
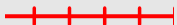


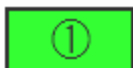
## 1 Voorschriften

Art.	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
	Deze kolom bevat de verordenende voorschriften.	Deze kolom bevat een toelichting of achtergrondinformatie bij de verordenende voorschriften in de eerste kolom.


### 0. ALGEMEEN

0.1	De toegelaten activiteiten binnen het plangebied moeten rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologisch erfgoed.	Het plangebied is volgens de (voorlopige) lokale archeologische advieskaart gelegen binnen een 'zone met advies'. Bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met een structurele wijziging van de bodem moet advies worden gevraagd aan de bevoegde archeologische dienst.
0.2	(symbolische aanduiding)  Deze zonegrens is verschuifbaar ten gunste van zone 1, bestemd voor parkgebied.	Zone 3 wordt, rekening houdend met de aanwezige activiteiten bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut, terwijl ze ook mogelijkheden biedt om geheel of gedeeltelijk te worden opgenomen in het park (zone 1).
0.3	'De inrichting van het plangebied moet rekening houden met het waterbergend vermogen van het gebied en de (potentiële) bufferfunctie die het vervult (kan vervullen). Een verlies aan buffercapaciteit door toegelaten werken, handelingen, inrichtingen en voorzieningen moet minstens gecompenseerd worden.'	Het plangebied vervult in het kader van het waterbeheer een belangrijke bufferfunctie. Het is daarom belangrijk dat minstens de bestaande bufferfunctie behouden blijft en dat het verlies aan bufferfunctie (bvb. door de realisatie van de voorziene bestemmingen in zone 2) gecompenseerd wordt. Doordat het bufferwater niet kan worden afgevoerd naar het openbare waterlopenstelsel en dit door de hoge grondwaterstand slechts vertraagd kan infiltreren, is het tevens belangrijk dat de buffercapaciteit verhoogd wordt (bvb. door uitbreiding van de



		<p>waterpartijen). Deze noodzaak dient te worden aangewend als een opportuniteit voor een kwalitatieve inrichting van het plangebied.</p>
<p>0.4</p>	<p>(symbolische aanduiding)</p>  <p>Enkelvoudige leiding In het gebied, aangeduid met deze overdruk, zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, de exploitatie en de wijzigingen van een ondergrondse transportleiding en haar aanhorigheden. De aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de enkelvoudige leiding en haar aanhorigheden niet in het gedrang worden gebracht.</p>	<p>Het tracé dat opgenomen wordt voor de enkelvoudige leiding is een symbolische aanduiding. Dat betekent dat de grens van het tracé gevolgd moet worden in de mate dat er geen onoverkomelijke obstakels zijn die een aanpassing vereisen. Onoverkomelijke obstakels zijn bijvoorbeeld bomen, structuur van de ondergrond, kleine constructies of andere obstakels voor het tracé die bij de opmaak van het RUP niet bekend zijn. Gebouwen vallen normaal gezien niet onder die obstakels omdat die bij de opmaak van het RUP bekend zijn. Aanhorigheden van een leiding zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leiding te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn. Voor welke stoffen de leiding gebruikt zal worden, wordt niet vastgelegd; dat is ruimtelijk niet relevant.</p>



