

Provincie Limburg
Stad Sint-Truiden

O. Ref.: 0700130 – 20100408_MD_sv_ontwerp RUP

a2o Omgeving

Vissersstraat 2

3500 Hasselt

T 011 26 03 30

F 011 28 55 28

info@a2o-omgeving.be

Urgente woonprojectzones Sint-Pieter

GEMEENTELIJK RUP

Stedenbouwkundige voorschriften

Mei 2010



I Algemene bepalingen

Artikel 1. Begrenzing van het gebied

Artikel 2. Toepassingsniveau van de stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 3. Bestaande reglementeringen

Artikel 4. Begrippen

Artikel 5. Parkeervoorschriften

II Bestemmingsvoorschriften

Artikel 6. Zonering

Artikel 7. Bestemmingen

III Bebouwingsvoorschriften

Artikel 8. Waardevolle bomen

Artikel 9. Waardevolle panden

Artikel 10. Andere panden in straat- en pleinwanden

Artikel 11. Binnengebieden

Artikel 12. Gedetailleerde bebouwingsvoorschriften

IV Bepalingen inzake beheer

Artikel 13. Beheersregels

V Procedure

Artikel 14. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties

Artikel 15. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantie marges van de bebouwingsvoorschriften: omgevingsrapport

Artikel 16. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantie marges van de bebouwingsvoorschriften: Bouwcommissie

Bijlagen

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begrenzing van het gebied

De stedenbouwkundige voorschriften bepalen de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van alle gronden en gebouwen in het gebied begrensd zoals aangegeven op het grafisch plan.

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 bebouwingsvoorschriften zijn van toepassing op:

1. elke sloping van bebouwing;
2. elke toekomstige bebouwing, elke verbouwing en verandering van uitzicht van bestaande bebouwing, 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 en open ruimten wat betreft verharding en hoogstammig groen;
5. alle straten, pleinen, parken, plekken en doorgangen met hun respectievelijke erfdienstbaarheden. De bestemmingsvoorschriften worden 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 binnenin).

Waar er in deze stedenbouwkundige voorschriften sprake is van percelen, worden deze bepaald door de kadastrale perceelsgrenzen (januari 2002), 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

3.1. Afwijkingsmodaliteiten

Het College van Burgemeester en Schepenen kan, aanvullend aan de elementen waarin de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan tolerantie marges voorzien, afwijkingen toestaan van de stedenbouwkundige voorschriften, enkel wat de perceelsafmetingen, 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 omgevingsrapport 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.

3.2. Bestaande reglementeringen

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

Artikel 4. Begrippen

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

Voor toepassing van deze stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder

1. **woningen**: elk gebouw of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Woningen kunnen zich bevinden in één- of meergezinshuizen, in gebouwen waarin ook niet-woonfuncties aanwezig zijn, in tehuizen voor kinderen, bejaarden, personen met verminderde beweeglijkheid, kloostergemeenschappen en andere collectieve woonvormen alsook in al dan niet gemeubileerd verhuurde lokalen (kamers, studentenkamers, logementen voor seizoenarbeiders, ...). De woningen in deze laatste categorie van al dan niet bemeubeld verhuurde lokalen worden als niet-zelfstandige woningen beschouwd.

Kantoren, kabinetten en wachtkamers voor de uitoefening van een vrij beroep worden alleen als onderdeel van een woning beschouwd, wanneer aan volgende drie voorwaarden tegelijkertijd is voldaan. Deze lokalen zijn maximum 100 m² groot. De uitoefenaar van het vrij beroep heeft in die woning zijn hoofdverblijfplaats en woont er ook daadwerkelijk.

Er zijn maximaal twee personen werkzaam. In alle andere gevallen worden deze lokalen als kantoor aangezien.

2. **kantoren**: ruimten die in hoofdzaak gebruikt worden voor bezoldigde hoofdarbeid, dienstlokalen inbegrepen. Kleine kantoorruimten ten behoeve van een winkel of een ambachtelijk bedrijf worden als een onderdeel van deze functies beschouwd. Kantoren van publieke diensten worden als gemeenschapsvoorziening aangezien (zie begrip 8).

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 kantooruimte, 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 pedicuersalons, schoen- en sleutelmakers, apotheken, loketdiensten van post, bank, autorijschool en dergelijke, immobiliënkantoren, interim- en uitzendarbeidsbureaus, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen met uitzondering van funeraria, benzinstations.

5. **middelgrootwinkelbedrijven:** alle winkels met een netto-verkoopsoppervlakte begrepen tussen 150 en 750 m² of een bruto-vloeroppervlakte (alle bijhorende kantooruimte, opslagruimten en werkplaatsen inbegrepen) begrepen tussen 200 en 1000 m².

6. **reca-bedrijven:** alle horeca-bedrijven met uitzondering van hotels, pensions en motels. Cafetaria's van socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen worden als een onderdeel van deze laatste functies beschouwd en niet als reca-zaak.

