotels en collectieve autostandplaatsen zijn er als nevenbestemming toegelaten.

7.4.2. Bebouwingsvoorschriften

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. 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 project-eigendom (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.

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.

Tuinbergingen zijn slechts mogelijk bij grondgebonden woningen met tuinen en worden mee in rekening gebracht bij de berekening van de bebouwingsindex en de vloer-index.

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 bouwhoogte 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 bouwhoogte van de gebouwen

- waar zijgevels gericht naar de zonegrens aanwezig zijn, worden deze op minimum 3 m uit de zonegrens voorzien.

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

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

In de projectzones zijn binnen de 50 m, gemeten vanaf de kruin van Cicindriabeek ondergrondse constructies verboden, tenzij in een gespecialiseerde studie wordt aangetoond dat er (mits de nodige maatregelen worden genomen), geen negatieve effecten van de grondwerken op de waterhuishouding binnen en in de omgeving van de projectzone kunnen worden verwacht. In de andere delen van de projectzones die zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming worden ondergrondse constructies beperkt tot maximum 2.500 m² en 50 m maximale afmeting, tenzij ook voor deze zones in een gespecialiseerde studie wordt aangetoond dat de grondwerken geen negatieve impact hebben op de waterhuishouding van de projectzone en de ruimere omgeving.

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor ondergrondse constructies binnen de 50 m uit de kruin van Cicindriabeek en voor ondergrondse constructies groter dan 2.500 m² en 50 m maximale afmeting, in andere delen van projectzones, wordt een gespecialiseerde nota verwacht.

Woonprojectzone 1

Het aantal te voorziene collectieve parkeerplaatsen in woonprojectzone 1 voor de bewoners van het Begijnhof bedraagt minimaal 30 en maximaal 45 parkeerplaatsen. Deze zijn verplicht te realiseren tenzij het College expliciet afziet van

Het Begijnhof wordt op termijn autoluw. Na 'heraanleg van het Begijnhof wordt parkeren in het Begijnhof verboden en geconcentreerd op de collectieve parking aan Speelhoflaan. Na de ontwikkeling van een woonproject op de site van 't Meiland

deze verplichting. De parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden binnen de contour van de projectzone.

(projectzone 1) kunnen bewoners en bezoekers ook terecht in de verplicht te realiseren collectieve parking in woonprojectzone 1.

Voor woonprojectzone 1 gelden volgende specifieke regels voor

A. de bebouwing:

- minimaal en maximaal 2 bouwlagen met enkele accenten tot 2,5 en 3 bouwlagen
- ingeplant volgens een orthogonale structuur
- met een duidelijke verticale geleding
- gekenmerkt door zijn kleinschaligheid
- met gevels van de hoofdbouw in baksteen
- met hoogwaardig, duurzaam materiaalgebruik, hedendaags uiterlijk (glas, metaal, houtbekleding) voor de achterbouwen, in contrast met de hoofdbouw

B. de niet bebouwde zones:

- de Begijnhofmuur in de aanpalende zone voor historische groene ruimte wordt opnieuw kenbaar gemaakt door het vrijmaken van de restanten of door simulatie of het (deels) oprichten van een nieuwe afscheiding conform art. 8.6.
- de niet bebouwde oppervlakte van de projectzone dient te worden ingericht als hoogstamboomgaard, in wildverband, met traditioneel fruit en met minstens 1 boom per 250 m².

Woonprojectzone 2

Binnen woonprojectzone 2 is het verplicht een overdekte fietsenstalplaats, voor collectief gebruik en toegankelijk vanaf het openbaar domein, in te richten.

Autostalplaatsen zijn verboden; er wordt gebruik gemaakt van de bewonersstalplaatsen in andere sites voor bewonersparkeren.

Woonprojectzone 3

De bebouwing in projectzone 3 houdt rekening met het open te houden zicht vanaf Schurhoven naar de kerk, overeenkomstig art. 8.4, en met de doorgang voor zachte verkeersdeelnemers.

De bouwlijn van de hoofdgebouwen ligt er op de rooilijn van Schurhoven.

Woonprojectzone 4

In woonprojectzone 4 is het inrichten van gebouwgebonden parkeerplaatsen toegelaten maar niet verplicht. Er kan eveneens gebruik worden gemaakt van de bewonersstalplaatsen in andere sites voor bewonersparkeren.

De bebouwing in deze woonprojectzone sluit qua materialengebruik, bouwhoogte en dakvorm, geleding en vertikaliteit van de gevels aan bij deze van het Begijnhof. De projectzone ondersteunt mee het afgesloten karakter van het Begijnhof.

Woonprojectzone 5

De bebouwing in woonprojectzone 5 telt maximaal 5 bouwlagen en houdt rekening met en houdt voldoende afstand tot het Begijnhof; daartoe worden aan de zijde van het Begijnhof maximum 4 bouwlagen voorzien.

Op basis van gedegen motivatie in het gezamenlijk globaal ontwikkelingsplan voor de Veemarktsite (woonprojectzone 5, de beide zones voor gemeenschapsvoorzieningen en de zone voor stedelijk plein) kunnen parkeerplaatsen en kan tot 5 % van het bouwvolume van de woonprojectzone 5 naar de zone voor stedelijk plein of de zone voor gemeenschapsvoorzieningen langsheen Sint-Jansstraat worden verschoven, en in functie daarvan ook de zonegrenzen. Dit geldt ook in omgekeerd richting.

Woonprojectzones 2, 3 en 4

Volgende voorschriften inzake hoofdbouw, achterbouw, aanleg en inrichting zijn voor de woonprojectzones 2, 3 en 4 van toepassing.

In woonprojectzones gelegen in het Begijnhof gelden richtlijnen afgestemd op de specifieke historische context. Deze voorschriften gelden voor alle bestaande en nieuw op te richten panden in het Begijnhof.

Tabel 6: inpassingsregels voor bestaande en nieuw op te richten bebouwing in projectzones in het Begijnhof (met uitzondering van projectzone 1), te duiden in gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan

<i>voorgevel</i>	• bij verspringing ten opzichte van geuur dient de scheigewel te worden afgewerkt • verticale geleding met vierkante of rechthoekige (verticaal georiënteerde) raamopeningen
<i>hoofdbouw</i>	• maximaal 2,5 bouwlagen met schuin dak. • de kroonlijsthoogte, de dakhelling en de plaats van de nok worden afgestemd op de kroonlijsthoogte van de panden op de aanpalende percelen • langs zadeldak. Verbod op afgeknotte zadeldaken • ramen in de dakverdieping: dakkapellen zijn niet toegelaten. Verbod op dakvlakvensters aan straatzijde. Aan de achterzijde zijn dakvlakvensters toegelaten, indien is aangetoond in het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan dat andere mogelijkheden, zoals ramen in kopgevels, bestudeerd werden, maar niet mogelijk blijken te zijn. Dakvlakvensters zijn beperkt in oppervlakte (max. 1,20 m bij 0,70 m). De totale oppervlakte van de verschillende dakvlakvensters samen beperkt zich tot 1,70 m². Dakvlakvensters zijn rechthoekig en worden uitgelijnd op 1/5^{de} van de hoogte van het dakvlak. De dakvlakvensters zijn verzonken ingebouwd.

De voorkeur gaat uit naar ramen in de kopgevels.

Een blanco gevelwandtekening waarop voor woonprojectzone 2 de gekozen dakraamschikking kan worden ingetekend, is bijgevoegd als bijlage bij de toelichtingsnota.

<i>Achter- bouw</i>	• is ondergeschikt en bestaat uit maximaal één bouwlaag • in principe enkel platte daken. Schuine daken zijn in het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan te motiveren
<i>detaille- ring (reliëf, textuur) / materialen en kleuren</i>	• schuine daken: rode of zwarte dakpannen, (zwarte/grijze) leien daken • gevels van de hoofdbouw in bruine of roodbruine baksteen • materialen: hoogwaardig en duurzaam
<i>aanleg en inrichting</i>	• het niet-bebouwde deel van de tuinstrook mag gedeeltelijk verhard worden voor een terras en tuinpaden. Van de oppervlakte van de tuinstrook, na de toelaatbare bouwdiepte, moet minstens 4/5^{de} onverhard en groen zijn. • de oppervlakte van tuinbergingen is beperkt tot max. 10% van de oppervlakte van de tuinstrook met 6 m² als absoluut maximum. Bij tuinen grenzend aan een publiek toegankelijke open ruimte wordt de tuinberging geïntegreerd in de hoofdbouw of achterbouw of wordt de tuinberging ingeplant op max. 2 m van de perceelsgrens. De bouwhoogte van de tuinberging bedraagt maximaal: - 2,30 m, indien geplaatst in de tuinzone grenzend aan een open zone voor parkeren aan Speelhoflaan. - 2,50 m, indien geplaatst in een tuinzone grenzend aan een zone voor historische openbare groene ruimte - 2,80 m, voor alle overige tuinbergingen • in voortuinstroken, tussen de hoofdbouw en het openbaar domein, mag geen enkele constructie worden opgetrokken. De voortuinstroken mogen gedeeltelijk verhard worden voor een tuinpad: maximaal 20% van de oppervlakte van de voortuinstrook per perceel, met 7 m² als absoluut maximum. De

	niet verharde delen van de voortuinstrook worden groen aangelegd met gras of streekeigen beplanting. Parkeren in de voortuinstrook is verboden. Op de rooilijn wordt verplicht een lage streekeigen haag tussen 0,5 en 0,8 m hoogte geplaatst. Muurtjes zijn in de voortuinstrook verboden.
--	---

Inrichting

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 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.

