RUP CENTRUM II

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

PROJECTNUMMER — 19930026

DATUM — SEPTEMBER 2022
DRAFT, REVISIE — D

OPDRACHTGEVER — STAD TONGEREN

RUP CENTRUM II

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

PROJECTNUMMER — 19930026
DATUM — SEPTEMBER 2022

OPDRACHTGEVER: STAD TONGEREN

Stad Tongeren
Dienst Omgeving - Ruimtelijke Ordening
AC Praetorium
Maastrichterstraat 10
3700Tongeren

012 800 000
stedenbouw@stadtongeren.be

Projectteam: BUUR Part of Sweco

Toon Coenen
projectleider

Frederic Schobben
GIS-deskundige

HANDTEKENINGENLIJST

Ontwerp-RUP gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van xx/xx/2022

Luc Houbrechts **Algemeen directeur**	**Krijn Henrotte** **Voorzitter**
Toon Coenen **Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner**	

INHOUD

I. Algemene bepalingen 5

1.1 Begrenzing van het plangebied 5
1.2 Gehanteerde begrippen 5
1.3 Wijze van meten 7
1.4 Archeologie en erfgoed 9
1.5 Harmonieregel 9
1.6 Uiterlijke kenmerken van gebouwen 11
1.7 Relatie met het openbaar domein 12
1.8 Publiciteit 13
1.9 Diverse handelingen van of in opdracht van de overheid 13
1.10 Inrichtingsstudie 14
1.11 Overgangsbepaling voor hoofdzakelijk vergunde constructies die niet aan de verordenende bepalingen voldoen. 15

II. Specifieke bepalingen 16

Art. 1 Kerngebied 16
Art. 2 Centrumgebied 24
Art. 3 Woonprojectzone 30
Art. 4 Projectzone 33
Art. 5 Gemeenschapsvoorzieningen 45
Art. 6 Wallen 59
Art. 7 Openbaar domein 60
Art. 8 Begijnhof – Zone voor begijnhofwonen 62
Art. 9 Begijnhof – Zone voor openbaar groen 66
Art. 10 Overdruk – Lijnvorming element Begijnhof 68
Art. 11 Overdruk – Karaktervolle gevels 69
Art. 12 Overdruk - Waardevolle bomen 74
Art. 13 Overdruk – Parkgevel 75
Art. 14 Indicatieve overdruk – Verbinding voor langzaam verkeer 77
Art. 15 Indicatieve overdruk – Groene as 78
Art. 16 Indicatieve overdruk – Open waterloop 79

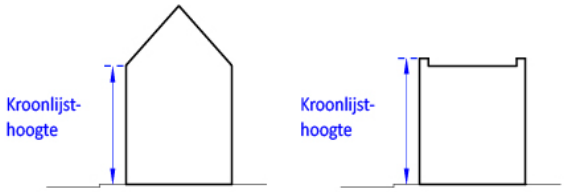
I. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Begrenzing van het plangebied

De begrenzing van het plangebied is aangeduid op het grafisch plan.

1.2 Gehanteerde begrippen

Bouwlaag	Een bouwlaag is het gedeelte van een bouwwerk tussen een afgewerkte vloer en de afgewerkte vloer van de onmiddellijk bovenliggende verdieping (of de dakbedekking in geval van de bovenste bouwlaag van een gebouw). Een technische verdieping onder een niet-plat dak of een kelderverdieping (al dan niet volledig onder het maaiveld), gelden niet als bouwlaag.
Constructie	Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden of is het goed volledig ondergronds.
Dakkapel	Een dakkapel is een uitbouw van het schuine dakvlak (buiten het dakgabarit), veelal bestaande uit een verticaal raamkozijn al of niet voorzien van beweegbare delen, twee driehoekvormige zijwangen en een afdekking, gemaakt als een plat-, zadel-, schild- of lessenaarsdak.
Ensemble	De gezamenlijke delen van iets beschouwd in hun onderlinge samenhang. Een ensemble van gebouwen kan gaan om: een hoofdgebouw en haar bijgebouwen; gebouwen behorende tot hetzelfde historische geheel (bv. de gebouwen behorende tot het Begijnhof); gebouwen behorende tot hetzelfde ruimtelijke geheel (een plein, straat, …), … Gebouwen kunnen bij meerdere ensembles horen.
Groendak	Een groendak is een dak waarvan de dakbedekking hoofdzakelijk bestaat uit levende planten.
Herbouwen	Een constructie volledig afbreken of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
Handel	Het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. Ook het opslaan van deze goederen op de plaats van verkoop behoort hiertoe. Handel kan zich ruimtelijk uitdrukken in verschillende types: winkels, baanwinkels, grootwarenhuizen, shoppingcentra, discounts, …
Horeca	Verzamelnaam voor hotels, restaurants en cafés.

Kantoor	Ruimte waar als hoofdactiviteit dienstverlening wordt uitgevoerd.
Kroonlijst(hoogte)	De kroonlijst wordt bepaald door het snijpunt van het gevelvlak met het dakvlak, beiden gemeten aan de buitenzijde van de constructie, inclusief de dakopstand in geval van een plat dak. De kroonlijsthoogte wordt bepaald t.o.v. het referentiepeil (zie verder bij 'hoogte'), kroonlijst, dakrand, deksteen, goot,… steeds inbegrepen. 
Onderhoudswerken	Werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Perceel	Een stuk grond waaraan een kadastraal nummer is toegekend.
Perceelsgrens	De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen of tussen een perceel en het openbaar domein.
Private buitenruimte	Buitenruimte die ter beschikking staat van de bewoner(s) van één of meerdere woningen, evenwel niet voor het brede publiek.
Publiciteit – niet-zaakgebonden	Reclame en aankondigingen die geen betrekking heeft op een eigen zaak die uitgebaat wordt op het perceel of het gebouw waarop de publiciteit zich bevindt.
Publiciteit – zaakgebonden	Reclame en naamvoering met betrekking tot de eigen zaak die uitgebaat wordt op het perceel of het gebouw waarop de publiciteit zich bevindt.
Publiek domein	Publiek toegankelijke ruimte, al dan niet in bezit van een overheid.
Publieksgerichte functie	Handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, ambachtelijke bedrijvigheid,…
Rooilijn	Grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
Stabiliteitswerken	Werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie, zoals het vervangen van dakgebintes of dragende balken van het dak, met uitzondering van plaatselijke herstellingen. Het geheel of gedeeltelijk vervangen van buitenmuren of dragende binnenmuren, zelfs met recuperatie van de bestaande stenen. Dergelijke werken kunnen niet beschouwd worden als onderhoudswerken.

Verbouwen	Aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.
Verharding	Behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt, om voor een ander gebruik dan niet natuurlijk gebruik geschikt te maken. Bijvoorbeeld om dienst te doen als weg, pad, terras, parking,… Anders dus als een natuurlijk gebruik zoals beplanting, grasvlak, watervlak, …. Ingrepen die de essentiële ecosysteemfuncties van de bodem verhinderen, worden als verharding beschouwd, ook als ze (deels) waterdoorlatend zijn. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt, dolomiet,… Ook kunstgras, kiezels en zwembaden worden als verharding beschouwd.
Voorgevel	Gevel grenzend en zichtbaar vanaf het openbaar domein. Ook indien deze binnen de interne logica van het gebouw als zijgevel zou kunnen beschouwd worden.

1.3 Wijze van meten

b/t	*Bebouwing/Terrein-index.* Bebouwingspercentage of footprint. De verhouding van het geheel van bebouwbare oppervlakte (exclusief buitenverhardingen) tot de totale terreinoppervlakte van een perceel(sdeel), percelen of bestemmingszone. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing. Overdekte terrassen worden wel bij het bouwvolume en footprint ingerekend. De bebouwde oppervlakte is de som van de bruto-vloeroppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag van de op het terrein ingeplante volumes.
bvo	*Bruto-vloeroppervlakte.* De som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.
v/t	*Vloer/Terrein-index.* De verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel(sdeel), percelen of bestemmingszone, uitgedrukt als decimaal getal.

Bouwdiepte

De bouwdiepte is de horizontale afstand tussen de voorgevellijn en het achterste achtergevelvlak, loodrecht op de voorgevellijn gemeten. De voorgevellijn is de lijn waar de voorgevel of het voorste deel van de voorgevel mee samenvalt.

Een niet overdekt (dak)terras, een uitkragend terras op verdieping en/of een toegankelijke daktuin die omrand wordt met een balustrade wordt inbegrepen in de bouwdiepte.

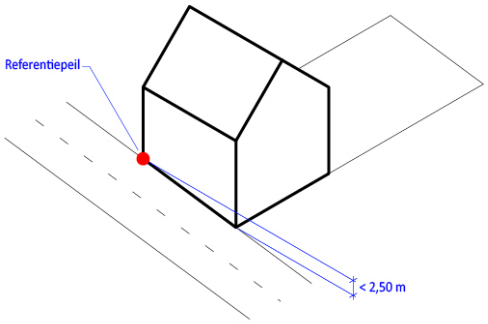
Hoogte

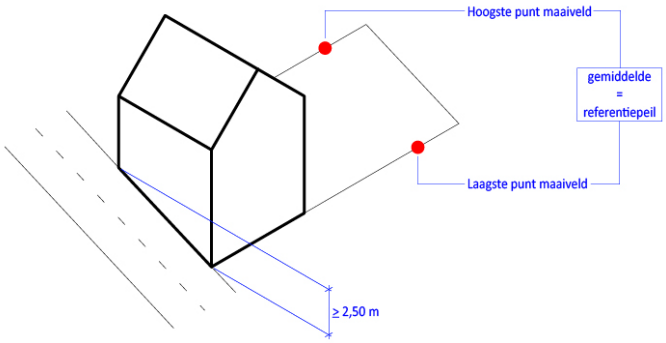
Hoogtes worden bepaald ten opzichte van het referentiepeil.

Dit referentiepeil is:

- voor gebouwen grenzend aan een openbare weg: het peil van het openbaar domein, gemeten op het hoogste punt op de rooilijn van het perceel of de percelen waar de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking op heeft.
- voor gebouwen die niet grenzen aan een openbare weg: het grootste van volgende getallen:
  - de hoogte van het bestaande of het oorspronkelijke maaiveld in de zone waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft;
  - de hoogte van het bestaande maaiveld op de aangrenzende perceelsgrens.

Van zodra er ten gevolge van niveauverschillen, een afwijking van 2,50 m of meer ontstaat, wordt het gemiddelde van het hoogste en het laagste punt van het maaiveld van het betrokken perceel of percelen waarvoor een aanvraag wordt gedaan als referentiepeil genomen.





1.4 Archeologie en erfgoed

In alle bestemmingszones van dit RUP wordt het behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische en archeologische waarden toegestaan.

De sectorale regelgeving betreffende onroerend erfgoed is van toepassing en moet te allen tijde gerespecteerd te worden. Alle rechtsgevolgen vanwege een bescherming als monument of stads- en dorpsgezicht of aanduiding als UNESCO-Werelderfgoed of bouwkundig erfgoed moeten in acht genomen worden.

De beschermde monumenten en stads- en dorpsgezichten worden ter informatie aangeduid op het grafisch plan van RUP Centrum II.

De beschermde monumenten en het merendeel van de panden opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, worden in het RUP aangeduid als karaktervolle gevel, waarvoor art. 11 geldt. De karaktervolle gevels en de bijzondere kenmerken en karakteristieke elementen zijn opgenomen in bijlage van de toelichtingsnota.

1.5 Harmonieregel

In een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, is bij werken, handelingen en wijzigingen aan bestaande gebouwen en constructies en bij nieuwbouw de harmonieregel van toepassing. De harmonieregel betekent dat gebouwen en constructies in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. Afhankelijk van de context kijkt men naar de aangrenzende gebouwen, de straatwand of naar een ander ruimtelijk geheel. Men bekijkt het onderwerp van de aanvraag steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. De harmonieregel betekent ook dat gebouwen en constructies geen significante negatieve impact veroorzaken op het gebied van lichten, zichten en schaduwwerking in de directe omgeving. Ook bestaande doorzichten en zichtlijnen worden mee in overweging genomen.

Samen met de specifieke voorschriften per zone, geldt de harmonieregel voor het beoordelen van

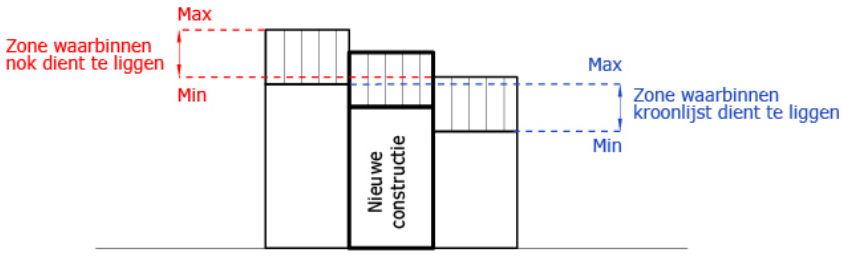
- de plaatsing van de gebouwen,
- de terreinbezetting,
- de bouwhoogte en bouwdiepte,
- de kroonlijsthoogte,
- de dakvorm en dakhelling,
- de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, inclusief uitsprongen en insprongen,
- de gebruikte bouwmaterialen en kleuren van gevels, daken en schrijnwerk,
- de gevelgeleding.

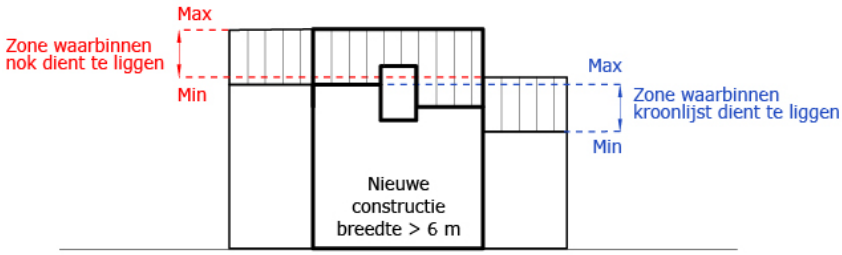
Een bouwproject dient zowel een interne harmonie na te streven – de onderdelen van het project ten opzichte van elkaar – als extern, met de omliggende bebouwing.

De projectzones, woonprojectzones en zones voor gemeenschapsvoorzieningen bestaan uit gebouwen die qua configuratie en afmetingen vaak specifiek zijn, waarvoor geëigende voorschriften gelden en waardoor de harmonische aansluiting met de aangrenzende bestemmingszones een aangepaste beoordeling vragen.

Om harmonie te bewerkstelligen is het van belang om:

- aan te sluiten bij de gabariten van de naastgelegen gebouwen (links en/of rechts). Dit betekent dat de maximumhoogte van de nieuwe kroonlijst steeds zal gelegen zijn tussen of op gelijke hoogte met de kroonlijsten van de bestaande en belendende vergunde panden. Bij bredere panden (>6m) en mits passend in de architectuur kan ook een graduele overgang gemaakt worden om zowel links als rechts aan te sluiten op het gabarit (bouwhoogte, kroonlijst, dakvorm, voorgevellijn) van de aanpalende gebouwen, eventueel met accentvolumes;





- aansluiting te zoeken bij de bestaande (horizontale en/of verticale) gevelgeleding van de aanpalende gebouwen en de ruimere omgeving (straatbeeld). Het straatbeeld van de historische binnenstad wordt nog vaak gekenmerkt door een kleinschalige bebouwingsstructuur met hellende daken en lijstgevels met verticale geleding (met duidelijke traveeën). De gevelindeling van een nieuwe toevoeging moet er in dat geval in harmonie mee zijn;
- de gevelgeleding van de onderste bouwlaag qua vormgeving zoveel mogelijk af te stemmen op de indeling van de bovenliggende verdiepingen en het straatbeeld (indien dit haalbaar en verenigbaar is met de functie op het gelijkvloers);

De harmonieregel kan leiden tot een striktere toetsing aan de goede ruimtelijke ordening dan deze die op grond van de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP principieel vereist is.

Op grond van de harmonieregel kunnen afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP worden toegestaan, indien deze leiden tot een meer harmonisch geheel, dan wanneer de voorschriften van dit RUP strikt zouden worden toegepast.

De harmonieregel heeft enkel betrekking op uiterlijke kenmerken zoals afmetingen, inplantingen, materialisatie, ... In geen geval heeft deze betrekking op functie, bestemming, mobiliteitseisen… De harmonieregel is niet van toepassing bij aanvragen die louter betrekking hebben op functiewijzigingen, zonder dat hierbij andere ingrepen gepaard gaan.

Het is cruciaal dat de aanvrager in het aanvraagdossier voldoende informatie van het betreffende project en de onmiddellijk aangrenzende gevelpanden of straatdelen toevoegt teneinde een beoordeling van de harmonieregel mogelijk te maken (foto's, materialisatie, gabarit- of profieltekeningen met aantal bouwlagen, gevelbreedte, gevelreliëf, kroonlijsthoogten, bedaking, straathellingen). Het al dan niet toevoegen van elementen aan deze verantwoording die verder gaan dan de decretaal vastgelegde dossiersamenstelling voor een omgevingsvergunningsaanvraag heeft geen impact op de beoordeling van de ontvankelijkheid en volledigheid van een aanvraag en hebben enkel een informatief karakter. Indien deze toelichting echter gebrekkig is, kan dit betekenen dat de vergunningverlenende overheid niet terdege kan oordelen omtrent het harmonie-aspect.

Gebouwdelen die niet waarneembaar zijn vanaf het openbaar domein worden niet beschouwd in afwegingen omtrent harmonie. Alle vanaf het openbaar domein waarneembare achterbouwen vallen wel onder deze harmonieplicht, ook indien dit bijvoorbeeld een zij- of achtergevel betreft of een onderdeel van een bijgebouw.

Bij beschermde monumenten en in beschermde stadszichten hebben de instandhoudingsdoelstellingen van de bescherming voorrang op de harmonieregel.

De bepalingen onder art. 1.6 'Uiterlijke kenmerken van gebouwen' dienen als een verdere detaillering van de harmonieregel, voor de desbetreffende aspecten, beschouwd te worden.

1.6 Uiterlijke kenmerken van gebouwen

1.6.1 Materiaalgebruik en afwerking van blijvend zichtbare gevelvlakken

Natuurlijke (verouderende) materialen, zoals baksteen, keramische pannen en natuursteen gelden als de referentiematerialen voor het centrum. Dit betreffen dus die materialen die als in harmonie zijnde met het karakter van het historisch centrum worden beschouwd. Dergelijke materialisatie vormt het uitgangspunt voor het ontwerp van gevels en daken die zichtbaar zijn van op het huidige en toekomstige openbaar domein. Het gebruik van glas is eveneens toegestaan.

Het gebruik van metaal (zink, koper, cortenstaal,…), geglazuurde gevelstenen, buitenbepleistering kunnen enkel in functie van architecturale accenten of als niet-overheersend beeldbepalend materiaal in de gevelopbouw, aangezien ze niet kenmerkend zijn binnen de historische context van de binnenstad. Imitatiematerialen (volkernplaten met materiaalvreemde texturen) worden geweerd als volwaardige gevelbekleding en kunnen enkel als kleine, functionele details worden toegelaten (bijv. voor een kroonlijst).

Voor de vormgeving van het straatbeeld ligt de nadruk op een steenachtig karakter en een zorgvuldige detaillering.

Alle zichtbaar blijvende (delen van) gevels van een bouwvolume moeten afgewerkt worden met duurzaam, kwalitatief en esthetisch verantwoord materiaal.