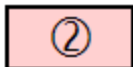
## 1. ZONE 1

1.1	<p>Zone 1 is bestemd als parkgebied. Het gebied is te behouden en te ontwikkelen als park met een sociale functie. Gebruik en inrichting zijn gericht op:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- laagdynamisch recreatief medegebruik</li> <li>- natuurwaarden</li> <li>- horticulturele invulling</li> <li>- erfgoedzorg</li> <li>- kwaliteitsvolle ruimtelijke samenhang</li> </ul> <p>Enkel werken, handelingen, inrichtingen, voorzieningen en wijzigingen in functie van het bovenstaande zijn toegelaten. Elke inrichting of bebouwing daarbuiten is niet toegestaan.</p>	<p>Het gebied is een parkachtige groene omgeving in Sint-Pieters. Door zijn ligging in het woongebied van Sint-Pieters is het wenselijk dat het (blijvend) de functie van openbaar park kan vervullen. Daarom is het gebied, in samenhang met zijn sociale functie, als park te behouden en te ontwikkelen.</p> <p>Onder laagdynamisch recreatief medegebruik wordt begrepen: wandelen, fietsen, sport en spel, ... .</p>
1.2	<p>Om een sociale functie te kunnen vervullen moet het gebied openbaar toegankelijk zijn. De mate waarin het gebied voor het publiek is opengesteld, moet minstens gegarandeerd blijven.</p>	<p>Om een sociale functie te kunnen vervullen moet een parkdomein geheel of gedeeltelijk vrij voor het publiek toegankelijk zijn.</p> <p>Het plangebied is grotendeels in privaat bezit (zie plan eigendomsstructuur). Een belangrijk deel van het gebied (met uitzondering van de geprivatiseerde gronden in de omgeving van de bebouwing) is sedert 2001, overeenkomstig de overeenkomst van bruikleen d.d. 2/10/2001, voor het publiek toegankelijk.</p>
1.3	<p>(symbolische aanduiding)</p> <p></p> <p>De bestaande vergunde functie kan behouden blijven. Verbouwing en herbouwen zijn toegelaten met een volumevermeerdering tot maximum 20% van het bestaande bouwvolume.</p>	<p>Parkgebieden zijn voor de toekomst van verdere bebouwing te vrijwaren. Daarom worden enkel voorschriften voor de bestaande <u>bebouwing</u> opgenomen. Het betreft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een woning (Vaartstraat nr. 55 ).</li> </ul> <p>Met 'bestaande vergunde functie' wordt bedoeld: woning.</p> <p>Als referentie voor het 'bestaande bouwvolume' geldt het vergunde bouwvolume zoals gekend op het moment van de inwerkingtreding van het RUP. Het bouwvolume bedraagt sinds 1978 (bvg 77/1359 tot het verbouwen van hoeve) bij benadering 975m<sup>3</sup>.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- het kasteel, het zadelhuis met ijskelder (Vaartstraat nr. 51) en de stallingen (Vaartstraat nr. 53). Hiervoor wordt verwezen naar art 1.6</li> </ul>
1.4	<p>(aanduiding in overdruk)</p>  <p>Alle werken, handelingen, wijzigingen moeten gebeuren met behoud en / of versterking van de stijlkenmerken van de Engelse landschapstuin.</p>	<p>Dit gebied omvat de oude kasteelsite met dubbele omwalling en een deel van het park richting spoorwegberm. Het heeft een cultuurhistorische waarde. Het wordt gekenmerkt door <u>typische elementen van de 19<sup>de</sup> eeuwse Engelse landschapstuinen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- een gevarieerde beplanting in afwisseling met open ruimten, resulterend in boeiende perspectieven en een ruimtelijke beleving</li> <li>- het belvédère torentje (zie verder)</li> </ul>
1.5	<p>(symbolische aanduiding)</p>  <p>Alle werken, handelingen, wijzigingen moeten gebeuren in functie van het behoud en herstel van de historische waarde waarvoor het goed beschermd is als monument.</p>	<p>Het belvédère torentje is bij ministerieel besluit d.d. 16.04.2004 beschermd als <u>monument</u> omwille van zijn historische waarde. Het beschermingsbesluit omschrijft de historische waarde als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 'een uitzonderlijk voorbeeld van een belvédère geïnspireerd op een 19<sup>de</sup> eeuwse vormgeving, doch met een eigentijds materiaalgebruik</li> <li>- gebouwd kort na wereldoorlog I door de eigenaar van het nabijgelegen goed Ter Poele om zijn domein te overzien</li> <li>- behoort tot het kwetsbare, kleine culturele erfgoed. Het is een uiting van de verfijnde levenswandel van de gegoede burgerij.'</li> </ul>

