



R.U.P. urgente zonevreemde bedrijven in de open ruimte

stad Sint-Truiden

definitief ontwerp – augustus 2006

Inhoud

Inleiding	5
0.1. Leeshandleiding.....	5
0.2. Algemene opvatting	6
I. Algemene bepalingen	7
Artikel 1. Begrenzing van het gebied	7
Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften.....	7
Artikel 3. Bestaande reglementeringen.....	8
Artikel 4. Afwijkingsmodaliteiten	8
Artikel 5. Begrippen	8
Artikel 6. Parkeervoorschriften.....	12
II. Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer	15
Artikel 7. Zonering en bestemmingen	15
Artikel 8. Bestemmingen.....	16
Artikel 9. Voorschriften voor bedrijvencuster b1, b2, b3, b69.....	17
9.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer	17
9.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied	19
9.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied	20
9.39. Overdruk met para-agrarische bedrijvigheid.....	23
9.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften.....	24
Artikel 10. Voorschriften voor bedrijvensite b7.....	25
10.1. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden	25
10.38. Overdruk met recreatie	28
10.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	29
Artikel 11. Voorschriften voor bedrijvensite b10.....	29
11.1. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden	29
11.16. Open zone voor parkeren	32
11.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied	35
11.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied	36
11.38. Overdruk met recreatie	38
11.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften.....	39
Artikel 12. Voorschriften voor bedrijvensite b18.....	40
12.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer	40
12.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied	42
12.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied	43
12.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften.....	46
Artikel 13. Voorschriften voor bedrijvensite b20.....	47
13.42. Overdruk nabestemming agrarisch gebied	47
13.40. Overdruk met serreteelt	48
13.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	50
Artikel 14. Voorschriften voor bedrijvensite b23.....	50
14.16. Open zone voor parkeren	50
14.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied	52
14.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied	54
14.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften.....	56
Artikel 15. Voorschriften voor bedrijvensite b25.....	57

15.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer	57
15.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied.....	60
15.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied	60
15.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	63
Artikel 16. Voorschriften voor bedrijvensite b29	63
16.16. Open zone voor parkeren.....	64
16.17. Groene schakel	66
16.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer	67
16.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied.....	69
16.37. Zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied.....	70
16.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	73
Artikel 17. Voorschriften voor bedrijvensite b34	73
17.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer	73
17.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied.....	75
17.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied	76
17.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	79
Artikel 18. Voorschriften voor bedrijvensite b45	80
18.16. Open zone voor parkeren.....	80
18.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer	82
18.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied.....	85
18.37. Zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied.....	85
18.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	88
Artikel 19. Voorschriften voor bedrijvensite b51	89
19.1. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden....	89
19.16. Open zone voor parkeren.....	92
19.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer	95
19.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied.....	97
19.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied	98
19.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	101
Artikel 20. Voorschriften voor bedrijvensite b52	101
20.16. Open zone voor parkeren.....	101
20.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer	104
20.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied.....	106
20.37. Zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied.....	107
20.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	110
Artikel 21. Voorschriften voor bedrijvensite b53	111
21.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer	111
21.21. Overdruk met hoge groenelementen.....	114
21.39. Overdruk met para-agrarische bedrijvigheid	115
21.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	116
Artikel 22. Voorschriften voor bedrijvensite b64	116
22.42. Open zone voor parkeren.....	116
22.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer	118
22.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied.....	121
22.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied	122
22.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	125
Artikel 23. Voorschriften voor bedrijvencluster b71, b72	125
23.1. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden..	125
23.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer	129
23.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied.....	131
23.21. Overdruk met hoge groenelementen.....	132

23.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied	133
23.39. Overdruk met para-agrarische bedrijvigheid	136
23.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	137
Artikel 24. Voorschriften voor bedrijvensite b73.....	137
24.16. Open zone voor parkeren	137
24.27. Agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied	139
24.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	142
Artikel 25. Voorschriften voor bedrijvensite h29.....	143
25.42. Open zone voor parkeren	143
25.35. Educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied	145
25.41. Parkgebied	148
25.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	150
Artikel 26. Voorschriften voor bedrijvensite h31.....	151
26.1. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden ..	151
26.16. Open zone voor parkeren	154
26.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied	157
26.20. Overdruk met hoge groenelementen	158
26.35. Educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied	158
26.41. Parkgebied	162
26.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften	164
III. PROCEDURE	167
Artikel 27. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties	167
Artikel 28. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: omgevingsrapport	168
Artikel 29. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: Bouwcommissie	170

BIJLAGEN

Bijlage 1	Waardevolle panden in het plangebied - overzichtstabellen met de waardevolle elementen per pand
Bijlage 2	Elementen van interpretatie voor inpassing van gebouw-, kroonlijst- en constructiehoogten
Bijlage 3	Richtinggevende bepalingen



Inleiding

0.1. Leeshandleiding

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

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

Deel II bevat de voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer. Hierbij zijn, in afwijking van de andere in opmaak zijnde ruimtelijke uitvoeringsplannen voor het Truiense buitengebied, haast alle voorschriften die op een bepaalde bedrijvensite betrekking hebben gebundeld in één artikelonderdeel. Op het grafisch plan staat voor elk perceel aangegeven in welke bedrijvensite en bestemmingszone(s) het gelegen is. De lezer hoeft alleen het desbetreffende artikelonderdeel en het overeenkomstige deel van bijlage 3 door te nemen.

Deel III, procedure, beschrijft de documenten en procedures die van tel zijn bij een slopingsaanvraag en een gewone aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (art. 27) en bij bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges (art. 28 en 29). Deze laatste zijn alleen van tel in een aantal welomschreven situaties, die bij het begin van art. 28 worden samengevat.

De nummering van de artikels is anders opgebouwd dan deze die sinds de uniformisering voor alle ruimtelijke uitvoeringsplannen in Sint-Truiden wordt toegepast, maar verwijst naar dezelfde geüniformiseerde nummer van elke bestemmingscategorie; hierdoor komen een reeks deelnummers in dit plan niet voor.

De specifieke bepalingen met betrekking tot dit plangebied zijn alleen bij de algemene en procedurele bepalingen van delen I en III met een overdruk aangeduid; in deel II is dit niet het geval.

De bijlagen verschaffen op een aantal punten meer gedetailleerde informatie en maken integraal deel uit van deze voorschriften; bijlage 3 is daarbij niet verordenend, maar richtinggevend bij de beoordeling van de aanvragen.

0.2. Algemene opvatting

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

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

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



I. Algemene bepalingen

Artikel 1. Begrenzing van het gebied

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

Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

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

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften zijn van toepassing op:

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

De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften worden binnen het plangebied toegepast op het perceel waarop de handelingen of bouwwerken betrekking hebben en op het geheel van daarbij aansluitende percelen die eigendom zijn van de aanvrager, evenals op alle percelen die in de feiten met het beschouwde perceel zijn verbonden (doorgeslagen scheidmuren binnin, door-

eenlopende weiden, akkers of boomgaarden zonder tussenliggende afsluitingen of met afsluitingen met opengaande delen ertussen, ...).

Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de kadastrale perceelsgrenzen (januari 2001), zoals die op de kaart van de feitelijke en juridische toestand zijn weergegeven.

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

Artikel 3. Bestaande reglementeringen

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

Artikel 4. Afwijkingsmodaliteiten

Het College van Burgemeester en Schepenen kan, aanvullend aan de elementen waarin de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan tolerantie marges voorzien, afwijkingen toestaan van de stedenbouwkundige voorschriften, enkel wat de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, en de voorschriften met betrekking tot de welstand betreft. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hiervoor vergezeld te zijn van een motiverende nota en de stedenbouwkundige vergunning dient aangaande dergelijke afwijkingen specifieke motieven te bevatten.

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

Artikel 5. Begrippen

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

Voor toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder

1. **woningen:** verblijfplaatsen van personen in één- of meergezinshuizen, in tehuizen voor kinderen, bejaarden, mindervaliden, kloostergemeenschappen en andere collectieve woonvormen alsook in gemeubileerd verhuurde lokalen (kamers,...). 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.
2. **kantoren:** ruimten die in hoofdzaak gebruikt worden voor bezoldigde hoofdarbeid, dienstlokalen inbegrepen. Kleine kantooruimten ten behoeve van een winkel of een am-

bachtelijk bedrijf worden als een onderdeel van deze functies beschouwd. Kantoren van publieke diensten worden als gemeenschapsvoorziening aangezien (zie begrip 8).

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

3. **winkels:** alle plaatsen waar publieke of private dienstverlening met een "open deur"-karakter of loketfunctie gebeurt met het oog op een frequent publiek bezoek.
4. **kleinwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte van max. 150 m² en een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantoorruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) van max. 200 m².
Met kleinwinkelbedrijven worden onder meer gelijkgesteld, voor zover ze aan deze oppervlaktevereisten voldoen: wasserettes, depots voor het wassen, verven en reinigen van textielproducten, kapperssalons, schoonheidsinstituten, manicuur- en pedicuur-salons, schoen- en sleutelmakers, apotheken, loketdiensten van post, bank, autorijsschool en dergelijke, immobiliënkantoren, interim- en uitzendarbeidsbureaus, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen met uitzondering van funeraria, benzinstations.
5. **middelgrootwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte begrepen tussen 150 en 750 m² of een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantoorruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) begrepen tussen 200 en 1000 m².
6. **reca-bedrijven:** alle horeca-bedrijven met uitzondering van hotels, pensions en motels. Cafeteria's van socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen worden als een onderdeel van deze laatste functies beschouwd en niet als reca-zaak.
7. **ambachtelijke bedrijven:** werkhuizen met een maximale oppervlakte van 10.000 m² voor de overdekte en eventueel niet overdekte ruimten tezamen (bijhorende kantoor- en winkelruimten en opslagplaatsen inbegrepen). Deze bedrijven mogen niet hinderlijk zijn voor hun omgeving en zijn onderworpen aan de wetgeving terzake.
Loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 500 m² en behoudens een toegang niet langs de straatzijde gelegen zijn.
8. **gemeenschapsvoorzieningen:** alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, verzorgende, religieuze, socio-culturele, culturele en sportieve aard aan de gemeenschap.
9. **collectieve autostandplaatsen:** openbare of private standplaatsen voor autovoertuigen -(half)ondergronds, in open lucht of overdekt- die verplicht ter beschikking worden gesteld van buurtbewoners of van (middel)langparkerende stadsbezoekers. Deze terbeschikkingstelling gebeurt al dan niet tegen vergoeding en/of met een welbepaald toewijzingsstelsel. Zij kan permanent zijn of op bepaalde tijdstippen, volgens de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen.
10. **bruto-vloeroppervlakte van een gebouw:** de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw, eventuele vloeren in het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2 meter boven aanwezig is. (Delen van) bouwlagen, met uitzondering van traphallen, met een vrije hoogte van meer dan 5 meter worden als dubbel meegeteld.
11. **bruto-vloeroppervlakte van een bestemming:** de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen of delen ervan die voor die bestemming effectief worden gebruikt, eventuele vloeren in het dak ingerekend voor zover er een vrije hoogte van 2 meter boven aanwezig is.
12. **bebouwingsindex (B/T):** de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestem-

mingszone op een perceel, of in voorkomend geval op 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 bestemmingszone 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 (bijv. op het dak van een (half)ondergrondse inpandige garage).

13. **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.
14. **fietsenstalplaats**: een open of overdekte ruimte die voldoende groot en uitgerust is (bijv. met klemmen, rekken, een steunmuur) voor het stallen van een of meer fietsen.
15. **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.
16. **verharding**: alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen **watertdichte verhardingen**, zoals bijv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, dals, tegels, kunststoffolies en **half-verhardingen** zoals bijv. grastegels, steenslagverharding, grindafwerking, dolomiet, waterdoorlatende klinkers die beperkt waterdoorlatend zijn (wanneer dit in voorkomend geval tot in de fundering wordt doorgetrokken).
17. **rooilijn**: grens van het perceel met de openbare weg.
18. **voorgevelbouwlijn**: denkbeeldige lijn die de voorste grens van de bebouwing aan de straatzijde(n) aangeeft. Veelal valt deze meestal samen met de rooilijn; in een aantal gevallen is ze een aantal meter achter de rooilijn vastgelegd.
19. **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.
20. **achterbouw**: het gedeelte van een gebouw achter de hoofdbouw.
21. **zadeldak**: dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken die in een nok samenkomen. Bij een langs zadeldak ligt de nok evenwijdig aan de straat, bij een dwars zadeldak loodrecht erop.
22. **dakbasis**: denkbeeldig vlak dat het voorste vlak van een zadeldak in zijn onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.
23. **vrijstaande gevel**: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
24. **open bebouwing**: bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
25. **halfopen bebouwing**: bebouwingswijze waarbij één van beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen is geplaatst.
26. **bescherming als waardevol pand**: deze bescherming houdt in dat bij renovatie met de vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft moet rekening gehouden worden en dat vervangende nieuwbouw alleen toegelaten is wanneer hij op die plek aantoonbaar meer kwaliteit inbrengt dan het bestaande.
27. **harmonische samenhang**: houdt in dat panden voor het merendeel van de elementen die hun voorkomen bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen en andere gevelkenmerken) aansluiten bij die elementen in de omgeving of er doordacht en verantwoord positief van afwijken.
28. **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.

29. **maximum-gabarit:** een opgegeven denkbeeldige lijn in de langsdoorsnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel, enkel met uitzondering van antennes, schouwen en verluchtingspijpen, moet passen. Ook liftkokers, technische lokalen, dakkapellen, balkons en dergelijke moeten binnen het maximum-gabarit vallen.
30. **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.
31. **dagrecreatie:** alle recreatieve activiteiten, met uitsluiting van deze waar overnachtingen mee gepaard gaan.
32. **hoogstamboomgaard:** een omsloten stuk (weide)grond beplant met vruchtbomen met hoge, lange stammen, hetzij kwekerij of niet.
33. **schouder van een holle weg:** (ook kruin van een holle weg genaamd) het bovendeel van de berm van een holle weg, waar deze berm qua helling verflauwt en ombuigt naar het naastliggende land. De schouder van de holle weg loopt door tot op dit punt waar de raaklijn van de bermhelling volledig samenvalt met het vlak van het naastliggende land; in voorkomend geval behoort de volledige topkam dus tot de schouder van de holle weg.
34. **fruitboom van een oude hoogstammige fruitvariëteit:** fruitboom van een ras dat voorkomt op de lijst die door de Gemeenteraad van Sint-Truiden is goedgekeurd en die de lijst die de Afdeling Duurzame Landbouw van de Vlaamse Gemeenschap hanteert bij de toekenning van de subsidies voor bescherming van de genetische diversiteit aanvult met een aantal economische variëteiten zoals die ook door de Nationale Boomgaarden-Stichting worden gehanteerd.
35. **traditionele of streekeigen haag-, boom- en struiksoorten:**
De bomen, heesters en hagen die voor het grondgebied van Sint-Truiden als streekeigen beschouwd zijn opgesomd in punt 0.3 / 48) van de goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (besluit BD 9/1/2003) en in de latere versies daarvan.
36. **beplantingsplan:** plan dat de krachtlijnen van de beplanting op een perceel aangeeft en dus de hoogstammige bomen, de zones voor hoge en lage beplanting en de te verhardende delen situeert.
37. **kangoeroewoning:** woning met permanente mantelzorg op vrijwillige basis die fysisch één geheel uitmaakt met een gewone bedrijfswoning of een gezinswoning.
38. **verblijfsrecreatie:** voor de toepassing van de bepalingen van dit R.U.P. worden als verblijfsrecreatie beschouwd: kampeerterrein, trekkerscamping, jeugdvakantieverblijf, jeugdherberg, bed-and-breakfast, chambres d'hôtes en gîtes.
39. **geluidsarme dagrecreatie:** voor de toepassing van de bepalingen van dit R.U.P. worden als geluidsarme dagrecreatie beschouwd: alle recreatieve activiteiten, met uitsluiting van deze waar overnachtingen mee gepaard gaan en van potentieel sterk geluidsproducerende recreatieve activiteiten zoals dancings, discotheken, kartings. Een feestzaal die op hedendaagse wijze is geïsoleerd en waarvan de activiteiten hoofdzakelijk binnen plaats vinden wordt beschouwd als een reca-bedrijf.

Artikel 6. Parkeervoorschriften

6.1. Gebouwbonden parkeerplaatsen

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

Om een veelheid aan garages, poorten en inritten langs de straten te vermijden, wordt bij elk bouwinitiatief slechts een klein aantal gebouwbonden parkeerplaatsen nagestreefd.

Per bestemming legt dit R.U.P. (in artikel 6.1.1.) het aantal nastrevenswaardige gebouwbonden parkeerplaatsen en de toegelaten maximumcapaciteit vast. Het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen is zonder meer toegelaten.

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

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

Voor alle parkeerplaatsen van de maximumcapaciteit die niet effectief (mogen) worden gebouwd, zal de bouwheer een vergoeding betalen aan het stadsbestuur van Sint-Truiden (zie 6.1.2).

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

6.1.1. Bepaling van de nastrevenswaardige en maximum capaciteit

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

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

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

Tabel 1. Nastrevenswaardige en maximum capaciteit aan gebouwgebonden parkeerplaatsen

bestemming	stallingscapaciteit voor auto's		verplichte fietsstandplaatsen
	maximum	nastrevenswaardige	
woningen	voor elke woning met ingang gelegen boven de eerste bouwlaag: 1 per woning	0, tenzij bij grote complexen (≥ 20 won.): 1 per 2 woningen	1 per woning
kantoren, diensten, winkels, restaurants, cafés, bedrijfs-garages, ambachtelijke bedrijven	1 per 50 m ²	0	1 per 50 m ² vloeroppervlakte
(middel)grootwinkelbedrijven	1 per 10 m ² vloeroppervlakte	1 per 50 m ² vloeroppervlakte	1 per 10 m ² vloeroppervlakte
vergaderzalen en andere educatieve ruimten	1 per 10 zitplaatsen	1 per 50 zitplaatsen	1 per 10 zitplaatsen
hotels en verblijfsrecreatie	1 per 3 kamers	1 per 5 kamers	1 per 3 kamers
motels	1 per kamer	1 per kamer	1 per 3 kamers
andere recreatieve ruimten	1 per 50 m ²	0	1 per 50 m ² vloeroppervlakte
recreatieve buitenterreinen	1 per 250 m ²	1 per 500 m ²	1 per 250 m ²
scholen	1 per klaslokaal	1 per 5 klaslokalen	5 per klaslokaal

6.1.2. Vervangende vergoeding

Op basis van de aanvraag en het eventuele advies van de Bouwcommissie stelt het College van Burgemeester en Schepenen in de vergunning het precieze aantal te voorziene gebouwgebonden parkeerplaatsen vast.

Indien dit aantal lager ligt dan de maximum capaciteit, is de aanvrager verplicht voor die ontbrekende of niet opportuun bevonden parkeerruimte een vervangende vergoeding aan het stadsbestuur te betalen, volgens het terzake geldende belastingsreglement. De stedenbouwkundige vergunning wordt pas afgeleverd na het betalen van deze vergoeding.

Het stadsbestuur benut deze betaalde vergoedingen voor het realiseren van lang-, halflang- en bewonersparkeerruimten in en rond de kernstad.

6.2. Collectieve autostandplaatsen

Collectieve autostandplaatsen, bovenop eventuele gebouwgebonden parkeerplaatsen, zijn alleen toegelaten in de zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied, ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied en in de open zones voor parkeren. De technische voorschriften van artikel 6.3 zijn ook voor collectieve standplaatsen van tel.

6.3. Technische voorschriften voor alle parkeerplaatsen

6.3.1. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen

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

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

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

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

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

6.3.2. Gegevens te verstrekken door de aanvrager

- Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en elk omgevingsrapport moeten worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit de nastrevenswaardige en de maximum stallingscapaciteit met betrekking tot het bouwinitiatief blijkt, alsook het aantal plaatsen dat de bouwheer effectief wil voorzien. Eventuele collectieve standplaatsen worden in deze nota apart vermeld.
- Elk omgevingsrapport dat wordt ingediend om een afwijking qua parkeerplaatsen te motiveren, moet aan de voorschriften van deel III beantwoorden.
- Op het grondplan dat bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning is gevoegd moeten rechthoekjes die voldoen aan de hiervoor bepaalde minimale afmetingen (zie artikel 6.3.1.) de vereiste parkeervakken aangeven. Op dat grondplan zijn ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk opgetekend.

II. Voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer

Artikel 7. Zonering en bestemmingen

Volgende zones en overdrukken worden onderscheiden.

Gebiedsdekkende bestemmingszones die de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren (dd. 1/1/2002) volledig vervangen zijn :

- agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden.
- open zone voor parkeren
- groene schakel
- onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer
- agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied
- educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied
- zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied
- zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied
- parkgebied
- nabestemming agrarisch gebied (overdruk).
- met recreatie (overdruk)

Niet-gebiedsdekkende overdrukken die de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren (dd. 1/1/2002) aanvullen en/of gedeeltelijk wijzigen zijn :

- met hoge groenelementen
- met para-agrarische bedrijvigheid
- met serreteelt.

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

Artikel 8. Bestemmingen

Volgende tabel vat voor de belangrijkste bestemmingszones de hoofdbestemming en de nevenbestemmingen die binnen de aangegeven beperkingen zijn toegelaten, samen.

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

Tabel 2. Bestemmingszones - verplichte hoofdbestemmingen en toegelaten nevenbestemmingen

bestemmingen	zone middelgroot-winkelbedrijf in buitengebied	zone amb. bedrijvig. in buitengebied	zone educa. waardevolle hoeve	educa. recrea. projectzone in waardevol pand	open zone voor parkeer	onbebouwde zone	overdruk met agrarische bedr.	overdruk met serreteelt	overdruk met recreatie
				(*)					
woningen	T, 1 bedrijfsw en evt. nabestem	T, één bedrijfswon	T	H, $\geq 1/3$ vl, tenzij bij hotel	0	0	T, 1 bedrijfsw	T, 1 bedrijfsw	T, één bedrijfswon
middelgroot winkelbedrijven ($\geq 200, \leq 1000 \text{ m}^2$)	H $\geq 2/3$ vl.	0	0	0	0	0	0	0	0
kleinwinkelbedrijven en reca ($\leq 200 \text{ m}^2$)	T, max. één bedrijf	evt. T, max. één reca	T, max. 1 reca + 1 verkoop.	T, reca	0	0	0	T, één, < 100 m^2 van serrepod.	evt. T, max. één reca < 200 m^2
kantoren	0	0	T, < 100 m^2	T, < 100 m^2	0	0	0	0	0
ambachtelijke bedrijven	T, max. één bedrijf	H, $\geq 2/3$ vl.	T, kunstamb.	0	0	0	evt. T, paragr.	0	evt. H
hotels	0	0	0	T	0	0	-	-	0
recreatie	0	0	T, ook verblijfsrecrea < 400 m^2	H, ook verblijfsrecrea	0		-	-	H, ook verblijfsrecrea
gemeenschapsvoorzieningen	T	evt. T	T	H	evt. T	0	-	-	evt. T
collectieve auto-stand plaatsen	T	0	0	0	evt. T	0	-	-	0
landbouw	T	T	H	T	T	0	H	H	T
niet-bebouwbare ruimte	T	T	T	T	H	H	T	T	T

H = verplichte hoofdbestemming / T = toegelaten nevenbestemming / 0 = niet toegelaten / evt. = voor sommige sites van toepassing, maar niet voor alle / - = niet van toepassing / (*) = omgevingsrapport verplicht / vl = vloeroppervlakte

In de bebouwbare zones mogen bestaande bestemmingen die afwijken van bovenstaande bestemmingsvoorschriften (zie tabel 2), behouden worden. Zij mogen op geen enkele manier worden uitgebreid.

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

Artikel 9. Voorschriften voor bedrijvencluster b1, b2, b3, b69

In deze bedrijvencluster gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

9.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer

Dit artikel heeft betrekking op percelen van bedrijven nummers b1, b2 en b69.

9.18.1. Bestemming

De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten; zij zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies. Voetgangers- en fietspaden 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 9.36.1).

9.18.2. Inrichting

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 hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale hoogte van 8 m. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord.

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 omgevingsrapport 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.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 9.18.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 9.18.2;
- 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, voor buffering en indringing van oppervlaktewater of voor het geven van ruimte aan een waterloop;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 9.18.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen, met uitzondering van de bestaande niet-streekeigen hoogstammige bomen die minder dan de helft van het verplichte aantal te voorziene hoogstammige bomen uitmaken;
- de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 9.18.2 en in het bijzonder van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen

Zo het als verplicht aangeduide werk van de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 9.18.2 in de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer en de verplichte werken zoals omschreven in art. 9.36.2 in de aanpalende zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming van onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer voor de perceel delen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 9.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

9.18.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

9.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied

Dit artikel heeft betrekking op zones in de grafische deelplannen nummers met bedrijf b2.

9.19.1. Bestemming

De in grondkleur aangegeven bestemming blijft van kracht tot de eerste datum van volgende twee mogelijkheden :

- 31 december 2025;
- twee jaar nadat alle handels- of ambachtelijke activiteiten op het betrokken perceel zijn stopgezet, en dit blijkt uit het feit dat er geen jaarrekeningen over economische activiteiten op dit perceel bij de handelsrechtbank zijn neergelegd,

of tot wanneer de in grondkleur aangegeven bestemming vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikel 9.36.2.