7. **ambachtelijke bedrijven:** werkhuizen met een maximale oppervlakte van 400 m² voor de overdekte en eventueel niet overdekte ruimten tezamen (bijhorende kantoor- en winkelruimten en opslagplaatsen inbegrepen); in specifieke zones voor ambachtelijke bedrijven is er geen oppervlaktebeperking. Deze bedrijven mogen niet hinderlijk zijn voor hun omgeving en zijn onderworpen aan de wetgeving terzake. Inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaamse gewest, het Waalse gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten.

Loutere opslagplaatsen zijn aan dezelfde voorschriften onderhevig als ambachtelijke bedrijven, voor zover zij in oppervlakte beperkt zijn tot 50 m² en behoudens een toegang niet langs de straatzijde gelegen zijn. Andere opslagplaatsen zijn uitgesloten, evenals alle opslagplaatsen van autowrakken en dergelijke.

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, religieuze, socio-culturele, culturele en sportieve aard aan de gemeenschap.

9. **collectieve autostandplaatsen**: openbare of private standplaatsen voor autovoertuigen - (half)ondergronds, bovengronds in gebouwen, in open lucht of overdekt - die verplicht ter beschikking worden gesteld van buurtbewoners of van (middel)langparkerende stadsbezoekers. Deze terbeschikkingstelling gebeurt al dan niet tegen vergoeding en/of met een welbepaald toewijzingssysteem. Zij kan permanent zijn of op bepaalde tijdstippen, volgens de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen.

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. (Delen van) bouwlagen, met uitzondering van traphallen, met een vrije hoogte van meer dan 5 meter worden als dubbel meegeteld.

12. **bebouwingsindex (B/T)**: de verhouding van het geheel van de bebouwde en de overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van een perceel, of in voorkomend geval van de in een project betrokken percelen. De bebouwingsindex wordt uitgedrukt als een decimaal getal.

De bebouwingsindex geeft dus in omgekeerde zin ($1 - B/T$) een aanwijzing van het aandeel van de betrokken percelen dat open ruimte moet blijven. Deze open ruimte kan zowel bestaan uit tuinen op het grondniveau als uit een samenhangend geheel van daktuinen of dakterrassen op een hoger niveau (bijv. op het dak van een (half)ondergrondse inbandige 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. Terrassen zijn niet inbegrepen.

14. **groenindex (G)**: de groenindex geeft aan welk aandeel van de totale terreinoppervlakte minimaal groen en onverhard moet zijn.

15. **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.

16. **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.

17. **verharding**: alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken, zoals bijv. betonvloeren, asfalt, klinkers, dals, tegels, grindafwerking en dolomiet.

18. **rooilijn**: grens van het perceel met de openbare weg.

19. **voorgevelbouwlijn**: denkbeeldige lijn die de voorste grens van de bebouwing aan de straatzijde(n) aangeeft.

20. **hoofdbouw**: het centrale gedeelte van een gebouw.

21. **achterbouw**: het gedeelte van een gebouw achter de hoofdbouw en de achtergevel, met een kleinere dwarsdoorsnede dan het achtergevelvlak.

22. **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.

23. **dakbasis**: denkbeeldig vlak dat het voorste vlak van een zadeldak in zijn onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.

24. **vrijstaande gevel**: gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.

25. **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.

26. **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.

27. **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.

28. **maximum-gabarit**: een opgegeven denkbeeldige lijn in de langdoorsnede van een perceel waarbinnen de voorziene bebouwing in haar geheel, enkel met uitzondering van antennes, schouwen en verluchtingspijpen, moet passen. Ook liftkokers, technische lokalen, dakkapellen, balkons en dergelijke moeten binnen het maximum-gabarit vallen.

29. **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.

30. **split-level:** het geheel van lokalen en ruimten die in een gebouw aanwezig zijn op een ander niveau dan het normale vloerniveau van een bouwlaag in de hoofdbouw en waarvan de vloer op maximaal 2 meter onder of boven dat normale niveau gelegen is.

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

32. **nieuwbouw:** bouwwerken die worden uitgevoerd om nieuwe gebouwen of constructies op te richten of om bestaande gebouwen of constructies dermate grondig aan te passen dat – buiten de delen die volledig en definitief worden verwijderd en niet heropgebouwd – meer dan de helft van de bestaande buitenmuren of steunconstructie wordt verwijderd of vervangen. Vervangingsbouw en herbouw na afbraak zijn vormen van nieuwbouw.

33. **globaal ontwikkelingsplan:** een plan dat voor het geheel van de betreffende zone een samenhangende ontwikkeling weergeeft, waarbinnen de voorgenomen concrete bouwwerken zijn gekaderd. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten. Het globaal ontwikkelingsplan geeft daarbij op heldere en goed leesbare wijze en met duidelijke beelden de voorgestelde ontwikkeling in de zone zelf weer, evenals de samenhang met de percelen, ruimten en gebouwen in haar omgeving. Het ontwikkelingsplan doet ook uitspraak over de bestaande gebouwen en constructies in de zone.

Artikel 5. Parkeervoorschriften

5.1. Gebouwwgebonden 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 en poorten langs de straten te vermijden, wordt bij elk bouwinitiatief slechts een klein aantal gebouwwgebonden parkeerplaatsen nagestreefd.