De afwerking van zichtbaar blijvende delen van zijgevels (bijv. op perceelsgrenzen of bij gemene muren) kan gebeuren met leien of dergelijke voor zover het om beperkte oppervlakten gaat. Volledige zijgevels hiermee afwerken is niet toegestaan. In dat geval moet gekozen worden voor de referentiematerialen (zie hoger).

1.6.2 Constructies voor technische installaties

Het plaatsen van technische installaties (waaronder airconditioningstoestellen, schotelantennes, koelgroepen of uitlaatkanalen voor gassen, dampen of lucht, behoudens een gebruikelijke schoorsteen) of het voorzien van een uitbouw voor technische installaties is buiten het maximale gabarit niet toegestaan op naar het openbaar domein gerichte dakvlakken, aan voorgevels of aan zijgevels. Binnen het maximale gabarit worden deze toegelaten indien ze aan het zicht worden onttrokken vanaf het openbaar domein.

Om diverse kabels op gevels te vermijden (elektriciteit, teledistributie,…), verdient het de voorkeur om bij nieuwbouw of grondige renovaties wachtbuizen te voorzien aan de binnenzijde van de constructie of ondergronds.

1.6.3 Daken

Platte daken mogen als groendak of tuindak worden ingericht.

Op alle platte daken op een gelijkvloerse verdieping, 17m achter de bouwlijn en groter dan 20m² is een groendak verplicht. Het betreft op zijn minst een extensief groendak. Deze bepaling is niet van toepassing indien de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op verbouwen of regulariseren, noch bij beschermd erfgoed (waarvoor de sectorale regelgeving prioritair is).

In hellende daken kunnen lichtopeningen en/of dakkapellen worden toegelaten op minstens 1 meter afstand van de aanpalende panden en voor in totaal maximaal ½ van de gevelbreedte en voor zover de harmonieregel gerespecteerd wordt.

1.6.4 Afsluitingen

Afsluitingen in achtertuinen zijn toegelaten tot een hoogte van 1,80 m. Bij voorkeur worden ze uitgevoerd als groen blijvende hagen in streekeigen plantmateriaal, al dan niet gecombineerd met een open draadafsluiting. Afsluitingen met PVC-planchetten of betonplaten worden geweerd. In voortuinen worden groene afsluitingen, muurtjes in baksteen of afsluitingen in staalwerk toegestaan. Gesloten afsluitingen worden in voortuinen beperkt tot een hoogte van 0,80 m (behoudens in het Begijnhof).

1.7 Relatie met het openbaar domein

1.7.1 Levendige plint

Het gelijkvloers van een gebouw dat aan de openbare weg grenst en niet over een voortuinstrook beschikt, moet bij voorkeur aan de straatzijde - en zeker in het aangeduide ‘kerngebied’ (art. 1) - een levendige ruimte bevatten met een raam- en/of deuropening aan de straatzijde zodat een regelmatig contact tussen de gebruikers van het gebouw en de straat mogelijk is.

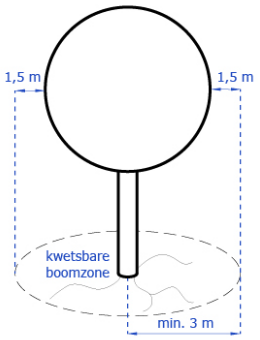
Levendige ruimtes zijn ruimtes die vaak gebruikt worden door mensen en die een verblijfsaspect hebben. Hieronder vallen leefruimtes, handelsruimtes, kantoorruimtes, werkplaatsen, ateliers, horecaruimtes, circulatieruimtes enz. Bergplaatsen, sanitaire ruimtes en garages vallen hier niet onder.

1.7.2 Vrijwaren van het openbaar domein

Het openbaar domein moet te allen tijde gevrijwaard blijven. Er mogen geen constructies op, over of onder het openbaar domein geplaatst worden, met uitzondering van constructies die gereguleerd worden via lokale verordeningen (bijv. terrassen). Ook toegangsconstructies tot private gebouwen zoals trappen of hellingen dienen te worden gerealiseerd op eigen domein. Uitzonderingen gelden voor keldergaten en ondergrondse aansluitingen van leidingen of riolering. Uitsprongen zoals dorpels, regenpijpen of vensterbanken worden maximaal tot een uitsprong van 14 cm t.o.v. van de bouwlijn beperkt en als ze geen hinder vormen voor het gebruik van het openbaar domein. Deuren, poorten, vensters en andere beweegbare delen mogen niet over het openbaar domein bewegen. Luiken mogen dit wel, voor zover ze uitsluitend vanaf het openbaar domein bediend worden.

1.7.3 Groenbescherming

Waardevolle bomen, aangewezen door het RUP Centrum II, op en nabij een werfzone dienen te allen tijde correct beheerd en beschermd te worden zodat er geen verwaarlozing of beschadiging kan optreden. Deze bomen dienen op de plannen van aanvragen voor werkzaamheden met hun juiste plaats vermeld te worden, evenals de grootte van hun kruinprojectie.



Binnen de ‘kwetsbare boomzone’ gelden verstrengde maatregelen. Deze ‘kwetsbare boomzone’ van een boom wordt bepaald door de kruinprojectie vermeerderd met een buffer van 1,50 m rondom de kruinprojectie. Minimaal beslaat deze ‘kwetsbare boomzone’ een straal van 3 m rond de stam van de betrokken boom.

Bij werkzaamheden is het verboden om de ruimte van de kwetsbare boomzone van waardevolle bomen in te nemen als actieve werfzone, zoals voor het stapelen of storten van bouwmaterialen of bouwafval, vuurhaarden of bouwketen. Het vast spijkeren van latten of andere materialen aan bomen is verboden.

Het is verboden om sleuven of uitgravingen voor ondergrondse leidingen te voorzien binnen de kwetsbare boomzone. Wortels met een diameter groter dan 2 cm mogen in de kwetsbare boomzone niet worden beschadigd.

1.8 Publiciteit

Niet-zaakgebonden publiciteit

Niet-zaakgebonden publiciteit op wachtgevels en op steigerdoeken is verboden, tenzij het berichtgeving betreft van, of in opdracht van, de overheid. Op steigerdoeken kan wel een simulatie van de te realiseren bouwwerken worden aangebracht.

Het plaatsen van niet-zaakgebonden publiciteit op werfafsluitingen en afsluitingen van onbebouwde percelen is verboden, tenzij het berichtgeving betreft van, of in opdracht van, de overheid. De hoogte van de publiciteit is beperkt tot ten hoogste 2,50 m ten opzichte van het maaiveld en er mag geen verlichting worden aangebracht.

Zaakgebonden publiciteit

Zaakgebonden publiciteit is enkel toegestaan op het gevelvlak of op haaks op het gevelvlak geplaatste banieren. De publiciteit respecteert de gevelgeleding en houdt deze zichtbaar. Flits- of knipperlichten, lichtkranten, lichtbakken, laserverlichting of fluorescerende elementen zijn niet toegestaan. Totems, publiciteit op doek (al dan niet gespannen in een frame) en publiciteit op het dak zijn verboden.

Zaakgebonden publiciteit op het gevelvlak bestaat uit een logo en/of uit losse letters met een hoogte van max. 50 cm. Accenten zijn toegelaten. De publiciteit neemt ten hoogste ½ van de gevelbreedte in. Zij kan enkel met indirect licht worden geaccentueerd.

Een banier met zaakgebonden publiciteit wordt haaks op het gevelvlak aangebracht en is ten hoogste 2m hoog en springt ten hoogte 50 cm uit ten opzichte van de rooilijn. Een banier kan worden geaccentueerd door deze met licht aan te stralen.

Zaakgebonden publiciteit op het gevelvlak of met banier wordt op minstens 2,50 m boven het maaiveld gepositioneerd.

Beschermde stads- en dorpsgezichten

Binnen beschermde stads- en dorpsgezichten is het niet toegestaan eender welke vorm van reclame of opschriften, zichtbaar van op het openbaar domein, aan te brengen. Enkel voor zaakgebonden publiciteit op gebouwen die in gebruik zijn (of worden genomen) voor horeca-uitbating, vrije beroepen of openbaar nut, wordt een uitzondering gemaakt. De opschriften op de gebouwen dienen beperkt in afmeting en esthetisch verantwoord te zijn binnen het historisch kader van de omgeving. De publiciteit dient beperkt te blijven tot de naam en de aard van de zaak.

1.9 Diverse handelingen van of in opdracht van de overheid

In alle bestemmingszones zijn volgende handelingen toegelaten van of in opdracht van de overheid:

- het aanleggen van paden en wegen voor traag verkeer (fietsers, wandelaars);
- het aanleggen van wegen voor gemotoriseerd verkeer
- het inrichten van openbare pleinen, parken, tuinen en plantsoenen met groenelementen, waterpartijen, kunstwerken en de nodige verhardingen;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is het sociale, educatieve of recreatieve gebruik van het gebied, zoals speeltuigen, zitbanken, (overdekte) picknickplaats, vuilnisbakken, plantenbakken, beperkte sanitaire voorziening, toegangspoortjes, wegwijzers, signalisatieborden,…;
- het inrichten en ontsluiten van ondergrondse constructies i.f.v. archeologie;
- het openleggen van waterlopen;
- het aanbrengen van verankeringspunten aan gevels i.f.v. spankabels, straatversieringen, vlaggenmasten, verlichting, stopcontacten,…

1.10 Inrichtingsstudie

Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Een inrichtingsstudie wordt gevoegd bij een aanvraag voor:
- de (verdere) ontwikkeling van een projectzone (art. 4), al dan niet aangeduid als nabestemming (art. 5);
- de realisatie van de nabestemming ‘centrumgebied’ en ‘stedelijke functies’ bij een zone voor gemeenschapsvoorzieningen (art. 5);

indien het een aanvraag betreft voor volgende handelingen binnen bovenvermelde zones:
- het verkavelen van gronden;
- stedenbouwkundige handelingen voor het bouwen, verbouwen of herbouwen van meer dan 20% van de oppervlakte van de projectzone;
- stedenbouwkundige handelingen voor het inrichten of het wijzigen van de inrichting van meer dat 20% van de oppervlakte van de als in overdruk aangeduide delen ‘parkzone’ van een projectzone;
- de ontsluiting en het parkeren;
- de eerste aanvraag beroep doende op een nabestemming als projectzone waar deze geldt, ongeacht over welke oppervlakte het gaat en ook als het enkel sloop van de bestaande bebouwing betreft;
- een combinatie van bovenstaande.

De inrichtingsstudie kan ook geïntegreerd worden in de verantwoordingsnota bij de vergunningsaanvraag, die desgevallend de nodige informatie moet bevatten om de elementen van een inrichtingsstudie te beoordelen.

De inrichtingsstudie geeft, indien van toepassing, minstens volgende elementen aan:

- hoe het voorwerp van de vergunningsaanvraag zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.
- hoe het project ruimtelijk ingepast wordt met aandacht voor de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- hoe aan de harmonieregel wordt voldaan;
- hoe rekening gehouden wordt met de aspecten van privacy, lichten en zichten;
- hoe en waar de rechtstreekse toegangen tot het gebied worden geïntegreerd, zowel voor gemotoriseerd als niet-gemotoriseerd verkeer;
- hoe de parkeerbehoefte behorende bij de in te planten functies wordt opgevangen en hoe de inrichting van parkeerruimtes gebeurt;
- de terreinbezetting (B/T) en bouwdichtheid;
- hoe de toegankelijkheid voor hulpdiensten verzekerd wordt;
- hoe en waar niet verharde delen en groenaanplantingen worden voorzien;
- hoe de vereiste verbindingen voor langzaam verkeer doorheen het gebied worden voorzien;
- hoe de inpassing van waterinfiltratie en –buffering gebeurt;
- de eventuele fasering in ontwikkeling.

1.11 Overgangsbepaling voor hoofdzakelijk vergunde constructies die niet aan de verordenende bepalingen voldoen.

Tenzij anders en uitdrukkelijk vermeld in de voorschriften voor de desbetreffende zone, zijn voor bestaande hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde constructies of delen van constructies, die niet aan de verordenende bepalingen voldoen, volgende werken en handelingen toegelaten:

- instandhoudingswerken, ook structurele, en stabiliteitswerken;
- verbouwingen binnen het bestaande volume zonder wijzigingen aan het bestaande gabarit;
- verbouwingen binnen het bestaande volume met wijzigingen aan het bestaande gabarit, voor zover het nieuwe gabarit van het verbouwde deel voldoet aan de verordenende bepalingen ter zake in de desbetreffende zone. Hierbij wordt een marge of tolerantie gehanteerd van 60 cm in plus of in min;
- verbouwingen met beperkte wijzigingen aan het bestaande volume in functie van architecturale accenten, dakkapellen, isolatiewerken en/of constructies voor technische installaties inclusief maatregelen voor het beperken van hinder naar de omgeving.

Uitbreidingen buiten, maar direct aansluitend, bij de bestemmingszone zijn toegelaten maar beperkt tot 10% van het bestaande vergunde of vergund geachte niet verkrotte volume, enkel op voorwaarde dat de uitbreiding een intrinsiek deel uitmaakt van het bestaand volume en de uitbreiding noodzakelijk is ten behoeve van de stabiliteit, het verhogen van de toegankelijkheid, de brandveiligheid en/of milieuhygiëne.

Herbouwen in afwijking van de verordenende bepalingen is enkel vergunbaar indien de constructie vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend.

II. SPECIFIEKE BEPALINGEN

Art. 1 Kerngebied

Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
In het kerngebied worden handel en andere publieksgerichte commerciële functies gebundeld. Er wordt gestreefd naar een mix tussen handels-, dienstenfunctie en wonen. De centrumfuncties versterken het stedelijke wonen en vice versa. Functieverweving staat voorop. Verweving wordt nagestreefd binnen het straatbeeld, maar kan ook binnen een gebouw. De invulling van de gelijkvloerse verdiepingen met publieksgerichte functies (handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie, ambacht) is prioritair en wenselijk. Het is echter toegelaten om gebouwen volledig te bestemmen voor woonfuncties, gemeenschapvoorzieningen of openbaar nut, zoals een hotel of verblijfsrecreatie. Dit is onafhankelijk van de gevelbreedte. Parkeren is een aan het wonen verwante functie. Om structurele leegstand te vermijden, worden een ruim scala aan bestemmingen toegelaten. Panden functioneel samenvoegen is eveneens toegestaan om grotere oppervlaktes te bekomen, zolang de harmonieregel gerespecteerd blijft en desgevallend de bepalingen van art. 11 omtrent karaktervolle gevels. Zo blijft de karakteriserende historische smalle	**Bestemming** Het gebied is bestemd voor handel, horeca, wonen, gemeenschaps- en openbaar nutsvoorzieningen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen, kantoren, diensten en groene ruimten. Ambachten en nijverheid zijn eveneens toegelaten indien ze niet hinderlijk zijn en verweefbaar met het karakter van het kerngebied. Als er een functiewijziging, samen met vergunningsplichtige handelingen met stabiliteitswerken, wordt doorgevoerd, al dan niet door samenvoeging van panden, moet desgevallend: • de woonfunctie bereikbaar zijn zonder een andere functie te moeten betreden bij een project met een gevelbreedte van meer dan 6 m; • één publieksgerichte functie voorzien worden op het gelijkvloers bij een project met een gevelbreedte van meer dan 12 m.

gevelgeleding behouden en worden op functioneel vlak toch alle mogelijkheden geboden. Dit RUP tracht dan ook optimaal behoud van het historische karakter van de binnenstad te verzoenen met het bieden van alle mogelijkheden die een hedendaags stadsleven behoeven. Het principe van ‘wonen boven winkels’ wordt nagestreefd. Wanneer een gebouw een woonfunctie verweeft (op het gelijkvloers en/of op verdieping) moeten die woningen onafhankelijk van de andere functie bereikbaar zijn. Omdat het principe van een aparte toegang niet overal kan gerealiseerd worden, zeker niet bij bestaande kleine of smalle huizen, geldt de verplichting enkel in bepaalde gevallen, nl. bij functiewijzigingen met vergunningsplichtige handelingen met stabiliteitswerken voor panden met een gevelbreedte van meer dan 6m. Bij nieuwbouw is het voorzien van aparte toegangen een evidentie. Het gelijkvloers verbouwen van kleine panden of via kleine renovaties, zonder een aparte toegang te voorzien, blijft dus mogelijk, al blijft het principe van een aparte toegang wel wenselijk. Om een levendige plint bij (grotere) reconversieprojecten in het kerngebied te stimuleren, moet minstens een gedeelte van de (nieuwe) gelijkvloerse oppervlakte ingevuld worden met een publieksgerichte functie. De gevelbreedte van een project wordt beschouwd als de volledige gevelbreedte waar de aanvraag tot omgevingsvergunning over handelt (totale realisatie nieuwe toestand). Bij hoekpanden worden de gevelbreedtes aan de verschillende straten apart beschouwd (en moeten ze dus niet opgeteld worden met het oog op de respectievelijke gestelde voorwaarden van minstens 6 en 12m gevelbreedte). In diverse binnengebieden zijn bovengronds (gelijkvloers) clusters van parkeergarages of parkeervoorzieningen ingericht (bijv. Maastrichterstraat, Schiervelstraat, Hemelingenstraat). Ondanks het streven naar een autoluw centrum, kunnen deze op maaiveldniveau behouden blijven, gezien de behoefte aan dergelijke parkeerfaciliteiten, de relatief beperkte parkeermogelijkheden in de binnenstad en de moeilijkheden om dit ondergronds te realiseren omwille van archeologie. Een goede ruimtelijke integratie en landschappelijke inkleding is wenselijk (zie verder bij “Toegangen voor auto’s").	

Het vastleggen van de afmetingen die het grootst mogelijk inplantbare volume definiëren voor een bepaald perceel, legt dit RUP op aan de hand van:
- de harmonieregel;
- maximale waardes voor enkele van deze bepalende afmetingen.

Beide zijn nevengeschikt aan elkaar.

Afwijkingen van de maximale waardes kunnen in specifieke gevallen en mits motivering toegestaan worden, onder andere:
- op basis van de bestaande vergunde (geachte) toestand (zie 'algemene bepalingen' § 1.11);
- als aangetoond kan worden dat de afwijkende situatie in harmonie is met de omgeving;
- als er een kwalitatieve oplossing geboden wordt voor de woonkwaliteit, de gebruikswaarde en/of beeldwaarde én er overeenstemming is met de harmonieregel. Voor beoordeling van de woonkwaliteit en gebruikswaarde zijn vooral aspecten op vlak van licht, zicht, lucht en buitenruimte van belang.

Het RUP wenst mogelijkheden om de levendigheid van de plint te verbeteren te stimuleren. Dit kan gebeuren door de overgangszone tussen het private en het openbaar domein op die manier vorm te geven dat een interactie gestimuleerd wordt, bijv. door 'ruimte om te ontmoeten' te creëren (insprongen, overdekking, zitplekken,…).

Op het gelijkvloers wordt er voor de bouwdiepte voor niet-woonfuncties geen maximum opgegeven. Meer bouwmogelijkheden op het gelijkvloers maken de zone aantrekkelijk voor niet-woonfuncties. Dit betekent dat tot op de achterste zonegrens mag gebouwd worden. De uitbouwen achteraan zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers en worden beperkt in hoogte.

