

B R U  
G G E



208

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# Vissershaven

## II Verordenende Voorschriften

ontwerp d.d. april 2021

definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 31 mei 2021

RUP\_31005\_214\_00208\_00001

Sofie Haspeslagh, arch. g.o.a. hoofd van dienst sector noord stad Brugge

Ans Vanhevel, ruimtelijk planner stad Brugge

Eddie De Roose, technisch hoofdmedewerker stad Brugge

Sil Goossens, ruimtelijk planner, Sweco

Niels De Maesschalck, ruimtelijk planner Sweco

Voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 26/10/2020

Namens Colin BEHEYDT, Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge De Voorzitter  
i.o. de bureauchef

Eddy FRANCKAERT

Annick LAMBRECHT

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 4/12/2020 tot en met 1/2/2021

Namens Colin BEHEYDT, Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge De Burgemeester  
i.o. de bureauchef

Eddy FRANCKAERT

Dirk DE FAUW

---

Definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 31/05/2021

Namens Colin BEHEYDT, Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge De Voorzitter  
i.o. de bureauchef

Eddy FRANCKAERT

Annick LAMBRECHT

---

Ans VANHEVEL, ruimtelijk planner Stad Brugge

Sil GOOSSENS, ruimtelijk planner Sweco

## VERANTWOORDING

---

**Titel** RUP Vissershaven

**Subtitel** Stedenbouwkundige voorschriften

**Projectnummer** 2131-0003

**Datum** April 2020

**Auteur(s)** Sil Goossens

**E-mail adres** gent@swecobelgium.be

**Gecontroleerd** ✓

**Goedgekeurd** ✓

**Contact**



Sweco Belgium NV  
Elfjulistraat 43  
B-9000 Gent  
[gent@swecobelgium.be](mailto:gent@swecobelgium.be)  
[www.swecobelgium.be](http://www.swecobelgium.be)



---

## INHOUDSTAFEL

---

Verantwoording.....	3
Art. 0 Algemene bepalingen en definities.....	6
Art. 1 Zone voor wonen Zuid.....	14
Art. 2 Zone voor wonen noord.....	19
Art. 3 Projectzone voor reconversie oude vismijnsite .....	24
Art. 4 Zone voor gemengd wonen .....	33
Art. 5 Zone voor commerciële functie in groen kader.....	38
Art. 6 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen.....	42
Art. 7 Zone voor spoor met nabestemming groen park.....	45
Art. 8 Zone voor spoor met nabestemming wonen.....	47
Art. 9 Zone voor groen park.....	49
Art. 10 Zone voor groen kadepark.....	51
Art. 11 Zone voor kade .....	53
Art. 12 Zone voor openbare weg.....	57
Art. 13 Zone voor buffer.....	59
Art. 14 Overdruk: wonen langs de kustlaan .....	60
Art. 15 Overdruk: ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer .....	60
Art. 16 Overdruk: Mogelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.....	61
Art. 17 Overdruk: voetweg.....	61
Art. 18 Overdruk: spoorweg.....	62
Art. 19 Overdruk: Groen plein.....	62
Art. 20 Overdruk: kadeplein.....	63
Art. 21 Overdruk: Veilige en kindvriendelijke oversteek .....	63
Art. 22 Overdruk: architecturaal accentpunt .....	64
Art. 23 Overdruk: clubgebouw .....	65
Art. 24 Overdruk: gebouw met architectuurhistorische waarde .....	65

## ART. 0 ALGEMENE BEPALINGEN EN DEFINITIES

ART.	VERORDENEND	TOELICHTEND
	<p>Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De stedenbouwkundige voorschriften worden opgedeeld in een verordenend en een toelichtend gedeelte.</p> <p>Onderstaande stedenbouwkundige voorschriften in de linker kolom zijn verordenend en strekken tot wet. De rechterkolom geeft toelichting bij de verordenende voorschriften.</p>	<p>Deze kolom bevat een toelichting of achtergrondinformatie bij de verordenende voorschriften in de linkerkolom.</p>
0.1	<p><b>ALGEMENE BEPALINGEN</b></p>	<p>Algemene voorschriften binnen dit art. zijn van toepassing op het volledige plangebied. Bovenop deze voorschriften zijn de zonevoorschriften van toepassing op desbetreffende zones zoals aangeduid op het grafisch plan.</p>
0.1.0	<p>Volgende verkavelingen en de hieraan gekoppelde verkavelingsvoorschriften binnen de contour van dit RUP worden opgeheven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6215</li> <li>- 6622</li> <li>- 6623</li> <li>- 6818</li> <li>- 7356</li> <li>- 8806</li> <li>- 9717</li> <li>- 0808</li> <li>- 0001</li> </ul>	<p>Voor de situering van deze op te heffen verkavelingen op plan wordt verwezen naar het specifieke overzichtsplan bij het grafisch plan.</p>
0.1.1	<p>GOEDE EN DUURZAME RUIMTELIJKE ORDENING</p>	<p>De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van omgevingsvergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden</p>

	<p>Er moet steeds gestreefd worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig kunnen zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen;</li> <li>. invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>. invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>. inpassing in de omgeving;</li> <li>. woonkwaliteit, privacy, lichten en zichten van omgeving;</li> <li>. inpassing van de verkeersvoorzieningen.</li> </ul> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig kunnen zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten voor zover ze duurzaamheid nastreven, onder meer beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;</li> <li>. maximale waterdoorlatendheid van de bodemverharding</li> <li>. Efficiënt energiegebruik en gebruik hernieuwbare energie</li> <li>. Gebruik van ecologische, afbreekbare en recycleerbare materialen</li> </ul> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag of in een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening is voorzien.</p> <p>Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in kwalitatieve materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen esthetisch verantwoord te zijn.</p>	<p>gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht maar als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.</p>
0.1.2	<p><b>BESTAANDE GEBOUWEN en FUNCTIES</b></p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, constructies en functies die afwijken van de verordenende voorschriften van dit RUP mogen behouden blijven en verbouwd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt. Bij</p>	

	grondige verbouwing of nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden.	
0.1.3	<p><b>GEMEENSCHAPS- EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten in elke zone van het RUP.</p> <p>Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen moeten voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van de betrokken zone.</p> <p>De noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p>	Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.
0.1.4	<b>DUURZAME WATERHUISHOUDING EN INTEGRAAL WATERBEHEER</b>	
0.1.4.1	<p><i>Duurzame waterhuishouding</i></p> <p>Binnen het plangebied dienen de principes van het integraal waterbeleid optimaal toegepast. Dit houdt in dat binnen het plangebied minstens een duurzame waterhuishouding wordt vooropgesteld en dat in het plangebied de nodige ruimte voor water wordt voorzien.</p> <p>Opvang en afvoer van hemelwater vermijden en als dit niet kan volgende volgorde van handelingen toepassen:</p> <p>1° opvang voor hergebruik;</p> <p>2° infiltratie op eigen terrein;</p> <p>3° buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater;</p> <p>4° lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat.</p>	<p>Optimaal functioneel gebruik van hemelwater houdt onder meer in dat in het geval van bedrijven alle gebouwdelen en bij meergezinswoningen alle woondelen (gemeenschappelijk en individueel) zijn aangesloten op hemelwater voor hun sanitair, dienstkranen, koelwater, ...</p> <p>We wijzen op volgende niet limitatieve lijst van reglementen en verordeningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het VLAREM</li> <li>• Decreet integraal waterbeleid</li> <li>• De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater</li> <li>• Gemeentelijke reglementen en verordeningen en aanvullende bepalingen.</li> <li>• De codes van goede praktijk en normen voor dimensionering, prestaties, aanleg en onderhoud van buiten- en binnenriolering (o.a. NBN EN 752, NBN EN 12056-3, NBN EN 1610, enzovoort)</li> </ul> <p>De voorschriften en aanbevelingen in deze reglementen moeten gevolgd worden voor zover dit RUP geen andere bepalingen oplegt. In dit geval moeten de bepalingen van het RUP gevolgd worden.</p>



0.1.4.2	<p><i>Infiltratie- en buffervoorzieningen</i></p> <p>Als infiltratie mogelijk is dan moet bij de aanleg van infiltratievoorzieningen de absolute voorkeur gegeven worden aan open, ondiepe Infiltratievoorzieningen (bvb. infiltratiekommen, wadi's). De aanleg van ondergrondse (gesloten) infiltratievoorzieningen moet zoveel mogelijk worden vermeden.</p> <p>Buffervoorzieningen voor de vertraagde afvoer van hemelwater moeten ondiep aangelegd worden zodat het oppompen van hemelwater wordt vermeden.</p> <p>Bij het ontwerp van gebouwen en verharde oppervlakte moet al in een vroeg stadium rekening gehouden worden met deze aspecten. Onder meer de te diepe aanleg van hemelwaterleidingen moet worden vermeden.</p>	
0.1.4.3	<p><i>Overstromingsmaatregelen en zeewering</i></p> <p>Overstromingsmaatregelen en zeewering zijn overal toegelaten.</p>	
0.1.5	<p>VOORTUINSTROKEN</p> <p>De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruijnte tussen het openbaar domein en de gebouwen. Afsluitingen worden uitgevoerd met streekeigen levende hagen en zijn maximaal 0,90 m hoog.</p>	<p>Een voortuinstrook is een onbebouwde strook gelegen tussen het openbaar domein en de voorgevel. Voor stedenbouwkundige aanvragen langs gewestwegen, dient voldaan te worden aan de algemene voorwaarden die gehanteerd worden door het gewest.</p>
0.1.6	<p>RELIËFWIJZIGINGEN</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn in elke zone toegestaan indien het ingrepen betreft in functie van waterbeheersing, waterveiligheid en natuurontwikkeling. Reliëfwijzigingen ter versterking van de kwaliteit van het publiek domein zijn enkel toegestaan, voor zover zij de waterbeheersing niet beïnvloeden en zo nodig buffercapaciteit elders compenseren.</p>	
0.1.7	<p>INRICHTINGSSTUDIE</p> <p>Daar waar in de verordenende voorschriften geen specifieke bepalingen zijn opgenomen omtrent een inrichtingsstudie, is volgende geldig:</p>	<p>De aard en de omvang van het voorgenomen project bepaalt of een inrichtingsstudie al dan niet relevant is. Volgende projecten hebben o.a. een belangrijke ruimtelijke impact:</p>

<p>Bij aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact, voor een project vanaf 25 wooneenheden of voor een project vanaf 5000m<sup>2</sup>, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de volledige betreffende zone. Bij een inrichtingsstudie moet minstens aandacht besteed zijn aan volgende kwalitatieve beoordelingscriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte</li> <li>• rekening houdend met het bestaande karakter en de schaal van de buurt</li> <li>• architecturale kwaliteit x duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik</li> <li>• minimale hinder t.a.v. omgeving (bezonning, privacy, mobiliteit)</li> <li>• kwalitatieve aanleg (semi-) publiek domein.</li> </ul> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de aanvraag 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 en worden zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>De inrichtingsstudie toont steeds aan hoe wordt voldaan aan de voorschriften omtrent vakantiewoningen/tweede verblijven.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een project waarbij een verdubbeling van de bruto-vloeroppervlakte wordt nagestreefd.</li> <li>• Een project waarbij de densiteit verhoogd wordt.</li> </ul> <p>Aan de hand van de inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat een kwalitatief project wordt gerealiseerd, rekening houdend met de bestaande situatie en waarbij voldoende mogelijkheden blijven om een kwalitatief project te realiseren op aanpalende delen. Deze inrichtingsstudie bevat informatie over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing</li> <li>• ontsluiting, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers, voetgangers)</li> <li>• parkeren, voorzien van voldoende parkeerplaatsen, rekening houdend met het geldend juridisch kader op het moment van de aanvraag.</li> <li>• situering en types van groene ruimten</li> <li>• situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen x situering van spel- en speelvelden met bijhorende accommodatie</li> <li>• de wateropvang en -buffering</li> <li>• relatie met de omliggende percelen</li> <li>• (eventueel) gefaseerde realisatie</li> <li>• ...</li> </ul>
--	---

## 0.2 ALGEMENE DEFINITIES

### 0.2.0 HOOFDBESTEMMING

De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel.

### 0.2.1 NEVENBESTEMMING

De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maximum 50% van de totale vloeroppervlakte bedragen. Het houden van een nevenbestemming zonder hoofdbestemming is niet toegestaan.

### 0.2.2 TERREINBEZETTING (= BEBOUWINGSPERCENTAGE )

Terreinbezetting is het bebouwingspercentage of de verhouding van de totale bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele en/of economische eenheid vormen) ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procenten.

Als bebouwde oppervlakte wordt in rekening gebracht de orthogonale projectie van de gebouwen (alle uitsteeksels zoals een balkon, luifels, ... inbegrepen) op het horizontale vlak. Verhardingen en ondergrondse constructies worden niet meegerekend bij de terreinbezetting.

### 0.2.3 VERHARDE OPPERVLAKE

De verharde oppervlakte is de totale oppervlakte aan verhardingen samen met de ingenomen oppervlakte van constructies die geen gebouw zijn.