Vanaf de datum bepaald in vorige alinea wordt de bestemming van agrarisch gebied van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Deze bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

9.19.2. Inrichting

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.

9.19.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

9.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied

Dit artikel heeft betrekking op zones in de grafische deelplannen nummers met bedrijven b1, b2, en b3.

9.36.1. Bestemming

In de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zijn ambachtelijke bedrijven de hoofdbestemming. In de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied met bedrijf b2 is een betoncentrale de enige toegelaten ambachtelijke bedrijvigheid en is er geen nevenbestemming toegelaten.

In een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale brutovloeroppervlakte uitmaken: wonen (met name 1 bedrijfswoning), toon- en verkoopsruimte van de eigen ambachtelijke producten (per bedrijf kleiner dan 100 m²). Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn zonder oppervlaktebeperking als nevenbestemming 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 zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied en de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen.

9.36.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. Wanneer voor het aangeduide deel van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied van bedrijf b2 nabestemming ingaat (cfr. art. 9.19) worden voor het resterend deel van de zone (oppervlakte ca. 1.300 m²) een bebouwingsindex (B/T 30 %) en een vloer-index (V/T 0,5), die beide een maximum zijn, van tel.

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. Wat de bouwhoogten betreft houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

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.

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.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. 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 geleiding). In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 10 % ervan kleine en middelgrote constructies zoals tuin- en sleufmuren, reclame-inrichtingen, masten, silo's, autowasinstallaties, benzinepompen, overkappingen voor wagentjes of fietsen worden geconstrueerd. 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

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 9.36.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 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 voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 9.36.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 9.18 en van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen;
- de andere verplichte werken zoals omschreven in art. 9.18;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 9.19 worden er vanaf die datum van kracht.


Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

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.

9.36.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

9.39. Overdruk met para-agrarische bedrijvigheid

 Dit artikel heeft betrekking op percelen van bedrijf nummer b69.

9.39.1. Bestemming

De bestemming agrarisch gebied aangeduid in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) met de bijhorende bestemmingsvoorschriften blijven, behoudens de nagenoemde uitzondering, onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

In de overdrukzone met para-agrarische bedrijvigheid zijn ook para-agrarische bedrijven als hoofd- of nevenbestemming toegelaten. 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 met het landbouwproductieproces 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.

9.39.2. Inrichting

De inrichtingsvoorschriften van de bestemming agrarisch gebied uit de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) blijven onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

9.39.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

9.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

9.98.2. Open te laten doorgangen

Dit artikel heeft betrekking op percelen van bedrijven b1, b2 en b3.

Op het grafisch plan zijn de openbare erfdiensbaarheden voor doorgangen van wagens en/of voetgangers aangegeven. De delen ervan die niet in een bestemmingszone van dit R.U.P. zijn gelegen, zijn te beschouwen als een overdruk op de bestemmingen die dat perceel heeft in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) of in ruimtelijke uitvoeringsplannen die deze vervangen.

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

Deze doorgangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid, binnen een spelingsmarge van 10 m rond de aangeduide as.

Doorgangen voor langzaam verkeer hebben een minimale vrije breedte van 1,5 m en, daar waar ze overbouwd zijn, een minimale vrije hoogte van 2,5 m. Doorgangen voor wagens hebben een minimale vrije breedte en een vrije hoogte die beantwoorden aan de betreffende gemeentelijke reglementering over de brandveiligheid.

9.98.3. Te bebomen randafwerking

Dit artikel heeft betrekking op percelen van bedrijven b1, b2 en b69.

Op het grafisch plan zijn de te bebomen randafwerkingen aangegeven. De delen ervan die niet in een bestemmingszone van dit R.U.P. zijn gelegen, zijn te beschouwen als een overdruk op de bestemmingen die dat perceel heeft in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) of in ruimtelijke uitvoeringsplannen die deze vervangen. Voor deze randafwerkingen dient minimaal een rij met meerjarige streekeigen hoogstamige bomen met op dat moment een minimale hoogte van 5 m en 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.

9.98.4. Hoofdontsluiting

Dit artikel heeft betrekking op percelen van bedrijf b2.

Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens en/of voetgangers aangegeven. Deze toegangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond het aangeduide punt.

Artikel 10. Voorschriften voor bedrijvensite b7

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

10.1. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden

10.1.1. Bestemming

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

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

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

10.1.2. Inrichting

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

Toelaatbare werken

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

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;

- ten behoeve van agrarische functies, met inbegrip van het kweken van paarden, het verbouwen van de bestaande gebouwen binnen het huidige volume, evenals bij uitbreiding maximaal een verdubbeling van het bestaande volume;
- het oprichten van schuilhokken voor vee;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen; deze kunnen enkel bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen met een maximale hoogte van 1,20 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden;
- het aanleggen en/of verharden van paden en toegangswegen naar gronden en gebouwen, andere dan veeschuilhokken; zij mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden en niet breder zijn dan 3 meter;
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan);
- het kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen, mits ten laatste het eerstvolgende plantseizoen tot heraanplant van een potentieel evenwaardige plant of boom wordt overgegaan. Voor hoogstamboomgaarden en solitaire hoogstammige bomen wordt het kappen alleen bij objectieve kapnood toegelaten, namelijk waarneer het verder laten staan van de boom de veiligheid of gezondheid in het gedrang zou brengen; deze aanvragen worden in een omgevingsrapport dat ook de voorziene heraanplantingen en de timing hiervan aangeeft, gemotiveerd. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel III van dit R.U.P. Het kappen van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het bebossen, het aanplanten van fruitbomen van een oude hoogstammige fruitvariëteit en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de traditionele of streekeigen planten;
- het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap;
- qua reliëfwijzigingen: de aanleg van beschermende greppels naast de schouders van holle wegen en naast natuurverbindende stroken, de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende aarden dijken (helling kleiner dan 1/5), greppels en poelen in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Verboden werken

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden :

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 10.1.2;
- met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 10.1.2, het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;

- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder punt 10.1.2;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 10.1.2;
- het opslaan van om het even welke producten of materialen, tenzij diegene die noodzakelijk zijn voor de landbouwexploitatie en op plekken zonder ecologische waarde gebeuren; afdekmaterialen mogen uitsluitend gebruikt worden wanneer zij een donkere kleur hebben;
- het aanbrengen van verhardingen in en rondom schuilhokken voor vee;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen); ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomd als toegelaten werken onder punt 10.1.2;
- 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;
- het aanplanten van laagstamfruitbomen;
- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend..

Verplichte werken

In de zone is bij eventuele grondwerken archeologische begeleiding noodzakelijk, gelet op de nabijheid van de Romeinse weg.

In voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van verharde oppervlakten op private percelen zoals omschreven bij de verboden werken in punt 10.1.2;
- het egaliseren van ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant, voor zover niet reeds aanwezig, van hagen met streekeigen soorten haagplanten op minstens twee randen van een hoogstamboomgaard in deze zone, bij voorkeur deze die niet gelegen zijn langs openbaar domein, en op alle plekken waar boomgaarden grenzen aan percelen met woonbebouwing;
- de voorafgaandelijke plaatsing van beschermende metalen of houten korven van minstens 2,5 m hoog en van een model dat door het College wordt goedgekeurd rond alle stammen in een hoogstamboomgaard vooraleer begrazing door paarden, koeien of ander groot vee in de boomgaard plaats vindt;

- de aanleg van een greppel op de buitenste rand van de bufferstrook langsheen de holle wegen;
 - de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend;
- en voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient met een uitgebreide dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk) :
- de aanplant, voor zover niet reeds aanwezig, van hoogstammige fruitbomen op de percelen.

10.1.3. Beheer

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

De Stad Sint-Truiden voert een stedelijk reglement in voor aanleg- en beheersovereenkomsten met een bijhorende financiële ondersteuningsregeling ten behoeve van eigenaars en/of pachters, huurders of andere gebruikers van percelen in de agrarische gebieden met landschappelijke waarde, en in het bijzonder van de hoogstamboomgaarden.

10.38. Overdruk met recreatie

De bepalingen van dit artikel zijn louter aanvullend aan deze van artikel 10.1.

10.38.1. Bestemming

In het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden met recreatie zijn in de bestaande gebouwen, in de toegelaten uitbreiding ervan en de directe omgeving daarvan (binnen een straal van 30 m) recreatieve inrichtingen mede de hoofdbestemming. Tot deze recreatieve inrichtingen behoren ook een kantine in functie van de eigen recreatieve activiteiten (met name maximum 200 m²) en verblijfsrecreatie (max. tien kamers). Reca-zaken zijn niet toegelaten.

10.38.2. Inrichting

De bepalingen van artikels 10.1.2 zijn hier integraal van toepassing. Aanvullend kunnen evenwel volgende handelingen en werken onder volgende voorwaarden toegelaten worden mits zij verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde :

- ten behoeve van dag- of verblijfsrecreatieve functies het verbouwen van de bestaande gebouwen binnen het huidige volume, evenals een uitbreiding van de bestaande bebouwde oppervlakte met maximum 5 % en/of het plaatsen van een schuin dak bovenop het bestaande volume.

10.38.3. Beheer

De bepalingen van artikel 10.1.3 zijn hier integraal van toepassing.

10.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

10.98.3. Te bebomen randafwerking

Op het grafisch plan zijn de te bebomen randafwerkingen aangegeven. Voor deze randafwerkingen dient minimaal een rij met meerjarige streekeigen hoogstammige bomen met op dat moment een minimale hoogte van 5 m en met een potentiële hoogte van minimaal 7 m 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 11. Voorschriften voor bedrijvensite b10

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

11.1. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden

11.1.1. Bestemming

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

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

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

11.1.2. Inrichting

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

Ondergrondse werken in de nabijheid van Kapelstraat worden met de nodige vakmanschap en voorzichtigheid uitgevoerd om de aanwezige ondergrondse hoogspanningsleiding niet te beschadigen.

Toelaatbare werken

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

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- in de zone op het grafisch deelplan met bedrijf b7 het verbouwen van de bestaande gebouwen binnen het huidige volume voor agrarische of dag- of verblijfsrecreatieve functies;
- het oprichten van schuilhokken voor vee;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen; deze kunnen enkel bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen met een maximale hoogte van 1,20 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden;
- het aanleggen en/of verharden van paden en toegangswegen naar gronden en gebouwen, andere dan veeschuilhokken; zij mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden en niet breder zijn dan 3 meter;
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan);
- het kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen, mits ten laatste het eerstvolgende plantseizoen tot heraanplant van een potentieel evenwaardige plant of boom wordt overgegaan. Voor hoogstamboomgaarden en solitaire hoogstammige bomen wordt het kappen alleen bij objectieve kapnood toegelaten, namelijk waarneer het verder laten staan van de boom de veiligheid of gezondheid in het gedrang zou brengen; deze aanvragen worden in een omgevingsrapport dat ook de voorziene heraanplantingen en de timing hiervan aangeeft, gemotiveerd. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel III van dit R.U.P. Het kappen van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het bebossen, het aanplanten van fruitbomen van een oude hoogstammige fruitvariëteit en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de traditionele of streekeigen planten;
- het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap;
- qua reliëfwijzigingen: de aanleg van beschermende greppels naast de schouders van holle wegen en naast natuurverbindende stroken, de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende aarden dijken (helling kleiner dan 1/5), greppels en poelen in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken;

- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Verboden werken

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden :

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 11.1.2;
- met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 11.1.2, het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder punt 11.1.2;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 11.1.2;
- het opslaan van om het even welke producten of materialen, tenzij diegene die noodzakelijk zijn voor de landbouwexploitatie en op plekken zonder ecologische waarde gebeuren; afdekmaterialen mogen uitsluitend gebruikt worden wanneer zij een donkere kleur hebben;
- het aanbrengen van verhardingen in en rondom schuilhokken voor vee;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen); ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomd als toegelaten werken onder punt 11.1.2;
- 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;
- het aanplanten van laagstamfruitbomen;
- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend..

Verplichte werken

In voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van verharde oppervlakten op private percelen zoals omschreven bij de verboden werken in punt 11.1.2;
 - het egaliseren van ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
 - het verwijderen van opgeslagen materiaal;
 - het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
 - de aanplant, voor zover niet reeds aanwezig, van hagen met streekeigen soorten haagplanten op minstens twee randen van een hoogstamboomgaard in deze zone, bij voorkeur deze die niet gelegen zijn langs openbaar domein, en op alle plekken waar boomgaarden grenzen aan percelen met woonbebouwing;
 - de voorafgaandelijke plaatsing van beschermende metalen of houten korven van minstens 2,5 m hoog en van een model dat door het College wordt goedgekeurd rond alle stammen in een hoogstamboomgaard vooraleer begrazing door paarden, koeien of ander groot vee in de boomgaard plaats vindt;
 - de aanleg van een greppel op de buitenste rand van de bufferstrook langsheen de holle wegen;
 - de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend;
- en voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient met een uitgebreide dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk) :
- de aanplant, voor zover niet reeds aanwezig, van hoogstammige fruitbomen op de percelen.

11.1.3. Beheer

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

De Stad Sint-Truiden voert een stedelijk reglement in voor aanleg- en beheersovereenkomsten met een bijhorende financiële ondersteuningsregeling ten behoeve van eigenaars en/of pachters, huurders of andere gebruikers van percelen in de agrarische gebieden met landschappelijke waarde, en in het bijzonder van de hoogstamboomgaarden.

11.16. Open zone voor parkeren

11.16.1. Bestemming

De open zones voor parkeren zijn bestemd voor gebouwgebonden parkeer- en stallingsplaatsen van wagens (volgens de bepalingen van artikel 6.1, toegepast op de aanleunende bestemmingszones binnen het plangebied van dit R.U.P.) en vervullen, naast deze parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving.

11.16.2. Inrichting

Ondergrondse werken in de nabijheid van Kapelstraat worden met de nodige vakmanschap en voorzichtigheid uitgevoerd om de aanwezige ondergrondse hoogspanningsleiding niet te beschadigen.

Toelaatbare werken

De gebouwgebonden autostandplaatsen voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 6.3 en van dit artikel 11.16.2 en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake. Om de draagkracht van de betreffende sites in het buitengebied niet te overschrijden wordt elke open zone voor parkeren zodanig ingericht dat er niet meer dan 1 parkeer- of stallingsplaats per 35 m² aanwezig is.

In de open zone voor parkeren mag :

- een ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarage worden voorzien wanneer deze volledig wordt bedekt met een daktuin. Deze tuin past zich qua reliëf en aanleg in het omringende landschap in, is voldoende afgeschermd van de geburen;
- bij aanleg van de parkeerplaatsen in open lucht, maximum 50 % van de oppervlakte per zone worden verhard met waterondoorlatend materialen. Min. 50 % van de oppervlakte van de zone moet volledig onverhard blijven;
- op maximaal 10 % van de oppervlakte per zone een of meerdere kleine constructies zoals tuinmuren, reclame-inrichtingen, masten, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine auto-wasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. Deze worden verzorgd, sober en aantrekkelijk afgewerkt;
- een ondergrondse leiding met bijhorende installaties worden aangelegd en onderhouden.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte in de open zone voor parkeren op dat perceel; het College kan de plaats daarvan aanduiden.

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

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters van de verhardingen en de eventuele daken worden conform de bepalingen in de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening en de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater opvangen, 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 11.16.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 11.16.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de hoogstammige bomen in de open zone voor parkeren zoals omschreven in art. 11.16.2;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de open zone voor parkeren bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde open zone voor parkeren niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van open zone voor parkeren voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 11.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.


11.16.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

11.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied

Dit artikel heeft mogelijk betrekking op zones in dit grafisch deelplan die onder de toepassing van artikels 11.16 en 11.36 vallen.

11.19.1. Bestemming

 De in grondkleur aangegeven bestemming blijft van kracht tot wanneer deze vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikels 11.16.2 of 11.36.2.

Vanaf de datum bepaald in vorige alinea wordt de bestemming van agrarisch gebied van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Deze bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

11.19.2. Inrichting

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.

11.19.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

11.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied

11.36.1. Bestemming

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), reca-zaken (met name max. één bedrijf kleiner dan 100 m² in de zone met bedrijf b10 die aan een fietsroute is gelegen), toon- en verkoopsruimte van de eigen ambachtelijke producten (per bedrijf kleiner dan 100 m²) en gemeenschapsvoorzieningen. Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn zonder oppervlaktebeperking als nevenbestemming toegelaten.

11.36.2. Inrichting

Ondergrondse werken in de nabijheid van Kapelstraat worden met de nodige vakmanschap en voorzichtigheid uitgevoerd om de aanwezige ondergrondse hoogspanningsleiding niet te beschadigen.

Toelaatbare werken

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. 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. Wat de bouwhoogten betreft houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

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.

Bij 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. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is toegestaan en wordt aanbevolen; deze ondergrondse oppervlakten worden niet mee ingerekend bij de bepaling van de vloerterreinindex respectievelijk de toegelaten parkeermogelijkheden.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. 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). In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 10 % ervan kleine en middelgrote constructies zoals tuin- en sleufmuren, reclame-inrichtingen, masten, silo's, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine autowasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen ook ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarages die vol-

ledig bedekt zijn met een daktuin. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters van de verhardingen en de eventuele daken worden conform de bepalingen in de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening en de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater opvangen, 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.



Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 11.36.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 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 voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 11.36.2;

- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de hoogstammige bomen in de niet-bebouwde delen van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zoals hiervoor beschreven in art. 11.36.2 en van de hoogstammige bomen in de aanpalende open zones voor parkeren zoals omschreven in art. 11.16;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied voor de perceel delen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 11.19 worden er vanaf die datum van kracht. Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

11.36.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

11.38. Overdruk met recreatie

De bepalingen van dit artikel zijn louter aanvullend aan deze van artikel 11.36.

11.38.1. Bestemming

In het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden met recreatie zijn in de bestaande gebouwen en de directe omgeving daarvan (binnen een straal van 30 m) recreatieve inrichtingen mede de hoofdbestemming. Tot deze recreatieve inrichtingen behoren reca-zaken (met name maximum één bedrijf kleiner dan 200 m²) en verblijfsrecreatie.

In de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid met recreatie in buitengebied zijn ambachtelijke bedrijven en/of recreatieve inrichtingen de hoofdbestemming. Zij mogen beide over de volledige toegelaten bruto-vloeroppervlakte worden gerealiseerd. Tot deze recreatieve inrichting behoort verblijfsrecreatie. Aanvullend aan de bepalingen van artikel 11.36.1 betekent dit :

- In een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid met recreatie 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), reca-zaken (met name max. één bedrijf kleiner dan 200 m²), toon- en verkoopsruimte van de eigen ambach-

telijke producten (per bedrijf kleiner dan 100 m²) en gemeenschapsvoorzieningen. Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn zonder oppervlaktebeperking als nevenbestemming toegelaten.

11.38.2. Inrichting

De bepalingen van artikel 11.36.2 zijn hier integraal van toepassing.

11.38.3. Beheer

De bepalingen van artikel 11.36.3 zijn hier integraal van toepassing.

11.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

11.98.1. Waardevolle panden

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

Al de waardevolle panden die bij het opstellen van dit R.U.P. niet als monument erkend zijn, worden met hun waardevolle elementen weergegeven in de overzichtslijst van bijlage 2. Deze waardevolle elementen kunnen zijn: de bouwperiode of stijl, het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde driuplijsten, poortomlijstingen, deuropomlijstingen, verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen en eventuele bijzondere kenmerken zoals een ingewerkt wapenschild, een waardevolle achtergevel, ...

Al deze panden krijgen in dit R.U.P. **een bescherming als waardevol pand**. Dit houdt in dat de aangegeven vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft in principe behouden moeten blijven. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken. De huidige kroonlijsthoogte moet behouden blijven.

Afwijkingen, door deze waardevolle elementen op een eigentijdse manier te interpreteren of door een nieuwbouw van hogere kwaliteit dan het bestaande te voorzien, zijn mogelijk mits zij inspelen op de omgeving en mits motivatie in een omgevingsrapport. De bestaande kroonlijsthoogte is evenwel een maximum. Ook bij een eigentijdse interpretatie staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

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

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een waardevol pand zal een niet-bindend advies aan het Bestuur Monumenten en Landschappen worden gevraagd.

11.98.4. Hoofdontsluiting

Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens en/of voetgangers aangegeven. Deze toegangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond het aangeduide punt.

Artikel 12. Voorschriften voor bedrijvensite b18

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

12.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer

12.18.1. Bestemming

De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten; zij zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies. Voetgangers- en fietspaden 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 12.36.1).

12.18.2. Inrichting

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 hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale hoogte van 8 m. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord.

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 omgevingsrapport 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 onbebouwde 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, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 12.18.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 12.18.2;
- 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, voor buffering en indringing van oppervlaktewater of voor het geven van ruimte aan een waterloop;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 12.18.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen, met uitzondering van de bestaande niet-streekeigen hoogstammige bomen die minder dan de helft van het verplichte aantal te voorziene hoogstammige bomen uitmaken;

- de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 12.18.2 en in het bijzonder van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen.

Zo het als verplicht aangeduide werk van de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 12.18.2 in de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer en de verplichte werken zoals omschreven in art. 12.36.2 in de aanpalende zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming van onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 12.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

12.18.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

12.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied

12.19.1. Bestemming

De in grondkleur aangegeven bestemming blijft van kracht tot de laatste datum van volgende twee mogelijkheden :

- twee jaar nadat alle handels- of ambachtelijke activiteiten op het betrokken perceel zijn stopgezet, en dit blijkt uit het feit dat er geen jaarrekeningen over economische activiteiten op dit perceel bij de handelsrechtbank zijn neergelegd en er geen nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning of melding van een functiewijziging bij het stadsbestuur is ingediend;
- de einddatum van de geldende milieuvergunning(en) met betrekking tot dat perceel en voor zover er geen nieuwe aanvraag voor een milieuvergunning 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),

of tot wanneer de in grondkleur aangegeven bestemming vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikel 12.36.2.

Vanaf de datum bepaald in vorige alinea wordt de bestemming van agrarisch gebied van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter.

ter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Deze bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

12.19.2. Inrichting

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.

12.19.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

12.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied

12.36.1. Bestemming

In de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zijn ambachtelijke bedrijven de hoofdbestemming.

In deze zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zijn geen andere nevenbestemmingen dan agrarische en para-agrarische activiteiten toegelaten.

Alvorens in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied waarnaast een onbebouwde 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 zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied en de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen.

12.36.2. Inrichting

Toelaatbare werken

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

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. Wat de bouwhoogten betreft houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

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.

Bij 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. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is toegestaan en wordt aanbevolen; deze ondergrondse oppervlakten worden niet mee ingerekend bij de bepaling van de vloerterreinindex respectievelijk de toegelaten parkeermogelijkheden.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. 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). In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 10 % ervan kleine en middelgrote constructies zoals tuin- en sleufmuren, reclame-inrichtingen, masten, silo's, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine autowasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen ook ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met een daktuin. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 12.36.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 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 voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 12.36.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 12.18 en van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen en in de niet-bebouwde delen van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zoals hiervoor beschreven in art. 12.36.2;
- de andere verplichte werken zoals omschreven in art. 12.18;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 12.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

12.36.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

12.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

12.98.1. Open te laten doorgangen

Op het grafisch plan zijn de openbare erfdiensbaarheden voor doorgangen van wagens en/of voetgangers aangegeven. De delen ervan die niet in een bestemmingszone van dit R.U.P. zijn gelegen, zijn te beschouwen als een overdruk op de bestemmingen die dat perceel heeft in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) of in ruimtelijke uitvoeringsplannen die deze vervangen.

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

Deze doorgangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid, binnen een spelingsmarge van 10 m rond de aangeduide as.

Doorgangen voor langzaam verkeer hebben een minimale vrije breedte van 1,5 m en, daar waar ze overbouwd zijn, een minimale vrije hoogte van 2,5 m. Doorgangen voor wagens hebben een minimale vrije breedte en een vrije hoogte die beantwoorden aan de betreffende gemeentelijke reglementering over de brandveiligheid.

12.98.2. Te bebomen randafwerking

Op het grafisch plan zijn de te bebomen randafwerkingen aangegeven. De delen ervan die niet in een bestemmingszone van dit R.U.P. zijn gelegen, zijn te beschouwen als een overdruk op de bestemmingen die dat perceel heeft in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) of in ruimtelijke uitvoeringsplannen die deze vervangen. Voor deze randafwerkingen dient minimaal een rij met meerjarige streekeigen hoogstamige bomen met op dat moment een minimale hoogte van 5 m en 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 13. Voorschriften voor bedrijvensite b20

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

13.16. Overdruk nabestemming agrarisch gebied

Dit artikel heeft mogelijk betrekking op zones in dit grafisch deelplan die onder de toepassing van artikel 13.40 vallen.

13.16.1. Bestemming

De overdruk met serreteelt blijft van kracht tot wanneer deze vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikel 13.40.2.

Vanaf de datum bepaald in vorige alinea wordt de bestemming van agrarisch gebied van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Deze bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

13.16.2. Inrichting

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.

13.16.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

13.40. Overdruk met serreteelt

13.40.1. Bestemming

De bestemming agrarisch gebied aangeduid in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) met de bijhorende bestemmingsvoorschriften blijven, behoudens de nagenoemde uitzondering, onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

In de overdrukzone met serreteelt is, naast de serres die inherent tot de agrarische bestemming behoren, als nevenbestemming ook maximaal één kleinwinkelbedrijf als verkooppunt van de eigen serreproducten en met een bruto-oppervlakte van minder dan 100 m² toegelaten.