Bij woonfuncties op het gelijkvloers of bij alle functies op de verdiepingen moet er steeds een bouwvrije strook van 3 m ten opzichte van de achterste perceelsgrenzen gevrijwaard blijven. De achtergevel moet in die gevallen dus steeds minstens 3m van de achterste perceelgrens verwijderd blijven. De maximale bouwdiepte dient gereduceerd te worden in functie van de

Bebouwing

Naast de harmonieregel, zijn onderstaande bepalingen inzake inplanting, afmetingen en gabarit van toepassing. Deze maximale waardes en de harmonieregel zijn nevengeschikt aan elkaar. Dit wil zeggen dat een ontwikkeling niet automatisch recht heeft op onderstaande maximale waardes, als hiermee de harmonieregel zou geschaad worden.

<u>Inplanting</u>

Bebouwing wordt opgericht in gesloten bouworde, ingeplant op de rooilijn aan de straatkant.

Op het gelijkvloers mag worden afgeweken van de verplichting om op de rooilijn te bouwen om een architecturaal accent aan te brengen of de levendigheid van de plint te verbeteren. Ter hoogte van een perceelsgrens waar de rooilijn verspringt, mag worden afgeweken van de verplichting om op de rooilijn te bouwen, desgevallend voor de volledige bouwhoogte, in functie van het aansluiten op een bestaande aangrenzende voorgevel.

<u>Afmetingen en gabarit</u>

- De bouwdiepte op het gelijkvloers bestemd voor wonen bedraagt maximaal 17 m, rekening houdend met een bouwvrije strook van minstens 3 m ten opzichte van de achterste perceelsgrenzen.
- De bouwdiepte op het gelijkvloers bestemd voor andere functies dan wonen is niet beperkt. De gelijkvloerse bouwlaag wordt in hoogte evenwel beperkt tot 4,60 m.
- De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 15 m, rekening houdend met een bouwvrije strook van minstens 3 m ten opzichte van de achterste perceelsgrenzen.
- Het aantal volwaardige bouwlagen bedraagt maximaal 3 onder de kroonlijst. Bijkomende bouwlagen onder hellend dak zijn mogelijk in functie van de aansluiting op de gabariten van de aanpalenden links en/of rechts met het oog op ruimtelijke inpassing en de harmonieregel. De kroonlijsthoogte van de bestaande belendende gebouwen zal steeds als uitgangspunt genomen worden.

vrijwaring van deze strook van 3 m. Op ondiepe percelen zal de maximaal toegelaten bouwdiepte dus niet steeds toegepast kunnen worden.

In het centrum bedraagt het aantal bouwlagen doorgaans 2 à 3 onder de kroonlijst en eventueel een bijkomende bouwlaag (gedeeltelijk) onder hellend dak of mansardedak, al dan niet met dakkapellen. Een hellend dak is in het historisch centrum de referentie. Platte daken kunnen als gemotiveerde afwijking, indien in harmonie met de omgeving.

Onder de kroonlijst worden maximaal 3 bouwlagen toegelaten. In relatie tot de naastliggende bebouwing kan er een 4e bouwlaag gerealiseerd worden om aan te sluiten op de gabariten van de aanpalenden i.f.v. de harmonieregel. Die 4e bouwlaag is dan geen 'volwaardige' bouwlaag in de zin dat een gedeelte zich situeert onder het hellend dakvolume (met schuine wanden) of dat niet de volledige breedte van het perceel benut wordt voor woonfuncties. Bestaande mansardedaken of (beperkte nieuwe) dakkapellen kunnen (plaatselijk) bijkomende ruimte/hoogte bieden aan woonvertrekken onder het dak.

Buitenruimtes op verdieping mogen als terras worden ingericht op voorwaarde dat de terrasafsluitingen (open relingen, muurtjes, glazen borstwering,…) ook binnen het gabarit vallen en de privacy naar de aanpalenden gerespecteerd wordt.

- Daken worden verplicht uitgevoerd als hellend dak, van maximaal 45°, waarbij de daken afhellen naar de niet gemeenschappelijke muren.
- De nok is evenwijdig met de kroonlijst aan de straatkant of minstens één van de straatkanten bij hoekpercelen. Hierop is telkens een marge van +/- 20° toegestaan.
- Dakterrassen bij de bovenste bouwlaag moeten volledig binnen het gabarit vallen en geïntegreerd zijn in de dakvorm.

Waar een perceel grenst aan 2 straten kan het interessant en verantwoord zijn om een hoekaccent te creëren, maar steeds met inachtname van de harmonieregel. De wenselijkheid moet geval per geval beoordeeld worden. Hoekaccenten moeten vermeden worden indien ze beschermde monumenten of stadszichten aan het zicht zouden onttrekken en in zeer smalle straten.	
	Inrichting van de niet-bebouwde ruimte Bestaande groenstructuren en onverharde buitenruimtes op de percelen worden maximaal behouden. Groenelementen kunnen slechts verwijderd worden mits motivering dat behoud niet mogelijk is in functie van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van de beoogde functie op het perceel en als een alternatieve configuratie van de bebouwing op het perceel niet mogelijk is. Het aanbrengen van nieuwe groenelementen is steeds toegelaten. Verhardingen worden beperkt tot het strikt functioneel noodzakelijke.
Garagepoorten en inritten voor auto's beïnvloeden de belevingswaarde van het kerngebied negatief. Het bijkomend faciliteren van auto's in het kerngebied, bijvoorbeeld door garages toe te laten, strookt niet met de (mobiliteits)visie voor het centrum. Deze is gericht op een optimale bereikbaarheid voor zacht verkeer, het maximaal voorzien van fietsstraten en het beleefbaar maken van het centrum met doorsteken voor wandelaars en fietsers. Daarom worden bijkomende toegangen voor auto's niet toegelaten. Bestaande vergunde of vergund geachte toegangen, parkings en garages kunnen behouden blijven. Bij het behoud of de herinrichting van bestaande, autonome parkeerterreinen en garageclusters in binnengebieden, bijven de inpassing in het straatbeeld, de mobiliteitsimpact en de hinder t.o.v. de aanpalenden/omgeving belangrijke beoordelingselementen. Er moet gestreefd worden naar verzorgde	**Toegangen voor auto's** Het is verboden om bijkomende toegangen voor auto's te maken, behoudens aan de Elfde Novemberwal, waar het aantal toegangen beperkt is tot max. één per perceel of project. Bij de herinrichting van terreinen met parkeervoorzieningen in één bouwlaag, moet deze verplicht met een groendak uitgevoerd worden.

constructies en een kwaliteitsvolle inrichting van het terrein, ook met groenvoorzieningen. Indien de parkeergarages of carports niet overbouwd worden met bijkomende verdiepingen voor andere functies, biedt de inrichting met een groendak een onmiskenbare opportuniteit.	
Op de Grote Markt en de Veemarkt wordt er geen private woonfunctie toegelaten op het gelijkvloers aan de straatzijde. Beide pleinen zijn immers van belang voor de stedelijke dynamiek en hebben baat bij een 'levendige plint' met verplichte publieksgerichte functies, zoals handel, horeca, diensten, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen, recreatie,… Een combinatie van wonen boven of achter een publieksgerichte functie is wel toegelaten (bijv. wonen boven winkel of kantoor met achterliggende woning).	**Overdruk – Publieksgerichte functies gelijkvloers** In de zones, aangeduid met deze overdruk, zijn woonfuncties aan de straatzijde niet toegelaten op het gelijkvloers. Een toegang tot (een) woning(en) op verdieping of achterliggend aan de publieksgerichte functie is wel toegelaten.
Als hefboom voor een sanering en opwaardering langs de Elfde Novemberwal en het binnengebied met Maastrichterstraat, wordt de mogelijkheid gegeven voor bebouwing (ook wonen). Autonome woningen en woningbijgebouwen (zoals een fietsenberging, een garage, een zorg- of kangoeroewoning) zijn toegelaten. De parkeerbehoefte dient hierbij opgevangen te worden op eigen terrein. Andere functies en bebouwing, horende bij commerciële uitbatingen langs de Maastrichterstraat zijn eveneens mogelijk (bergingen, werkruimtes, garage,…). Het gebied betreft een zone in de directe omgeving van en met een visuele relatie tot een nog grotendeels bewaard gebleven deel van de Middeleeuwse omwalling. Dit historische gegeven dient de bovenhand te houden in de beeldvorming van het gebied, samen met het aanwezige hoogstammig groen. De bebouwing wordt daarom bescheiden opgevat en voorzien op een manier dat ze nooit de wal kan domineren. Er moet bijzondere aandacht zijn voor een gepast materiaalgebruik gezien de historische context, beeldwaarde	**Overdruk – Elfde Novemberwal** In de zone, aangeduid met de overdruk, zijn enkel woningen of woningbijgebouwen, gericht op de Elfde Novemberwal toegelaten of bijgebouwen behorende bij de activiteiten en functies van de panden aanwezig langs de Maastrichterstraat toegelaten. De bebouwing van woningen en woningbijgebouwen dient ingeplant te worden op de rooilijn aan de straatkant en in harmonie met de historische context. De maximale bouwhoogte binnen de overdrukzone wordt begrensd op één bouwlaag van max. 3,50 m in het centrale deel van de wal. Aan de uiteinden

en relatie met de wal. Deze aspecten vormen onderdeel van de beoordeling van de harmonie in een vergunningsaanvraag.

Qua bouwhoogte wordt een gelijke hoogte in TAW voor de gehele wal opgelegd. Aangezien de wal zelf een belangrijk niveauverschil kent, vertaalt dit zich naar twee bouwlagen op de uiteinden nabij de Schuttersgang en de Achttiende-Oogstwal, en één laag in het centrale deel. Dit maximaal peil ligt op +108 TAW, deze waarde wordt echter enkel indicatief meegegeven, in de verordende voorschriften leggen we als maximale hoogte voor de hele zone, de hoogte van één bouwlaag op het centrale deel van de Elfde Novemberwal.

De bouwdiepte van nieuwe woningen wordt binnen het overdrukgebied beperkt opdat het groen karakter van het binnengebied maximaal gevrijwaard van de wal geldt een maximale bouwhoogte ten hoogste gelijk aan het hoogste punt dat in bouwhoogte mag gehaald worden in dit centrale deel. Aan de uiteinden van de wal mag de bouwhoogte die maximaal kan gerealiseerd worden met één of twee bouwlagen ingevuld worden.

De dakvorm betreft verplicht een plat dak.

Enkel private toegangen tot de woningen of diensttoegangen zijn toegelaten. Er kunnen geen publiekstoegangen voorzien worden voor de activiteiten en panden langs de Maastrichterstraat.

Nieuwe geclusterde garagecomplexen of gegroepeerde parkeervoorzieningen, met toegang via de Elfde Novemberwal, zijn niet toegelaten.

Bij een ontwikkeling binnen de zone, gericht op de Elfde Novemberwal, dient in een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater voorzien te worden. Een installatie mag gedeeld worden door meerdere aanpalenden, echter mogen hiervoor geen leidingen op of onder het openbaar domein worden aangelegd.

blijft. Het behoud van groene ruimten en onverharde zones binnen de overdrukzone is uiteraard toegelaten en wenselijk. Om de bijkomende mobiliteit en de impact op het erfgoed, het groen, de beeldkwaliteit en de belevingswaarde te beperken zijn er geen publiekstoegangen mogelijk langs de Elfde Novemberwal, maar enkel private toegang tot woningen, garages of de dienstgebouwen Ook op lange termijn is de aanleg van riolering niet mogelijk op de wal, dit zou immers het erfgoed en de aanwezige hoogstammen kunnen beschadigen. Bij een ontwikkeling dient dus in een individuele behandeling van het afhandeling van het afvalwater voorzien te worden.	

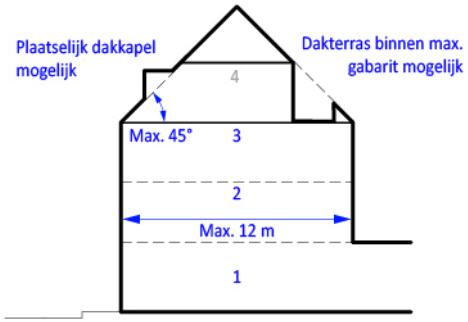
Art. 2 Centrumgebied

Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
In het centrumgebied ligt de nadruk op wonen, dat verweven wordt met centrumfuncties (gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen). Handel en horeca zijn als nevenbestemming toegelaten in het centrumgebied, doch zijn de mogelijkheden minder ruim dan in het kerngebied, waar deze functies bij voorkeur gelokaliseerd en gebundeld worden. Voor toeristisch logies (hotel, B&B, vakantiewoning,…) worden de beperkende eisen qua functiemix tot een minimum gehouden. Zij zijn immers moeilijker met woningen te combineren. Bovendien wenst het RUP in te spelen op het toeristisch potentieel van het historische centrum. Wanneer een gebouw een woonfunctie verweeft met één of meerdere andere nevenfuncties, moet(en) de woonentiteit(en) bereikbaar zijn zonder een andere functie te moeten betreden, vanaf een gevelbreedte van 6m. Bij nieuwbouw is het voorzien van aparte toegangen een evidentie. Een uitzondering hierop kan worden toegestaan indien een pand slechts één woonentiteit omvat en de bewoner(s) van dit woonvertrek ook voor de uitbating van de nevenfunctie instaan. Parkeren is een aan het wonen verwante functie en moet daarom ook een plaats krijgen in de binnenstad, ondanks het streven naar een autoluw	**Bestemming** Hoofdbestemming: de zone is bestemd voor wonen en voor aan het wonen verwante functies: gemeenschaps-, openbare nutsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en toeristisch logies. Deze functies mogen desgewenst de volledige bruto-vloeroppervlakte innemen. Nevenbestemming: de zone is eveneens bestemd voor handel, horeca, kantoren en diensten, recreatieve voorzieningen en ambachten en nijverheid. Deze activiteiten en voorzieningen zijn toegelaten indien ze niet hinderlijk zijn en verweefbaar zijn in de omgeving en met het karakter van de centrumgebied. Ze nemen ten hoogste 50% van de bruto-vloeroppervlakte in en worden steeds gecombineerd met wonen. De inrichting van groene ruimten is eveneens toegestaan.

centrum. Ondergronds en inpandig parkeren heeft de voorkeur. In diverse binnengebieden in de binnenstad zijn bovengronds (gelijkvloers) clusters van parkeergarages of parkeervoorzieningen ingericht (bijv. Moerenstraat, Putstraat, Nieuwstraat, St.-Truiderstraat,…). Deze kunnen op maaiveldniveau behouden blijven, gezien de behoefte aan dergelijke parkeerfaciliteiten, de relatief beperkte parkeermogelijkheden in de binnenstad en de moeilijkheden om dit ondergronds te realiseren omwille van archeologie. Een goede ruimtelijke integratie en landschappelijke inkleding is wenselijk (zie verder bij “Toegangen voor auto’s”).	
Het vastleggen van de afmetingen die het grootst mogelijk inplantbare volume definiëren voor een bepaald perceel legt dit RUP op aan de hand van: - de harmonieregel; - maximale waardes voor enkele van deze bepalende afmetingen. Beide zijn nevengeschikt aan elkaar. Afwijkingen van de maximale waardes kunnen in specifieke gevallen en mits motivering toegestaan worden, onder andere: - op basis van de bestaande vergunde (geachte) toestand (zie ‘algemene bepalingen’ § 1.11); - als aangetoond kan worden dat de afwijkende situatie in harmonie is met de omgeving; - als er een kwalitatieve oplossing geboden wordt voor de woonkwaliteit, de gebruikswaarde en/of beeldwaarde én er overeenstemming is met de harmonieregel. Voor beoordeling van de woonkwaliteit en gebruikswaarde zijn vooral aspecten op vlak van licht, zicht, lucht en buitenruimte van belang. Het RUP wenst mogelijkheden om de levendigheid van de plint te verbeteren te stimuleren. Dit kan gebeuren door de overgangszone tussen het private en het openbaar domein op die manier vorm te geven dat een interactie gestimuleerd wordt, bijv. door ‘ruimte om te ontmoeten’ te creëren (insprongen, overdekking, zitplekken,…).	**Bebouwing** Naast de harmonieregel, zijn onderstaande bepalingen inzake inplanting, afmetingen en gabarit van toepassing. Deze maximale waardes en de harmonieregel zijn nevengeschikt aan elkaar. Dit wil zeggen dat een ontwikkeling niet automatisch recht heeft op die maximale waardes als hiermee de harmonieregel zou geschaad worden. <u>Inplanting</u> Bebouwing wordt opgericht in gesloten bouworde, ingeplant op de rooilijn aan de straatkant, tenzij er op het grafisch plan een uiterste voorbouwlijn is aangeduid. In dat geval wordt de bebouwing ingeplant op of achter deze lijn. Op het gelijkvloers mag worden afgeweken van de verplichting om op de rooilijn of voorbouwlijn te bouwen om een architecturaal accent aan te brengen of de levendigheid van de plint te verbeteren. Ter hoogte van een perceelsgrens waar de rooilijn verspringt, mag worden afgeweken van de verplichting om op de rooilijn te bouwen, desgevallend voor de volledige bouwhoogte, in functie van het aansluiten op een bestaande aangrenzende voorgevel. <u>Afmetingen en gabarit</u> - De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 17 m, rekening houdend met een bouwvrije strook van minstens 3 m ten opzichte van

Voor de bouwdiepte worden, omwille van de woonkwaliteit (licht/zicht/lucht), referentiewaarden van max. 17 m (gelijkvloers) en 12 m (verdieping) gehanteerd. De achtergevel moet te allen tijde steeds minstens 3 m van de achterste perceelgrens verwijderd blijven. De maximale bouwdiepte dient gereduceerd te worden in functie van de vrijwaring van deze strook van 3 m. Op ondiepe percelen zal de maximaal toegelaten bouwdiepte dus niet steeds toegepast kunnen worden. In het bouwblok beschreven door de Albertwal, het Regulierenplein, de Putstraat en de Kattenstraat, wordt de bouwdiepte gemeten vanaf de voorbouwlijn. In het centrum bedraagt het aantal bouwlagen doorgaans 2 à 3 onder de kroonlijst en eventueel een bijkomende bouwlaag (gedeeltelijk) onder hellend dak of mansardedak, al dan niet met dakkapellen. Een hellend dak is in het historisch centrum de referentie. Platte daken kunnen als gemotiveerde afwijking indien in harmonie met de omgeving. Onder de kroonlijst kunnen maximaal 3 bouwlagen voorkomen. In relatie tot de naastliggende bebouwing kan er een 4^{e} bouwlaag gerealiseerd worden om aan te sluiten op de gabariten van de aanpalenden i.f.v. de harmonieregel. Die 4^{e} bouwlaag is dan geen 'volwaardige' bouwlaag in de zin dat een gedeelte zich situeert onder het hellend dakvolume (met schuine wanden) of dat niet de volledige breedte van het perceel benut wordt voor woonfuncties. Bestaande mansardedaken of (beperkte nieuwe) dakkapellen kunnen (plaatselijk) bijkomende ruimte/hoogte bieden aan woonvertrekken onder het dak.	de achterste perceelsgrenzen en het te behalen groenpercentage. - De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 12 m. - De hoogte van de gelijkvloerse laag (zonder bovenliggende bouwlaag) wordt beperkt tot 4,60 m. - Het aantal volwaardige bouwlagen bedraagt maximaal 3 onder kroonlijst. Bijkomende bouwlagen onder hellend dak zijn mogelijk in functie van de aansluiting op de gabariten van de aanpalenden links en/of rechts met het oog op ruimtelijke inpassing en de harmonieregel. De kroonlijsthoogte van de bestaande belendende gebouwen zal steeds als uitgangspunt genomen worden. - Daken worden verplicht uitgevoerd als hellend dak, van maximaal 45°, waarbij de daken afhellen naar de niet gemeenschappelijke muren. - De nok is evenwijdig met de kroonlijst aan de straatkant of minstens één van de straatkanten bij hoekpercelen. Hierop is telkens een marge van +/- 20° toegestaan. - Dakterrassen bij de bovenste bouwlaag moeten volledig binnen het gabarit vallen en geïntegreerd zijn in de dakvorm.