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

Na herinrichting van projectzone 1 wordt het Begijnhof voor auto's ontsloten, zowel in functie van in- als van uitrijden, via projectzone 1.

7.4.3. 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.

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 erf-dienstbaarheden 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.

7.35. Historische woonprojectzone

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

7.35.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Algemeen

Alvorens in een historische 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 ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit RUP en vult deze met een zo hoog mogelijke stedelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de (her)bestemmingen, de herwaardering van de waardevolle elementen van het erfgoed, 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 historische woonprojectzone heeft (hebben), bevat het ontwikkelingsplan voor zijn (hun) percelen slechts bebouwingsmogelijkheden overeenkomstig deel II van deze voorschriften in evenredigheid met de oppervlakte van zijn (hun) percelen ten opzichte van de gehele oppervlakte van de historische 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.

Wanneer later aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen binnen een historische 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

Historische woonprojectzones zijn net als de gewone woonprojectzones flexibel van aard, hebben wonen als hoofdbestemming (minimaal de helft van de vloeroppervlakte), maar laten daarnaast een grotere variatie aan nevenfuncties en met een groter aandeel in de totale oppervlakte, toe. In voorliggend RUP bevindt zich één historische woonprojectzone. Deze betreft in hoofdzaak de schuur en het poortgebouw van de Infirmierie en Begijnhofwinning en de portierswoning.

Gewestplan: art. 1.2.3. woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

hele zone betreffen, volstaat een motiverende nota; er hoeft dan geen gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan opgemaakt.

Hoofdfuncties

De hoofdbestemming van de historische woonprojectzone is wonen. Minimaal de helft van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde historische woonprojectzone moet een woonbestemming hebben; voor de historische woonprojectzone van de Winning en de grote schuur is dat minimaal 40 % wanneer de schuur volledig als tentoonstellingsruimte wordt ingericht.

Nevenfuncties

In de historische woonprojectzone zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal maximaal de helft van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken en voor zover het realiseren van die functies de erfgoedwaarden niet aantast: kleinwinkelbedrijven en reca-zaken, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen, en in het bijzonder voorzieningen in de culturele sfeer, hotels, recreatie en verblijfsrecreatie (met name alle gedefinieerde vormen daarvan met uitzondering van een kampeerterrein). Voor de historische woonprojectzone van de Winning en de grote schuur is dat maximaal 60 % wanneer de schuur volledig als tentoonstellingsruimte wordt ingericht.

7.35.2.Bebouwingsvoorschriften

Bebouwingswijze

Het totale bebouwbare volume, wordt vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T). Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. Beide indexen zijn een maximum.

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

Voor de historische woonprojectzone gelden volgende specifieke regels voor

A. de bebouwing:

- het oprichten van nieuwe constructies is verboden. Het uitbreiden van de bestaande, vergunde bouwvolumes is niet toegelaten, met uitzondering van constructies in functie van brandveiligheid.
- met gevels van de hoofdbouw en achterbouwen in baksteen / al dan niet gekaleid
Bij panden die beschermd zijn als monument dient het kaleien te gebeuren volgens de traditionele kalei-methode.
- in de grote schuur kunnen, mits in achtnaam van de V/T, kleinere constructies en mezzanines worden ingebracht, maar de grote schuurruimte moet steeds als dusdanig aangevoeld en beleefd kunnen worden

Het al dan niet kaleien van de gevel wordt bepaald op basis van bouwhistorisch onderzoek.

B. de niet bebouwde zones:

- De niet-bebouwde oppervlakte van een historische woonprojectzone, wordt ingericht als tuin, koer of (publieke) doorgangen. Hier mogen enkel kleine constructies zoals speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd.
- Binnen de contour van de noordelijke historische woonprojectzone 'infirmierie' is het verplicht een groenzone aan te leggen. De groenzones worden gerealiseerd volgens de voorschriften van art. 7.13 en worden gerealiseerd over de volledige oppervlakte zoals aangeduid op het grafisch plan.
Voor de binnenkoer van de 'infirmierie' geldt de verplichting 1 hoogstammige boom aan te planten per volle 100 m² niet.

Deze regels kunnen door Onroerend Erfgoed verstrengd, uitgebreid of versoepeld worden naargelang de specifieke situatie en de aard van het monument.

Parkeren

In afwijking van art. 5.1.1, is het realiseren van gebouwgebonden parkeerplaatsen binnen de grenzen van de betreffende projectzone of percelen, niet verplicht. Bewoners en bezoekers kunnen gebruik maken van de zone voor collectieve parkeren (art. 7.4).

7.35.3.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.

7.6. Woonwerkprojectzone

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

7.6.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Alvorens in een woonwerkprojectzone om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen of te (her)verkavelen, zullen de betrokken eigenaars en initiatief-

BPA Veemarkt: art. 7.6 woonwerkprojectzone; art. 7.10 zone voor gemeenschapsvoorzieningen; art. 7.13 onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen.

nemers een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit RUP en vult deze met een zo hoog mogelijke 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 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 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.

Wanneer later aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen binnen een woonwerkprojectzone 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.

De woonwerkprojectzone laat naast wonen een ruim aandeel ambachtelijke activiteiten en handelszaken (tot de helft) toe. De bebouwingsmogelijkheden zijn vooral op hoofdlijn, met coëfficiënten, vastgelegd. De woonprojectzone wordt toegepast voor afwerking van de kop van de bouwstrook aan Vissegatstraat, waar de woonbebouwing aansluit op de groene schakel, die thans in het BPA Veemarkt reeds de bestemming woonprojectzone heeft.

Hoofdfuncties

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

- 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. Een uitzondering geldt voor de woonwerkprojectzone aan Schurhoven, hier bedraagt de minimale bruto-vloeroppervlakte voor wonen 1/3 van de totale bruto-vloeroppervlakte.

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 Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). 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, kantoren, ambachtelijke bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, hotels en collectieve autostandplaatsen. Ook een benzinestation behoort tot de toegelaten functies, voor zover het binnen de voorschriften van dit RUP aan de milieuwetgeving kan beantwoorden.

7.6.2. Inrichting

Algemeen

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

In de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de woonwerkprojectzone (en in het bijhorende gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan) wordt per eenheid (woning, winkel, kantoor, ambachtelijk bedrijf, 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 overeenkomst punt 7.6.1 mee verdeeld is over de op te splitsen loten) die bij latere aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning voor een onderdeel van de woonwerkprojectzone 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 project-eigendom (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.

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

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

De coëfficiënten van de woonwerkprojectzone zijn overgenomen uit het BPA Veemarkt, de oppervlakte verkleint echter, om de doorsteek voor fietsers- en voetgangers te optimaliseren.

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.

De niet-bebouwde oppervlakte van een projectzone wordt ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen. Hier mogen enkel kleine constructies zoals tuinenmuren, 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.

7.6.3. Beheer

Algemeen

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.

Verdeling

Binnen de woonwerkprojectzone wordt de totale door de V/T toegelaten brutovloeroppervlakte verdeeld over aandelen per eenheid (woning, winkel, kantoor, ambachtelijk bedrijf, 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.

7.10. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

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, een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit RUP en vult deze met een zo hoog mogelijke stedelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten. Indien het globaal ontwikkelingsplan wordt voorgelegd door een of meer eigenaar(s) of initiatiefnemer(s) die niet het zakelijk recht over het geheel van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen heeft (hebben), bevat het ontwikkelingsplan voor zijn (hun) percelen slechts bebouwingsmogelijkheden overeenkomstig deel II van deze voorschriften in evenredigheid met de oppervlakte van zijn (hun) percelen ten opzichte van de gehele oppervlakte van de 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.