13.40.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwbare volume met inbegrip van de serres wordt per overdrukzone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven.

De constructies in een overdrukzone voor serreteelt zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. Wat de bouwhoogten betreft houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 13.40.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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;

- ingrepen die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kunnen hebben en die niet strikt noodzakelijk zijn voor de veiligheid en het functioneren van de toegelaten activiteiten of voor buffering naar de omgeving, in het bijzonder het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstambomen met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

In voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het 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;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen, met uitzondering van deze uit de kweekprogramma's van het serrebedrijf;
- de aanplant van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen.

Meer in het bijzonder en aanvullend aan voorgaande opsomming dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen bij de hierna aangegeven overdrukzone voor serreteelt te worden uitgevoerd. Voor de zone in grafisch deelplan met bedrijf:

- aanleg van een fysische scheiding (haag, gracht, ...) tussen de parking en N3, zodat de toegang vanaf de gewestweg tot het bedrijf slechts in een versmalde zone, zoals aangeduid op het deelgrafisch plan, plaatsvindt;
- degelijke afwerking van de oostelijke rand met een hoogstammige bomenrij.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in deze overdrukzone voor serreteelt niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de overdruk voor serreteelt voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 13.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

13.40.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

13.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

13.98.3. Te bebomen randafwerking

Op het grafisch plan zijn de te bebomen randafwerkingen aangegeven. De delen ervan die niet in een bestemmingszone van dit R.U.P. zijn gelegen, zijn te beschouwen als een overdruk op de bestemmingen die dat perceel heeft in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) of in ruimtelijke uitvoeringsplannen die deze vervangen. Voor deze randafwerkingen dient minimaal een rij met meerjarige streekeigen hoogstamige bomen met op dat moment een minimale hoogte van 5 m en 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.

13.98.4. Hoofdontsluiting

Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens en/of voetgangers aangegeven. Deze toegangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond het aangeduide punt.

Artikel 14. Voorschriften voor bedrijvensite b23

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

14.16. Open zone voor parkeren

14.16.1. Bestemming

De open zones voor parkeren zijn bestemd voor gebouwgebonden parkeer- en stallingsplaatsen van wagens (volgens de bepalingen van artikel 6.1, toegepast op de aanleunende bestemmingszones binnen het plangebied van dit R.U.P.) en vervullen, naast deze parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving.

14.16.2. Inrichting

Toelaatbare werken

De gebouwgebonden autostandplaatsen voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 6.3 en van dit artikel 14.16.2 en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake. Om de draagkracht van de betreffende sites in het buitengebied niet te overschrijden wordt elke open zone voor parkeren zodanig ingericht dat er niet meer dan 1 vrachtwagenparkeer- of stallingsplaats per 50 m² aanwezig is.

In de open zones voor parkeren mag :

- een ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarage worden voorzien wanneer deze volledig wordt bedekt met een daktuin. Deze tuin past zich qua reliëf en aanleg in het omringende landschap in, is voldoende afgeschermd van de geburen;

- bij aanleg van de parkeerplaatsen in open lucht, maximum 50 % van de oppervlakte per zone worden verhard met waterondoorlatend materialen;
- op maximaal 10 % van de oppervlakte per zone een of meerdere kleine constructies zoals tuinmuren, reclame-inrichtingen, masten, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine auto-wasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. Deze worden verzorgd, sober en aantrekkelijk afgewerkt;
- een ondergrondse leiding met bijhorende installaties worden aangelegd en onderhouden.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte in de open zone voor parkeren op dat perceel; het College kan de plaats daarvan aanduiden. In de zone bij bedrijf h29 geldt deze verplichting niet.

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



Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 14.16.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;

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

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 14.16.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de hoogstammige bomen in de open zone voor parkeren zoals omschreven in art. 14.16.2 en in het bijzonder van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de open zone voor parkeren bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde open zone voor parkeren niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van open zone voor parkeren voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 14.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

14.16.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

14.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied

Dit artikel heeft mogelijk betrekking op zones in dit grafisch deelplan die onder de toepassing van artikels 14.16 en 14.36 vallen.

14.19.1. Bestemming

De in grondkleur aangegeven bestemming blijft van kracht tot de laatste datum van volgende twee mogelijkheden :

- twee jaar nadat alle handels- of ambachtelijke activiteiten op het betrokken perceel (of ingeval het een open zone voor parkeren betreft, alle aanleunende zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied) zijn stopgezet, en dit blijkt uit het feit dat er geen jaarrekeningen over economische activiteiten op dit perceel bij de handelsrechtbank zijn neergelegd en er geen nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning of melding van een functiewijziging bij het stadsbestuur is ingediend;
- de einddatum van de geldende milieuvergunning(en) met betrekking tot dat perceel en voor zover er geen nieuwe aanvraag voor een milieuvergunning 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),

of tot wanneer de in grondkleur aangegeven bestemming vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikels 14.16.2 of 14.36.2.

Vanaf de datum bepaald in vorige alinea wordt de bestemming van agrarisch gebied van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Deze bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

14.19.2. Inrichting

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.

14.19.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

14.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied

14.36.1. Bestemming

In de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zijn ambachtelijke bedrijven de hoofdbestemming.

In deze 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 100 m²) en gemeenschapsvoorzieningen. Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn zonder oppervlaktebeperking als nevenbestemming toegelaten.

Alvorens in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied waarnaast een zone voor open parkeren is gelegen om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een beplantingsplan voor de gehele zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied en de open zone voor parkeren ter goedkeuring voorleggen.

14.36.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. 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. Wat de bouwhoogten betreft houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

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.

Bij 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. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is toegestaan en wordt aanbevolen; deze ondergrondse oppervlakten worden niet mee ingerekend bij de bepaling van de vloerterreinindex respectievelijk de toegelaten parkeermogelijkheden.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. 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). In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 10 % ervan kleine en middelgrote constructies zoals tuin- en sleufmuren, reclame-inrichtingen, masten, silo's, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine autowasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen ook ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met een daktuin. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van zo-

ne voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.



Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 14.36.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 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 voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 14.36.2;

- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen en in de niet-bebouwde delen van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zoals hiervoor beschreven in art. 14.36.2 en van de hoogstammige bomen in de aanpalende open zones voor parkeren zoals omschreven in art. 14.16;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 14.19 worden er vanaf die datum van kracht. Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

14.36.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

14.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

14.98.3. Te bebomen randafwerking

Op het grafisch plan zijn de te bebomen randafwerkingen aangegeven. De delen ervan die niet in een bestemmingszone van dit R.U.P. zijn gelegen, zijn te beschouwen als een overdruk op de bestemmingen die dat perceel heeft in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) of in ruimtelijke uitvoeringsplannen die deze vervangen. Voor deze randafwerkingen dient minimaal een rij met meerjarige streekeigen hoogstammige bomen met op dat moment een minimale hoogte van 5 m en met een potentiële hoogte van minimaal 7 m 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.

14.98.4. Hoofdontsluiting

Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens en/of voetgangers aangegeven. Deze toegangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond het aangeduide punt.

Artikel 15. Voorschriften voor bedrijvensite b25

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

15.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer

15.18.1. Bestemming

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

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

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 15.36.1).

15.18.2. Inrichting

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 hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale hoogte van 8 m. Ingeval zich een waterloop doorheen of op de rand van een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer bevindt, is een smaller dicht groenscherm toegelaten om het te kunnen combineren met de natuurlijke ontwikkeling van de vegetaties op de oever(s) en in de 10 m brede oeverstroken binnen de zone en met het beheer van de waterloop. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord.

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.

Ingeval zich een waterloop doorheen of op de rand van een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer bevindt wordt langs de waterloop een strook van 5 meter, landinwaarts gemeten van de kruin van de waterloop, vrijgehouden van constructies en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop.

Afsluitingen en afrasteringen langsheen waterlopen bevinden zich op minstens 1 meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop en zijn verplaatsbaar en zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop. In de oeverstrook zijn leidingen en in voorkomend geval verhar-

dingen bestand tegen het overrijden van machines. De doorgang langs de waterloop en/of naar de achterliggende percelen mag niet worden verhinderd.

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

Toelaatbare werken

In de onbebouwde zones voor open ruimten en buffer mogen :

- de inrichting van de resterende breedte buiten de 10 m dicht groenscherm en de verplichte aanplant van hoogstambomen als open, groene ruimte vrij worden bepaald;
- 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 omgevingsrapport verantwoorden;
- buiten de 10 m brede dichte buffers en oeverstroken max. 10 % van de oppervlakte van de zone per perceel exclusief de oppervlakte van deze dichte buffers en oeverstroken worden benut voor tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen, masten en andere kleine constructies; reclame-inrichtingen zijn uitdrukkelijk verboden;
- 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 onbebouwde 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, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 15.18.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 15.18.2;
- 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, voor buffering en indringing van oppervlaktewater of voor het geven van ruimte aan een waterloop;
- 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 activitei-

- ten of voor buffering naar de omgeving, in het bijzonder het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstambomen met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtalige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 15.18.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen, met uitzondering van de bestaande niet-streekeigen hoogstammige bomen die minder dan de helft van het verplichte aantal te voorziene hoogstammige bomen uitmaken;
- de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 15.18.2 en in het bijzonder van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen.

Zo het als verplicht aangeduide werk van de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 15.18.2 in de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer en de verplichte werken zoals omschreven in art. 15.36.2 in de aanpalende zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming van onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 15.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

15.18.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

15.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied

Dit artikel heeft mogelijk betrekking op zones in dit grafisch deelplan die onder de toepassing van artikel 15.36 vallen.

15.19.1. Bestemming

De in grondkleur aangegeven bestemming blijft van kracht tot wanneer de in grondkleur aangegeven bestemming vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikel 15.36.2.

Vanaf de datum bepaald in vorige alinea wordt de bestemming van agrarisch gebied van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Deze bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

15.19.2. Inrichting

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.

15.19.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

15.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied

15.36.1. Bestemming

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 100 m²) en gemeenschapsvoorzieningen. Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn zonder oppervlaktebeperking als nevenbestemming toegelaten.
- Zodra in deze zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied door functiewijzigingen de bruto-vloeroppervlakte van de ambachtelijke bedrijvigheid minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaakt, kan het College van Burgemeester en Schepenen in deze zone gemeenschapsvoorzieningen als hoofdbestemming en – voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken – wonen, kleinwinkelbedrijven en reca-zaken (kleiner dan 200 m²), kantoren (kleiner dan 100 m²) en ambachtelijke bedrijven als nevenbestemmingen toelaten en vergunnen. Dit wordt in een omgevingsrapport, dat voldoet aan de bepalingen van deel III, gemotiveerd; de Bouwcommissie geeft hierover advies.

Alvorens in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied waarnaast een onbebouwde 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 zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied en de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen.

15.36.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwde volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. 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. Wat de bouwhoogten betreft houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

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.

Bij 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. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is echter niet toegestaan, gelet op de ligging in een beekvallei.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. 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 geleiding). In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 10 % ervan kleine en middelgrote constructies zoals tuin- en sleufmuren, reclame-inrichtingen, masten, silo's, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine autowasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 15.36.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 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 voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 15.36.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;

- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 15.18 en van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen en in de niet-bebouwde delen van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zoals hiervoor beschreven in art. 15.36.2;
- de andere verplichte werken zoals omschreven in art. 15.18;
- degelijke afwerking van de delen van de zonegrens langs Roosbeekstraat naast de toegangen, hetzij als gevelwand, hetzij als verzorgd tentoonstellingspark van bouwmaterialen, hetzij door afscherming met groenblijvende streekeigen hagen en/of tuinmuren van 2,5 m hoogte zodat het geheel een afgewerkte en aantrekkelijke rand naar de straat vormt.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 15.19 worden er vanaf die datum van kracht. Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

15.36.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

15.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

15.98.3. Te bebomen randafwerking

Op het grafisch plan zijn de te bebomen randafwerkingen aangegeven. Voor deze randafwerkingen dient minimaal een rij met meerjarige streekeigen hoogstammige bomen met op dat moment een minimale hoogte van 5 m en met een potentiële hoogte van minimaal 7 m 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 16. Voorschriften voor bedrijvensite b29

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer. De Provincie kan voor deze site in het kader van de natte natuurverbinding nr. 67 Melsterbeekvallei een natuurrichtplan opmaken.

In de zone is bij eventuele grondwerken archeologische begeleiding noodzakelijk, gelet op de nabijheid van de Tomme-site.

16.16. Open zone voor parkeren

16.16.1. Bestemming

De open zones voor parkeren zijn bestemd voor gebouwgebonden parkeer- en stallingsplaatsen van wagens (volgens de bepalingen van artikel 6.1, toegepast op de aanleunende bestemmingszones binnen het plangebied van dit R.U.P.) en vervullen, naast deze parkeergefunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving.

Als nevenbestemming kan het College van Burgemeester en Schepenen kan indien de oppervlakte van een open zone voor parkeren dit in verhouding tot het nastrevenswaardig aantal parkeerplaatsen voor de aanleunende bestemmingszones dit toelaat, op advies van de Bouwcommissie, bepalen dat er in die zone aanvullend ook collectieve autostandplaatsen verplicht moeten worden gerealiseerd (zie ook artikel 6.2) en hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn. In dit geval is de open zone voor collectief parkeren op de vastgelegde tijdstippen verplicht publiek toegankelijk en kunnen er, wanneer de initiatiefnemer dit voldoende motiveert, ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten.

16.16.2. Inrichting

Toelaatbare werken

De gebouwgebonden en eventuele collectieve autostandplaatsen voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 6.3 en van dit artikel 16.16.2 en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake. Om de draagkracht van de betreffende sites in het buitengebied niet te overschrijden wordt elke open zone voor parkeren zodanig ingericht dat er niet meer dan 1 parkeer- of stallingsplaats per 35 m² aanwezig is. Bij een open zone voor parkeren die aanleunt bij een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied dient minstens één parkeerplaats voor personen met een verminderde beweeglijkheid te worden voorzien en ingericht.

In de open zones voor parkeren mag :

- een ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarage worden voorzien wanneer deze volledig wordt bedekt met een daktuin. Deze tuin past zich qua reliëf en aanleg in het omringende landschap in, is voldoende afgeschermd van de geburen en (wanneer het ook collectieve autostandplaatsen betreft) toegankelijk voor het publiek.
- bij aanleg van de parkeerplaatsen in open lucht, maximum 50 % van de oppervlakte per zone worden verhard met waterondoorlatend materialen. Min. 50 % van de oppervlakte van de zone moet volledig onverhard blijven;
- op maximaal 10 % van de oppervlakte per zone een of meerdere kleine constructies zoals tuinmuren, reclame-inrichtingen, masten, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine auto-wasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. Deze worden verzorgd, sober en aantrekkelijk afgewerkt;
- indien collectieve parkeerplaatsen worden opgelegd of toegelaten: een kleinschalige gemeenschapsvoorziening (speelhoek, ontmoetingsruimte,... van max. 100 m²) worden voorzien op begane grond of bovenop een half-ondergrondse garage;
- een ondergrondse leiding met bijhorende installaties worden aangelegd en onderhouden.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte in de open zone voor parkeren op dat perceel; het College kan de plaats daarvan aanduiden. In de zone bij bedrijf h29 geldt deze verplichting niet.

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

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.



Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 16.16.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 16.16.2;

- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de hoogstammige bomen in de open zone voor parkeren zoals omschreven in art. 16.16.2.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde open zone voor parkeren niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van open zone voor parkeren voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 16.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

16.16.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

16.17. Groene schakel

16.17.1. Bestemming

De groene schakel is bestemd als (deel van een) verbindingsas voor voetgangers en fietsers tussen het stadscentrum, de dorpskern van Brustem en open ommeland in het oostelijk deel van de gemeente.

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

De rest van de percelen waarop de groene schakel is gesitueerd behoudt zijn bestemming volgens de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) of van de ruimtelijke uitvoeringsplannen die deze vervangen.

16.17.2. Inrichting

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

16.17.3. Beheer

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

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

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

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

16.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer

16.18.1. Bestemming

De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten; zij zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies. Voetgangers- en fietspaden 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 middelgrootwinkelbedrijf 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 16.36.1).

16.18.2. Inrichting

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 hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale hoogte van 8 m. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord.

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 omgevingsrapport verantwoorden;
- grachten, poelen of bekkens voor wateropvang en –buffering worden aangelegd;
- draadafsluitingen voor het afbakenen van grasweiden 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.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 16.18.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 16.18.2;
- 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, voor buffering en indringing van oppervlaktewater of voor het geven van ruimte aan een waterloop;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :


- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 16.18.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen, met uitzondering van de bestaande niet-streekeigen hoogstammige bomen die minder dan de helft van het verplichte aantal te voorziene hoogstammige bomen uitmaken;
- de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 16.18.2.

Zo het als verplicht aangeduide werk van de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 16.18.2 in de onbebouwbare

zone voor open ruimten en buffer en de verplichte werken zoals omschreven in art. 16.37.2 in de aanpalende zone voor middelgrootwinkelbedrijven bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming van onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 16.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

16.18.3. Beheer

 De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

16.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied

Dit artikel heeft mogelijk betrekking op zones in dit grafisch deelplan die onder de toepassing van artikel 16.37 vallen.

16.19.1. Bestemming

De in grondkleur aangegeven bestemming blijft van kracht tot wanneer de in grondkleur aangegeven bestemming vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikels 16.16.2 of 16.37.2.

Vanaf de datum bepaald in vorige alinea wordt de bestemming van agrarisch gebied van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Deze bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

16.19.2. Inrichting

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.

16.19.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

16.37. Zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied

16.37.1. Bestemming

In de zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied zijn middelgrootwinkelbedrijven de hoofdbestemming.

- In een zone voor middelgrootwinkelbedrijf 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), kleinwinkelbedrijven en reca-zaken (met name max. één bedrijf), gemeenschapsvoorzieningen, agrarische en para-agrarische activiteiten en collectieve autostandplaatsen.
- Zodra in een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied door functiewijzigingen de bruto-vloeroppervlakte van de middelgrootwinkelbedrijven minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaakt, kan het College van Burgemeester en Schepenen gemeenschapsvoorzieningen als hoofdbestemming en – voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken – wonen, kleinwinkelbedrijven en reca-zaken (kleiner dan 200 m²), kantoren (kleiner dan 100 m²) en ambachtelijke bedrijven als nevenbestemmingen of wonen over max. de helft van de maximum bruto-vloeroppervlakte van de zone die is aangegeven op het grafisch plan als hoofdbestemming toelaten en vergunnen. Dit wordt in een omgevingsrapport, dat voldoet aan de bepalingen van deel III, gemotiveerd; de Bouwcommissie geeft hierover advies.

Alvorens in een zone voor middelgrootwinkelbedrijven in buitengebied waarnaast een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer of een open zone voor parkeren is gelegen om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een beplantingsplan voor de gehele zone voor middelgrootwinkelbedrijven in buitengebied, de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer en de open zone voor parkeren ter goedkeuring voorleggen.

16.37.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. De constructies in een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elemen-

ten uit de omgeving. Wat de bouwhoogten betreft houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

De bouwblokken en de losse gebouwde volumes in de zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden. Voor elk van de zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied geldt dat de privacy van de omliggende woningen op redelijke manier gewaarborgd moet blijven volgens aanvaardbare norm in buitengebied.

Bij 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. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is toegestaan en wordt aanbevolen; deze ondergrondse oppervlakten worden niet mee ingerekend bij de bepaling van de vloerterreinindex respectievelijk de toegelaten parkeermogelijkheden.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. 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). In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 10 % ervan kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine autowasininstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen, reclameinrichtingen worden geconstrueerd, alsook ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met een daktuin. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte.

De zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied op grafisch deelplan nr. b29 grenst aan een groene schakel. Ze richt zich ernaar enerzijds door een bebouwing die een kwalitatieve straatgevel omvat teneinde het karakter van die openbare zone mee te ondersteunen en de zone ruimtelijk af te bakenen.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 16.37.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 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 voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 16.37.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 16.18, van de hoogstammige bomen in de niet-bebouwde delen van de zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied zoals hiervoor beschreven in art. 16.37.2 en van de hoogstammige bomen in de aanpalende open zones voor parkeren zoals omschreven in art. 16.16;
- de andere verplichte werken zoals omschreven in art. 16.18;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 16.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

16.37.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

16.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

16.98.1. Hoofdontsluiting

Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens en/of voetgangers aangegeven. Deze toegangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond het aangeduide punt.

Artikel 17. Voorschriften voor bedrijvensite b34

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

17.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer

17.18.1. Bestemming

De onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten; zij zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies. Voetgangers- en fietspaden 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 17.36.1).

17.18.2. Inrichting

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 hoogte, gemengd

qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale hoogte van 8 m. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord.

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

Toelaatbare werken

In de onbebouwde zones voor open ruimten en buffer mogen :

- de inrichting van de resterende breedte buiten de 10 m dicht groenscherm en de verplichte aanplant van hoogstambomen als open, groene ruimte vrij worden bepaald;
- 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 omgevingsrapport verantwoorden;
- buiten de 10 m brede dichte buffers max. 10 % van de oppervlakte van de zone per perceel exclusief de oppervlakte van deze dichte buffers en oeverstroken worden benut voor tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen, masten en andere kleine constructies; reclameinrichtingen zijn uitdrukkelijk verboden;
- 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 weidedpalen 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 onbebouwde 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, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 17.18.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 17.18.2;
- 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, voor buffering en indringing van oppervlaktewater of voor het geven van ruimte aan een waterloop;
- 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, houtachtig-

- ge beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstambomen met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 17.18.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen, met uitzondering van de bestaande niet-streekeigen hoogstammige bomen die minder dan de helft van het verplichte aantal te voorziene hoogstammige bomen uitmaken;
- de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 17.18.2 en in het bijzonder van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen.

Zo het als verplicht aangeduide werk van de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 17.18.2 in de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer en de verplichte werken zoals omschreven in art. 17.36.2 in de aanpalende zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming van onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 17.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

17.18.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

17.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied

Dit artikel heeft mogelijk betrekking op zones in dit grafisch deelplan die onder de toepassing van artikel 17.36 vallen.

17.19.1. Bestemming

De in grondkleur aangegeven bestemming blijft van kracht tot wanneer de in grondkleur aangegeven bestemming vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikel 17.36.2.

Vanaf de datum bepaald in vorige alinea wordt de bestemming van agrarisch gebied van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Deze bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

17.19.2. Inrichting

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.

17.19.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

17.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied

17.36.1. Bestemming

In de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zijn ambachtelijke bedrijven de hoofdbestemming.

- In deze 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 500 m²) en gemeenschapsvoorzieningen. Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn zonder oppervlaktebeperving als nevenbestemming toegelaten.
- Zodra in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied door functiewijzigingen de bruto-vloeroppervlakte van de ambachtelijke bedrijvigheid minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaakt, kan het College van Burgemeester en Schepenen

gemeenschapsvoorzieningen als hoofdbestemming en – voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken – wonen, kleinwinkelbedrijven en reca-zaken (kleiner dan 200 m²), kantoren (kleiner dan 100 m²) en ambachtelijke bedrijven als nevenbestemmingen toelaten en vergunnen. Dit wordt in een omgevingsrapport, dat voldoet aan de bepalingen van deel III, gemotiveerd; de Bouwcommissie geeft hierover advies.

Alvorens in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied waarnaast een onbebouwde 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 zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied en de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen.

17.36.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwde volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. 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. Wat de bouwhoogten betreft houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

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.

Bij 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. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is toegestaan en wordt aanbevolen; deze ondergrondse oppervlakten worden niet mee ingerekend bij de bepaling van de vloerterreinindex respectievelijk de toegelaten parkeermogelijkheden.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. 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 geleiding). In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 5 % ervan kleine en middelgrote constructies zoals tuin- en sleufmuren, reclame-inrichtingen, masten, silo's, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine autowasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen ook ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met een daktuin. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 17.36.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 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 voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 17.36.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 17.18 en van de hoogstammige bomen in de aangeduide te

- bebomen randafwerkingen en in de niet-bebouwde delen van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zoals hiervoor beschreven in art. 17.36.2;
- de andere verplichte werken zoals omschreven in art. 17.18;
 - de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 17.19 worden er vanaf die datum van kracht. Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

17.36.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

17.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

17.98.2. Open te laten doorgangen

Op het grafisch plan zijn de openbare erfdienstbaarheden voor doorgangen van wagens en/of voetgangers aangegeven. De delen ervan die niet in een bestemmingszone van dit R.U.P. zijn gelegen, zijn te beschouwen als een overdruk op de bestemmingen die dat perceel heeft in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) of in ruimtelijke uitvoeringsplannen die deze vervangen.

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

Deze doorgangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid, binnen een spelingsmarge van 10 m rond de aangeduide as.

Doorgangen voor langzaam verkeer hebben een minimale vrije breedte van 1,5 m en, daar waar ze overbouwd zijn, een minimale vrije hoogte van 2,5 m. Doorgangen voor wagens hebben een minimale vrije breedte en een vrije hoogte die beantwoorden aan de betreffende gemeentelijke reglementering over de brandveiligheid.

