STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

provincie limburg

gemeente sint-truiden

project

RUP punctuele ruimtelijke knelpunten

definitief ontwerp
stedenbouwkundige voorschriften

in zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van 26 november 2018

de algemeen directeur
kathleen bergoets

de voorzitter
marc bels

het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 14 januari tot 16 maart 2019

de algemeen directeur
kathleen bergoets

de burgemeester
veerle heeren

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 26 augustus 2019

de algemeen directeur
kathleen bergoets

de voorzitter
bert stippelmans

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_18
datum augustus 2019

OMGEVING
PASSIE VOOR RUIMTE

Sint Truiden

Stedenbouwkundige voorschriften

RUP Punctuele Ruimtelijke Knelpunten [PRK]

definitief ontwerp – augustus 2019

Gezien om gevoegd te worden bij ons besluit van heden.
Sint-Truiden, 26 augustus 2019

Kathleen Bergoets
algemeen directeur

STADSBESTUUR VAN SINT-TRUIDEN • (LIMBURG) •

Bert Stippelmans
voorzitter

OMGEVING

Sint Truiden.

INHOUD

Inhoudsopgave

I. ALGEMENE BEPALINGEN 3

II. BESTEMMINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN 6

Deelplan 1 – Luikersteenweg 8

Deelplan 2 – Leopold II straat 12

Deelplan 3 – bouwmaterialenhandel Runkelen-dorp 18

Deelplan 4 – bedrijvenzones Melveren Noord 29

Deelplan 5 – parking en buitenspeelruimte school Zepperen 39

Deelplan 6 – hoeve Roosbeekstraat 43

Deelplan 7 – kerkplein Gelinden 52

Deelplan 8 – landbouwmachineherstelbedrijf Dekkenstraat 54

Deelplan 9 – landbouwbedrijf Zepperenweg 59

Deelplan 10 – Mettekovenmolen 65

Deelplan 11 – kop van Staaien 68

BIJLAGEN 75

Bijlage 1 Begrippen 75

Bijlage 2 Waardevol pand – deelplan 10 78

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften en afwijkingsmodaliteiten

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

Artikel 2. Bestaande reglementeringen

Deze stedenbouwkundige voorschriften vervangen voor:

- Deelplan 1, 3, 4, 5, 8 en 9: gewestplan
- Deelplan 2: verruimd BPA Stationskwartier
- Deelplan 11: RUP Nieuw Stationskwartier en Nieuw Stationskwartier II
- Deelplan 6: RUP Acute Ruimtelijke Knelpunten I
- Deelplan 7 en 10: RUP Dorpengeheel van Gelinden, Engelmanshoven en Groot-Gelmen.

Artikel 3. Reclame

Reclame-aanplakborden zijn in de bestemmingszones voor landbouw, natuur en overig groen verboden; elders worden zij, overeenkomstig de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, alleen tegen scheidingsmuren van gebouwen geplaatst.

Verder zijn voor reclames de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van toepassing.

Artikel 4. Bijzondere bepalingen omtrent erfgoed: waardevolle panden

Renovatie, verbouwing en eventuele uitbreiding van op de grafische deelplannen aangeduide **waardevolle panden** dienen met respect voor de erfgoedwaarden van het erfgoedpand te gebeuren. Het historische volume, de oorspronkelijke kroonlijsthoogte en de verhoudingen van de oorspronkelijke gevelgeleding en structuur van het gebouw dienen duidelijk leesbaar te blijven.

Nieuwe bouwkundige ingrepen zijn mogelijk, indien ze de erfgoedwaarde en beeldkwaliteit van het waardevol pand versterken.

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

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

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

Artikel 5. Waterlopen en oeverstroken

Wanneer zich een waterlichaam in, doorheen of op de rand van een zone bevindt, kunnen binnen de oeverstroken zoals aangeduid op de grafische deelplannen 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. In de grafische deelplannen 9 en 10 kunnen de bestaande constructies behouden blijven. In grafisch deelplan 9 is de oeverstrook van 10m aan beide zijden van de kruin van de beek lokaal verschoven zodat deze plaatselijk verbreed wordt aan één zijde tot 20m. Een lokale meanderende heraanleg van de waterloop binnen deze oeverstrook is verplicht. Deze aanpassingen gebeuren in overleg met de waterbeheerder.
De wettelijke verplichte onderhoudszone van 5 m moet, met machtiging van de deputatie van de provincie Limburg, op een van beide oevers worden ingewerkt.

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

Artikel 6. Te bebomen randafwerking

Op de grafische deelplannen zijn de te bebomen randafwerkingen aangegeven. Voor deze randafwerkingen dient minimaal een rij met traditionele hoogstammige bomen met een potentiële hoogte van minimaal 7 m en 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.

Artikel 7. Hoofdtoegangen

Op de grafische deelplannen zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens aangegeven. Indien een hoofdontsluiting aangegeven is, dient deze voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond het aangeduide punt.

Artikel 8. (Erfdienstbaarheden voor) open te laten doorgangen

Deze doorgangen moeten toegankelijk zijn voor het publiek. De doorgangen voor langzaam verkeer zullen volledig doorgaanbaar zijn voor voetgangers en voor fietsers en in buitengebied indien nodig ook voor landbouwvoertuigen; de doorgangen voor wagens naar projectzones, parkeerzones en laad- en losplaatsen zullen toegankelijk zijn voor de gebruikers.

Over de organisatorische afspraken van deze openstelling zal het stadsbestuur bij gelegenheid van de betreffende omgevingsvergunning, als een last die daar overeenkomstig art. 74, 75 en 76 van het omgevingsvergunnningsdecreet bij hoort, een beheerovereenkomst met de betrokken eigenaars en in voorkomend geval met de betrokken gebruikers afsluiten.

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

en doorgang voor wagens. In projectzones en open zones voor parkeren zijn grotere spelingsmarges binnen de zone toegelaten mits motivatie in een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan.

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

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

Artikel 9. Parkeervoorschriften

Algemeen

Tenzij anders aangegeven worden in dit RUP de technische bepalingen inzake parkeren van de gemeentelijke verordening gehanteerd voor parkeerplaatsen voor auto's en fietsen.

Voor de inplanting van parkeerplaatsen worden volgende principes gehanteerd:

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

Gebouwgebonden parkeerplaatsen

Tenzij anders aangegeven worden in dit RUP voor gebouwgebonden parkeerplaatsen de bepalingen inzake parkeren van de gemeentelijke verordening gehanteerd.

Collectieve auto- en fietsstalplaatsen

Collectieve autostalplaatsen, bovenop eventuele gebouwgebonden parkeerplaatsen, zijn toegelaten in de open zones voor parkeren en sommige projectzones zoals vermeld op de specifieke voorschriften.

Bij realisatie van deze collectieve parkeerplaatsen dienen steeds fietsstalplaatsen, à rato van 10 % van het aantal parkeerplaatsen voor auto's, gerealiseerd te worden.

II. BESTEMMINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 10. Algemene bestemmings- en inrichtingsvoorschriften

10.1 Algemene bestemmingsvoorschriften

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

- Dancings, prostitutiebars en militaire functies zijn in alle bestemmingszones van dit RUP verboden.

10.2 Overgangsmaatregel

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

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

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

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

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

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

10.3 Algemene inrichtingsprincipes - Harmonische inpassing

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

10.4 Globaal gemotiveerd ontwikkelingsplan

Binnen een projectzone in stedelijk gebied zijn de invullingsmogelijkheden als algemene krijtlijnen vastgelegd middels:

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

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

Volgende projectzones worden onderscheiden:

- Stedelijke woonprojectzone;
- Zone voor gemeenschapsvoorzieningen;
- Recreatieprojectzone.

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

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

Indien de eigenaars binnen de projectzone initieel niet tot een akkoord kunnen komen dient een verdeling van de bebouwingsmogelijkheden te gebeuren evenredig met de oppervlakte ten aanzien van het geheel. Ook moet bij de opmaak van het plan duidelijk zijn hoe de verdeling van de lasten dient te gebeuren.

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

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

Het totaalplan wordt beoordeeld en geadviseerd door de kwaliteitskamer zoals die in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt vooropgezet.

Voorschriften per deelplan en bestemmingszone

Deelplan 1 – Luikersteenweg

Naast de algemene voorschriften zijn volgende detailvoorschriften voor deze site van toepassing.

Artikel 11.1. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Categorie van gebiedsaanduiding: agrarische gebieden

Bestemming

Toelichting	verordenend
Voor deze cluster zonevreemde woningen wordt de Vlaamse regelgeving met betrekking tot mogelijkheden en beperkingen van de zonevreemde woningen van toepassing gemaakt.	Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering zijn toegelaten. Alle instandhoudingswerken, ook structurele, aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die geen agrarische functie hebben zijn toegelaten.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Compact bouwen om impact op het landschap minimaal te houden	Bij alle bouwwerken en handelingen besteedt de initiatiefnemer bijzondere aandacht aan een mooie verschijningsvorm van de gronden, constructies en gebouwen. Voor de zonevreemde woningen gelden de reguliere beperkingen inzake bouwdiepte en inpassing in de omgeving: - 2 bouwlagen - Bouwdiepte: max. 18 m Dieper op het perceel zijn bijgebouwen verboden; alle aanwezige bouwsels en constructies moeten er worden verwijderd.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 11.2. Natuurreservaatgebied

Categorie van gebiedsaanduiding: reservaat en natuur

Bestemming

Toelichting	verordenend
Dit gebied dient optimaal te functioneren als Habitatrichtlijngebied.	De natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten zijn de gebieden die in hun staat bewaard moeten worden wegens hun wetenschappelijke of pedagogische waarde. In deze gebieden zijn enkel de handelingen en werken toegestaan, welke nodig zijn voor de actieve of passieve bescherming van het gebied.

Inrichtingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Kleinschalige infrastructuur voor educatief en recreatief medegebruik is bijvoorbeeld: informatiebord, verrekijker, knuppelpad, zitbank, picknicktafel, … . Paden worden logischerwijze aangelegd in een waterdoorlatende verharding en met een grote zorg voor landschappelijke integratie.	Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: - Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Deze handelingen kunnen enkel toegelaten worden in functie van publiek gebruik en niet in functie van louter privatief gebruik. Alle andere aanwezige bijgebouwen en constructies moeten er worden verwijderd.

Beheer

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

Artikel 11.3. (overdruk) erfgoedlandschap

Categorie van gebiedsaanduiding: zie grondkleur. De bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied en natuurgebied blijven van toepassing.

Bestemming

Toelichting	verordenend
Deel van 'Mergels van Gelinden' met volgende elementen met erfgoedwaarde: - Graft, talud, steile rand - Herk - Ontsluiting van de mergels van Gelinden in de groeven van Overbroek - Permanent grasland onder boomgaarden, rietland met zeggevegetatie - hoogstamboomgaarden	Alle waardevolle cultuurhistorische elementen en bestaande landschapswaarden of –kenmerken moeten worden behouden en maximaal gevaloriseerd.

Inrichtingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Compact bouwen om impact op het landschap minimaal te houden	Handelingen en werken die de bestaande situatie niet louter behouden maar een meerwaarde voor de omgeving bieden kunnen worden toegelaten. In dat geval moet de meerwaarde gemotiveerd worden vanuit de erfgoedwaarden van het gebied. Handelingen die een bedreiging vormen voor de erfgoedwaarden van het gebied zijn niet toegelaten.

Beheer

Toelichting	verordenend
Voor deze bestemmingszone voert het RUP geen specifieke beheersvoorschriften toe aan de grondbestemming.	

Deelplan 2 – Leopold II straat

Naast de algemene voorschriften zijn volgende detailvoorschriften voor deze site van toepassing.