Een aantal gebouwen langs de Elisabethwal en Eeuwfeestwal (grenzend aan de Wallen, art. 6) hebben meer dan 4 bouwlagen, al dan niet met plat dak. Voor deze afwijking van de bestaande toestand t.o.v. de voorschriften gelden de 'algemene bepalingen' van § 1.11.

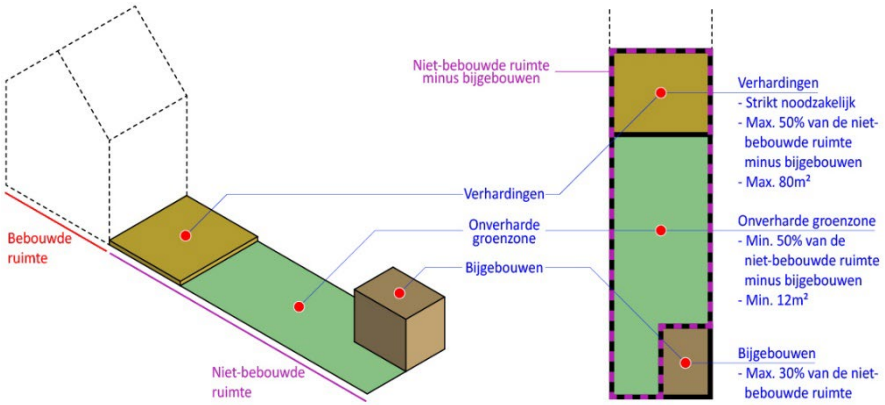
Buitenruimtes op verdieping mogen als terras worden ingericht op voorwaarde dat de terrasafsluitingen (open relingen, muurtjes, glazen borstwering,…) ook binnen het gabarit vallen en de privacy naar de aanpalenden gerespecteerd wordt.

Waar een perceel grenst aan 2 straten kan het interessant en verantwoord zijn om een hoekaccent te creëren, maar steeds met inachtname van de harmonieregel. De wenselijkheid moet geval per geval beoordeeld worden. Hoekaccenten moeten vermeden worden indien ze beschermde monumenten of stadszichten aan het zicht zouden onttrekken en in zeer smalle straten.

Woningbijgebouwen (garage, berging, tuinhuis, carport, prieel, terrasoverkapping,…) zijn mogelijk op het perceel. Voor de percentages en maximale oppervlakte wordt het totaal van alle bijgebouwen in beschouwing genomen. Ook reeds bestaande losstaande bijgebouwen worden hierbij

Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

Losstaande bijgebouwen kunnen worden toegelaten op voorwaarde dat ze beperkt worden tot in totaal maximaal 30% van de niet-bebouwde ruimte, met een maximum van in totaal 40 m² en een maximale hoogte van 3,50 m én voor zover voldaan is aan het minimale groenpercentage.

meegerekend. Bijgebouwen die aangebouwd worden bij het hoofdvolume en binnen de maximale bouwdiepte vallen, worden niet meegerekend.  Bij van vergunning vrijgestelde werken moet eveneens rekening gehouden houden met het minimale groenpercentage. Bijgebouwen worden veelal uit het zicht onttrokken vanaf het openbaar domein en dienen in dat geval niet te voldoen aan de harmonieregel. Echter wordt hier ook gestreefd naar een materialisatie in harmonie met de onmiddellijke omgeving. Voor verhardingen i.f.v. horeca (terras) of gemeenschapsvoorzieningen kan een afwijking van het minimale groenpercentage geval per geval bekeken worden.	Minstens 50% van de overige niet-bebouwde ruimte (bv. voortuinen, binnengebieden, tuinzones,…) dient te worden ingericht en in stand gehouden als onverharde groenzone, met een minimum van 12 m². Groendaken mogen voor 50% van hun oppervlakte hierin worden meegerekend. Verhardingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke met een maximum van in totaal 80 m². Voortuinstroken (de zone tussen de rooilijn en de bouwlijn, dewelke al dan niet bepaald kan zijn door de op het grafisch plan aangeduide voorbouwlijn) mogen enkel verhard worden ten behoeve van de noodzakelijke toegangen tot het gebouw, desgevallend voor de oprit naar een parking of garage of voor horecaterrassen. Voor het overige dient de voortuinstrook groen en onverhard te worden aangelegd. Het aanbrengen van nieuwe groenelementen is steeds toegelaten.
Het centrumgebied is bij voorkeur een verkeersluw gebied. In ondersteuning hiervan worden er beperkingen opgelegd voor bijkomende toegangen voor auto's. Het betreft geen volledig verbod op nieuwe toegangen aangezien er bij stedelijke woonfuncties wel een behoefte blijft aan parkeermogelijkheden. Een 'levendige plint' primeert echter boven het voorzien van autotoegangen. Bij (nieuwe) woningbouwprojecten kunnen wel geclusterde parkings of	**Toegangen voor auto's** Het is verboden om bijkomende toegangen voor auto's te maken: - indien de straatgevelbreedte minder dan 8,50 m bedraagt; - in gevels van gebouwen aangeduid als karaktervolle gevel (art. 11); - in gevels aangeduid als parkgevel (art. 13);

parkeergarages gerealiseerd worden, bij voorkeur ondergronds of inpandig en mits ze visueel onttrokken worden aan het zicht vanaf het openbaar domein. Voor parkeergarages op het maaiveld in 1 bouwlaag die geïntegreerd worden bij (nieuwe) woningbouwprojecten, kan afgeweken worden van de maximale bouwdieptes, mits ze aangelegd worden met een groendak. Bestaande vergunde of vergund geachte toegangen, parkings, garages en autonome parkeerclusters kunnen behouden blijven. Bij het behoud of de herinrichting van bestaande, autonome parkeerterreinen en garageclusters in binnengebieden, is een afwijking op de bouwdiepte van de gelijkvloerse bouwlaag te verantwoorden. De inpassing in het straatbeeld, de mobiliteitsimpact en de hinder t.o.v. de aanpalenden/omgeving blijven belangrijke beoordelingselementen. Er moet gestreefd worden naar verzorgde constructies en een kwaliteitsvolle inrichting van het terrein, ook met de nodige groenvoorzieningen en met enkel de noodzakelijke verhardingen. Indien de parkeergarages of carports niet overbouwd worden met bijkomende verdiepingen voor andere functies, biedt de inrichting met een groendak een onmiskenbare opportuniteit.	Per individueel gebouw of project mag maximaal 1 toegang voor auto's gemaakt worden. Parkeervoorzieningen worden visueel onttrokken aan het zicht vanaf het openbaar domein. Bij de (her)inrichting van terreinen met parkeervoorzieningen in 1 bouwlaag, moet deze verplicht met een groendak uitgevoerd worden.

Art. 3 Woonprojectzone

Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
De woonprojectzones omvatten (recent) gerealiseerde woonprojecten. De gebouwen werden als totaalconcept ontwikkeld en zijn van een andere maatvoering dan de gangbare typologie binnen het centrum met voornamelijk rijwoningen. De gebouwen passen qua configuratie en bebouwingsvoorschriften niet binnen 'centrumgebied' of 'kerngebied' en behoeven daarom een eigen bestemmingszone en –voorschriften. Volgende woonprojectzones werden in het vorige RUP Centrum uit 2015 als projectzone aangeduid: - WPZ A: Intra Muros, Vermeulenstraat - WPZ B: Casa Canis, Hondsstraat - WPZ C: Wal 18, Achttiende-Oogstwal Ondertussen werden deze projecten gerealiseerd en de gebieden bebouwd. Bijkomend worden nog 2 andere woonprojectzones aangeduid (die eerder al gerealiseerd werden): - WPZ D: Convent, St-Jansstraat - WPZ E: RTT, Ridderstraat	**Bestemming** Hoofdbestemming: de zone is bestemd voor wonen. Nevenbestemming: In ondergeschikte orde kunnen kantoren, diensten, gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en toeristisch logies (vakantiewoningen) toegelaten worden. De nevenfuncties zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers, met uitzondering van een kantoor voor dienstverlening of een vrij beroep of vakantiewoningen, die ook op de andere verdiepingen kunnen toegelaten worden. Bijkomend worden de nevenfuncties handel en horeca als nevenbestemming toegelaten op het gelijkvloers van WPZ C.

De hoofdbestemming van de woonprojectzones is gericht op wonen. Aanvullend kunnen beperkt nog andere functies toegelaten worden, die in het geheel ondergeschikt en complementair zijn aan de woonfunctie. Behoudens uitzondering, zijn de nevenfuncties daarom enkel op het gelijkvloers toegelaten. Handel en horeca is enkel in woonprojectzone C (Wal 18) mogelijk omwille van de aansluiting bij het handelsgebeuren binnen het centrum.	
Er op gelet dat het om reeds gerealiseerde projecten gaat, worden de voorschriften bewust beperkt gehouden. Binnen de bestaande contouren van de gebouwen, worden aanpassingswerken toegelaten. Aanpassingen dienen van dezelfde architecturale taal en vormentaal als het bestaande gebouw gebruik te maken. In de niet bebouwde ruimten van de woonprojectzones zijn verhardingen toegelaten voor toegangen, paden of verblijfsplekken. Bij voorkeur hebben deze maximaal een waterdoorlatend karakter.	**Bebouwing en verharding** <u>WPZ A – Vermeulenstraat</u> - Maximaal bebouwingspercentage binnen de woonprojectzone: 30% - Maximale bouwhoogte: 11,40 m - Maximaal aantal bouwlagen: 3 volwaardige bouwlagen (met plat dak) - Minimaal percentage niet bebouwde en niet verharde oppervlakte binnen de woonprojectzone: 35%, in te richten en te beheren als een groene tuinzone, inclusief de instandhouding van een bomenbestand van min. 8 streekeigen bomen. <u>WPZ B – Hondsstraat</u> - Maximaal bebouwingspercentage binnen de woonprojectzone: 80%. - Maximale kroonlijsthoogte: 13,60 m langs de straat en 16,90 m vanaf 7,50 m achter de zonegrens langs de straat. - Maximaal aantal bouwlagen: 5 volwaardige bouwlagen en 1 teruggetrokken laag (met plat dak). - Minimaal percentage niet bebouwde en niet verharde oppervlakte binnen de woonprojectzone: 5% <u>WPZ C – Achttiende-Oogstwal</u> - Maximaal bebouwingspercentage binnen de woonprojectzone: 100%. - Maximale kroonlijsthoogte: 16 m - Maximaal aantal bouwlagen: 5 volwaardige bouwlagen

	<u>WPZ D – Convent</u> - Maximaal bebouwingspercentage binnen de woonprojectzone: 75% (incl. overkapping binnenkoer) - Maximale bouwhoogte: 17 m - Maximaal aantal bouwlagen: 3 volwaardige bouwlagen (onder kroonlijst) - Minimaal percentage niet bebouwde en niet verharde oppervlakte binnen de woonprojectzone: 10% <u>WPZ E – RTT</u> - Maximaal bebouwingspercentage binnen de woonprojectzone: 80% - Maximale bouwhoogte: 11,80 m - Maximaal aantal bouwlagen: 3 volwaardige bouwlagen (onder kroonlijst) - Minimaal percentage niet bebouwde en niet verharde oppervlakte binnen de woonprojectzone: 5%
Ondergronds parkeren heeft de voorkeur. Indien enigszins mogelijk moet een ondergrondse parking voorzien blijven of worden. Omwille van de aard en historiek van het gebouw en configuratie op het perceel, is het opvangen van de (volledige) parkeerbehoefte op eigen terrein niet evident voor de woonprojectzone WPZ D (Convent).	**Parkeren** Behalve voor WPZ D, wordt de parkeerbehoefte opgevangen binnen de woonprojectzone. Het parkeren gebeurt ondergronds of inpandig. Het voorzien van de nodige toegangen of bebouwing voor ondergrondse parkings is toegelaten.

Art. 4 Projectzone

Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Er worden 9 projectzones als hoofdbestemming aangeduid: - PZ A: Julianus - PZ B: Eburonenhal - PZ C: Hoek Clarissenstraat-Moerenstraat - PZ D: Moerenpoort - PZ E: Gevangenis, Wijngaardstraat - PZ F: Volksontwikkeling, Jekerstraat - PZ G: De Casque, Grote Markt - PZ H : Voormalige Jeugdherberg, Begijnhof - PZ I : Infirmerie, Begijnhof Naast deze projectzones in hoofdbestemming, worden er nog 3 projectzones als nabestemming aangeduid bij enkele gemeenschaps-voorzieningen. Deze worden verder beschreven onder artikel 5. Projectzones zijn relatief omvangrijke gebieden die in aanmerking komen voor een stedelijke ontwikkeling, wanneer de huidige functies verlaten worden of niet langer opportuun zijn. De projectzones worden bij voorkeur in het geheel ontwikkeld, als een samenhangend project, al dan niet gefaseerd uitgevoerd.	**Bestemming - algemeen** De projectzones zijn bestemd voor stedelijke functies. Per zone wordt dit verder gedetailleerd in de specifieke bestemming per projectzone. Functiewijzigingen van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen zijn toegelaten, voor zover de nieuwe bestemmingen in overeenstemming zijn met de bepalingen van de respectievelijke projectzone.

Alle bestaande functies die aanwezig zijn in de projectzones bij vaststelling van dit RUP kunnen behouden blijven, tot dat een wederinvulling overwogen wordt. De toegelaten bestemmingen worden gedifferentieerd per projectzone, afhankelijk van hun situering binnen het centrum en de omgeving van de projectzone. Handel in de projectzones is beperkt tot PZ A (Julianus) in functie van het nastreven van een concentratie van het handelsgebeuren binnen het centrum. Beperkte handelsactiviteiten, al dan niet gecombineerd met atelierruimtes voor ambachten, worden ook toegelaten in projectzones D en H (op het gelijkvloers) aangezien deze zich in de nabijheid van het werkingsgebied van de antiekmarkt bevinden en het RUP kansen wil creëren voor hierop gerichte speciaalzaken. Omwille van mogelijke negatieve archeologische impact, worden ondergrondse parkeergarages niet verplicht opgelegd.	
De delen van de zone die niet bebouwd worden dienen te worden ingericht met groenaanleg bestaande uit streekeigen beplanting. Met behoud van het minimale groenpercentage mag de niet bebouwde ruimte verhard worden voor toegangen, paden of verblijfsplekken.	**Inrichting en bebouwing – Algemeen** Voor de bebouwing worden per projectzone specifieke bepalingen geformuleerd. Het is toegelaten om de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen of te herbouwen binnen het bestaande bouwvolume.
Gezien het om een reeds gerealiseerd project gaat, worden de voorschriften bewust beperkt gehouden. Het RUP herneemt en actualiseert de voorschriften van het voorgaande RUP Centrum. Dit moet toelaten om een toekomstgerichte herontwikkeling van dit strategische project alle kansen te kunnen bieden. Binnen de bestaande contouren van de gebouwen, worden aanpassingswerken toegelaten. Aanpassingen dienen van dezelfde	**Inrichting en bebouwing – PZ A: Julianus** <u>Bestemming</u> De projectzone PZ A is bestemd voor wonen, handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, groene en verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen en toeristische logies. <u>Inrichting en bebouwing</u> - Maximaal bebouwingspercentage: 90%

architecturale taal en vormentaal als het bestaande gebouw gebruik te maken. Groendaken mogen voor 50% van hun oppervlakte worden meegerekend als niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte.	- Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte: 10% - De maximale bouwhoogte bedraagt 20m <u>Parkeren</u> De parkeerbehoefte wordt ondergronds opgevangen binnen de projectzone.
Momenteel wordt het gebied ingenomen door de Eburonenhal, die als sporthal wordt gebruikt. Deze functie kan behouden blijven tot dat een wederinvulling overwogen wordt. Er wordt voorzien in de mogelijkheid tot de ontwikkeling van een woonproject (met een torenvolume van identieke hoogte als Julianus). Omwille van de beperkte impact op het wonen, kan een kantoor voor vrij beroep of dienstverlening (zoals diëtist, manicure, pedicure, boekhouder,…) eveneens toegelaten worden, evenals een vakantiewoning. Essentieel in het toekomstige ontwerp is de vrijwaring van de historische wallen en een versterking van de groenstructuur die deze wallen kenmerkt. Omwille van mogelijke negatieve archeologische impact, wordt een ondergrondse parkeergarage niet verplicht opgelegd.	**PZ B: Eburonenhal** <u>Bestemming</u> De projectzone PZ B is bestemd voor wonen, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en groene ruimten. In ondergeschikte orde kunnen kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen of toeristisch logies (vakantiewoningen) als nevenbestemming toegelaten worden. <u>Inrichting en bebouwing</u> - Maximaal bebouwingspercentage: 60% - De bebouwing wordt ten minste 7 m teruggetrokken van de rooilijn - De maximale bouwhoogte bedraagt 20 m - Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte, in te richten als groene zone, aansluitend bij de Middeleeuwse wal en de overdruk ‘parkzone’ binnen GV H: 25% - De Middeleeuwse wal moet gevrijwaard worden <u>Parkeren</u> De parkeerbehoefte wordt ondergronds of inpandig opgevangen binnen de projectzone. Het is toegelaten om een ondergrondse parkeerfaciliteit samen te voorzien met PZ C en slechts één in- en uitrit naar een eventuele parkeergarage voor beide projectzones te voorzien.

	Inrichtingsstudie Bij vergunningsaanvragen moet een inrichtingsstudie gevoegd worden, cf.. algemene bepalingen § 1.10.
Momenteel wordt het gebied ingenomen door een parking. Deze functie kan behouden blijven tot dat een wederinvulling overwogen wordt. Bij stopzetting van de parking kunnen een of meerdere bouwvolumes opgericht worden die zich qua verhouding spiegelen aan Julianus aan de overzijde van de Clarissenstraat. Qua invulling wordt voornamelijk op wonen gericht (met parkeerfaciliteiten ondergronds of inpandig). Er wordt geen bijkomende handel toegelaten, gelet op het reeds aanwezige (leegstaande) aanbod in de omgeving. Omwille van de beperkte impact op het wonen, kan een kantoor voor vrij beroep of dienstverlening (zoals diëtist, manicure, pedicure, boekhouder,…) eveneens toegelaten worden. Toeristisch logies is eveneens mogelijk. De inplanting van de wederinvulling richt zich op een meer stedelijk straatbeeld met aandacht voor groen. Bij de groeninvulling moet indien mogelijk aansluiting gezocht worden bij de groeninvulling binnen PZ B en de nabestemming van GV H om zo de aanzet te maken richting de groenstructuur die de wallen kenmerkt. Omwille van mogelijke negatieve archeologische impact, wordt een ondergrondse parkeergarage niet verplicht opgelegd.	**PZ C: Hoek Clarissenstraat-Moerenstraat** Bestemming De projectzone PZ C is bestemd voor wonen, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, toeristisch logies en groene ruimten. In ondergeschikte orde kunnen kantoren en diensten of socio-culturele voorzieningen als nevenbestemming toegelaten worden. Inrichting en bebouwing - Maximaal bebouwingspercentage: 50% - De bebouwing wordt ten minste 7 m teruggetrokken van de rooilijn - Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte, in te richten als groene zone: 35% - De maximale bouwhoogte bedraagt 13m Parkeren De parkeerbehoefte wordt ondergronds of inpandig opgevangen binnen de projectzone. Het is toegelaten om een ondergrondse parkeerfaciliteit samen te voorzien met PZ B en slechts één in- en uitrit naar een eventuele parkeergarage voor beide projectzones te voorzien. Inrichtingsstudie Bij vergunningsaanvragen moet een inrichtingsstudie gevoegd worden, cf. algemene bepalingen § 1.10.