17.98.3. Te bebomen randafwerking

Op het grafisch plan zijn de te bebomen randafwerkingen aangegeven. Voor deze randafwerkingen dient minimaal een rij met meerjarige streekeigen hoogstammige bomen met op dat

moment een minimale hoogte van 5 m en met een potentiële hoogte van minimaal 7 m 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 18. Voorschriften voor bedrijvensite b45

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

18.16. Open zone voor parkeren

18.16.1. Bestemming

De open zones voor parkeren zijn bestemd voor gebouwgebonden parkeer- en stallingsplaatsen van wagens (volgens de bepalingen van artikel 6.1, toegepast op de aanleunende bestemmingszones binnen het plangebied van dit R.U.P.) en vervullen, naast deze parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving.

Als nevenbestemming kan het College van Burgemeester en Schepenen kan indien de oppervlakte van een open zone voor parkeren dit in verhouding tot het nastrevenswaardig aantal parkeerplaatsen voor de aanleunende bestemmingszones dit toelaat, op advies van de Bouwcommissie, bepalen dat er in die zone aanvullend ook collectieve autostandplaatsen verplicht moeten worden gerealiseerd (zie ook artikel 6.2) en hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn. In dit geval is de open zone voor collectief parkeren op de vastgelegde tijdstippen verplicht publiek toegankelijk en kunnen er, wanneer de initiatiefnemer dit voldoende motiveert, ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten.

18.16.2. Inrichting

Toelaatbare werken

De gebouwgebonden en eventuele collectieve autostandplaatsen voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 6.3 en van dit artikel 18.16.2 en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake. Om de draagkracht van de betreffende sites in het buitengebied niet te overschrijden wordt elke open zone voor parkeren zodanig ingericht dat er niet meer dan 1 parkeer- of stallingsplaats per 35 m² aanwezig is. Bij een open zone voor parkeren die aanleunt bij een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied dient minstens één parkeerplaats voor personen met een verminderde beweeglijkheid te worden voorzien en ingericht.

In de open zones voor parkeren mag :

- een ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarage worden voorzien wanneer deze volledig wordt bedekt met een daktuin. Deze tuin past zich qua reliëf en aanleg in het omringende landschap in, is voldoende afgeschermd van de geburen en (wanneer het ook collectieve autostandplaatsen betreft) toegankelijk voor het publiek;
- bij aanleg van de parkeerplaatsen in open lucht, maximum 50 % van de oppervlakte per zone worden verhard met waterondoorlatend materialen. Min. 50 % van de oppervlakte van de zone moet volledig onverhard blijven;

- op maximaal 10 % van de oppervlakte per zone een of meerdere kleine constructies zoals tuinmuren, reclame-inrichtingen, masten, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine auto-wasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. Deze worden verzorgd, sober en aantrekkelijk afgewerkt;
- indien collectieve parkeerplaatsen worden opgelegd of toegelaten: een kleinschalige gemeenschapsvoorziening (speelhoek, ontmoetingsruimte,... van max. 100 m²) worden voorzien op begane grond of bovenop een half-ondergrondse garage;
- een ondergrondse leiding met bijhorende installaties worden aangelegd en onderhouden.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte in de open zone voor parkeren op dat perceel; het College kan de plaats daarvan aanduiden.

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



Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 18.16.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;

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

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 18.16.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 18.18 en van de hoogstammige bomen in de open zone voor parkeren zoals omschreven in art. 18.16.2;
- de andere verplichte werken zoals omschreven in art. 18.18.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde open zone voor parkeren niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van open zone voor parkeren voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 18.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

18.16.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

18.18. Onbebouwde zone voor open ruimten en buffer

18.18.1. Bestemming

De onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten; zij zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies. Voetgangers- en fietspaden 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 middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied waarnaast een onbebouw-
bare 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 onbebouwde zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen (zie ook
artikel 18.37.1).

18.18.2. Inrichting

Om hun visueel bufferende rol terdege te vervullen worden de onbebouwde zones voor open
ruimten en buffer over een breedte van min. 10 m (of over hun volledige breedte indien ze smal-
ler zijn dan 10 m) aangeplant en blijvend ingericht met een dicht, gelaagd in hoogte, gemengd
qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale hoog-
te van 8 m. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord.

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



Toelaatbare werken

In de onbebouwde zones voor open ruimten en buffer mogen :

- maximaal 10 % van de oppervlakte van de zone per perceel met waterdoorlatende materia-
len 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 omgevingsrapport 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 recyc-la-
gematerialen 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 onbebouwde zones voor open ruimten en buffer wordt bij-
zondere aandacht besteed aan een aantrekkelijke afwerking naar aanleunende delen van het
openbaar domein en van open ruimten; ook is in voorkomend geval een visueel aantrekkelijke
en veilige afwerking naar de omliggende tuinen verplicht.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als
toegelaten werken onder punt 18.18.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met
uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 18.18.2;
- 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, voor buffering en indringing van
oppervlaktewater of voor het geven van ruimte aan een waterloop;

- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 18.18.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen, met uitzondering van de bestaande niet-streekeigen hoogstammige bomen die minder dan de helft van het verplichte aantal te voorziene hoogstammige bomen uitmaken;
- de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 18.18.2.

Zo het als verplicht aangeduide werk van de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 18.18.2 in de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer en de verplichte werken zoals omschreven in art. 18.37.2 in de aanpalende zone voor middelgrootwinkelbedrijven in buitengebied niet binnen de tien jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming van onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 18.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningsplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

18.18.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

18.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied

Dit artikel heeft mogelijk betrekking op zones in dit grafisch deelplan die onder de toepassing van artikels 18.16 en 18.37 vallen.

18.19.1. Bestemming

De in grondkleur aangegeven bestemming blijft van kracht tot wanneer de in grondkleur aangegeven bestemming vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikels 18.16.2 of 18.37.2.

Vanaf de datum bepaald in vorige alinea wordt de bestemming van agrarisch gebied van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Deze bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

18.19.2. Inrichting

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.

18.19.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

18.37. Zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied

18.37.1. Bestemming

In de zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied zijn middelgrootwinkelbedrijven de hoofdbestemming.

- In een zone voor middelgrootwinkelbedrijf 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), kleinwinkelbedrijven en re-

ca-zaken (met name max. één bedrijf), gemeenschapsvoorzieningen, agrarische en para-agrarische activiteiten en collectieve autostandplaatsen.

- Zodra in een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied door functiewijzigingen de bruto-vloeroppervlakte van de middelgrootwinkelbedrijven minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaakt, kan het College van Burgemeester en Schepenen gemeenschapsvoorzieningen als hoofdbestemming en – voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken – wonen, kleinwinkelbedrijven en reca-zaken (kleiner dan 200 m²), kantoren (kleiner dan 100 m²) en ambachtelijke bedrijven als nevenbestemmingen of wonen over max. de helft van de maximum bruto-vloeroppervlakte van de zone die is aangegeven op het grafisch plan als hoofdbestemming toelaten en vergunnen. Dit wordt in een omgevingsrapport, dat voldoet aan de bepalingen van deel III, gemotiveerd; de Bouwcommissie geeft hierover advies.

Alvorens in een zone voor middelgrootwinkelbedrijven 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 zone voor middelgrootwinkelbedrijven in buitengebied en de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen.

18.37.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. De constructies in een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. Wat de bouwhoogten betreft houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

De bouwblokken en de losse gebouwde volumes in de zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden. Voor elk van de zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied geldt dat de privacy van de omliggende woningen op redelijke manier gewaarborgd moet blijven volgens aanvaardbare norm in buitengebied.

Bij 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. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is toegestaan en wordt aanbevolen; deze ondergrondse oppervlakten worden niet mee ingerekend bij de bepaling van de vloerterreinindex respectievelijk de toegelaten parkeeromvang.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. 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). In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 10 % ervan kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine autowasininstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen, reclameinrichtingen worden geconstrueerd, alsook ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met een daktuin. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte

van zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.



Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 18.37.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 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 voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 18.37.2;

- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 18.18, van de hoogstammige bomen in de niet-bebouwde delen van de zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied zoals hiervoor beschreven in art. 18.37.2 en van de hoogstammige bomen in de aanpalende open zones voor parkeren zoals omschreven in art. 18.16;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 18.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

18.37.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

18.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

18.98.2. Open te laten doorgangen

Op het grafisch plan zijn de openbare erfdiensbaarheden voor doorgangen van wagens en/of voetgangers aangegeven. De delen ervan die niet in een bestemmingszone van dit R.U.P. zijn gelegen, zijn te beschouwen als een overdruk op de bestemmingen die dat perceel heeft in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) of in ruimtelijke uitvoeringsplannen die deze vervangen.

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

Deze doorgangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid, binnen een spelingsmarge van 10 m rond de aangeduide as.

Doorgangen voor langzaam verkeer hebben een minimale vrije breedte van 1,5 m en, daar waar ze overbouwd zijn, een minimale vrije hoogte van 2,5 m. Doorgangen voor wagens heb-

ben een minimale vrije breedte en een vrije hoogte die beantwoorden aan de betreffende gemeentelijke reglementering over de brandveiligheid.

18.98.4. Hoofdontsluiting

Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens en/of voetgangers aangegeven. Deze toegangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond het aangeduide punt.

Artikel 19. Voorschriften voor bedrijvensite b51

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

19.1. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden

19.1.1. Bestemming

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

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

Het is verboden de grond te gebruiken op een wijze of voor doeleinden strijdig met de bestemming van agrarisch gebied. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden als sport-, wedstrijd- of speelterrein, parkeerterrein, golfterrein, lig- of speelweide, dagcamping, als standplaats voor caravans, voor het testen van motorvoertuigen, als oefenterrein voor het racen en crossen met motoren en bromfietsen, als parking (ook wanneer deze occasioneel is). Deze opsomming is niet beperkend. In de zone op het grafisch deelplan met bedrijf b7 zijn in afwijking van het voorgaande evenwel in en rond de bestaande gebouwen (30 m straal) recreatieve activiteiten toegelaten voor zover deze het landschappelijk beeld van een hoogstamboomgaard niet aantasten.

19.1.2. Inrichting

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

Toelaatbare werken

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

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- in de zone op het grafisch deelplan met bedrijf b7 het verbouwen van de bestaande gebouwen binnen het huidige volume voor agrarische of dag- of verblijfsrecreatieve functies;
- het oprichten van schuilhokken voor vee;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen; deze kunnen enkel bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidedpalen met een maximale hoogte van 1,20 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden;
- het aanleggen en/of verharderen van paden en toegangswegen naar gronden en gebouwen, andere dan veeschuilhokken; zij mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden en niet breder zijn dan 3 meter;
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan);
- het kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen, mits ten laatste het eerstvolgende plantseizoen tot heraanplant van een potentieel evenwaardige plant of boom wordt overgegaan. Voor hoogstamboomgaarden en solitaire hoogstammige bomen wordt het kappen alleen bij objectieve kapnood toegelaten, namelijk wanneer het verder laten staan van de boom de veiligheid of gezondheid in het gedrang zou brengen; deze aanvragen worden in een omgevingsrapport dat ook de voorziene heraanplantingen en de timing hiervan aangeeft, gemotiveerd. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel III van dit R.U.P. Het kappen van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het bebossen, het aanplanten van fruitbomen van een oude hoogstammige fruitvariëteit en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de traditionele of streekeigen planten;
- het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap;
- qua reliëfwijzigingen: de aanleg van beschermende greppels naast de schouders van holle wegen en naast natuurverbindende stroken, de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende aarden dijken (helling kleiner dan 1/5), greppels en poelen in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Verboden werken

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden :

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 19.1.2;
- met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 19.1.2, het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder punt 19.1.2;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder punt 19.1.2;
- het opslaan van om het even welke producten of materialen, tenzij diegene die noodzakelijk zijn voor de landbouwexploitatie en op plekken zonder ecologische waarde gebeuren; afdekmaterialen mogen uitsluitend gebruikt worden wanneer zij een donkere kleur hebben;
- het aanbrengen van verhardingen in en rondom schuilhokken voor vee;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen); ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomd als toegelaten werken onder punt 19.1.2;
- 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;
- het aanplanten van laagstamfruitbomen;
- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend..

Verplichte werken

In voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van verharde oppervlakten op private percelen zoals omschreven bij de verboden werken in punt 19.1.2;
- het egaliseren van ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;

- de aanplant, voor zover niet reeds aanwezig, van hagen met streekeigen soorten haagplanten op minstens twee randen van een hoogstamboomgaard in deze zone, bij voorkeur deze die niet gelegen zijn langs openbaar domein, en op alle plekken waar boomgaarden grenzen aan percelen met woonbebouwing;
- de voorafgaandelijke plaatsing van beschermende metalen of houten korven van minstens 2,5 m hoog en van een model dat door het College wordt goedgekeurd rond alle stammen in een hoogstamboomgaard vooraleer begrazing door paarden, koeien of ander groot vee in de boomgaard plaats vindt;
- de aanleg van een greppel op de buitenste rand van de bufferstrook langsheen de holle wegen;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend;

en voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient met een uitgebreide dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk) :

- de aanplant, voor zover niet reeds aanwezig, van hoogstammige fruitbomen op de percelen.

19.1.3. Beheer

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

De Stad Sint-Truiden voert een stedelijk reglement in voor aanleg- en beheersovereenkomsten met een bijhorende financiële ondersteuningsregeling ten behoeve van eigenaars en/of pachters, huurders of andere gebruikers van percelen in de agrarische gebieden met landschappelijke waarde, en in het bijzonder van de hoogstamboomgaarden.

19.16. Open zone voor parkeren

19.16.1. Bestemming

De open zones voor parkeren zijn bestemd voor gebouwgebonden parkeer- en stallingsplaatsen van wagens (volgens de bepalingen van artikel 6.1, toegepast op de aanleunende bestemmingszones binnen het plangebied van dit R.U.P.) en vervullen, naast deze parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving.

Als nevenbestemming kan het College van Burgemeester en Schepenen kan indien de oppervlakte van een open zone voor parkeren dit in verhouding tot het nastrevenswaardig aantal parkeerplaatsen voor de aanleunende bestemmingszones dit toelaat, op advies van de Bouwcommissie, bepalen dat er in die zone aanvullend ook collectieve autostandplaatsen verplicht moeten worden gerealiseerd (zie ook artikel 6.2) en hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn. In dit geval is de open zone voor collectief parkeren op de vastgelegde tijdstippen verplicht publiek toegankelijk en kunnen er, wanneer de initiatiefnemer dit voldoende motiveert, ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten.

19.16.2. Inrichting

Toelaatbare werken

De gebouwgebonden en eventuele collectieve autostandplaatsen voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 6.3 en van dit artikel 19.16.2 en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake. Om de draagkracht van de betreffende sites in het buitengebied niet te overschrijden wordt elke open zone voor parkeren zodanig ingericht dat er niet meer dan 1 parkeer- of stallingsplaats per 25 m² aanwezig is. Bij een open zone voor parkeren die aanleunt bij een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied of bij een educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied dient minstens één parkeerplaats voor personen met een verminderde beweeglijkheid te worden voorzien en ingericht.

In de open zones voor parkeren mag :

- bij aanleg van de parkeerplaatsen in open lucht, maximum 50 % van de oppervlakte per zone worden verhard met waterdoorlatend materialen. Min. 50 % van de oppervlakte van de zone moet volledig onverhard blijven;
- op maximaal 10 % van de oppervlakte per zone een of meerdere kleine constructies zoals tuinmuren, reclame-inrichtingen, masten, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine auto-wasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. Deze worden verzorgd, sober en aantrekkelijk afgewerkt;
- indien collectieve parkeerplaatsen worden opgelegd of toegelaten: een kleinschalige gemeenschapsvoorziening (speelhoek, ontmoetingsruimte,... van max. 100 m²) worden voorzien op de begane grond;
- een ondergrondse leiding met bijhorende installaties worden aangelegd en onderhouden.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte in de open zone voor parkeren op dat perceel; het College kan de plaats daarvan aanduiden. In de zone bij bedrijf h29 geldt deze verplichting niet.

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

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 19.16.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 19.16.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 19.18, van de hoogstammige bomen in de open zone voor parkeren zoals omschreven in art. 19.16.2 en in het bijzonder van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de open zone voor parkeren bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde open zone voor parkeren niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van open zone voor parkeren voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 19.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

19.16.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

19.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer

19.18.1. Bestemming

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

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

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 19.36.1).

19.18.2. Inrichting

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 hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale hoogte van 8 m. Ingeval zich een waterloop doorheen of op de rand van een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer bevindt, is een smaller dicht groenscherm toegelaten om het te kunnen combineren met de natuurlijke ontwikkeling van de vegetaties op de oever(s) en in de 10 m brede oeverstroken binnen de zone en met het beheer van de waterloop. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord.

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.

Ingeval zich een waterloop doorheen of op de rand van een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer bevindt wordt langs de waterloop een strook van 5 meter, landinwaarts gemeten van de kruin van de waterloop, vrijgehouden van constructies en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop.

Afsluitingen en afrasteringen langsheen waterlopen bevinden zich op minstens 1 meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop en zijn verplaatsbaar en zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop. In de oeverstrook zijn leidingen en in voorkomend geval verhar-

dingen bestand tegen het overrijden van machines. De doorgang langs de waterloop en/of naar de achterliggende percelen mag niet worden verhinderd.

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

Toelaatbare werken

In de onbebouwde 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 omgevingsrapport 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 onbebouwde 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, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 19.18.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder punt 19.18.2;
- 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, voor buffering en indringing van oppervlaktewater of voor het geven van ruimte aan een waterloop;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 19.18.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen, met uitzondering van de bestaande niet-streekeigen hoogstammige bomen die minder dan de helft van het verplichte aantal te voorziene hoogstammige bomen uitmaken;
- de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 19.18.2 en in het bijzonder van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen.

Zo het als verplicht aangeduide werk van de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 19.18.2 in de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer en de verplichte werken zoals omschreven in art. 19.36.2 in de aanpalende zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming van onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 19.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

19.18.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

19.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied

Dit artikel heeft mogelijk betrekking op zones in dit grafisch deelplan die onder de toepassing van artikels 19.16 en 19.36 vallen.

19.19.1. Bestemming

De in grondkleur aangegeven bestemming blijft van kracht tot de laatste datum van volgende twee mogelijkheden :

- twee jaar nadat alle handels- of ambachtelijke activiteiten op het betrokken perceel (of ingeval het een open zone voor parkeren betreft, alle aanleunende zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied) zijn stopgezet, en dit blijkt uit het feit dat er geen jaarrekeningen over economische activiteiten op dit perceel bij de handelsrechtbank zijn neergelegd en er geen nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of milieuvergunning of melding van een functiewijziging bij het stadsbestuur is ingediend;
- de einddatum van de geldende milieuvergunning(en) met betrekking tot dat perceel en voor zover er geen nieuwe aanvraag voor een milieuvergunning 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),

of tot wanneer de in grondkleur aangegeven bestemming vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikels 19.16.2 of 19.36.2.

Vanaf de datum bepaald in vorige alinea wordt de bestemming van agrarisch gebied van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Deze bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

19.19.2. Inrichting

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.

19.19.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

19.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied

19.36.1. Bestemming

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), reca-zaken (met name max. één bedrijf kleiner dan 100 m² in de zone met bedrijf b51 die aan een fietsroute is gelegen), toon- en verkoopsruimte van de eigen ambachtelijke producten (per bedrijf kleiner dan 100 m²) en gemeenschapsvoorzieningen. Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn zonder oppervlaktebeperking als nevenbestemming toegelaten. Mits motivering in een omgevingsrapport kan als nevenbestemming ook een reca-zaak tot 200 m² worden toegelaten.

Alvorens in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied waarnaast een onbebouwde zone voor open ruimten en buffer of een open zone voor parkeren is gelegen om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers een beplantingsplan voor de gehele zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied, de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer en de open zone voor parkeren ter goedkeuring voorleggen.

19.36.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwde volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. 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. Wat de bouwhoogten betreft houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

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.

Bij 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. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is echter niet toegestaan, gelet op de ligging in een beekvallei.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. 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). In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 10 % ervan kleine en middelgrote constructies zoals tuin- en sleufmuren, reclame-inrichtingen, masten, silo's, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine autowasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters van de verhardingen en de eventuele daken worden conform de bepalingen in de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening en de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater opvangen, 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 19.36.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 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 voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 19.36.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 19.18, van de hoogstammige bomen in de aangeduide te

bebomen randafwerkingen en in de niet-bebouwde delen van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zoals hiervoor beschreven in art. 19.36.2 en van de hoogstammige bomen in de aanpalende open zones voor parkeren zoals omschreven in art. 19.16;

- de andere verplichte werken zoals omschreven in art. 19.18;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 19.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

19.36.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

19.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

19.98.3. Te bebomen randafwerking

Op het grafisch plan zijn de te bebomen randafwerkingen aangegeven. Voor deze randafwerkingen dient minimaal een rij met meerjarige streekeigen hoogstammige bomen met op dat moment een minimale hoogte van 5 m en met een potentiële hoogte van minimaal 7 m 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 20. Voorschriften voor bedrijvensite b52

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

20.16. Open zone voor parkeren

20.16.1. Bestemming

De open zones voor parkeren zijn bestemd voor gebouwgebonden parkeer- en stallingsplaatsen van wagens (volgens de bepalingen van artikel 6.1, toegepast op de aanleunende be-

stemmingszones binnen het plangebied van dit R.U.P.) en vervullen, naast deze parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving.

Als nevenbestemming kan het College van Burgemeester en Schepenen kan indien de oppervlakte van een open zone voor parkeren dit in verhouding tot het nastrevenswaardig aantal parkeerplaatsen voor de aanleunende bestemmingszones dit toelaat, op advies van de Bouwcommissie, bepalen dat er in die zone aanvullend ook collectieve autostandplaatsen verplicht moeten worden gerealiseerd (zie ook artikel 6.2) en hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn. In dit geval is de open zone voor collectief parkeren op de vastgelegde tijdstippen verplicht publiek toegankelijk en kunnen er, wanneer de initiatiefnemer dit voldoende motiveert, ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten.

20.16.2. Inrichting

Toelaatbare werken

De gebouwgebonden en eventuele collectieve autostandplaatsen voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 6.3 en van dit artikel 20.16.2 en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake. Om de draagkracht van de betreffende sites in het buitengebied niet te overschrijden wordt elke open zone voor parkeren zodanig ingericht dat er niet meer dan 1 parkeer- of stallingsplaats per 35 m² aanwezig is. Bij een open zone voor parkeren die aanleunt bij een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied dient minstens één parkeerplaats voor personen met een verminderde beweeglijkheid te worden voorzien en ingericht.

In de open zones voor parkeren mag :

- een ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarage worden voorzien wanneer deze volledig wordt bedekt met een daktuin. Deze tuin past zich qua reliëf en aanleg in het omringende landschap in, is voldoende afgeschermd van de geburen en (wanneer het ook collectieve autostandplaatsen betreft) toegankelijk voor het publiek;
- bij aanleg van de parkeerplaatsen in open lucht, maximum 50 % van de oppervlakte per zone worden verhard met waterdoorlatend materialen. Min. 50 % van de oppervlakte van de zone moet volledig onverhard blijven;
- op maximaal 10 % van de oppervlakte per zone een of meerdere kleine constructies zoals tuinmuren, reclame-inrichtingen, masten, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine auto-wasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. Deze worden verzorgd, sober en aantrekkelijk afgewerkt;
- indien collectieve parkeerplaatsen worden opgelegd of toegelaten: een kleinschalige gemeenschapsvoorziening (speelhoek, ontmoetingsruimte,... van max. 100 m²) worden voorzien op begane grond of bovenop een half-ondergrondse garage;
- een ondergrondse leiding met bijhorende installaties worden aangelegd en onderhouden.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte in de open zone voor parkeren op dat perceel; het College kan de plaats daarvan aanduiden.

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

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 20.16.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 20.16.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;

- de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 20.18, van de hoogstammige bomen in de open zone voor parkeren zoals omschreven in art. 20.16.2 en in het bijzonder van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde open zone voor parkeren niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van open zone voor parkeren voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 20.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

20.16.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

20.18. Onbebouwde zone voor open ruimten en buffer

20.18.1. Bestemming

De onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten; zij zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies. Voetgangers- en fietspaden 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 middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied waarnaast een onbebouwde 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 onbebouwde zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen (zie ook artikel 20.37.1).

20.18.2. Inrichting

Om hun visueel bufferende rol terdege te vervullen worden de onbebouwde 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 hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale hoogte van 8 m. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord.

Voor zover ze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² onbebouwde 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 omgevingsrapport verantwoorden;
- grachten, poelen of bekkens voor wateropvang en –buffering worden aangelegd;
- draadafsluitingen voor het afbakenen van grasweiden 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.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 20.18.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder punt 20.18.2;
- 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, voor buffering en indringing van oppervlaktewater of voor het geven van ruimte aan een waterloop;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning

noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 20.18.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen, met uitzondering van de bestaande niet-streekeigen hoogstammige bomen die minder dan de helft van het verplichte aantal te voorziene hoogstammige bomen uitmaken;
- de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 20.18.2.

Zo het als verplicht aangeduide werk van de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 20.18.2 in de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer en de verplichte werken zoals omschreven in art. 20.37.2 in de aanpalende zone voor middelgrootwinkelbedrijven in buitengebied niet binnen de tien jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming van onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 20.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

20.18.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

20.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied

Dit artikel heeft mogelijk betrekking op zones in dit grafisch deelplan die onder de toepassing van artikels 20.16 en 20.37 vallen.