Artikel 12.1. Stedelijke woonprojectzone

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Bestemming

Toelichting	verordenend
De hoofdbestemming is wonen, bij voorkeur met een menging van woninggrootten en –types en aanpasbaar (met aangepaste en gevarieerde grootte van kamers en buitenruimten).	De hoofdbestemming is wonen. Minimaal twee derde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde stedelijke woonprojectzone moet een woonbestemming hebben. Nevenbestemmingen zijn toegelaten tot één derde van de totale bruto-vloeroppervlakte. Onderstaande nevenbestemmingen zijn toegelaten: - Verblijfsrecreatie; - Dagrecreatie; - Stadslandbouw; - Detailhandel; - Restaurant en café; - Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen; - Bedrijvigheid tot maximaal 400m² - Collectieve autostandplaatsen.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Bij het ontwikkelen van het plan dient de nodige aandacht te gaan naar de historiek van de site en de toegankelijkheid ervan.	Het totale bebouwbare volume, met inbegrip van tuinbergingen, wordt per zone vastgelegd door een maximale bebouwingsindex (B/T) en een maximale vloer-index (V/T). Deze zijn op het grafisch plan aangegeven.
De niet-bebouwde oppervlakte van de projectzone wordt kwalitatief ingericht met groenelementen. Er wordt een last gekoppeld aan het verdichten van deze plek: ofwel dient aan de zijde van de Koningin Astridstraat en Leopold II straat een kwalitatieve groenaanleg te gebeuren en dient deze ruimte publiek toegankelijk gemaakt te worden voor minimum 150m2 – ofwel wordt volgende bijdrage aan de goede ruimtelijke ordening gevraagd: het verwerven, niet bebouwen en overdragen van één van de open te houden corridors vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Om een spoedige	De randen moeten uitgewerkt worden met een kwalitatieve groeninrichting. Eén van de opties om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving te verbeteren is om de hoek van de Leopold II straat en de Koningin Astridstraat kwalitatief aan te leggen als een publiek toegankelijke ruimte van minimum 150m2. Hierbij worden de contouren van de bestemming “openbare groene ruimte” gevolgd en wordt rekening gehouden bij de afbakening met het bestaande hekwerk en de hoogstammige groenelementen. Deze ruimte kan, om overlast bij de bewoners te vermijden, op een

afhandeling van de voorbije rechtsonzekere periode te bevorderen blijft deze alternatieve mogelijkheid maximum drie jaar na het van kracht worden van het RUP geldig.	kwalitatieve manier afgesloten worden van het overige deel van de privatieve tuin. Dit kan middels de aanplant van een streekeigen, groenblijvende of bladhoudende haag of door het aanbrengen van een tuinhekken dat aansluit bij het bestaande. Een alternatief voor het publiek maken van voornoemde ruimte van 150m2 is om uiterlijk binnen de 3 jaar na de inwerkingtreding van dit RUP: een corridor, zoals omschreven in de structuurschetsen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan – maatregel 37.8., voor minstens 20m breedte en de perceelsdiepte van ca. 50m te verwerven, niet te bebouwen en over te dragen aan de stad. Indien voor deze laatste optie wordt gekozen dient de overdracht plaats te vinden ten laatste bij de eerstvolgende aanvraag van een omgevingsvergunning en uiterlijk binnen de 3 jaar na de inwerkingtreding van dit RUP.
Het parkeren mag de open ruimte niet verder belasten en dient ondergronds voorzien te worden.	Gebouwgebonden parkeerplaatsen voor de functies in de stedelijke woonprojectzone moeten ondergronds worden gerealiseerd.
Bedoeling van deze veteranenboom is dat deze ter vervanging van de wee aanwezige taxusbomen voldoende ruimte krijgt om op termijn te kunnen uitgroeien tot een in zijn omgeving beeldbepalende inheemse boom, waardoor ze sterk verbonden kunnen geraken met hun omgeving	De op het plan aangeduide "**Waardevolle te behouden boom**" zijn beeldbepalend in hun omgeving en genieten een strikte bescherming. Alle handelingen die deze bomen beschadigen of laten afsterven zijn verboden. Het zodanig snoeien dat de natuurlijke habitus verloren gaat, is niet toegestaan. Kappen kan enkel wanneer het verder overeind houden van de boom de openbare veiligheid in het gedrang brengt (zoals bepaald in artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet) of wanneer die boom een natuurlijke door gestorven is. Behoudens in situaties van hoogdringendheid zal het college eerst het advies van een gemeentelijke groendeskundige vragen. Ten laatste het eerstvolgend plantseizoen na het kappen van een waardevolle boom moet, ter vervanging, een potentieel evenwaardige hoogstammige boom in de onmiddellijke omgeving aangeplant worden – het betreft een toekomstige veteranenboom (boom van categorie 1 van minstens 10 jaar oud). Bij bouwwerken in de omgeving van waardevolle bomen dienen de nodige voorzorgsmaatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de waardevolle boom. Verplichte werken In het kader van de artikels 74, 75 en 76 in het Vlaamse Omgevingsvergunningsdecreet die de lasten en voorwaarden bij vergunningen omschrijven, dienen bij de eerste vergunning die na het van kracht worden van dit RUP wordt verleend, in het deelplan Leopold II straat

	volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd : – Het kwalitatief inrichten en publiek toegankelijk maken van minimum 150m2 tuinzone OFWEL het verwerven, niet bebouwen en overdragen aan de stad van een open te houden corridor met een breedte van minimum 20m en een diepte van minimum 50m.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	Betrokkenen sluiten met het stadsbestuur een overeenkomst over de modaliteiten van het openstellen van de zone voor openbare groene ruimte of omtrent de overdracht van de open te houden corridor.

Artikel 12.2. Tuinstrook in woonzone

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Bestemming

Toelichting	Verordenend
Gelet op de specifieke situatie van de tuinzone, die tevens grenst aan openbaar domein en waarbinnen zich een beeldbepalend gebouw bevindt kunnen de mogelijkheden voor dit pand ruim voorzien worden. Aandacht gaat naar de dynamiek van het programma op de omgeving en meer bepaald de benodigde parkeerplaatsen die nodig zijn voor deze nieuwe functie. De benodigde parkeerplaatsen zullen ruimtelijk geïntegreerd worden en de invullingsmogelijkheden van het pand bepalen.	De hoofdbestemming is: - Wonen en tuinzone. Onderstaande nevenbestemmingen zijn toegelaten: - Verblijfsrecreatie - Dagrecreatie - Stadslandbouw - Detailhandel - Restaurant en café - Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen - Bedrijvigheid tot maximaal 400m².

Inrichtingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Behoud historisch waardevol gebouw in de tuinzone van Stationsstraat 33.	**Bestaande, wettelijk vergunde constructies** in deze tuinstrook mogen behouden en verbouwd worden, maar

De rest van de tuinstrook, die zichtbaar is van op het openbaar domein, wordt zo groen mogelijk en kwaliteitsvol ingericht.	zij moeten dan qua materialen en kleuren in harmonie met de omliggende achtergevels worden gebracht. Verharding in het niet-bebouwde deel van de tuinstrook is enkel toegelaten in functie van terrassen en tuinpaden. Het deel tot 23 meter diepte vanaf de voorgevelbouwlijn van Leopold II straat dient minstens 80% onverhard en groen te zijn. Bovengrondse autostalplaatsen zijn verboden in de tuinzone die verder ligt dan 23m achter de voorgevellijn. In de tuinstrook, zowel onder de bebouwde als de open delen ervan, zijn ondergrondse garages voor gebouwgebonden parkeerplaatsen toegelaten, mits het gedeelte ervan onder de openblijvende delen van de tuinstrook met een degelijke daktuin blijvend wordt ingericht en onderhouden.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 12.3 Onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen

Bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

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

Inrichting

Toelichting	**Verordenend**
De initiatiefnemer zal dit in een motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota, of in voorkomend geval in het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan, verantwoorden.	In deze onbebouwbare zone mag, behoudens de toegangsconstructie tot de ondergrondse parking vanaf Leopold II straat, tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen

Deze afwijking wordt in het motivatiehoofdstuk in de beschrijvende nota of in het gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan gemotiveerd. Dit wordt verduidelijkt in de vergunningsaanvraag. Het is de bedoeling dat deze zones op termijn volledig open en zo groen mogelijk worden. Daarom worden voorwaarden opgelegd bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een perceel waarvan een deel in een onbebouwbare zone ligt. Als richtcijfer voor hoogstammige bomen kan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte worden gehanteerd en op percelen met meer dan 250 m² onbebouwde oppervlakte 1 boom met een potentiële kruin van meer dan 50 m² per 250 m². Dit zal als een voorafgaandelijk te vervullen voorwaarde in de vergunning worden opgenomen.	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. Deze zones dienen maximaal groen ingericht te worden: - Indien bouwwerken niet vergund zijn, of vergund geacht zijn, dienen alle andere bestaande bouwwerken en de overtollige verharding in de onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen tot en met de fundering te worden verwijderd vooraleer om het even welke vergunningsplichtige bouwactiviteit voor een herbouw of een grondige verbouwing op hetzelfde perceel aangevat wordt. Deze bepaling is niet geldig voor de bestaande toegang tot de ondergrondse parking en de bestaande tuinpaden.

Beheer

Toelichting	Verordenend
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.	

Artikel 12.4.Zone voor openbare groene ruimte

Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen

Bestemming:

Toelichting	Verordenend
	De zones voor openbare groene ruimte zijn als open en groene ruimte te behouden. Deze ruimte kan toegankelijk gemaakt worden voor het publiek volgens de bepalingen van artikel 12.1. Het alternatief voor het publiek maken van deze zone is eveneens in artikel 12.1. opgenomen.

Inrichtingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Bedoeling van deze veteranenboom is dat deze voldoende ruimte krijgt om op termijn te kunnen uitgroeien tot een beeldbepalende inheemse boom, waardoor ze sterk verbonden kunnen geraken met hun omgeving	De zone voor openbare groene ruimte wordt kwaliteitsvol ingericht als een plein (volgens een inrichtingsplan goedgekeurd door het stadsbestuur), met inwerking van de twee waardevolle taxusbomen en van het gedeelte van het hekwerk met het thans aanwezige kapelletje. Bij het kappen van de aanwezige waardevolle te behouden bomen treden de bepalingen van artikel 12.1. in werking en dient voorzien te worden in een compenserende heraanplant van een veteranenboom. Omheiningen dienen met de nodige zorg voor privacy en met respect voor de erfgoedwaarden worden ingepast. Alleen ten behoeve van gemeenschapsvoorzieningen zijn ondergrondse en kleinschalige, lage bovengrondse bouwwerken toegelaten.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	Betrokkenen dragen deze zone na inrichting gratis over aan de stad of sluiten met het stadsbestuur een overeenkomst omtrent de overdracht van de open te houden corridor.

Deelplan 3 – bouwmaterialenhandel Runkelen-dorp

De bestaande verkaveling in een deel van deze site wordt opgeheven.

Naast de algemene voorschriften zijn volgende detailvoorschriften voor deze site van toepassing.

Artikel 13.1. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

Deze bestemming is geldig tot de thans aanwezige bouwmaterialenhandel of een rechtsopvolger met dezelfde hoofdactiviteit zijn activiteiten voor minstens 90 % verhuist naar een andere locatie of stopzet. Deze verhuis of stopzetting blijkt uit een van drie volgende mogelijkheden :

- een beëdigde verklaring van de verhuizers of de stopzetter
- wanneer twee jaar nadat alle handels- of ambachtelijke activiteiten op het betrokken perceel zijn stopgezet en er geen jaarrekeningen over economische activiteiten op dit perceel bij de handelsrechtbank zijn neergelegd en er geen nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning of melding van een functiewijziging bij het stadsbestuur is ingediend
- de einddatum van de geldende milieu(omgevings)vergunning(en) met betrekking tot dat perceel en voor zover er geen nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning of melding bij het stadsbestuur is ingediend; in dit laatste geval wordt de periode verlengd met de termijnen die nodig zijn voor de volledige afhandeling van de aanvraagprocedure (eventueel tot in het hoogste beroep toe),

Bestemming

Toelichting	verordenend
	In de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zijn ambachtelijke bedrijven de hoofdbestemming. Het stapelen van bouwmaterialen in open lucht wordt daarbij als deel van de ambachtelijke bedrijvigheid gezien. In een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: wonen (met name 1 bedrijfswoning), toon- en verkoopsruimte van de eigen ambachtelijke producten. Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn zonder oppervlaktebeperking als nevenbestemming toegelaten. Bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag zullen de betrokken eigenaar en initiatiefnemer een beplantingsplan voor de gehele zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied en de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen. Daarin wordt de buffering naar de omgeving geduid. Wanneer de activiteit van bouwmaterialenhandel wordt stopgezet, vervalt de bestemming van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied.

	De bestemmingen en voorschriften van grafisch deelplan 3b worden dan van kracht.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
	Toelaatbare werken Het totale bebouwbare volume wordt bepaald door de aanwezige bebouwing in en rond de site. De constructies en gebouwen in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. De bouwblokken en de losse gebouwde volumes in de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden.
Voor elk van de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied geldt dat de privacy van de omliggende woningen op redelijke manier gewaarborgd moet blijven volgens aanvaardbare norm in buitengebied. De landschappelijke inpassing wordt in deze landelijke omgeving steeds geduid door het toevoegen van een beplantingsplan.	Constructies en gebouwen worden geplaatst: - buiten de risicozone voor overstromingen; - met een verplicht compact bouwvolume; - met een hoogte die de inpassing van twee bouwlagen toelaat; voor een kleinere oppervlakte (maximum een kwart van de bebouwde oppervlakte) kan een lagere bouwhoogte met slechts één bouwlaag worden toegestaan; - behoudens eventuele afscheidingsmuren, op een afstand tot de perceelsgrens die minimum gelijk is aan de hoogte van de constructie; - met een kwalitatieve landschappelijke inpassing die aangetoond wordt in een beplantingsplan. Buitenopslag is mogelijk mits: - Deze voorzien wordt van voldoende buffering naar de omgeving. Daarbij worden ze afgeschermd naar de buitenranden met groenblijvende of bladhoudende groenbuffers met een hoogte die minstens dezelfde hoogte heeft als de opgeslagen producten. - De verhardingen die aangelegd worden voor de buitenopslag waterdoorlatend zijn. - Aan de straatzijde kan een beperkte zone van 25m voorzien worden om materialen op een aantrekkelijke manier in het straatbeeld te tonen.
Voor constructies en handelingen wordt steeds de nodige duiding voorzien om aan te tonen dat ze inpasbaar zijn in de landelijke woonomgeving. Mogelijke hinderaspecten vormen daarbij een bijzonder aandachtspunt.	Constructies of handelingen die hinder kunnen veroorzaken aan de omwonenden moeten getoetst worden aan de vigerende regelgeving door bij de omgevingsvergunning duiding te brengen inzake: - Beheersing van geluidshinder: bij indiening van een omgevingsvergunning dient duidelijk te zijn hoe