Gewestplan: art. 4.4 parkgebied; art. 6.2 gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen; art. 1.2.3. woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde; BPA Veemarkt: art. 7.10 zone voor gemeenschapsvoorzieningen; art. 7.13 onbebouwde zone voor open ruimten en tuinen; RUP urgente zonevreemde recreatieve constructies in de open ruimte: art. 8.13 zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Het globaal ontwikkelingsplan voor de zones voor gemeenschapsvoorzieningen op de Veemarktsite (zone Veemarkthal en zone Sint-Jansstraat) dient te worden afgestemd op het globale ontwikkelingsplan van woonprojectzone 5 en het globale ontwikkelingsplan voor de zone voor stedelijk plein (art. 7.38).

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.

Wanneer later aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen binnen een zone voor gemeenschapsvoorzieningen 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.

Een opdeling van het perceel door middel van een verkavelingsvergunningsaanvraag is niet toegelaten voor de zones voor de zone Speelhof en de zone Begijnhofkerk.

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

Zone Veemarkthal

Binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen van de Veemarkthal is enkel occasioneel parkeren in functie van activiteiten of de werking van de Veemarkthal toegelaten. Permanente standplaatsen zijn niet toegelaten.

De vergunde parkeerplaatsen onder de westelijke veemarkthal worden bij de realisatie van een parkeergebouw op de site verwijderd.

Na eventuele afbraak van de veemarkthal, krijgt deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen de bestemming 7.38 Zone voor stedelijk plein.

Zone Speelhof

In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het Speelhof kan een door de Vlaamse administratie bevoegd voor onroerend erfgoed goedgekeurde herbestemmingsstudie andere dan vernoemde bestemmingen voor de gebouwen aanduiden. Het College van Burgemeester en Schepenen kan deze als hoofdbestemming toelaten.

In afwijking van voorgaande bepaling betreffende nevenbestemmingen zijn in deze zone zijn geen ambachtelijke bedrijven, collectieve of functiegerelateerde parkeerplaatsen toegelaten.

Zone Begijnhofkerk

In afwijking van voorgaande bepaling betreffende nevenbestemmingen zijn in de zone met de Begijnhofkerk geen nevenbestemmingen toegelaten.

Zone Festraets

In afwijking van voorgaande bepaling betreffende nevenbestemmingen zijn in de zone Festraets geen ambachtelijke bedrijven, collectieve of functiegerelateerde parkeerplaatsen toegelaten.

Wanneer deze zone wordt omgezet naar een woonprojectzoen gelden hiervoor, in afwijking op deze vermeld op het grafisch plan, een B/T van 35 % en een V/T van 0,7.

Een woonproject op deze plek sluit best aan bij de bebouwing langs het plein, zonder wonen in tweede lijn.

Zone Sint-Jansstraat

Op basis van gedegen motivatie in het gezamenlijk globaal ontwikkelingsplan voor de Veemarktsite (woonprojectzone 5, de beide zones voor gemeenschapsvoorzieningen en de zone voor stedelijk plein) kunnen parkeerplaatsen en kan tot 5 % van het bouwvolume van deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen naar de zone voor stedelijk plein of woonprojectzone 5 worden verschoven, en in functie daarvan ook de zonegrenzen. Dit geldt ook in omgekeerd richting.

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. Beide indexen zijn een maximum.

In de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (en in het bijhorende globaal ontwikkelingsplan) wordt maximum 90 % van de door de V/T toegelaten vloeroppervlakte ingevuld en opgenomen. De overige 10 % zijn een reserve (die overeenkomst punt 7.10.1 mee verdeeld is over de op te splitsen loten) die bij latere aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning voor een onderdeel van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen kan worden benut. Het bijhorende gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan geeft indicatief ook een kwaliteitsvolle invulling van die reserve-oppervlakten weer.

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

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

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen. Hier mogen enkel kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd. Minstens een kwart van de niet-bebouwde oppervlakte van een 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.

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 de zone en haar omgeving:

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder artikel 7.10.2
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststof-elementen
- 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.

In delen van projectzones zijn binnen de 50 m, gemeten vanaf de kruin van Cicindriabeek, ondergrondse constructies verboden, tenzij in een gespecialiseerde studie wordt aangetoond dat er (mits de nodige maatregelen worden genomen), geen negatieve effecten van de grondwerken op de waterhuishouding binnen en in de omgeving van de projectzone kunnen worden verwacht. In de andere delen van de projectzones die zeer gevoelig zijn voor grondwaterstroming worden ondergrondse constructies beperkt tot maximum 2.500 m² en 50 m maximale afmeting, tenzij ook voor deze zones in een gespecialiseerde studie wordt aangetoond dat de grondwerken geen negatieve impact hebben op de waterhuishouding van de projectzone en de ruimere omgeving.

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor ondergrondse constructies binnen de 50 m uit de kruin van Cicindriabeek en voor ondergrondse constructies groter dan 2.500 m² en 50 m maximale afmeting, in andere delen van projectzones, wordt een gespecialiseerde nota verwacht.

Projectzones Diestersteenweg

Nieuwe bebouwing in de projectzones aan Diestersteenweg wordt zo ingeplant dat de visuele relatie(s) tussen de straat en het parkgebied, tussen de bebouwing door, in de mate van het mogelijke, benadrukt wordt.

Zone Sint-Jansstraat

De in- en uitrit tot een parkeergebouw in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen op de Veemarktsite dient te gebeuren, zoals aangeduid op het grafisch plan door middel van een dubbele zwarte pijl, uitsluitend via één (gebundelde) in- en uitrit vanaf Sint-Jansstraat. Het parkeergebouw heeft geen toegangen via Abdijstraat of Speelhoflaan.

Zone Veemarkthal

Andere bouwwerken dan de bestaande (gerenoveerde) Veemarkthal, en het voorzien van een of meerdere kleinschalige paviljoenen eronder (voor in totaal 100 m² en met een maximale hoogte van 4 m), zijn niet toegelaten in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen van de Veemarkthal.

Zone Festraets

Binnen de zone Festraets, Begijnhof 24, is het verplicht een overdekte fietsenstalplaats, voor collectief gebruik en toegankelijk vanaf het openbaar domein, in te richten.

De voorgevel van het pand dient te worden gekaleid, overeenkomstig de voorschriften van artikel 7.34.

Zowel in de aanleg als met de bebouwing wordt het groen van het Speelhofpark zichtbaar gemaakt / gehouden vanaf Diestersteenweg. In zones voor gemeenschapsvoorzieningen waar reeds bebouwing is gerealiseerd is dit minder evident, maar dienen de aanwezige doorzichten bij uitbreiding zo maximaal mogelijk te worden bewaard.

Aan de zone voor gemeenschapsvoorzieningen met de bestaande Veemarkthal (ten zuiden van Speelhoflaan) zijn geen V/T of B/T – coëfficiënten toegekend. Het oprichten van bouwwerken, andere dan de bestaande hal, is hier niet toegelaten.

7.11. Zone voor collectief parkeren (overdruk)

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

7.11.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 8: geen overeenkomstige categorie, overdruk (zie grondkleur)

In de woonprojectzone 't Meiland dienen min. 30 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd ten behoeve van de bewoners van het Begijnhof. Het realiseren van een groter aantal dan dit minimum aantal is toegelaten, tot een maximum van 45 collectieve parkeerplaatsen.

Gewestplan: art. 6.2 gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
BPA Veemarkt: art. 7.12 open zone voor collectief parkeren, art. 7.16 straten en pleinen.

De zone voor collectief parkeren is bestemd voor parkeer- en stallingsplaatsen. Daarnaast gelden de voorschriften van de bestemming woonprojectzone of zone voor gemeenschapsvoorzieningen. 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 gemandateerde werkgroep van de GECORO, 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 bebouwingsvoorschriften voor de zone(s) waarin ze gelegen zijn en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake.

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 motiverend hoofdstuk

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

7.12.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Hoofdfunctie

De open zones voor collectief parkeren, zoals 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 minimaal verplicht te realiseren zijn en/of maximaal zijn toegelaten. Het College van Burgemeester en Schepenen kan, op advies van de gemandateerde werkgroep van de GECORO, bepalen hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn.

Nevenfunctie

Wanneer de initiatiefnemer dit voldoende motiveert, kunnen in de open zone voor collectief parkeren Melveren-centrum ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten.

Gewestplan: art. 1.2.3 woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

BPA Veemarkt: art. 7.12 open zone voor collectief parkeren.