20.19.1. Bestemming

De in grondkleur aangegeven bestemming blijft van kracht tot wanneer de in grondkleur aangegeven bestemming vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikels 20.16.2 of 20.37.2.

Vanaf de datum bepaald in vorige alinea wordt de bestemming van agrarisch gebied van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Ge-

bouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Deze bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

20.19.2. Inrichting

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.

20.19.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

20.37. Zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied

20.37.1. Bestemming

In de zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied zijn middelgrootwinkelbedrijven de hoofdbestemming.

- In een zone voor middelgrootwinkelbedrijf 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), kleinwinkelbedrijven en reca-zaken (met name max. één bedrijf), gemeenschapsvoorzieningen, agrarische en para-agrarische activiteiten en collectieve autostandplaatsen.
- Zodra in een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied door functiewijzigingen de bruto-vloeroppervlakte van de middelgrootwinkelbedrijven minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaakt, kan het College van Burgemeester en Schepenen gemeenschapsvoorzieningen als hoofdbestemming en – voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken – wonen, kleinwinkelbedrijven en reca-zaken (kleiner dan 200 m²), kantoren (kleiner dan 100 m²) en ambachtelijke bedrijven als nevenbestemmingen of wonen over max. de helft van de maximum bruto-vloeroppervlakte van de zone die is aangegeven op het grafisch plan als hoofdbestemming toelaten en vergunnen. Dit wordt in een omgevingsrapport, dat voldoet aan de bepalingen van deel III, gemotiveerd; de Bouwcommissie geeft hierover advies.

Alvorens in een zone voor middelgrootwinkelbedrijven in buitengebied waarnaast een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer of een open zone voor parkeren is gelegen om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatief-

nemers een beplantingsplan voor de gehele zone voor middelgrootwinkelbedrijven in buitengebied, de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer en de open zone voor parkeren ter goedkeuring voorleggen.

20.37.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwde volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. De constructies in een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. Wat de bouwhoogten betreft houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

De bouwblokken en de losse gebouwde volumes in de zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden. Voor elk van de zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied geldt dat de privacy van de omliggende woningen op redelijke manier gewaarborgd moet blijven volgens aanvaardbare norm in buitengebied.

Bij 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. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is toegestaan en wordt aanbevolen; deze ondergrondse oppervlakten worden niet mee ingerekend bij de bepaling van de vloerterreinindex respectievelijk de toegelaten parkeermogelijkheden.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. 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). In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 10 % ervan kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine autowasininstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen, reclameinrichtingen worden geconstrueerd, alsook ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met een daktuin. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 20.37.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 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 voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 20.37.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 20.18, van de hoogstammige bomen in de niet-bebouwde delen van de zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied zoals hiervoor beschreven in art. 20.37.2 en van de hoogstammige bomen in de aanpalende open zones voor parkeren zoals omschreven in art. 20.16;
- de andere verplichte werken zoals omschreven in art. 20.18.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 20.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

20.37.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

20.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

20.98.1. Hoofdontsluiting

Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens en/of voetgangers aangegeven. Deze toegangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond het aangeduide punt.

Artikel 21. Voorschriften voor bedrijvensite b53

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer. De Provincie kan voor deze site in het kader van de natte natuurverbinding nr. 67 Melsterbeekvallei een natuurrichtplan opmaken.

21.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer

21.18.1. Bestemming

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

Vermits de onbevaarbare waterloop van categorie 2 Melsterbeek zich op de rand van een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer bevindt, kent de zone na een initiële aanleg een natuurlijke ontwikkeling van de vegetaties op de oever(s) en in de 10 m brede oeverstroken binnen de zone. Alle werken en handelingen voor het beheer van de waterloop zijn er toegelaten.

21.18.2. Inrichting

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 hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale hoogte van 8 m. Ingeval zich een waterloop doorheen of op de rand van een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer bevindt, is een smaller dicht groenscherm toegelaten om het te kunnen combineren met de natuurlijke ontwikkeling van de vegetaties op de oever(s) en in de 10 m brede oeverstroken binnen de zone en met het beheer van de waterloop. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord.

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.

Ingeval zich een waterloop doorheen of op de rand van een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer bevindt wordt langs de waterloop een strook van 5 meter, landinwaarts gemeten van de kruin van de waterloop, vrijgehouden van constructies en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop.

Afsluitingen en afrasteringen langsheen waterlopen bevinden zich op minstens 1 meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop en zijn verplaatsbaar en zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop. In de oeverstrook zijn leidingen en in voorkomend geval verhardingen bestand tegen het overrijden van machines. De doorgang langs de waterloop en/of naar de achterliggende percelen mag niet worden verhinderd.

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

Toelaatbare werken

In de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer mogen :

- de inrichting van de resterende breedte buiten de 10 m dicht groenscherm en de verplichte aanplant van hoogstambomen als open, groene ruimte vrij worden bepaald;
- 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 omgevingsrapport verantwoorden. Binnen de aangegeven 10 % van de zone-oppervlakte mag de verharding van de bestaande betonweg in deze zone worden behouden;
- buiten de 10 m brede dichte buffers en oeverstroken max. 10 % van de oppervlakte van de zone per perceel exclusief de oppervlakte van deze dichte buffers en oeverstroken worden benut voor tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen, masten en andere kleine constructies; reclame-inrichtingen zijn uitdrukkelijk verboden;
- 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.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 21.18.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder punt 21.18.2;
- 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, voor buffering en indringing van oppervlaktewater of voor het geven van ruimte aan een waterloop;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 21.18.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen, met uitzondering van de bestaande niet-streekeigen hoogstammige bomen die minder dan de helft van het verplichte aantal te voorziene hoogstammige bomen uitmaken;
- de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 21.18.2 en in het bijzonder van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de onbebouwde zones voor open ruimten en buffer bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Zo het als verplicht aangeduide werk van de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 21.18.2 in de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer en de verplichte werken zoals omschreven in art. 21.39.2 in de aanpalende overdruk met para-agrarische bedrijvigheid niet binnen de tien jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming van onbebouwde zone voor open ruimten en buffer voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 21.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

21.18.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

21.21. Overdruk met hoge groenelementen

21.21.1. Bestemming

De bestemming agrarisch gebied aangeduid in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) met de bijhorende bestemmingsvoorschriften blijven onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

21.21.2. Inrichting

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.

In voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk in site b53 waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- hetzij de aanplant van een laagstamplantage met bomen met een potentiële hoogte van min. 3 m op minstens een kwart van de overdrukzone op het perceel, en het behoud (al dan niet na vervanging) ervan minstens tot zolang er gebouwen of constructies van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid op hetzelfde deelgrafisch plan aanwezig zijn;
- hetzij de aanplant van streekeigen struweel of struiken met een potentiële hoogte van min. 3 m op minstens een kwart van de overdrukzone op het perceel, en het behoud (al dan niet na vervanging) ervan minstens tot zolang er gebouwen of constructies van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid op hetzelfde deelgrafisch plan aanwezig zijn;
- hetzij de aanplant van minstens twee rijen hoogstammige bomen met een potentiële hoogte van min. 7 m aan minstens één boom per 10 meter, en het behoud (al dan niet na vervanging) ervan minstens tot zolang er gebouwen of constructies van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid op hetzelfde deelgrafisch plan aanwezig zijn.

Tevens dient hierbij de aanwezige verharding in de overdrukzone volledig te worden verwijderd.

Behoudens het hiervoor bepaalde zijn de inrichtingsvoorschriften van de bestemming agrarisch gebied uit de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) blijft onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

21.21.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

21.39. Overdruk met para-agrarische bedrijvigheid

21.39.1. Bestemming

De bestemming agrarisch gebied aangeduid in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) met de bijhorende bestemmingsvoorschriften blijven, behoudens de nagenoemde uitzondering, onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

In de overdrukzone met para-agrarische bedrijvigheid zijn ook para-agrarische bedrijven als hoofd- of nevenbestemming toegelaten. 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 met het landbouwproductieproces 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.

Gelet op de specifieke inrichting van de bedrijfsgebouwen in de overdrukzone wat betreft de veiligheids- en milieunormen, is erin ook ambachtelijke bedrijvigheid die deze specifieke mogelijkheden voor opslag, behandeling en verdeling van chemische producten benut, toegelaten; andere ambachtelijke activiteiten zijn uitgesloten.

Alvorens in een overdruk met para-agrarische bedrijvigheid waarnaast een onbebouwbaar 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 overdrukzone met para-agrarische bedrijvigheid en de onbebouwbaar zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen.

21.39.2. Inrichting

De inrichtingsvoorschriften van de bestemming agrarisch gebied uit de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) blijven onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- de handelingen en werken die het waterbergend vermogen van de onbebouwbaar zone voor open ruimten en buffer in de site van bedrijf b53 bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

21.39.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

21.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

21.98.3. Te bebomen randafwerking

Op het grafisch plan zijn de te bebomen randafwerkingen aangegeven. Voor deze randafwerkingen dient minimaal een rij met meerjarige streekeigen hoogstammige bomen met op dat moment een minimale hoogte van 5 m en met een potentiële hoogte van minimaal 7 m 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.

21.98.4. Hoofdontsluiting

Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens en/of voetgangers aangegeven. Deze toegangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond het aangeduide punt.

Artikel 22. Voorschriften voor bedrijvensite b64

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

22.16. Open zone voor parkeren

22.16.1. Bestemming

De open zones voor parkeren zijn bestemd voor gebouwgebonden parkeer- en stallingsplaatsen van wagens (volgens de bepalingen van artikel 6.1, toegepast op de aanleunende bestemmingszones binnen het plangebied van dit R.U.P.) en vervullen, naast deze parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving.

Als nevenbestemming kan het College van Burgemeester en Schepenen kan indien de oppervlakte van een open zone voor parkeren dit in verhouding tot het nastrevenswaardig aantal parkeerplaatsen voor de aanleunende bestemmingszones dit toelaat, op advies van de Bouwcommissie, bepalen dat er in die zone aanvullend ook collectieve autostandplaatsen verplicht moeten worden gerealiseerd (zie ook artikel 6.2) en hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn. In dit geval is de open zone voor collectief parkeren op de vastgelegde tijdstippen verplicht publiek toegankelijk en kunnen er, wanneer de initiatiefnemer dit voldoende motiveert, ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten.

22.16.2. Inrichting

Toelaatbare werken

De gebouwgebonden en eventuele collectieve autostandplaatsen voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 6.3 en van dit artikel 22.16.2 en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake. Om de draagkracht van de betreffende sites in het buitengebied niet te overschrijden wordt elke open zone voor parkeren zodanig ingericht dat er niet meer dan 1 parkeer- of stallingsplaats per 35 m² aanwezig is.

In deze open zone voor parkeren mag :

- bij aanleg van de parkeerplaatsen in open lucht, maximum 50 % van de oppervlakte per zone worden verhard met waterondoorlatend materialen. Min. 50 % van de oppervlakte van de zone moet volledig onverhard blijven;
- op maximaal 10 % van de oppervlakte per zone een of meerdere kleine constructies zoals tuinmuren, reclame-inrichtingen, masten, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine auto-wasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. Deze worden verzorgd, sober en aantrekkelijk afgewerkt;
- indien collectieve parkeerplaatsen worden opgelegd of toegelaten: een kleinschalige gemeenschapsvoorziening (speelhoek, ontmoetingsruimte,... van max. 100 m²) worden voorzien op begane grond;
- een ondergrondse leiding met bijhorende installaties worden aangelegd en onderhouden.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte in de open zone voor parkeren op dat perceel; het College kan de plaats daarvan aanduiden.

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

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 22.16.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 22.16.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de hoogstammige bomen in de open zone voor parkeren zoals omschreven in art. 22.16.2.

22.16.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

22.18. Onbebouwde zone voor open ruimten en buffer

22.18.1. Bestemming

De onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zijn integraal als open ruimte te behouden of in te richten; zij zorgen op een wijze die zich in het landschap inpast voor een degelijke visuele buffering van naastgelegen gebouwen en constructies. Voetgangers- en fietspaden en verbindingen voor landbouwvoertuigen naar naastgelegen percelen kunnen doorheen deze zo-

ne worden aangelegd; wateropvangbuffers kunnen er in worden aangelegd. Het stallen van wagens of oprichten van constructies is er niet toegelaten.

Vermits de onbevaarbare waterloop van categorie 2 Hoogbeek zich op de rand van een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer bevindt, kent de zone na een initiële aanleg een natuurlijke ontwikkeling van de vegetaties op de oever(s) en in de 10 m brede oeverstroken binnen de zone. Alle werken en handelingen voor het beheer van de waterloop zijn er toegelaten.

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 22.36.1).

22.18.2. Inrichting

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 hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale hoogte van 8 m. Ingeval zich een waterloop doorheen of op de rand van een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer bevindt, is een smaller dicht groenscherm toegelaten om het te kunnen combineren met de natuurlijke ontwikkeling van de vegetaties op de oever(s) en in de 10 m brede oeverstroken binnen de zone en met het beheer van de waterloop. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord.

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.

Ingeval zich een waterloop doorheen of op de rand van een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer bevindt wordt langs de waterloop een strook van 5 meter, landinwaarts gemeten van de kruin van de waterloop, vrijgehouden van constructies en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop.

Afsluitingen en afrasteringen langsheen waterlopen bevinden zich op minstens 1 meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop en zijn verplaatsbaar en zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop. In de oeverstrook zijn leidingen en in voorkomend geval verhardingen bestand tegen het overrijden van machines. De doorgang langs de waterloop en/of naar de achterliggende percelen mag niet worden verhinderd.

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

Toelaatbare werken

In de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer mogen :

- de inrichting van de resterende breedte buiten de 10 m dicht groenscherm en de verplichte aanplant van hoogstambomen als open, groene ruimte vrij worden bepaald;

- 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 omgevingsrapport verantwoorden;
- buiten de 10 m brede dichte buffers en oeverstroken max. 10 % van de oppervlakte van de zone per perceel exclusief de oppervlakte van deze dichte buffers en oeverstroken worden benut voor tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen, masten en andere kleine constructies; reclame-inrichtingen zijn uitdrukkelijk verboden;
- 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 weidedpalen 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.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 22.18.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder punt 22.18.2;
- 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, voor buffering en indringing van oppervlaktewater of voor het geven van ruimte aan een waterloop;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning

noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 22.18.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen, met uitzondering van de bestaande niet-streekeigen hoogstammige bomen die minder dan de helft van het verplichte aantal te voorziene hoogstammige bomen uitmaken;
- de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 22.18.2 en in het bijzonder van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de onbebouwde zones voor open ruimten en buffer bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.



Zo het als verplicht aangeduide werk van de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 22.18.2 in de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer en de verplichte werken zoals omschreven in art. 22.36.2 in de aanpalende zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming van onbebouwde zone voor open ruimten en buffer voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 22.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

22.18.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

22.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied

Dit artikel heeft mogelijk betrekking op zones in dit grafisch deelplan die onder de toepassing van artikel 22.36 vallen.

22.19.1. Bestemming

De in grondkleur aangegeven bestemming blijft van kracht tot wanneer de in grondkleur aangegeven bestemming vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikel 22.36.2.

Vanaf de datum bepaald in vorige alinea wordt de bestemming van agrarisch gebied van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Deze bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

22.19.2. Inrichting

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.

22.19.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

22.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied

22.36.1. Bestemming

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 100 m²) en gemeenschapsvoorzieningen. Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn zonder oppervlaktebeperking als nevenbestemming toegelaten.
- Zodra in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied door functiewijzigingen de bruto-vloeroppervlakte van de ambachtelijke bedrijvigheid minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaakt, kan het College van Burgemeester en Schepenen gemeenschapsvoorzieningen als hoofdbestemming en – voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken – **wonen**, kleinwinkelbedrijven en reca-zaken (kleiner dan 200 m²), kantoren (kleiner dan 100 m²) en ambachtelijke bedrijven als nevenbestemmingen toelaten en vergunnen. Dit wordt in een omgevingsrapport, dat voldoet aan de bepalingen van deel III, gemotiveerd; de Bouwcommissie geeft hierover advies.

Alvorens in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied waarnaast een onbebouwde 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 zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied en de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen.

22.36.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwde volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. 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. Wat de bouwhoogten betreft houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

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.

Bij 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. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is echter niet toegestaan, gelet op de ligging in een beekvallei.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. 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 geleiding). In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 10 % ervan kleine en middelgrote constructies zoals tuin- en sleufmuren, reclame-inrichtingen, masten, silo's, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine autowasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 22.36.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 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 voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 22.36.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 22.18 en van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen en in de niet-bebouwde delen van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zoals hiervoor beschreven in art. 22.36.2;
- de andere verplichte werken zoals omschreven in art. 22.18;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit

R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 22.19 worden er vanaf die datum van kracht. Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

22.36.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

22.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

22.98.3. Te bebomen randafwerking

Op het grafisch plan zijn de te bebomen randafwerkingen aangegeven. Voor deze randafwerkingen dient minimaal een rij met meerjarige streekeigen hoogstammige bomen met op dat moment een minimale hoogte van 5 m en met een potentiële hoogte van minimaal 7 m 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 23. Voorschriften voor bedrijvenscluster b71, b72

In deze bedrijvenscluster gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer. De Provincie kan voor deze site in het kader van de natte natuurverbinding nr. 66 'tussen Melsterbeek en Herk' een natuurrichtplan opmaken.

23.1. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden

23.1.1. Bestemming

Het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden is bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik dat door de aanwezigheid van hoogstamboomgaarden tegelijk ook landschappelijke en ecologische meerwaarde biedt. De hoogstamboomgaard, als meest kenmerkende element van het Haspengouwse agrarische landschap wordt er in gevrijwaard en vernieuwd; kleine landschapselementen als hagen, poelen, grachten brengen er samen met de hoogstambomen en de graslanden puntsgewijze ecologische waarden in het agrarisch landschap. Alle handelingen en werken die overeenstemmen met de agrarische bestemming mogen worden uitgevoerd voor zover zij vereist zijn voor de exploitatie van het agrarisch gebied voor grondgebonden landbouw met hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, hooien grasweiden of hooilanden en voor zover zij de belevings- en/of schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Alle handelingen en werken voor natuurontwikkeling en na-

tuurgericht beheer kunnen er worden toegelaten. Hiertoe wordt de oprichting van nieuwe bebouwing, met uitzondering van schuilhokken voor dieren, in dit gebied specifiek niet toegelaten.

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

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

23.1.2. Inrichting

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

Toelaatbare werken

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

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- in de zone op het grafisch deelplan met bedrijf b7 het verbouwen van de bestaande gebouwen binnen het huidige volume voor agrarische of dag- of verblijfsrecreatieve functies;
- het oprichten van schuilhokken voor vee;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen; deze kunnen enkel bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidedpalen met een maximale hoogte van 1,20 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden;
- het aanleggen en/of verharderen van paden en toegangswegen naar gronden en gebouwen, andere dan veeschuilhokken; zij mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden en niet breder zijn dan 3 meter;
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan);
- het kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen, mits ten laatste het eerstvolgende plantseizoen tot heraanplant van een potentieel evenwaardige plant of boom wordt overgegaan. Voor hoogstamboomgaarden en solitaire hoogstammige bomen wordt het kappen alleen bij objectieve kapnood toegelaten, namelijk waarneer het verder laten staan van de boom de veiligheid of gezondheid in het gedrang zou brengen; deze aanvragen worden in een omgevingsrapport dat ook de voorziene heraanplantingen en de timing hiervan aangeeft, gemotiveerd. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel III van dit R.U.P. Het kappen van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;

- het bebossen, het aanplanten van fruitbomen van een oude hoogstammige fruitvariëteit en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de traditionele of streekeigen planten;
- het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap;
- qua reliëfwijzigingen: de aanleg van beschermende greppels naast de schouders van holle wegen en naast natuurverbindende stroken, de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende aarden dijken (helling kleiner dan 1/5), greppels en poelen in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Verboden werken

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden :

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 23.1.2;
- met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 23.1.2, het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder punt 23.1.2;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder punt 23.1.2;
- het opslaan van om het even welke producten of materialen, tenzij diegene die noodzakelijk zijn voor de landbouwexploitatie en op plekken zonder ecologische waarde gebeuren; afdekmaterialen mogen uitsluitend gebruikt worden wanneer zij een donkere kleur hebben;
- het aanbrengen van verhardingen in en rondom schuilhokken voor vee;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen); ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomd als toegelaten werken onder punt 23.1.2;
- 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;
- het aanplanten van laagstamfruitbomen;
- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit;

- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend..

Verplichte werken

In voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van verharde oppervlakten op private percelen zoals omschreven bij de verboden werken in punt 23.1.2;
- het egaliseren van ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen, met uitzondering van de bestaande niet-streekeigen hoogstammige bomen die minder dan de helft van het verplichte aantal te voorziene hoogstammige bomen uitmaken;
- de aanplant, voor zover niet reeds aanwezig, van hagen met streekeigen soorten haagplanten op minstens twee randen van een hoogstamboomgaard in deze zone, bij voorkeur deze die niet gelegen zijn langs openbaar domein, en op alle plekken waar boomgaarden grenzen aan percelen met woonbebouwing;
- de voorafgaandelijke plaatsing van beschermende metalen of houten korven van minstens 2,5 m hoog en van een model dat door het College wordt goedgekeurd rond alle stammen in een hoogstamboomgaard vooraleer begrazing door paarden, koeien of ander groot vee in de boomgaard plaats vindt;
- de aanleg van een greppel op de buitenste rand van de bufferstrook langsheen de holle wegen;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend;

en voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient met een uitgebreide dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk) :

- de aanplant, voor zover niet reeds aanwezig, van hoogstammige fruitbomen op de percelen.

23.1.3. Beheer

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


De Stad Sint-Truiden voert een stedelijk reglement in voor aanleg- en beheersovereenkomsten met een bijhorende financiële ondersteuningsregeling ten behoeve van eigenaars en/of pachters, huurders of andere gebruikers van percelen in de agrarische gebieden met landschappelijke waarde, en in het bijzonder van de hoogstamboomgaarden.

23.18. Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer

23.18.1. Bestemming

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

Vermits de onbevaarbare waterloop van categorie 2 Eigenbeek zich doorheen of op de rand van een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer bevindt, kent de zone na een initiële aanleg een natuurlijke ontwikkeling van de vegetaties op de oever(s) en in de 10 m brede oeverstroken binnen de zone. Alle werken en handelingen voor het beheer van de waterloop zijn er toegelaten.

 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 23.36.1).

23.18.2. Inrichting

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 hoogte, gemengd qua plantensoorten, en blijvend groen (deels winterhard) groenscherm met een minimale hoogte van 8 m. Ingeval zich een waterloop doorheen of op de rand van een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer bevindt, is een smaller dicht groenscherm toegelaten om het te kunnen combineren met de natuurlijke ontwikkeling van de vegetaties op de oever(s) en in de 10 m brede oeverstroken binnen de zone en met het beheer van de waterloop. Dit wordt in het beplantingsplan aangeduid en verantwoord. In de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer op grafisch deelplan met bedrijven nrs. b71 en b72 beperkt het dicht groenscherm zich tot de delen naast de bedrijfsgebouwen, zodat het open zicht op achterinliggende vallei van op Stippelstraat gegarandeerd blijft.

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.

Ingeval zich een waterloop doorheen of op de rand van een onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer bevindt wordt langs de waterloop een strook van 5 meter, landinwaarts gemeten van de kruin van de waterloop, vrijgehouden van constructies en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop.

Afsluitingen en afrasteringen langsheen waterlopen bevinden zich op minstens 1 meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop en zijn verplaatsbaar en zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop. In de oeverstrook zijn leidingen en in voorkomend geval verhardingen bestand tegen het overrijden van machines. De doorgang langs de waterloop en/of naar de achterliggende percelen mag niet worden verhinderd.

Aanplanting van loofbomen langs een waterloop gebeurt ofwel op een plantafstand van minimaal 5 meter landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop, ofwel op een plantafstand van mi-

nimaal 1,5 meter landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop maar dan met een tussenafstand van minimaal 6 meter.

Toelaatbare werken

In de onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer mogen :

- de inrichting van de resterende breedte buiten de 10 m dicht groenscherm en de verplichte aanplant van hoogstambomen als open, groene ruimte vrij worden bepaald;
- 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 omgevingsrapport verantwoorden;
- buiten de 10 m brede dichte buffers en oeverstroken max. 10 % van de oppervlakte van de zone per perceel exclusief de oppervlakte van deze dichte buffers en oeverstroken worden benut voor tuinmuren, speeltuigen, sporttoestellen, masten en andere kleine constructies; reclame-inrichtingen zijn uitdrukkelijk verboden;
- 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 recyclegematerialen 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.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 23.18.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder punt 23.18.2;
- 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, voor buffering en indringing van oppervlaktewater of voor het geven van ruimte aan een waterloop;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 23.18.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 23.18.2 en in het bijzonder van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de onbebouwde zones voor open ruimten en buffer bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Zo het als verplicht aangeduide werk van de aanplant van de beplanting in het dicht groenscherm en van de hoogstammige bomen zoals omschreven in art. 23.18.2 in de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer en de verplichte werken zoals omschreven in art. 23.36.2 in de aanpalende zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn uitgevoerd, vervalt de bestemming van onbebouwde zone voor open ruimten en buffer voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 23.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het in werking treden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

23.18.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

23.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied

Dit artikel heeft mogelijk betrekking op zones in dit grafisch deelplan die onder de toepassing van artikels 23.36 vallen.