Per bestemming legt dit ruimtelijk uitvoeringsplan (in artikel 5.1.1.) het aantal nastrevenswaardige gebouwwgebonden 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 V voldoet.

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

De stad kan een reglement opmaken in functie van de vergoedingen door de gemeenteraad.

Alle gebouwwgebonden parkeerplaatsen en fietsenstalplaatsen die effectief worden voorzien, moeten gerealiseerd worden binnen de grenzen van het betrokken perceel(en) en binnen de toegelaten bouwdiepte. Ondergronds mogen tevens parkeerplaatsen voorzien worden binnen de tuinstrook. Deze parkeerruimte voldoet aan de bebouwingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

5.1.1. Bepaling van de nastrevenswaardige en maximum capaciteit

Tabel 1 geeft per bestemming de nastrevenswaardige en de maximum capaciteit aan gebouwwgebonden 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 of een Mober, 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 met uitzondering van het volwassenonderwijs.

Tabel 1. Nastrevenswaardige en maximum capaciteit aan gebouwgebonden parkeerplaatsen

bestemming	stallingscapaciteit voor auto's		verplichte
	maximum	nastrevenswaardige	fietsstandplaatsen
woningen	1 per zelfstandige woning	0, tenzij bij grote complexen (≥ 20 won.): 1 per 2 zelfstandige woningen	2 per woning
kantoren, diensten, winkels, restaurants, cafés, bedrijfsgarages, ambachtelijke bedrijven	1 per 50 m ²	0	1 per 25m ² vloeroppervlakte
(middel)grootwinkelbedrijven	1 per 30 m ² vloeroppervlakte	1 per 30 m ² vloeroppervlakte	1 per 25 m ² vloeroppervlakte
vergaderzalen, bioscopen, concertzalen, schouwburgen	1 per 10 zitplaatsen	1 per 50 zitplaatsen	1 per 10 zitplaatsen

hotels	1 per 3 kamers	1 per 5 kamers	1 per 3 kamers
motels	1 per kamer	1 per kamer	1 per 3 kamers
klinieken	1 per 4 bedden	1 per 10 bedden	1 per 4 bedden
scholen	1 per klaslokaal	1 per klaslokaal	5 per klaslokaal

5.2. Collectieve autostandplaatsen

Collectieve autostandplaatsen, bovenop eventuele gebouwgebonden parkeerplaatsen, zijn alleen toegelaten in de zones voor collectief parkeren (zie artikel 7.1 en 7.2). De technische voorschriften van artikel 5.3 zijn ook voor collectieve standplaatsen van toepassing.

Het grafisch plan geeft voor elke zone van collectief parkeren het minimum aantal verplicht te realiseren collectieve autostandplaatsen evenals het maximum toegelaten aantal aan.

5.3. Technische voorschriften voor alle parkeerplaatsen

5.3.1. Minimale afmetingen van de parkeerruimte en van de toegangen

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

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

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.

Voor het lokaal of afgescheiden lokaaldeel waarin een fietsenstalplaats wordt voorzien, zijn volgende minimale afmetingen vereist: 2 m², vermeerderd met 1,4 m² per fiets. De fietsenstalplaats is vlot toegankelijk vanaf het openbaar domein.

5.3.2. Gegevens te verstrekken door de aanvrager

- a. 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.
- b. Elk omgevingsrapport dat wordt ingediend om een afwijking qua parkeerplaatsen te motiveren, moet aan de voorschriften van deel V beantwoorden.
- c. Op het grondplan dat bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning is gevoegd moeten rechthoekjes die voldoen aan de hiervoor bepaalde minimale afmetingen (zie artikel 5.3.1.) de vereiste parkeervakken aangeven. Op dat grondplan zijn ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk opgetekend.

II. BESTEMMINGSGVOORSCHRIFTEN

Artikel 6. Zonering

Volgende zones worden onderscheiden :

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. woonprojectzone; | Categorie van gebiedsaanduiding 1: Wonen; Subcategorie 1.1: Woongebied |
| 2. zone voor collectief parkeren; | Categorie van gebiedsaanduiding 8: Lijninfrastructuur; Subcategorie 8.1: Verkeers- of vervoersinfrastructuur |

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

Artikel 7. Bestemmingen

Volgende tabel vat voor de verschillende 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

zones	woonprojectzone	zone voor collectief parkeren
bestemmingen	(*)	(*)
woningen	H, ≥ 2/3 vl.	0
middelgroot winkelbedrijven (≥ 200, ≤ 1000 m ²)	T	0
kleinwinkelbedrijven en reca (≤ 200 m ²)	T	0
kantoren	T	0
ambachtelijke bedrijven (≤400 m ²)	T	0
hotels	T	0
gemeenschapsvoorzieningen	T	T
collectieve autostandplaatsen	T	H, ≥ min, ≤ max
open ruimte	T	T

H = verplichte hoofdbestemming / T = toegelaten nevenbestemming / 0 = niet toegelaten / ≤ x K = maximum x hotelkamers toegelaten / (*) = omgevingsrapport verplicht

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 verbouwingswerken worden uitgevoerd mits toepassing van de bebouwingsvoorschriften. De bestaande bestemming(en) van een perceel zijn deze die op de kaart van de bestaande en juridische toestand zijn weergegeven.