### 0.2.4 VERHARDINGSGRAAD

Het verhardingspercentage is de verhouding van de totale verharde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele - economische eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procenten.

Met gebouwen worden zowel hoofd- als bijgebouwen bedoeld.

0.2.5

#### DIENSTEN

Onder diensten wordt begrepen: activiteiten gericht op een dienstverlening naar de bevolking. Onder diensten worden zowel woonondersteunende als commerciële diensten verstaan. Onder woonondersteunende diensten worden activiteiten begrepen met een niet-commerciële dienstverlening naar de bevolking.

Onder woonondersteunende diensten worden verstaan: kinderopvang, strijkatelier, socio-medische dienstverlening, vrije beroepen, ... Onder commerciële diensten worden verstaan: kap- en schoonheidssalon, bank, reisbureau,...)

0.2.6

#### KLEINSCHALIGE KANTOREN

Onder kleinschalige kantoren worden kantoren verstaan met een maximale bruto vloeroppervlakte van 400m<sup>2</sup> en een laag verkeer aantrekkende werking.

0.2.7

#### KANTOREN

Voorzieningen gericht op het verlenen van commerciële diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

0.2.8

#### KLEINSCHALIGE DETAILHANDEL

Onder kleinschalige detailhandel worden winkels verstaan met een maximale netto-vloeroppervlakte van 400 vierkante meter

BV. een bakker, kruidenier, bloemist, slager,..

0.2.9

#### COLLECTIEVE WOONVORMEN

Groepswoningbouw of herontwikkeling van gebouwen telkens i.f.v. samenwonen van personen / gezinnen die gebruik kunnen maken van gezamenlijke ruimtes wordt gezien als een collectieve woonvorm. Hierbij moet het privaat gedeelte gecombineerd worden met uitgebreide gemeenschappelijke verblijfsruimtes.

gezamenlijke ruimtes zoals bergingen, wasruimtes, logeerkamer, tuinen, mobiliteitsvoorzieningen en parkeerruimtes,...

Private delen kunnen kleiner worden doordat meer gebruik gemaakt wordt van gemeenschappelijke ruimtes ifv het samenwonen van meerdere personen/gezinnen.

Stapelwoningen met louter een gemeenschappelijke inkom en circulatie worden niet beschouwd als collectieve woonvorm maar als meergezinswoning

0.2.10.	<p><b>BOUWDIEPTE</b></p> <p>Dit is de afstand tussen de voorbouwlijn/voorgevel en de verst verwijderde achtergevel (inclusief terrassen op de verdieping).</p>	
0.2.11	<p><b>TWEEDE VERBLIJF</b></p> <p>Onder tweede verblijf wordt verstaan elke private woning of private woongelegenheden die door de eigenaar, huurder of andere gebruiker niet tot hoofdverblijf dient maar die op elk ogenblik door hen voor bewoning of verblijfsgelegenheid kan worden gebruikt. De verklaring van hoofdverblijf wordt enkel aanvaard wanneer het gedekt is door een inschrijving in het bevolkingsregister, vreemdelingenregister of wachtregister van de stad Brugge op 1 januari van een aanslagjaar.</p>	Cfr. het Brugs belastingsreglement op tweede verblijven
0.2.12	<p><b>WOONGELEGENHEID</b></p> <p>Ruimte bestemd voor woonst/verblijf met domiciliëring van een gezin of van een alleenstaande.</p>	Cfr. bouwverordening
0.2.13	<p><b>VAKANTIEWONING</b></p> <p>een uitgeruste woning of studio, of een uitgerust appartement, waarvoor een persoonlijk gebruiksrecht wordt verleend, met mogelijkheid voor de toerist om zelf maaltijden te bereiden.</p>	Cfr. artikel 6 van de bouwverordening valt dit onder verblijfsrecreatie
0.2.14	<p><b>WOONVORMEN MET COLLECTIEVE COMPONENT</b></p> <p>Met 'woonvormen met een collectieve component' worden woongelegenheden bedoeld waarvan minstens één leefruimte (dit is een keuken of een living) gedeeld wordt.</p>	Dit kunnen cohousingprojecten zijn, begeleid wonen, vormen van begeleid wonen, ...
0.2.15	<p><b>WOONVORMEN MET EEN WOONZORGVRAAG</b></p> <p>Met 'woonvormen aangepast aan de woonzorgvraag' worden woongelegenheden bedoeld die aangepast zijn aan de bijzondere fysieke behoeften van zorgbehoevende bewoner(s).</p>	Dit kan een zorgwoning zijn, een aangepaste woning, woning met assistentie, woning zonder drempels op gelijkvloers aangepast voor rolstoelgebruikers ...

## ART. 1 ZONE VOOR WONEN ZUID

1

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

ART. VERORDENEND

### 1.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

#### 1.1.1 HOOFDBESTEMMING

- Eengezinswoningen
- Collectieve woonvormen
- Meergezinswoningen zijn enkel toegelaten op de percelen/kavels met overdruk 'kustlaan' en percelen/kavels die grenzen aan de overdruk 'groen plein'.
- Woonondersteunende functies en diensten

Bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoningen kunnen ook bij herbouw hun bestemming behouden, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden niet toeneemt.

Binnen de zone kan steeds openbaar domein in functie van toegankelijkheid, bereikbaarheid en gemeenschappelijke groenvoorziening worden aangelegd.

#### 1.1.2 NEVENBESTEMMING

Volgende nevenbestemmingen zijn toegelaten:

- kleinschalige detailhandel
- restaurant en cafés
- kleinschalige kantoren
- diensten

TOELICHTEND

Onder wonen wordt begrepen: woningen en bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, moestuin, ...

Alle vormen van wonen zijn toegelaten: zorg wonen, collectief begeleide woonvormen, ..., met uitzondering van tweede verblijven

Onder woonondersteunende functies en diensten wordt begrepen: kinderopvang, strijkatelier, socio-medische dienstverlening, vrije beroepen,...

Dit geldt voor bestaande vergunde en vergund geacht meergezinswoningen die niet liggen op percelen/kavels met overdruk 'kustlaan' of niet op percelen/kavels die grenzen aan de overdruk 'groen plein'.

Openbaar domein in functie van toegankelijkheid, bereikbaarheid en gemeenschappelijke groenvoorziening omvat ook openbare wegenis en aanhorigheden (binnen deze zone werd geen specifieke zone voor openbare wegenis aangeduid om de flexibiliteit te verhogen).

Onder kleinschalige detailhandel wordt begrepen: kruidenier, krantenwinkel, bakker,

slager, bloemist, ...

- recreatieve voorzieningen
- niet hinderlijke ambachtelijke bedrijvigheid en opslag
- gemeenschaps- en openbaar nutsvoorzieningen

Als nevenbestemming zijn deze functies enkel toegelaten voor zover ze op wijkniveau functioneren.

Alle aanverwante inrichtingen, die door hun schaal of aard van inrichting, de draagkracht van de omgeving niet overschrijden, zijn toegelaten.

Deze functies zijn enkel toegelaten voor zover ze op wijkniveau functioneren.

### 1.1.3 NIET TOEGELATEN

- hotels en vakantiewoningen
- tweede verblijven
- dancings, kansspelen, casino's en lunaparken
- hinderlijke ambachtelijke bedrijvigheid
- groothandel

Alle inrichtingen, die door hun schaal, mobiliteitseffect of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.

## 1.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Er wordt verwezen naar de algemene bepalingen i.p.v. de noodzaak van een inrichtingsstudie bij aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact en voor een project vanaf 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

### 1.2.1 PLAATSING VAN DE HOOFDGEBOUWEN

#### Inplanting voorgevel

- De bestaande voorbouwlijn binnen de zone is richtinggevend voor zolang de rooilijn en wegnis ter hoogte van deze voorbouwlijn behouden blijven. In eerste instantie is de bestaande voorbouwlijn dan

Met bestaande bouwlijn wordt de bouwlijn van de bebouwing op en in de omgeving van het perceel begrepen.

In functie van ruimtelijke optimalisatie van de ruimte of uitvoering van de impulsgebieden, kunnen de rooilijn en/of wegnis aangepast worden.

ook de uiterste voorbouwlijn en staat het behoud van de inrichting van een voortuin voorop.

- Indien de bestaande wegenis en/of rooilijn aangepast wordt t.o.v. zijn huidige intekening/inplanting, zal een nieuwe voorbouwlijn gekozen kunnen worden, die afgestemd is op de voorbouwlijn van de rest van de straat.

#### Inplanting zijgevel

- Afstand tot zijkavelgrens 0m of minimaal 3m.

#### Inplanting achtergevel

- Afstand tot achterkavelgrens minimaal 5m.

### 1.2.2

#### GABARIET

##### Basis gabariet

- Maximaal 3 bouwlagen incl. (plat) dak
- Kroonlijsthoogte: max. 10m
- Nokhoogte: max. 12m
- Bouwdiepte gelijkvloers: max. 20m
- Bouwdiepte verdieping: max. 12m

##### Gabariet woningen langs Kustlaan

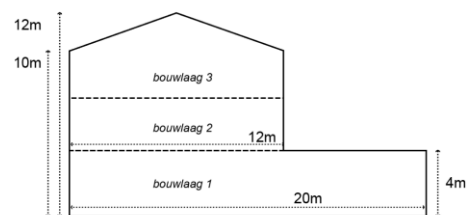
- Op de percelen/kavels met indicatieve aanduiding 'Wonen langs Kustlaan', kunnen gebouwen van maximaal 5 bouwlagen inclusief (plat) dak toegelaten worden.
- bouwhoogte: max. 16m
- Bouwdiepte gelijkvloers: max. 20m
- Bouwdiepte verdieping: max. 15m (dit is inclusief terrassen)

In de zone zoals die volgt uit de toepassing van de teruggelegde rooilijn en in de zone van achteruitbouw zoals die aangegeven is in bijzondere voorwaarden van AWW, mogen dan geen ondergrondse constructies (zoals ondergrondse tanks, ...) gemaakt worden.

Er moet steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens van aanpalende zones aangebouwd worden.

Bij aanvragen geldt steeds de harmonieregel.

Grafische weergave gabariet:

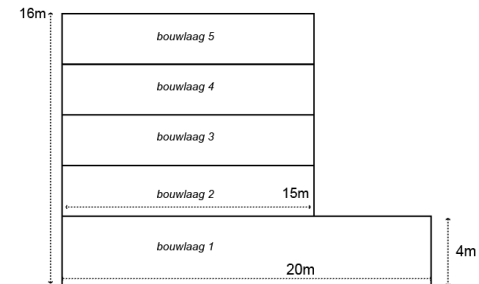


Grafische weergave gabariet:



Technische installaties, technische ruimtes dienen in het gebouw geïntegreerd te zijn, voor zover technisch mogelijk.

Er moet steeds op een verantwoorde wijze aangesloten worden op eventuele aanpalende bebouwing.



### 1.2.3 TERREINBEZETTING – BEBOUWINGSPERCENTAGE - VERHARDINGSGRAAD

- Bij de percelen/kavels met indicatieve aanduiding 'Wonen langs Kustlaan ', is een maximaal bebouwingspercentage van maximaal 80% toegelaten, bij overige percelen geldt een maximum bebouwingspercentage van 50%
- Niet bebouwde perceelsdelen mogen voor maximaal 30% worden verhard.

Behoudens bestaande vergunde toestand (vb. autobergplaatsen)

### 1.2.4 VORMGEVING

- Dakvorm
  - De dakvorm is vrij.
  - Bij aaneengesloten bebouwing moet steeds gezorgd worden voor een goede aansluiting bij reeds bestaande (vergunde) gebouwen of bestaande (vergunde) projecten op de buurpercelen.
  - De nokrichting is vrij te bepalen mits verantwoord in het straatbeeld.
- Bij aaneengesloten bebouwing moet gezorgd worden voor een goede aansluiting bij reeds bestaande gebouwen op de buurpercelen

Deze bepaling houdt niet in dat de dakvorm en het profiel van de aanpalende woning dient nagevolgd, maar houdt wel in dat een architecturaal verantwoorde aansluiting wordt voorzien, waarbij naar een afgewerkt straatbeeld wordt gestreefd.

### 1.2.5 BIJGEBOUWEN

- Bijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van een fiets- en tuinberging.
- Inplanting op 1m van de perceelsgrens of gekoppeld op de perceelsgrens
- Maximaal 1 bouwlaag
- Nieuwe bijgebouwen in functie van parkeren zijn enkel mogelijk indien ondergronds parkeren technisch onmogelijk is vanwege de bestaande configuratie en/of algemene veiligheid.

### 1.2.6 PARKEREN

- Per project mag slechts 1 toegang worden gerealiseerd over een maximale gezamenlijke breedte van 4,5m.
- Ondergrondse parkeergarages zijn toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren en voor zover gelegen binnen de bebouwbare zone.
- De toegang tot een ondergrondse parkeergarage dient geïntegreerd te worden in het hoofdgebouw.

### 1.2.7 NIET BEBOUWDE PERCEELSDLEN

Niet bebouwde perceelsdelen mogen voor maximaal 30% worden verhard.

De niet-bebouwde en niet-verharde perceelsdelen moeten als groene ruimte worden aangelegd.