De projectzone betreft een strategisch gebied in de stad dat functioneert als scharnierpunt tussen de Motten, het Begijnhof, de Kevie en de wallen. Het masterplan dat voor de Motten werd opgemaakt voorziet om hier de Jeker verder open te leggen. Het ontwerpend onderzoek naar een mogelijke ontwikkeling voor dit gebied, vertrekt vanuit het historische gegeven en de wens om het openleggen van de Jeker verder te kunnen vervolledigen, de omgeving kwalitatief in te richten (pleinaanleg, groene verblijfsplek), de Middeleeuwse muur zo veel mogelijk vrij en zichtbaar te maken en bestaande minderwaardige bebouwing te verwijderen. Om deze ontwikkeling te faciliteren en te stimuleren kunnen er bouwmogelijkheden gecreëerd worden. Het geheel kan daarom aangepakt worden als een projectzone. Voor de realisatie van de openlegging van de Jeker doorheen de projectzone moet er voldoende ruimte gereserveerd worden (openbaar domein). De bouw van nieuwe woonentiteiten moet gekoppeld worden aan de afbraak van de ongewenste constructies. Onmiddellijk naast de Moerenpoort is vandaag bebouwing aanwezig van midden vorige eeuw. Het gedeelte dat tegen de omwalling is aangebouwd dient behouden te blijven (uitgezonderd minderwaardige stallingsconstructies), het maakt immers ondertussen deel uit van het gebouwde geheugen van de stad. Afbraak zou de wal ook constructief kunnen aantasten. De bebouwing die zich hier net voor bevindt, blokkeert het zicht op de omwalling en is van mindere kwaliteit en wordt daarom niet behouden. De in te planten bebouwing en volumes moeten de zichten op het historische gegeven vrijwaren en de passage van voetgangers en fietsers omheen de ontwikkeling optimaliseren, met het oog op een maximale beleving van de historische kwaliteiten van het gebied en met een herstel van een zicht op de wal vanaf Dijk.	**Inrichting en bebouwing – PZ D: Moerenpoort** <u>Bestemming</u> De projectzone PZ D is bestemd voor wonen, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en groene ruimten. In ondergeschikte orde kunnen kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen, reca of toeristisch logies als nevenbestemming toegelaten worden. Op het gelijkvloers kunnen als nevenbestemming ateliers in functie van ambacht en handel toegestaan worden, indien deze niet hinderlijk zijn en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. <u>Inrichting en bebouwing</u> Bestaande bebouwing: - Van de bestaande constructies die niet als te slopen bebouwing staan aangeduid en zich tegen de wal bevinden dienen de bestaande bouwhoogte, dakvorm, gevels en materialisatie behouden te worden. - De beschermde wal in de projectzone moet behouden blijven. De inrichting van de projectzone zorgt op zijn minst voor het behoud of voor een versterking van de landschappelijke context van het beschermde monument. Nieuwe bebouwing: - Maximaal bebouwingspercentage: 40% - Maximale vloer/terreindex: 85% - Om aan noordzijde een stedelijk plein te kunnen vrijwaren, concentreert de bebouwing zich in het zuidelijk deel van de projectzone - Maximale bouwhoogte: 13m - De dakvorm is vrij, doch in harmonie met de omgeving. Gebouwdelen met een geringere hoogte dan de naastliggende Middelleeuwse wal worden verplicht met een plat dak uitgevoerd, hetwelk als groendak of dakterras wordt ingericht. Gelet op de zichtbaarheid vanaf de Middeleeuwse wal worden deze daken met zorg gedetailleerd en

De ontwikkeling van de projectzone dient gepaard te gaan met een kwalitatieve heraanleg van het openbaar domein en het verder openleggen van de Jeker, in samenspraak met stad Tongeren.	gematerialiseerd als een 5de gevel. - Alle gevels van de op te richten gebouw dienen als voorgevel beschouwd te worden en als dusdanig vormgegeven en afgewerkt te worden. Bovenstaande cijfers dienen te worden geteld over de volledige oppervlakte van de projectzone. Ze houden geen rekening met de te behouden bebouwing, deze is hierin niet inbegrepen en mag bijkomend als bebouwing voorzien blijven in de projectzone naast de nieuw realiseerbare oppervlakte zoals bepaald door bovenstaande cijfers. Niet bebouwde delen: - Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte, in te richten als groene zone: 25%, met inbegrip van de open te leggen Jeker (cfr. art. 16). - De overige niet bebouwde of niet als groenzone aangelegde delen van de projectzone worden als openbaar domein of private buitenruimte aangelegd, enkel toegankelijk voor langzaam verkeer. Gemotoriseerd verkeer kan enkel worden toegelaten voor hulpdiensten en in functie van onderhoud en beheer. - Het aan te leggen openbaar domein en de aan te leggen groeninkleding dienen in overleg met stad Tongeren vormgegeven te worden en zijn gericht op het benadrukken van de poortfunctie van de Moerenpoort. Aan de noordzijde wordt het openbaar domein dan ook aangelegd als stedelijk plein, met aandacht voor groen, dat functioneert als toegangspoort tot de stadskern. - Private buitenruimtes zijn toegelaten op het maaiveld, als terras en op platte daken. Evenwel primeert aan noordzijde het eerder genoemde stedelijk karakter en worden daarom hier geen private buitenruimtes op het maaiveld toegelaten. Er mogen geen private buitenruimtes tot tegen de Middelleeuwse wal aangelegd worden. Een zone van 2m binnen PZ D onmiddellijk grenzend aan wal (behoudens de delen ingenomen door te behouden bebouwing) dient als openbaar domein ingericht te worden. - Indien de projectzone ontwikkeld wordt alvorens de Jeker verder opgelegd wordt (cfr. art. 16), mag de ontwikkeling binnen de projectzone de openlegging niet hypothekeren.

De afbraak van de ongewenste constructies is prioritair. Dit kan via een afzonderlijke sloopvergunning of ten laatste samen met de aanvraag van de bouw van nieuwe woonentiteiten.	<u>Parkeren</u> De parkeerbehoefte wordt ondergronds of inpandig opgevangen binnen de projectzone. <u>Projectonderdelen</u> Er kan enkel een vergunning afgeleverd worden voor het oprichten van nieuwe woongebouwen, indien dezelfde aanvraag ook voorziet in de afbraak van de met overdruk aangeduide bestaande bebouwing (voor zover de afbraak nog niet gebeurd zou zijn) en de aanleg van de niet bebouwde ruimte (al dan niet inclusief het openleggen van de Jeker). <u>Inrichtingsstudie</u> Bij vergunningsaanvragen moet een inrichtingsstudie gevoegd worden, cf. algemene bepalingen § 1.10.
De projectzone betreft de site van de gevangenis. Op moment van opmaak van dit RUP is de gevangenis in gebruik door de FOD Justitie. Voor zo lang deze functie behouden blijft, voorziet dit RUP dat de benodigde onderhouds-, renovatie- en aanpassingswerken mogelijk blijven. Eens de huidige functie komt te vervallen biedt het RUP aan de hand van de voorziene projectzone mogelijkheden tot wederinvulling en ontwikkeling. Gezien de interessante ligging aan het stadspark De Motten, wordt een breed scala een mogelijke bestemming toegestaan. Dit moet toelaten om een toekomstgerichte herontwikkeling van dit strategische project alle kansen te kunnen bieden.	**Inrichting en bebouwing – PZ E: Gevangenis** <u>Bestemming</u> De projectzone PZ E is bestemd voor wonen, handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, groene en verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen en toeristisch logies. <u>Inrichting en bebouwing</u> Wanneer de huidige functie wordt stopgezet, mag de projectzone opnieuw ingevuld worden, hierbij geldt onderstaande. - Behoud van de bestaande bebouwing is het uitgangspunt. Minstens dient de kopgevel van het volume gelegen aan de zijde van de Kastanjewal, evenwijdig aan de Sint-Lutgartstraat bewaard te blijven. Indien het volume waar deze kopgevel deel van uitmaakt toch vervangen zou worden (behoudens de te bewaren kopgevel, die in geen geval mag

Het complex heeft vanwege haar ligging een directe relatie met de Jeker, de Kastanjewal en de Motten. Het gebouw is niet beschermd, toch heeft het haar plaats verdiend binnen het collectieve geheugen van Tongeren. Behoud is daarom een uitgangspunt, echter gefocust op beeldwaarde, aangezien een volledig behoud van het gebouw moeilijk is, gezien het niet evident is om een andere functie in te passen in een gevangenis-architectuur

Er moet een aanzienlijke oppervlakte aan groen binnen de projectzone behouden blijven. De ontwikkeling van de projectzone zal dus bijdragen tot de vrijwaring van bestaande stedelijke groenfragmenten in de binnenstad. Bovendien moet een deel van het groen gerealiseerd worden onder de vorm van één aaneengesloten groenzone van minstens 750 m² grondoppervlakte. Dit vermijdt een versnippering van het groenpercentage over de volledige projectzone.

afgebroken worden), dient ze door een volume met een gelijkaardige dakvorm, materialisatie, kroonlijsthoogte en totale hoogte als het huidige volume vervangen te worden.

- In de gevangenismuur, grenzend aan de Sint-Lutgartstraat, Wijgaardstraat en Kastanjewal, mogen openingen gemaakt worden, echter niet voor meer dan 10% van de oppervlakte van de bestaande muur. De muur dient een gesloten karakter te behouden.
- Maximaal bebouwingspercentage: 50 %.
- Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte: 30%. Dit groenpercentage moet minstens bestaan uit één continue aaneengesloten groenzone van minstens 750 m² bruto oppervlakte. Bestaande hoogstambomen dienen behouden te blijven.
- De privacy en de bezonning van de geplande en de bestaande woonomgeving (achtertuinen van de woningen langs het Sint-Lutgardstraat en de Wijngaardstraat) moet maximaal gerespecteerd worden.

<u>Parkeren</u>

De parkeerbehoefte wordt ondergronds of inpandig opgevangen binnen de projectzone. Hiertoe mag één autotoegang in de Wijngaardstraat voorzien worden.

<u>Inrichtingsstudie</u>

Bij vergunningsaanvragen moet een inrichtingsstudie gevoegd worden, cf. algemene bepalingen § 1.10.

De projectzone aan de Jekerstraat betreft het binnengebied ingesloten door de Albertwal, Regulierenplein, Jekerstraat en Luikerstraat. Op termijn is het behoud van de bestaande functies (feestzaal, kantoren) niet zeker. Om het

PZ F: Volksontwikkeling

Wanneer de huidige functie wordt stopgezet, mag de projectzone opnieuw ingevuld worden, hierbij geldt onderstaande.

<u>Bestemming</u>

bouwblok te kaderen binnen een visie op lange termijn, wordt het vervat in een projectzone, met de nadruk op een woonfunctie.
 	
Openbare en private gemeenschapsvoorzieningen zijn, gezien de ligging in het centrum, steeds toegelaten. Groene ruimten zijn vanzelfsprekend ook toegestaan met het oog op vrijwaring van stedelijke groenfragmenten in de binnenstad.
 	
Omwille van de beperkte impact op het wonen, kan een kantoor voor dienstverlening of vrij beroep eveneens toegelaten worden (zoals diëtist, manicure, pedicure, boekhouder,…), evenals een vakantiewoning.
 	
Het bestaande aanwezige groen moet worden gevrijwaard, tenzij er een alternatief/verbetering kan worden gemotiveerd.
	De projectzone PZ F is bestemd voor wonen, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en groene ruimten.
	
	In ondergeschikte orde kunnen kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen of toeristisch logies als nevenbestemming toegelaten worden.
	
	<u>Inrichting en bebouwing</u>
	
	- Maximaal bebouwingspercentage: 50%
	- De maximale afmetingen en het maximale gabarit van de bebouwing langs de Jekerstraat (over een diepte van 17m vanaf de rooilijn) wordt bepaald door art. 2 'Centrumgebied'.
	- Voor de delen niet gelegen aan de Jekerstraat geldt
	  - De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 9,60 m
	  - Totale maximale bouwhoogte bedraagt 12,80 m
	- Voor de gebouwdelen gelegen op meer dan 17m van de rooilijn aan de Jekerstraat geldt dat ten opzichte van omliggende achter- en zijtuinen een bouwvrije afstand moet bewaard worden die minstens gelijk is aan de kroonlijsthoogte van de nieuwe gevel nabij de betrokken tuin, met een absoluut minimum van 4m.
	- Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte: 30%.
	- De inrichting gebeurt dusdanig dat het aanwezige muurstuk van de Middeleeuwse omwalling behouden en geïntegreerd wordt. De inrichting van de projectzone zorgt op zijn minst voor het behoud of voor een versterking van de landschappelijke context van het beschermde monument. Binnen een zone met een straal van 3m rondom het beschermde monument is het oprichten van constructies niet toegelaten, een landschappelijke inrichting mag hier wel.
	
	<u>Parkeren</u>
	
	De parkeerbehoefte wordt ondergronds of inpandig opgevangen binnen de projectzone.

	Inrichtingsstudie Bij vergunningsaanvragen moet een inrichtingsstudie gevoegd worden, cf. algemene bepalingen § 1.10.
De projectzone omvat de voormalige bioscoop achter het vroegere 'Hotel du Casque' en staat momenteel leeg. Het volume van het verlaten gebouw roept nog duidelijke herinneringen naar dit verleden op, dit dient bij een wederinvulling optimaal behouden te blijven. Hoewel het niet evident zal zijn om te realiseren, is een doorsteek voor de ontsluiting vanaf Hemelingstraat of Nieuwstraat wenselijk op termijn, als alternatief voor de huidige autotoegankelijkheid via de Grote Markt. Hetzelfde geldt voor de ontsluiting van de garages die grenzen aan de projectzone. In de niet bebouwde delen van de projectzone moet getracht worden om het nodige groen te integreren.	**PZ G: De Casque** Bestemming De projectzone PZ G is bestemd voor wonen, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen en toeristisch logies. Handel en horeca zijn niet toegelaten. Inrichting en bebouwing Indien het bestaande volume behouden blijft mag dit binnen het maximale gabarit van het bestaande volume vrij ingericht worden en wordt er geen maximale vloerindex opgelegd. Indien het bestaande volume niet of voor hoogstens 40% behouden blijft geldt: - Maximaal bebouwingspercentage: 85%; - Maximale vloer/terreinindex: 250%; - Maximale gabarit begrensd tot het gabarit van het bestaande volume. - De dakvorm is vrij. Er dient steeds op gelet te worden dat de zichtbaarheid van de ingreep vanaf de Grote Markt maximaal gelijk is aan de impact die het gebouw vandaag heeft op de Grote Markt. Indien de projectzone wordt ingevuld met wonen dient er, gelet op de ingeslotenheid van het project, zorgvuldig op gelet worden dat de zichten en lichten voor de verschillende wooneenheden voldoende kwalitatief zijn.

	Parkeren De parkeerbehoefte wordt inpandig opgevangen binnen de projectzone. Inrichtingsstudie Bij vergunningsaanvragen moet een inrichtingsstudie gevoegd worden, cf. algemene bepalingen § 1.10.
De projectzone wordt ingenomen door de voormalige jeugdherberg, die tot eind jaren ’80 nog was ingevuld als slachthuis. Het betreft een van de weinige ‘nieuwe’ gebouwen in het Begijnhof. In het historische Begijnhof was deze plek niet ingevuld en was hier een weide. Het ingenomen terrein en gabarit van vandaag wordt als maatgevend beschouwd voor een eventuele wederinvulling. De uiterlijke kenmerken en materialisatie dienen in dat geval aan te sluiten bij het Begijnhof en moet vertrekken van baksteen, gebakken pannen en eventuele accenten in natuursteen. De erfgoedkwaliteiten van het begijnhof, zoals het besloten karakter en de homogene architectuur moeten overeind blijven.	**PZ H: Voormalige Jeugdherberg** Bestemming Wonen, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, verblijfsrecreatie, toeristisch logies en horeca zijn toegelaten, indien gekaderd binnen het historische karakter van het Begijnhof. Op het gelijkvloers kunnen als nevenbestemming ateliers in functie van ambacht en handel toegestaan worden, indien deze niet hinderlijk zijn en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Bebouwing en inrichting De invulling van de projectzone houdt rekening met de historische context en moet gebeuren in een materialisatie die voldoet aan de algemene bepalingen § 1.6.1. Bij behoud van het bestaande volume: - Het bestaande volume mag intern verbouwd worden. Externe toevoegingen worden niet toegestaan. Het maken van openingen aan de zijde van de Sint-Ursulastraat wordt toegestaan, zonder hierbij het eerder gesloten aspect van de bestaande muur sterk te verstoren. Bij afbraak van het bestaande volume en nieuwbouw: - Er mag een gebouw van één bouwlaag opgericht worden. De

	kroonlijsthoogte bedraagt max. 4,20 m. - Maximaal bebouwingspercentage: 80% - Het dak betreft een hellend dak met een hellingshoek tussen 25° en 35°. - De bebouwing mag opgericht worden tot op de zonegrenzen. Op de zonegrenzen die niet ingenomen worden door het nieuwe gebouw dient een tuinmuur van min. 1,60 m voorzien te worden, deze wordt gelijktijdig opgetrokken met het gebouw.
De Infirmerie is samen met de St-Ursulakapel en de tuinmuur beschermd als monument. De geldende sectorale regelgeving vanwege deze bescherming als monument is bepalend en doorslaggevend bij renovatie- of aanpassingswerken aan het gebouw. Dat garandeert sterke randvoorwaarden voor het gebouw en de directe omgeving. Daardoor zijn gedetailleerde voorschriften in dit RUP geen noodzaak.	**PZ I: Infirmerie** <u>Bestemming</u> Openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, kleinschalige handel, verblijfsrecreatie, toeristisch logies en horeca zijn toegelaten, indien gekaderd binnen het historische karakter van het Begijnhof. <u>Bebouwing en inrichting</u> De geldende sectorale regelgeving vanwege de bescherming als monument dienen nageleefd te worden in geval van werken op of aan het goed.

Art. 5 Gemeenschapsvoorzieningen

Categorie van gebiedsaanduiding: 9° gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Er worden 14 zones voor gemeenschapsvoorzieningen aangeduid: - GV A: Onze-Lieve-Vrouw Basiliek, Grote Markt - GV B: Stadhuis, Grote Markt - GV C: AC Praetorium en huis Theelen, Maastrichterstraat (met gedeeltelijke overdruk 'stadstuin') - GV D: Gerechtshof, Vrijthof - GV E: Museum, Kielenstraat - GV F: Gerechtsgebouw, Kielenstraat-Predikherenstraat (met nabestemming 'centrumgebied') - GV G: Tuin gerechtsgebouw (met overdruk 'stadstuin') - GV H: Atheneum (Moerenstraat) (met nabestemming 'projectzone' en overdruk 'parkzone') - GV I: SIBBO Wijngaardstraat-Kastanjewal (met nabestemming 'projectzone') - GV J: Basisschool St-Jan St-Jansstraat-Bulkerstraat (met nabestemming 'projectzone') - GV K: Woonzorgcentrum Grauwzusters, Wijngaardstraat (met nabestemming 'centrumgebied') - GV L: St-Catharinakerk, Begijnhof (met nabestemming 'stedelijke functies') - GV M: Klooster, Begijnhof (met nabestemming 'stedelijke functies') - GV N: St-Ursulakapel, Begijnhof	**Bestemming** Het gebied is bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en groene ruimten.