Waterafvoer en -hergebruik Regenwater van de verhardingen en de eventuele daken worden conform de bepalingen in de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening en de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater opgevangen, gebufferd, in voorkomend geval gezuiverd, gebruikt en in laatste instantie geloosd. Deze wijze waarop dit wordt georganiseerd is in de bundel van de aanvraag tot omgevingsvergunning te vermelden. Dit verbod op zonevreemde activiteiten en handelingen verbiedt ook niet gewenste vrijgestelde werken.	geluidshinder beperkt kan worden en op welke manier voldaan wordt aan de bepalingen van de vigerende regelgeving. - Beheersing van stofemissies: bij indiening van een omgevingsvergunning dient duidelijk te zijn hoe stofemissies vermeden kunnen worden en op welke manier wordt voldaan aan de bepalingen van de vigerende regelgeving. - Beheersing van lichthinder: bij indiening van een omgevingsvergunning dient duidelijk te zijn hoe lichthinder vermeden kan worden en op welke manier wordt voldaan aan de bepalingen van de vigerende regelgeving. Indien niet kan aangetoond worden dat de hierboven vernoemde criteria kunnen gerespecteerd worden zal de constructie of handeling als niet inpasbaar gezien worden en dienen ze als verboden gezien te worden. De niet gebruikte oppervlakte van een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. 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 – nieuwbouw van gebouwen in de risicozone voor overstromingen – het plaatsen van afsluitingen uit plaatmaterialen, behoudens voor geluidsschermen – alle reliëfwijzigingen 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 oppervlaktewateringrepen die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kunnen hebben en die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten of voor buffering naar de omgeving, in het bijzonder het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstambomen met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten; – het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

	Verplichte werken In het kader van de artikels 74, 75 en 76 in het Vlaamse Omgevingsvergunningsdecreet die de lasten en voorwaarden bij vergunningen omschrijven, dienen bij de eerste vergunning die na het van kracht worden van dit RUP wordt verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd : – het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals eerder in dit artikel omschreven – verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer – het verplaatsen van de (estrich)menginstallatie naar een gepaste plaats op de site indien daardoor voldaan kan worden aan de in artikel 13.1. aangehaalde criteria om hinder te voorkomen. Indien deze niet aangetoond worden, dient de (estrich)menginstallatie als verboden gezien te worden en dient ze te worden weggenomen. – de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 13.3 en van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen – de andere verplichte werken zoals omschreven in art. 13.3. Bij het beëindigen van de bedrijfsactiviteit is het herstel van de volledige open ruimte op de percelen, met verwijdering van de installaties en verhardingen, verplicht. Ook de ophoging in de zone voor dagrecreatie met parkachtig karakter (cfr. grafisch deelplan 3b) dient dan verwijderd.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 13.2. Woonzone met landelijk karakter

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Wanneer de activiteit van bouwmaterialenhandel wordt stopgezet zoals omschreven in artikel 13.1, vergroot de zone waarop de bestemming van woonzone met landelijk karakter van toepassing is. De ligging ervan volgens grafisch deelplan 3b wordt dan van kracht.

Bestemming

Toelichting	Verordenend
De andere bedrijven dan agrarische, voorzieningen en inrichtingen mogen maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en het grondgebonden karakter van de woningen. Het toegelaten wonen bestaat alleen uit grondgebonden woningen; het voorzien van één zorgwoning kan worden toegelaten.	De woonzone met landelijk karakter is bestemd voor grondgebonden wonen (maximum 17 wooneenheden/ha) en agrarische bedrijfszetels, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van para-agrarische bedrijven - voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen. De agrarische bedrijven zijn er, binnen de Vlarem-normen, toegelaten en kunnen er ook uitbreiden.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Vanuit deze inpassing in de omgeving is een bouwhoogte van maximum 2 bouwlagen en een eventueel hellend dak aangewezen.	Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op gebouwen en constructies, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving. Dit geldt ook voor eventuele bijgebouwen: deze sluiten aan bij de hoofdbouw of zijn beperkt in oppervlakte. De ondergrondse constructies zijn beperkt in diepte.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 13.3. Onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

Wanneer de activiteit van bouwmaterialenhandel wordt stopgezet zoals omschreven in artikel 13.1, verschuift de zone waarop de bestemming van de onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer van toepassing is. De ligging ervan volgens grafisch deelplan 3b wordt dan van kracht.

Bestemming

Toelichting	verordenend
De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies.	De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten. Voetgangers- en fietspaden kunnen doorheen deze zone worden aangelegd; wateropvangbuffers kunnen er in worden aangelegd. Het stallen van wagens of oprichten van constructies is er niet toegelaten. Alvorens in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid (in buitengebied) waarnaast een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer is gelegen om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een beplantingsplan voor de gehele onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen (zie ook artikel 13.1) Wanneer en zolang er op de site geen (estrich)menginstallatie of een andere installatie die visuele, geluids- of stofhinder afgeeft aanwezig is, komt de onbebouwde zone voor open ruimte en buffer langsheen de straat te vervallen en kan deze strook mee voor de in artikel 13.1 beschreven zone voor het tonen van materialen worden benut.

Inrichtingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Voor zover ze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer op dat perceel; het College kan de plaats en de soort daarvan aanduiden.	Om hun visueel bufferende rol terdege te vervullen worden de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer over een breedte van min. 10 m (of over hun volledige breedte indien ze smaller zijn dan 10 m) aangeplant en blijvend ingericht met een dicht, gelaagd in

Toelaatbare werken In de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer mogen : – maximaal 10 % van de oppervlakte van de zone per perceel met waterdoorlatende materialen worden verhard. Bijkomende verharding kan er alleen toegelaten worden voor publiek toegankelijke ruimten en gemeenschapsvoorzieningen en voor zover strikt noodzakelijk: de initiatiefnemer zal dit in een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan verantwoorden – grachten, poelen of bekkens voor wateropvang en –buffering worden aangelegd – draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen worden geplaatst; deze kunnen enkel bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen met een maximale hoogte van 1,20 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden – ondergrondse leidingen worden aangelegd. In de aanleg en inrichting van de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer wordt bijzondere aandacht besteed aan een aantrekkelijke afwerking naar aanleunende delen van het openbaar domein en van open ruimten; ook is in voorkomend geval een visueel aantrekkelijke en veilige afwerking naar de omliggende tuinen verplicht.	hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale potentiële hoogte van 8 m. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord. De wettelijke verplichte onderhoudszone van 5 m moet, met machtiging van de Deputatie, op een van beide oevers worden ingewerkt.
Dit verbod op zonevreemde activiteiten en handelingen verbiedt ook niet gewenste vrijgestelde werken.	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 – het plaatsen van afsluitingen uit plaatmaterialen, behoudens voor geluidsschermen – alle reliëfwijzigingen die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten, voor buffering naar de omgeving, voor buffering en indringing van oppervlaktewater of voor het geven van ruimte aan een waterloop – het aanplanten van niet-streekeigen 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 aanbrengen van reclames en publiciteit. Verplichte werken In het kader van de artikels 74, 75 en 76 in het Vlaamse Omgevingsvergunningsdecreet die de lasten en voorwaarden bij vergunningen omschrijven, dienen bij de eerste vergunning die na het van kracht worden van dit RUP wordt verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd : – het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals eerder omschreven in dit artikel – Het verwijderen van opgeslagen materiaal – De aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals eerder omschreven in dit artikel en in artikel 6.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 13.4. Zone voor dagrecreatie met parkachtig karakter

Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie

Wanneer de activiteit van bouwmaterialenhandel wordt stopgezet zoals omschreven in artikel 13.1, wordt de bestemming van zone voor dagrecreatie met parkachtig karakter voor de ligging ervan volgens grafisch deelplan 3b van kracht.

Bestemming

Toelichting	verordenend
De zones voor dagrecreatie met parkachtig karakter passen zich in het landschap in.	In de zones voor dagrecreatie met parkachtig karakter zijn geluidsarme dagrecreatieve activiteiten, met uitsluiting van elke vorm van verblijfsrecreatie, de hoofdbestemming. Deze activiteiten vinden hoofdzakelijk plaats in open lucht. In een zone voor dagrecreatie zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten: reca-zaken (met name max. één clubkantine), gemeenschapsvoorzieningen,

Een clubkantine heeft normaal een oppervlakte van 200 m² of minder.	agrarische en para-agrarische activiteiten en collectieve en gebouwgebonden autostandplaatsen.

Inrichtingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
	Alle werken en handelingen inzake de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur, bos en het natuurlijk milieu, culturele en dagrecreatieve activiteiten en de aangegeven nevenbestemmingen zijn toegelaten. Het totale bebouwbare volume is per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) van maximum 3% en een vloer-index (V/T) van maximum 0,05.
Het geheel van de niet-bebouwde oppervlakte van de zone met parkachtig karakter krijgt door de schikking van de onderdelen (in het bijzonder de toegangen, de gebouwen, de belangrijke verbindende paden en de beeldbepalende bomenrijen) en door een passende beplanting het uitzicht van een park.	De activiteiten vinden hoofdzakelijk plaats in open lucht en de ruimten zijn ingebed in parkachtige aanleg. Hiertoe bevat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning een beplantingsplan waarin eveneens alle aanpalende onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer.
Voor elk van de zones voor dagrecreatie geldt dat de privacy van de omliggende woningen op redelijke manier gewaarborgd moet blijven volgens aanvaardbare norm in buitengebied.	De constructies in een zone voor dagrecreatie zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. De losse gebouwde volumes in de zones voor dagrecreatie bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden. In de gebouwen worden er geen ondergrondse ruimten of openingen in de buitengevels lager dan 1 m boven het peil van de naastgelegen beekoever voorzien. Nieuwbouwen zijn verboden in de risicozone voor overstromingen.
In de 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, kassaloketten, prieeltjes, verlichtingspylonen, overkappingen voor fietsenstallingen, 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 dat aanleunt bij naastgelegen bebouwbare bestemmingszones; in het bijzonder voor de verlichtingspylonen is dit het geval. De verlichting zelf is sober en beantwoordt terzake aan de bepalingen van de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening.	De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor dagrecreatie wordt ingericht als speelvelden (met kunst- of natuurlijk gras, of andere waterdoorlatende materialen), waterplassen, tuinen, grasweiden voor niet-verharde parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen.

Maximum 10 % van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor dagrecreatie mag worden verhard (al dan niet met waterdoorlatende materialen) voor verharde speelvelden, parkeergelegenheden, terrassen, wandelpaden enzomeer; de rest moet onverhard zijn. Voor zover ze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer op dat perceel; het College kan de plaats en de soort daarvan aanduiden.	
Dit verbod op zonevreemde activiteiten en handelingen verbiedt ook niet gewenste vrijgestelde werken.	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 – het plaatsen van afsluitingen uit plaatmaterialen, behoudens voor geluidsschermen – alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen), ook deze van minder dan 0,50 m, die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten, voor buffering naar de omgeving of voor buffering en indringing van oppervlaktewater – het verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren, met uitzondering van de vergunningsplichtige tijdelijke verlaging om vergunde bouwwerken mogelijk te maken – het aanplanten van niet-streekeigen 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 aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Verplichte werken In het kader van de artikels 74, 75 en 76 in het Vlaamse Omgevingsvergunningsdecreet die de lasten en voorwaarden bij vergunningen omschrijven, dienen bij de eerste vergunning die na het van kracht worden van dit RUP wordt verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

	– het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven in dit artikel – het verwijderen van opgeslagen materiaal – het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen – de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 13.3.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Deelplan 4 – bedrijvenzones Melveren Noord

Naast de algemene voorschriften zijn volgende detailvoorschriften voor deze site van toepassing.