Groenaanplantingen bestaan uit streekeigen groen die in relatie staat tot de groeninrichtingen op het openbaar domein.

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen moet rekening gehouden worden met het geldend juridisch kader op het moment van de aanvraag.

Er dient rekening gehouden te worden met de streekeigen droge kalkrijke zandbodem.

Streekeigen duinstruweel en grasland en struiken en bomen zoals o.a. Duindoorn, Eensteilige meidoorn, Gewone vlier, Egelantier, Hondсроos, Wilde kardinaalsmuts, Kruipe en grauwe wilg

## ART. 2 ZONE VOOR WONEN NOORD

2

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

ART. VERORDENEND

### 2.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

#### 2.1.1 HOOFDBESTEMMING

- Eengezinswoningen
- Collectieve woonvormen
- Meergezinswoningen zijn enkel toegelaten op de percelen/kavels met overdruk 'wonen langs Kustlaan' en op percelen die grenzen aan de overdruk 'groen plein'
- Woonondersteunende functies en diensten

Binnen de zone kan steeds openbaar domein in functie van toegankelijkheid, bereikbaarheid en gemeenschappelijke groenvoorziening worden aangelegd.

#### 2.1.2 NEVENBESTEMMING

- kleinschalige detailhandel
- restaurant en cafés
- kleinschalige kantoren
- diensten
- gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
- recreatieve voorzieningen
- niet hinderlijke ambachtelijke bedrijvigheid en opslag

TOELICHTEND

Onder wonen wordt begrepen: woningen en bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, moestuin, ...

Alle vormen van wonen zijn toegelaten: zorgwonen, collectief begeleide woonvormen, ..., met uitzondering van tweede verblijven

Onder woonondersteunende functies en diensten wordt begrepen: kinderopvang, strijkatelier, socio-medische dienstverlening, vrije beroepen,...

Onder kleinschalige detailhandel wordt begrepen: kruidenier, krantenwinkel, bakker, slager, bloemist,...

Deze functies zijn enkel toegelaten voor zover ze op wijkniveau functioneren. Alle aanverwante inrichtingen, die door hun schaal of aard van inrichting, de draagkracht van de omgeving niet overschrijden, zijn toegelaten.

### 2.1.3 NIET TOEGELATEN

- hotels en vakantiewoningen
- tweede verblijven
- dancings, kansspelen, casino's en lunaparken
- hinderlijke ambachtelijke bedrijvigheid
- groothandel

Alle inrichtingen, die door hun schaal, mobiliteitseffect of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.

## 2.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

### 2.2.1 PLAATSING VAN DE HOOFDGEBOUWEN

#### Inplanting voorgevel

- Voorbouwlijn: op rooilijn.

#### Inplanting zijgevel

- Afstand tot zijkavelgrens 0m of minimaal 3m.

#### Inplanting achtergevel

- Afstand tot achterkavelgrens minimaal 5m.

Er wordt verwezen naar de algemene bepalingen i.f.v. de noodzaak van een inrichtingsstudie bij aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact en voor een project vanaf 25 wooneenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

Om de kwaliteit van het straatbeeld te bewaren dienen de voortuinen bewaard te blijven daar waar deze momenteel aanwezig zijn. Dit is voornamelijk in het zuidwesten van de woonzone die indicatief staat aangegeven als woonzone horende bij Zeebrugge dorp.

## 2.2.2

### GABARIET

#### Basis gabariet

- Maximaal 2 bouwlagen met hellend dak
- Kroonlijsthoogte: max. 7m
- Nokhoogte: max. 12m
- Bouwdiepte gelijkvloers: max. 20m
- Bouwdiepte verdieping: max. 12m

#### Gabariet 'Wonen langs Kustlaan'

- Op de percelen/kavels met overdruk 'Wonen langs Kustlaan', kunnen gebouwen van maximaal 3 bouwlagen inclusief (plat) dak toegelaten worden.
- Kroonlijsthoogte: max. 10m
- Nokhoogte: max. 12m
- Bouwdiepte gelijkvloers: max. 20m
- Bouwdiepte verdieping: max. 12m

Technische installaties, technische ruimtes dienen in het gebouw geïntegreerd te zijn, voor zover technisch mogelijk.

## 2.2.3

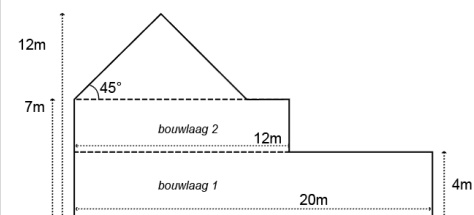
### TERREINBEZETTING – BEBOUWINGSPERCENTAGE - VERHARDINGSGRAAD

- Bebouwingspercentage: maximaal 70%, dit percentage kan verhoogd worden tot 100% onder volgende voorwaarden
  - het betreft meergezinswoningen

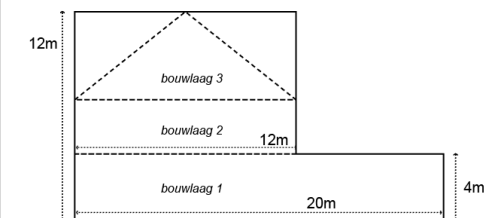
Er moet steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens van aanpalende zones aangebouwd worden.

Bij aanvragen geldt steeds de harmonieregel

Grafische weergave gabariet:



Grafische weergave gabariet:



Behoudens bestaande vergunde toestand.

- deze daken worden ingericht als beloopbaar groendak.
- Niet bebouwde perceelsdelen mogen voor maximaal 30% worden verhard.

Er zijn enkel meergezinswoningen toegelaten bij de percelen aan de noordzijde van de Kustlaan met overdruk 'wonen langs de Kustlaan', het percentage kan dus enkel in deze overdruk verhoogd worden.

#### 2.2.4 VORMGEVING

- Dakvorm
  - De dakvorm is vrij.
  - Bij aaneengesloten bebouwing moet steeds gezorgd worden voor een goede aansluiting bij reeds bestaande gebouwen op de buurpercelen.
  - De nokrichting is vrij te bepalen mits verantwoord in het straatbeeld.
- De aansluiting op de 'zone voor spoor met nabestemming groen park' dient kwalitatief afgewerkt te worden.
  - Indien het een perceelsmuur of gebouw betreft dient de gevel op deze grens zowel naar hoogte als materialisatie aan te sluiten bij deze op de buurpercelen.
  - De gevel dient esthetisch afgewerkt te worden naar het openbaar domein en dient minimum voorzien te worden van een toegang tot het perceel.
  - bestaande vergunde toegangen en erfdiensbaarheden kunnen behouden blijven, nieuwe toegangen zijn niet toegelaten.
  - Afsluiting in betonnen panelen is esthetisch niet verantwoord en dus niet toegelaten.
  - Eventuele groenafsluitingen of draadafsluitingen dienen afgestemd te worden op de reeds aanwezige groen of draadafsluitingen van buurpercelen.
  - In functie van de relatie met de zone voor spoor met nabestemming groen park, dient een duurzame beeldkwaliteit nagestreefd worden.

Deze bepaling houdt niet in dat de dakvorm en het profiel van de aanpalende woning dient te worden nagevolgd, maar houdt wel in dat een architecturaal verantwoorde aansluiting wordt voorzien, waarbij naar een afgewerkt straatbeeld wordt gestreefd.

Op die manier kunnen de tuinen op lange termijn ontpit worden.

Uitstraling duurzaamheid: groendak, vertikaal groen, dak- of terrastuin, ingewerkte zonnepanelen,...

#### 2.2.5 BIJGEBOUWEN

- Inplanting op 1m van de perceelsgrens of gekoppeld op de perceelsgrens of grenzend aan 'zone voor groen spoorpark'
- Maximaal 1 bouwlaag.
- Nieuwe bijgebouwen in functie van parkeren zijn enkel mogelijk indien ondergronds parkeren technisch onmogelijk is vanwege de bestaande configuratie en/of algemene veiligheid en indien aansluitbaar op openbaar domein of ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer.

#### 2.2.6

##### PARKEREN

- Per project mag slechts 1 inrit en 1 uitrit worden gerealiseerd over een maximale gezamenlijke breedte van 4,5m.
- Ondergrondse parkeergarages zijn toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren en voor zover gelegen binnen de bebouwbare zone.
- De toegang tot een ondergrondse parkeergarage dient geïntegreerd te worden in het hoofdgebouw.

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen moet rekening gehouden worden met het geldend juridisch kader op het moment van de aanvraag.

#### 2.2.7

##### NIET BEBOUWDE PERCEELSDLEN

De niet-bebouwde en niet-verharde perceelsdelen moeten als groene ruimte worden aangelegd.

Groenaanplantingen bestaan uit streekeigen groen die in relatie staat tot de groeninrichtingen op het openbaar domein.

Er dient rekening gehouden te worden met de streekeigen droge kalkrijke zandbodem.

Streekeigen duinstruweel en grasland en struiken en bomen zoals o.a. Duindoorn, Eensteilige meidoorn, Gewone vlier, Egelantier, Hondсроos, Wilde kardinaalsmuts, Kruipe en grauwe wilg

## ART. 3 PROJECTZONE VOOR RECONVERSIE OUDE VISMIJNSITE

3

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

ART. VERORDENEND

### 3.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

3.1.1 BESTEMMING

- wonen, dit omvat alle woonvormen
- hotels, vakantiewoningen en tweede verblijven
- detailhandel
- versmarkt en markthal
- restaurant en cafés
- woonondersteunende functies en diensten
- kantoren
- vrije beroepen
- gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
- recreatieve voorzieningen
- socio-culturele voorzieningen
- niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijvigheid

Volgende bijkomende voorwaarden zijn van toepassing:

- Minimaal 60% van het bvo moet een woonbestemming hebben. In deelzone A kan max. 25% van het bvo een functie andere dan wonen krijgen. Deze 25% kan verhoogd worden tot max. 40% met functies andere dan wonen in kader van de haven, zolang niet hinderlijk aan en niet meer gemotoriseerd verkeer genererend dan de woonfuncties. In deelzone B kan maximaal 40% een functie andere dan wonen krijgen
- Max. 50% van de totale bvo mag ingericht worden als tweede verblijf en/of vakantiewoning.

TOELICHTEND

Alle vormen van wonen zijn toegelaten: één- en meergezinswonen, assistentiewoningen, zorgwonen, collectief begeleide woonvormen, ... Er moet hierbij gestreefd worden naar permanente woonvormen.

Onder woonondersteunende functies en diensten wordt begrepen: kinderopvang, strijkatelier, ...

socio-culturele voorzieningen zoals het Seafront, museum, ...

Onder in kader van de haven worden begrepen: tijdelijk verblijf met kantoor voor tijdelijke medewerkers gerelateerd aan de uitbouw van de haven, vergaderruimten in kader van de uitbouw van de haven,...

Er wordt een percentage tweede verblijven en vakantiewoningen toegelaten én een voldoende sterk voorzieningenapparaat toegelaten en gestimuleerd, zodat het gebied op langere termijn ook terug aantrekkelijker wordt voor permanente bewoners. Het aandeel tweede verblijven en/of vakantiewoningen mag niet overwegen. We kunnen stellen dat de grens van de term overwegend



- Binnen de woonbestemming dient een mix aan woontypes aanwezig te zijn, met minimum volgende woontypes:
  - Eenkamerappartementen
  - Tweekamerappartementen
  - Driekamerappartementen
  - Lofts
  - Aangepaste wooneenheden voor ouderen
- Woongelegenheden, vakantiewoningen en hotelkamers kunnen niet ingericht worden in de sokkel of ondergronds.
- Binnen de zone kan openbaar domein in functie van toegankelijkheid, bereikbaarheid en gemeenschappelijke groenvoorziening worden aangelegd.

theoretisch op de helft kan worden gelegd, bovendien is 50% ook de grens tussen hoofd- en nevenbestemming.

De invulling van de begrippen 'loft' en 'aangepaste wooneenheden voor ouderen' is vrij, maar dient gemotiveerd te zijn. Vrij gezien dit voorschrift voornamelijk wordt opgelegd i.f.v. het aanbieden van een mix aan woontypologieën, hetgeen ook zal bijdragen tot een goede sociale mix.

Onder sokkel wordt het onderste gedeelte van het gebouw bedoeld, die architecturaal ook een andere inrichting krijgt. De sokkel van het gebouw omvat minimaal de eerste bouwlaag en maximaal de eerste twee bouwlagen.

Toegang, circulatie en collectieve voorzieningen i.f.v. het wonen zijn wel mogelijk in de sokkel.

Deze beperkingen worden opgelegd in een streven naar kwalitatieve woongelegenheden.

### 3.1.2 NIET TOEGELATEN

- dancings, kansspelen, casino's en lunaparken
- hinderlijke ambachtelijke bedrijvigheid
- groothandel

Alle inrichtingen, die door hun schaal, mobiliteitseffect of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.