Gemeenschaps- en openbaar nutsvoorzieningen zijn inherent aan een stadscentrum en noodzakelijk voor een stedelijke dynamiek. Deze zones worden bestendigd in het RUP. Het betreft meestal gebouwen met een grotere omvang en gabarit. Hierdoor zijn voorschriften op maat aangewezen. Er op gelet dat het om reeds bestaande gebouwen gaat, worden de voorschriften voor de huidige toestand bewust beperkt gehouden. Groenaanleg binnen deze zones en de aansluiting op of integratie in het openbaar domein (al dan niet via doorsteken) zijn belangrijk en verdienen de nodige aandacht. Er op gelet dat de geldende sectorale regelgeving vanwege de bescherming als monument sterke randvoorwaarden voor de betrokken zones garandeert, zijn gedetailleerde voorschriften in dit RUP geen noodzaak voor GV A, B en N. Ook GV L en M zijn beschermd als monument, maar aangezien voor beide zones echter een nabestemming wordt opgenomen in het RUP, worden ze toch verder uitgewerkt.	**Inrichting en bebouwing – Algemeen** Het is toegelaten om de bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen of te herbouwen binnen het bestaande bouwvolume. Technische installaties die nodig zijn voor een normale exploitatie kunnen toegelaten worden boven de maximale hoogtes.
	<u>GV C – Praetorium en huis Theelen</u> - Maximaal bebouwingspercentage: 55% - Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte: 20% - Maximale kroonlijsthoogte: 16,20 m **Overdruk – stadstuin** <u>Bestemming</u>

Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend: speeltuigen, speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, informatieborden, paden voor niet-gemotoriseerd verkeer (wandelen, fietsen), …	Het gebied aangeduid door de overdruk is bestemd als publieke groenzone, behoudens de werken omschreven onder 'onderhoud en aanleg' is het oprichten van constructies niet toegelaten. <u>Materialisatie</u> De verhardingsmaterialen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. <u>Onderhoud en aanleg</u> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie, het onderhoud en het beheer van de stadstuin zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact in harmonie zijn met de cultuurhistorische, maatschappelijke, landschaps- en natuurwaarden van de omgeving. De aanleg van verhardingen voor fiets- en wandelpaden, toegangsverlening en onderhoudswegen zijn toegelaten. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied is toegelaten.
	<u>GV D – Gerechtshof, Vrijthof</u> - Maximaal bebouwingspercentage: 75% - Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte: 15% - Maximale kroonlijsthoogte: 16,20 m
	<u>GV E – Museum</u> - Maximaal bebouwingspercentage: 100% - Maximale kroonlijsthoogte: 16,20 m
	<u>GV F – Gerechtsgebouw</u> - Maximaal bebouwingspercentage: 50%

	- Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte: 25% - Maximale kroonlijsthoogte: 16,20 m **Nabestemming – centrumgebied** Bij definitieve stopzetting van de huidige functie (gerechtsgebouw) kan de gehele zone omgevormd worden tot centrumgebied. De mogelijkheden zoals toegestaan door art. 2 zijn toegestaan in nabestemming. De nabestemming wordt definitief vanaf het moment dat er een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen voor de functies toegelaten in nabestemming. <u>Bebouwing</u> Bij behoud van de bestaande gebouwen, blijven het bebouwingspercentage, het minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte en de maximale hoogte zoals opgegeven in dit artikel van kracht. Indien de gebouwen vervangen worden, gelden de bepalingen van art. 2 integraal. <u>Inrichtingsstudie</u> Bij vergunningsaanvragen in functie van de nabestemming moet een inrichtingsstudie gevoegd worden, cf. algemene bepalingen § 1.10.
	<u>GV G – Tuin gerechtsgebouw</u> - Maximaal bebouwingspercentage: 5% - Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte: 70% - Maximale kroonlijsthoogte: 6 m **Overdruk – stadstuin**

Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend: speeltuigen, speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, informatieborden, paden voor niet-gemotoriseerd verkeer (wandelen, fietsen),… De huidige conciërgewoning in de tuin van het Gerechtsgebouw kan, na het wegvallen van die functie, herbestemd worden naar een andere functie of doeleind, ten dienste van het functioneren of de beleving van de stadstuin.	<u>Bestemming</u> Het gebied aangeduid door de overdruk is bestemd als publieke groenzone, behoudens de werken omschreven onder 'onderhoud en aanleg' is het oprichten van constructies niet toegelaten. <u>Materialisatie</u> De verhardingsmaterialen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. <u>Onderhoud en aanleg</u> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie, het onderhoud en het beheer van de stadstuin zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact in harmonie zijn met de cultuurhistorische, maatschappelijke, landschaps- en natuurwaarden van de omgeving. De aanleg van verhardingen voor fiets- en wandelpaden, toegangsverlening en onderhoudswegen zijn toegelaten. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied is toegelaten. In uitzondering op het onbebouwde karakter van het gebied is het toegelaten om sanitaire gebouwen, schuilplaatsen of parkpaviljoenen te voorzien van max. één bouwlaag met een totale oppervlakte van ten hoogste 40 m², met uitsluiting van elke verblijfsaccomodatie.
Het terrein kan tot nader orde behouden blijven als zone voor gemeenschapsvoorzieningen (school), met behoud van de huidige gebouwen en terreininrichting.	**<u>GV H – Atheneum</u>** - Maximaal bebouwingspercentage: 55% - Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte: 10%

De projectzone bestaat uit de site van het Atheneum (GO!) en grenst aan de projectzone hoek Clarissenstraat-Moerenstraat (PZ C), waar het ideaal een geheel mee vormt. Voor deze projectzone wordt een invulling voorzien voor wonen en groen.

Als nabestemming kan de site ingevuld worden met woningbouw. Beperkte handelsactiviteiten, al dan niet gecombineerd met atelierruimtes voor ambachten, worden ook toegelaten aangezien deze zich in de nabijheid van het werkingsgebied van de antiekmarkt bevinden en het RUP kansen wil creëren voor hierop gerichte speciaalzaken.

Aan de zijde van de wal moet een ruim park ontwikkeld en gevrijwaard worden. Er worden doorsteken voorzien vanaf de Moerenstraat naar het park en het hoger gelegen wandelpad langsheen de Middeleeuwse wal om de doorwaadbaarheid te stimuleren. Deze doorsteken zijn indicatief aangeduid en worden niet exact afgebakend in het RUP. Ze moeten geïntegreerd gepositioneerd en vorm gegeven worden bij het ontwerp en de realisatie van de projectzone.

Typologisch kan er gekozen worden tussen aaneengesloten bebouwing (grondgebonden woningen), urban villas of een combinatie van beide. Onder een urban villa wordt een gebouw met meerdere wooneenheden begrepen, gestapeld en/of gekoppeld. De verschijningsvorm is dat van een compact, alzijdig, stedelijk gebouw, dat als een duidelijk geheel overkomt, dan wel als een samenstelling van meerdere individuele wooneenheden. Een urban villa kan (naast de toegang, circulatieruimtes, technische lokalen en eventuele kelder) collectieve ruimtes omvatten, zoals een tuin of een gemeenschappelijke polyvalente ruimte.

- Maximale kroonlijsthoogte: 12,60 m

Nabestemming – projectzone

Bij definitieve stopzetting van de huidige functie (school) kan de gehele zone omgevormd worden tot projectzone.

Nabestemming

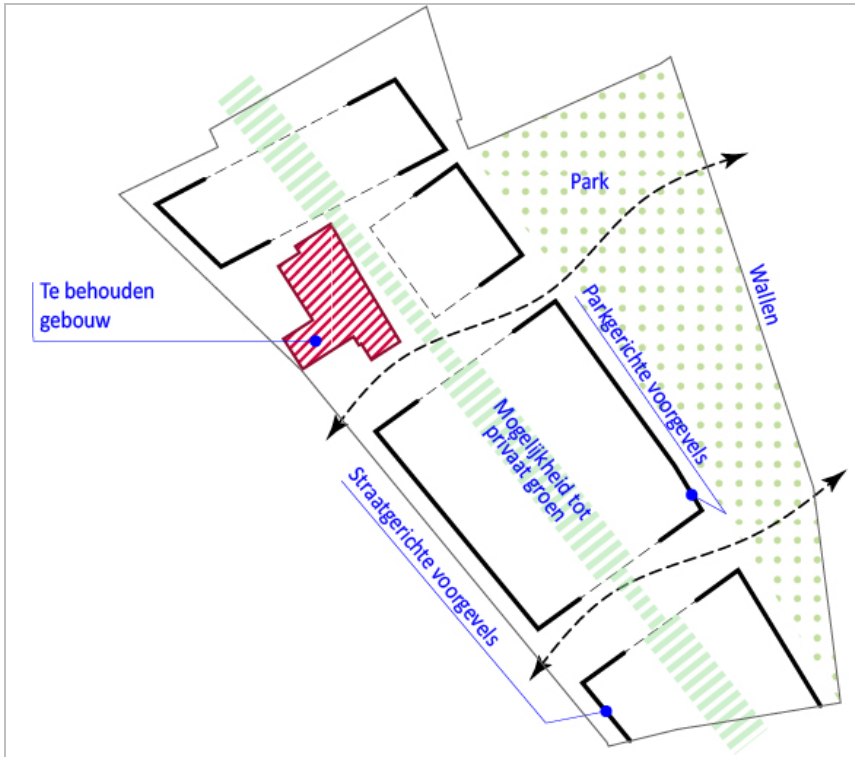
In nabestemming worden toegestaan wonen, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en groene ruimten.

In ondergeschikte orde kunnen kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen, reca of toeristisch logies als nevenbestemming toegelaten worden. Op het gelijkvloers kunnen als nevenbestemming ateliers in functie van ambacht en handel toegestaan worden, indien deze niet hinderlijk is en de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.

Inrichting en bebouwing

- Het historische gebouw dat zich in de Moerenstraat deels op de rooilijn bevindt, dient behouden te blijven.
- Bebouwingspercentage: maximum 30%;
- Vloer/terreinindex: maximum 75%;
- Niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte (publiek): minimum 25%;
- Niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte (privé): maximum 20%;
- Hoogte: maximum 14m.

De oppervlaktes dienen berekend te worden over het geheel van de projectzone, inclusief het gedeelte overdrukzone ‘park’. Ze zijn exclusief de



Omwille van de beperkte impact op het wonen, kan een kantoor voor dienstverlening of vrij beroep eveneens toegelaten worden (zoals diëtist, manicure, pedicure, boekhouder,…), evenals een vakantiewoning, B&B of eventueel een café/brasserie.

De zone of delen van de zone krijgen de nabestemming 'projectzone' op het moment dat een omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend voor het slopen van de bestaande bebouwing en/of het oprichten van gebouwen in functie van de nabestemming en de bijhorende groenaanleg.

De realisatie kan ook gefaseerd verlopen. In dat geval treedt de nabestemming enkel in voor dat gedeelte waarvoor een bestaande inname door het historische gebouw in de Moerenstraat, zowel qua vloerindex, als bebouwingspercentage.

Typologisch wordt de bebouwing opgevat als grondgebonden gesloten en halfopen woningen en/of meergezinswoningen. De toegangen zijn gericht naar de Moerenstraat of het te ontwikkelen park (overdrukzone). Waar de nabestemming grenst aan de Moerenstraat en waar ze grenst aan de overdrukzone 'park' dienen gevels opgericht te worden, uitgewerkt als voorgevel.

Overdruk 'parkzone'

De delen aangeduid met de overdruk 'parkgebied' binnen GV H dienen, bij ontwikkeling van de projectzone, aangelegd te worden als een kwalitatief park.

Bestemming

Het gebied aangeduid door de overdruk is bestemd als publieke groenzone, behoudens de werken omschreven onder 'onderhoud en aanleg' is het oprichten van constructies niet toegelaten.

Onderhoud en aanleg

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie, het onderhoud en het beheer van de groene zone zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact in harmonie zijn met de cultuurhistorische, maatschappelijke, landschaps- en natuurwaarden van de omgeving.

omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend. De realisatie van de parkzone wordt gekoppeld en verplichtend opgelegd bij de sloop van de gebouwen in de parkzone. Bij de nabestemming is de realisatie van een park prioritair. Een aanvraag voor de ontwikkeling van de projectzone (in nabestemming), binnen het gedeelte met overdruk 'parkzone' wordt in principe geweigerd indien die niet voorziet in realisatie van het park. Tot kleinschalige infrastructuur voor de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied worden gerekend: speeltuigen, speelweiden, een (overdekte) picknickplaats, zitbanken, vuilnisbakken, beperkte sanitaire voorziening, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, informatieborden, paden voor niet-gemotoriseerd verkeer (wandelen, fietsen),… Specifiek voor deze parkzone zijn constructies i.f.v. een publieksgerichte ontsluiting van archeologisch of cultuurhistorisch erfgoed relevant en toegelaten (inclusief trappartijen of dergelijke om het hoogteverschil met het wandelpad bovenop de wal te overwinnen).	De aanleg van verhardingen voor fiets- en wandelpaden, toegangsverlening en onderhoudswegen zijn toegelaten. De verhardingsmaterialen moeten maximaal waterdoorlatend zijn. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied is toegelaten. <u>Overdruk 'verbinding voor langzaam verkeer' (indicatief)</u> ◀ - ▶ Bij de realisatie van de nabestemming moeten doorheen de projectzone minstens 2 verbindingen voor langzaam verkeer gerealiseerd worden tussen de Moerenstraat en het openbaar domein langs de Middeleeuwse wal. Deze verbindingen voldoen aan de bepalingen van art. 15. <u>Parkeren</u> De parkeerbehoefte wordt ondergronds of inpandig opgevangen binnen de projectzone. <u>Inwerkingtreding nabestemming en fasering</u> De nabestemming 'projectzone' wordt op een perceel definitief van kracht op het moment dat er voor het perceel een omgevingsvergunning wordt afgeleverd die invulling geeft aan de realisatie van de nabestemming. Een sloopvergunning voor de gebouwen die gelegen zijn in de met overdruk aangeduide 'parkzone' kan maar afgeleverd worden mits ook de inrichting van het park in de aanvraag vervat zit. De realisatie kan ook gefaseerd verlopen. In dat geval treedt de nabestemming enkel in voor dat gedeelte waarvoor een omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend. <u>Inrichtingsstudie</u>

	Bij vergunningsaanvragen moet een inrichtingsstudie gevoegd worden, cf. algemene bepalingen § 1.10. De aanvraag voor de eerste fase (al dan niet enkel de sloop) dient een inrichtingsstudie voor het geheel te omvatten en dient de aanleg van het park te omvatten.
Het terrein kan tot nader orde behouden blijven als zone voor gemeenschapsvoorzieningen (school), met behoud van de huidige gebouwen en terreininrichting. Gelet op de interessante ligging nabij stadspark De Motten, kan een herontwikkeling een ruimtelijke opportuniteit vormen. Door nieuwe/andere functies en een kwaliteitsvolle architectuur en inrichting kan de dynamiek van het stadspark nog versterkt worden. Hiertoe wordt een nabestemming met ruime mogelijkheden voorzien. De wandvorming voor de publieke ruimte vraagt speciale aandacht. Zie ook art. 13 ‘parkgevel’. Minstens 2/3 van de zonegrens die overlapt met deze ‘parkgevel’ moet op de rooilijn bebouwd worden, met een ‘beperkte’ kroonlijsthoogte die zich inpast in de omgeving.	**<u>GV I – SIBBO</u>** - Maximaal bebouwingspercentage: 75% - Maximale kroonlijsthoogte: 10m **Nabestemming – projectzone** Wanneer de huidige functie wordt stopgezet, mag de projectzone opnieuw ingevuld worden, hierbij geldt onderstaande. <u>Bestemming</u> Wonen, kantoren en diensten, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen, verblijfsrecreatie, toeristisch logies, horeca en groene en verharde ruimten zijn toegelaten. <u>Inrichting en bebouwing</u> - Maximaal bebouwingspercentage: 65% - Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte: 20% - Maximale kroonlijsthoogte: 10 m met een beperking tot max. 8,50 m voor de ‘parkgevel’ - De bebouwing moet minstens gedeeltelijk opgericht worden op de

	zonegrens waar de 'parkgevel' is aangeduid, voor minstens 2/3 van de breedte van de bestemmingzone. - De dakvorm is vrij, doch in harmonie met de omgeving. - Alle gevels van de op te richten gebouwen dienen als voorgevel beschouwd te worden en als dusdanig vormgegeven en afgewerkt worden. - Bij de realisatie van de nabestemming zijn publieke verbindingen voor langzaam verkeer doorheen de projectzone toegelaten. <u>Parkeren</u> De parkeerbehoefte wordt ondergronds of inpandig opgevangen binnen de projectzone. Hiertoe mag één autotoegang voorzien worden, hetzij in de Wijngaardstraat, hetzij in de Corverstraat. <u>Inwerkingtreding nabestemming</u> De nabestemming 'projectzone' wordt op een perceel definitief van kracht op het moment dat er voor het perceel een omgevingsvergunning wordt afgeleverd die invulling geeft aan de realisatie van de nabestemming. De realisatie kan ook gefaseerd verlopen. In dat geval treedt de nabestemming enkel in voor dat gedeelte waarvoor een omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend. <u>Inrichtingsstudie</u> Bij vergunningsaanvragen moet een inrichtingsstudie gevoegd worden, cf. algemene bepalingen § 1.10.
Het terrein kan tot nader orde behouden blijven als zone voor gemeenschapsvoorzieningen (school, voor- en naschoolse kinderopvang), met behoud van de dezelfde bouwmogelijkheden als in het RUP Centrum I.	**<u>GV J – Basisschool St.-Jan</u>** - Maximaal bebouwingspercentage: 60% - Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte: 10% - Maximale kroonlijsthoogte: 15m

Indien op termijn het behoud van de bestaande functies geen optie meer is, is het zinvol om voor dit omvangrijke bouwblok verruimde mogelijkheden te geven als projectzone.

Openbare en private gemeenschapsvoorzieningen zijn, gezien de ligging in het centrum, steeds toegelaten. Groene ruimten zijn vanzelfsprekend ook toegestaan met het oog op vrijwaring van stedelijke groenfragmenten in de binnenstad. Gezien de ligging nabij het stadspark De Motten zijn ook socio-culturele en recreatieve voorzieningen denkbaar.

Tevens kan een kantoor voor dienstverlening of vrij beroep eveneens toegelaten worden (zoals diëtist, manicure, pedicure, boekhouder,…), evenals een vakantiewoning.

De mogelijkheden wat betreft bebouwing bij een herontwikkeling worden beperkt gereduceerd t.o.v. bij behoud van de gemeenschapsvoorziening (max. bebouwingspercentage). De nieuwe toegelaten footprint (50%) is ruimer dan de footprint van de bestaande gebouwen bij vaststelling van het RUP. De gebouwen moeten zich qua hoogte wel inpassen in de omgeving en het straatbeeld. Bij inplanting op de rooilijn/zonegrens, zal de maximale bouwhoogte van 15m daarom niet mogelijk zijn aan de Muntstraat en Bulkerstraat.

Het minimale groenpercentage bij herontwikkeling wordt verhoogd t.o.v. de huidige toestand om meer groene binnengebieden te stimuleren in het stadscentrum.