RUP urgente zonevrije recreatieve constructies in de open ruimte: art. 8.16 open zone voor parkeren.

7.12.2. Inrichting en beheer

Algemene inrichting

In deze parkeerzones, met uitzondering van de collectieve parkeerzone aan het Speelhoflaan / Begijnhof, 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
- een kleinschalige gemeenschapsvoorziening (speelhoek, ontmoetingsruimte, ... van max. 100 m²) 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 100 m² niet bebouwde-oppervlakte in de open zone voor collectief parkeren op dat perceel, met uitzondering van de open zone voor collectief parkeren aan Speelhoflaan / Begijnhof waar een verplichte aanplant van 1 boom per volle 250 m² geldt; het College kan de plaats daarvan aanduiden.

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 motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota dat aan de richtlijnen van deel III van deze voorschriften voldoet.

7.13. Onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

7.13.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: wonen

In binnengebieden en aan zichtbare achterzijden van woonstroken is een onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen ingetekend. Ook in de historische woonprojectzone 'infirmierie' komt deze zone voor.

Gewestplan: art. 1.2.3 woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde; art. 6.2 gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen;
BPA Veemarkt: art. 7.1 woonzone met tuinstrook; art. 7.10 gemeenschapsvoorzieningen; art. 7.13 onbebouwbare zone voor ruimte en tuinen.

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) geen enkele constructie, bovengronds noch ondergronds, worden opgetrokken. Deze zones zijn zo min mogelijk, maximaal voor 10% van de oppervlakte per perceel, verhard. Bijkomende verharding kan er alleen toegelaten worden voor publiek toegankelijke ruimten en gemeenschapsvoorzieningen en voor zover strikt noodzakelijk. De initiatiefnemer zal dit in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota verantwoorden.

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

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. Voor de binnenkoer van de 'infirmierie' geldt deze verplichting niet.
- **Bestaande gebouwen** in deze zone die zijn opgenomen in de Vlaamse Inventaris Onroerend Erfgoed, kunnen mits afdoende motivatie in een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan bij de eerstvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot het perceel (ongeacht de omvang van de betreffende werken) worden behouden en gerenoveerd. Elke nieuwbouw, vervangingsbouw of uitbreiding van deze gebouwen is daarbij uitdrukkelijk uitgesloten. Een dergelijk gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan motiveert de architecturale kwaliteit van het te behouden gebouw(deel), minstens op vlak van materiaalgebruik en gevelcompositie van alle vanuit de omgeving zichtbare delen en de aanwezige cultuurhistorische elementen. Ook de actuele bouwfysische en bouwtechnische toestand van het gebouw(deel) voor renovatie komt in het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan aan bod; een gebouw(deel) in slechte bouwfysische of bouwtechnische toestand komt alleen voor renovatie en behoud in aanmerking wanneer de cultuurhistorische meerwaarde hiervan wordt aangetoond. Toestemming voor het behoud van en/of de renovatie tot een dergelijk architecturaal kwaliteitsvol gebouw uit de Vlaamse Inventaris Onroerend Erfgoed kan maar slechts worden verleend mits positief advies met tweederde meerderheid van de gemandateerde werkgroep van de GECORO.

Alle andere bestaande bouwwerken en de overvloedige verharding in de onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen zullen tot en met de fundering worden verwijderd vooraleer om het even welke vergunningsplichtige bouwactiviteit voor een herbouw of een grondige verbouwing op hetzelfde perceel aan te vatten. Daartoe zal op aanvraag een afzonderlijke sloopvergunning

De onbebouwbare zone voor open ruimten en tuinen is in de 'Infirmierie', de noordelijke historische woonprojectzone aan Schurhoven, beperkt. Deze was oorspronkelijk niet aanwezig. De mogelijkheden zijn er ook beperkt, vandaar dat geen verplichting wordt opgelegd een hoogstamboom aan te planten.

afgeleverd worden. De definitieve stedenbouwkundige vergunning voor de aangevraagde bouwactiviteit zal pas verleend worden nadat de bewijzen van deze verwijdering zijn geleverd en aanvaard. Onder een grondige verbouwing wordt begrepen elke fundamentele wijziging aan de draagstructuur en/of de indeling van de ruimten in de totaliteit van het gebouw; loutere verbouwingen aan de gevel horen daar niet onder.

Om het verwijderen van deze bouwwerken aan te tonen bezorgen de initiatiefnemers twee reeksen van drie 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.

7.16. Straten en pleinen

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

7.16.1. Bestemming

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.

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

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

Om het Speelhof en het Begijnhof beter doorwaadbaar te maken en te ontsluiten naar de omliggende wijken, dienen bijkomende zachte verbindingen te worden gerealiseerd. Om deze in een aangename sfeer te organiseren, worden de zachte verbindingen idealiter gecombineerd met groene structureren zoals groene schakel, groene pleinen, ...

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.

Gewestplan: art. 6.2. gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen; art. 2.1.3 gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

BPA Veemarkt: art. 7.10 zone voor gemeenschapsvoorzieningen; art. 7.12 open zone voor collectief parkeren.

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.

Begijnhof

De straten en pleinen van het Begijnhof worden sober qua kleuren, materialen en straatmeubilair ingericht. Zij hebben een eerder neutraal karakter om de aanwezige waardevolle gebouwen in het Begijnhof en omgeving tot hun recht te laten komen.

Onteigening

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

- percelen waarop de open te laten doorgang voor langzaam verkeer tussen het Begijnhof en het Speelhof en het Begijnhof en projectzone 1 gelegen is.

7.17. Groene schakel

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voor-
schriften

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 groene schakel in het plangebied is bestemd als (deel van) de verbindingssas voor voetgangers en fietsers tussen het stadscentrum en de dorpskern van Melveren (en verder richting Nieuwenhoven).

De groene schakel kan, zolang de Veemarkthal behouden blijft, verschuiven naar de oostelijke of westelijke zijde van de hal. In de overige delen van het plangebied is het verschuiven van de groene schakel beperkt tot 25m uit de as.

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 kruising van de groene schakel wordt verkeersveilig ingericht voor de zachte weggebruikers. Minimaal wordt de oversteeklengte hier voor opgedeeld tot maximaal de breedte van 1 rijstrook, of 4 m.

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.

7.36. Zone voor historische openbare groene ruimte

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

7.36.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: overig groen

De zone voor historische openbare groene ruimte is als een open en groene ruimte, toegankelijk voor het publiek, te behouden en, in overeenstemming met de historische bestemming als bleekweide en hoogstamboomgaard bij het Begijnhof, te herstellen. Zacht recreatief gebruik is toegelaten.

De zone voor historisch openbaar groen biedt door de aanwezigheid van hoogstambomen tegelijk ook een landschappelijke en ecologische meerwaarde. Kleine landschapselementen zoals hagen en beken, brengen er samen met de hoogstambomen en de bleekweide puntsgewijze ecologische waarden in het bebouwde landschap. Alle handelingen en werken voor natuurontwikkeling en natuurgericht beheer kunnen er worden toegelaten. Hiertoe wordt de oprichting van nieuwe bebouwing, inclusief schuilhokken voor dieren, in dit gebied niet toegelaten.

Waardevolle cultuurhistorische en ecologische elementen, in het bijzonder de hagen, de beek en de Begijnhofmuur moeten worden behouden en vakkundig beheerd en onderhouden in overeenstemming met art. 8.6.

Het is verboden de grond te gebruiken op een wijze of voor doeleinden strijdig met de bestemming 'historische openbare groene ruimte'. Hieronder wordt in ie-

Gewestplan: art. 6.2 gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen; art. 1.2.3. woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

der geval begrepen het gebruik van gronden als sport- of wedstrijdterrein, golfterrein, dagcamping, als standplaats voor caravans, voor het testen van motorvoertuigen, als oefenterrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen, als parking (ook wanneer deze occasioneel is). Deze opsomming is niet beperkend.

7.36.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden en zijn toegelaten wanneer zij niet vergunningsplichtig zijn mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van de historische openbare groene ruimte:

- het aanleggen van wandel- en fietspaden, op een zo compact mogelijke oppervlakte, tussen de bomenstructuur, in overeenstemming met de historische ontsluiting van het Begijnhof, de verbinding met het Speelhof, en in functie van de groene schakel overeenkomstig art. 7.17
- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties
- het aanleggen en/of verharden van toegangswegen naar gronden en gebouwen; zij mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden en niet breder zijn dan 3 meter
- het kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen en bomenrijen, mits ten laatste het eerstvolgende plantseizoen tot heraanplant van een potentieel evenwaardige plant of boom wordt overgegaan. Voor hoogstamboomgaarden en solitaire hoogstammige bomen wordt het kappen alleen bij objectieve kapnood toegelaten, namelijk wanneer het verder laten staan van de boom de veiligheid of gezondheid in het gedrang zou brengen; deze aanvragen worden

in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota dat ook de voorziene heraanplantingen en de timing hiervan aangeeft, gemotiveerd. Dit motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota voldoet aan de richtlijnen van deel III van dit RUP. Het kappen van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten

- het aanplanten van hoogstamfruitbomen en van alleenstaande bomen, hagen, houtkanten of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de traditionele planten
- het aanbrengen van educatieve panelen en wegwijzers met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap.