Voor de verschillende bestemmingszones gelden volgende bestemmingsvoorschriften.

7.1. Woonprojectzone



Categorie van gebiedsaanduiding 1: Wonen; Subcategorie 1.1: Woongebied

Alvorens in een woonprojectzone om het even welk bouwwerk op te richten of te verbouwen, zullen en initiatiefnemers in een omgevingsrapport een globaal ontwikkelingsplan voor de gehele zone voorleggen en motiveren. Dit ontwikkelingsplan voldoet aan de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en vult deze met een zo hoog mogelijke stedelijke kwaliteit in. Bijzondere aandacht gaat daarbij naar de bestemmingen, de inplanting en volumes van gebouwen, het globale karakter van en de accenten in de verschijningsvorm, de toegangen en de open ruimten. Indien het globaal ontwikkelingsplan wordt voorgelegd door een of meer eigenaar(s) of initiatiefnemer(s) die niet het zakelijk recht over het geheel van de woonprojectzone heeft (hebben), bevat het ontwikkelingsplan voor zijn (hun) percelen slechts bebouwingsmogelijkheden overeenkomstig deel III van deze voorschriften in evenredigheid met de oppervlakte van zijn (hun) percelen ten opzichte van de gehele oppervlakte van de woonprojectzone. Van deze regel kan alleen worden afgeweken indien het omgevingsrapport vergezeld is van eigendomsattesten voor alle percelen in de woonprojectzone en het globaal ontwikkelingsplan door alle betrokken eigenaars is onderschreven.

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

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

In de woonprojectzones is wonen de hoofdbestemming.

- Minimaal tweederde van de bruto-vloeroppervlakte in eenzelfde woonprojectzone moet een woonbestemming hebben.
- Minimaal éénvijfde van de bruto-vloeroppervlakte voor wonen in elke woonprojectzone wordt gerealiseerd met woningen die voldoen aan de normen voor sociale huurwoningen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. In het bijzonder beantwoorden deze woningen aan de voorgeschreven minimale en maximale oppervlakten, minimale en maximale uitrusting en technische eisen, zodat zij qua kostprijs en qua toebedeelde grondprijs binnen de normale prijsklasse voor dat woningtype in deze sector vallen. Een mengeling van woninggrootten wordt daarbij nagestreefd.
- In elke woonprojectzone zijn meerdere nevenbestemmingen toegelaten voor zover deze in totaal minder dan een derde van de totale bruto-vloeroppervlakte uitmaken: middelgrootwinkelbedrijven, kleinwinkelbedrijven en reca-zaken, kantoren, ambachtelijke bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, hotels en collectieve autostandplaatsen.
- In elke woonprojectzone moet een gedeelte van de open ruimte verplicht als openbaar domein worden uitgebouwd en beheerd; de aangegeven verbindingen maken deel uit van dit openbaar domein.

7.2. Zone voor collectief parkeren



Categorie van gebiedsaanduiding 8: Lijninfrastructuur; Subcategorie 8.1: Verkeers- of vervoersinfrastructuur

Voor elke zone voor collectief parkeren is op het grafisch plan aangegeven hoeveel parkeer- en stallingsplaatsen er in die zone als collectieve autostandplaatsen verplicht moeten worden gerealiseerd en hoeveel er maximaal zijn toegelaten (zie ook artikel 5.2). Het College van Burgemeester en Schepenen kan, op advies van de Bouwcommissie, bepalen hoeveel van deze plaatsen voor lang-, voor halflang- of voor bewonersparkeren beschikbaar moeten zijn.

Deze collectieve autostandplaatsen, moeten in gebouwen of (half)ondergronds worden aangelegd. Bovenop de (half)ondergrondse parkeerplaatsen komen bij voorkeur functies. Zij voldoen daarbij aan de bebouwingsvoorschriften voor de zone(s) waarin ze gelegen zijn en aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften terzake.

De woonprojectzone binnen het bouwblok Spaanse Brugstraat, Wildebamp, Olympialaan en Ziekerenweg omvat reeds bestaande collectieve parkeerplaatsen, bereikbaar via de Spaanse Brugstraat. Deze zone wordt mee opgenomen in de zone voor collectief parkeren horende bij dit RUP. Dit wil zeggen dat deze bestaande standplaatsen binnen de woonprojectzone geherlokaliseerd kunnen worden. Ze kunnen echter niet opgeheven worden. Op termijn moeten deze bestaande collectieve parkeerplaatsen eveneens (half)ondergronds of in gebouwen verplaatst worden, bij voorkeur met functies erbovenop.