De huidige onbebouwde zone op de hoek van de Sint-Jansstraat en de Looiersstraat (huidige toegang en speelplaats voor de school) moet als onbebouwd bewaard blijven omwille van de relatie met het openbaar domein (pleinvorming richting stadspark).

Nabestemming – projectzone

Wanneer de huidige functie wordt stopgezet, mag de projectzone opnieuw ingevuld worden, hierbij geldt onderstaande.

Bestemming

Wonen, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen en groene ruimten zijn toegelaten.

In ondergeschikte orde kunnen kantoren en diensten of toeristisch logies als nevenbestemming toegelaten worden.

Inrichting en bebouwing

- Maximaal bebouwingspercentage: 50%
- Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte: 25%
- Maximale kroonlijsthoogte: 15m

De bij inwerkingtreding van dit RUP onbebouwde zone op de hoek van de Sint-Jansstraat en de Looiersstraat moet als onbebouwd bewaard blijven. Evenwel mag ze heringericht worden in functie van een verbeterde aansluiting op het openbaar domein.

Parkeren

De parkeerbehoefte wordt ondergronds of inpandig opgevangen binnen de projectzone.

	<u>Inwerkingtreding nabestemming</u> De nabestemming 'projectzone' wordt op een perceel definitief van kracht op het moment dat er voor het perceel een omgevingsvergunning wordt afgeleverd die invulling geeft aan de realisatie van de nabestemming. De realisatie kan ook gefaseerd verlopen. In dat geval treedt de nabestemming enkel in voor dat gedeelte waarvoor een omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend. <u>Inrichtingsstudie</u> Bij vergunningsaanvragen moet een inrichtingsstudie gevoegd worden, cf. algemene bepalingen § 1.10.
Het terrein kan tot nader orde behouden blijven als zone voor gemeenschapsvoorzieningen (woonzorgcentrum), met behoud van de huidige gebouwen en terreininrichting.	**<u>GV K – Woonzorgcentrum Grauwzusters</u>** - Maximaal bebouwingspercentage: 75% - Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte: 10% - Maximale kroonlijsthoogte: 15m **Nabestemming – centrumgebied** Bij definitieve stopzetting van de huidige functie (woonzorgcentrum) kan de gehele zone omgevormd worden tot centrumgebied. De mogelijkheden zoals toegestaan door art. 2 zijn toegestaan in nabestemming. De nabestemming wordt definitief vanaf het moment dat er een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen voor de functies toegelaten in nabestemming.

	<u>Bebouwing</u> Bij behoud van de bestaande gebouwen, blijven het bebouwingspercentage, het minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte en de maximale hoogte zoals opgegeven in dit artikel van kracht. Indien de gebouwen vervangen worden, gelden integraal de bepalingen van art. 2. <u>Inrichtingsstudie</u> Bij vergunningsaanvragen in functie van de nabestemming moet een inrichtingsstudie gevoegd worden, cf. algemene bepalingen § 1.10.
De kerk en het klooster zijn beschermd als monument. De geldende sectorale regelgeving vanwege deze bescherming als monument is bepalend en doorslaggevend bij renovatie- of aanpassingswerken aan het gebouw. Dat garandeert sterke randvoorwaarden voor het gebouw en de directe omgeving. Daardoor zijn gedetailleerde voorschriften in dit RUP geen noodzaak. De gebouwen kunnen tot nader orde ingezet worden voor gemeenschapsvoorzieningen, doch een nieuwe invulling kan een opportuniteit zijn om het erfgoed te behouden en te behoeden van verval. Hiertoe wordt een nabestemming met ruime mogelijkheden voor diverse functies voorzien. Erfgoed heeft baat bij een zinvolle invulling en gebruik binnen het hedendaags stadsleven. Uiteraard moet dit steeds verenigbaar zijn met de erfgoedwaarde. Atelierruimtes voor ambachten, worden ook toegelaten aangezien deze zich in de nabijheid van het werkingsgebied van de antiekmarkt bevinden en het RUP kansen wil creëren voor hierop gerichte speciaalzaken.	**<u>GV L en M – St.-Catharinakerk en klooster, begijnhof</u>** De geldende sectorale regelgeving vanwege de bescherming als monument en stads- en dorpsgezicht dienen nageleefd te worden in geval van werken op of aan het goed. **Nabestemming - stedelijke functies** Wanneer de huidige gemeenschapsvoorzieningen worden stopgezet, mogen de gebouwen opnieuw ingevuld worden, hierbij geldt onderstaande. <u>Bestemming</u> Kleinschalige handel, verblijfsrecreatie, toeristisch logies, horeca, socio-culturele en recreatieve voorzieningen, kantoren en diensten en groene ruimten zijn toegelaten, indien gekaderd binnen het historische karakter van het Begijnhof. In het klooster wordt bovendien wonen toegelaten. Als nevenbestemming kunnen ateliers in functie van ambacht en handel toegestaan worden, indien deze niet hinderlijk is en de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.

In de aangrenzende kloostertuin is beperkt bijkomende bebouwing mogelijk i.f.v. de nabestemming (zie art. 9 – zone voor openbaar groen).	<u>Bebouwing en inrichting</u> De geldende sectorale regelgeving vanwege de bescherming als monument en stads- en dorpsgezicht dienen nageleefd te worden in geval van werken op of aan het goed. <u>Inwerkingtreding nabestemming</u> De nabestemming wordt op een perceel definitief van kracht op het moment dat er voor het perceel een omgevingsvergunning wordt afgeleverd die invulling geeft aan de realisatie van de nabestemming. De realisatie kan ook gefaseerd verlopen. In dat geval treedt de nabestemming enkel in voor dat gedeelte waarvoor een omgevingsvergunningsaanvraag wordt ingediend. <u>Inrichtingsstudie</u> Bij vergunningsaanvragen moet een inrichtingsstudie gevoegd worden, cf. algemene bepalingen § 1.10.

Art. 6 Wallen

Categorie van gebiedsaanduiding: 8° lijninfrastructuur

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
De historische stadswallen rond het centrum van Tongeren zijn aangeduid in een afzonderlijke zone. Het betreft in hoofdzaak een verkeerscirculatieruimte voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer. In nevengeschikte orde betreft het een verblijfsruimte (voor wandelaars). De Middeleeuwse omwalling is beschermd als monument en geflankeerd door kenmerkende bomen(rijen). De inrichting van de wegen dient dit te respecteren en hier op afgestemd te worden. Onder aanhorigheden wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, straatmeubilair, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen.	**Bestemming** Dit gebied is bestemd voor lokale en bovenlokale wegen, met als hoofdfunctie de doorstroming van gemotoriseerd verkeer en hun aanhorigheden. Ook zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. Deze werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden: - behoud van de historische elementen, inclusief het behoud of de versterking van de ruimtelijke en landschappelijke context van het beschermd monument. - behoud, herstel en versterking van de groenelementen. - behoud en verbetering van voorzieningen voor zachte weggebruikers.

Art. 7 Openbaar domein

Categorie van gebiedsaanduiding: 8° lijninfrastructuur

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Alle centrumstraten binnen de stadswallen zijn vervat in de zone. Voor de pleinen worden bijkomende mogelijkheden geboden om deze in te kunnen richten in functie van de stedelijke en maatschappelijke rol die zij vervullen. Zie ook § 1.9 van de 'algemene bepalingen' m.b.t. inrichting en mogelijkheden voor het openbaar domein.	**Bestemming** Dit gebied is bestemd voor lokale wegen en aanhorigheden, met inbegrip van verkeersluwe of verkeersvrije straten, woonerven, parkeerruimten en alle andere vormen van pleinen, paden en wegen en groene ruimten. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van deze wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, paden voor niet-gemotoriseerd verkeer en de inrichting met groenelementen toegelaten.
	Overdruk – Pleinfunctie In de zones met de overdruk 'pleinfunctie' zijn al dan niet overdekte constructies, horende bij het openbaar domein en bestemd voor

	gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut, socioculturele activiteiten, toeristische voorzieningen, recreatieve activiteiten of horeca, toegelaten. Deze constructies kunnen zowel vast als verplaatsbaar en zowel tijdelijk als permanent zijn.

Art. 8 Begijnhof – Zone voor begijnhofwonen

Categorie van gebiedsaanduiding: 1° wonen

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Het Begijnhof bevat vele beschermde monumenten, een bescherming als stads- en dorpsgezicht en zelfs als Unesco werelderfgoed. Vele panden zijn opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Behoud van haar historische en unieke bouwkundige kwaliteiten en uitstraling is dan ook het uitgangspunt. Het Begijnhof betreft een specifieke ruimtelijke situatie, hoofdzakelijk gericht op wonen. Daarom wordt het begrip 'begijnhofwonen' gehanteerd. Wonen in een begijnhof is een woonvorm die gepaard moet gaan met groot respect voor het historisch karakter, de erfgoedwaarde, specifieke typologie, de architectuur, het openbaar domein en groen. Renovaties, herbestemmingen of beperkte nieuwe ontwikkelingen moeten zich qua typologie en morfologie inpassen tussen de historische bebouwing van het Begijnhof en er als een geheel deel van uitmaken. Breuken of contrasten in typologie en morfololgie moeten vermeden worden. De stedenbouwkundige voorschriften binnen dit RUP zijn vrij algemeen en niet gedetailleerd per perceel. De hoofdbebouwing, de woningbijgebouwen en onbebouwde ruimten zoals (voor)tuinen, worden niet in aparte bestemmingszones vastgelegd. Door deze flexibiliteit kan er maximaal rekening gehouden worden met de bestaande (vergunde of vergund geachte) toestand, de specifieke situatie op het perceel en de aard van het pand en de aanvraag (maatwerk). De beoordeling op vergunningenniveau	De gebouw(del)en die beschermd zijn als monument vallen volledig onder de decretale beschermingsregels en –procedures van onroerend erfgoed, die voorrang hebben op de regels van dit artikel. **Bestemming** Het gebied is bestemd voor wonen, groene private (voor)tuinzones bij de individuele panden, verblijfsrecreatie en toeristische logies, horeca, kleinschalige handel, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, kleinschalige kantoren en diensten. Het opdelen en samenvoegen van panden en functiewijzigingen zijn toegelaten voor zover inpasbaar binnen het historisch karakter en behalve voor de woningbijgebouwen.

houdt rekening met de specifieke ruimtelijk-historische context en de regelgeving en voorwaarden m.b.t. het onroerend erfgoed. Het RUP wenst bewoners en eigenaars voldoende mogelijkheden te bieden. Erfgoed heeft er baat bij als er ook in geleefd kan worden en het ingezet kan worden binnen een hedendaags stadsleven. Uiteraard moet dit steeds verenigbaar zijn met de erfgoedwaarde en met behoud van de historische gevelopbouw. Het RUP laat diverse functies toe in het Begijnhof. Wonen is de hoofdfunctie, maar ook andere bestemmingen zijn mogelijk. Alle ontwikkelingen zijn kleinschalig, wat inhoudt dat een functie de draagkracht van de historische omgeving niet mag overstijgen. Horeca of handel kunnen, maar passend binnen het karakter van het Begijnhof. Bijvoorbeeld een bescheiden boekenwinkel, restaurant, koffiehuisje,…. Een vrij beroep is toegelaten indien dit wordt uitgeoefend door de bewoner. Meergezinswoningen en het samenvoegen van panden achter de gevel zijn toegelaten. Een functionele invulling dient telkens binnen het historisch karkater van de bestaande panden en het perceel te passen. Bestaande vergunde of vergund geachte woningbijgebouwen, zoals garages, tuinbergingen,… kunnen behouden blijven en verfraaid worden, maar kunnen nooit uitgebreid worden tot of plaats maken voor bijkomende wooneenheden. Er kunnen ook geen autonome functies toegelaten worden in woningbijgebouwen.	
De bescherming als erfgoed is bepalend en maatgevend voor ontwikkelingen. Door de bescherming van het Begijnhof als geheel wordt in principe ook de harmonieregel gerespecteerd. De bestaande vergunde (geachte) situatie is het uitgangspunt. Verfraaiingen zijn uiteraard mogelijk en wenselijk.	**Bebouwing en verharding** De belangrijkste bepalingen omtrent bebouwing zijn opgelegd vanwege de beschermingsstatus van de gebouwen en het Begijnhof als geheel. In ieder geval geldt steeds: - De oorspronkelijke typologie, de authentieke hoogte en dakvorm en het bestaande materiaalgebruik van de gebouwen geldt als uitgangspunt bij renovatie en moet waar mogelijk hersteld worden. - Aanvullingen of renovaties houden rekening met de historische context, de ensemblewaarde en moeten gebeuren in een materialisatie die

De specifieke typologie van ommuurde voortuintjes moet bewaard en waar mogelijk hersteld worden. Indien noodzakelijk voor het behoud en het functioneel gebruik van het pand kan beperkte bebouwing, al dan niet ondergronds, aansluitend aan het bestaande pand worden toegestaan. Een verdoken uitbreiding op kelderniveau (bijv. voor de inrichting van een berging bij de woning) is toegestaan mits het maximaal behoud van het maaiveld. De typerende begijnhofmuur langs de Sint-Catharinastraat en Corverstraat dient maximaal gesloten te blijven, minstens voor wat betreft de beschermde panden. Bestaande openingen mogen behouden blijven. Het is belangrijk dat de beschrijvende nota bij een vergunningsaanvraag voldoende informatie en documentatie bevat over de oorspronkelijke typologie, materialen, gabarit (hoogte, dakvorm), gevelgeleding,… zodat de overheid deze kan afwegen in functie van de aanvraag. Indien deze toelichting gebrekkig is, kan dit betekenen dat de vergunningverlenende overheid niet terdege kan oordelen omtrent het erfgoed-aspect.	voldoet aan de algemene bepalingen § 1.6.1. - Het oprichten van bijkomende gebouwen of andere constructies is toegestaan indien noodzakelijk voor het behoud van het pand of het voortbestaan van de functie. - Volledige nieuwbouw is niet toegelaten. - In de gevels van de als erfgoed beschermde panden in de Sint-Catharinastraat of de Corverstraat mogen geen nieuwe raam- of deuropeningen gemaakt worden. De gebouwen dienen zich op de binnenzijde van het Begijnhof te richten.
De typische begijnhoftuintjes, zeker de ommuurde voortuintjes, zijn sterk beeldbepalend voor het erfgoedgeheel. Instandhouding van deze groene elementen is het uitgangspunt. Verhardingen voor toegangszones, tuinpaden en terrassen zijn mogelijk, mits behoud van voldoende onverharde oppervlakte en groen ingerichte ruimte. De materialisatie van verhardingen is bij voorkeur in kasseien of een andere natuursteen. Betonklinkers worden vermeden, indien deze toch toegepast worden, dienen ze vierkant te zijn, om zo aansluiting te vinden bij het uiterlijke aspect van een kasseienverharding.	**Inrichting van de niet-bebouwde ruimte** Bestaande groenelementen en -structuren op de percelen worden maximaal behouden. Ze kunnen slechts verwijderd worden mits motivering dat behoud niet mogelijk is in functie van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van de beoogde functie op het perceel. De niet-bebouwde ruimte dient groen te worden ingevuld met streekeigen beplanting. Verharding dient in oppervlakte beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen, hoogstens aangevuld met bijkomende verhardingen die een totaal van 65% van de niet bebouwde ruimte van de voortuin of 35% van de niet bebouwde ruimte van de achtertuin niet overschrijdt. De materialisatie van de verharding is in harmonie met het historische karakter van de omgeving. Een asfalt- of gegoten beton verharding is niet toegelaten.

Gezien de grote historische waarde, wordt het Begijnhof als een verkeersluw gebied gedefinieerd. In ondersteuning hiervan worden bijkomende toegangen voor auto's niet toegelaten. Bestaande vergunde of vergund geachte toegangen, parkings en garages kunnen behouden blijven.	**Parkeren** Nieuwe autobergplaatsen, parkeerplaatsen of toegangen voor auto's zijn niet toegestaan.

Art. 9 Begijnhof – Zone voor openbaar groen

Categorie van gebiedsaanduiding: 6° overig groen

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Het betreft 3 deelzones: - het voormalige kerkhof bij de kerk (op de hoek van de Catharinastraat en de Brouwersstraat); - de tuin bij het voormalige klooster; - de tuin bij de St-Ursulakapel en de voormalige infirmerie.	**Bestemming** Het gebied is bestemd voor openbare open en groene ruimtes.
De groeninrichting dient te gebeuren op dusdanige wijze dat ze behoud en versterking van het historische gegeven ondersteund (zoals het kerkhof en de middeleeuwse wal). Deze zone van het voormalige kerkhof dient bescheiden ingericht te zijn als grasveld. Bomen aan de rand en de haagstructuur zorgen voor de afbakening van de zone. Om een nabestemming in het voormalige klooster te faciliteren, wordt een beperkte bijkomende bebouwing in de kloostertuin toegestaan van in totaal ca. 200m², hetzij als uitbreiding van de bestaande gebouwen om een optimaal gebruik voor de nieuwe functie mogelijk te maken (bijv. technische ruimte, doorgangen), hetzij als losstaand bijgebouw in de tuin (bijv. als belevingsvolle logiesvorm,…). De inpassing in de historische context en respect voor de erfgoedwaarde zijn absolute uitgangspunten. De geldende	**Inrichting van de niet-bebouwde ruimte** Bebouwing is niet toegestaan, met uitzondering van in totaal max. 10% van de oppervlakte van de deelzone ‘kloostertuin’ i.f.v. de nabestemming van zone GV-M. De zone dient met streekeigen groenelementen te worden ingericht. Verhardingen zijn toegelaten i.f.v. noodzakelijke toegangen en paden, het gebruik als terras, de inrichting van kunstwerken. Verharding blijven maximaal beperkt tot het noodzakelijke voor de functie. De materialisatie van de verharding is in harmonie met het historische karakter van de omgeving. Een asfalt- of gegoten beton verharding is niet toegelaten.

regelgeving als beschermd monument en stads- en dorpsgezicht is hierin bepalend. De materialisatie wordt in de eerste plaats afgestemd op het historische karakter, indien mogelijk worden verhardingen echter ook waterdoorlatend uitgevoerd.	

Art. 10 Overdruk – Lijnvorming element Begijnhof

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
De met overdruk aangeduide lijnen zijn karakteristieke lijnelementen in het Begijnhof. Het betreft delen van de begijnhofmuur omheen het Begijnhof, de voortuinmuurtjes en bestaande tuinmuren die mee het karakter van het geheel bepalen. Deze dienen gevrijwaard te blijven, cfr. hun huidige uitstraling. De typerende muur langs de Corversstraat en Sint-Catharinastraat wordt niet specifieke aangeduid als lijnelement, maar wordt beschermd via de bepalingen van art. 8 'Begijnhof – zone voor Begijnhofwonen'.	Op de met overdruk aangeduide lijnvormige elementen moet een muur ingeplant, hersteld of behouden worden. Deze muren dienen éénvormig te zijn per straat. De hoogte is bepaald door het oorspronkelijk voorkomen of voor een nieuw deel gelijk met de bestaande muren in de omgeving. Nieuwe openingen voor autotoegangen zijn niet toegelaten. Nieuwe openingen voor een doorgang, deur of tuinpoort kunnen enkel indien het betrokken perceel hierover nog niet beschikt of voor het publiek toegankelijk stellen van een groene binnenruimte.