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 de historische openbare groene ruimte :

- alle zonevrije inrichtingsactiviteiten en –handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder artikel 7.36.2.
- 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
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder artikel 7.36.2.
- het plaatsen van verplaatsbare constructies
- het plaatsen van afsluitingen voor het afbakenen van percelen of weiden in om het even welk materiaal, met uitzondering van de verplichte werken opgesomd onder artikel 7.36.2.
- 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 toelaatbare en verplichte werken onder artikel 7.36.2.
- het aanplanten van niet-traditionele bomen of heesters
- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, (half)hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen; het rooien van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten
- het tijdelijk of definitief verlagen van de grondwaterstand door middel van verticale drainage
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.

Verplichte werken

In voorkomend geval dienen, 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:

- de aanleg van een bleekweide en open hoogstamboomgaard in wildverband met minstens één hoogstammige, traditionele fruitboom per 1.000 m²
- het egaliseren van de ophoging tussen het Begijnhof en de Begijnhofmuur door minstens aan de oostzijde van Cicindria ruimte te geven aan de loop van beek door middel van een glooiende overgang naar de bleekweide en hoogstamboomgaard, over een breedte van +/- 10 m uit de beek, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord
- de aanplant, voor zover niet reeds aanwezig, van afschermende hagen met traditionele soorten haagplanten minstens aan alle randen waar de zone grenst aan bebouwde percelen van het Begijnhof (zoals aangeduid op het grafisch plan met een groene lijn), en het behouden van deze hagen op 2,20 m tot 2,40 m hoogte.

De boomgaard in de zone voor historisch openbare groene ruimte wordt gezien als een beboomde open ruimte, met voldoende afstand tussen de bomen om de historische functie als bleekweide vorm te geven.

7.37. Zone voor dag- en verblijfsrecreatie

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voor-
schriften

7.37.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: recreatie

In de zone voor verblijfs- en dagrecreatie zijn dagrecreatieve activiteiten en bepaalde vormen van verblijfsrecreatie, met name kampeer(wagen)terrein, trek-
kerscamping en kampeerhutten, de hoofdbestemming. Verblijfsrecreatie onder
de vorm van jeugdvakantieverblijf, jeugdherberg, chambrees d'hôtes, gites, ge-
groepeerde chalets en weekendverblijfparken zijn uitgesloten.

In een zone voor verblijfs- en dagrecreatie zijn meerdere nevenbestemmingen
toegelaten: reca-zaken (met name max. één clubkantine of taverne / restaurant
horende bij de kampeeractiviteit tot max. 200 m²), gemeenschapsvoorzieningen,
agrarische en para-agrarische activiteiten en collectieve en gebouwgebonden
autostandplaatsen. In de zone kan op basis van motivatie in een motiverend
hoofdstuk in de beschrijvende nota een clubkantine of taverne/ restaurant van
max. 400 m² toegelaten worden.

De verblijfs- en dagrecreatieve activiteiten vinden hoofdzakelijk plaats in open
lucht.

7.37.2. Inrichting

Toelaatbare werken

RUP urgente zone-
vreemde recreatieve con-
structies in de open
ruimte: art. 8.24 zone
voor dagrecreatie met
(overdruk) parkachtig ka-
rakter (art. 8.43).

Alle werken en handelingen inzake de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur, bos en natuurlijk milieu, culturele, verblijfs- en dagrecreatieve activiteiten en de aangegeven nevenbestemmingen zijn toegelaten.

Het totale bouwvolume is per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) van maximum 3% en een vloer-index (V/T) van maximum 0,05. Bestaande bebouwde oppervlakte en volumes die groter zijn, kunnen worden behouden, maar mogen op geen enkele wijze worden uitgebreid.

De constructies in een zone voor verblijfs- en dagrecreatie zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerpen op de elementen uit de omgeving.

De bebouwing wordt verplicht opgericht in de eerste 80 m, gerekend vanaf de straat.

De bouwhoogte bedraagt maximum 7 m.

Wat de technische afwerking van de gebouwen betreft houdt dit in dat zij qua akoestische isolatie voldoen aan de bepalingen van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening terzake.

De losse gebouwde volumes in de zone voor verblijfs- en dagrecreatie bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden.

Voor elke zone voor verblijfs- en dagrecreatie geldt dat de privacy van de omliggende woningen op redelijke manier gewaarborgd moet blijven.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor verblijfs- en dagrecreatie wordt ingericht als speelvelden (met kunst- of natuurlijk gras, of andere materialen), tuinen, grasweiden voor niet-verharde parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen, grasweiden bij trekkershutten en kampeerplaatsen.

In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 1% van de oppervlakte van de zone kleine constructies zoals lage afsluitingen uit metaalpalen en draad, tuinmuren, ballenvangers, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kas-saloketten, prieeltjes, verlichtingspylonen tot max. 12 m hoogte, overkappingen voor fietsenstalplaatsen, reclame-inrichtingen worden geconstrueerd. Deze constructies worden in de mate van het mogelijke gebundeld en bevinden zich in voorkomend geval in het gedeelte van de zone die aanleunt bij naastgelegen

bebouwbare bestemmingszones; in het bijzonder voor de verlichtingspylonen is dit het geval (wanneer zij om technische functionele redenen die worden aangetoond in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota niet anders kunnen dan geplaatst te worden aan een zonerand die aanleunt bij een naastgelegen niet-bebouwbare bestemmingszone, worden zijn ingebed in een rij hoogstammige bomen van potentieel een vergelijkbare hoogte). De verlichting zelf is sober.

De randen van de niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor verblijfs- en dagrecreatie die gericht zijn naar naastgelegen woningen, worden op basis van een geluidsstudie voorzien van een geluidsafremmende aanleg die zich in het landschap inpast.

Maximum 10% van de niet-bebouwde oppervlakte gelegen in de zone voor verblijfs- en dagrecreatie, binnen de eerste 80 m, gerekend vanaf de straat, mag worden verhard (al dan niet met waterdoorlatende materialen) voor verharde speelvelden, parkeergelegenheden, terrassen, wandelpaden enzomeer; de rest moet onverhard zijn. In de zone voor verblijfs- en dagrecreatie, gelegen na de eerste 80 m gerekend vanaf de straat, is de verhardingscoëfficiënt beperkt tot 5% van de niet-bebouwde oppervlakte.

Ondergrondse leidingen met bijhorende installaties mogen worden aangelegd en onderhouden.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aan geplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte. Wanneer zulks voor het functioneren van de recreatieve activiteiten noodzakelijk is, kan een afwijking in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota worden gemotiveerd door het College van Burgemeester en Schepenen op advies van de gemandateerde werkgroep van de GECORO toelaten dat het aantal aan te planten hoogstammige bomen wordt beperkt tot 1 per 500 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 7.37.2.
- ingeval een beek of waterloop in de zone aanwezig is of er rechtstreek op aansluit is binnen een strook van 10 m uit de oever van deze waterloop geen enkele bijkomende vaste constructie toegelaten, met uitzondering van draadafsluitingen en constructies in functie van waterbeheersing
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen of kunststofelementen;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen), ook deze van minder dan 0,50 m, die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten, voor buffering naar de omgeving of voor buffering en indringing van oppervlaktewater
- het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren, met uitzondering van de vergunningsplichtige tijdelijke verlaging om vergunde bouwwerken mogelijk te maken. Mits motivering, onder meer aan de hand van een watertoets, in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota kan ook de permanente verlaging van de grondwaterstand worden toegelaten wanneer dit voor het functioneren van de verblijfs- of dagrecreatieve activiteiten noodzakelijk is en voor zover de wijze waarop deze wordt gerealiseerd geen enkele negatief effect heeft voor de waterhuishouding in de aanpalende zones en/of in de 10 m-oeverstroken van beken en waterlopen
- het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters
- ingrepen die ene 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. Hert rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten

- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor een vergunning op het betrokken perceel of de betrokken percelen dient te worden aangevraagd en is verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 7.37.2; in het bijzonder dienen in voorkomend geval alle verharde oppervlakten in een strook van 10 m uit de oever van een gecategoriseerde waterloop tot op het oorspronkelijke maaiveld te worden verwijderd;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel;
- de aanplant van de beplanting in de aanpalende open zone voor parkeren zoals omschreven in art. 8.16.