## 3.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

### 3.2.1 BRUTO VLOEROPPERVLAKTE

Volgende beperkingen naar maximaal toegelaten bruto-vloeroppervlakte (bvo) per deelzone worden opgelegd:

	<i>Deelzone A</i>	<i>Deelzone B + herinrichting kruispunt</i>
--	-------------------	---

Algemeen kan er maximaal 50.000m<sup>2</sup> bvo gerealiseerd worden, vanaf 40.000m<sup>2</sup> bvo zal moeten voldaan worden aan de herinrichting van het kruispunt ten oosten van de site, afgestemd op de hogere verkeersgeneratie.

Algemeen wordt de bvo andere dan wonen beperkt tot 40% van het maximaal toegelaten bvo. Gezien de opname in de mer van de milderende maatregel om een aangepast programma met beperkter verkeersgeneratie toe te passen, wordt dit percentage in deelzone A verlaagd tot 25% of 5000m<sup>2</sup> omdat deze

<i>Maximaal bvo in totaal</i>	<i>20 000 m<sup>2</sup></i>	<i>20 000 m<sup>2</sup> + 10 000 m<sup>2</sup></i>
<i>Waarvan maximaal bvo andere dan wonen</i>	<i>5 000 m<sup>2</sup> (8 000m<sup>2</sup>)*</i>	<i>8 000 m<sup>2</sup> +4 000 m<sup>2</sup></i>

*\* kan worden verhoogd van 5000m<sup>2</sup> tot max. 8000m<sup>2</sup> met functies andere dan wonen in kader van de haven indien niet hinderlijk aan en niet meer verkeer genererend dan de woonfunctie .*

Vanaf 40.000 m<sup>2</sup> bvo moet aan volgende voorwaarden voldaan worden: de herinrichting van het kruispunt ten oosten van de site moet afgestemd worden op de hogere verkeersgeneratie.

### 3.2.2 INRICHTINGSSTUDIE

Er wordt een inrichtingsstudie met geïntegreerde deelstudie mobiliteit toegevoegd voor de volledige zone:

- Bij aanvragen tot omgevingsvergunning voor een project met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 5000m<sup>2</sup>;
- Bij aanvragen voor een project vanaf 25 woonegelegenheden;
- Bij aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact.

Er wordt een inrichtingsstudie gevoegd bij vergunningsaanvragen die de aanvraag voor de oprichting van de bebouwing en de aanleg van de buitenruimte betreffen. Bij latere kleinschalige verbouwingen, wijzigingen, moet er geen inrichtingsstudie gevoegd worden. Deze kunnen waar nodig afgetoetst worden aan de reeds bestaande inrichtingsstudie en plannen.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het

deelzone een meer gunstige positie heeft tot invulling met wonen en een minder gunstige positie heeft i.f.v. ontsluiting. 5000m<sup>2</sup> is ook een grensgetal i.f.v. de opmaak van een mober.

De verhoging van de bvo bij de heraanleg van het kruispunt wordt gekoppeld aan deelzone B, gezien vooral de verkeersafwikkeling van deze zone vlotter kan verlopen door de aanpassing van het kruispunt.

De aard en de omvang van het voorgenomen project bepaalt of een inrichtingsstudie al dan niet relevant is. Volgende projecten hebben o.a. een belangrijke ruimtelijke impact:

- Een project waarbij een verdubbeling van de bruto-vloeroppervlakte wordt nagestreefd.
- Een project waarbij als nieuwe invulling verkeersgenererende functies worden ingevuld, zoals kantoren, ...

Er komen minimaal volgende elementen aan bod:

- De totaal realiseerbare vloeroppervlakte;
- De verhouding tussen de verschillende functies in de volledige zone;
- De verhouding van verschillende woontypes en oppervlakte in de volledige zone;
- Het aantal parkeervoorzieningen in relatie tot de gerealiseerde functies;

kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor de projectzone.

De inrichtingsstudie toont aan hoe, al dan niet gefaseerd, wordt voldaan aan het maximaal percentage van 50% vakantiewoningen/tweede verblijven.

De inrichtingsstudie met deelstudie mobiliteit geven ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het RUP en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het RUP.

De inrichtingsstudie met deelstudie mobiliteit 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.

- De vooropgestelde fasering en hoe binnen elke fase tegemoet gekomen wordt aan de voorschriften;
- De overige bepalingen met betrekking tot de eenheid van de bebouwing (het gebouw moet zich als één architecturaal geheel manifesteren), architecturale kwaliteit (gevelinrichting), variatie in het gabariet, landschappelijke inpassing, ...;
- De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer en de relatie tot het openbaar domein, inrichting van de doorsteken,..
- Duurzaam materiaal-, energie-, en watergebruik
- Duurzaamheidsmaatregelen (groendak, energievoorzieningen zoals zonnepanelen, opvang en herbruik van water, vertikaal groen, ...)
- Minimale hinder naar omgeving (bezonning, privacy, mobiliteit)

De deelstudie mobiliteit geeft minstens toelichting bij:

- Bereikbaarheid verschillende transportmodi
- De te verwachten verkeersbewegingen
- Aantal en locatie parkeerplaatsen
- Aantal en locatie parkeerplaatsen deelauto's
- Aantal en locatie fietsparkeerplaatsen
- Aantal en locatie parkeerplaatsen deelfietsen
- Ontsluiting parkeerplaatsen
- Fasering van het project
- Streven naar een duurzame modal split.
- Voorzien van ruimte voor deelauto's en deelfietsen, al dan niet binnen plangebied.

Indien voor het project een project-milieueffectenrapportage (MER) of MOBER wordt opgemaakt, voldoet als deelstudie een verwijzing naar desbetreffend deel van de project-MER in bijlage.

Ontsluiting van nieuwe projecten gebeurt steeds in overleg met de wegbeheerder van aanpalende wegen.

### 3.2.3 FASERING

De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden. De inrichtingsstudie bewaakt daarbij de eenheid van de zone. De niet bebouwde ruimte horende bij een gebouw wordt altijd in eenzelfde fase aangelegd als het gebouw. Ook voldoet het aantal parkeerplaatsen op de site in iedere fase voor de te realiseren functies. De buitenruimte horende bij latere aanlegfases krijgt minimaal een tijdelijke inrichting.

### 3.2.4 PLAATSING VAN DE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES

#### Bouwvorm

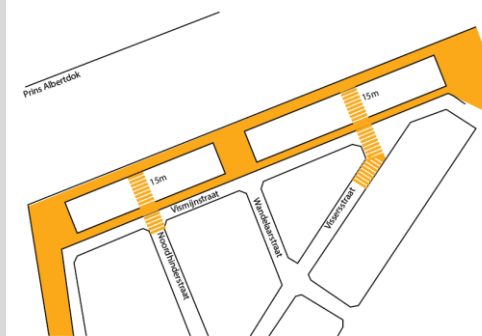
Het betreft een globaal reconversiezone, werkend als één samenhangend geheel, maar bestaande uit verschillende gebouwen.

#### Inplanting bebouwing

Binnen de zonegrenzen

De bebouwing binnen deze zone moet ten minste onderbroken worden door een doorsteek in het verlengde van de Noordhinderstraat en de Visserstraat:

- De minimale breedte van de doorsteek bedraagt 15m van gevel tot gevel
- Overbouwingen en overkragingen zijn niet mogelijk ter hoogte van de doorsteken.



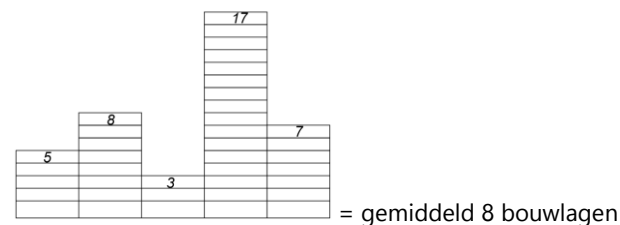
De bouwblokken zijn vrijstaand ter bevordering van de creatie van hoogwaardige open ruimte.

De doorsteek wordt ingericht i.f.v. doorzichten van de achterliggende woonwijk met de jachthaven. Zie ook schematische voorstelling hieronder:

Maximaal toegelaten gabariet

- Bouwhoogte
  - De maximale bouwhoogte betreft 17 bouwlagen (52m)
  - De gemiddelde bouwhoogte per (deel)project is maximaal 8 bouwlagen (25m).
  - De gebouwen mogen geen aaneengesloten bouwvolume betreffen, de bouwhoogtes moeten variëren.
  - De langste zijde van de volumes vanaf 8 bouwlagen kan nooit meer dan 34m zijn.
- Bouwdiepte:
  - De maximale bouwdiepte van de sokkel en volumes met bestemmingen andere dan wonen worden bepaald door de zonegrenzen.
  - Voor de volumes met bestemming wonen geldt een maximale bouwdiepte van 17m vanaf de voorbouwlijn van het volumedeel op dat deel van het verdiep.
  - Voor hoogbouwprojecten met een dubbele circulatiekern kan de maximale bouwdiepte voor volumes met bestemming wonen worden verhoogd tot 20m.
  - Terrassen op de verdiepingen moeten opgenomen worden binnen de maximale bouwdiepte. Overhangende balkons zijn niet toegelaten.

Grafische weergave gabariet:

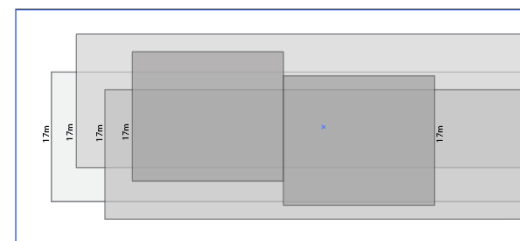


We gaan uit van principe met vrije volumes, waarbij niet alle bouwvolumes overal met eenzelfde bouwhoogte mogen worden gerealiseerd, daarom wordt een maximale bouwhoogte en een maximale gemiddelde bouwhoogte gegeven.

34m = 2 x de maximale gebouwdiepte om kwalitatieve woongelegenheden in te richten (zie bouwdiepte).

Onder sokkel wordt het onderste gedeelte van het gebouw bedoeld, die architecturaal ook een andere inrichting krijgt. De sokkel van het gebouw omvat minimaal de eerste bouwlaag en maximaal de eerste twee bouwlagen. In de sokkel zijn geen woongelegenheden toegelaten.

De bouwdiepte van 17m wordt opgelegd in functie van een kwalitatieve binnenruimte. Onderling kunnen de verdiepen (= bouwlagen boven het gelijkvloers) binnen de zone van 30m wel verschuiven ten opzichte van elkaar om voldoende vrijheid te geven aan het architecturaal ontwerp:



Bij hoogbouw is het soms noodzakelijk dubbele circulatiekernen te gebruiken. Omdat deze meer ruimte innemen en daardoor de inrichting met kwalitatieve binnenruimte in het gedrang zouden kunnen komen, kan de bouwdiepte in dat geval verhoogd worden van 17 tot 20 meter.

### 3.2.6 VORMGEVING

- Dakvorm: vrij.
- Vanaf de 8<sup>e</sup> bouwlaag mogen doorlopende glasoppervlaktes maximaal 10m<sup>2</sup> bedragen langs de oost- en westzijde.
- De vormgeving van de gebouwen moet gebeuren met een kwalitatieve en duurzame architectuur, waarbij de beeldkwaliteit duurzaamheid uitstraalt. Er moet gebruik gemaakt worden van duurzame materialen met een doordachte materiaalkeuze voor de gevels, waarbij lichtreflectie en spiegelen effect maximaal wordt voorkomen.
- De gevels aan de west- en noordzijde van de zone moeten opgebouwd worden met geluidswerende materialen van ten minste 36 dB.

Kan ook bijvoorbeeld door verstoren van de reflectie, de hoek van het raam zo plaatsen dat het de grond reflecteert, getint glas of bewerkt glas gebruiken, ...

Uitstraling duurzaamheid: groendak, vertikaal groen, dak- of terrastuin, ingewerkte zonnepanelen,...

### 3.2.7 VERLICHTING

Permanente verlichting die lichtverstrooiing veroorzaakt is niet toegelaten op het project. Verlichting aan de buitenzijde van de gebouwen is enkel in de doorsteken toegelaten.

De verlichting in de doorsteken is in functie van de veiligheid. Naar verlichting toe wordt de aanbeveling gemaakt om te werken met amberkleurige, neerwaarts gerichte UV-arme LED verlichting.

### 3.2.8 PARKEREN EN TOEGANKELIJKHEID

#### Parkeren voor gemotoriseerde voertuigen

Het parkeren voor gemotoriseerde voertuigen binnen de zone wordt als volgt georganiseerd:

- De parkeerbehoefte i.f.v. wonen wordt opgevangen in een collectieve ondergrondse parking binnen de bestemmingszone of indien (milieu)technisch niet mogelijk:
  - binnen de bestemmingszone ongelijkvloers.
- De parkeerbehoefte i.f.v. functies andere dan wonen wordt opgevangen op een (combinatie van) volgende mogelijkheden:
  - Binnen de bestemmingszone ongelijkvloers.
  - Binnen een straal van 250m van de bestemmingszone ondergronds onder het openbaar domein

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen moet rekening gehouden worden met het geldend juridisch kader op het moment van de aanvraag.

De parkeerbehoefte zal via een project-mer of MOBBER aangetoond worden.

Ongelijkvloers = onder maaiveld of vanaf 1<sup>e</sup> verdiep.