Art. 11 Overdruk – Karaktervolle gevels

*

In het voorontwerp RUP is de selectie van 'karaktervolle gevels' nog slechts gedeeltelijk uitgewerkt ***voor een gedeelte van de 'bovenstad'. Deze gedeeltelijke toepassing laat evenwel toe om de methodiek en de eerste resultaten alvast te bespreken in het kader van de plenaire vergadering over het voorontwerp RUP. In het ontwerp-RUP zal de selectie vervolledigd worden naar het volledige plangebied.***

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
De binnen dit artikel aangeduide gevels hebben een zeker karakter en bepalen daarmee de identiteit, uitstraling en sfeer van Tongeren als oudste/eerste stad. Het behoud van deze karakteristieke gevels is daarom belangrijk en een uitgangspunt in het ruimtelijk beleid. Een gevel kan karaktervol zijn door te voldoen aan één of meer van volgende criteria: - **Erfgoedwaarde / cultuurhistorische waarde:** Bescherming als monument of opname in Inventaris Bouwkundig Erfgoed. - **Ensemblewaarde:** Door samenhang met andere onderdelen, aangrenzend of in directe omgeving, en daardoor sterkere beeldbepalende impact. - **Esthetische of artistieke waarde:** Door gevelmateriaal, -detaillering, versiering , kleur, variatie, gevelgeleding. - **Beeldwaarde in straatbeeld:** Beeldbepalend karakter, zorgt voor herkenbaarheid in de plaatselijke context van de straat, het plein. - **Architecturale waarde:** Kenmerkend uit bepaalde periode, specifieke typologie, kenmerkend voor oeuvre van een bepaalde architect. - **Zeldzaamheid:** nog maar weinig resterend in Tongeren. - **Authenticiteit / representativiteit:** Nog met kenmerkende oorspronkelijke structuur/geleding/materiaal, gaafheid, leesbaarheid, geen storende herstellingen of toevoegingen, kenmerkend voor bepaalde omgeving of periode.	Voor werken of wijzigingen aan de binnen dit artikel aangeduide 'karaktervolle gevel' gelden onderstaande voorwaarden.

Deze criteria zijn geïnspireerd op de methodiek en handleiding *'inventariseren van bouwkundig erfgoed'* van het Agentschap Onroerend Erfgoed (Vlaamse Overheid).	
Voor een historische stad als Tongeren, zijn de beschermde monumenten en de panden die opgenomen zijn op de inventaris van bouwkundig erfgoed een belangrijke categorie binnen de 'karaktervolle gevels'. De regelgeving en rechtsgevolgen m.b.t. dat onroerend erfgoed blijven hiervoor onverminderd van kracht. Al de beschermde monumenten en het merendeel van de inventarispanden worden in het RUP aangeduid als karaktervolle gevel. Voor sommige inventarispanden zijn de erfgoedwaarden reeds verloren gegaan door sloop of zijn ze beperkt geworden door ingrijpende verbouwingen. In dat geval worden de inventarispanden niet in het RUP opgenomen als karaktervolle gevel. Aanvullend op de monumenten en inventarispanden, werden in functie van dit RUP nog bijkomende karaktervolle gevels aangeduid, op basis van de criteria en met het oog op behoud. De aanduiding in het RUP houdt in dat het behoud wordt nagestreefd van de vormelijke elementen, de bijzondere kenmerken, de erfgoedwaarden,… waaraan de voorgevel zijn karakter te danken. De karakteristieke elementen en bijzondere kenmerken zijn opgenomen in bijlage bij de toelichtingsnota. Deze vormelijke elementen staan niet op zich, maar worden in de gevel als geheel bekeken. De waardevolle elementen kunnen zijn: de bouwperiode of stijl, het gevelmateriaal, de gevelgeleding, de aanwezige plinten, speklagen of geprononceerde druiplijsten of kroonlijsten, deur-, poort- of raamomlijstingen, sluitstenen, uitgewerkte lateien, decoratieve sierelementen, hoekbanden, balkons, puntgevels, smeedwerk, ingewerkte tegels/wapenschilden,...	De gebouw(del)en die beschermd zijn als monument vallen volledig onder de decretale beschermingsregels en –procedures van onroerend erfgoed, die voorrang hebben op de regels van dit artikel.
Een behoud of herstel van het oorspronkelijk uitzicht houdt in dat - indien er voldoende informatie over beschikbaar is - er rekening gehouden moet worden met: - de aanwezige sierelementen, afwerking, vormgeving en materialen; - de verhoudingen van de oorspronkelijke geleding en structuur van de gevel (aantal en locatie van traveeën en penanten) (travee: geveleenheid, repeterend (identiek) muurvak van een gebouw, zichtbare	Renovatie of verbouwing van de karaktervolle gevel moet met respect gebeuren voor de karakteristieke elementen en bijzondere kenmerken. Dit betekent dat het uitgangspunt moet zijn het behoud en/of het herstel van het oorspronkelijk uitzicht.

vlakverdeling van een gevel; penant: muurvlak tussen 2 raamopeningen). Het historische gabarit en de oorspronkelijke kroonlijsthoogte is het uitgangspunt bij renovaties of aanpassingswerken. Een gepaste 'optopping' met een bijkomende verdieping is uitzonderlijk echter bespreekbaar mits hoge architecturale kwaliteit en een bescheiden opvatting en als een extra bouwlaag een incentive is om het erfgoed of de karaktervolle gevel te bewaren. De ingreep moet desgevallend gebeuren met respect voor de erfgoedwaarde van het pand en de omgeving. Het is wenselijk om de gevelgeleding van de onderste bouwlaag (terug) af te stemmen op de bovenliggende verdiepingen, gebaseerd op het oorspronkelijk uitzicht. Dit is echter niet overal haalbaar of combineerbaar met de functie van de gelijkvloerse verdieping. Vooral in het kerngebied zijn de benedenverdiepingen doorgaans grondig aangepast omwille van de winkelfunctie (gevelbrede vitrines). De benedenverdiepingen zijn dan ook meestal niet opgenomen bij de (te bewaren) karakteristieke elementen en bijzondere kenmerken van de karaktervolle gevels, tenzij ze echt waardevol of nog origineel zijn (bijv. houten winkelpui). Herstel van de oorspronkelijke gevelgeleding van het gelijkvloers is niet noodzakelijk als dat niet mogelijk is (omwille van te hoge kosten of onherroepelijk verloren karakter of erfgoedwaarde) of indien niet compatibel met de gewenste (winkel)functie. In dat geval moet bij nieuwe bouwkundige ingrepen wel getracht worden om de beeldkwaliteit van de (rest van de) karaktervolle gevel te versterken.	
Storende ingrepen kunnen bijvoorbeeld grote, dichte reclamepanelen zijn die gedeelten van de gevel bedekken.	Storende ingrepen moeten verwijderd worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze beeldwaarde van de gevel ondersteunen. Storende ingrepen zijn ingrepen die de erfgoedwaarde of de karakteristieke elementen en bijzondere kenmerken van de karaktervolle gevel aantasten.
De motivering om oorspronkelijke sierelementen aan te passen (verwijderen, wijzigen, vervangen) kan bestaan uit bouwtechnische redenen, onherstelbare beschadiging,…. Afwijkingen, door een aantal van de waardevolle elementen op een eigentijdse manier te interpreteren, zijn mogelijk mits motivatie dat zij	Het verwijderen, wijzigen of vervangen van oorspronkelijke sierelementen in de gevel is enkel mogelijk wanneer een motivering dit rechtvaardigt. Het is niet toegelaten om een gevel langs de buitenzijde te bekleden met een isolerende of andere bekleding die ingrijpt op de architectuurhistorische

inspelen op de omgeving en voor het geheel een aantoonbaar en beduidend hogere (beeld)kwaliteit opleveren. Volgende argumentatie volstaat niet als unieke reden voor sloop: - Het niet voldoen van het pand aan hedendaagse normen en gebrek aan comfort, zelfs als het gebouw ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard is volgens de Vlaamse Wooncode en niet voldoet aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten of het niet voldoet aan de normen voor energieprestatie en binnenklimaat. - Louter economische overwegingen, zoals stellen dat een verbouwing van het pand duurder is dan een nieuwbouw of het niet kunnen realiseren van een gewenste herbestemming of bouwprogramma. Een reminiscerend karakter wil zeggen dat het een overblijfsel van of herinnering aan een vroegere toestand bevat. De onmogelijkheid tot behoud, renovatie of hergebruik kan gemotiveerd worden op basis van de resultaten van een stabiliteitsstudie. Bij herbouw kan het gabarit van de af te breken karaktervolle gevel (kroonlijsthoogte) een mogelijk uitgangspunt zijn voor het ontwerp. Daarnaast is ook de harmonieregel en de aansluiting op de belendende gabariten sterk mede bepalend voor de nieuwbouw. Bij de sloop van een inventarispand is het cruciaal dat de nog aanwezige erfgoedelementen en -waarden voorafgaandelijk grondig geïnventariseerd en gedocumenteerd worden (met beschrijvingen en foto's), middels een bouwhistorische studie door een externe neutrale expert. De verantwoordelijke aanvrager/bouwheer staat hiervoor in om zo de erfgoedwaarden te registreren die definitief verdwijnen als gevolg van de sloop en het nieuwbouwproject. De documentatie moet ruimer gaan dan alleen de (voor)gevel en desgevallend ook informatie bevatten over de inwendige toestand van het pand, een waardevolle achtergevel, kelder, tuin,… Het al dan niet toevoegen van deze elementen in het aanvraagdossier, die verder gaan dan de decretaal vastgelegde dossiersamenstelling voor een omgevingsvergunningsaanvraag, heeft geen impact op de beoordeling van de ontvankelijkheid en volledigheid van een	typologie en de authentieke bouwdetails van de gevel zodat de karakteristieke elementen en bijzondere kenmerken verloren zouden gaan. Afbraak van de gevel kan enkel toegestaan worden als aan één of meer van volgende voorwaarden is voldaan: - indien de bouwfysische toestand van die aard is dat de werken die nodig zijn om de gebreken te verhelpen, niet mogelijk zijn zonder de karakteristieke elementen en bijzondere kenmerken te schaden of dat herstel de facto betekent dat het overgrote deel van de gevel herbouwd wordt; - als de karakteristieke elementen en bijzondere kenmerken voor het gedeelte dat men wenst te slopen, volledig verdwenen of onherstelbaar zijn; - als de vervangende nieuwbouw een reminiscerend karakter heeft waarbij de karakteristieke elementen en bijzondere kenmerken worden geïntegreerd in het ontwerp. Wanneer behoud of renovatie omwille van technische of structurele redenen onmogelijk is, moet dit uitdrukkelijk en grondig gemotiveerd worden in de beschrijvende nota van de aanvraag. De nieuwbouw moet inspelen op de omgeving (harmonieregel). Daarbij moeten de karakteristieke elementen van de te slopen gevel(delen) weergegeven en geduid worden hoe deze op een hedendaagse manier worden geïnterpreteerd en vertaald in een nieuwbouw, zonder historiserend of banaliserend te zijn. Wanneer er nog geen nieuw ontwerp is toegevoegd aan de sloopaanvraag, wordt de sloopaanvraag geweigerd. Indien het de sloop van een gevel betreft van een pand dat opgenomen is op de inventaris van bouwkundig erfgoed, moet de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag voldoende informatie en documentatie bevatten over de erfgoedwaarden en de cultuur- en bouwhistorische elementen van het pand.

aanvraag en hebben enkel een informatief karakter. Indien deze toelichting echter gebrekkig is, kan dit betekenen dat de vergunningverlenende overheid niet terdege kan oordelen omtrent het erfgoed-aspect. Voor gebouwen uit de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed kan er een afwijking worden bekomen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden (Energiedecreet van 8 mei 2009).	

Art. 12 Overdruk - Waardevolle bomen

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Binnen het plangebied zijn verschillende beeldbepalende hoogstammige bomen aanwezig. Vanuit hun verschijningsvorm vormen ze herkenningspunten in het stedelijke woonweefsel. Werken in de onmiddellijke omgeving van een waardevolle boom moeten gebeuren met de nodige zorg voor de instandhouding van de boom. Kappen van een waardevolle boom kan alleen als het behoud van de boom de openbare veiligheid in het gedrang brengt of wanneer die boom gestorven is of ziek is.	De op het grafisch plan aangeduide ‘waardevolle bomen’ dienen optimaal behouden te blijven. Voor de te behouden waardevolle bomen gelden de algemene bepalingen § 1.7.3. Rooien kan enkel (vergund worden) indien kan aangetoond worden dat een boom een direct gevaar vormt voor de onmiddellijke omgeving of onherstelbaar ziek blijkt. Na het kappen van een waardevolle hoogstammige boom moet, ter vervanging, een potentieel evenwaardige hoogstammige boom op dezelfde plek of in de directe omgeving daarvan worden aangeplant.

Art. 13 Overdruk – Parkgevel

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
De aanduiding omvat de gevangenis, Sibbo en een gedeelte van het Begijnhof tot aan de Lakenmakerstoren (voormalig slachthuis/jeugdherberg). Het overige deel van het begijnhof (van de Lakenmakerstoren tot aan de Moerenpoort) wordt bepaald door art. 10 (lijnvormig element Begijnhof). Een aantal gedeelten van de aangeduide parkgevel vallen onder specifieke beschermingsmaatregelen als erfgoed (delen van gevangenismuur en de voormalige jeugdherberg). Hiervoor zijn onverminderd de sectorale bepalingen van toepassing. De aangeduide parkgevel vormt de fysieke verticale begrenzing van het recent ingerichte stadspark en heeft daardoor een bijzondere opdracht en relatie naar het openbaar domein. Een hoogkwalitatieve afwerking en aanblik van deze beeldbepalende parkwand kan de omgevingskwaliteit en verblijfswaarde nog verhogen. De gevangenis valt onder projectzone PZ E (gevangenis) en kan gewijzigd worden volgens de bepalingen opgenomen in art. 4, waarbij geldt dat het bestaande gesloten aspect dient behouden te blijven. De muurdelen behorende tot de gevangenis en het Begijnhof kunnen als zijnde in harmonie met hun historische context beschouw worden. Voor Sibbo geldt dat minder (het hoekgebouw op de Corversstraat niet te na genomen). Dit houdt echter geen voorkeur voor een historiserende architectuur in mocht het gebouw van Sibbo ooit vervangen worden. Bij een grondige renovatie (met behoud van de schoolfunctie) of bij sloop en nieuwbouw kan een betere harmonie met de omgeving gezocht worden. Een	De met de overdruk aangeduide gevels moeten als representatieve parkgevel worden uitgewerkt. Dit betekent met een hoge esthetische kwaliteit, geveldetaillering en gepast materiaalgebruik, in relatie met de historische context (gevangenis, begijnhof) en het aangrenzende publiek domein (laanbeplanting Kastanjewal en park De Motten). Bij aanpassingswerken aan muurdelen aangeduid door de overdruk, wordt het geheel van de parkgevel in overweging genomen.

materialisatie en (hogere) muurhoogte die beter refereren aan de omgeving en de Middeleeuwse omwalling die zich hier ooit bevond, wordt wel als harmonieus met de context en het historische gegeven beschouwd. Als de hoogte en materialisatie wordt afgestemd op de gevangenismuur, moet dit gedeelte geen gelijkaardig gebrek aan transparantie hebben, zoals voor de gevangenismuur wel wordt opgelegd.	

Art. 14 Indicatieve overdruk – Verbinding voor langzaam verkeer

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
Er wordt gestreefd naar een vlot toegankelijk en doorwaadbaarheid centrum voor zachte weggebruikers. Om die reden zijn ook alle straten in het centrum als fietsstraat aangeduid en zijn er autovrije zones. De aangeduide verbindingen zijn gericht op het verbeteren van de doorwaadbaarheid. Ze richten zich in de eerste plaats tot voetgangers en in ondergeschikte orde tot fietsers. De verbindingen komen de beleving van het centrum voor de deze weggebruikers ten goede. Het gaat hier om een symbolische en indicatieve aanduiding van de verbinding. Dat wil zeggen dat de effectieve verbinding in zekere mate kan verschuiven t.o.v. van de symbolische aanduiding. Indicatief betekent geenszins dat de verbinding vrijblijvend of optioneel is. De verbinding moet wel degelijk gerealiseerd worden. Om een goede doorgang mogelijk te maken hebben de verbindingen bij voorkeur een minimale breedte van 1,5m. In de zones met een nabestemming ontstaat de verplichting om nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer te realiseren enkel wanneer beroep wordt gedaan op die nabestemming.	De op het grafisch plan aangeduide verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een lokale verbinding voor langzaam verkeer aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden. De lijn van deze verbinding zoals weergegeven op het grafisch plan duidt een zoekzone aan. De verbinding wordt uitgevoerd op zodanige wijze dat er voorrang wordt gegeven aan de trage weggebruiker. De aangeduide verbindingen in de nabestemmingszones moeten pas verplicht gerealiseerd worden bij de effectieve realisatie van de nabestemming.

Art. 15 Indicatieve overdruk – Groene as

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
De bomenrijen op de Wallen zijn waardevolle en structurerende groenelementen. Deze lijnvormige groenstructuren moeten absoluut behouden blijven omwille van hun landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Desgevallend moeten ze na werken of ingrepen hersteld of vervangen worden door landschappelijk evenwaardige groenelementen. De groene as wordt symbolisch aangeduid met een bolletjeslijn. Een indicatieve aanduiding betekent dat de ligging niet exact is, maar bij benadering wordt aangegeven. Indicatief betekent geenszins dat de groene as vrijblijvend of optioneel is. Het behoud van de groene assen is verplicht.	De op het grafisch plan aangeduide ‘groene as’ moet als lijnvormig groenelement behouden blijven. Waar een groene as is aangeduid, moeten alle werken, wijzigingen en handelingen tevens gericht zijn op het behoud en de versterking van de bestaande groenelementen. Indien er toch vernietiging door overmacht of welke reden dan ook plaats vindt, dient herstel of vervanging te gebeuren door groenelementen die op zijn minst evenwaardig zijn vanuit landschappelijk oogpunt.

Art. 16 Indicatieve overdruk – Open waterloop

RICHTINGGEVEND	VERORDENEND
In 2019 werd aan de Motten de Jeker terug opgelegd over een groot deel van het tracé doorheen het plangebied van dit RUP. Aan de Moerenpoort ontbreekt hier nog een gedeelte. Dit RUP wil de openlegging van dit laatste stuk faciliteren. Het gaat hier om een symbolische en indicatieve aanduiding van de verbinding. Dat wil zeggen dat de effectieve verbinding in zekere mate kan verschuiven t.o.v. de symbolische aanduiding. Langsheen de aangeduide as is de landschappelijke inpassing van open water binnen het stedelijk weefsel prioritair.	**Bestaand gedeelte** De op het grafisch plan aangeduide overdruk duidt het tracé van de Jeker aan. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het onderhoud, het functioneren of aanpassing van de waterloop. De waterloop dient te allen tijde fysisch aanwezig te zijn als een open waterloop. Dempen is niet toegestaan. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, de inrichting met het oog op waterbeheer (buffer, bezinken) toegelaten. **Te realiseren gedeelte** De op het grafisch plan aangeduide overdruk duidt aan dat de inrichting van het maaiveld er dient te gebeuren met het oog op het verder openleggen van de Jeker en de integratie ervan in het stedelijk weefsel. Alle werken, handelingen of wijzigingen die hiervoor nuttig of noodzakelijk zijn, zijn toegelaten, voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving en op een kwalitatieve wijze landschappelijk geïntegreerd zijn, tevens rekening houdend met het historische kader van de wallen. Zolang er op het aangeduide tracé geen open water(loop) aanwezig is, kunnen binnen de onderliggende bestemmingszones van art. 4 (PZ D) en art. 7 (openbaar domein) werken, handelingen en wijzigingen geweigerd worden die de realisatie ervan verhinderen of hypothekeren.