7.37.3.Beheer

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

7.38. Zone voor stedelijk plein

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

7.38.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Alvorens in een zone voor stedelijk plein om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers, hetzij particulieren hetzij overheidsinstanties, een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit RUP en vult deze met een zo hoog mogelijke stedelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inrichting van de open ruimte en de integratie van de open te leggen Cicindria.

Dit gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan voldoet aan de richtlijnen van deel III van deze voorschriften.

Het globaal ontwikkelingsplan voor de zones voor gemeenschapsvoorzieningen op de Veemarktsite (zone Veemarkthal en zone Sint-Jansstraat) dient te worden afgestemd op het globale ontwikkelingsplan van woonprojectzone 5 en het globale ontwikkelingsplan voor de zone voor stedelijk plein (art.7.38).

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.

Wanneer later aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen binnen een zone voor gemeenschapsvoorzieningen met een goedgekeurd globaal ontwikke-

BPA Veemarkt: art. 7.6 woonwerkprojectzone; art. 7.10 zone voor gemeenschapsvoorzieningen; art. 7.12 open zone voor collectief parkeren; art. 7.13 onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen; art. 7.16 straten en pleinen.

lingsplan gebeuren voor kleine bouwwerken, dit zijn alle werken met beperkte dossiersamenstelling, volstaat een motiverende nota; er hoeft dan geen gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan opgemaakt.

De zone voor stedelijk plein vangt dagelijkse, occasionele en evenementele massa-manifestaties en gemeenschapsactiviteiten in o.m. de sportieve, culturele, commerciële en gemeenschapsvormende sfeer op en dit in hoofdzaak in open lucht.

Het stallen van wagens is op het plein enkel occasioneel en op een verhoudingsgewijze klein deel van de zone toegelaten en enkel in functie van activiteiten op hert plein. Deze regel gaat in op het moment dat een parkeergebouw wordt gerealiseerd in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen langs Sint-Jansstraat. Deze occasionele stalplaatsen zijn enkel vanuit Speelhoflaan en Sint-Jansstraat bereikbaar, niet vanuit Abdijstraat.

7.38.2.Inrichting

In de zone voor stedelijk plein mag bovengronds met uitzondering van educatieve panelen, verlichting, speeltuigen, prieeltjes, sporttoestellen, waterpartijen en kleine gemeenschaps- en recreatieve voorzieningen tot 100 m² elk en totaal tot 500 m², geen enkele constructie worden opgetrokken.

Deze zone mag, met in achtnaam van de regelgeving op opvang, hergebruik, buffering en vertraagde afvoer van hemelwater worden verhard tot maximaal 95% van de volledige oppervlakte van de zone. In aansluiting met de opnieuw open te leggen loop van de Cicindria en in functie van het visueel verderzetten van de groenstructuur van het Speelhof in de zone voor stedelijk plein dient de noodzakelijke ruimte voor groen te worden voorzien.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan minimum 1 boom per volle 1.000 m² niet-bebouwde oppervlakte.

De aanleg van het stedelijk plein wordt als een geheel ontworpen, respecteert de overgang naar het Begijnhof, sluit aan bij de Veemarkthal zolang deze behouden

wordt en integreert op een natuurlijke wijze en goed beleefbare wijze zowel de doorgang van de groene schakel als deze van Cicindria.

Wanneer de Veemarkthal zou worden afgebroken, wordt Cicindria in haar historische bedding opengelegd en geïntegreerd in het stedelijk plein.

Op het stedelijk plein of in het parkeergebouw dat er op staat worden minimaal 60 overdekte en beveiligde fietsstandplaatsen vast voorzien; in functie van evenementen kunnen deze worden aangevuld met tijdelijke stallingsplaatsen.

Op basis van gedegen motivatie in het gezamenlijk globaal ontwikkelingsplan voor de Veemarktsite (woonprojectzone 5, de beide zones voor gemeenschapsvoorzieningen en de zone voor stedelijk plein) kunnen parkeerplaatsen en kan tot 5 % van het bouwvolume van de zone voor stedelijk plein naar woonprojectzone 5 of de zone voor gemeenschapsvoorzieningen langsheen Sint-Jansstraat worden verschoven, en in functie daarvan ook de zonegrenzen. Dit geldt ook in omgekeerd richting.

7.38.3.Beheer

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

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

7.39. (Overdruk) woning in parkgebied

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voor-
schriften

7.39.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding: geen overeenkomstige categorie (zie grondkleur)

De bestemming parkgebied (cfr. artikel 41) blijft binnen deze overdruk van toepassing.

Echter kunnen woningen die bestaan op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit RUP en die vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, bewaard blijven met behoud van deze functie. Deze bepaling geldt enkel voor gebouwen die niet verkrot zijn.

7.39.2. Inrichting

De vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving.

Aan woningen die bestaan op het ogenblik van inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en die vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, zijn alle soorten instandhoudingswerken, met inbegrip van structurele instandhoudingswerken (die het gebruik van het gebouw of de constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen die betrekking hebben op de constructieve elementen zoals het vervangen van het dakgebinte en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren) toelaten.

Daarnaast zijn aan dergelijke woongebouwen ook volgende werken en handelingen toegelaten:

- het verbouwen binnen het bestaande bouwvolume
- het verbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume voor zover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw behouden blijven.

Voorname mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- de woning is niet verkrot
- de woning is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
- het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot het bestaande bouwvolume en het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal, zowel bij verbouwen als herbouwen.

7.41. Parkgebied

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

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, landschap en ingepaste recreatie en de ecologische en cultuurhistorische waarden. Het parkgebied vervult verschillende functies: een sociale, recreatieve, educatieve, cultuurhistorische en ecologische functie.

Gewestplan: art. 4.4 parkgebied; art. 6.2. gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen; art. 2.1.3 gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's;
RUP urgente zone-vreemde recreatieve constructies in de open ruimte: art. 8.24 zone voor dagrecreatie met (overdruk) parkachtig karakter (art. 8.43).

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, landschap en ingepaste recreatie en de ecologische en cultuurhistorische waarden.

Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de historische context en

het Unesco-werelderfgoed, 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 m boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden
- 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 en onroerend erfgoed
- het aanplanten van hoogstamfruitbomen en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de 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
- het aanleggen van paden voor niet gemotoriseerd verkeer (wandelen, fietsen en paardrijden) en hun eventuele verlichting
- de aanleg van kleinschalige recreatieve elementen die in een park passen, zoals constructies voor jogging, zitbanken, schuilafdekken, 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 aanleggen van niet-verharde sportvelden met beperkte infrastructuur (enkel doelen bedoeld voor de sport) en zonder enige verlichting

- het inrichten van een speeltuin met een maximale oppervlakte van 7.500 m², met uitsluitend niet-gemotoriseerde speeltoestellen die zich in het landschap inpassen
- het inrichten van een kinderboerderij, inclusief stallingen en omheiningen, op een schaal verenigbaar met de omgeving.

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

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 m landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop, ofwel op een plantafstand van minimaal 1,5 m landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop maar dan met een tussenafstand van minimaal 6 m.

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
- In geen geval wordt het park toegankelijk gemaakt voor gemotoriseerd verkeer door bezoekers. Gemotoriseerd verkeer is enkel toegestaan in

- functie van de werking van het Speelhof, de aanleg en het onderhoud van het park en voor dienstverkeer naar de Speelhofgebouwen
- 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 opnieuw kenbaar maken van de Begijnhofmuur door het vrijmaken van de restanten of door simulatie of oprichting van een nieuwe afscheiding conform art.8.6
- het egaliseren van ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van constructies andere dan opgesomd bij de toelaatbare werken in artikel 7.41.2
- 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.

