

203
gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Gistelse Steenweg Noord

II verordenende voorschriften

ontwerp augustus 2015
RUP_31005_214_00203_00001

Sabine Liebaert, arch. g.s.a. hoofd van dienst sector west
Tristan Gobyn, ruimtelijk planner
Alexander Maekelberg, ruimtelijk planner, Antea group
Pieter-Jan Leenknecht, CAS Architecten

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Gistelse Steenweg Noord (gemeente Brugge) Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP / DEP / 15 / 325, Brugge, 12/11/2015

De provinciegrieffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Guido DECORTE

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

0.0	<p>Opgave van de voorschriften die opgeheven worden door voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan</p> <p>Bij de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de onderstaande verkavelingen opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP.</p> <table border="1" data-bbox="248 582 1099 1428"> <thead> <tr> <th>VERKAVELINGS-NUMMER</th> <th>AANVRAGER</th> <th>DATUM GOEDKEURING</th> <th>PERCELEN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>6934</td><td>Van Maele - Taloen</td><td>22/12/1969</td><td>4</td></tr> <tr><td>8922</td><td>Van Caloen - Coppieters</td><td>17/11/1989</td><td>0</td></tr> <tr><td>8801</td><td>Durein</td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td>9015</td><td>Coppieters Stockhove</td><td>14/11/1991</td><td>2</td></tr> <tr><td>9417</td><td>Buvermo Belgium nv</td><td>5/07/1996</td><td>46</td></tr> <tr><td>9620</td><td>Heughebaert</td><td></td><td>0</td></tr> <tr><td>9711</td><td>Gryson Building Company bvba</td><td>10/10/1997</td><td>6</td></tr> <tr><td>9817</td><td>Krekelbergh - Vallaey</td><td>5/02/1999</td><td>0</td></tr> <tr><td>7052</td><td>Ostend Flats</td><td>6/07/1970</td><td>90</td></tr> <tr><td>7052</td><td>Ostend Flats</td><td>28/08/1970</td><td>90</td></tr> <tr><td>7053</td><td>Mortier - Coens</td><td>26/10/1970</td><td>2</td></tr> <tr><td>7394</td><td>COO Brugge</td><td>22/06/1973</td><td>20</td></tr> <tr><td>7394</td><td>COO Brugge</td><td>1/08/1975</td><td>19</td></tr> <tr><td>7341</td><td>COO Brugge</td><td>22/10/1976</td><td>70</td></tr> <tr><td>7341</td><td>Acke</td><td>12/08/1977</td><td>70</td></tr> <tr><td>7341</td><td>OCMW</td><td>6/01/1978</td><td>70</td></tr> <tr><td>7341</td><td>Snauwaert</td><td>18/03/1983</td><td>0</td></tr> <tr><td>7341</td><td>Snauwaert</td><td>31/08/1984</td><td>0</td></tr> <tr><td>7341</td><td>COO Brugge / Acke-De Backer</td><td>16/05/1975</td><td>70</td></tr> <tr><td>7629</td><td>Dhoest</td><td>5/11/1976</td><td>3</td></tr> <tr><td>7649</td><td>Franco</td><td>21/01/1977</td><td>3</td></tr> </tbody> </table>	VERKAVELINGS-NUMMER	AANVRAGER	DATUM GOEDKEURING	PERCELEN	6934	Van Maele - Taloen	22/12/1969	4	8922	Van Caloen - Coppieters	17/11/1989	0	8801	Durein		0	9015	Coppieters Stockhove	14/11/1991	2	9417	Buvermo Belgium nv	5/07/1996	46	9620	Heughebaert		0	9711	Gryson Building Company bvba	10/10/1997	6	9817	Krekelbergh - Vallaey	5/02/1999	0	7052	Ostend Flats	6/07/1970	90	7052	Ostend Flats	28/08/1970	90	7053	Mortier - Coens	26/10/1970	2	7394	COO Brugge	22/06/1973	20	7394	COO Brugge	1/08/1975	19	7341	COO Brugge	22/10/1976	70	7341	Acke	12/08/1977	70	7341	OCMW	6/01/1978	70	7341	Snauwaert	18/03/1983	0	7341	Snauwaert	31/08/1984	0	7341	COO Brugge / Acke-De Backer	16/05/1975	70	7629	Dhoest	5/11/1976	3	7649	Franco	21/01/1977	3	
VERKAVELINGS-NUMMER	AANVRAGER	DATUM GOEDKEURING	PERCELEN																																																																																							
6934	Van Maele - Taloen	22/12/1969	4																																																																																							
8922	Van Caloen - Coppieters	17/11/1989	0																																																																																							
8801	Durein		0																																																																																							
9015	Coppieters Stockhove	14/11/1991	2																																																																																							
9417	Buvermo Belgium nv	5/07/1996	46																																																																																							
9620	Heughebaert		0																																																																																							
9711	Gryson Building Company bvba	10/10/1997	6																																																																																							
9817	Krekelbergh - Vallaey	5/02/1999	0																																																																																							
7052	Ostend Flats	6/07/1970	90																																																																																							
7052	Ostend Flats	28/08/1970	90																																																																																							
7053	Mortier - Coens	26/10/1970	2																																																																																							
7394	COO Brugge	22/06/1973	20																																																																																							
7394	COO Brugge	1/08/1975	19																																																																																							
7341	COO Brugge	22/10/1976	70																																																																																							
7341	Acke	12/08/1977	70																																																																																							
7341	OCMW	6/01/1978	70																																																																																							
7341	Snauwaert	18/03/1983	0																																																																																							
7341	Snauwaert	31/08/1984	0																																																																																							
7341	COO Brugge / Acke-De Backer	16/05/1975	70																																																																																							
7629	Dhoest	5/11/1976	3																																																																																							
7649	Franco	21/01/1977	3																																																																																							