Artikel 14.1. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

Bestemming

Toelichting	verordenend
Ambachtelijke bedrijven betreffen onder meer verwerkende bedrijvigheid. De ambachtelijke bedrijven vallen onder volgende ruimtelijke duurzaamheidscriteria : – stapelen van bedrijvigheid – meerlaags bouwen van bedrijfspanden – gezamenlijke parkeergelegenheden – gezamenlijke opslag van goederen en materialen – toepassing van energie- en afvalvoorzieningen met een hoog rendement (warmtekrachtkoppeling, …) – zo mogelijk toepassing van pijpleidingen voor onderling transport van goederen – … . De bestaande bedrijvigheid houdt bij reorganisatie beter rekening met Melsterbeek en ruimte voor haar oevers; geluidruchtige en luchtvervuilende bedrijvigheid verdwijnt er op termijn (door aangepaste werkvormen, het afschermen of overkappen van activiteiten of eventueel door herlocaties). Bij voorkeur kijkt dat beplantingsplan ook ruimer dan dat perceel alleen en sluit het goed aan op de omliggende bufferbeplantingen.	In de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid zijn ambachtelijke bedrijven de hoofdbestemming. In een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: wonen (met name 1 bedrijfswoning), toon- en verkoopsruimte van de eigen ambachtelijke producten. Para-agrarische activiteiten zijn zonder oppervlaktebeperking als nevenbestemming toegelaten. Alvorens op een perceel in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid waarnaast een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer is gelegen om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de bij dat perceel betrokken eigenaars en initiatiefnemers een beplantingsplan voor de gehele zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer op dat perceel ter goedkeuring voorleggen.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
De constructies in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving.	Toelaatbare werken Het totale bebouwbare volume wordt bepaald door de aanwezige bebouwing in en rond de site. De bouwblokken en de losse gebouwde volumes in de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden. Voor elk van de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied geldt dat

	de privacy van de omliggende woningen op redelijke manier gewaarborgd moet blijven. Bij eventuele nieuwbouw is een compact bouwvolume verplicht. Nieuwbouw hoofdgebouwen hebben een hoogte die de inpassing van minstens twee bouwlagen toelaat; voor een kleinere oppervlakte (maximum een kwart van de bebouwde oppervlakte) kan een lagere bouwhoogte met slechts één bouwlaag worden toegestaan. Bij hogere gebouwen dient steeds voorzien te worden in een visuele buffering ten aanzien van de omgeving. Ondergrondse constructies met een afmeting groter dan 50 m zijn verboden. Constructies of handelingen die hinder kunnen veroorzaken aan de omwonenden moeten getoetst worden aan de vigerende regelgeving door bij de omgevingsvergunning duiding te brengen inzake: - Beheersing van geluidshinder: bij indiening van een omgevingsvergunning dient duidelijk te zijn hoe geluidshinder beperkt kan worden en op welke manier voldaan wordt aan de bepalingen van de vigerende regelgeving. - Beheersing van stofemissies: bij indiening van een omgevingsvergunning dient duidelijk te zijn hoe stofemissies vermeden kunnen worden en op welke manier wordt voldaan aan de bepalingen van de vigerende regelgeving. - Beheersing van lichthinder: bij indiening van een omgevingsvergunning dient duidelijk te zijn hoe lichthinder vermeden kan worden en op welke manier wordt voldaan aan de bepalingen van de vigerende regelgeving. Indien niet kan aangetoond worden dat de hierboven vernoemde criteria kunnen gerespecteerd worden zal de constructie of handeling als niet inpasbaar gezien worden en dienen ze als verboden gezien te worden.
Ruimten voor buitenopslag kunnen er in voorzien worden, mits ze over minstens dezelfde hoogte als de opgeslagen producten visueel zijn afgeschermd naar de buitenranden van de zone; deze visuele afscherming kan bestaan uit groenblijvende hagen en struiken van streekeigen planten of uit architecturaal verzorgde wanden (met de nodige aandacht voor materialen en geleding). Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen. Waterafvoer en -hergebruik Regenwater van de verhardingen en de eventuele daken worden conform de bepalingen in de gemeentelijke	Bij nieuwbouw of herbouw in overstromingsgevoelige gebieden moet overstromingsrobuust gebouwd worden. Dit impliceert onder meer het bouwen op palen of met een overstroombare kelder. De niet gebruikte oppervlakte van een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen.

geïntegreerde stedenbouwkundige verordening en de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater opgevangen, gebufferd, in voorkomend geval gezuiverd, gebruikt en in laatste instantie geloosd. Deze wijze waarop dit wordt georganiseerd is in de bundel van de aanvraag tot omgevingsvergunning te vermelden. Dit verbod op zonevreemde activiteiten en handelingen verbiedt ook niet gewenste vrijgestelde werken.	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 – het plaatsen van afsluitingen uit plaatmaterialen, behoudens voor geluidsschermen – alle reliëfwijzigingen 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 aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters – het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 14.2. Reservezone voor ambachtelijke bedrijvigheid

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

Bestemming

Toelichting	Verordenend
	De bestemming ambachtelijke bedrijvigheid (zie artikel 14.1) wordt in deze reservezone van kracht van zodra een project voor de sanering van het voormalige stort de nodige goedkeuringen van OVAM heeft verkregen.

De bedrijven betreffen een kleinere oppervlakte (tot ca. 1.500 m² per bedrijf).	Tot het moment van de voornoemde goedkeuring blijft de bestemming van het landschapspark uit het RUP stort Melveren van kracht. De ambachtelijke bedrijvigheid in deze reservezone is alleen bedrijvigheid op schaal van en met reikwijdte voor het buitengebied.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
	Deze zijn dezelfde als bij artikel 14.1

Artikel 14.3. Natuurgebied

Categorie van gebiedsaanduiding: reservaat en natuur

Bestemming

Toelichting	verordenend
Dit gebied dient optimaal te functioneren als natuurgebied, aansluitend bij het naastgelegen waterrijke natuurgebied.	Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de natuurwaarden zijn toegelaten.

Inrichtingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Bij voorkeur wordt het gebied ingericht met een sterk variërend microreliëf waardoor inheemse specifieke flora in de variatie aan microklimaten potenties tot ontwikkeling heeft. In de lagergelegen zuidwestelijke strook wordt bij voorkeur een cluster van poelen aangelegd. Kleinschalige infrastructuur voor educatief en recreatief medegebruik is bijvoorbeeld: informatiebord, verrekijker, knuppelpad, zitbank, picknicktafel, … .	Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten: - Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer.

Paden worden logischerwijze aangelegd in een waterdoorlatende verharding en met een grote zorg voor landschappelijke integratie.	Deze handelingen kunnen enkel toegelaten worden in functie van publiek gebruik en niet in functie van louter privatief gebruik. Alle andere aanwezige bijgebouwen en constructies moeten er worden verwijderd.

Beheer

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

Artikel 14.4. Onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

Bestemming

Toelichting	verordenend
De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies. Bij voorkeur kijkt dat beplantingsplan ook ruimer dan dat perceel alleen en sluit het goed aan op de omliggende bufferbeplantingen.	De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten. Voetgangers- en fietspaden en de op het grafisch plan (cfr. art. 8) aangeduide doorgangen voor (vracht)wagens om de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid te ontsluiten, kunnen doorheen deze zone worden aangelegd; wateropvangbuffers kunnen er in worden aangelegd. Het stallen van wagens of oprichten van constructies behoudens deze noodzakelijk voor de toegelaten bestemmingen zijn er niet toegelaten. Alvorens op een perceel in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid waarnaast een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer is gelegen om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de bij dat perceel betrokken eigenaars en initiatiefnemers een beplantingsplan voor de gehele onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer op dat perceel ter goedkeuring voorleggen (zie ook artikel 14.1)

Toelichting	verordenend
Voor zover ze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer op dat perceel; het College kan de plaats en de soort daarvan aanduiden.	Om hun visueel bufferende rol terdege te vervullen worden de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer over een breedte van min. 20 m (of over hun volledige breedte indien ze smaller zijn dan 20 m) aangeplant en blijvend ingericht met een dicht, gelaagd in hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een gelaagde opbouw waarvan de potentiële hoogte in verhouding staat tot de te voorziene af te schermen bebouwing. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord.
In de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer omheen Melsterbeek worden in samenspraak met de waterloopbeheerder bij voorkeur de beekoevers verlaagd zodat de beek minder ingesneden komt te liggen en een groter waterbergend vermogen krijgt en de beek terug meanderend aangelegd.	In de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer van de reservezone voor ambachtelijke bedrijvigheid mag, indien dit bij de sanering van het voormalige stort haalbaar is, het bestaande reliëf behouden worden of dient – wanneer dit niet het geval is – in de 10 m-strook aan de zijde van de reservezone een microreliëf gerealiseerd waar specifieke lokale flora kan gedijen. De wettelijke verplichte onderhoudszone van 5 m moet, met machtiging van de Deputatie, op een van beide oevers worden ingewerkt.
Toelaatbare werken In de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer mogen : – maximaal 10 % van de oppervlakte van de zone per perceel met waterdoorlatende materialen worden verhard. Bijkomende verharding kan er alleen toegelaten worden voor de ontsluiting van de verschillende deelgebieden met weginfrastructuur en/of constructies om de beek te dwarsen. – grachten, poelen of bekkens voor wateropvang en –buffering worden aangelegd – draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen worden geplaatst; deze kunnen enkel bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden – ondergrondse leidingen worden aangelegd.	De zone kan op maximum 4 plaatsen gedwarst worden door een infrastructuur met een maximum breedte van 10m die over de beek wordt aangelegd om de beide zijden van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid met elkaar te verbinden. Bij de aanleg van deze infrastructuur dient de nodige aandacht te gaan naar de impact op de waterhuishouding.
In de aanleg en inrichting van de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer wordt bijzondere aandacht besteed aan een aantrekkelijke afwerking naar aanleunende delen van het openbaar domein en van open ruimten; ook is in voorkomend geval een visueel aantrekkelijke en veilige afwerking naar de omliggende tuinen verplicht.	**Verboden werken** Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter en de waardevolle kenmerken van de zone en haar omgeving:

	– alle zonevreemde activiteiten en handelingen – het plaatsen van afsluitingen uit plaatmaterialen, behoudens voor geluidsschermen – alle reliëfwijzigingen die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten, voor buffering naar de omgeving, voor buffering en indringing van oppervlaktewater of voor het geven van ruimte aan een waterloop – het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters – het aanbrengen van reclames en publiciteit. Verplichte werken In het kader van de artikels 74, 75 en 76 in het Vlaamse Omgevingsvergunningsdecreet die de lasten en voorwaarden bij vergunningen omschrijven, dienen bij de eerste vergunning die na het van kracht worden van dit RUP wordt verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd : – het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals eerder omschreven in dit artikel – het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord – het verwijderen van opgeslagen materiaal – de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm zoals eerder omschreven in dit artikel.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 14.5. Straten en pleinen

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Toelichting	**Verordenend**
Straten en pleinen hebben een verkeers- en een verblijfsfunctie. De verkeersfunctie voor gemotoriseerd verkeer is daarbij ondergeschikt qua aandacht en ruimte.	Straten en pleinen hebben een verkeers- en een verblijfsfunctie.

Gemeenschapsvoorzieningen zoals groenaanplanting, geveltuinen, sculpturen en waterpartijen, straatmeubilair, kiosken, overkappingen, uitbouwen aan publieke gebouwen, enzomeer zijn hier toegelaten. In deze zone kunnen eveneens ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V. – distributie, telefoon, riolering enz. worden aangelegd.	Alle ingrepen moeten zich harmonisch inpassen in hun omgeving en de vrije doorgang dient steeds gerespecteerd. Al deze ingrepen moeten zich harmonisch inpassen in hun omgeving en de vrije doorgang dient steeds gerespecteerd.

Inrichting

Toelichting	**Verordenend**
Straten en pleinen worden sober qua kleuren, materialen en straatmeubilair ingericht.	De inrichting van de straten en pleinen gebeurt in evenwicht tot het ontsluitende karakter van deze wegen. Ingrepen voor een verhoogde verkeersveiligheid, in het bijzonder voor voetgangers en fietsers, zijn er prioritair.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 14.6. Agrarisch gebied

Categorie van gebiedsaanduiding: agrarische gebieden

Bestemming:

Toelichting	verordenend
Dit gebied wordt blijvend voor agrarische activiteiten bestemd, zodat o.m. de huidige fruitteelt er kan doorgaan.	Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering en voor de aanleg van de op het grafisch plan (cfr. art. 8) aangeduide doorgang voor (vracht)wagens zijn toegelaten. De breedte van deze ontsluiting bedraagt maximaal 10m.

Inrichtingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Compact bouwen om impact op het landschap minimaal te houden Lage constructies zoals silosleuven en bufferbekkens met beperkte hoogte en trayvelden en beschermings-constructies zoals hagelnetten zijn hierdoor toegelaten.	In het gebied zijn alleen schuilhokken voor vee, lage constructies voor agrarisch gebruik en teeltbeschermingsconstructies toegelaten.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Deelplan 5 – parking en buitenspeelruimte school Zepperen

Naast de algemene voorschriften zijn volgende detailvoorschriften voor deze site van toepassing.

Artikel 15.1. Open zone voor parkeren

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Bestemming

Toelichting	Verordenend
De open zones voor collectief parkeren hebben naast hun parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving. Het College van Burgemeester en Schepenen kan, op advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar, bepalen hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn. Wanneer de initiatiefnemer dit voldoende motiveert, kunnen hier ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten.	De hoofdfuncties zijn (collectief) parkeren, groenvoorziening en speelvoorzieningen voor de school. Kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten.

Inrichting

Toelichting	Verordenend
Het gedeelte van de open ruimte dat voor parkeren wordt gebruikt, mag met dolomiet of grasbetondallen worden verhard. Min. 20% van dat deel van de zone moet onverhard blijven. Een kleinschalige gemeenschapsvoorziening (speelhoek, ontmoetingsruimte, … van max. 100m²) worden voorzien op begane grond wanneer er voldoende open ruimte in de omgeving overblijft. Hier mogen enkel kleine constructies zoals speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd. De kwalitatieve inrichting wordt vertaald in het beperken van verhardingen, het strategisch plaatsen van hoogstammig groen, het voorzien van beleefbare en aan verschillende leeftijdscategorieën aangepaste private, semi-publieke en/of openbare ruimten. Als richtcijfer voor hoogstammige bomen kan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte worden gehanteerd en op percelen met meer dan 250 m² onbebouwde oppervlakte 1 boom met een potentiële kruin van meer dan 50 m² per 250 m².	In de open zone voor parkeren wordt een kiss-and-ride-zone ingebouwd en worden daarnaast maximum 50 parkeerplaatsen voorzien. Dit maximum kan worden overschreden voor parkeerplaatsen die elders in de schoolsite worden verwijderd en naar hier verschoven. In de aanleg en inrichting van de open zones voor parkeren wordt bijzondere aandacht besteed aan: - een aantrekkelijke afwerking naar eventueel aanleunende of zichtbare delen van(af) het openbaar domein en van bestemde open ruimten - een visueel aantrekkelijke en veilige afwerking (met kwaliteitsvol afgewerkte hoge hagen) naar de omliggende tuinen en naar het openbaar domein; de aanwezige haag wordt hiervoor behouden. Een kleinschalige gemeenschapsvoorziening is toegelaten met een oppervlakte beperkt tot max. 100m². De niet-bebouwde oppervlakte van een open zone voor parkeren, die niet wordt ingericht als openbare ruimte,

	wordt kwalitatief ingericht als tuinen, buitenspeelruimten of (publieke) doorgangen.