7.51. Agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden

verordenende stedenbouwkundige voorschriften

essentiële ruimtelijke elementen

op te heffen voorschriften

7.51.1. Bestemming

categorie van gebiedsaanduiding 4: landbouw

Het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor (natte) graslanden is bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik dat door de aanwezigheid van natte graslanden, kalkgraslanden en/of historisch permanente graslanden tegelijk ook landschappelijke en ecologische meerwaarde biedt. Deze graslanden, als een van de kenmerkende elementen van het Haspengouwse agrarische landschap worden er in gevrijwaard en vernieuwd; kleine landschapselementen als hagen, poelen, grachten, hoogstambomen brengen er samen met de natte graslanden puntsgewijze ecologische waarden in het agrarisch landschap. Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming mogen worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van het agrarisch gebied voor grondgebonden landbouw met hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, hooi- en graasweiden of hooilanden en voor zover zij de belevings- en/of schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Alle handelingen en werken voor natuurontwikkeling en natuurgericht beheer in functie van natte graslanden kunnen er worden toegelaten. Hiertoe wordt de oprichting van nieuwe bebouwing, met uitzondering van schuilhokken voor dieren, in dit gebied specifiek niet toegelaten.

Waardevolle cultuurhistorische en ecologische elementen, in het bijzonder de hagen en ander kleine landschapselementen, de (half)hoogstamboomgaarden, de kapelletjes, barrières en typerende inkompoorten, moeten worden behouden en vakkundig beheerd en onderhouden.

Gewestplan: art. 6.2. gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen; art. 2.1.3 gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

Het is verboden de grond te gebruiken op een wijze of voor doeleinden strijdig met de bestemming van agrarisch gebied. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden als sport-, wedstrijd- of speelterrein, parkeerterrein, golfterrein, lig- of speelweide, dagcamping, als standplaats voor caravans, voor het testen van motorvoertuigen, als oefenterrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen, als parking (ook wanneer deze occasioneel is).

7.51.2. Inrichting

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.

Toelaatbare en toegelaten werken

Volgende handelingen en werken kunnen onder volgende voorwaarden toegelaten worden en zijn toegelaten wanneer zij niet vergunningsplichtig zijn mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden:

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie
- het oprichten van schuilhokken voor dieren indien aan de voorwaarde om een permanente stalplaats voor de dieren te voorzien ook voldaan is
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties
- het plaatsen van constructies voor kleinschalige waterbeheersing en voor vismigratiewegen
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen; deze kunnen enkel bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen met een maximale hoogte van 1,20 m boven het maaiveld. Andere

materialen zoals kunststofdraad, vang-rails, betonnen elementen zijn verboden

- het aanleggen en/of waterdoorlatend verhardten van paden en van toegangswegen naar gronden; zij mogen niet breder zijn dan 3 m
- het kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen, mits ten laatste het eerstvolgende plantseizoen tot heraanplant van een potentieel evenwaardige plant of boom wordt overgegaan. Voor (half)hoogstam-boomgaarden en solitaire hoogstammige bomen wordt het kappen alleen bij objectieve kapnood toegelaten, namelijk wanneer het verder laten staan van de boom de veiligheid of gezondheid in het gedrang zou brengen; deze aanvragen worden in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota dat ook de voorziene heraanplantingen en de timing hiervan aangeeft, gemotiveerd. Dit motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota voldoet aan de richtlijnen van deel III van dit RUP
- 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 dammen (helling kleiner dan 1/5, tenzij in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota een steilere helling in functie van realiseerbaarheid of inpassing in het landschap wordt gemotiveerd), greppels en poelen in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken en voor vismigratiewegen; het verleggen van waterlopen voor hermeandering.

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 agrarisch gebied met landschappelijke en ecologische waarde voor (natte) graslanden:

- alle zonevreemde inrichtingsactiviteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder artikel 7.51.2
- met uitzondering van deze opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder artikel 7.51.2, 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
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder artikel 7.51.2
- het plaatsen van verplaatsbare constructies
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties, behoudens deze voor kleinschalige waterbeheersing zoals aangegeven onder artikel 7.51.2
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen), ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomd als toelaatbare en toegelaten werken onder artikel 7.51.2
- het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren
- het aanplanten van niet-traditionele bomen of heesters
- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, (half)hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.

Verplichte werken

In voorkomend geval dienen, 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 7.51.2;
- het egaliseren van ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het verwijderen van andere afsluitingen dan deze zoals omschreven bij de toelaatbare en toegelaten werken in artikel 7.51.2.

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 die bij het opstellen van dit RUP niet als monument erkend zijn of niet binnen het Begijnhof zijn gelegen, worden met hun waardevolle elementen weergegeven in de overzichtslijst van bijlage 1. Deze waardevolle elementen kunnen zijn: de bouwperiode of stijl, het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poortomlijstingen, 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. Verguningsaanvragen met uitgebreide dossiersamenstelling voor dergelijke gebouwen gaan steeds gepaard met een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan of motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota waarin ook een gedetailleerde omschrijving en evaluatie van de inwendige toestand van het pand is weergegeven.

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 het domein een aantoonbaar en beduidend hogere kwaliteit opleveren en mits motivatie in een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan. De bestaande kroonlijsthoogte en, bij aanpassing van die kroonlijsthoogte, het bestaande volume zijn evenwel een maximum. Afbraak en volledige vervangingsbouw zijn verboden. Ook bij een eigentijdse interpretatie staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken. Deze vergunningsaanvragen en dit gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan worden steeds voor advies voorgelegd aan de gemandateerde werkgroep van de GECORO.

Bij waardevolle panden met een waardevolle achtergevel zijn de basisbouwdiepte en de kroonlijsthoogte achteraan beperkt tot de huidige. De vormelijke elementen waaraan deze waardevolle achtergevel zijn waarde te danken heeft moeten in principe behouden blijven. Mits motivatie in een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan kunnen zij eigentijds worden geïnterpreteerd of vervangen door een nieuwbouw van hogere kwaliteit dan het bestaande.

In afwijking op beide voorgaande alinea's kan in een woonwerk projectzone 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 bijlage tabel 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, achterbouw en eventuele zijgevels de algemene regels van het artikel dat overeenstemt met de in grondkleur aangegeven bestemming.

8.2. Open te laten doorgangen

Voor de op het grafisch plan aangeduide doorgangen voor wagens en voor langzaam verkeer wordt, indien niet binnen het openbaar domein gelegen, een openbare erfdienstbaarheid ingesteld. Deze wordt een half jaar na de inwerkingtreding van dit RUP van kracht.

Deze doorgangen moeten toegankelijk zijn voor het publiek. Het College kan de modaliteiten hiervoor bepalen. De doorgangen voor langzaam verkeer zullen volledig doorgaanbaar zijn voor voetgangers en als ze voldoende breed zijn ook voor fietsers. De doorgangen voor wagens in projectzone 1 naar het Begijnhof zal volledig toegankelijk zijn voor het publiek. De doorgang voor wagens van de parking aan Speelhoflaan naar het Begijnhof zal enkel toegankelijk zijn voor bewoners en vaste leveranciers en heeft een beperkte profielbreedte.

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

Langsheen de doorgangen bestaat de mogelijkheid om een afscherming onder de vorm van een groenscherm, een draadafsluiting of een andere esthetisch verantwoorde te plaatsen met een hoogte begrepen tussen 1 en 1,8 m.

Doorgangen voor langzaam verkeer hebben een minimale vrije breedte van 3 m en, daar waar ze overbouwd zijn, een minimale vrije hoogte van 2,5 m; zij bevatten inrichtingen die de doorgang van personenwagens verhinderen. In afwijking hiervan heeft de doorgang naast het Godshuis alleen de breedte van het bestaande

Deze modaliteiten kunnen zowel over de tijdstippen van de openstelling (bijv. alleen overdag) gaan, als over de manier waarop (bijv. met een poortje dat niet op slot is). Vooral voor de doorgang naast het Godshuis, die best het karakter van een kerkwegel behoudt, kan dit belangrijk zijn.

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

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

8.4. Open te houden zicht

Op het grafisch plan zijn de open te houden zichten aangegeven. In een strook van minimaal 10 m omheen de aangegeven zichtlijnen (dit is 5 m aan elke zijde ervan) zijn geen gebouwen, constructies of volledige groenmassa's toegelaten en moet het zicht op het achterliggende landschap of beschermd monument open blijven.

De zichtlijn aangeduid op het grafisch plan ter hoogte van woonprojectzone 1 kan in beide richtingen over 10 m worden verschoven i.f.v. een optimale inplanting van de bebouwing en zicht op het landschap; de totale open te houden breedte mag daarbij niet verminderen.

Tussen de twee zichtlijnen, aangeduid in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen aan Diestersteenweg, geldt eveneens dat geen gebouwen, constructies of volledige groenmassa's zijn toegelaten en dat het zicht op het achterliggende landschap, naar het Speelhof, open moet blijven.

8.5. Waterloop met zone non aedificandi

Wanneer zich een waterlichaam in, doorheen of op de rand van een zone bevindt, kunnen binnen de oeverstrook 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 vergunde of vergund geachte 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.