	6370	Van Hoorickx	25/10/1963	2	
	6486	Devos	5/06/1964	4	
	6757	Roels	24/04/1967	2	
	9510	Van Caloen	3/05/1996	34	
	9417	Buverno Belgium nv	24/02/1995	41	
	7629	Dhoest	3/09/1976	0	
	9517	OCMW		19	
	6756	Beernaert	24/04/1967	3	
	6754	Vandenbussche / Mortier	23/01/1967	4	
	6758	Plaisir - Van Den Eynde	16/05/1967	4	
	6556	Van Maele	3/08/1965	4	
	6560	COO Brugge		126	
	6560	COO Brugge		111	
	6560	COO Brugge		109	
	6560	Schutyser	23/06/1989	0	
	0014	Krekelbergh - Vallaeys	20/07/2001	2	
	9417	Lootens	13/02/2003	46	
	0212	VertÚ	23/05/2003	2	
	0615	Novus NV	6/07/2007	23	
	0910	Novus NV	11/06/2010	19	
	9510	Van Overschelde/Wullepit	4/02/2011	34	
	Daarnaast worden eveneens de voorschriften van het gewestplan nr. 3 Brugge-Oostkust en het BPA Noord-Oost I opgeheven door de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.				
0.1	<u>Voorschriften</u> Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.				
0.2	<u>Schaal en maatvoering</u> De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse				

	worden vastgesteld.	
0.3	<p><u>Gebruik van de gronden</u></p> <p>Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen of herbouw van het bestaande vergunde of vergund geachte volume vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond.</p>	
0.4	<p><u>Duurzaamheid</u></p> <p>Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestreefd wordt naar compact en zuinig ruimtegebruik; - gestreefd wordt naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning, en behoudens noodzaak omwille van veiligheid of stabiliteit. In risicozones is de aanleg van waterdichte verharding verplicht. - de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven in de vergunningsaanvraag - efficiëntie energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd. - in de vergunningsaanvraag moet worden aangetoond dat er gestreefd wordt naar het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen. 	<p>Risicozones: plaatsen waar de functie een risico veroorzaakt op infiltratie van vervuilende stoffen in de bodem, bv. tankstations.</p>
0.5	<p><u>Archeologisch erfgoed</u></p> <p>De toegelaten activiteiten binnen het plangebied moeten rekening houden met</p>	<p>Het plangebied is volgens de lokale archeologische advieskaart gelegen binnen een</p>