Vergunning voor eventuele bouwwerken kan maar worden verleend wanneer voor het geheel van de zone voor collectief parkeren een ontwikkelingsplan wordt ingediend en wordt aangetoond dat de reeds aanwezige collectieve parkeerplaatsen elders wordt voorzien of behouden. Dit plan wordt gemotiveerd in een omgevingsrapport dat aan de richtlijnen van deel V van deze voorschriften voldoet.

III. BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

De bebouwingsvoorschriften in dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn enerzijds gericht op de bescherming van de aanwezige kwaliteiten in het gebied Stapelpoort Buiting – zoals o.a. de aanwezige tuinmuren, de groene voortuinen, ... - en anderzijds op het stimuleren van kwaliteitsvolle vernieuwing. Deze aspecten komen achtereenvolgens aan bod voor de waardevolle bomen, waardevolle panden, waardevolle ruimtelijke elementen, andere panden en binnengebieden. Telkens zijn de normaal gewenste situatie en de toelaatbare tolerantie marge aangegeven.

Bij elk vergunningsplichtig bouwwerk in de bijzondere situaties met straatbreedte $B \leq 6$ m, perceelsbreedte $b \leq 4$ m of perceelsdiepte $D \leq 28$ m moet een omgevingsrapport worden ingediend. Dit rapport zal het kwaliteitsvolle antwoord dat op deze specifieke situatie wordt gegeven motiveren. Het voldoet aan de richtlijnen van deel V van deze voorschriften.

Artikel 8. Waardevolle bomen

Niet van toepassing

Artikel 9. Waardevolle panden

Niet van toepassing, aangezien er binnen de zones van het GRUP geen waardevolle panden aanwezig zijn.

Artikel 10. Andere panden in straat- en pleinwanden

10.1. Harmonische inpassing van individuele panden

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

Essentieel is dat vernieuwde panden in harmonie zijn met de belendende panden voor zover deze behouden blijven of voor verbetering vatbaar zijn. Dit houdt in dat zij voor het merendeel van de elementen die het voorkomen van een pand bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen, gevelgeleding, detaillering, materialen en kleuren) aansluiten bij die elementen in de omgeving (Sint-Pieterswijk) of er doordacht en verantwoord positief van afwijken.

Voor de kroonlijsthoogte wordt een normaal gewenste situatie en een toegelaten afwijkingsmarge opgelegd (zie bijlage 2).

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

Indien men hiervan - binnen de aangegeven tolerantie marges - wil afwijken is een uitvoeriger motivatie in een omgevingsrapport noodzakelijk. Dit omgevingsrapport voldoet aan de richtlijnen van deel V van deze voorschriften.

10.2. Zonering

Deze normaal gewenste situatie en de toelaatbare tolerantie marges verschillen naargelang de reeds aanwezige kwaliteiten.

Deze zones zijn weergegeven op het grafisch plan.

De aangeduide **projectzones** worden in hun totaliteit geconcipieerd. Al naargelang de functies kunnen ze als totaliteit naar voor komen of kunnen ze een geïndividualiseerd fijnkorrelig voorkomen hebben. Binnen elke projectzone mag van de bestaande percelering worden afgeweken, maar de invulling van de zone mag de aanwezige kleinschaligheid van het bouwblok niet verbreken. Ze zijn zowel met hun omgeving als intern in harmonie. De ontwerper neemt de bepalende elementen uit de omgeving niet klakkeloos over, maar analyseert ze en geeft er in een geslaagde volume- en gevelcompositie een eigen antwoord op. Dit wordt in het omgevingsrapport gemotiveerd.

10.3. Inpassingregels voor niet-waardevolle panden

Niet van toepassing

10.4. Open delen: tuinstroken voor hoofdbouwen

Niet van toepassing

Artikel 11. Binnengebieden

11.1. Open delen: de onbebouwbare zones voor open ruimten en tuinen

Niet van toepassing

11.2. Open delen: open zones voor collectief parkeren

Niet van toepassing

11.3. Hoofdbouw en achtergevel in de woonzones

Niet van toepassing

11.4. Tuinstroken in de woonzones

Niet van toepassing

11.5. Projectzones

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

Er moet een minimale dichtheid van 25wo/ha worden nagestreefd.

De constructies in een projectzone zijn zowel met hun omgeving als onderling in harmonie, door een eigen antwoord van de ontwerper op de elementen uit de omgeving. De bouwblokken en de losse gebouwde volumes in de projectzones bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden.

Naast een bebouwingsindex en een vloerindex wordt op het grafisch plan een groenindex vastgelegd. Deze groenindex (G) geeft aan welk percentage van de totale terreinoppervlakte minimaal onverhard en groen moet zijn. De groenindex wordt uitgedrukt als een decimaal getal.

In de niet-bebouwde ruimte mogen enkel kleine constructies zoals tuinmuren, speeltuigen en sculpturen worden geconstrueerd,

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

De bouwblokken en de losse gebouwde volumes bevatten afgewerkte gevels aan alle zijden.

De privacy van de omliggende woningen dient op een goede manier gewaarborgd te blijven volgens de aanvaardbare norm in stedelijk milieu.