Artikel 15.2. Agrarisch gebied

Categorie van gebiedsaanduiding: agrarische gebieden

Bestemming

Toelichting	verordenend
Dit gebied wordt blijvend voor agrarische activiteiten bestemd, zodat o.m. de huidige fruitteelt er kan doorgaan.	Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering zijn toegelaten. Alle instandhoudingswerken, ook structurele, aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die geen agrarische functie hebben zijn toegelaten.

Inrichtingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Compact bouwen om impact op het landschap minimaal te houden Lage constructies zoals silosleuven en bufferbekkens met beperkte hoogte en trayvelden en beschermings-constructies zoals hagelnetten zijn hierdoor toegelaten.	In het gebied zijn alleen schuilhokken voor vee, lage constructies voor agrarisch gebruik en teeltbeschermingsconstructies toegelaten.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 15.3. Onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer

Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Bestemming:

Toelichting	verordenend
De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke buffering van naastgelegen waterloop.	De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten. Voetgangers- en fietspaden kunnen doorheen deze zone worden aangelegd; wateropvangbuffers en andere elementen van het watersysteem kunnen er in worden aangelegd. Het stallen van wagens of oprichten van constructies is er niet toegelaten.

Inrichtingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Toelaatbare werken In de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer mogen : – maximaal 10 % van de oppervlakte van de zone per perceel met waterdoorlatende materialen worden verhard. Bijkomende verharding kan er alleen toegelaten worden voor publiek toegankelijke ruimten – grachten, poelen of bekkens voor wateropvang en –buffering worden aangelegd – draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen worden geplaatst; deze kunnen enkel bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden – ondergrondse leidingen worden aangelegd. In de aanleg en inrichting van de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer wordt bijzondere aandacht besteed aan een aantrekkelijke afwerking naar aanleunende delen van het openbaar domein en van open ruimten; ook is in voorkomend geval een visueel aantrekkelijke en veilige afwerking naar de omliggende tuinen verplicht.	De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer worden op natuurlijke wijze ingericht. De wettelijke verplichte onderhoudszone van 5 m moet, met machtiging van de Deputatie, op een van beide oevers worden ingewerkt.
Dit verbod op zonevreemde activiteiten en handelingen verbiedt ook niet gewenste vrijgestelde werken.	**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 – het plaatsen van afsluitingen uit plaatmaterialen, behoudens voor geluidsschermen

	– alle reliëfwijzigingen die niet strikt noodzakelijk zijn voor buffering en indringing van oppervlaktewater of voor het geven van ruimte aan een waterloop – het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters – het aanbrengen van reclames en publiciteit.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Deelplan 6 – hoeve Roosbeekstraat

Naast de algemene voorschriften zijn volgende detailvoorschriften voor deze site van toepassing.

Artikel 16.1 Zone voor verblijfsrecreatie in buitengebied

Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie gebied

Bestemming

Toelichting	verordenend
Om de dichtheid van de omgeving en de landelijkheid ervan te respecteren wordt een maximum aantal wooneenheden ingesteld. De grootte van de ruimtes voor ontbijt en diner wordt bepaald in functie van de grootte van de dag- en verblijfsrecreatie.	In de zones voor verblijfsrecreatie in buitengebied zijn wonen en dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten de hoofdbestemming. Het wonen is beperkt tot maximaal 3 woningen. Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn toegelaten. Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van dit R.U.P. en vult deze met een zo hoog mogelijke architecturale en landschappelijke 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. Het programma dient in elk geval afgestemd te zijn op de parkeermogelijkheden in de directe omgeving en de aanleunende open zones voor parkeren in het bijzonder.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Het betreft een besloten vierkantshoeve waarvan de vier zijden dichtgebouwd zijn waardoor een besloten binnenkoer ontstaat, karakteristiek voor de vierkantshoevetypologie. Kleine aanbouwen kunnen utilitaire elementen zoals vuilnisbakken, fietsenstallingen,… ruimtelijk inpasbaar maken op de site.	Toelaatbare werken De totale bebouwbare terrein- en vloeroppervlakte is per zone beperkt tot het huidige, zoals weergegeven in de feitelijke en juridische toestand. Binnen de zone voor verblijfsrecreatie in buitengebied kunnen enkel beperkte uitbreidingen worden toegestaan voor aanbouwen die architecturaal passen bij de hoofdbouw. De constructies in een zone voor verblijfsrecreatie in buitengebied zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. De volumes in de zone voor verblijfsrecreatie in buitengebied bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden. De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor verblijfsrecreatie in buitengebied wordt ingericht als erf,

Hier mogen, behoudens de constructies noodzakelijk voor eventuele agrarische activiteiten en ondergrondse leidingen met bijhorende installaties, enkel kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd. Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte.	tuinen, koeren, parkeergelegenheden voor de gebouwgebonden parkeerplaatsen of (publieke) doorgangen. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor verblijfsrecreatie in buitengebied, met uitsluiting van het omsloten binnenerf, moet onverhard zijn.
Dit verbod op zonevreemde activiteiten en handelingen verbiedt ook niet gewenste vrijgestelde werken.	**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 – het plaatsen van afsluitingen uit plaatmaterialen, behoudens voor geluidsschermen – alle reliëfwijzigingen 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 aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters – het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten voor bijzondere gebouwen door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. **Verplichte werken** In het kader van de artikels 74, 75 en 76 in het Vlaamse Omgevingsvergunningsdecreet die de lasten en voorwaarden bij vergunningen omschrijven, dienen bij de eerste vergunning die na het van kracht worden van dit RUP wordt verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd : – het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten en bebouwde vloeroppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakten zoals omschreven in dit artikel en in artikels 16.2 en 16.3 De bestaande verharding die aan de laterale zijde van het gebouw werd aangebracht voor toeleveringen valt niet onder deze verplichting en kan behouden blijven tot aan de achtergevel. – het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen; – de verwijdering van de vrijstaande bijgebouwen achteraan op het perceel en van de weg er naartoe (uitgenomen het eerste deel vanaf de rooilijn tot aan de achtergevel).

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 16.2. Open zone voor parkeren

Categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Bestemming

Toelichting	**Verordenend**
De open zones voor parkeren hebben naast hun parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving. Het College van Burgemeester en Schepenen kan, op advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, bepalen hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn.	De hoofdfuncties zijn (collectief) parkeren en groenvoorziening. Het aantal autoparkeerplaatsen in de zone bedraagt maximaal 1 per 25 m². In elke open zone voor collectief parkeren dienen ook fietsenstallingen te worden voorzien, a rato van minstens 10 % van het aantal autostalplaatsen. Deze fietsstalplaatsen voldoen aan de bepalingen terzake uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Inrichting

Toelichting	**Verordenend**
De resterende open ruimte mag voor parkeren worden gebruikt en wordt bij voorkeur met dolomiet of grasbetondallen verhard. Min. 20% van de oppervlakte van de zone moet onverhard blijven. Buffering van oppervlaktewater moet mogelijk zijn. Hier mogen enkel kleine constructies zoals speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd. De kwalitatieve inrichting wordt vertaald in het beperken van verhardingen, het strategisch plaatsen van hoogstammig groen. Als richtcijfer voor hoogstammige bomen kan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte worden gehanteerd en op percelen met meer dan 250 m² onbebouwde oppervlakte 1 boom met een potentiële kruin van meer dan 50 m² per 250 m².	In de aanleg en inrichting van de open zones voor parkeren wordt bijzondere aandacht besteed aan: - een aantrekkelijke afwerking naar eventueel aanleunende of zichtbare delen van(af) het openbaar domein en van bestemde open ruimten; - een visueel aantrekkelijke en veilige afwerking (met kwaliteitsvol afgewerkte muren of hoge hagen) naar de omliggende tuinen. De niet-bebouwde oppervlakte van een open zone voor parkeren, die niet wordt ingericht als openbare ruimte, wordt kwalitatief ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen.

Artikel 16.3 Onbebouwbare zone voor open ruimte en tuinen

Bestemming

Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen

Toelichting	Verordenend
	De onbebouwbare zones voor open ruimte en tuinen zijn integraal bestemd voor open ruimten en tuinen. Ze kunnen ingezet worden voor de buffering en infiltratie van oppervlaktewater.

Inrichting

Toelichting	Verordenend
Het is de bedoeling dat deze zones op termijn volledig open en zo groen mogelijk worden.	In deze onbebouwbare zone mag, met uitzondering van tuinmuren geen enkele constructie, bovengronds noch ondergronds, worden opgetrokken. In functie van de buffering en infiltratie van oppervlaktewater kunnen reliëfwijzigingen doorgevoerd worden. Deze zones zijn zo min mogelijk, maximaal voor 10% van de oppervlakte per perceel, verhard. Deze zones dienen maximaal groen ingericht te worden: - Voor zover ze niet aanwezig zijn en indien de nodige oppervlakte daartoe aanwezig is, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant. **Verplichte werken** De aanwezige verharde parkeerplaatsen dienen verwijderd vooraleer een vergunning voor de aanpalende zone voor verblijfsrecreatie in buitengebied kan worden verleend.

Beheer

Toelichting	Verordenend
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.	

Artikel 16.4. Onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer

Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie

Bestemming

Toelichting	verordenend
De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies.	De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten. Voetgangers- en fietspaden en een toegang tot de open zone voor parkeren kunnen doorheen deze zone worden aangelegd; wateropvangbuffers kunnen er in worden aangelegd. Het stallen van wagens of oprichten van constructies is er niet toegelaten. Alvorens in een zone voor verblijfsrecreatie in buitengebied waarnaast een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer is gelegen om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een beplantingsplan voor de gehele onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen (zie ook artikel 16.1)

Inrichtingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Voor zover ze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer op dat perceel; het College kan de plaats en de soort daarvan aanduiden. **Toelaatbare werken** In de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer mogen : – maximaal 10 % van de oppervlakte van de zone per perceel met waterdoorlatende materialen worden verhard. Bijkomende verharding kan er alleen toegelaten worden voor publiek toegankelijke ruimten en gemeenschapsvoorzieningen en voor zover strikt noodzakelijk: de initiatiefnemer zal dit in een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan verantwoorden – grachten, poelen of bekkens voor wateropvang en –buffering worden aangelegd – draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen worden geplaatst; deze kunnen enkel	Om hun visueel bufferende rol terdege te vervullen worden de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer blijvend ingericht met een dicht, gelaagd in hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale potentiële hoogte van 8 m. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord.

bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen met een maximale hoogte van 1,20 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden – ondergrondse leidingen worden aangelegd. In de aanleg en inrichting van de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer wordt bijzondere aandacht besteed aan een aantrekkelijke afwerking naar aanleunende delen van het openbaar domein en van open ruimten; ook is in voorkomend geval een visueel aantrekkelijke en veilige afwerking naar de omliggende tuinen verplicht. Dit verbod op zonevreemde activiteiten en handelingen verbiedt ook niet gewenste vrijgestelde werken.	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 – het plaatsen van afsluitingen uit plaatmaterialen, behoudens voor geluidsschermen – alle reliëfwijzigingen die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten, voor buffering naar de omgeving, voor buffering en indringing van oppervlaktewater of voor het geven van ruimte aan een waterloop – het aanplanten van niet-streekeigen 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 aanbrengen van reclames en publiciteit. Verplichte werken In het kader van de artikels 74, 75 en 76 in het Vlaamse Omgevingsvergunningsdecreet die de lasten en voorwaarden bij vergunningen omschrijven, dienen bij de eerste vergunning die na het van kracht worden van dit RUP wordt verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd : – het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals eerder omschreven in dit artikel – het verwijderen van opgeslagen materiaal – de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals eerder omschreven in dit artikel.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 17.5. Bouwvrij agrarisch gebied

Categorie van gebiedsaanduiding: agrarische gebieden

Bestemming

Toelichting	verordenend
	Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering zijn toegelaten.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Compact bouwen om impact op het landschap minimaal te houden	Het bouwen van gebouwen, ook voor agrarisch gebruik, is niet toegelaten. In het gebied zijn alleen schuilhokken voor vee, lage constructies voor agrarisch gebruik en teeltbeschermingsconstructies toegelaten. Bij alle bouwwerken en handelingen besteedt de initiatiefnemer bijzonder aandacht aan een mooie verschijningsvorm van de gronden en constructies. ### Verplichte werken Bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag voor eventuele bouwwerken in de aanpalende zone voor verblijfsrecreatie in buitengebied, dient het op het grafisch plan aangeduide bijgebouw en de verharde weg daar naartoe, evenals alle andere verhardingen in dit bouwvrij agrarisch gebied verwijderd te zijn.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Deelplan 7 – kerkplein Gelinden

Naast de algemene voorschriften zijn volgende detailvoorschriften voor deze site van toepassing.