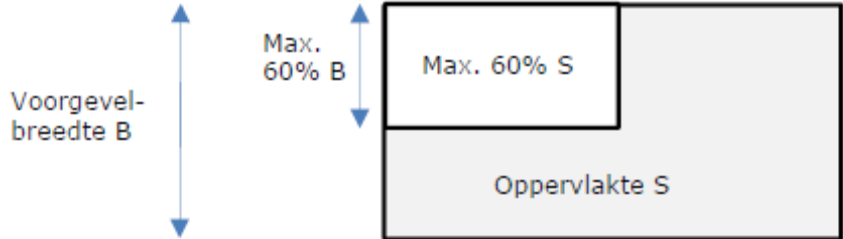
	de eventuele aanwezigheid van archeologisch erfgoed.	'zone met advies'. Bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met een structurele wijziging van de bodem moet advies worden gevraagd aan de bevoegde archeologische dienst.
0.6	<p><u>Integraal waterbeheer</u></p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p> <p>Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren.</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar.</p>	<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>Bestaande erfdienstbaarheden verbonden aan waterlopen blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. (wet van 28 december 1967 betreffende onbevaarbare waterlopen – art. 17)</p> <p>Al het afvalwater dient afgevoerd te worden naar de riolering, dan wel naar een IBA.</p>
0.7	<p><u>Wijze van meten</u></p> <p><i>Bouwhoogte:</i></p> <p>de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot de bovenkant van de nok bij hellende daken, de bovenkant van de kroonlijst bij platte daken. Het referentiepeil ligt maximum 0,40m hoger dan het gemiddelde hoogtepeil van het openbaar domein op de rooilijn ter hoogte van het betreffende perceel. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het referentiepeil en de bovenkant van de kroonlijst. Een bouwlaag waarin een woonfunctie wordt ondergebracht heeft een maximale hoogte van 3,00 meter. Een bouwlaag waarin een commerciële functie, horeca of kantoor wordt in ondergebracht, heeft een maximale hoogte van 4,00 meter. Uitzonderingen op de hoogte van deze bouwlagen zijn toegestaan in het geval het de renovatie van oudere gebouwen betreft, waarbij de hoogte van de bestaande bouwlagen mogelijks hoger is dan de in het voorgaande weergegeven maximale hoogtes.</p>	

	<p><i>Bouwdiepte:</i></p> <p>de diepte van de gebouwen wordt gemeten vanaf de voorbouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.</p>	
0.8	<p><u>Kwaliteit</u></p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid en dit met een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke of bebouwde context, verenigbaarheid met de woonfunctie, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie. Voor de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan deze kwaliteitscriteria.</p>	
0.9	<p><u>Begrippen</u></p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aanbouw: het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen en voertuigen die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De aanbouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan. - Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. - Bijgebouw: het bouwwerk of gebouw dat los staat van het 	

	<p>hoofdgebouw in de achtertuinzone, en niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen maar gangbare activiteiten aansluitend bij de (private) tuin. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwdiepte: de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel gelegen aan de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, inclusief balkons en/of terrassen. - Bouwhoogte: hoogte van een bouwwerk die, indien niet anders aangeduid, moet worden gemeten van het referentiepeil tot de bovenkant van de deksteen of de bovenkant van de nok. - Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van het ondergronds volume en dakvolume (ook al is deze bewoonbaar). - Bruto-vloeroppervlakte: wordt bepaald door de buitenmaats gemeten oppervlaktes van de verschillende bovengrondse vloerniveaus. - Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt. - Gekoppelde woningen: per twee geschakelde woningen, dubbelwoning - Geschakelde woningen: woningen georganiseerd in fysisch door één of meerdere gevelvlakken, of delen van gevelvlakken, of hoeken aan elkaar gesloten bouwvolumes. - Gestapelde woningen: verschillende volwaardige wooneenheden op verschillende bouwlagen van eenzelfde bouwvolume. - Hoofdgebouw: het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen 	
--	---	--

	<p>als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Kavel: een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.- Kroonlijst: de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.- Kroonlijsthoogte: de kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan de bovenzijde van de kroonlijst.- Nabestemming: een bestemming die na verloop van tijd in werking treedt of op een bepaald tijdstip de oorspronkelijke bestemming vervangt.- Nevenbestemming: een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan.- Nok: het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.- Nokhoogte: de nokhoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan het hoogste punt van de nok.- Rooilijn: de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.- Scheidingsmuur: mandelige muur die is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.- Terreinbezetting of bebouwingspercentage: de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken (inclusief bijgebouwen) op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel.	
--	---	--