Noodzakelijk = wordt noodzakelijk geacht door de stad Brugge.

- Binnen een straal van 250m van de bestemmingszone op een ander privaat domein
- Noodzakelijke (kort)parkeerplaatsen kunnen wel steeds worden voorzien op het gelijkvloers.
- Er dient gestreefd te worden naar het voorzien van zones voorzien met gemarkeerde plaatsen voor autodelen.
- Bij een gefaseerde invulling
  - Dient steeds minimum de parkeerbehoefte van deze fase gegarandeerd te worden.
  - Kunnen de nog niet ingevulde delen op het maaiveld tijdelijk gebruikt worden om de parkeerbehoefte op te vangen.

#### Gefaseerde ontsluiting van de site en toegang tot de parking

Er is per deelzone maximaal één toegang en één uitrit voor gemotoriseerd verkeer voor het parkeren van niet-woonfuncties toegelaten, en maximaal één toegang en één uitrit voor gemotoriseerd verkeer voor het parkeren van woonfuncties.

Tot zolang deelzone B geen deel uitmaakt van de gefaseerde aanvragen tot ontwikkeling van het gebied, gelden volgende bepalingen naar ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer:

- De ontsluiting voor zowel parking van woonfuncties als niet woonfuncties is vrij.

Op het moment dat deelzone B deel uitmaakt van de aanvraag tot ontwikkeling van het gebied gelden volgende bepalingen:

- De ontsluiting van de parking voor commerciële en publieke (niet-wonen) functies naar de Kustlaan zal langs de zone voor Kade ten oosten van de bebouwing van de 'zone voor wonen Noord' dienen te gebeuren.
- De ontsluiting van de parking voor woonfuncties in deelzone B moet ook oostelijk gebeuren
- De ontsluiting van de parking voor woonfuncties in deelzone A is vrij.

De niet-woonfuncties worden beperkt in oppervlakte en zullen daarom vanuit dit deelzone minder verkeer genereren. Er dient vanuit de milderende maatregelen van de Plan Mer wel gestreefd te worden naar een oostelijke ontsluiting van de toegang tot de parking voor niet-woonfuncties.

- Bij voorkeur worden de toegangen voor bewonersparking en commerciële/publieke parking gecombineerd vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik en een verkeersveiliger maaiveld.

#### Parkeren van fietsen

Het parkeren voor fietsers binnen de zone wordt als volgt georganiseerd:

- De volledige parkeerbehoefte voor fietsers wordt georganiseerd binnen deze bestemmingszone. Deze fietsparkeerplaatsen worden voorzien op een goed bereikbare overdekte plaats geclusterd nabij elke toegang.
- Bij een gefaseerde invulling dient steeds minimum de parkeerbehoefte van deze fase gegarandeerd te worden.

Fietsparkeerplaatsen op een niveau anders dan gelijkvloers zijn mogelijk mits deze bereikbaar zijn via afdoende gedimensioneerde faciliteiten die een vlotte toegankelijkheid waarborgen voor een persoon met de fiets aan de hand

### 3.2.9 NIET BEBOUWDE PERCEELSDLEN

#### Inrichting publieke ruimte

Alle ruimten gelegen buiten de bebouwingsblokken dienen kwalitatief ingericht te worden als publieke ruimten en kunnen dus niet afgesloten worden. De inrichting dient afgestemd te worden op de omliggende publieke ruimte en dient optimaal ingericht te worden i.f.v. sociale veiligheid.

i.f.v. sociale veiligheid: geen donkere hoekjes, neerwaartse verlichting, visuele interactie met de omgeving.

#### Doorsteek

De doorsteken worden ingericht als publiek toegankelijke doosteek met doorzicht van achterliggende woonwijk tot de jachthaven. In functie van het doorzicht wordt enkel laag groen toegelaten.

De bebouwing binnen deze zone wordt onderbroken worden in het verlengde van de Noordhinderstraat, de Wandelaarstraat en de Visserstraat (zie inplanting bebouwing),

#### Groen

Hoog opgaand groen wordt niet toegelaten langs de hogere bebouwing, ter hoogte van glasoppervlaktes groter dan 10m<sup>2</sup>.



## ART. 4 ZONE VOOR GEMENGD WONEN

4

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

ART. VERORDENEND

TOELICHTEND

### 4.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

#### 4.1.1 BESTEMMING

- Wonen
- Woonondersteunende functies en diensten
- vakantiewoningen en tweede verblijven
- Kleinschalige detailhandel
- Kantoren
- Restaurant en cafés
- Socio-culturele inrichtingen
- Gemeenschaps – en nutsvoorzieningen
- Recreatieve inrichtingen
- Vrije beroepen
- Niet hinderlijke ambachtelijke bedrijvigheid

Volgende bijkomende voorwaarden zijn geldig

- Bij herbouw en/of nieuwbouw wordt voor de percelen langs de Werfkaai, Tijdokstraat, Vismijnstraat en Rederskaai op de gelijkvloerse verdieping verplicht een niet-woonfunctie of woonfunctie met collectieve component of woonvorm aangepast aan de woonzorgvraag ondergebracht.

Onder wonen wordt begrepen: woningen en bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, moestuin, ...

Alle vormen van wonen zijn toegelaten als hoofdbestemming: één- en meergezinswoningen, zorgwonen, collectief begeleide woonvormen, ... Er moet hierbij gestreefd worden naar permanente woonvormen. Het aandeel tweede verblijven moet beperkt blijven omwille van de leefbaarheid in de gebouwen en de buurt.

Onder kleinschalige detailhandel wordt begrepen: kruidenier, krantenwinkel, niet-warme bakker,...

Onder woonondersteunende functies en diensten wordt begrepen: kinderopvang, strijkatelier, woonzorgcentrum,...

In functie van mogelijke geluidshinder van de haven wordt bij nieuwe bebouwing vooropgesteld om langs de zijde Kielbankstraat en Tijdokstraat de minder geluidsgevoelige functies te voorzien.

In kader van het streven naar een grotere woonmix, worden specifieke woonvormen die functioneel meer passen bij niet-woonfuncties ook toegelaten op de gelijkvloerse verdieping.

Er wordt een percentage tweede verblijven en vakantiewoningen toegelaten én een voldoende sterk voorzieningenapparaat toegelaten en gestimuleerd, zodat

- Max. 50% van de totale bvo per gebouw of per gebouwengroep indien deel uitmakend van één bouwproject, mag ingericht worden als tweede verblijf en/of vakantiewoning.

#### 4.1.2 NIET TOEGELATEN

- dancings, kansspelen, casino's en lunaparken
- grootschalige kleinhandel
- groothandel

## 4.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

### 4.2.1 PLAATSING VAN DE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES

#### Inplanting voorgevel

- Voorbouwlijn: op rooilijn
- In functie van een kwalitatief architecturaal concept op een projectgebied van minimum 3000m<sup>2</sup> is het mogelijk af te wijken van deze voorbouwlijn en vrije volumes in te richten.

#### Inplanting zijgevel

- Afstand tot zijkavelgrens 0m of minimaal 3m.

#### Inplanting achtergevel

- Afstand tot achterkavelgrens 0m of minimaal 3m.

### 4.2.2 GABARIET

#### Gabariet deelzone A en B

het gebied op langere termijn ook terug aantrekkelijker wordt voor permanente bewoners. Het aandeel tweede verblijven en/of vakantiewoningen mag niet overwegen. We kunnen stellen dat de grens van de term overwegend theoretisch op de helft kan worden gelegd, bovendien is 50% ook de grens tussen hoofd- en nevenbestemming.

Er wordt verwezen naar de algemene bepalingen i.f.v. de noodzaak van een inrichtingsstudie bij aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact en voor een project vanaf 25 woonegelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

Er moet steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens van aanpalende zones aangebouwd worden.

Er kan enkel op 0 meter gebouwd worden indien op het buurperceel eveneens op de perceelsgrens werd gebouwd.

De bebouwing op de hoek Vismijnstraat-Noordhinderstraat moet het gabariet volgen van de Noordhinderstraat.

- Binnen een bouwstrook van 17m langs de Tijdokstraat en 17m langs de Vismijnstraat, met uitzondering van de bouwstrook van 17m vanaf de Noordhinderstraat:
  - Maximaal 6 bouwlagen incl. (plat) dak
  - Bouwhoogte: max. 19m
- Alle andere bebouwing;
  - Maximaal 4 bouwlagen incl. (plat) dak
  - Bouwhoogte: max. 13m
- Bouwdiepte: max. 17m

Gabariet deelzone C en D:

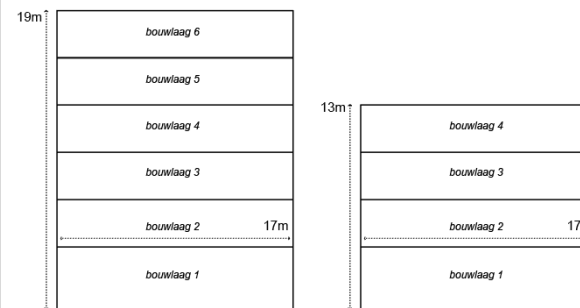
- Maximaal 4 bouwlagen incl. (plat) dak
- Bouwhoogte: max. 13m
- Bouwdiepte: max. 17m

Gabariet deelzone E en F:

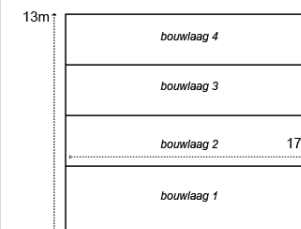
- Binnen de bouwstrook voor verdiepingen van 15m grenzend aan de Rederskaai:
  - maximaal 6 bouwlagen incl. (plat) dak
  - bouwhoogte max. 19m
- Alle andere bebouwing;
  - maximaal 3 bouwlagen incl. (plat) dak
  - Bouwhoogte: max. 10m
- Bouwdiepte gelijkvloers: max. 20m
- Bouwdiepte op de verdiepingen: max. 15m.

Bouwstrook: strook die voor bebouwing in aanmerking komt

Grafische weergave gabarieten deelzones A en B:

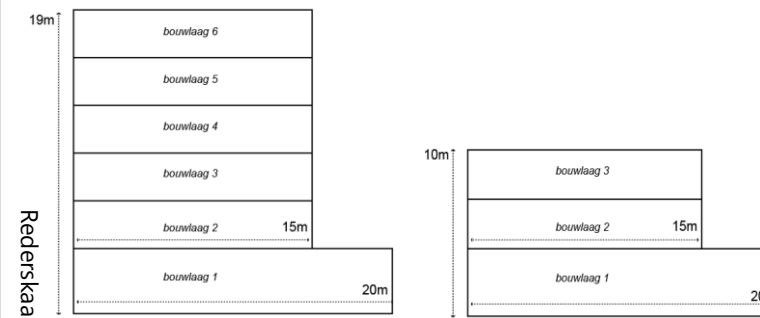


Grafische weergave gabarieten deelzones C en D:



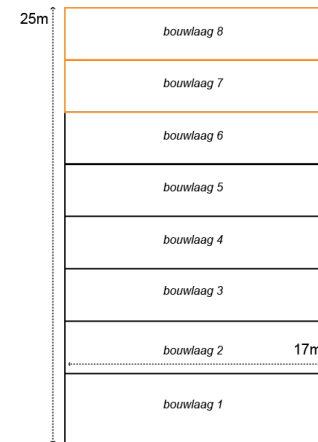
Bouwstrook: strook die voor bebouwing in aanmerking komt

Grafische weergave gabarieten deelzone E en F:



### Gabriet 'architecturaal accentpunt'

- Ter hoogte van de overdruk 'architecturaal accentpunt' kan het aantal bouwlagen over een breedte van 17m en diepte van 17m worden verhoogd tot 8 bouwlagen. Bijkomend zijn de voorwaarden van art. 22 architecturaal accentpunt geldig.
- Bouwhoogte: max. 25m
- Bouwdiepte: max. 17m
- Dit accentpunt kan enkel gerealiseerd worden indien het zich bevindt binnen een projectgebied van minimum 3000 m<sup>2</sup>, waarbij het binnengebied bouwvrij blijft.



#### 4.2.3 TERREINBEZETTING – BEBOUWINGSPERCENTAGE - VERHARDINGSGRAAD

- deelzones A,B, C en D hebben een maximaal bebouwingspercentage van 50% in volgende gevallen:
  - bij projectgebieden van minimum 3000m<sup>2</sup>
  - bij delen van projectgebieden waar gekozen wordt om vrije volumes, niet grenzend aan de rooilijn, in te richten, geldt
  - bij een projectgebied waar het 'architecturaal accentpunt' gerealiseerd wordt.
- Niet bebouwde perceelsdelen mogen voor maximaal 30% worden verhard.

#### 4.2.4 VORMGEVING

- Dakvorm
  - De dakvorm is vrij. Maar moet gerealiseerd worden binnen de toegelaten gebouwenvolpe.
  - De nokrichting is vrij te bepalen mits verantwoord in het straatbeeld.
- Bij aaneengesloten bebouwing moet gezorgd worden voor een goede aansluiting bij reeds bestaande gebouwen op de buurpercelen.