23.19.1. Bestemming

De in grondkleur aangegeven bestemming blijft van kracht tot wanneer de in grondkleur aangegeven bestemming vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikel 23.36.2.

Vanaf de datum bepaald in vorige alinea wordt de bestemming van agrarisch gebied van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Deze bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

23.19.2. Inrichting

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.

23.19.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

23.21. Overdruk met hoge groenelementen

23.21.1. Bestemming

De bestemming agrarisch gebied aangeduid in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) met de bijhorende bestemmingsvoorschriften blijven onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

23.21.2. Inrichting

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.

In voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- hetzij de aanplant van een laagstamplantage met bomen met een potentiële hoogte van min. 3 m op minstens een kwart van de overdrukzone op het perceel, en het behoud (al dan niet na vervanging) ervan minstens tot zolang er gebouwen of constructies van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid op hetzelfde deelgrafisch plan aanwezig zijn;
- hetzij de aanplant van streekeigen struweel of struiken met een potentiële hoogte van min. 3 m op minstens een kwart van de overdrukzone op het perceel, en het behoud (al dan niet na vervanging) ervan minstens tot zolang er gebouwen of constructies van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid op hetzelfde deelgrafisch plan aanwezig zijn;
- hetzij de aanplant van minstens twee rijen hoogstammige bomen met een potentiële hoogte van min. 7 m aan minstens één boom per 10 meter, en het behoud (al dan niet na vervanging) ervan minstens tot zolang er gebouwen of constructies van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid op hetzelfde deelgrafisch plan aanwezig zijn.

Behoudens het hiervoor bepaalde zijn de inrichtingsvoorschriften van de bestemming agrarisch gebied uit de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) blijft onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

23.21.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

23.36. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied

23.36.1. Bestemming

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 100 m²) en gemeenschapsvoorzieningen. Agrarische en para-agrarische activiteiten zijn zonder oppervlaktebeperking als nevenbestemming toegelaten.
- Zodra in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied door functiewijzigingen de bruto-vloeroppervlakte van de ambachtelijke bedrijvigheid minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaakt, kan het College van Burgemeester en Schepenen gemeenschapsvoorzieningen als hoofdbestemming en – voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken – **wonen**, kleinwinkelbedrijven en reca-zaken (kleiner dan 200 m²), kantoren (kleiner dan 100 m²) en ambachtelijke bedrijven als nevenbestemmingen toelaten en vergunnen. Dit wordt in een omgevingsrapport, dat

voldoet aan de bepalingen van deel III, gemotiveerd; de Bouwcommissie geeft hierover advies.

Alvorens in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied waarnaast een onbebouwde 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 zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied en de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer ter goedkeuring voorleggen.

23.36.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwde volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. 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. Wat de bouwhoogten betreft houdt dit in dat de ontwerper de regels zoals weergegeven in bijlage 2 toepast en motiveert.

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.

Bij 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. Het realiseren van ondergrondse bouwlagen is echter niet toegestaan, gelet op de ligging in een beekvallei.

De niet-bebouwde oppervlakte van een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied wordt ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden of (publieke) doorgangen. 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). In deze niet-bebouwde oppervlakte mogen enkel op maximaal 10 % ervan kleine en middelgrote constructies zoals tuin- en sleufmuren, reclame-inrichtingen, masten, silo's, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine autowasininstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 23.36.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 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 voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 23.36.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de beplanting in de aanpalende onbebouwde zones voor open ruimten en buffer zoals omschreven in art. 23.18 en van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebomen randafwerkingen en in de niet-bebouwde delen van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied zoals hiervoor beschreven in art. 23.36.2;
- de andere verplichte werken zoals omschreven in art. 23.18;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van de zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 23.19 worden er vanaf die datum van kracht. Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

23.36.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

23.39. Overdruk met para-agrarische bedrijvigheid

23.39.1. Bestemming

De bestemming agrarisch gebied aangeduid in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) met de bijhorende bestemmingsvoorschriften blijven, behoudens de nagenoemde uitzondering, onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

In de overdrukzone met para-agrarische bedrijvigheid zijn ook para-agrarische bedrijven als hoofd- of nevenbestemming toegelaten. 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 met het landbouwproductieproces 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.

23.39.2. Inrichting

De inrichtingsvoorschriften van de bestemming agrarisch gebied uit de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) blijven onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning

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

- de handelingen en werken die het waterbergend vermogen van de onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer in de site van de bedrijven b71 en b72 bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

23.39.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

23.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

23.98.4. Hoofdontsluiting

Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens en/of voetgangers aangegeven. Deze toegangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond het aangeduide punt.

23.98.5. Open te houden zicht

Op het grafisch plan zijn de open te houden zichten aangegeven. Op de drie betrokken percelen zijn geen gebouwen of constructies toegelaten. Op de drie betrokken percelen wordt minstens de helft van de perceelsbreedte, gemeten evenwijdig aan de rooilijn, over de volledige diepte alleen beplant met lage beplanting. Deze bestaat alleen uit planten die maximaal tot 1 m hoogte kunnen opgroeien. Bij diepere percelen beslaat deze zone voor lage beplanting vanaf een afstand van 30 m minstens twee derde van de perceelsbreedte en vanaf een afstand van 50 m minstens vier vijfden van de perceelsbreedte, zodat een kijkhoek aanwezig blijft. Hierdoor blijft het doorzicht in zekere mate behouden.

Artikel 24. Voorschriften voor bedrijvensite b73

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

24.16. Open zone voor parkeren

24.16.1. Bestemming

De open zones voor parkeren zijn bestemd voor gebouwgebonden parkeer- en stallingsplaatsen van wagens (volgens de bepalingen van artikel 6.1, toegepast op de aanleunende be-

stemmingszones binnen het plangebied van dit R.U.P.) en vervullen, naast deze parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving.

24.16.2. Inrichting

Toelaatbare werken

De gebouwgebonden en eventuele collectieve autostandplaatsen voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 6.3 en van dit artikel 24.16.2 en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake. Om de draagkracht van de betreffende sites in het buitengebied niet te overschrijden wordt elke open zone voor parkeren zodanig ingericht dat er niet meer dan 1 parkeer- of stallingsplaats per 35 m² aanwezig is.

In de open zones voor parkeren mag :

- bij aanleg van de parkeerplaatsen in open lucht, maximum 50 % van de oppervlakte per zone worden verhard met waterdoorlatend materialen. Min. 50 % van de oppervlakte van de zone moet volledig onverhard blijven;
- op maximaal 10 % van de oppervlakte per zone een of meerdere kleine constructies zoals tuinmuren, reclame-inrichtingen, masten, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine auto-wasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. Deze worden verzorgd, sober en aantrekkelijk afgewerkt;
- een ondergrondse leiding met bijhorende installaties worden aangelegd en onderhouden.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte in de open zone voor parkeren op dat perceel; het College kan de plaats daarvan aanduiden.

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

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 24.16.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;

- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.



Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 24.16.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de hoogstammige bomen in de open zone voor parkeren zoals omschreven in art. 24.16.2.

24.16.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

24.27. Agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot verbouwing, volume-uitbreiding of herbesteding van een waardevolle hoeve die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zal een niet-bindend advies aan het Bestuur Monumenten en Landschappen en aan de stedelijke Monumentenbeheerder worden gevraagd.

24.27.1. Bestemming

In de agrarische zones voor educatief waardevolle hoeven in buitengebied zijn agrarische en para-agrarische activiteiten de hoofdbestemming.

- In een agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken, met name: wonen, reca-zaken (maximum één bedrijf van maximum 200 m²), kantoren (voor in totaal minder dan 100 m²), geluidsarme dagrecreatie (met uitsluiting van maneges) en verblijfsrecreatie (voor in totaal minder dan 400 m²), gemeenschapsvoorzieningen, galerijen en tentoonstellingsruimten van kunstproducten, verkooppunten (kleiner dan 100 m²) van kunstambachtelijke of streekproducten en opvang- en revalidatiecentra voor dieren. Het toegelaten wonen kan bestaan uit eengezins- of meergezinswoningen, kangoeroewoningen, serviceflats, onthaal- en opvangwonen of collectieve woningen. In de zone kan op basis van motivatie in een omgevingsrapport een reca-zaak van max. 400 m² toegelaten worden, alsook (tot maximum 200 m²) ambachtelijke bedrijvigheid in de kunst- of para-agrarische sfeer (zoals jeneverstokerijen, fruitwijnbedrijven, kunstsmederijen, pottenbakkerijen, sierhoutbewerkingen, enzomeer). Wanneer in de zone een waardevolle grote schuur aanwezig is die volgens advies van de stedelijke monumentenbeheerder of de dienst van de Vlaamse gemeenschap die bevoegd is voor Monumenten en Landschappen niet op een goede manier kan worden opgesplitst tot kleinere ruimten voor wonen of verblijven, kan op basis van motivering in een omgevingsrapport het gebruik van deze grote ruimte als tentoonstellingsruimte of kunstgalerij (groter dan 100 m²) worden toegelaten.

- Wanneer door vermindering of stopzetting van de agrarische en para-agrarische activiteiten de bruto-vloeroppervlakte daarvan minder dan tweederde van de totale bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in een agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied dreigt uit te maken, kan het College van Burgemeester en Schepenen de hierboven als nevenbestemmingen vermelde activiteiten als nabestemming over de volledige bruto-vloeroppervlakte van de gebouwen in de zone toelaten en vergunnen. Dit gebeurt op basis van een omgevingsrapport dat een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone weergeeft en motiveert en dat door de betrokken eigenaars en initiatiefnemers wordt ingediend alvorens om het even welk bouwwerk in functie van deze nabestemmingen op te richten of te verbouwen. De Bouwcommissie geeft hierover advies

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.

Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel III van deze voorschriften.

Na goedkeuring van dit globale ontwikkelingsplan kunnen, binnen de opgelegde voorwaarden en eventuele fasering, delen ervan afzonderlijk worden gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van dit R.U.P.

24.27.2. Inrichting

Toelaatbare werken

De totale bebouwbare terrein- en vloeroppervlakte is per zone beperkt tot het huidige, zoals weergegeven in de feitelijke en juridische toestand en indicatief in de toelichtingsnota, verhoogd met een maximale uitbreiding van deze oppervlakten met 5 %.

De constructies in een agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. In voorkomend geval worden de bepalingen van artikel 24.98.1 over de waardevolle panden hierbij toegepast.

De bouwblokken en de losse gebouwde volumes in de agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden.

De niet-bebouwde oppervlakte van een agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied wordt ingericht als erf, tuinen, koeren, parkeergelegenheden voor de gebouwgebonden parkeerplaatsen of (publieke) doorgangen. Hier mogen, behoudens de constructies noodzakelijk voor de agrarische activiteiten, enkel kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van een agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied, met uitsluiting van het omsloten binnenerf, moet onverhard zijn.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 24.27.2;
- elke vorm van tuinaanleg van meer dan 200 m² en van parkingaanleg in de aanleunende zones met bestemming agrarisch gebied of landschappelijk waarde agrarisch gebied;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten voor bijzondere gebouwen door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

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

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten en bebouwde vloeroppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakten zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 24.27.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat niet noodzakelijk is voor de agrarische activiteiten en zichtbaar is van buiten de zone;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de hoogstammige bomen in de niet-bebouwde delen van de agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied zoals hiervoor beschreven in art. 24.27.2.

24.27.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

24.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

24.98.1. Waardevolle panden

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

Al de waardevolle panden die bij het opstellen van dit R.U.P. niet als monument erkend zijn, worden met hun waardevolle elementen weergegeven in de overzichtslijst van bijlage 2. Deze waardevolle elementen kunnen zijn: de bouwperiode of stijl, het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poortomlijstingen, deuropomlijstingen, verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen en eventuele bijzondere kenmerken zoals een ingewerkt wapenschild, een waardevolle achtergevel, ...

Al deze panden krijgen in dit R.U.P. **een bescherming als waardevol pand**. Dit houdt in dat de aangegeven vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft in principe behouden moeten blijven. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken. De huidige kroonlijsthoogte moet behouden blijven.

Afwijkingen, door deze waardevolle elementen op een eigentijdse manier te interpreteren of door een nieuwbouw van hogere kwaliteit dan het bestaande te voorzien, zijn mogelijk mits zij inspelen op de omgeving en mits motivatie in een omgevingsrapport. De bestaande kroonlijsthoogte is evenwel een maximum. Ook bij een eigentijdse interpretatie staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

Bij waardevolle panden met een waardevolle achtergevel zijn de basisbouwdiepte en de kroonlijsthoogte achteraan beperkt tot de huidige. De vormelijke elementen waaraan deze waardevolle achtergevel zijn waarde te danken heeft moeten in principe behouden blijven. Mits motivatie

in een omgevingsrapport kunnen zij eigentijds worden geïnterpreteerd of vervangen door een nieuwbouw van hogere kwaliteit dan het bestaande.

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een waardevol pand zal een niet-bindend advies aan het Bestuur Monumenten en Landschappen worden gevraagd.

Artikel 25. Voorschriften voor bedrijvensite h29

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer. De Provincie kan voor deze site in het kader van de natte natuurverbinding nr. 67 Melsterbeekvallei een natuurrichtplan opmaken.

25.16. Open zone voor parkeren

25.16.1. Bestemming

De open zones voor parkeren zijn bestemd voor gebouwgebonden parkeer- en stallingsplaatsen van wagens (volgens de bepalingen van artikel 6.1, toegepast op de aanleunende bestemmingszones binnen het plangebied van dit R.U.P.) en vervullen, naast deze parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving.

Als nevenbestemming kan het College van Burgemeester en Schepenen kan indien de oppervlakte van een open zone voor parkeren dit in verhouding tot het nastrevenswaardig aantal parkeerplaatsen voor de aanleunende bestemmingszones dit toelaat, op advies van de Bouwcommissie, bepalen dat er in die zone aanvullend ook collectieve autostandplaatsen verplicht moeten worden gerealiseerd (zie ook artikel 6.2) en hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn. In dit geval is de open zone voor collectief parkeren op de vastgelegde tijdstippen verplicht publiek toegankelijk en kunnen er, wanneer de initiatiefnemer dit voldoende motiveert, ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten.

25.16.2. Inrichting

Toelaatbare werken

De gebouwgebonden en eventuele collectieve autostandplaatsen voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 6.3 en van dit artikel 25.16.2 en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake. Om de draagkracht van de betreffende sites in het buitengebied niet te overschrijden wordt elke open zone voor parkeren zodanig ingericht dat er niet meer dan 1 parkeer- of stallingsplaats per 35 m² aanwezig is. Bij een open zone voor parkeren die aanleunt bij een educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied dient minstens één parkeerplaats voor personen met een verminderde beweeglijkheid te worden voorzien en ingericht.

In de open zones voor parkeren bij bedrijf h29 mag :

- geen ophoging gebeuren en moet rekening gehouden worden met het grachtenstelsel en de ingebuisde beek;
- bij aanleg van de parkeerplaatsen in open lucht, maximum 50 % van de oppervlakte per zone worden verhard met waterondoorlatend materialen; in de stroken van 10 m rond de

grachten of de ingebuisde beek zijn evenwel geen verhardingen in waterondoorlatende materialen toegelaten. Min. 50 % van de oppervlakte van de zone moet volledig onverhard blijven;

- op maximaal 10 % van de oppervlakte per zone een of meerdere kleine constructies zoals tuinmuren, reclame-inrichtingen, masten, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine auto-wasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd. Deze worden verzorgd, sober en aantrekkelijk afgewerkt;
- indien collectieve parkeerplaatsen worden opgelegd of toegelaten: een kleinschalige gemeenschapsvoorziening (speelhoek, ontmoetingsruimte,... van max. 100 m²) worden voorzien op begane grond;
- een ondergrondse leiding met bijhorende installaties worden aangelegd en onderhouden.

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

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 25.16.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;

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

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 25.16.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde open zone voor parkeren niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van open zone voor parkeren voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming parkgebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 25.41 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

25.16.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

25.35. Educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied

25.35.1. Bestemming

Alvorens in een educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatiefnemers, hetzij particulieren hetzij overheidsinstanties, in een omgevingsrapport een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. 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; ook de mobiliteitseffecten in

de zone zelf, op haar directe omgeving en op het omliggende paden-, lijnen- en wegennet krijgen bijzondere aandacht, zowel in de omschrijving van de gevolgen, de eventuele remediërende maatregelen en de eventuele conclusies naar de omvang van de haalbare activiteiten in de projectzone.

Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel III van deze voorschriften.

Na bevestiging van dit globale ontwikkelingsplan bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor de aangevraagde werken in de zone kunnen, binnen de eventueel aangeduide voorwaarden en fasering, delen ervan afzonderlijk worden aangevraagd en gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van dit R.U.P.

In de educatief-recreatieve projectzones in waardevol pand in buitengebied zijn wonen, recreatie (ook verblijfsrecreatie) en gemeenschapsvoorzieningen de hoofdbestemmingen. Het wonen in al zijn vormen (onder meer eengezins- of meergezinswoningen, kangoeroewoningen, serviceflats, onthaal- en opvangwonen, studentenwoningen of collectieve woningen) maakt minstens een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uit.

In deze educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: reca-zaken, kantoren (voor in totaal minder dan 100 m²) en hotels. Ingeval in de zone een hotel wordt gevestigd kan het College gedurende de periode dat het hotelbedrijf actief is en mits motivering in een omgevingsrapport toelaten dat er minder dan tweederde van de vloeroppervlakte aan woningen aanwezig is; er moet dan wel minstens 1 woning aanwezig zijn in functie van het beheer van de functie, het gebouw en het domein. Dit omgevingsrapport beantwoordt aan de bepalingen van deel III.

25.35.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. De constructies in een educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. Nieuwe gebouwen in deze zone die afwijken van de historische (ook vroegere) aanwezige dienen, wanneer zij zich aan de randen van de zone situeren, op minstens drie meter van de perceelsgrenzen te worden ingeplant en qua hoogte van hun kroonlijst kleiner te zijn dan hun afstand tot woongebouwen op omliggende percelen buiten de zone.

De bouwblokken en de losse gebouwde volumes in de educatief-recreatieve projectzones in waardevol pand in buitengebied bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden.

De niet-bebouwde oppervlakte van een educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied wordt binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving ingericht als tuinen, koeren, parkeergelegenheden voor de gebouwgebonden parkeerplaatsen of (publieke) doorgangen. Hier mogen enkel kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Voor zover deze niet aanwezig zijn en passen binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 25.35.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten voor bijzondere gebouwen door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

In voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten en bebouwde vloeroppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakten zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 25.35.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten de zone;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- voor zover passend binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving de aanplant van de hoogstammige bomen in de niet-bebouwde delen van de educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied zoals hiervoor beschreven in art. 25.35.2;
- de plaatsing van geluidsbegrenzende op alle geluidsinstallaties – tijdelijk of vast – die op buitenterrassen worden geplaatst.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming parkgebied hadden. De voorschriften van de bestemming parkgebied zoals beschreven in artikel 25.41 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

25.35.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

25.41. Parkgebied

Dit artikel heeft betrekking op zones in dit grafisch deelplan en mogelijk op zones in dit grafisch deelplan die onder de toepassing van artikels 25.16 en 25.35 vallen.

25.41.1. Bestemming

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

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

25.41.2. Inrichting

Toelaatbare werken

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

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

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van grasweiden en bossen; deze kunnen enkel bestaan uit donkerkleurige metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten weidepalen met een maximale hoogte van 1,50 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties;
- het bebossen overeenkomstig een gunstig advies van de diensten van de Vlaamse Gemeenschap bevoegd voor natuur en groen;

- het aanplanten van hoogstambomen met fruitvariëteiten uit de Vlaamse lijst voor genetische biodiversiteit en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de traditionele of streekeigen planten;
- het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap;
- qua reliëfwijzigingen: de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende aarden dijken (helling kleiner dan 1/5), greppels en poelen in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken;
- het aanleggen van wandelpaden;
- de aanleg van kleinschalige recreatieve elementen die in een park passen, zoals constructies voor jogging, zitbanken, schuilafdaken, klimtorens, speelhutten, prieeltjes en dergelijke meer voor zover zij elk kleiner zijn dan 10 m² en hoofdzakelijk uit houtmateriaal zijn opgetrokken en van terrassen voor zover zij kleiner zijn dan 50 m².

Ingeval zich een waterloop doorheen of op de rand van een parkgebied bevindt wordt langs de waterloop een strook van 5 meter, landinwaarts gemeten van de kruin van de waterloop, vrijgehouden van constructies en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop.

Afsluitingen en afrasteringen langsheen waterlopen bevinden zich op minstens 1 meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop en zijn zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop. In de oeverstrook zijn leidingen en in voorkomend geval verhardingen bestand tegen het overrijden van machines.

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

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 25.41.2;
- het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 25.41.2;
- op private percelen: het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, andere dan verharde wandelpaden;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder punt 25.41.2;
- het opslaan van om het even welke producten of materialen;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;

- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen); ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomd als toegelaten werken onder punt 25.41.2;
- het tijdelijk of definitief verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren;
- het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters;
- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van verharde oppervlakten op private percelen zoals omschreven bij de verboden werken in punt 25.41.2;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen.

25.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

25.98.1. Waardevolle panden

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

Al de waardevolle panden die bij het opstellen van dit R.U.P. niet als monument erkend zijn, worden met hun waardevolle elementen weergegeven in de overzichtslijst van bijlage 2. Deze waardevolle elementen kunnen zijn: de bouwperiode of stijl, het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poortomlijstingen, deuropomlijstingen, verticale raalomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen en eventuele bijzondere kenmerken zoals een ingewerkt wapenschild, een waardevolle achtergevel, ...

Al deze panden krijgen in dit R.U.P. **een bescherming als waardevol pand**. Dit houdt in dat de aangegeven vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft in principe behouden moeten blijven. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken. De huidige kroonlijsthoogte moet behouden blijven.

Afwijkingen, door deze waardevolle elementen op een eigentijdse manier te interpreteren of door een nieuwbouw van hogere kwaliteit dan het bestaande te voorzien, zijn mogelijk mits zij inspelen op de omgeving en mits motivatie in een omgevingsrapport. De bestaande kroonlijsthoogte is evenwel een maximum. Ook bij een eigentijdse interpretatie staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

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

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een waardevol pand zal een niet-bindend advies aan het Bestuur Monumenten en Landschappen worden gevraagd.

25.98.4. Hoofdontsluiting

Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens aangegeven. Deze toegangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond het aangeduide punt.

Artikel 26. Voorschriften voor bedrijvensite h31

In deze bedrijvensite gelden volgende bestemmingszones en bijhorende voorschriften voor bestemming, inrichting en beheer.

26.1. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden

26.1.1. Bestemming

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

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

Het is verboden de grond te gebruiken op een wijze of voor doeleinden strijdig met de bestemming van agrarisch gebied. Hieronder wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden als sport-, wedstrijd- of speelterrein, parkeerterrein, golfterrein, lig- of speelweide, dagcamping, als standplaats voor caravans, voor het testen van motorvoertuigen, als oefenterrein voor het

racen en crossen met motoren en bromfietsen, als parking (ook wanneer deze occasioneel is). Deze opsomming is niet beperkend.

26.1.2. Inrichting

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

Toelaatbare werken

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

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- het oprichten van schuilhokken voor vee;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en percelen; deze kunnen enkel bestaan uit metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten of uit recyclagematerialen geperste weidepalen met een maximale hoogte van 1,20 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden;
- het aanleggen en/of verharden van paden en toegangswegen naar gronden en gebouwen, andere dan veeschuilhokken; zij mogen niet in k.w.s.-verharding of andere niet-waterdoorlatende materialen uitgevoerd worden en niet breder zijn dan 3 meter;
- het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand d.m.v. verticale drainage om vergunde bouwwerken mogelijk te maken (dit is van het begin van de funderingswerken tot het einde ervan);
- het kappen van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen, mits ten laatste het eerstvolgende plantseizoen tot heraanplant van een potentieel evenwaardige plant of boom wordt overgegaan. Voor hoogstamboomgaarden en solitaire hoogstammige bomen wordt het kappen alleen bij objectieve kapnood toegelaten, namelijk waarneer het verder laten staan van de boom de veiligheid of gezondheid in het gedrang zou brengen; deze aanvragen worden in een omgevingsrapport dat ook de voorziene heraanplantingen en de timing hiervan aangeeft, gemotiveerd. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel III van dit R.U.P. Het kappen van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het bebossen, het aanplanten van hoogstambomen met fruitvariëteiten uit de Vlaamse lijst voor genetische biodiversiteit en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de traditionele of streekeigen planten;
- het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap;
- qua reliëfwijzigingen: de aanleg van beschermende greppels naast de schouders van holle wegen en naast natuurverbindende stroken, de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende aarden dijken (helling kleiner dan 1/5), greppels en poelen in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken;

- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend.

Verboden werken

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden :

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 26.1.2;
- met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 26.1.2, het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;
- het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder punt 26.1.2;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder punt 26.1.2;
- het opslaan van om het even welke producten of materialen, tenzij diegene die noodzakelijk zijn voor de landbouwexploitatie en op plekken zonder ecologische waarde gebeuren; afdekmaterialen mogen uitsluitend gebruikt worden wanneer zij een donkere kleur hebben;
- het aanbrengen van verhardingen in en rondom schuilhokken voor vee;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen); ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomd als toegelaten werken onder punt 26.1.2;
- 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;
- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit;
- de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend..