<p>1.6</p>	<p>(symbolische aanduiding)</p> <p></p> <p>Deze gebouwen hebben een architectuurhistorische waarde. Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met en in functie staan van een maximaal behoud van het authentieke karakter en de architectuurhistorische waarde.</p> <p>De bestaande vergunde functie kan behouden blijven.</p> <p>Deze gebouwen kunnen, in functie van een duurzame leefbaarheid ervan, geheel of gedeeltelijk een nieuw gebruik krijgen, dit voor zover de nieuwe functies door hun aard, karakter, omvang of door de uitoefening en het mobiliteitseffect ervan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) de cultuurhistorische waarde van de oude kasteelsite ongeschonden laten of versterken</li> <li>2) de architectuurhistorische waarde van de gebouwen ongeschonden laten of versterken</li> <li>3) verenigbaar zijn met of geen hinder vormen voor het laagdynamisch karakter van het park (zone 1) en zijn sociale functie.</li> </ol> <p>Verbouwen is toegelaten binnen het bestaande volume.</p>	<p>Het kasteel of het hof 'Ter Poele' is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de Afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse overheid.</p> <p>Het <u>kasteel, het zadelhuis met ijskelder en de stallingen</u> worden na verdere evaluatie door de stedelijke dienst monumentenzorg en stadsvernieuwing als kunst- of <u>architectuurhistorisch waardevol</u> aangeduid.</p> <p>Gezien deze gebouwen dateren van 1886 (dus van vóór de gewestplannen en de Wet van 29 maart 1962) kunnen ze worden beschouwd als zijnde vergund als woning (het kasteel) met bijgebouwen (het zadelhuis met ijskelder en stallingen).</p> <p>In functie van een duurzame leefbaarheid van de betreffende gebouwen moet een ander gebruik mogelijk zijn, doch het laagdynamisch karakter van het park (zone 1) en de erfgoedwaarde van de oude kasteelsite en de gebouwen zijn evenwel grenstellend.</p> <p>Dit moet in overleg gebeuren met de diensten van de Stad en de Vlaamse overheid die bevoegd zijn voor de zorg voor het onroerend erfgoed.</p>
<p>1.7</p>	<p>(symbolische aanduiding)</p> <p></p> <p>De dreef is integraal in stand te houden. Aanplanting ter vervanging van bomen</p>	<p>De dreef, die een fiets- en voetgangerverbinding vormt tussen de Vaartstraat en</p>

	kan enkel met eiken. De maximale plantafstand is 10m.	de Sint-Pietersgroenestraat, is een belangrijk lijnvormig structurerend element in het gebied. Ze bestaat uit inlandse eiken met een zeldzame gaafheid en omvang. Het is daarom belangrijk dat ze behouden blijft.
--	---	--



## 2. ZONE 2

2.1	<p>In zone 2 zijn volgende functies toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wonen in meergezinswoningen onder vorm van een kwalitatief gemengd woonproject met een realisatie van sociale mix en een differentiatie van het woonaanbod.</li> <li>- hotel met aanverwante diensten of voorzieningen</li> <li>- openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut / openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut.</li> </ul>	<p>In functie van de realisatie van sociale mix - nl. een menging van verschillende bevolkingsgroepen en inkomensklassen – wordt een menging van sociale en private woongelegenheden nagestreefd. Daarbij wordt beoogd dat minstens 25% van te realiseren aantal woongelegenheden 'sociaal' zijn.</p> <p>Aan een hotel verwante diensten of voorzieningen: restaurant, café, vergader- en congresfaciliteiten, fitness, ... .</p> <p>Onder gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut wordt begrepen: kantoren, diensten, onderwijs, cultuur, cultus, ... .</p>
2.2	Bij realisatie van de woonbestemming geldt een minimale dichtheid van 25 woongelegenheden / ha.	
2.3	<p><u>Bepalingen m.b.t. het bouwvolume</u></p> <p>2.3.1 Het bebouwingspercentage bedraagt maximum 56 %.</p> <p>2.3.2 De maximum V / T bedraagt 1,7.</p> <p>2.3.3 De bouwhoogte wordt bepaald door maximum 4 bouwlagen + een dak. In het dakvolume is maximum 1 bijkomende bouwlaag toegelaten.</p> <p>2.3.4 De dakvorm is vrij.</p>	Verharding wordt niet in het bebouwingspercentage meegerekend.