- Rond de dokken wordt een hoge architecturale beeldkwaliteit beoogd. De bebouwing wordt als een geheel met zijn omgeving ontworpen, waarbij er aandacht is voor de samenhang en diversificatie van het geheel van de bebouwing op de sites en in de omgeving.
- Waar mogelijk moet gedacht worden aan een beeldkwaliteit die duurzaamheid uitstraalt.
- De gevels langs de Kielbankstraat, Werfkaai, Tijdokstraat, Wittebankestraat en de noordelijke gevels van zones E en F moeten opgebouwd worden met geluidswerende materialen van ten minste 36 dB.

Uitstraling duurzaamheid: groendak, vertikaal groen, dak- of terrastuin, ingewerkte zonnepanelen,...

#### 4.2.5

##### PARKEREN

- Per project mag slechts 1 inrit en 1 uitrit worden gerealiseerd over een maximale gezamenlijke breedte van 6m.
- Ondergrondse parkeergarages zijn toegelaten
  - voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren;
  - Indien een bodemlaag van 1m boven de ondergrondse garage wordt behouden.
- De toegang tot een ondergrondse parkeergarage dient geïntegreerd te worden in het hoofdgebouw.

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen moet rekening gehouden worden met het geldend juridisch kader op het moment van de aanvraag.

Omwille van de levensvatbaarheid van het groen boven de ondergrondse parkings en om de inrichting duurzaam groen te verzekeren wordt een bodemlaag van 1m opgelegd.

Bij ondergrondse parkings dient een bodemlaag van min. 1 meter te worden behouden in functie van duurzaam groenaanleg.

#### 4.2.6

##### NIET BEBOUWDE PERCEELSDLEN

De niet-bebouwde en niet-verharde perceelsdelen moeten als groene ruimte worden aangelegd.

Groenaanplantingen bestaan uit streekeigen groen die in relatie staat tot de groeninrichtingen op het openbaar domein.

Er dient rekening gehouden te worden met de streekeigen droge kalkrijke zandbodem.

Streekeigen duinstruweel en grasland en struiken en bomen zoals o.a. Duindoorn, Eensteilige meidoorn, Gewone vlier, Egelantier, Hondсроos, Wilde kardinaalsmuts, Kruipe en grauwe wilg

## ART. 5 ZONE VOOR COMMERCIELE FUNCTIE IN GROEN KADER

5

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

ART. VERORDENEND

### 5.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

#### 5.1.1 HOOFDBESTEMMING

- Hotels
- Kantoren
- Restaurant en cafés
- Socio-culturele inrichtingen
- Niet-hinderlijke recreatieve inrichtingen

Er is maximaal 1 conciërgewoning toegelaten per instelling/bedrijf onlosmakelijk gekoppeld aan de activiteit en geïntegreerd in de bebouwing.

#### 5.1.2 NIET TOEGELATEN

- wonen
- vakantiewoningen
- dancings, kansspelen, casino's en lunaparken
- (klein)handel

TOELICHTEND

Vakantiewoningen zijn niet toegelaten

Onder hinderlijk worden hier o.a. verstaan:

- Lichthinder ten opzichte van de buurt is verboden
- Nachtelijke activiteiten zijn verboden
- Parkeerdruk in de woonstraat mag niet verhoogd worden.
- Lawaaiige activiteiten zijn verboden

Volgende recreatieve activiteiten zijn niet hinderlijk en dus toegestaan zijn lokalen voor de jeugdbeweging, een balsportterrein, een speeltuin, ...

- Hinderlijke recreatieve inrichtingen

## 5.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

### 5.2.1 PLAATSING VAN DE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES

#### Bouwvorm

Vrij

#### Inplanting

- Op minimaal 12m van de rooilijn t.h.v. Isabellalaan
- Op minimaal 8m van de 'zone voor spoor'
- 45° regel is geldig t.o.v. zones met bestemmingscategorie wonen en/of percelen met een wooninvulling.

### 5.2.2 GABARIET

#### Bouwhoogte

- Maximaal 5 volledige bouwlagen + 1 bouwlaag binnen een hellend dak met dakhelling van maximaal 60° dat als nuttige ruimte kan ingericht worden, of een volume binnen het toegelaten dakgabariet indien een plat dak wordt gerealiseerd.
- Bouwhoogte: max. 19m

#### Bouwdiepte

- geen maximale bouwdiepte

Volgende recreatieve activiteiten zijn hier hinderlijk en dus niet toegestaan: o.a. manege, paintball, karting, lawaaierige motorcross, ...

Er wordt verwezen naar de algemene bepalingen i.f.v. de noodzaak van een inrichtingsstudie bij aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact en voor een project vanaf 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

Grafische weergave gabariet

### 5.2.3 TERREINBEZETTING - VERHARDINGSGRAAD

- Maximaal 3750m<sup>2</sup> van de zone kan bebouwd worden.
- Minimaal 6000m<sup>2</sup> van de zone dient onverhard en groen ingericht te worden

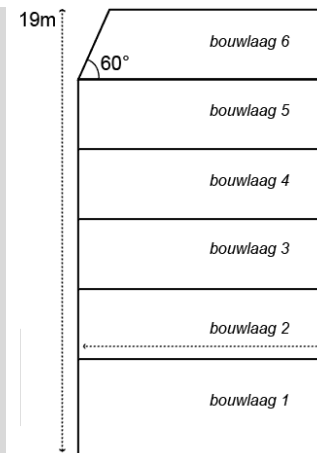
### 5.2.4 VORMGEVING

- Dakvorm
  - De dakvorm is vrij.
  - De nokrichting is vrij te bepalen mits verantwoord in het straatbeeld.
- Bij aaneengesloten bebouwing moet gezorgd worden voor een goede aansluiting bij reeds bestaande gebouwen op de buurpercelen.

### 5.2.5 ONTSLUITING EN PARKEREN

Gemotoriseerd verkeer:

- De volledige parkeerbehoefte wordt georganiseerd binnen deze bestemmingszone
- Er mag niet worden ontsloten langs de Isabellalaan.



Het gaat om ongeveer 25% van de zone.

Het gaat om ongeveer 40% van de zone.



- Er mag per kavel maximaal 1 toegang van en naar de Kustlaan worden ingericht
- Parkeerplaatsen worden in eerste instantie gegroepeerd én ondergronds ingericht.
- Individuele parkeerplaatsen mogen niet rechtstreeks ontsluiten op de Kustlaan.

Fietsverkeer:

- De fietsenberging wordt geïntegreerd in het hoofdvolume. Een spreiding in functie van optimaal functioneren op de site wordt opgelegd.

#### 5.2.6

#### NIET BEBOUWDE PERCEELSDLEN

- Minimaal 6000m<sup>2</sup> van de zone dient onverhard en groen ingericht te worden
- Niet bebouwde, onverharde perceelsdelen dienen ingericht te worden met kwalitatief streekeigen groen en/of recreatief groen i.f.v. de hoofdbestemming.
  
- Per 5 parkeerplaatsen dient een plantvak met een grootte van 1 parkeerplaats ingericht te worden met opgaand groen;

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen moet rekening gehouden worden met het geldend juridisch kader op het moment van de aanvraag.

Er dient rekening gehouden te worden met de streekeigen droge kalkrijke zandbodem.

Streekeigen duinstruweel en grasland en struiken en bomen zoals o.a. Duindoorn, Eensteilige meidoorn, Gewone vlier, Egelantier, Hondсроos, Wilde kardinaalsmuts, Kruipe en grauwe wilg

Recreatief groen, zoals speelveld,...

## ART. 6 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN

6

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'

ART. VERORDENEND

TOELICHTEND

### 6.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

6.1.1 Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut en sport(park)

Zoals o.a. school, kinderopvang, crèche,...

Er is 1 conciërgewoning toegelaten met een maximale vloeroppervlakte van 250m<sup>2</sup>. Deze dient in de bebouwing geïntegreerd te worden.

Er is 1 cafetaria toegelaten met een maximale vloeroppervlakte van 250m<sup>2</sup>.

Alle aanverwante inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving niet overschrijden, zijn toegelaten.

Onder aanverwante inrichtingen worden o.a. verstaan: toegangswegen en aanhorigheden, speelplein, speelgroen, parkeerplaatsen, ...

### 6.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Er wordt verwezen naar de algemene bepalingen i.f.v. de noodzaak van een inrichtingsstudie bij aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact en voor een project vanaf 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

6.2.1 PLAATSING VAN DE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES

Bouwworm

vrij

Inplanting

- Op minimum 10m van de zonegrenzen van art. 1 'Zone voor wonen zuid' en art. 11 'Zone voor openbare wegenis'
- Voorbouwlijn: op rooilijn of minimaal 10 meter t.o.v. rooilijn.

#### 6.2.2 GABARIET

- Bouwhoogte
  - maximaal 3 bouwlagen inclusief dak.
  - Maximaal 10m

#### 6.2.3 TERREINBEZETTING - BEBOUWINGSPERCENTAGE

- Bebouwingspercentage: maximaal 75%.

#### 6.2.4 VORMGEVING

- De dakvorm is vrij
- Technische installaties mogen niet zichtbaar zijn vanop de openbare weg.

#### 6.2.5 ONTSLUITING EN PARKEREN

##### Gemotoriseerd verkeer

- Er mag niet worden ontsloten naar de Isabellalaan.
- Parkeerplaatsen worden in eerste instantie gegroepeerd ingericht en dienen op eigen terrein ingericht te worden.

##### Fietsverkeer:

- De fietsenberging wordt geïntegreerd in het hoofdvolume. Een spreiding in functie van optimaal functioneren op de site wordt opgelegd.

#### Grafische weergave gabariet:



*Zie ook algemeen voorschrift omtrent inrichtingsstudie (zie algemene bepalingen 0.1.15)*

6.2.6 NIET BEBOUWDE PERCEELSDLEN

Niet bebouwde, onverharde perceelsdelen dienen ingericht te worden met kwalitatief streekeigen groen en/of recreatief groen i.f.v. de hoofdbestemming.

Streekeigen duinstruweel en grasland en struiken en bomen zoals o.a. Duindoorn, Eensteilige meidoorn, Gewone vlier, Egelantier, Hondсроos, Wilde kardinaalsmuts, Kruipeude en grauwe wilg

Recreatief groen, zoals speelveld,...

## ART. 7 ZONE VOOR SPOOR MET NABESTEMMING GROEN PARK

7

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur' met nabestemming 'overig groen'

ART. VERORDENEND

TOELICHTEND

### 7.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

7.1.1 De zone is bestemd voor de instandhouding of inrichting van een goederenspoor, als nabestemming zijn de bestemmingsvoorschriften van artikel 9 'zone voor groen park' geldig.

De nabestemming treedt in werking in elk van volgende gevallen:

- Indien het gedeelte van het goederenspoor ten noorden van de Kustlaan in 2025 nog steeds geen gebruik als treinspoor kent, zal voor dat deel van de zone de nabestemming al in werking worden gesteld.
- Indien het gedeelte van het goederenspoor ten zuiden van de Kustlaan in 2030 nog steeds geen gebruik als treinspoor kent
- Indien er werd voorzien in een permanente alternatieve spoorontsluiting voor het betrokken havendeel (Zweedse Kaai) of indien de nodige afgeleverde vergunningen daarvoor definitief rechtsgeldigheid hebben verkregen.
- Indien de spoorbeheerder én de havenbeheerder te kennen geven dat de spoorontsluiting in de toekomst niet meer gebruikt zal worden.

Huidig havenbeheerder = MBZ en huidig spoorbeheerder = Infrabel

## 7.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

### 7.2.1 ALGEMEEN

Binnen het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegestaan die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, voor zover de ruimtelijke samenhang behouden blijft.

Tot zolang de nabestemming niet in werking is getreden, mag hierbij het gebruik van de spoorweg niet in gedrang worden gebracht.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:

- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande infrastructuur en nutsleidingen;
- bestaande vergunde toegangen en erfdienstbaarheden kunnen behouden blijven, nieuwe toegangen zijn niet toegelaten.

Als nabestemming zijn de inrichtingsvoorschriften van artikel 9 'zone voor groen park' geldig.

### 7.2.2 BEBOUWING

- bebouwing is niet toegelaten.

Op die manier kunnen de tuinen op lange termijn ontpit worden.

## ART. 8 ZONE VOOR SPOOR MET NABESTEMMING WONEN

8

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur' met nabestemming 'wonen'

ART. VERORDENEND

TOELICHTEND

### 8.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

8.1.1 De zone is bestemd voor de instandhouding of inrichting van een goederenspoor, als nabestemming zijn de bestemmingsvoorschriften van artikel 2 'zone voor wonen Noord' geldig.

De nabestemming treedt in werking in elk van volgende gevallen:

- Indien het gedeelte van het goederenspoor ten noorden van de Kustlaan in 2025 nog steeds geen gebruik als treinspoor kent.
- Indien het gedeelte van het goederenspoor ten zuiden van de Kustlaan in 2030 nog steeds geen gebruik als treinspoor kent
- Indien er werd voorzien in een permanente alternatieve spoorontsluiting voor het betrokken havendeel (Zweedse Kaai) of indien de nodige afgeleverde vergunningen daarvoor definitief rechtsgeldigheid hebben verkregen.
- Indien de spoorbeheerder én de havenbeheerder te kennen geven dat de spoorontsluiting in de toekomst niet meer gebruikt zal worden.