Verplichte werken

In voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- het verwijderen van verharde oppervlakten op private percelen zoals omschreven bij de verboden werken in punt 26.1.2;

- het egaliseren van ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
 - het verwijderen van opgeslagen materiaal;
 - het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
 - de aanplant, voor zover niet reeds aanwezig, van hagen met streekeigen soorten haagplanten op minstens twee randen van een hoogstamboomgaard in deze zone, bij voorkeur deze die niet gelegen zijn langs openbaar domein, en op alle plekken waar boomgaarden grenzen aan percelen met woonbebouwing;
 - de voorafgaandelijke plaatsing van beschermende metalen of houten korven van minstens 2,5 m hoog en van een model dat door het College wordt goedgekeurd rond alle stammen in een hoogstamboomgaard vooraleer begrazing door paarden, koeien of ander groot vee in de boomgaard plaats vindt;
 - de aanleg van een greppel op de buitenste rand van de bufferstrook langsheen de holle wegen;
 - de handelingen en werken die de landschappelijke waarde van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden bijkomend ondersteunen en die in bijlage 3 zijn weergegeven als richtinggevend;
- en voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient met een uitgebreide dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk) :
- de aanplant, voor zover niet reeds aanwezig, van hoogstammige fruitbomen op de percelen.

26.1.3. Beheer

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

De Stad Sint-Truiden voert een stedelijk reglement in voor aanleg- en beheersovereenkomsten met een bijhorende financiële ondersteuningsregeling ten behoeve van eigenaars en/of pachters, huurders of andere gebruikers van percelen in de agrarische gebieden met landschappelijke waarde, en in het bijzonder van de hoogstamboomgaarden.

26.16. Open zone voor parkeren

26.16.1. Bestemming

De open zones voor parkeren zijn bestemd voor gebouwgebonden parkeer- en stallingsplaatsen van wagens (volgens de bepalingen van artikel 6.1, toegepast op de aanleunende bestemmingszones binnen het plangebied van dit R.U.P.) en vervullen, naast deze parkeerfunctie ook een functie als open, begroende ruimte voor de omgeving.

Als nevenbestemming kan het College van Burgemeester en Schepenen kan indien de oppervlakte van een open zone voor parkeren dit in verhouding tot het nastrevenswaardig aantal parkeerplaatsen voor de aanleunende bestemmingszones dit toelaat, op advies van de Bouwcommissie, bepalen dat er in die zone aanvullend ook collectieve autostandplaatsen verplicht moeten worden gerealiseerd (zie ook artikel 6.2) en hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halfang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn. In dit geval is de open zone voor collectief parkeren op de vastgelegde tijdstippen verplicht publiek toegankelijk en kunnen er,

wanneer de initiatiefnemer dit voldoende motiveert, ook kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten.

26.16.2. Inrichting

Toelaatbare werken

De gebouwgebonden en eventuele collectieve autostandplaatsen voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 6.3 en van dit artikel 26.16.2 en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake. Om de draagkracht van de betreffende sites in het buitengebied niet te overschrijden wordt elke open zone voor parkeren zodanig ingericht dat er niet meer dan 1 parkeer- of stallingsplaats per 35 m² aanwezig is. Bij een open zone voor parkeren die aanleunt bij een educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied dient minstens één parkeerplaats voor personen met een verminderde beweeglijkheid te worden voorzien en ingericht.

In de open zones voor parkeren mag :

- bij aanleg van de parkeerplaatsen in open lucht, maximum 50 % van de oppervlakte per zone worden verhard met waterdoorlatend materialen; in de zone die op het grafisch plan is aangeduid als overloopparking zijn geen andere verhardingen toegelaten dan waterdoorlatende kunststof graswapening. Min. 50 % van de oppervlakte van de zone moet volledig onverhard blijven;
- op maximaal 10 % van de oppervlakte per zone een of meerdere kleine constructies zoals tuinmuren, reclame-inrichtingen, masten, speeltuigen en sculpturen, pergola's, kleine auto-wasinstallaties, benzinepompen en bijhorende loketten, prieeltjes, overkappingen voor winkelwagentjes of fietsen worden geconstrueerd; dit geldt niet voor de zone die op het grafisch plan is aangeduid als overloopparking. Deze worden verzorgd, sober en aantrekkelijk afgewerkt;
- indien collectieve parkeerplaatsen worden opgelegd of toegelaten: een kleinschalige gemeenschapsvoorziening (speelhoek, ontmoetingsruimte,... van max. 100 m²) worden voorzien op begane grond buiten het gedeelte dat op het grafisch plan is aangeduid als overloopparking;
- een ondergrondse leiding met bijhorende installaties worden aangelegd en onderhouden.

Voor zover deze niet aanwezig zijn, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 250 m² niet-bebouwde oppervlakte in de open zone voor parkeren op dat perceel; het College kan de plaats daarvan aanduiden. In de kleine zone dichtst bij het kasteel dient minstens 1 boom per volle 100 m² aangeplant.

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

Waterafvoer en -hergebruik

Regenwaters 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 stedenbouwkundige vergunning te vermelden.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 26.16.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakte zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 26.16.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten het perceel en/of dat gelegen is in een aanpalende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;
- de aanplant van de hoogstammige bomen in de open zone voor parkeren zoals omschreven in art. 26.16.2 en in het bijzonder van de hoogstammige bomen in de aangeduide te bebouwen randafwerkingen.


Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde open zone voor parkeren niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van open zone voor parkeren voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming agrarisch gebied hadden. De voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied zoals beschreven in artikel 26.19 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

26.16.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

26.19. Overdruk nabestemming agrarisch gebied

 Dit artikel heeft mogelijk betrekking op zones in dit grafisch deelplan die onder de toepassing van artikel 26.16 vallen.

26.19.1. Bestemming

De in grondkleur aangegeven bestemming blijft van kracht tot wanneer de in grondkleur aangegeven bestemming vervalt overeenkomstig de bepalingen bij de verplichte werken in artikel 26.16.2.

Vanaf de datum bepaald in vorige alinea wordt de bestemming van agrarisch gebied van kracht.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Deze bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

26.19.2. Inrichting

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.

26.19.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

26.20. Overdruk met hoge groenelementen

26.20.1. Bestemming

De bestemming agrarisch gebied aangeduid in de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) met de bijhorende bestemmingsvoorschriften blijven onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

26.20.2. Inrichting

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.

In voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend, volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- hetzij de aanplant van streekeigen struweel of struiken met een potentiële hoogte van min. 3 m op minstens een kwart van de overdrukzone op het perceel, en het behoud (al dan niet na vervanging) ervan;
- hetzij de aanplant van minstens twee rijen hoogstammige bomen met een potentiële hoogte van min. 7 m aan minstens één boom per 10 meter, en het behoud (al dan niet na vervanging) ervan.

Behoudens het hiervoor bepaalde zijn de inrichtingsvoorschriften van de bestemming agrarisch gebied uit de meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) blijft onverminderd van toepassing. Deze bestaande bestemming en stedenbouwkundige voorschriften kunnen door bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

26.20.3. Beheer

Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. geen specifieke beheersvoorschriften in.

26.35. Educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied

26.35.1. Bestemming

Alvorens in een educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen de betrokken eigenaars en initiatief-

nemers, hetzij particulieren hetzij overheidsinstanties, in een omgevingsrapport een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. 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; ook de mobiliteitseffecten in de zone zelf, op haar directe omgeving en op het omliggende paden-, lijnen- en wegennet krijgen bijzondere aandacht, zowel in de omschrijving van de gevolgen, de eventuele remediërende maatregelen en de eventuele conclusies naar de omvang van de haalbare activiteiten in de projectzone.

Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel III van deze voorschriften.

Na bevestiging van dit globale ontwikkelingsplan bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor de aangevraagde werken in de zone kunnen, binnen de eventueel aangeduide voorwaarden en fasering, delen ervan afzonderlijk worden aangevraagd en gerealiseerd. Elke fase op zich voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van dit R.U.P.

In de educatief-recreatieve projectzones in waardevol pand in buitengebied zijn wonen, recreatie (ook verblijfsrecreatie) en gemeenschapsvoorzieningen de hoofdbestemmingen. Het wonen in al zijn vormen (onder meer eengezins- of meergezinswoningen, kangoeroewoningen, serviceflats, onthaal- en opvangwonen, studentenwoningen of collectieve woningen) maakt minstens een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uit.

In de kleine educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied met het kasteel zijn alleen voornoemde hoofdbestemmingen toegelaten. In de andere projectzone van de voormalige hoeve zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: recreatie (beperkt tot maximum 400 m²), kantoren (voor in totaal minder dan 100 m²) en hotels. Ingeval in de zone een hotel wordt gevestigd kan het College gedurende de periode dat het hotelbedrijf actief is en mits motivering in een omgevingsrapport toelaten dat er minder dan tweederde van de vloeroppervlakte aan woningen aanwezig is; er moet dan wel minstens 1 woning aanwezig zijn in functie van het beheer van de functie, het gebouw en het domein. Dit omgevingsrapport beantwoordt aan de bepalingen van deel III.

26.35.2. Inrichting

Toelaatbare werken

Het totale bebouwbare volume wordt per zone vastgelegd door een bebouwingsindex (B/T) en een vloer-index (V/T), die beide een maximum zijn. Deze zijn op het grafisch plan aangegeven. De constructies in een educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand 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 educatief-recreatieve projectzones in waardevol pand in buitengebied bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden.

De niet-bebouwde oppervlakte van een educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied wordt binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving ingericht als tuinen, koeren of (publieke) doorgangen. Hier mogen enkel kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd. Minstens de helft van de niet-bebouwde oppervlakte van educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied moet onverhard zijn, of verhard met waterdoorlatende materialen.

Voor zover deze niet aanwezig zijn en passen binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving, moeten hoogstammige bomen worden aangeplant aan 1 boom per volle 100 m² niet-bebouwde oppervlakte.

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 26.35.2;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofplaatelamenten;
- 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 rooien van laagstamfruitbomen is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van reclames en publiciteit, andere dan zijn toegelaten voor bijzondere gebouwen door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
- in afwachting van een bescherming van (bepaalde delen van) deze gebouwen het aanbrengen van om het even welke bouwkundige wijziging aan de thans nog aanwezige resterende historisch waardevolle gebouwdelen (funderingen donjon, historische woontoren / mottoren, inrijtoren met aansluitende buitenmuur van neerhof en Louis XV-trap);
- de plaatsing van om het even welke geluidsinstallatie – tijdelijk of vast – op buitenterrassen gericht naar Helshovenstraat.

Verplichte werken

In voorkomend geval dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd :

- het verwijderen van overtallige verharde oppervlakten en bebouwde vloeroppervlakten bovenop de toegelaten oppervlakten zoals omschreven bij de toegelaten werken in punt 26.35.2;
- het egaliseren van niet vergunde ophogingen, uit te voeren op dergelijke wijze dat het overige oorspronkelijke maaiveld niet wordt verstoord;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal dat zichtbaar is van buiten de zone;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen;

- voor zover passend binnen het kader van de globale parkaanleg van de omgeving de aanplant van de hoogstammige bomen in de niet-bebouwde delen van de educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied zoals hiervoor beschreven in art. 26.35.2;
- de plaatsing van geluidsbegrenzende op alle geluidsinstallaties – tijdelijk of vast – die op buitenterrassen, andere dan deze gericht naar Helshovenstraat, worden geplaatst.

Meer in het bijzonder en aanvullend aan voorgaande opsomming dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen bij de hierna aangegeven educatief-recreatieve projectzones in waardevol pand in buitengebied te worden uitgevoerd :

- renoveren van de tuinmuur langsheen Helshovenstraat ter hoogte van de voormalige hoevegebouwen;
- architecturale opwaardering van het bijgebouwtje met de huidige houten wanden aan de noordelijke gevel van de voormalige hoeve;
- de aanplant van hoogstammige bomen aan een dichtheid van minstens 1 boom per volle 250 m² op de percelen die op dit grafisch deelplan zijn aangeduid als open zone voor parkeren (deel overloopparking) en minstens 1 boom per volle 100 m² in de overige delen en de aanleg van parkeerplaatsen op deze percelen overeenkomstig de bepalingen van artikel 26.16;
- de aanplant van fruitbomen van een oude hoogstammige fruitvariëteit aan een dichtheid van minstens 1 boom per 170 m² op de percelen die op dit grafisch deelplan zijn aangeduid als te bebomen hoogstamboomgaard in agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden;
- de openstelling van de op het grafisch plan aangeduide openbare erfdienstbaarheid van doorgang voor langzaam verkeer.

Zo het geheel van de als verplicht aangeduide werken in een bepaalde educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied niet binnen de tien jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is uitgevoerd, vervalt de bestemming van educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied voor de perceeldelen in die specifieke zone die voor de goedkeuring van dit R.U.P. een bestemming parkgebied hadden. De voorschriften van de bestemming parkgebied zoals beschreven in artikel 26.41 worden er vanaf die datum van kracht.

Het stadsbestuur zal in voorkomend geval de betrokken eigenaars een extra verwittiging bezorgen wanneer vijf jaar na het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nog niet voor alle van deze vergunningplichtige verplichte werken vergunningen zijn aangevraagd.

26.35.3. Beheer

De eigenaar en elke houder van een zakelijk recht op het perceel zorgen als een goede huisvader voor het beheer en onderhoud van de gebouwen, constructies, buitenaanleg en kleine landschapselementen op zodanige wijze dat de esthetische waarde ervan optimaal behouden blijft. Voor deze bestemmingszone voert dit R.U.P. verder geen specifieke beheersvoorschriften in.

26.41. Parkgebied

Dit artikel heeft betrekking op zones in dit grafisch deelplan en mogelijk op zones daarvan die onder de toepassing van artikels 26.16 en 26.35 vallen.

26.41.1. Bestemming

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

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

26.41.2. Inrichting

Toelaatbare werken

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

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

- het afbreken van een bestaand gebouw of een bestaande constructie;
- het plaatsen van draadafsluitingen voor het afbakenen van graasweiden en bossen; deze kunnen enkel bestaan uit donkerkleurige metaaldraad bevestigd aan donkerkleurige, houten weidepalen met een maximale hoogte van 1,50 meter boven het maaiveld. Andere materialen zoals kunststofdraad en vangrails zijn verboden;
- het aanleggen van ondergrondse nutsleidingen en daarmee verband houdende installaties;
- het bebossen overeenkomstig een gunstig advies van de diensten van de Vlaamse Gemeenschap bevoegd voor natuur en groen;
- het aanplanten van hoogstambomen met fruitvariëteiten uit de Vlaamse lijst voor genetische biodiversiteit en van alleenstaande bomen, houtkanten, bomenrijen of van andere kleine landschapselementen uit de lijst met de traditionele of streekeigen planten;
- het aanbrengen van educatieve panelen met een oppervlakte kleiner dan 2 m² en van vogelkijkhutten kleiner dan 10 m³ voor zover deze qua materialen, volume en concrete inplanting zich inpassen in het landschap;
- qua reliëfwijzigingen: de aanleg van drinkpoelen en van zachtglooiende aarden dijken (helling kleiner dan 1/5), greppels en poelen in het kader van kleinschalige waterbeheersingswerken;
- het aanleggen van wandelpaden;
- de aanleg van kleinschalige recreatieve elementen die in een park passen, zoals constructies voor jogging, zitbanken, schuilafdekkingen, klimtorens, speelhutten, prieeltjes en dergelijke meer voor zover zij elk kleiner zijn dan 10 m² en hoofdzakelijk uit houtmateriaal zijn opgetrokken en van terrassen voor zover zij kleiner zijn dan 50 m².

Ingeval zich een waterloop doorheen of op de rand van een parkgebied bevindt wordt langs de waterloop een strook van 5 meter, landinwaarts gemeten van de kruin van de waterloop, vrijgehouden van constructies en gereserveerd voor het ruimen van de waterloop.

Afsluitingen en afrasteringen langsheen waterlopen bevinden zich op minstens 1 meter landinwaarts gemeten vanaf de kruin van de oever van de waterloop en zijn zodanig opgesteld dat ze geen belemmering vormen voor de gewone ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterloop. In de oeverstrook zijn leidingen en in voorkomend geval verhardingen bestand tegen het overrijden van machines.

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

Verboden werken

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

- alle zonevreemde activiteiten en handelingen, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 6.41.2;
- het oprichten van een nieuw gebouw of nieuwe constructie, zelfs uit niet duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden, met uitzondering van deze opgesomd als toegelaten werken onder punt 6.41.2;
- op private percelen: het uitvoeren van bouw-, wegenis-, infrastructuur- en verhardingswerken, andere dan verharde wandelpaden;
- het plaatsen van verplaatsbare constructies;
- het plaatsen van afsluitingen bestaande uit betonnen, metalen of kunststofelementen, met uitzondering van de toegelaten werken opgesomd als toegelaten werken onder punt 26.41.2;
- het opslaan van om het even welke producten of materialen;
- het aanleggen van bovengrondse nutsleidingen en bijhorende installaties;
- alle reliëfwijzigingen (ophogen, afgraven, egaliseren, dempen van poelen); ook deze van minder dan 0,50 m, met uitzondering van de reliëfwijzigingen opgesomd als toegelaten werken onder punt 6.41.2;
- het tijdelijk of definitief verlagen van de grondwaterstand door ontwatering, drainage, irrigeren;
- het aantasten, verwijderen of vernietigen van de aanwezige waterpartijen in het park;
- het aanplanten van niet-streekeigen bomen of heesters;
- het rooien van struwelen, houtachtige beplantingen, oude heggen of hagen, houtkanten, houtwallen, hoogstamboomgaarden met streekeigen fruit, alleenstaande bomen, bomenrijen en bossen. Het rooien van laagstamfruitplantages is zonder meer toegelaten;
- het aanbrengen van om het even welke vorm van publiciteit.

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning

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

- het verwijderen van verharde oppervlakten op private percelen zoals omschreven bij de verboden werken in punt 6.41.2;
- het verwijderen van opgeslagen materiaal;
- het wegnemen van niet-traditionele of streekvreemde aanplantingen en afschermingen.

26.98. Gedetailleerde inrichtingsvoorschriften

26.98.1. Waardevolle panden

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

Al de waardevolle panden die bij het opstellen van dit R.U.P. niet als monument erkend zijn, worden met hun waardevolle elementen weergegeven in de overzichtslijst van bijlage 2. Deze waardevolle elementen kunnen zijn: de bouwperiode of stijl, het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de aanwezige plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poortomlijstingen, deuroplijstingen, verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen en eventuele bijzondere kenmerken zoals een ingewerkt wapenschild, een waardevolle achtergevel, ...

Al deze panden krijgen in dit R.U.P. **een bescherming als waardevol pand**. Dit houdt in dat de aangegeven vormelijke elementen waaraan het pand zijn waarde te danken heeft in principe behouden moeten blijven. Daarbij staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken. De huidige kroonlijsthoogte moet behouden blijven.

Afwijkingen, door deze waardevolle elementen op een eigentijdse manier te interpreteren of door een nieuwbouw van hogere kwaliteit dan het bestaande te voorzien, zijn mogelijk mits zij inspelen op de omgeving en mits motivatie in een omgevingsrapport. De bestaande kroonlijsthoogte is evenwel een maximum. Ook bij een eigentijdse interpretatie staan deze vormelijke elementen niet op zich, maar wordt het gebouw als één geheel bekeken.

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

Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een waardevol pand zal een niet-bindend advies aan het Bestuur Monumenten en Landschappen worden gevraagd.

26.98.2. Open te laten doorgangen

Op het grafisch plan zijn de openbare erfdiensbaarheden voor doorgangen van wagens en/of voetgangers aangegeven. De delen ervan die niet in een bestemmingszone van dit R.U.P. zijn gelegen, zijn te beschouwen als een overdruk op de bestemmingen die dat perceel heeft in de

meest recente (en laatste) versie van het gewestplan Sint-Truiden-Tongeren (dd. 1/1/2002) of in ruimtelijke uitvoeringsplannen die deze vervangen.

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

Deze doorgangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid, binnen een spelingsmarge van 10 m rond de aangeduide as.

Doorgangen voor langzaam verkeer hebben een minimale vrije breedte van 1,5 m en, daar waar ze overbouwd zijn, een minimale vrije hoogte van 2,5 m. Doorgangen voor wagens hebben een minimale vrije breedte en een vrije hoogte die beantwoorden aan de betreffende gemeentelijke reglementering over de brandveiligheid.



26.98.3. Te bebomen randafwerking

Op het grafisch plan zijn de te bebomen randafwerkingen aangegeven. Voor deze randafwerkingen dient minimaal een rij met meerjarige streekeigen hoogstammige bomen met op dat moment een minimale hoogte van 5 m en met een potentiële hoogte van minimaal 7 m 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.

26.98.4. Hoofdontsluiting

Op het grafisch plan zijn bij bepaalde zones de hoofdontsluitingen voor wagens en/of voetgangers aangegeven. Deze toegangen moeten worden voorzien op het perceel waarop ze zijn aangeduid en binnen een spelingsmarge van 10 m rond het aangeduide punt.

III. PROCEDURE

Artikel 27. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties

27.1. In te dienen documenten

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

- aanduiding van **het geheel van de bebouwing en de open ruimte** op het betrokken perceel of percelen, en dit zowel in bestaande als in nieuwe toestand;
- aanduiding op de grondplannen van de **huidige en voorziene autostandplaatsen**, gebouwgebonden en collectieve, (met rechthoeken volgens de afmetingen die in artikel 6.3.1. zijn aangegeven) en van de toegangen ervan met hun afmetingen;
- een **berekeningsnota 'gebouwgebonden parkeerplaatsen'** waaruit de maximumparkeer-capaciteit, het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen en het effectief voorziene aantal parkeerplaatsen voor dat bouwinitiatief blijkt (art. 6.1.);
- een **berekeningsnota 'bestemmingen'** waarin de oppervlakte wordt aangegeven van al de bestemmingen die op het betrokken perceel(en) voorkomen voor en na het bouwinitiatief (volgens de categorieën aangegeven in tabel 2 van art. 8);
- bij waardevolle en andere panden: een **beknopte nota 'inpassing in de omgeving'**, met een opname van de bepalende (gevel)elementen uit de omgeving en met de conclusies die daaruit naar het betrokken pand worden getrokken (art. 10.1);
- een **beknopte nota 'inwendige waardevolle elementen'**, waarin de historische en waardevolle elementen binnenin de gebouwen, voor zover aanwezig, worden beschreven;
- een **beplantingsplan** wanneer dit door de voorschriften vereist wordt.

27.2. Vergunningen en weigeringen

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

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

Artikel 28. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: omgevingsrapport

Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevolgen, wordt in volgende gevallen uiterst strikt toegekeken op de volledigheid en duidelijkheid van het aanvraagdossier. De wettelijk voorziene elementen moeten voor 100 % in het dossier aanwezig zijn. Deze dossiers worden ter beoordeling van hun inhoud en hun volledigheid voorgelegd aan een Bouwcommissie (zie art. 13). Het betreft :

- alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in de educatief-recreatieve projectzone in waardevol pand in buitengebied (artn. 25.35, 26.35);
- alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in functie van nabestemmingen in de agrarische zones voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied (art. 24.27);
- elk (ver)bouwinitiatief met meer of minder gebouwgebonden autostandplaatsen dan het nastrevenswaardige aantal (art. 6.1);
- nabestemmingen in zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied en in zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied (artn. 15.36, 16.37, 17.36, 18.37, 20.37, 22.36, 23.36);
- het voorzien van een grotere reca-zaak en in een zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied (art. 19.36);
- een grotere verharding van de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer dan het opgegeven maximum (artn. X.18.2);
- het kappen van een hoogstamboom (artn. X.1.2);
- het scheuren van graslanden bij een tijdelijke andere vegetatie in functie van de heraanplant van kersenhoogstamboomgaarden (artn. X.1.2);
- het voorzien van een grotere reca-zaak, een ambachtelijke bedrijvigheid in de kunst- of para-agrarische sfeer in de agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied (art. 24.27);
- een eigentijdse interpretatie van de bepalende gevelementen van een waardevol pand of een vervangende nieuwbouw voor een waardevol pand, voorzover (de betrokken delen van) dit pand niet als monument beschermd is/zijn (artn. X.98.1).

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

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

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:

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

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

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

Het omgevingsrapport en de andere benodigde nota's worden opgesteld en ingediend onder verantwoordelijkheid van een erkend architect, behoudens bij de omgevingsrapporten die louter betrekking hebben op niet-bebouwde onderdelen van de artikels 10.1, 11.1, 19.1, 23.1 en 26.1.

Het stadsbestuur zal de indieners van een omgevingsrapport op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie daarvoor (bijv. vroeger ingediende omgevingsrapporten en adviezen van de Bouwcommissie met betrekking tot die omgeving) bezorgen. Het stadsbestuur zal, wanneer monumenten, waardevolle panden of erfgoedlandschappen in het geding zijn, telkens de dienst van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap bevoegd voor Monumenten

en Landschappen verzoeken ook de relevante beschikbare informatie ter beschikking te stellen van de indieners van een omgevingsrapport.