Artikel 17.1. Dorpskern met landelijk karakter

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Bestemming

Toelichting	Verordenend
	De zone dorpskern met landelijk karakter is bestemd voor wonen en voor agrarische bedrijfszetels, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf - met inbegrip van para-agrarische bedrijven - voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen. De agrarische bedrijven zijn er, binnen de Vlarem-normen, toegelaten en kunnen er ook uitbreiden.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Bij de nieuwe bebouwing wordt rekening gehouden met de erfgoedwaarde van de kerk. De andere bedrijven dan agrarische bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De bedrijven, handels- en horecafuncties hebben een gelijkvloerse vloeroppervlakte van maximum 200 m², met bijbehorende grotere bouwdiepte. Indien de aanvraag een grotere oppervlakte tot maximum 400 m² betreft, is een verantwoording in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota vereist. Voor dergelijke functies met een diepere of (gedeeltelijk) meerlagige bebouwing is een goede afwerking naar de buren en de aanleg van groene daken of van dakterrassen voor de bovengelegen woningen een vereiste. Het toegelaten wonen bestaat zowel uit eengezinshuizen als uit meergezinsgebouwen mits de appartementen in deze laatste voldoen aan alle volgende voorwaarden: – aan de oppervlaktenormen van de VMSW voldoen	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.

– niet meer dan eenvijfde van de woningen van een aanvraag tot omgevingsvergunning uitmaken – en mits motivering in een motiverend hoofdstuk in de beschrijvende nota dat de positieve impact ervan op de omgeving en het dorp aantoont. Het voorzien van één zorgwoning bij een ééngezinshuis kan steeds worden toegelaten.	

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Deelplan 8 – landbouwmachineherstelbedrijf Dekkenstraat

Naast de algemene voorschriften zijn volgende detailvoorschriften voor deze site van toepassing.

Artikel 18.1. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

Bestemming:

Toelichting	verordenend
	In de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zijn ambachtelijke bedrijven de hoofdbestemming. In een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: wonen (met name 1 bedrijfswoning), toon- en verkoopsruimte van de eigen ambachtelijke producten (per bedrijf kleiner dan 200 m²). Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn zonder oppervlaktebeperking als nevenbestemming toegelaten. Bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een beplantingsplan voor de gehele zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied en de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Voor elk van de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied geldt dat de privacy van de omliggende woningen op redelijke manier gewaarborgd moet blijven volgens aanvaardbare norm in buitengebied. Vanuit deze inpassing in de omgeving is een bouwhoogte van maximum 2 bouwlagen en een eventueel hellend dak aangewezen aan de randen van het perceel. Ruimten voor buitenopslag kunnen er in voorzien worden, mits ze over minstens dezelfde hoogte als de opgeslagen producten visueel zijn afgeschermd naar de buitenranden	Toelaatbare werken Het totale bebouwbare volume wordt bepaald door de aanwezige bebouwing in en rond de site. De constructies in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. De bouwblokken en de losse gebouwde volumes in de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden. Bij eventuele nieuwbouw is een compact bouwvolume verplicht. Nieuwbouw hoofdgebouwen hebben een hoogte die de inpassing van minstens twee bouwlagen toelaat; voor een kleinere oppervlakte (maximum een kwart van de bebouwde oppervlakte) kan een lagere

van de zone; deze visuele afscherming kan bestaan uit groenblijvende hagen en struiken van streekeigen planten of uit architecturaal verzorgde wanden (met de nodige aandacht voor materialen en geleding). Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen. Waterafvoer en -hergebruik Regenwater van de verhardingen en de eventuele daken worden conform de bepalingen in de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening en de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater opgevangen, gebufferd, in voorkomend geval gezuiverd, gebruikt en in laatste instantie geloosd. Deze wijze waarop dit wordt georganiseerd is in de bundel van de aanvraag tot omgevingsvergunning te vermelden. Dit verbod op zonevreemde activiteiten en handelingen verbiedt ook niet gewenste vrijgestelde werken.	bouwhoogte met slechts één bouwlaag worden toegestaan. De niet gebruikte oppervlakte van een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. 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 – het plaatsen van afsluitingen uit plaatmaterialen, behoudens voor geluidsschermen – alle reliëfwijzigingen 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 aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Verplichte werken In het kader van de artikels 74, 75 en 76 in het Vlaamse Omgevingsvergunningsdecreet die de lasten en voorwaarden bij vergunningen omschrijven, dienen bij de eerste vergunning die na het van kracht worden van dit RUP wordt verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd : – het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals eerder in dit artikel en in artikel 18.2 omschreven – het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord – het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer en bouwvrij agrarisch gebied

	– de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 18.2 en van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen in de site – de andere verplichte werken zoals omschreven in art. 18.2.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 18.2. Bouwvrij agrarisch gebied

Categorie van gebiedsaanduiding: agrarische gebieden

Bestemming

Toelichting	verordenend
	Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering zijn toegelaten.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Compact bouwen om impact op het landschap minimaal te houden	Het bouwen van gebouwen, ook voor agrarisch gebruik, is niet toegelaten. Bij alle bouwwerken en handelingen besteedt de initiatiefnemer bijzonder aandacht aan een mooie verschijningsvorm van de gronden en constructies. **Verplichte werken** Bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag voor eventuele bouwwerken in de aanpalende zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied, dient alle verharding in de

	niet-publieke delen van dit bouwvrij agrarisch gebied verwijderd te zijn.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 18.3. Onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid

Bestemming

Toelichting	verordenend
De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies.	Deze zone wordt ingesteld zolang het voorliggend woonhuis aan de straat bewoond wordt door een ander huishouden dan dat van de eigenaar van het landbouwmachineherstelbedrijf of zijn huisbewaarder. De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten. Het stallen van wagens of oprichten van constructies is er niet toegelaten.
Naar de aanpalende tuinzone van Dekkenstraat 91 dient de nodige groenbuffering aangelegd te worden om het woongenot niet te hypothekeren.	Bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een beplantingsplan voor de gehele onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen (zie ook artikel 18.1)

Inrichtingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Voor zover ze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer op dat perceel; het College kan de plaats en de soort daarvan aanduiden.	Om hun visueel bufferende rol terdege te vervullen worden de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer over hun volledige breedte aangeplant en blijvend ingericht met een dicht, gelaagd in hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een gelaagde opbouw waarvan de

Toelaatbare werken In de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer mogen : – maximaal 10 % van de oppervlakte van de zone per perceel met waterdoorlatende materialen worden verhard. Bijkomende verharding kan er alleen toegelaten worden voor publiek toegankelijke ruimten en gemeenschapsvoorzieningen en voor zover strikt noodzakelijk: de initiatiefnemer zal dit in een gemotiveerd globaal ontwikkelingsplan verantwoorden – grachten, poelen of bekkens voor wateropvang en –buffering worden aangelegd – draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen worden geplaatst; deze kunnen enkel bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen met een maximale hoogte van 1,20 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden – ondergrondse leidingen worden aangelegd. In de aanleg en inrichting van de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer wordt bijzondere aandacht besteed aan een aantrekkelijke afwerking naar aanleunende delen van het openbaar domein en van open ruimten; ook is in voorkomend geval een visueel aantrekkelijke en veilige afwerking naar de omliggende tuinen verplicht.	potentiële hoogte in verhouding staat tot de te voorziene af te schermen bebouwing. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord.
Dit verbod op zonevreemde activiteiten en handelingen verbiedt ook niet gewenste vrijgestelde werken.	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 – het plaatsen van afsluitingen uit plaatmaterialen, behoudens voor geluidsschermen – alle reliëfwijzigingen die niet strikt noodzakelijk zijn voor buffering naar de omgeving, voor buffering en indringing van oppervlaktewater – 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 aanbrengen van reclames en publiciteit. Verplichte werken In het kader van de artikels 74, 75 en 76 in het Vlaamse Omgevingsvergunningsdecreet die de lasten en voorwaarden bij vergunningen omschrijven, dienen bij de

	eerste vergunning die na het van kracht worden van dit RUP wordt verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd: – het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals eerder omschreven in dit artikel – het verwijderen van opgeslagen materiaal – de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals eerder omschreven in dit artikel en aangeduid op het grafisch deelplan.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 18.4. Tuinstrook in woonzone

Categorie van gebiedsaanduiding: wonen

Bestemming

Toelichting	Verordenend
Gelet op de specifieke situatie van de tuinzone, waarbij deze kan ingezet worden voor de voorliggende woning of, na het verdwijnen van de voorliggende woning en omvorming naar bedrijvigheid, voor optimalisering van het aanpalend bedrijf dienen specifieke bebouwingsvoorschriften de twee mogelijkheden open te houden. Naar de aanpalende tuinzone van Dekkenstraat 91 dient de nodige groenbuffering aangelegd te worden om het woongenot niet te hypothekeren.	De hoofdbestemming is: - tuinzone. Van zodra een omgevingsvergunning verkregen is voor het verdwijnen van de voorliggende woning en omvorming van voorliggend perceel naar bedrijvigheid kan deze tuinstrook ingezet worden in functie van de aanpalende bedrijvigheid, met de nodige buffering naar de aanpalende tuinzone.

Inrichtingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
	In geval van gebruik als tuin kunnen kleine constructies opgericht worden zoals een (fietsen)berging. Verharding in het niet-bebouwde deel van de tuinstrook is enkel toegelaten in functie van terrassen en tuinpaden. Autostalplaatsen zijn verboden in de tuinzone. Bij gebruik in functie van de aanpalende bedrijvigheid (na het verdwijnen van de voorliggende woning en omvorming naar bedrijvigheid van voorliggend perceel) dient voorzien te worden in een groenblijvende en/of bladhoudende haag om de privacy van de aanpalende tuinzone te borgen. Er kunnen in deze zone geen bedrijfsgebouwen opgericht worden.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Deelplan 9 – landbouwbedrijf Zepperenweg

Naast de algemene voorschriften zijn volgende detailvoorschriften voor deze site van toepassing.

Artikel 19.1. Zone voor para-agrarische activiteiten

Categorie van gebiedsaanduiding: agrarisch gebied

Bestemming

Toelichting	verordenend
De para-agrarische bedrijven zijn ondernemingen waarvan de activiteit onmiddellijk bij de landbouw aansluit en er op afgestemd is, met name door activiteiten in aansluiting op of vergelijkbaar met het agrarisch grondgebruik, in nauwe relatie en wisselwerking met het landbouwproductieproces gedurende het hele jaar en met een strikte relatie met de voortgebrachte landbouwproducten (met uitsluiting van louter handel), zoals landbouwloonwerkondernemingen, inpak-, conditionerings- en opslagbedrijven van verse landbouwproducten uit de streek, koelplaatsen, silo's en drooginstallaties voor fruit-, land- en tuinbouwproducten uit de streek.	In de zone voor para-agrarische bedrijvigheid zijn, naast landbouw, ook para-agrarische bedrijven als hoofd- of nevenbestemming toegelaten.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
	Bij vergunningsplichtige werken die betrekking hebben op 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. Bij eventuele nieuwbouw is een compact bouwvolume verplicht. Nieuwbouw hoofdgebouwen hebben een hoogte die de inpassing van minstens twee bouwlagen toelaat; voor een kleinere oppervlakte (maximum een kwart van de bebouwde oppervlakte) kan een lagere bouwhoogte met slechts één bouwlaag worden toegestaan. Bij nieuwbouw of herbouw in overstromingsgevoelige gebieden moet overstromingsrobuust gebouwd worden. Dit impliceert onder meer het bouwen op palen of met een overstroombare kelder.

	Verplichte werken Bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag voor eventuele bouwwerken in deze zone, dienen de groenaanplant in de aanleunende onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer en de op het grafisch plan aangeduide te bebomen randafwerkingen te worden opgenomen en als eerste te worden gerealiseerd. Daarenboven dienen, overeenkomstig het planologisch attest, de verharding in de voortuinstrook en de breedte van de inrit aangepast.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 19.2. Agrarisch gebied

Categorie van gebiedsaanduiding: agrarische gebieden

Bestemming

Toelichting	verordenend
Dit gebied wordt blijvend voor agrarische activiteiten bestemd.	Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering zijn toegelaten.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Compact bouwen om impact op het landschap minimaal te houden; bestaande bedrijfsgebouwen bieden al ruime mogelijkheden.	In het gebied ten zuiden van Melsterbeek zijn alleen schuilhokken voor vee, lage constructies voor agrarisch gebruik en teeltbeschermingsconstructies toegelaten. Binnen de zone met overdruk waterloop met oeverstrook kunnen reliëfwijzigingen doorgevoerd worden om de beek te voorzien van een meandering of de buffercapaciteit te vergroten zoals omschreven in artikel 5.