Het aandeel van de niet-bebouwde ruimte bestaande uit waterdoorlatende materialen mag slechts voor 50% in rekening gebracht worden, alsook wanneer een parkeerzone wordt voorzien - ondergrondse of half-ondergrondse parkeergarages die volledig bedekt zijn met een daktuin.

Artikel 12. Gedetailleerde bebouwingsvoorschriften

12.1. Bijzondere vergunningen

Bovenop de verplichtingen inzake stedenbouwkundige vergunningen, zijn volgende handelingen en werken in het plangebied van RUP urgente woonprojectzones Sint-Pieter eveneens onderworpen aan de voorafgaandelijke schriftelijke vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen:

- het aanbrengen of wegnemen van gevelbekleding of bepleistering;
- het aanbrengen van zonnetenten, terrassen, windschermen en uitstalinrichtingen;
- het aanbrengen en instandhouden van reclames;
- het verharden van koeren, tuinen en hovingen;
- het kappen van hoogstammige bomen.

Het College bepaalt de wijze waarop de aanvraag voor deze voorafgaandelijke schriftelijke vergunningen moet worden ingediend.

12.2. Garagepoorten

Het aanbrengen van een garagepoort bij verbouwing of nieuwbouw is verboden in een gevel met een breedte kleiner dan 8,00 m. Bestaande garagepoorten in dergelijke smallere gevels mogen behouden en vervangen worden.

12.3. Terrassen, windschermen en uitstalinrichtingen

De voorschriften voor terrassen, windschermen en uitstalinrichtingen zijn bepaald in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Bij open terrassen mogen tafels en stoelen niet opgestapeld op het openbaar domein blijven staan.

12.4. Toegang tot woningen

Elke woning moet van op de openbare weg bereikbaar zijn zonder dat men door een andere woning dient te gaan of door lokalen die bestemd zijn voor een industrie, een handel of een andere beroepsactiviteit. Ontbrekende toegangen van woningen zijn verplicht te voorzien bij elk bouwinitiatief op het betrokken perceel of percelen.

Van deze verplichting kan alleen worden afgeweken bij handelszaken wanneer een bouwinitiatief uit alleen kleine werken zonder constructieve ingreep bestaat of wanneer uit de aard van de handelsactiviteit duidelijk is dat omwille van veiligheidsredenen de gebruiker van de handelszaak op het gelijkvloers en de bewoner van de woning(en) op de verdieping(en) dezelfde moeten zijn of wanneer het betreffende perceel op de rooilijn smaller is dan 5 m. Een dergelijke afwijking wordt in een omgevingsrapport gemotiveerd.

12.5. Kappen van hoogstammige bomen

Als hoogstammige bomen worden beschouwd de bomen met een stamomtrek groter of gelijk aan 50 cm op een 1 m hoogte.

Het kappen van hoogstammige bomen die niet als waardevol op het grafisch plan zijn aangegeven, is vergunningsplichtig. Het College van Burgemeester en Schepenen kan bij de vergunning heraanplanting (eventueel met vermelding van plaats en soort) als voorwaarde opleggen.

12.6. Open te laten doorgangen



Op het grafisch plan zijn de openbare erfdienstbaarheden voor doorgangen van wagens en/of voetgangers aangegeven.

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

Deze doorgangen moeten worden voorzien zoals aangeduid op het grafisch plan, binnen een spelingmarge van 10 m rond de aangeduide as. Een grotere afwijking tussen begin- en eindpunt (aangeduid door de pijlpunten op grafisch plan) kan worden gemotiveerd.

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

12.7 Richtlijn gewijzigde afstroomhoeveelheid

Er moet voor het projectgebied een globale buffering van hemelwater voorzien worden, onder de vorm van open waterstructuren zoals grachten of bekkens. Aangezien in de leemstreek niet kan worden gerekend op infiltratie van hemelwater, moet het uitloopdebiet worden gerealiseerd door vertraagde afvoer. De terugkeerperiode van de overloop moet minimaal 10 jaar bedragen. Het uitloopdebiet mag maximaal 20 l/s ha verharde oppervlakte bedragen.

In de bouwvergunningen moet een dwarsprofiel van het bufferbekken bijgebracht worden, met het niveau van de inloop, knijpleiding, en eventuele overloop. Het volume dat voor buffering instaat is het volume tussen de knijpleiding en de eventuele overloop.

IV. BEPALINGEN INZAKE BEHEER

Artikel 13. Beheersregels

Voor de op het grafisch plan aangeduide doorgangen van wagens en/of voetgangers die buiten het openbaar domein zijn gelegen, wordt een openbare erfdienstbaarheid ingesteld.