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

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

Artikel 29. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de inrichtingsvoorschriften: Bouwcommissie

Om het beoordelen van de tolerantiemarges in de voorschriften van dit R.U.P. op een ruimere, onafhankelijke basis te laten plaatsvinden en het vergunningenbeleid de nodige continuïteit te bezorgen, zal het stadsbestuur van Sint-Truiden ook voor dit R.U.P. de Bouwcommissie met adviserende bevoegdheid inschakelen. Zoals aangegeven bij haar oprichting in het kader van het B.P.A. Binnenstad kan deze Bouwcommissie eventueel nog andere taken en bevoegdheden krijgen, mits dit gebeurt bij middel van een gemeentelijke verordening of een Besluit van de Vlaamse Regering.

29.1. Taak en bevoegdheid

De Bouwcommissie geeft advies aan het College over alle (ver)bouwprojecten in het plangebied van dit R.U.P. waarvoor volgens art. 8 van deze voorschriften een omgevingsrapport moet worden ingediend en het aangeraden is dit vooraf te doen. Dit advies wordt gegeven bij de aanvraag van zowel de voorafgaandelijke stedenbouwkundige attesten als van de stedenbouwkundige vergunningen.

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

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

29.2. Samenstelling

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

Ambtshalve leden zijn:

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

Gewone, stemgerechtigde leden zijn:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Onmiddellijk na de definitieve goedkeuring van dit R.U.P. door de Gemeenteraad, neemt het College van Burgemeester en Schepenen de nodige voorbereidingen voor de samenstelling van de Bouwcommissie. De Bouwcommissie wordt zo spoedig mogelijk, ten laatste 15 dagen na het in werking treden van dit R.U.P., geïnstalleerd.

29.3. Werkwijze

De werkzaamheden van de Bouwcommissie worden, op basis van de bepalingen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en binnen de beperkingen van artikel 29, geregeld

in een Huishoudelijk Reglement. De Gemeenteraad legt dit Reglement ten laatste bij met de definitieve goedkeuring van dit R.U.P. vast.

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

In navolgende tabellen worden per straat voor elk waardevol pand de waardevolle elementen aangegeven. Naast de bouwperiode en stijl kunnen dit zijn: het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de plinten, speklagen en geprononceerde druiplijsten, poort-, deur- en verticale raamomlijstingen, sluitstenen en uitgewerkte lateien, hoekbanden, balkons, erkers, puntgevels, dakkapellen, houten steunwerk van kroonlijsten en eventuele bijzondere kenmerken. Gevels die als één geheel worden aanzien, zijn aangeduid met x-y of x→z; alle aangegeven kenmerken zijn hier van tel voor al deze gevels, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

tabel 2.1. deelplannen b10 en h29 van het grafisch plan



huisnummer	gevelkenmerken														dakken- merken	bijzondere kenmerken	
	bouwperiode / stijl	gevelmateriaal	geledingen	plinten	speklagen	zware doorlopende druiplijsten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	sluitstenen boven ramen/deuren	uitgewerkte lateien	hoekbanden	balkons	erkers			puntgevels
b10 Naamsesteenweg																	
469	m	gs	4	bb	-	hs	-	hs	-	hs	-	hs	-	x	x	-	volumespel van bijgebouwen langs Kapelstr .
h29 Ordingendorp																	
50	18	gs	9	-	-	-	hs	-	hs	hs	-	hs	-	-	x	x	geprononceerde kroonlijststeunen / vierkante toren
poortg.	/																
	m																
50	18	gs	7+	hs	hs	hs	-	-	hs	hs	-	hs	-	-		x	geprononceerde kroonlijststeunen hs-raamindeling / volumespel van 5 torens / barokke kopgevel
hoofdg.	/		7+														
	m		4														
50	18	gs	-	-	-	-	-	-	hs	hs	-	hs	-	-	x		
bijg.	/																
	m																

zij.x (zijgevel nr. x) - 19 (19de eeuw) - 20a (eerste helft 20ste eeuw) - e (ecclictisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maaslandse stijl) – mod (modernistisch) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen) - m (versierd metaal)

tabel 2.2. deelplannen b73 en h31 van het grafisch plan

huisnummer	gevelkenmerken														dakken- merken	bijzondere kenmerken	
	bouwperiode / stijl	gevelmateriaal	geledingen	plinten	speklagen	zware doorlopende druiplijsten	poortomlijstingen	deuromlijstingen	vert. raamomlijstingen	sluitstenen boven ramen/deuren	uitgewerkte lateien	hoekbanden	balkons	erkers			puntgevels
h31 Helshovenstraat																	
18 hoofdg.	18 / m	gs	4+	hs	hs	-	-	hs	hs	hs	-	-	-	-	x	-	vier spitse hoektorens
18 toren bijg.	? / nm	gs	-	-	-	-	-	-	hs	-	-	hs	-	-	-	x	ronde hoekto- rentjes / uitge- werkte gs- steunen dak- rand
b73 Halingenweg																	
	nm	gs	4	hs	-	-	-	hs	hs	-	-	-	-	-	-	-	
								/	gs								

zij,x (zijgevel nr. x) - 19 (19de eeuw) - 20a (eerste helft 20ste eeuw) - e (ecclictisch) - m (maaslandse stijl) - nm (neo-maaslandse stijl) - mod (modernistisch) - gs (gevelsteen) - ghs (gevelsteen en hardsteen) - bp (bepleisterd) - bs (beschilderd) - bb (bepleisterd en beschilderd) - hs (hardsteen) - gls (glazuursteen) - m (versierd metaal)

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

Voor panden die niet als waardevol zijn aangeduid, zijn volgende aspecten mede bepalend bij het vastleggen van de kroonlijsthoogte of dakranden (H) van de gebouwen en constructies. Zij kunnen door de ontwerpers gehanteerd worden in hun analyse van de concrete situatie en in hun motivatie van de voorgestelde hoogten.

Vanuit de omgevingscontext:

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

De alzo bekomen hoogte kan gecorrigeerd worden met:

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

Vanuit architecturaal oogpunt:

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

Bijlage 3 – richtinggevende bepalingen

specifieke bepaling voor dit plangebied

Ter verduidelijking van sommige inrichtingsvoorschriften over de landschappelijke inpassing van de functies en de constructies worden hierna, als richtinggevend voor de beoordeling van de desbetreffende artikels in de stedenbouwkundige voorschriften, een aantal gedetailleerde inrichtingselementen weergegeven. Deze elementen worden mee bij de beoordeling van aanvragen en situaties betrokken, maar de beoordelende instantie (de Bouwcommissie in haar advies (in voorkomend geval), de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies en het College in haar beslissing) kan er op gemotiveerde wijze van afwijken. Het betreft volgende **richtinggevende voorschriftelementen aangaande de inrichting van percelen** :

Agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden

Deze richtinggevende inrichtingselementen hebben betrekking op volgende artikels van de stedenbouwkundige voorschriften en zones in de grafische deelplannen met bedrijven nummers b7 (art. 10.1), b10 (art. 11.1), b51 (art. 19.1) en b72 (art. 23.1).

Toelaatbare werken

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

- het oprichten van schuilhokken voor vee; deze kunnen worden vergund indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - . ze worden opgericht in bestaande grasweiden ¹ in bestaande of nieuwe (half)hoogstamboomgaarden en dienen om het vee beschutting te bieden tegen slechte weersomstandigheden tijdens het weideseizoen;
 - . uit de eenvoud van de constructie en de gebruikte materialen blijkt duidelijk dat het gaat om een eenvoudige schuilplaats die niet verhard is en die, behoudens een eventuele kleine ruimte (max. 2 m²) voor tijdelijke stockage van voeder of klein landbouwgerei, niet is ingedeeld; het gaat niet om een stal of een opslagplaats;
 - . materialen: hout voor de wanden, hout , pannen of antracietkleurige golfplaten voor het dak;
 - . maximum oppervlakte: 16 m²;
 - . maximum kroonlijsthoogte: 3,00 m;
 - . lessenaarsdak; maximum helling 35 graden;
 - . één zijde is minstens voor de helft altijd open; drie wanden kunnen volledig gesloten zijn;
 - . er mogen geen andere constructies aan het gebouw worden bevestigd (zoals voederbakken en dranghekkens);
 - . geen verhardingen, ook niet van de toegang tot het schuilhok;

¹ Met **grasweiden** wordt bedoeld: weiden op drogere gronden die intensief en permanent begraaasd worden van het voorjaar tot het late najaar; dit kunnen ook de gronden van een hoogstamboomgaard zijn. Zij zijn niet te verwarren met **hooiweiden** (dit zijn weiden die gemaaid worden in juli en nabeweid in de droogste periode van het jaar (juli - oktober) met 1 à 3 koeien per hectare) of met **hooiland** (wordt niet beweid, enkel gemaaid in de tweede helft van juni of begin juli, eventueel -voor voedselrijke graslanden- een tweede maaibeurt begin september).

- . een schuilhok voor vee dient onmiddellijk te worden verwijderd wanneer de graasweide waarin het werd opgericht niet meer als dusdanig gebruikt wordt;
 - . een schuilhok kan alleen in een hoogstamboomgaard worden geplaatst wanneer voorafgaandelijk beschermende metalen of houten korven van een door het stadsbestuur goedgekeurd type en van minimum 2,5 m hoogte rond alle stammen zijn geplaatst.
- Onder dezelfde voornoemde voorwaarden kan ook een vergunning bekomen voor het oprichten van een schuilhok voor paarden;
- het plaatsen van veedrinkbakken van neutrale kleur;
 - het scheuren van graslanden en graszoden kan alleen worden toegelaten wanneer een bestaande kersenboomgaard om gezondheidsredenen moet worden gekapt en dus vervangen door een nieuwe (hoogstam)aanplant in dezelfde plantgaten, om wanneer er gekozen wordt voor kersenbomen als nieuwe aanplant in een tussenperiode van maximum tien jaar een tijdelijke akkeraanplant (bijv. van maïs) te voorzien die de bodemmoeheid kan ondervangen. In dit geval dient een omgevingsrapport opgemaakt waarin o.m. de onwenselijkheid van het gebruik van andere plantgaten wordt gemotiveerd, de te zetten stappen in deze overgang worden beschreven en de aanvrager zich engageert deze ook als dusdanig uit te voeren. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel III van dit R.U.P. Conform artikel 4.6 van de gemeentelijke stedenbouwkundige vergunning kan het College bij de vergunningverlening een waarborgsom voor de volledige uitvoering van de heraanplant vragen;

Verboden werken

Volgende werken en handelingen zijn niet toegelaten omdat zij niet verzoenbaar zijn met het karakter, de waardevolle kenmerken, de bestemming en het gebruik van het agrarisch gebied met landschappelijke waarde voor hoogstamboomgaarden :

- het aanbrengen van verhardingen in en rondom schuilhokken voor vee;
- alle mini-reliëfwijzigingen (zoals omploegen van gronden) in de als “te bebomen hoogstamboomgaarden” aangeduide percelen en in de stroken langsheen de schouders van de holle wegen;
- ingrepen die een duurzame wijziging van de vegetatie voor gevolg kunnen hebben, inzonderheid het ontginnen van weilanden, akkers en bossen ten behoeve van boomkwekerijen, het omzetten, afbranden of scheuren van de graszoden ten behoeve van akkerbouw (dit laatste met uitzondering van deze richtinggevend opgesomd als toegelaten werken bij artikel 9.1);

Verplichte werken

In het kader van artikel 105 Decreet Ruimtelijke Ordening dienen in voorkomend geval, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen te worden uitgevoerd:

- de plaatsing in een hoogstamboomgaard van minstens 1 vogelnestkastje per 10 bomen, met een variatie in kasttypes voor verschillende vogelsoorten;
- in voorkomend geval de aanleg van een greppel van min. 0,5 m breed en min. 0,3 m diep op de buitenste rand van de bufferstrook langsheen de holle wegen; een greppel die bij eventuele afwatering in een gracht in de holle weg pas stroomafwaarts van de holle weg op deze gracht aantakt;

en voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient met een uitgebreide dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk) :

- de aanplant van fruitbomen van een oude hoogstammige fruitvariëteit aan een dichtheid van minstens 1 boom per 170 m² op de percelen.

Open zone voor parkeren

Deze richtinggevende inrichtingselementen hebben betrekking op artikels van de stedenbouwkundige voorschriften en zones in de grafische deelplannen met bedrijven nummers b10 (art. 11.16), b23 (art. 14.16), b29 (art. 16.16), b45 (art. 18.16), b51 (art. 19.16), b52 (art. 20.16), h29 (art. 25.16) en h31 (art. 26.16).

Verplichte werken

In het bijzonder en aanvullend aan de opsommingen in voornoemde artikels van de stedenbouwkundige voorschriften dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen bij de hierna aangegeven open zones voor parkeren te worden uitgevoerd. Voor de zones in grafisch deelplan met bedrijf :

- nr. b10: . opwaardering van het talud van de holle weg aan de oostzijde van het perceel;
. opwaardering oprit;
- nr. b23: . verwijdering van de bestaande omgevingsvreemde haag op de noordrand van de zone en vervanging door een haag in streekeigen planten;
. degelijke afwerking van de zuidelijke rand van de open zone voor parkeren, niet alleen door de aangeduide bomenrij, maar eveneens met een aarden geluidswal van 1,5 à 2 m hoog, afgewerkt met een gelaagde beplanting met gemengde en deels groenblijvende streekeigen planten;
. herschikking van alle vrachtwagenstalplaatsen uit de naastgelegen percelen ten oosten van voetweg nr. 24 naar de open zone voor parkeren;
- nr. b29 : geen;
- nr. b45 : geen;
- nr. b51: . behoud van de aanwezige hoogstambomen (tot 1 boom per 250 m² van de totale zone) en plaatsing van beschermende metalen of houten korven van minstens 2,5 m hoog en van een model dat door het College wordt goedgekeurd rond al deze stammen; vervanging van deze bomen door gelijkwaardige in geval van objectieve kapnood;
. vervanging van de coniferenrij langsheen de straat door streekeigen beplanting;
- nr. b52 : geen;
- nr. h29 : geen;
- nr. h31 : geen.

Onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer

Deze richtinggevende inrichtingselementen hebben betrekking op artikels van de stedenbouwkundige voorschriften en zones in de grafische deelplannen nummers b1 en b2 (art. 9.18), b18 (art. 12.18), b25 (art. 15.18), b29 (art. 16.18), b34 (art. 17.18), b45 (art. 18.18), b51 (art. 19.18), b52 (art. 20.18), b53 (art. 21.18), b64 (art. 22.18), b69 (art. 9.18) en b71 (art. 23.18).

Verplichte werken

In het bijzonder en aanvullend aan de opsommingen in voornoemde artikels van de stedenbouwkundige voorschriften dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen bij de hierna aangegeven onbebouwbare zones voor open ruimten en buffer te worden uitgevoerd. Voor de zone in grafisch deelplan met bedrijf :



- nr. b1, b2, b69 : geen;
- nr. b18: geen;
- nr. b25: geen;
- nr. b29 : geen;
- nr. b34 : geen;
- nr. b45 : geen;
- nr. b51: geen;
- nr. b52 : geen;
- nr. b71: . versmalling van de toegang vanaf Stippelstraat tot de strook tussen de bestaande woning en het vroegere beektracé en ruimtelijke afwerking van deze ingang door het verlagen van dit perceel tot op het oorspronkelijke maaiveld en het planten van een hoogstammige boom ernaast in de aanleunende onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer.

Voor de zones in volgende grafische deelplannen dienen, in elk geval en voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient met een uitgebreide dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk) :

- nr. b53: verwijdering van alle bebouwing en verharding uit de oeverstrook van Melsterbeek, verlagen van minstens driekwart van de oppervlakte van deze strook tot op het oorspronkelijke maaiveld en plaatsing van een nieuwe, afgewerkte gevelwand aan het resterende bedrijfsgebouw buiten deze oeverstrook zodat het geheel een afgewerkte en aantrekkelijke rand naar het open landbouwgebied vormt;
- nr. b64 : . terug openmaken van Hoogbeek over de volledig perceelsdiepte en aanleg van natuurlijke oevervegetatie op beide oevers ervan;
 - . verwijdering van alle bebouwing en verharding in de 10 m-oeverstrook van Hoogbeek, en plaatsing van een nieuwe, afgewerkte gevelwand buiten deze oeverstrook zodat het geheel een afgewerkte en aantrekkelijke rand naar het open landbouwgebied vormt;
 - . degelijke afwerking met een dicht groenscherm van de perceelsrand naar en de wachtgevel van de aanpalende woning;

- nr. b71: . terug openmaken en lokaal verleggen van Oudebeek/Eigenbeek doorheen de onbebouwde zone voor open ruimten en buffer op percelen 355c, 355d en/of 350p zodat deze beek op minstens 10 m ten noorden van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied loopt, het verlagen van minstens driekwart van de oppervlakte van deze percelen tot op het oorspronkelijke maaiveld (zijnde het niveau op de oostrand van perceel 350p en aanleg van natuurlijke oevervegetatie op beide oevers van het nieuwe beektracé.

Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied

Deze richtinggevendende inrichtingselementen hebben betrekking op artikels van de stedenbouwkundige voorschriften en zones in de grafische deelplannen nummers met bedrijven b1, b2 en b3 (art. 9.36), b10 (art. 11.36), b18 (art. 12.36), b23 (art. 14.36), b25 (art. 15.36), b34 (art. 17.36), b51 (art. 19.36), b64 (art. 22.36) en b71 (art. 23.36).

Verplichte werken

In het bijzonder en aanvullend aan de opsommingen in voornoemde artikels van de stedenbouwkundige voorschriften dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen bij de hierna aangegeven zones voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied te worden uitgevoerd. Voor de zone in grafisch deelplan met bedrijf :

- nr. b1, b2, b3 : . aanleg van een fysieke scheiding (haag, gracht, ...) tussen de parkings en N3, zodat de toegang vanaf de gewestweg tot de bedrijven langsheen Luikersteenweg slechts in een versmalde zone, zoals aangeduid op het deelgrafisch plan, plaatsvindt;
- nr. b1, b2, b69 : . degelijke afwerking van de oostelijke rand langsheen Bommelken, hetzij als gevelwand, hetzij door afscherming met groenblijvende streekeigen hagen en/of tuinmuren van 2,5 m hoogte zodat het geheel een afgewerkte en aantrekkelijke rand langs deze veldweg vormt;
- nr. b18 : . herstel van de voetweg 'Staakweg';
. aanleg van de buffer op de zuidwestelijke rand en van de bomenrijen op de noordwestelijke rand van de zone;
- nr. b23: . verwijdering van de bestaande omgevingsvreemde haag op de noordrand van de zone en vervanging door een haag in streekeigen planten;
. herschikking van alle vrachtwagenstalplaatsen uit de percelen ten oosten van voetweg nr. 24 naar de naastgelegen open zone voor parkeren;
- nr. b34: . degelijke afwerking van de zuidwestelijke en noordwestelijke randen, hetzij als gevelwand, hetzij door afscherming met groenblijvende streekeigen hagen en/of tuinmuren van 2,5 m hoogte zodat het geheel een afgewerkte en aantrekkelijke rand naar het open landbouwgebied vormt;
. degelijke afwerking van de delen van de zonegrens langs Kleine Vinnestraat naast de toegangen, hetzij als gevelwand, hetzij als verzorgd tentoonstellingspark van bouwmaterialen, hetzij door afscherming met groenblijvende streekeigen hagen en/of tuinmuren van 2,5 m hoogte zodat het geheel een afgewerkte en aantrekkelijke rand naar de straat vormt;

- nr. b51: behoud van minimaal 1 hoogstamboom per 250 m² in de aanleunende open zone voor parkeren;
- nr. b71: . versmalling van de toegang vanaf Stippelstraat tot de strook tussen de bestaande woning en het vroegere beektracé en ruimtelijke afwerking van deze ingang door het planten van een hoogstammige boom ernaast in de aanleunende onbebouw-bare zone voor open ruimten en buffer.

Voor de zones in volgende grafische deelplannen dienen, in elk geval en voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient met een uitgebreide dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 aan-gevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk) :

- nr. b10: bij uitbreiding van de bedrijfsgebouwen: architecturale opwaardering van de ge-vels en daken van de westelijke bijgebouwen of vervanging van deze gebouwen door nieuwe;
- nr. b18 : . afwerking van de gevels van de drie loodsen in eenzelfde architecturaal kwali-teitsvol ontwerp en materiaal;
- nr. b23: . degelijke afwerking van de westelijke en zuidelijke randen van de aanleunende open zone voor parkeren, niet alleen door de aangeduide bomenrijen, maar eveneens met een aarden geluidswal van 1,5 à 2 m hoog, afgewerkt met een ge-laagde beplanting met gemengde en deels groenblijvende streekeigen planten;
- nr. b34: . degelijke afwerking van de buitengevels (materialen en geleding) en daken (ma-terialen) van de bestaande loodsen in de noordoostelijke hoek van de zone zodat zij in hun geheel een afgewerkte en aantrekkelijke rand naar de omliggende wo-ningen vormen;
- nr. b64 : . degelijke afwerking van de voorgevels en de parkeerplaats zodat dat geheel een afgewerkt en aantrekkelijk zicht vanuit Hameistraat vormt;
 - . terug openmaken van Hoogbeek over de volledig perceelsdiepte en aanleg van natuurlijke oevervegetatie op beide oevers ervan;
 - . verwijdering van alle bebouwing en verharding in de 10 m-oeverstrook van Hoog-beek, en plaatsing van een nieuwe, afgewerkte gevelwand buiten deze oever-strook zodat het geheel een afgewerkte en aantrekkelijke rand naar het open landbouwgebied vormt;
- nr. b71: . terug openmaken en lokaal verleggen van Oudebeek/Eigenbeek doorheen de aanleunende onbebouw-bare zone voor open ruimten en buffer op percelen 355c, 355d en/of 350p zodat deze beek op minstens 10 m ten noorden van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied loopt, het verlagen van minstens driekwart van de oppervlakte van deze percelen tot op het oorspronkelijke maai-veld (zijnde het niveau op de oostrand van perceel 350p en aanleg van natuurlij-ke oevervegetatie op beide oevers van het nieuwe beektracé.

Zone voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied

Deze richtinggevende inrichtingselementen hebben betrekking op artikels van de stedenbouw-kundige voorschriften en zones in de grafische deelplannen nummers met bedrijven b29 (art. 16.37), b45 (art. 18.37) en b52 (art. 20.37).

Verplichte werken

In het bijzonder en aanvullend aan de opsommingen in voornoemde artikels van de stedenbouwkundige voorschriften dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen bij de hierna aangegeven zones voor middelgrootwinkelbedrijf in buitengebied te worden uitgevoerd. Voor de zone in grafisch deelplan met bedrijf :

- nr. b52 : geen.

Voor de zones in volgende grafische deelplannen dienen, in elk geval en voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient met een uitgebreide dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk) :

- nr. b29 : . degelijke afwerking van de drie gevels van het achterste deel van de bestaande bebouwing, hetzij als gevelwand, hetzij door afscherming met hagen en/of tuinmuren en in elk geval met vervanging van de betonplaten zodat het geheel een afgewerkte en aantrekkelijke rand van de groene schakel vormt;
- nr. b45 : . degelijke afwerking van de noordoostelijke gevel (materialen en geleding) zodat hij in zijn geheel mee een afgewerkte en aantrekkelijke dorpsrand vormt.

Overdruk met para-agrarische bedrijvigheid

Deze richtinggevendende inrichtingselementen hebben betrekking op artikels van de stedenbouwkundige voorschriften en zones in de grafische deelplannen nummers met bedrijven b53 (art. 21.39), b69 (art. 9.39) en b72 (art. 23.39).

Verplichte werken

In het bijzonder en aanvullend aan de opsommingen in voornoemde artikels van de stedenbouwkundige voorschriften dienen, in elk geval voorafgaandelijk aan om het even welke andere handeling of werk waarvoor vergunning dient met een uitgebreide dossiersamenstelling volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 aangevraagd en is verleend (en wanneer voor het verplichte werk ook een vergunning noodzakelijk is, voorafgaandelijk aan de uitvoering van die andere handeling of werk), volgende verplichte werken en handelingen bij de hierna aangegeven zone met overdruk 'met para-agrarische bedrijvigheid' te worden uitgevoerd. Voor de zone in grafisch deelplan met bedrijf :

- nr. b53: . verwijdering van alle bebouwing en verharding uit de oeverstrook van Melsterbeek, verlagen van minstens driekwart van de oppervlakte van deze strook tot op het oorspronkelijke maaiveld en plaatsing van een nieuwe, afgewerkte gevelwand buiten deze oeverstrook zodat het geheel een afgewerkte en aantrekkelijke rand naar het open landbouwgebied vormt;
. het afwerken (materialen en kleur) van de bestaande noordoostelijke gevel van het huidige bedrijfsgebouw (behoudens van de delen ervan die in een eventuele

gebouwwitbreiding worden betrokken) zodat deze een afgewerkte en aantrekkelijke rand naar de weg vormt;

- nr. 69: geen;
- nr. b72: . terug openmaken en lokaal verleggen van Oudebeek/Eigenbeek doorheen de aanleunende onbebouwde zone voor open ruimten en buffer op percelen 355c, 355d en/of 350p zodat deze beek op minstens 10 m ten noorden van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid in buitengebied loopt, het verlagen van minstens driekwart van de oppervlakte van deze percelen tot op het oorspronkelijke maai-veld (zijnde het niveau op de oostrand van perceel 350p en aanleg van natuurlijke oeervervegetatie op beide oevers van het nieuwe beektracé.

+