Huidig havenbeheerder = MBZ en huidig spoorbeheerder = Infrabel

## 8.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

### 8.2.1 ALGEMEEN

Binnen het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegestaan die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, voor zover de ruimtelijke samenhang behouden blijft.

Tot zolang de nabestemming niet in werking is getreden, mag hierbij het gebruik van de spoorweg niet in gedrang worden gebracht.

Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:

- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande infrastructuur en nutsleidingen;
- Bestaande vergunde toegangen en erfdienstbaarheden kunnen behouden blijven, nieuwe toegangen vanuit art.7 zone voor spoor met nabestemming park zijn niet toegelaten

Als nabestemming zijn de inrichtingsvoorschriften van artikel 2 'zone voor wonen Noord' geldig.

### 8.2.2 BEBOUWING

- bebouwing is niet toegelaten.

Op die manier kunnen de tuinen op lange termijn ontpit worden.



## ART. 9 ZONE VOOR GROEN PARK

9

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'

ART. VERORDENEND

TOELICHTEND

### 9.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

9.1.1 De zone is bestemd voor de instandhouding en de ontwikkeling van een (semi-) publieke groene ruimte.

### 9.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

9.2.1 ALGEMEEN

Binnen het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegestaan die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, voor zover de ruimtelijke samenhang behouden blijft. Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:

- Het aanbrengen van kleinschalige constructies, infrastructuur en verharding, gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik/medegebruik van de buurt.
- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande infrastructuur en nutsleidingen;
- Werken in functie van het verhogen van het waterbergend vermogen;
- bestaande vergunde toegangen en erfdienstbaarheden kunnen behouden blijven, nieuwe toegangen zijn niet toegelaten

Waaronder het aanleggen of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, speeltoestellen, rustbanken, openbare fietsenstallingen...

9.2.2 BEBOUWING

- Bebouwing is niet toegelaten.

### 9.2.3 GROENAANLEG

- Onverharde perceelsdelen dienen ingericht te worden met kwalitatief groen en/of recreatief groen.
- Bestaand waardevol opgaand groen en bomenbestand moet maximaal behouden blijven en versterkt worden.

## ART. 10 ZONE VOOR GROEN KADEPARK

10

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'

ART. VERORDENEND

TOELICHTEND

### 10.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

10.1.1 De zone is bestemd voor de instandhouding en de ontwikkeling van een openbaar groengebied met recreatief medegebruik en bijhorende dijken en wegenis . Het behoud en herstel van het waardevolle droog duingrasland en bomenbestand staat voorop.

Het groengebied kan ontmoetingsplekken bevatten, een beleef- en belevingstuin, enz.

Zachte recreatie betreft niet-belastende activiteiten voor de mens, fauna en flora.

Ter hoogte van de overdruk 'clubgebouw' zijn ook clubgebouwen toegelaten.

Maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het clubgebouw kan ingevuld worden met detailhandel en/of reca die onlosmakelijk verbonden met de club en geïntegreerd is in het gebouw.

Clubgebouwen met detailhandel en/of reca zijn enkel mogelijk mits precare vergunning (dus moeten kunnen weggenomen worden indien bevoegde overheid dit vraagt).

Bijkomend zijn de voorwaarden van art. 23 'clubgebouw' geldig.

### 10.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

10.2.1 ALGEMEEN

Binnen het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegestaan die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, voor zover de ruimtelijke samenhang behouden blijft. Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten:

Waaronder het aanleggen of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer, speeltoestellen, rustbanken, openbare fietsenstallingen...

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur en verharding, gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor recreatief medegebruik/medegebruik van de buurt.
- Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande infrastructuur en nutsleidingen;
- Werken in functie van het verhogen van het waterbergend vermogen;
- Werken in functie van waterkering;
- Werken in functie van project nieuwe Zeesluis;
- Afsluitingen onder de vorm van levende hagen, eventueel in combinatie met draadafsluiting, met een maximale hoogte van 2m.
- Ter hoogte van de Paardenmarktstraat is de inrichting van parkeerplaatsen toegelaten.

#### 10.2.2 BEBOUWING

- Bebouwing is niet toegelaten, met uitzondering van het behoud en de (her)inrichting van het bestaand clubgebouw, aangeduid met overdruk 'clubgebouw' en bijhorende geldende voorschriften.

#### 10.2.3 VERHARDINGSGRAAD

- minimaal 50% van de zone dient onverhard te blijven en groen ingericht te worden .

Dit percentage is gebaseerd op de huidige toestand: een groen park met omliggende wegeninfrastructuur. Binnen het groen park vormt het beperken van verharding wel een belangrijk aandachtspunt.

#### 10.2.4 GROENAANLEG

- Onverharde delen dienen ingericht te worden met kwalitatief en/of recreatief groen.
- Het bestaand waardevol droog duingrasland, opgaand groen en het bomenbestand moet maximaal behouden blijven versterkt worden.

## ART. 11 ZONE VOOR KADE

11

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'

ART. VERORDENEND

TOELICHTEND

### 11.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

11.1.1 De zone is bestemd voor kade en plein met dagrecreatie, gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, openbare wegenis, voetgangersgebied, openbare parking en clubgebouwen.

Waaronder o.a. ook clubgebouwen.

Maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de clubgebouwen kan ingevuld worden met detailhandel en/of reca die onlosmakelijk verbonden met de club en geïntegreerd is in het gebouw.

Clubgebouwen met detailhandel en/of reca kunnen enkel mits precare vergunning (dus moeten kunnen weggenomen worden indien bevoegde overheid dit vraagt)

In deelzone A zijn volgende nevenbestemmingen mogelijk, indien onlosmakelijk verbonden aan de hoofdfunctie van dat gebouw en geïntegreerd in het gebouw:

- 1 conciërgewoning toegelaten met een maximale vloeroppervlakte van 250m<sup>2</sup>. Deze dient in de bebouwing geïntegreerd te worden.
- 1 cafetaria toegelaten met een maximale vloeroppervlakte van 250m<sup>2</sup>.

Alle infrastructuren onlosmakelijk verbonden aan de hoofd- en nevenbestemming is toegelaten.

Onder alle infrastructures onlosmakelijk verbonden aan de hoofd- en nevenbestemming worden ook terrassen meegerekend die aangebouwd zijn aan de gelijkvloerse horecazaak die in nevenbestemming in de gebouwen wordt toegelaten die zijn gelegen binnen art. 4 en 3 en die de terrasverordening volgen.

11.1.2 NIET TOEGELATEN

- Nachtwinkels, dancings, kansspelen, casino's en lunaparken
- grootschalige kleinhandel
- groothandel

## 11.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

### 11.2.1 PLAATSING VAN DE GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES

Er is geen bebouwing of constructies andere dan in functie van waterkering toegelaten:

- Binnen een vrijwaringszone voor kustverdedigingswerken van 10m langs de kade.
- In het verlengde van de projectzone reconversie oude vismijn, afgebakend door het verlengde van de zonegrenzen van deze zone.
- In het verlengde van de wegen Vismijnstraat, Tijdokstraat en Appenzakstraat, afgebakend door het verlengde van de rooilijnen van de wegen.
- Op de werfkaai

In de rest van de zone zijn volgende constructies en gebouwen toegelaten:

- Constructies t.b.v. tentoonstellings- en/of educatieve voorzieningen
- Maximaal 3 kleine gebouwenclusters, met nutsgebouwen, openbare gebouwen, dienst- of clubgebouwen: één ten noorden, één ten oosten en één ten zuiden van het Prins Albertdok.
- In deelzone A zijn gebouwen en constructies toegelaten met functie gemeenschapsvoorzieningen, openbaar nut of dagrecreatie en met specifiek karakter gelinkt aan de toeristische functie en/of buurtfunctie van het gebied Vissershaven/Zeebrugge dorp worden ingericht. De inplanting van deze bebouwing mag een optimale ontsluiting van de Vismijnstraat op de Kustlaan nooit in de weg staan

De open ruimte rondom gebouwen moet openbaar blijven en mag dus niet afgesloten worden.

### 11.2.2 GABARIET BEBOUWING

Er wordt verwezen naar de algemene bepalingen i.f.v. de noodzaak van een inrichtingsstudie. Bij aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact, voor een project vanaf 25 woongelegenheden, of voor een project vanaf 5000m<sup>2</sup> wordt een inrichtingsstudie gevoegd.

De minimale breedte van 10m voor de kade is de vrijwaringszone die aanwezig moet zijn in het kader van de kustverdedigingswerken.

Noch het open karakter van de volledige zone als van delen van de zone mogen in het gedrang komen:

- De belangrijke zichtlijnen Vismijnstraat, Tijdokstraat, dienen behouden te blijven. In het verlengde van deze wegen (afgebakend door het verlengde van de rooilijnen van deze wegen) kan geen bebouwing worden toegelaten.
- Ter hoogte van het deel Rederskaai ten oosten van het Prins Albertdok tussen de Kustlaan en de Graaf Jansdijk is de ruimte bijvoorbeeld te beperkt om meer dan één gebouwencluster toe te laten.

Kleine gebouwenclusters: beperkt aantal gebouwen die samen duidelijk een eenheid vormen door hun ligging, uitzicht, beheer,...

Grafische weergave gabariet:

Algemeen gabariet nutsgebouwen, openbare gebouwen, dienst- of clubgebouwen:

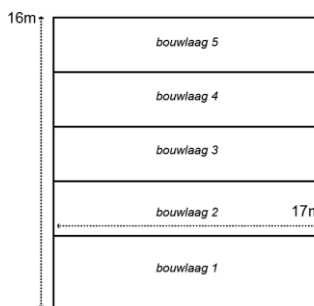
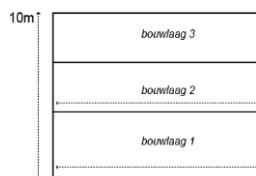
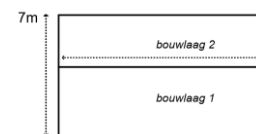
- Maximaal 2 bouwlagen + plat dak
- Bouwhoogte: maximaal 7m

Gabariet deelzone A:

- Maximaal 3 bouwlagen inclusief dak.
- Bouwhoogte: maximaal 10m

Gabariet architecturaal accentpunt:

- Ter hoogte van de overdruk 'architecturaal accentpunt' kan het aantal bouwlagen over een breedte van 17m en diepte van 17m worden verhoogd tot 5 bouwlagen met een maximale hoogte van 16m. Bijkomend zijn de voorwaarden van art. 22 architecturaal accentpunt geldig.



11.2.3 TERREINBEZETTING - BEBOUWINGSPERCENTAGE

Nutsgebouwen, openbare gebouwen, dienst- of clubgebouwen:

- Oppervlakte gebouw: maximaal 400m<sup>2</sup>

Gebouwen deelzone A:

- Bebouwingspercentage: maximaal 70%.

11.2.4 NIET BEBOUWDE PERCEELSDLEN

- Binnen het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegestaan die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, voor zover de ruimtelijke samenhang behouden blijft.

Zoals o.a. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur en verharding, gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor dagrecreatief

- Parkeerplaatsen worden in eerste instantie gegroepeerd en ondergronds ingericht.
- De toegang tot een ondergrondse parkeergarage dient geïntegreerd te worden in het hoofdgebouw.
- De inrichting van constructies met eenzelfde ruimtelijke impact als de toegelaten bebouwing kan enkel worden toegelaten met een strikt tijdelijk karakter.
- De fietsenberging worden in eerste instantie geïntegreerd in het hoofdvolume. Een spreiding in functie van optimaal functioneren op de site wordt opgelegd.
- De inrichting moet rekening houden met een optimale bereikbaarheid voor verschillende transportmodi tot de projectzone voor reconversie oude vismijn.

medegebruik/medegebruik door de buurt (speeltoestellen, rustbanken, openbare fietsenstallingen,...)

Onder strikt tijdelijk wordt bedoeld: niet het hele jaar door, steeds wegneembaar, dit kan verduidelijkt worden via een verordening, termijn kan worden opgelegd in de vergunning voor tijdelijke zaken,...

#### 11.2.5 GROENAAANLEG

- Onverharde delen dienen ingericht te worden met kwalitatief en/of recreatief groen.
- Bestaand waardevol opgaand groen en bomenbestand moet maximaal behouden blijven en waar nodig versterkt worden.



## ART. 12 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

12

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'

ART. VERORDENEND

TOELICHTEND

### 12.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

12.1.1 Deze zone is bestemd voor de inrichting van openbare wegenis en infrastructuren onlosmakelijk verbonden aan deze bestemming.

Onder infrastructuren onlosmakelijk verbonden aan de bestemming worden ook terrassen meegerekend die aangebouwd zijn aan gelijkvloerse horecazaken in de gebouwen gelegen binnen art. 4 en 3 en die de terrasverordening volgen.