2.4	(symbolische aanduiding)  De ontsluiting van zone 2 gebeurt voor gemotoriseerd verkeer richting Vaarstraat.	
2.5	Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige of een verkavelingsvergunning wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Het is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling van de aanvraag. Elke nieuwe aanvraag omvat een bestaande of een nieuwe inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat binnen zone 2 gerealiseerd is en / of de mogelijke ontwikkeling van zone 2.	De vorm en inhoud van de inrichtingsstudie hangt af van de aard en omvang van het voorgenomen project.  De inrichtingsstudie geeft minstens aan dat bij de realisatie van het voorgenomen project een verdere ontwikkeling van zone 2 mogelijk blijft of niet gehypothekeerd wordt.
2.6	Bij de inrichting van zone 2 wordt minstens aandacht besteed aan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met het omliggende park (zone 1)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- visuele relaties (doorzichten)</li> <li>- functionele relaties voor langzaam verkeer (voetgangers en fietsers)</li> <li>- de aanleg van de niet-bebouwde ruimte</li> </ul> </li> <li>- kwaliteit en leesbaarheid in de inrichting van het openbaar domein via groenaanplanting, pleinvorming, speelruimte, materiaalgebruik. Hierbij worden ruimtelijke en verkeerskundige inrichtingsprincipes op elkaar afgestemd</li> <li>- het waterbergend vermogen</li> </ul>	De ontwikkeling van zone 2 mag niet worden opgevat als een ruimtelijk afgesloten geheel van het omliggende park (zone 1).  Onder het afstemmen van ruimtelijke en verkeerskundige inrichtingsprincipes wordt bvb. bedoeld dat een bepaald snelheidsregime (vb. zone 30) wordt afgedwongen door de inrichting het openbaar domein (vb. door aanplantingen, asverschuivingen, ... ).
2.7	De gronden voor wegen, groene ruimten, recreatieve ruimten of pleinen kunnen worden opgenomen in het openbaar domein.	In overleg met de Stad is te bepalen welke gronden voor wegen, groene ruimten, recreatieve ruimten of pleinen moeten worden opgenomen worden in het openbaar domein.

③

**3. ZONE 3**

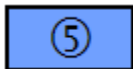
3.1	Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut, kaderend binnen de taken van de overheid. Enkel werken, handelingen, inrichtingen, voorzieningen en wijzigingen in functie van het bovenstaande zijn toegelaten, voor zover ze geen negatieve ruimtelijke impact hebben op het aanpalende parkgebied (zone 1). Elke inrichting of bebouwing daarbuiten is niet toegestaan.	Deze zone omvat: - het domein van de Vlaamse Milieumaatschappij, in gebruik voor een pompstation i.f.v. waterbeheersing - het domein van de Stad Brugge, in gebruik voor opslag van materiaal door de dienst Cultuur
3.2	Deze zone kan geheel of gedeeltelijk de bestemming van zone 1 krijgen. In dat geval worden de bepalingen bij zone 1 van toepassing.	De bestemming van zone 3 vloeit voort uit de aanwezige activiteiten, dit terwijl ze ook mogelijkheden biedt om geheel of gedeeltelijk te worden opgenomen in het park (zone 1).
3.3	<u>Bepalingen m.b.t. het bouwvolume</u> 3.3.1 Het bebouwingspercentage bedraagt maximum 20%. 3.3.2 De bouwhoogte wordt bepaald door maximum 1 bouwlaag + een dak. 3.3.3 De dakvorm is vrij.	Verharding wordt niet in het bebouwingspercentage meegerekend.

④

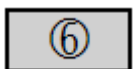
**4. ZONE 4**

4.1	Openbare weg.	Deze zone omvat het deel van de bestaande wegen Vaartstraat en Sint-Pietersgroenestraat, gelegen binnen het plangebied.
-----	---------------	---



**5. ZONE 5**

5.1	Waterloop.	Deze zone omvat het deel van de waterloop het ' Lisseweegs Vaartje', gelegen binnen het plangebied.
-----	------------	---

**6. ZONE 6**

6.1	Deze zone is bestemd voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>- spoorinfrastructuur met bijhorende accommodatie.</li> <li>- verbinding voor niet – gemotoriseerd verkeer</li> </ul>	Deze zone betreft spoorwegdomein, gelegen binnen het plangebied. De spoorlijn is niet meer in gebruik. Daarom wordt de mogelijkheid voorzien om deze ruimte in de toekomst een ander invulling te geven. Hierbij wordt o.m. gedacht aan de aanleg of inrichting van een fietspad, wandelpad, ... . Met niet-gemotoriseerd verkeer wordt o.m. bedoeld: wandelen, fietsen, ... .
-----	---	--