V. PROCEDURE

Artikel 14. Aanvragen van sloop- en stedenbouwkundige vergunningen voor normale situaties

14.1. 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 ruimtelijk uitvoeringsplan ook volgende gegevens worden versterkt :

- aanduiding van **het geheel van de bebouwing en de open ruimte** op het betrokken perceel of percelen, en dit zowel in bestaande als in nieuwe toestand;
- aanduiding op de grondplannen van de **huidige en voorziene autostandplaatsen**, gebouwgebonden en collectieve, (met rechthoeken volgens de afmetingen die in artikel 5.3.1. zijn aangegeven) en van de toegangen ervan met hun afmetingen;
- een **berekeningsnota 'gebouwgebonden parkeerplaatsen'** waaruit de maximumparkeercapaciteit, het nastrevenswaardige aantal parkeerplaatsen en het effectief voorziene aantal parkeerplaatsen voor dat bouwinitiatief blijkt (art. 5.1.);
- een **berekeningsnota 'bestemmingen'** waarin de oppervlakte wordt aangegeven van al de bestemmingen die op het betrokken perceel(en) voorkomen voor en na het bouwinitiatief (volgens de categorieën aangegeven in tabel 2 van art. 7);
- bij gewone 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;

Artikel 15. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de bebouwingsvoorschriften: 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 (zie bijlage 1) 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. 16). Het betreft :

- alle vergunningsplichtige bouwwerken en handelingen in de woonprojectzone en in de zone voor collectief parkeren (art. 7.1, 7.2);
- elk (ver)bouwininitiatief met meer of minder gebouwgebonden autostandplaatsen dan het nastrevenswaardige aantal (art. 5.1);
- het aanplanten van een potentieel evenwaardige hoogstammige boom op een andere plaats in de nabijheid van een te kappen waardevolle boom (art. 8);
- alle funderingswerken in de onmiddellijke nabijheid van een waardevolle boom (art. 8);
- het niet voorzien van een aparte toegang tot woningen bij sommige handelszaken (art. 12.5).

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 een grotere rechtszekerheid te bezorgen zal het College van Burgemeester en Schepenen, op aanvraag van de indiener 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 bekomen van een stedenbouwkundig attest (zie gedetailleerd overzicht van deze informatie in bijlage 1), 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. errond 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 ruimtelijk uitvoeringsplan 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 mildereren. 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.

Tevens dienen de nota's bezorgd die ook bij een gewone aanvraag verplicht zijn (zie art. 14.1), voor zover zij van toepassing zijn.

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

Het stadsbestuur zal de indieners van een omgevingsrapport op hun vraag per kerende post de relevante beschikbare informatie daarvoor (bijv. vroeger ingediende omgevingsrapporten en adviezen van de Bouwcommissie met betrekking tot die omgeving) bezorgen. Het stadsbestuur zal, wanneer monumenten of waardevolle panden 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.

Bij projecten in woonprojectzones en zones voor collectief parkeren moet op vraag van de Bouwcommissie ook een volumemaquette van het project in zijn omgeving worden bezorgd.

Artikel 16. Bijzondere aanvragen en aanvragen binnen de tolerantiemarges van de bebouwingsvoorschriften: Bouwcommissie

Om het beoordelen van de tolerantiemarges in de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan 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 ruimtelijk uitvoeringsplan 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.

16.1. Taak en bevoegdheid

De Bouwcommissie geeft advies aan het College over alle (ver)bouwprojecten in het gebied urgente woonprojectzones Sint-Pieter waarvoor volgens art. 15 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 RUP urgente woonprojectzones Sint-Pieter 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.

16.2. 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 historicus met goede kennis van Sint-Truiden en met kennis van stedenbouw en monumentenzorg;
- 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, nietstemgerechtigd op de bijeenkomsten aanwezig zijn.

Bij een (ver)bouwinitiatief aan een waardevol pand of op een perceel dat (gedeeltelijk) als monument is geklasseerd, worden ook de schepen 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 voor 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 RUP 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 van kracht worden van dit RUP, geïnstalleerd.

16.3. Werkwijze

- De werkzaamheden van de Bouwcommissie worden, binnen de beperkingen van artikel 16, geregeld in een Huishoudelijk Reglement. De Gemeenteraad legt dit Reglement ten laatste bij met de definitieve goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan vast. De Bouwcommissie en GECORO kunnen College en Gemeenteraad ten alle tijde eventuele aanpassingen ervan voorstellen.

- De Bouwcommissie zorgt er voor dat advies wordt verleend uiterlijk binnen de dertig dagen nadat een omgevingsrapport of een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning aan de leden werd bezorgd.

- De Bouwcommissie komt minimaal een maal per maand samen.

- De commissieleden die niet ambtshalve aanwezig zijn, ontvangen een vergoeding voor hun medewerking.