Eventuele afsluitingen, bomen of struikgewas langs de waterloop moeten op minstens 0,75 m van de taludinsteeek worden geplaatst. Afsluitingen moeten geplaatst worden op een afstand tussen 0,75 m en 1 m van de kruin van de waterloop, en mogen een hoogte van 1,5 m niet overschrijden. Struikgewas moet tot op deze hoogte kunnen worden teruggesnoeid. Bomen langs de waterloop moeten op een tussenafstand van minstens 10 m worden geplant. Dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de zone non aedificandi niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn.

De zone non aedificandi mag niet worden opgehoogd.

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.

Voor alle ingrepen binnen de 5 m, gerekend vanaf de taludinsteek van de waterloop, moet een machtiging aan de beheerder van de waterloop worden gevraagd.

Ter hoogte van de Veemarktsite zijn drie mogelijke tracés voor de loop van Cicindria indicatief weergegeven. De waterloop kan verschuiven tot 10 m uit deze assen van de waterloop in functie van de aanleg van het stedelijk plein en het gebruik van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Indien op één van deze tracés, of op maximaal 10 m uit de as van deze tracés, Cicindria wordt opengelegd, vervalt de zone non aedificandi, horende bij de twee overige tracés.

8.6. Begijnhofmuur

De Begijnhofmuur wordt opnieuw kenbaar gemaakt door het vrijmaken van de restanten of door simulatie of door het (deels) oprichten van een nieuwe afscheiding.

De aanduiding op het grafisch plan die de Begijnhofmuur weergeeft, duidt eveneens de contour van het Begijnhof aan.

8.7. Bomenrij

Op het grafisch plan is een te behouden bomenrij aangegeven. Deze bomenrij geniet 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 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 gemandateerde werkgroep van de GECORO vragen. Ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen na het kappen van een (deel van) de bomenrij moet, ter vervanging, een potentieel evenwaardige hoogstammige bomenrij op dezelfde plek worden aangeplant. Wanneer funderingswerken worden voorzien in de onmiddellijke omgeving van de bomenrij (dit is onder de kruinomtrek en in elk geval binnen een straal van 5 m rond de stamvoet), zal de initiatiefnemer een motiverend hoofdstuk 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 zich ertoe deze voorzorgsmaatregelen nauwlettend uit te voeren.

8.8. Te bebomen randafwerking

Op het grafisch plan is de te bebomen randafwerking aangegeven. Voor deze randafwerking dient minimaal een rij met meerjarige streekeigen hoogstammige bomen, met op dat moment een minimale hoogte van 5 m en met een potentiële hoogte van minimaal 7 m, aan minstens een boom per 10 m te worden aangeplant op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond de aangeduide as.

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 overvloedige 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 motiverend hoofdstuk 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 ‘Speelhof-Begijnhof-Veemarkt’ verplicht gesteld voor alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in:

- de woonprojectzones
- de historische woonprojectzones
- de woonwerkprojectzones
- in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen
- in de zone voor stedelijk plein
- voor de afbraak en vervanging van waardevolle panden en historische panden.

Deze gemotiveerd globaal ontwikkelingsplannen worden voor advies aan de gemandateerde werkgroep van de GECORO voorgelegd.

Ook ter motivering van een reeks afwijkingen op de voorschriften dient, als onderdeel van de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag, een motiverend hoofdstuk 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 woonzone met tuinstrook
 - 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, bouwhoogte en dakvorm
 - afwijking betreffende verbouwingen aan bestaande gebouwen in tuinstrook
 - elk (ver)bouwinisiatief 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 onbebouwde zone voor open ruimten en tuinen.
- afwijkingen betreffende bouwvolume in een historische woonzone met tuinstrook
- alle andere bouwwerken en handelingen in waardevolle panden en historische panden.

Deze motiverende hoofdstukken in de beschrijvende nota's worden voor advies aan de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar voorgelegd.

Per perceel mag maximum van de helft van de afwijkingen die theoretisch mogelijk zijn op dat perceel gebruik worden gemaakt.

In deze gevallen 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 moet duidelijke informatie verschaffen over:

- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

Concreet moet het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan, 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

- aspecten van intensief en zorgvuldig ruimtegebruik
- de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping, ...).

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 of gemotiveerde globale ontwikkelingsplannen 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 bij projecten met een ruimere impact 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 projectgebied waarvoor volgens art. 10 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.

Deel IV – 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 geprooncederde druiplijsten, poort-, deur- en verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen, houten steunwerk van kroonlijsten en eventuele bijzondere kenmerken.

	woning
	Diestersteenweg 67
	bouwstijl
	bouwperiode
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen
geledingen	3
plinten	

speklagen	gele geglaazuurde baksteen
deuromlijstingen	
vert. raamomlijstingen	
sluitstenen boven ramen/deuren	zichtbare stalen latei met bakstenen rondboog met sluitstenen
DAKKENMERKEN	
puntgevels	Centrale trapgevel
dakvorm	zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Woning met twee bouwlagen onder zadeldak. Rode bakstenen gevel. Dakvenster met zadeldak en trapgevel ter hoogte van middelste travee. Twee dakkapellen ter hoogte van linker en rechter travee.	

 (foto Onroerend Erfgoed, inventaris van het bouwkundig erfgoed)	gesloten hoeve
	Schurhoven 123
	bouwstijl
	bouwperiode: 17^{de}, 18^{de} en 19^{de} eeuw
GEVELKENMERKEN	
gevelmateriaal	baksteen
geledingen	/
plinten	
speklagen	
deur- en poortomlijstingen	kalksteen
vert. raamomlijstingen	
sluitstenen boven ramen/deuren	Ontlastingsboog van twee rollagen
DAKKENMERKEN	

puntgevels	
dakvorm	Dubbel afgeknot zadeldak
BIJZONDERE KENMERKEN	
Gesloten hoeve, gebouwen gegroepeerd rondom een rechthoekig erf. Ten noordwesten: poortgebouw met duiventil, op de zuidelijke hoek geflankeerd door een rond traptorentje; schilddak met twee gesmeed ijzeren windvanen; bakstenen gebouw met tandlijst onder de dakrand. In de voorgevel, verankerde, korfboogvormige inrijpoort van kalksteen, met negblokken en een ontlastingsboog van twee rollagen, erboven een beluikt houten bolkozijn met dubbele ontlastingsboogjes van een rollaag en een platte laag, en een overspannende boog van een rollaag en een platte laag. De zuidoostgevel is voorzien van een rechthoekige poort onder een houten latei, voorzien van houten windborden. Het traptorentje heeft een rechthoekig deurtje onder houten latei, en enkele smalle muurspleten. Ten zuidwesten: woonhuis van acht traveeën en anderhalve bouwlaag onder een oorspronkelijk steil zadeldak (nok loodrecht op straat). Datering 1661 door middel van muurankers op de erfzijdegevel. Witgekalkt bakstenen gebouw op een gepikte plint. Erfzijdegevel: één getralied, kalstenen kruiskozijn, met negblokken en geprofileerde sponning aan het benedenlicht, drie oculi. Twee rechthoekige deuren in een verankerde kalkstenen omlijsting. Zuidwestelijke gevel: getoogde vensters. Rechthoekige deur in een vlakke, kalkstenen omlijsting. Zijgevels met aandaken, vlechtingen en gesmeed ijzeren muurankers Zuidoostgevel: oorspronkelijke vorm en topstuk Noordwestgevel: twee blinde oculi, waaronder twee rechthoekige kalkstenen venstertjes met diefijzers en negblokken. Gesmeed ijzeren hekje van de vroegere tuin. Ten zuidoosten: ruime dwarsschuur, bakstenen gebouw onder zadeldak, op de sluitsteen gedateerd 1781. Lage kalkstenen plint, kalkstenen hoekbanden. Poort. Verankerde korfboogpoort in een kalkstenen omlijsting met regelmatig geplaatste negblokken. De zijgevel met aandaken, muurvlechtingen, topstukken en uilengaten.	

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): $H \leq 0,7 B$ langs de zuid- en westzijde van de straat en $H \leq B$ 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 $H \leq 2,5 b$;
- aansluiting op kroonlijsthoogte van de geburen: het hoogteverschil van de kroonlijsten mag aan de scheidsmuur of perceelsgrens en aan de eerste gevelwand op het perceel maximaal 3 m bedragen; verderaf kan deze afwijking toenemen beneden een hoek van 45° ;
- bij monumenten, stadsgezichten en waardevolle gebouwen is de bestaande bouwhoogte 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).