### 12.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

12.2.1 Algemene inrichting openbare wegenis

- Binnen het gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegestaan die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, voor zover de ruimtelijke samenhang behouden blijft.
- Bij de inrichting van de zone dient een optimale zichtbaarheid voor alle verkeersdeelnemers in acht genomen te worden. De veiligheid voor fietsers en voetgangers moet steeds gegarandeerd worden.
- Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten, tenzij voor openbare nutsvoorzieningen, die verband houden met het openbaar domein.
- De zone wordt aangelegd met respect voor het karakter van de bebouwde omgeving.
- Groen is een belangrijke parameter bij de inrichting van het openbaar domein. Bij de inrichting van alle straten dient hier de nodige aandacht aan te worden besteed. De openbare groenvoorzieningen langs de openbare wegenis dienen te bestaan uit streekeigen bomen en struiken.
- De verlichting van de openbare wegenis dient op een zodanige wijze geplaatst te worden dat er minimale lichtverstrooiing aanwezig is.

Streekeigen duinstruweel en grasland en struiken en bomen zoals o.a. Duindoorn, Eenstijlige meidoorn, Gewone vlier, Egelantier, Hondсроos, Wilde kardinaalsmuts, Kruipe en grauwe wilg

- De inrichting moet rekening houden met een optimale bereikbaarheid voor verschillende transportmodi tot de projectzone voor reconversie oude vismijn.
- Er wordt voorzien in duidelijke signalisatie i.f.v. een leesbare route van en naar de parkings van zone voor reconversie Oude Vismijn
- Er wordt voorzien in een geactualiseerde inrichting, aangepast aan eventuele grotere ontwikkelingen in de omgeving.
- De Vismijnstraat dient ingericht te worden als een kwaliteitsvolle open ruimte, waarbij voldoende aandacht uitgaat naar de overgang tussen de woonfuncties en de commerciële functies.
- De inrichting van ondergrondse parkeergarages is toegelaten.
- De inrichting van een veilige toegang naar (ondergrondse) parkeergarages in aanpalende zones is toegelaten voor zover ze geen onveilige situaties creëren.

#### 12.2.2 Specifieke inrichting Kustlaan

Bij een herinrichting van de Kustlaan naar aanleiding van de aanleg van de Nx, worden minimaal volgende specifieke inrichtingsconcepten vooropgesteld:

- De Kustlaan wordt ingericht als openbaarvervoersas en lokale ontsluitingsweg voor de woonkern van Zeebrugge;
- De Kustlaan wordt vorm gegeven als publieke ruimte tussen dorp ten zuidoosten en visserswijk ten noordwesten, waarbij voldoende verkeersveilige en kindvriendelijke oversteken moeten voorzien worden.
- Er wordt ruimte voorzien voor ontmoeting en groen.
- Er wordt meer ruimte voorzien voor fietsers en voetgangers.

Naar verlichting toe kan de aanbeveling worden gemaakt om Uv-vrij LED verlichting te gebruiken met een neerwaarts gerichte straal.

De Kustlaan krijgt specifieke inrichtingsvoorschriften vanuit het toekomstperspectief om de Kustlaan naar aanleiding van de aanleg van de Nx her in te richten als openbaarvervoersas en ontsluitingsweg voor Zeebrugge.

Dit toekomstperspectief is opgenomen in diverse beleidsdocumenten en meer concreet wordt deze herinrichting gekoppeld aan het project rond de realisatie van de Nx.

Met de realisatie van de NX zal doorgaand havenverkeer in de toekomst worden afgewikkeld via de Isabellalaan N34 en zoveel als mogelijk worden gemeden op de N34a. De N34a Kustlaan kan zo in de toekomst een nieuwe rol opnemen binnen het weefsel van Zeebrugge.

Bij de opmaak van een visie voor de herinrichting van de Kustlaan zijn minimum volgende partijen te betrekken: AWV (wegbeheerder), het departement MOW (streefbeeld Nx en globaal functioneren van kamstructuur voor de ontsluiting van de kust) en afdeling AMT (relatie nieuwe sluis). Daarnaast heeft ook de visie over de aanpak van de goederenspoorlijn een impact op het functioneren van de N34 en N34a.

Herinrichting van de Kustlaan kan gebeuren met een bomenrij van streekeigen bomen. De plantsoenen of bermten waarin de bomen staan kunnen spontaan verruigen, of er kan een haag met bijvoorbeeld éénstijlige meidoorn.

## ART. 13 ZONE VOOR BUFFER

13

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'

ART. VERORDENEND

TOELICHTEND

### 13.1 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

13.1.1 Deze zone is bestemd voor de inrichting van een groene buffer tussen omliggende zones.

### 13.2 INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

13.2.1 ALGEMEEN

Ter hoogte van deze zone wordt een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing, afstand. De buffer (strook/zone) wordt voor ten minste 75% beplant met streekeigen struiken en bomen.

Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van de aanleg en het onderhoud van toegangswegen met inbegrip van de aanleg van brandwegen in waterdoorlatende verharding indien dit om redenen van brandveiligheid wordt opgelegd of van waterbeheersingswerken.

De aanleg van een fietspad is toegelaten voor zover de bufferende functie niet in het gedrang komt.

In de omgeving van de Vissershaven is het noodzakelijk om tussen het gebied voor overstap/overslag/diensten bij wegeninfrastructuur/ diensten bij waterweginfrastructuur en de aangrenzende zones in een buffer wordt voorzien.

Streekeigen struiken en bomen zoals o.a. Duindoorn, Eensteilige meidoorn, Gewone vlier, Egelantier, Hondсроos, Wilde kardinaalsmuts, Kruipe en grauwe wilg.

Houtkanten met deze beplanting zijn bloemenrijk, en bieden een schuil- en rustplaats en voedselbron voor insecten- en vogelsoorten.

## ART. 14 OVERDRUK: WONEN LANGS DE KUSTLAAN



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur

Bij percelen/kavels met deze aanduiding zijn voor gebouwen gericht naar en onder invloed van de Kustlaan, gezien hun specifieke ligging afwijkende inrichtingsvoorschriften geldig:

- In art. 1
  - bouwhoogte van maximaal 5 bouwlagen inclusief (plat) dak.
  - Maximaal bebouwingspercentage van 80%
  - Maximaal 30% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden.
- In art. 2
  - bouwhoogte van maximaal 3 bouwlagen inclusief (plat) dak.

## ART. 15 OVERDRUK: ONTSLUITING VOOR GEMOTORISEERD VERKEER



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur

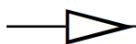
Ter hoogte van de aanduiding 'ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer' moet een ontsluitingsweg worden ingericht respectievelijk tussen de Kustlaan en de Heiststraat/Meeuwenstraat en tussen de Vismijnstraat en de Kustlaan.

De huidige ontsluitingsweg kan hierbij behouden worden, (ongelijkgronds) heringericht worden of verschoven worden in kader van een optimale ontsluiting voor eventuele nieuwe ontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving.

Aan deze aanduiding kan de as verschoven worden binnen de grenzen van onderliggende bestemmingszone ten opzichte van de ingetekende toestand op het grafisch plan.

Het traject binnen de zone kan vrij gekozen worden en zal aangetoond worden in de inrichtingsstudie die moet toegevoegd worden bij de vergunningsaanvraag voor eventuele nieuwe ontwikkelingen in de omgeving.

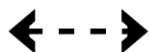
## ART. 16 OVERDRUK: MOGELIJKE ONTSLUITING VOOR GEMOTORISEERD VERKEER



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur

Ter hoogte van de aanduiding 'mogelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer' kan de bestaande ontsluitingsweg behouden blijven. Het traject van de interne ontsluiting binnen de zone kan vrij gekozen worden. Het huidige traject van openbare wegenis staat hierbij voorop.

## ART. 17 OVERDRUK: VOETWEG



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur

Ter hoogte van de aanduiding 'voetweg' wordt ter hoogte van de aanduiding de realisatie van een verbinding voor voetgangers vooropgesteld. De minimale breedte bedraagt 1,5m.

Aan het begin en einde van deze aanduiding kan de as verschoven worden over een afstand van 30m ten opzichte van de ingetekende toestand op het grafisch plan. Tussen het begin en eindpunt kan het traject vrij gekozen worden.

## ART. 18 OVERDRUK: SPOORWEG



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur

Ter hoogte van de aanduiding 'spoorweg' is een spoorweg gelegen. In de zones waar de overdruk is gelegen dient steeds rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van de spoorweg en een mogelijke ingebruikname ervan.

Om functionele relaties te leggen, zal bij het verdwijnen van (segmenten van) de spoorlijn, als nabestemming de inrichting van verbindingen voor de zachte weggebruiker (fietsers en voetgangers) worden vooropgesteld. De minimale breedte van deze verbinding bedraagt dan 3m.

Bij verdere uitwerking van de ruime omgeving zou kunnen blijken dat het niet zinvol is vast te houden aan dit bestaande tracé. Wanneer op een andere manier de functionele relatie wordt gelegd, dan is het een verschuiving van het tracé of alternatief tracé steeds mogelijk.

De spoorweg is momenteel niet in gebruik, maar wel nog fysiek aanwezig.

Het terug in gebruik stellen van deze spoorlijn is weinig waarschijnlijk, maar is vanuit de bestaande beheerder niet onmogelijk.

Het advies van de beheerder dient in de omgeving van de spoorweg steeds ingewonnen te worden.

## ART. 19 OVERDRUK: GROEN PLEIN



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur

Ter hoogte van deze aanduiding wordt bij herinrichting vooropgesteld specifieke aandacht te besteden aan de groeninrichting, de verblijfskwaliteit en de oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers, waarbij steeds een verkeersveilige oplossing wordt beoogd.

De inrichting van de overdruk wordt in zijn geheel ontworpen.

## ART. 20 OVERDRUK: KADEPLEIN



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur

Ter hoogte van deze aanduiding wordt bij herinrichting vooropgesteld om specifieke aandacht te besteden aan het doortrekken van de kadefuncties, de groeninrichting, de verblijfskwaliteit en de oversteekbaarheid voor voetgangers en fietsers, waarbij steeds een verkeersveilige oplossing wordt beoogd.

De inrichting van de overdruk zal in zijn geheel ontworpen worden.

## ART. 21 OVERDRUK: VEILIGE EN KINDVRIENDELIJKE OVERSTEEK



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur

Ter hoogte van de aanduiding 'veilige en kindvriendelijke oversteekplaats' wordt bij de inrichting vooropgesteld specifieke aandacht te besteden aan het verkeersveilig en kindvriendelijk oversteken van de Kustlaan voor voetgangers en fietsers. De oversteek kan hierbij het voet- en fietsverkeer tussen de Sint-Donaaskerkstraat en de Wandelaarstraat verbinden.

## ART. 22 OVERDRUK: ARCHITECTURAAL ACCENTPUNT



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur

Ter hoogte van de overdruk 'architecturaal accentpunt' kan het aantal bouwlagen over een breedte van 17m en diepte van 17m worden verhoogd tot:

- 5 bouwlagen met een maximale hoogte van 16m voor het architecturaal accentpunt in art. 11 'zone voor kade'
- 8 bouwlagen met een maximale hoogte van 25m voor het architecturaal accentpunt in art. 4 'zone voor gemengd wonen'

De bebouwing, aangrenzend aan dit accentpunt dient minimum 2 bouwlagen lager te liggen over een afstand van minimum 17m gerekend vanaf de overgang en moet ingericht worden met een groendak/dakterras. Bij de overgang van het accentpunt naar omliggende bebouwing, moet steeds voorzien worden in een architecturaal verantwoorde aansluiting met een afgewerkt straatbeeld.

De aanduiding is indicatief, het accentpunt kan binnen de grenzen van onderliggende bestemmingszone verschoven worden over een afstand van 30m ten opzichte van de ingetekende toestand op het grafisch plan.



## ART. 23 OVERDRUK: CLUBGEBOUW



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur

Ter hoogte van deze aanduiding is het behoud en (her)inrichting van een openbaar gebouw, dienst- of clubgebouw met nevenbestemming detailhandel en/of reca toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Inplanting: op minimaal 10m van de kade.
- Oppervlakte: Maximaal 400m<sup>2</sup>
- Maximaal 2 bouwlagen + plat dak
- Nachtwinkels, dancings, kansspelen, casino's en lunaparken zijn niet toegelaten.

Huidig clubhuis heeft een oppervlakte van ca. 320m<sup>2</sup>.

## ART. 24 OVERDRUK: GEBOUW MET ARCHITECTUURHISTORISCHE WAARDE



Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur

Deze gebouwen hebben een hoge architectuurhistorische waarde. In aanvulling op de inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone moeten alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen in functie staan van een maximaal behoud van het authentieke karakter en de architectuurhistorische waardevolle elementen (zowel exterieur als interieur).

De hoge architectuurhistorische waarde wordt bepaald door een combinatie van minimaal volgende criteria:

- erfgoedwaarde (historische, artistieke, industrieel-archeologische, volkskundige, wetenschappelijke, algemeen socio-culturele waarde);
- gaaf voorbeeld van een bepaalde architectuurstijl;
- typologie;
- zeldzaamheidswaarde;
- homogeniteit;
- waardevol interieur(elementen);
- ruimtelijke context;

Aanvragen worden voor advies voorgelegd aan de erfgoedconsulent van Stad Brugge.