- Alle leden van de Bouwcommissie krijgen tijdig voor de bespreking een volledige bundel (aanvraag en omgevingsrapport) van elke aanvraag bezorgd.
- Het College van Burgemeester en Schepenen informeert de Bouwcommissie bij elke vergadering schriftelijk over het feit en de inhoud van al de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning die in de vorige periode werden ingediend en de stedenbouwkundige vergunningen die werden verleend.
- De Bouwcommissie kan maar geldig adviseren wanneer niet meer dan twee leden afwezig zijn. Bij afwezigheid van meer dan twee stemgerechtigde leden wordt minstens vier werkdagen later een nieuwe vergadering van de commissie belegd, die dan ongeacht het aantal aanwezige leden geldig kan adviseren.
- Elke initiatiefnemer heeft het recht zogewenst zijn voorstellen en omgevingsrapport voor de Bouwcommissie te komen toelichten en verdedigen, vooraleer deze een advies uitbrengt. De commissie kan ook andere belanghebbenden en deskundigen horen.
- Eenieder die een omgevingsrapport wil indienen, zal vooraf met de bevoegde stadsdiensten contact opnemen in verband met de specifieke aandachtspunten en interpretaties voor de betrokken plek.
- Bij projecten in woonprojectzones en zones voor collectief parkeren, alsook bij vervangende nieuwbouw voor een waardevol pand, vindt dit vooraf-gesprek over aandachtspunten en interpretaties in de Bouwcommissie zelf plaats. De commissie kan in deze gevallen ook suggesties doen in verband met de keuze van ontwerpers.
- De Bouwcommissie beraadslaagt achter gesloten deuren en geeft zo mogelijk unaniem een advies aan het College. Bij blijvend verschil van mening worden de stemming en alle standpunten in het advies opgenomen. Bij staking van stemmen is de stem van de voorzitter beslissend.
- Dit advies wordt schriftelijk aan het College overgemaakt en naargelang de beslissing van de Bouwcommissie ook mondeling door de voorzitter en/of door een lid van de commissie toegelicht.
- Het College beslist op basis van het advies van de Bouwcommissie. Bij een afwijkende beslissing van het College worden deze beslissing en de precieze en duidelijke motivatie ervan ten laatste de eerstvolgende bijeenkomst van de commissie schriftelijk, en zo gewenst ook mondeling, door de Burgemeester en/of door de schepenen voor Ruimtelijke Ordening aan de Bouwcommissie overgemaakt.
- De adviezen van de Bouwcommissie zijn openbaar.

- Regelmatig (b.v. jaarlijks) en minimaal bij het einde van een tweejaarlijkse periode, stelt de Bouwcommissie een moreel verslag van haar werkzaamheden aan GECORO, aan de Gemeenteraad en aan de publieke opinie voor.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Basisinformatie, in te dienen voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest in het plangebied

te leveren in achtvoud:

1. een situatietekening van bedoeld perceel, gemaakt op een schaal van 1/500 waarop de noordpijl, de toegangswegen met vermelding van hun rechtstoestand (gewestweg, gemeenteweg) en van hun naam, alsmede de omliggende bebouwing met hun bestemming in een omtrek van 50 m vanaf elk der grenzen van dat perceel zijn aangegeven;
2. de inlichtingen omtrent de eigendomstitel van het betrokken perceel, overeenkomstig artikel 144 van het Wetboek der successierechten verstrekt door de ontvanger der successierechten van het gebied Sint-Truiden;
3. een plan op schaal van 1/500, waarop de bestaande toestand is aangegeven, met name:
 - a. het onroerend goed en de afmetingen ervan;
 - b. de noordpijl;
 - c. de aanpalende wegen, met vermelding van breedte en naam;
 - d. de op het perceel en op de aangrenzende percelen binnen een straal van 50 m aanwezige bebouwing, met de van maten voorziene aanduiding van de ligging ervan (bouwhoogte, diepte);
 - e. het reliëf van de bodem en de aanwezige beplanting en verharding;
4. kleurenfoto's van de in 3D bedoelde gebouwen, met vermelding van de aard van de gevelmaterialen en van de dakbedekkingen;

5. de profieltekeningen, met ingeschreven maten, van de naburige gebouwen;

6. de opgave van de heersende en lijdende erfdienstbaarheden waarmede het goed bezwaard is;

7. een schetstekening op een schaal van 1/100, waarop met name zijn aangegeven:

- in geval van bouwen, herbouwen of verbouwen: voorgestelde plaatsing op het terrein, bestemming(en), aantal verdiepingen, hoogte, breedte en diepte van de ontworpen gebouwen (hoofd- en achterbouwen), de bestemming van de terreingedeelten die niet bebouwd of door de ontworpen werken niet getroffen zullen worden, met vermelding van de afmetingen ervan; in voorkomend geval, de af te breken gebouwen en de te verwijderen beplantingen; de ontworpen wegen en beplantingen;

- in geval van afbraak: de ligging en de afmetingen van het af te breken gebouw;

- in geval van gebruik van een grond voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen: de stand, het aantal en de afmetingen van de te plaatsen inrichtingen;

- in geval van vellen van alleenstaande hoogstammige bomen: de stand, het aantal en de soort der te vellen bomen;

- in geval van een aanmerkelijke wijziging van het reliëf van de bodem: een terreinprofiel, in de lengte en in de breedte, van het tot stand te brengen reliëf, voorzien van maatcijfers ten opzichte van de bestaande terreinhoogte, en met vermelding van de benaderende omvang van het grondverzet in m³;

- in geval van een grond(her)verkaveling: de te (her)verkavelen oppervlakte, het aantal en de oppervlakte van de kavels, de benaderende afmetingen van de te bouwen woningen (hoofd- en bijgebouwen).