	Verplichte werken Bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag voor eventuele bouwwerken in deze zone, dienen de groenaanplant in de aanleunende onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer en de op het grafisch plan aangeduide te bebomen randafwerkingen te worden opgenomen en als eerste te worden gerealiseerd.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 19.3. Onbebouwbare zone voor open ruimte en buffer

Categorie van gebiedsaanduiding: agrarisch gebied

Bestemming

Toelichting	verordenend
De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies.	De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten. Het stallen van wagens of oprichten van constructies is er niet toegelaten. Alvorens in een agrarisch gebied waarnaast een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer is gelegen om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een beplantingsplan voor de gehele onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen.

Inrichtingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Toelaatbare werken In de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer mogen :	Om hun visueel bufferende rol terdege te vervullen worden de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer over hun volledige breedte aangeplant en blijvend ingericht met een dicht, gelaagd in hoogte, gemengd qua

– draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen worden geplaatst; deze kunnen enkel bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden – ondergrondse leidingen worden aangelegd. In de aanleg en inrichting van de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer wordt bijzondere aandacht besteed aan een aantrekkelijke afwerking naar aanleunende delen van het openbaar domein en van open ruimten; ook is in voorkomend geval een visueel aantrekkelijke en veilige afwerking naar de omliggende tuinen verplicht. Dit verbod op zonevreemde activiteiten en handelingen verbiedt ook niet gewenste vrijgestelde werken.	plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale hoogte van 8 m. Een groenblijvende beplanting van de gevel die aan deze zone paalt is verplicht. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord. 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 – het plaatsen van afsluitingen uit plaatmaterialen, behoudens voor geluidsschermen – alle reliëfwijzigingen die niet strikt noodzakelijk zijn voor buffering naar de omgeving – het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters – het aanbrengen van reclames en publiciteit. Verplichte werken In het kader van de artikels 74, 75 en 76 in het Vlaamse Omgevingsvergunningsdecreet die de lasten en voorwaarden bij vergunningen omschrijven, dienen bij de eerste vergunning die na het van kracht worden van dit RUP wordt verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd : – het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals eerder omschreven in dit artikel – het verwijderen van opgeslagen materiaal – de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm zoals eerder omschreven in dit artikel.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Deelplan 10 – Mettekovenmolen

Naast de algemene voorschriften zijn volgende detailvoorschriften voor deze site van toepassing.

Artikel 20.1. Agrarisch gebied

Categorie van gebiedsaanduiding: agrarische gebieden

Bestemming

Toelichting	verordenend
	Het gebied is bestemd voor beroepslandbouw. Alle instandhoudingswerken, ook structurele, aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die geen agrarische functie hebben zijn toegelaten. Woningen die bestaan op het ogenblik van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en die vergund zijn of worden geacht vergund te zijn, kunnen bewaard blijven met behoud van deze functie. Deze bepaling geldt enkel voor gebouwen die niet verkrot zijn en dus nog voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Buffering en omleiding van oppervlaktewater moet mogelijk zijn. De Vlaamse mogelijkheden voor zonevreemde woningen worden gericht, gelet op de aanduiding als waardevol pand, toegelaten.	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering zijn toegelaten. Voor de zonevreemde woningen gelden de reguliere beperkingen inzake bouwdiepte en inpassing in de omgeving: - 2 bouwlagen - Bouwdiepte max. 19 m Vrijstaande bijgebouwen bij de woningen zijn verboden. Aan woningen die bestaan op het ogenblik van de 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

Mocht een dergelijke uitbreiding worden beoogd, dan dient deze met wateraanpasbaar bouwen gerealiseerd.	vervangen van het dakgebinte en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren) toegelaten. Daarnaast zijn aan dergelijke woongebouwen, met in achtname van de bepalingen van artikel 4, ook volgende werken en handelingen toegelaten: – het verbouwen binnen het bestaande bouwvolume – het uitbreiden van een bestaande woning; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m3. Voornoemde mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden: – de woning of het gebouw is niet verkrot – de woning of het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft – het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m3, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m3 bedraagt, – en het aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 20.2. (Overdruk) met laagdynamische dagrecreatieve activiteiten

Categorie van gebiedsaanduiding: zie grondkleur.

Bestemming:

Toelichting	verordenend
Onder laagdynamische dagrecreatieve activiteiten worden begrepen het africhten van paarden en het geven van hypoterapie. Paardenkampen, wedstrijden, een echte manege en een cafetaria worden niet als laagdynamisch beschouwd.	Binnen de overdruk kunnen laagdynamische dagrecreatieve activiteiten worden toegelaten.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
	Alle instandhoudingswerken, ook structurele, verbouwingswerken en vervangingswerken aan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die geen agrarische functie hebben zijn toegelaten voor zover de gebouwen daardoor nog steeds voor agrarische functies bruikbaar blijven.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Deelplan 11 – kop van Staaien

Naast de algemene voorschriften zijn volgende detailvoorschriften voor deze site van toepassing.

Artikel 21.1. Stedelijke woonprojectzone

Categorie van gebiedsaanduiding: woongebieden

Bestemming

Toelichting	verordenend
De hoofdbestemming is wonen, bij voorkeur met een menging van woninggrootten en –types en aanpasbaar (met aangepaste en gevarieerde grootte van kamers en buitenruimten).	De hoofdbestemming is wonen. Minimaal twee derde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde stedelijke woonprojectzone moet een woonbestemming hebben. Nevenbestemmingen zijn toegelaten tot één derde van de totale bruto-vloeroppervlakte. Onderstaande nevenbestemmingen zijn toegelaten: - Verblijfsrecreatie; - Dagrecreatie; - Stadslandbouw; - Detailhandel; - Restaurant en café; - Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen; - Ambachtelijke bedrijvigheid De nevenbestemmingen worden, inspelend op de context, in een diversiteit gerealiseerd. Voor de stedelijke woonprojectzone V geldt een bijzondere regeling om een samenhangende ontwikkeling met recreatieprojectzone VIII te stimuleren. Wanneer de zone afzonderlijk wordt ontwikkeld, gelden de B/T en V/T die op het plan zijn aangegeven en de percentages hoofd- en nevenbestemmingen die in de voorschriften (vorige alinea) zijn opgenomen. Wanneer echter voor de projectzones V en VIII een gezamenlijk en samenhangend ontwikkelingsplan wordt opgemaakt en ingediend, kunnen de initiatiefnemers beroep doen op bonussen inzake bestemmingen en bebouwingswijze (voor dit laatste zie verderop). Mogelijke bonussen inzake bestemmingen voor de stedelijke woonprojectzones: – Minimaal drievijfde van de bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in eenzelfde stedelijke woonprojectzone moet een woonbestemming hebben. – In elke stedelijke woonprojectzone zijn voornoemde nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan tweevijfde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken.

	– De zone voor collectief parkeren mag worden verschoven over de percelen gelegen in stedelijke woonprojectzone V en de recreatieprojectzone VIII.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Bij het ontwikkelen van het plan dient de nodige aandacht te gaan toegankelijkheid ervan. De architectuur in de stedelijke woonprojectzones is kwaliteitsvol, met aan alle zijden afgewerkte gevels. Een eventuele toren of hoogbouw als accent is slank van vorm. De niet-bebouwde oppervlakte van de projectzone, die niet wordt ingericht als publieke ruimte of doorgang wordt kwalitatief ingericht als tuinen of groenruimte. Er moet vermeden worden dat de niet-bebouwde ruimtes louter utilitair ingericht worden en daarmee geen enkele verblijfskwaliteit hebben.	Het totale bebouwbare volume, met inbegrip van tuinbergingen, wordt per zone vastgelegd door een maximale bebouwingsindex (B/T) en een maximale vloer-index (V/T). Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. Voor zone Vb geldt een bijzondere regeling die hieronder weergegeven is. De randen moeten uitgewerkt worden met een kwalitatieve groeninrichting. De bebouwing en omgevingsaanleg gaat een relatie aan met de omgeving en de reeds bestaande bebouwing in het bijzonder. In woonprojectzone V en recreatieprojectzone VIII aan Tiensesteenweg bevindt de gevellijn zich in een strook van minimum 5 m en maximum 10 m uit de rooilijn. Meerdere en duidelijke toegangen van de gebouwen en van de projectzones zelf worden langsheen Tiensesteenweg gesitueerd; alle toegangen en uitritten voor auto's geven rechtstreeks uit op Tiensesteenweg. De toegangen tot woonprojectzones V en Vb moeten via de aangeduide hoofdtoegang(en) gebeuren (artikel 8). De uitgangen worden waar mogelijk gecombineerd.
Het torenvolume markeert de stad en dient een landmark te vormen. De beleving van één samenhangend volume moet daarbij gerealiseerd worden. Een fragmentatie van dit volume (o.a. door sterk uiteenlopende gevelbehandelingen) moet daarbij vermeden worden. De inplanting van de gebouwen verdient bijzondere aandacht omdat dit niet enkel bepalend is in functie van de aanpalende gebouwen en publieke ruimtes, maar ook vanuit de Tiensesteenweg in de richting van de stad (abdijtoren). Gelet op de strategische ligging van de zone Vb wordt de kwaliteitskamer niet enkel ingeschakeld voor het totaalplan voor de woonprojectzone(s), maar zal deze ook voor een advies aan het college van burgemeester en schepenen geven omtrent de ruimtelijke en architecturale kwaliteit van het project.	Woonprojectzone Vb: Voor de stedelijke woonprojectzone Vb geldt een bijzondere regeling om de ruimtelijke en architecturale kwaliteit als landmark te versterken. De V/T voor deze zone kan opgetrokken worden van 1.3 tot 1.7 indien voldaan is aan volgende bepalingen en kwaliteitseisen: - De stedenbouwkundige inpassing wordt geduid in een ontwikkelingsplan voor de zone, met inbegrip van de inpassing in de omgeving; - Het nieuwbouwvolume heeft een kwalitatieve hedendaagse vormgeving die de toegang tot de stad markeert, de historische zichten op de stad openhoudt en daarmee een landmark vormt; - De vereiste parkeerplaatsen worden ondergronds voorzien en de onbebouwde ruimte wordt ingericht als een samenhangende,

In het bijzonder moeten volgende kwaliteitscriteria gemotiveerd worden: - Stedenbouwkundige kwaliteiten en inpassing in de omgeving; - Het garanderen van flexibiliteit en aanpasbaarheid van gebouwen met het oog op multifunctionele en wijzigende invullingen; - Kwalitatieve architectuur: materiaalgebruik, gevelgeleding en textuur; - Waarborgen van een multimodale en veilige ontsluiting; - Kwalitatief inrichten van de niet-bebouwde zones door toevoeging van een inrichtings- en beplantingsplan; - Kwalitatief inpassen van reclames; - Efficiënt ruimte- en energiegebruik	hoofdzakelijk publiek toegankelijke, groene ruimte met een hoge verblijfskwaliteit; - Alle gevels van de bebouwing hebben een representatief karakter. De gevels moeten een samenhangend geheel vormen. De zone wordt in één fase gerealiseerd; - Het gebouw wordt gerealiseerd met de nodige slankheid en een minimale hoogte (door het voorzien van minstens 15 bouwlagen). Dit alles wordt geduid in een globaal ontwikkelingsplan dat voor advies voorgelegd wordt aan de kwaliteitskamer die vanuit de geïntegreerde verordening samengesteld wordt.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 21.2. Recreatieprojectzone

Categorie van gebiedsaanduiding: recreatie

Bestemming

Toelichting	verordenend
De hoofdbestemming is dagrecreatie en er zijn meerdere mogelijkheden als invulling van de nevenbestemmingen om te komen tot een multifunctioneel gebruik. Ook alternerend gebruik van ruimtes in verschillende bestemmingen is daarbij mogelijk. Voor de verhouding van hoofd- en nevenbestemming wordt bij medegebruik logischerwijze zo veel mogelijk het hoofddoel recreatie beschouwd. Onder hoofdbestemming dagrecreatie wordt begrepen: - Tribunes;	De hoofdbestemming is dagrecreatie. Onderstaande nevenbestemmingen zijn toegelaten: - Verblijfsrecreatie; - Stadslandbouw; - Detailhandel; - Restaurant en café; - Kantoren, dienstverlening en vrije beroepen; - Bedrijvigheid - Collectieve autostandplaatsen;

- Kleedkamers en para-medische ruimten die gebruikelijk door de sportploeg(en) worden benut en als kantoorruimte of hotelaccomodatie worden medegebruikt; - De vaste drank- en eettogen en de ruimten waarin ze zich bevinden; - Circulatieruimten die zowel bij sportieve manifestaties als bij doordeweeks gebruik (bv. voor of in functie van kantoren) bruikbaar zijn. Onder nevenbestemming kantoor wordt begrepen: - De zuivere kantoorruimten die geen medegebruik kennen; - De kantoorruimten die uitzonderlijk, bij grote sportieve manifestaties, mee als onthaal- of reca-ruimten worden ingeschakeld. De verhouding tussen hoofd- en nevenbestemmingen is circa 60/40.	Voor de recreatieprojectzone VIII geldt een bijzondere regeling om een samenhangende ontwikkeling met stedelijk woonprojectzone V te stimuleren. Wanneer de zone afzonderlijk wordt ontwikkeld, gelden de voorschriften zoals hierboven aangegeven. Wanneer echter voor de projectzones V en VIII een gezamenlijk en samenhangend ontwikkelingsplan wordt opgemaakt en ingediend (waarin eveneens de ontsluiting van woonprojectzone Vb voorzien is via de bestaande toegangen), kunnen de initiatiefnemers beroep doen op een bonus inzake bestemmingen en bebouwingswijze. Mogelijke bonussen inzake bestemmingen voor recreatieprojectzone: – De grootwinkelbedrijven die in de woonprojectzone V zijn toegelaten (met die oppervlakte) mag worden verschoven over de percelen gelegen in de woonprojectzone V en de recreatieprojectzone VIII. – De zone voor collectief parkeren mag worden verschoven over de percelen gelegen in woonprojectzone V en de recreatieprojectzone VIII. – Zodra door bestemmingswijzigingen de bruto-vloeroppervlakte van de recreatieve functies minder dan 60 % van de totale bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in een recreatieprojectzone uitmaakt, kan het College van Burgemeester en Schepenen op advies van de Bouwcommissie toelaten dat in deze zone de bestemmingsvoorschriften van een stedelijke woonprojectzone gelden.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
Bij het ontwikkelen van het plan dient de nodige aandacht te gaan naar de historiek van de site en de toegankelijkheid ervan. De niet-bebouwde oppervlakte van de projectzone, die niet wordt ingericht als publieke ruimte of doorgang wordt kwalitatief ingericht als tuinen of groenruimte.	Het totale bebouwbare volume, met inbegrip van tuinbergingen, wordt per zone vastgelegd door een maximale bebouwingsindex (B/T) en een maximale vloer-index (V/T). Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. In de recreatieprojectzone VIII dient de horizontaal geprojecteerde oppervlakte van de tribunes niet te worden meegeteld bij de berekening van de vloerindex. De horizontaal geprojecteerde oppervlakte van de tribunes bedraagt maximum 5000 m². Afwijkend van de coëfficiënten aangegeven op het grafisch plan bedraagt de vloerindex maximum 1,1 wanneer de ruimte onder de tribunes als gebouw wordt gebruikt.

	De randen moeten uitgewerkt worden met een kwalitatieve groeninrichting. In woonprojectzone V en recreatieprojectzone VIII aan Tiensesteenweg bevindt de gevellijn zich in een strook van minimum 5 m en maximum 10 m uit de rooilijn. Meerdere en duidelijke toegangen van de gebouwen en van de projectzones zelf worden langsheen Tiensesteenweg en van op N3 gesitueerd.
Een esthetische gevelafwerking houdt rekening met duurzaamheid op lange termijn en met de impact van reflecties van de gevel op de omgeving (spiegeleffect). Inkijk naar de overzijde van het spoor kan worden vermeden door de gevel gesloten te houden. De hoogte van de bebouwing wordt aan de zijde van de spoorweg lager gehouden om de impact op de woonomgeving te milderen. Het gebouw kan in de richting van het voetbalveld worden geoptimaliseerd door gebruik te maken van een lessenaarsdak en zo aansluiten op het gabarit van de bestaande gebouwen.	In de recreatieprojectzone VIII wordt een geleidelijke overgang voorzien naar de woonzone aan de overzijde van de straat Staaien (buiten het plangebied van dit R.U.P.). De bebouwing in de recreatieprojectzone is voorzien van afgewerkte voorgevels naar Staaien toe. Ook wordt rekening gehouden met de impact op de omliggende woningen aan de overzijde van de spoorlijn door te voorzien in een esthetische gevelafwerking en inkijk te vermijden. Er mogen maximaal 5 bouwlagen voorzien worden onder de kroonlijst aan de spoorzijde. Het dak wordt afhellend voorzien in de richting van de woningen om de impact daarop te beperken. De impact op de mobiliteit van de omgeving wordt geduid in een MOBER dat gevoegd wordt bij de eerstvolgende omgevingsvergunning. Hierin wordt zowel de bezetting van de bestaande parking als de impact op de omgeving (wildparkeren) onder de loupe genomen. De toegangen tot de verschillende deelgebieden worden daarbij gecombineerd (zoals op het grafisch plan aangeduid). De uitgangen worden waar mogelijk eveneens gecombineerd. Er wordt uitgegaan van een optimaal gebruik van de bestaande parkings. Nieuwe parkeerplaatsen mogen geen wezenlijke impact hebben op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van de omgeving en maken gebruik van de bestaande in- en uitritten.

Beheer

Toelichting	verordenend
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.	

Artikel 21.3. Zone voor collectief parkeren

categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur

Bestemming

Toelichting	verordenend
	De zone voor collectief parkeren is bestemd voor parkeer- en stallingsplaatsen. Daarnaast gelden de voorschriften van de projectzones waarbinnen de zone voor collectief parkeren in voorkomend geval gelegen is. Op het grafisch plan is het minimum en maximum aantal aan te leggen collectieve autostandplaatsen aangegeven. Het College van Burgemeester en Schepenen kan, op advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, bepalen hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn. Voor de recreatieprojectzone VIII geldt een bijzondere regeling om een samenhangende ontwikkeling met stedelijk woonprojectzone V te stimuleren. Wanneer de zone afzonderlijk wordt ontwikkeld, gelden de voorschriften zoals hierboven aangegeven. Wanneer echter voor de projectzones V en VIII een gezamenlijk en samenhangend ontwikkelingsplan wordt (waarin eveneens de ontsluiting van woonprojectzone Vb voorzien is via de bestaande toegangen) opgemaakt en ingediend, kunnen de initiatiefnemers beroep doen op een bonus inzake bestemmingen en bebouwingswijze. Mogelijke bonussen inzake bestemmingen voor recreatieprojectzone: – De zone voor collectief parkeren mag worden verschoven over de percelen gelegen in woonprojectzone V en de recreatieprojectzone VIII.

Bebouwingsvoorschriften

Toelichting	verordenend
	Deze collectieve autostandplaatsen kunnen in open lucht, in gebouwen of (half)ondergronds worden aangelegd. Zij voldoen daarbij aan de Inrichtingsvoorschriften voor de zone(s) waarin ze gelegen zijn en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake. In de recreatieprojectzone VIII mogen voor geen bijkomende collectieve parkeerplaatsen t.o.v. de toestand per 1/9/2018 voorzien worden.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Begrippen

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

Voor toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder

1. **ambachtelijke bedrijvigheid**: in de gebieden voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine- en middelgrote ondernemingen (KMO) is er geen plaats voor industriële of zuiver commerciële bedrijven. De aanduiding ambachtelijke bedrijven houdt derhalve een beperking in van de toegelaten bedrijven en van de hinder die deze bedrijven mogen veroorzaken. Er is bij de inplanting van de bedrijven steeds een toetsing van de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk om de verenigbaarheid met de onmiddellijke (woon)omgeving af te toetsen. Bij het onderzoek van de dossiers zal derhalve de nodige aandacht moeten besteed worden aan het aanleggen van nieuwe groene zones en aan de bescherming van bestaande groene ruimten ten opzichte van de omliggende bestemmingen. 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.
2. **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).
3. **beplantingsplan**: plan dat de krachtlijnen van de beplanting op een perceel aangeeft en dus de hoogstammige bomen, de zones voor hoge en lage beplanting en de te verharden delen situeert.
4. **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.
5. **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.
6. **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.
7. **collectieve autostalplaatsen**: openbare of private standplaatsen voor autovoertuigen -(half)ondergronds, in open lucht of overdekt- die verplicht ter beschikking worden gesteld van buurtbewoners of van (middel)langparkerende stadsbezoekers. Deze terbeschikkingstelling gebeurt al dan niet tegen vergoeding en/of met een welbepaald toewijzingssysteem. Zij kan permanent zijn of op bepaalde tijdstippen, volgens de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen.
8. **dagrecreatie**: alle recreatieve activiteiten, met uitsluiting van deze waar overnachtingen mee gepaard gaan.
9. **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.

10. **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.
11. **halfopen bebouwing**: bebouwingswijze waarbij één van beide zijgevels van een gebouw op de perceelsgrens staat en waarvan de andere zijgevel op een minimale afstand van de perceelsgrenzen is geplaatst.
12. **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.
13. **hotels**: gebouwen waarin reizigers tegen betaling op een kamer kunnen overnachten en waar de kamers minimaal voor een volledige nacht worden verhuurd. Gebouwen waar kamers voor minder dan 12 uur aaneensluitend worden verhuurd worden als prostitutiebar beschouwd.
14. **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.

15. **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.
   Kantoren van ambachtelijke bedrijven worden als onderdeel van dat bedrijf beschouwd voor zover hun oppervlakte maximum 200 m² bedraagt.

16. **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.
17. **kappen**: de bovengrondse delen van een beplanting verwijderen.

18. **open bebouwing**: bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.

19. **omgevingsvergunning:** Geïntegreerde vorm van milieu- en stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, zoals bepaald in het omgevingsvergunningendecreet. Tot de omgevingsvergunning effectief in voege treedt, wordt een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag als dusdanig beschouwd.

20. **perceel:** Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de perceelsgrenzen van het GRB (toestand 2016), zoals die op de kaart van de feitelijke en juridische toestand zijn weergegeven.
21. **prostitutiebars**: inrichtingen, lokalen, panden en percelen waar personen zich op georganiseerde wijze overgeven aan prostitutie (betaalde seksuele handelingen) en die daartoe zijn ingericht, meer in het bijzonder doordat zij zijn voorzien van een of meer afwerkkamers en van een of meerdere versierde vitrines om personen aan voorbijgangers te tonen. Ook drankinstellingen, cafés, bars of tapgelegenheden waar diensters, serveersters, barmeisjes, zangeressen en danseressen of andere personen al dan niet tegen vergoeding en al dan niet op permanente basis de klanten bedienen, zingen of dansen in kledij die meer dan hoofd, armen en benen ontbloot laat of strippen en zo op een rechtstreekse of onrechtstreekse manier de zaken van de houder van de tapvergunning begunstigen, worden, indien er afwerkkamers aanwezig zijn, als prostitutiebars beschouwd. Ook welness-inrichtingen die zich in eenzelfde

gebouw of op eenzelfde perceel als een prostitutiebar bevinden worden als onderdeel van die prostitutiebar beschouwd.

22. **reca-zaken**: alle horeca-bedrijven met uitzondering van hotels, pensions en motels. Cafetaria's van socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen worden als een onderdeel van deze laatste functies beschouwd en niet als reca-zaak.
23. **rooien**: een beplanting verwijderen.
24. **semi-publiek**: semi-publieke ruimte of doorgang is elke ruimte die normalerwijze permanent bruikbaar is door (leden van) meerdere huishoudens of (medewerkers van) meerdere functies op een samenhangend geheel van percelen, en hun bezoekers, maar niet door externen. Het is een tussencategorie tussen privaat (alleen door de bewoners of medewerkers dat bepaald perceel te gebruiken) en publiek (door iedereen te gebruiken, eventueel volgens bepaalde door het stadsbestuur aangegeven modaliteiten).
25. **toeristische logies**: elke inpandige inrichting, andere dan een hotel, die aan een of meer toeristen de mogelijkheid tot verblijf biedt voor één of meer nachten en wordt aangeboden aan de toeristische markt. Gebouwen waar kamers voor minder dan 12 uur aaneensluitend worden verhuurd worden als prostitutiebar beschouwd.
26. **verblijfsrecreatie**: voor de toepassing van de bepalingen van dit RUP worden als verblijfsrecreatie beschouwd: kampeerterrein, jeugdvakantieverblijf, jeugdherberg, bed-and-breakfast, chambres d'hôtes, gites en hoogwaardige verblijfsrecreatie van familie- of vriendengroepen.
27. **verharding**: alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grond-oppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Zowel *waterdichte verhardingen*, zoals bijvoorbeeld betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, dals, tegels, kunststoffolies als *halfverhardingen* zoals bijvoorbeeld betonklinkers met afwateringsprofielen, grastegels, steenslagverharding, grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn (wanneer dit tot in de fundering wordt doorgetrokken) horen bij de verhardingen.
28. **vloerindex (V/T)**: de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van gebouwen op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De vloerindex wordt uitgedrukt als een decimaal getal.
29. **vrijstaande gevel**: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
30. **waardevolle hoogstammige bomen**: hoogstammige, volwassen bomen die waardevol zijn omwille van hun natuurlijke conditie (vorm, gezondheid, volgroeidheid) of omdat zij (bijna) de enige aanwezige boom in een bepaald (binnen)gebied zijn.
31. **winkels**: alle plaatsen waar publieke of private dienstverlening met een 'open deur'-karakter of loketfunctie gebeurt met het oog op een frequent publiek bezoek.
32. **woning**: 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.

Bijlage 2 Waardevol pand – deelplan 10

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

Het pand is opgenomen in de Vlaamse Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

tabel Mettekovenstraat

			gevelkenmerken									dakkenmerken			bijzondere kenmerken
huisnummer	bouwperiode	stijl	gevelmateriaal	gevelgeledingen	plinten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert.	hoekbanden	balkons	erkers	puntgevels	dakkapellen	zijgevelvlechtingen	
Mettekovenstraat															
3	13	-	gs	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	XIIIe eeuwse watermolen; volledige installatie verwijderd

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

Mettekovenstraat – foto

COLOFON

project	RUP Punctuele Ruimtelijke Knelpunten [PRK]
projectnummer	08177_18
opdrachtgever	stad Sint-Truiden
opdrachtnemer	OMGEVING cvba Uitbreidingstraat 390 2600 Antwerpen-Berchem tel +32 3 448 22 72 fax +32 3 440 13 93