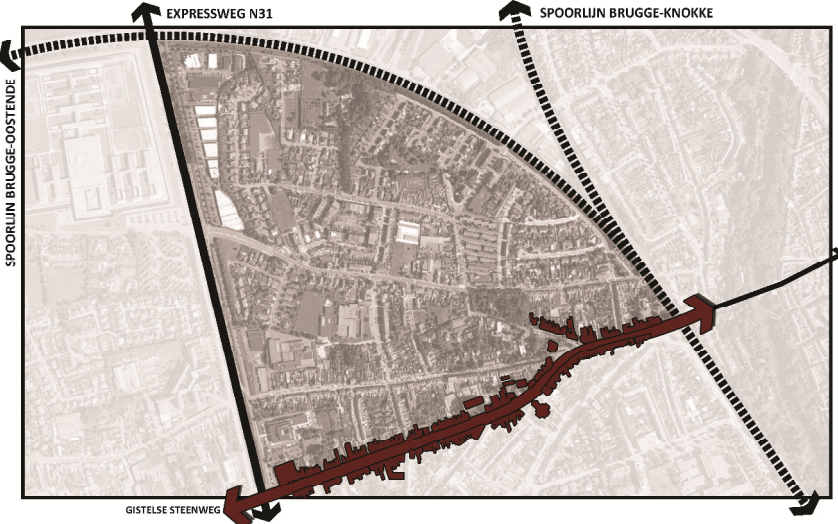
	<ul style="list-style-type: none"> - Voortuin / voortuinstrook: de voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruijnte tussen het openbaar domein en de hoofdfunctie van de gebouwen. Afsluitingen worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen met een maximale hoogte van 0,60 m of levend groen met een hoogte van maximaal 1m. Er kunnen geen volumes geplaatst worden in de voortuin tenzij expliciet vermeld wordt dat dit wel kan. Bij garages gelegen beneden de begane grond mag de oprit naar de openbare weg slechts een maximale helling van 4% hebben over een afstand van minstens 5,00m vanaf de rooilijn onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder. - Zijtuin / zijtuinstrook: onbebouwd perceelsdeel gelegen tussen de zijgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens, met uitzondering van het gedeelte vóór de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw (voortuin/voortuinstrook); - Wooneenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. - Woonlaag: een bouwlaag of desgevallend een dakvolume dat geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Bouwlagen of dakvolumes die niet uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor een residentiële functie, niet-bewoonbare gedeelten van een woning, en ruimtes die niet worden ingericht voor een woonfunctie of permanent verblijf vormen geen woonlagen. - Zone: het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. - Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones. - Accentvolume: In de zonevoorschriften is bij de bouwhoogten soms sprake van een terugspringende (bovenste) bouwlaag. Deze bouwlaag is een accentvolume met volgende kenmerken: 	
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Een accentvolume wordt in de plaats van een hellend dak voorzien. • de oppervlakte ervan bedraagt maximum 60% van de maximaal toegelaten oppervlakte van de onderliggende bouwlaag, tenzij anders vermeld als 'binnen het toegelaten dakgabariet'. • de breedte van het vlak van het accentvolume dat in hetzelfde vlak ligt als de rest van de voorgevel, bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de gelijkvloerse bouwlaag, tenzij anders vermeld als 'binnen het toegelaten dakgabariet'. Indien men niet tot op de voorbouwlijn komt moet men 3m van de voorbouwlijn blijven • Een accentvolume is enkel aanvaardbaar mits een verantwoorde aansluiting met de aanpalende bebouwing <p>- Bouwen tot op de perceelsgrens: het bouwen tot op de perceelsgrens is enkel toelaatbaar waar een koppeling mogelijk is met een analoog volume en waar een verantwoorde overgang mogelijk is met respect voor de buurpanden en open ruimten op de aanliggende percelen. Iedere bebouwing op de perceelsgrens moet passen binnen de stedenbouwkundige en architecturale context.</p>	 <p>Fig.: grafische verduidelijking van een 'accentvolume'</p>
<p>0.10</p>	<p><u>Werken en constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen</u></p> <p>Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.</p>	

1. ZONE 1 – Zone voor verweving van wonen, kantoren en commerciële functies

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.



1.1	Bestemming	
	<p>Deze zone is bestemd voor wonen, commerciële functies, horeca, kantoorfuncties, diensten, recreatie, cultuur en gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Op de verdiepingen dient de continuïteit van de huisvesting maximaal verzekerd te worden via een afzonderlijke, van de straat te bereiken ingang.</p> <p>Inrichtingen in het kader van toegankelijkheid van binnengebieden en functies verwant aan de toegestane hoofdbestemming zijn eveneens toegelaten.</p> <p>Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - stalling van hinderlijke inrichtingen; - het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen. 	<p>Binnen deze zones wordt de ontwikkeling van een compact, aaneengesloten commercieel apparaat beoogd, afgestemd op het karakter van de dynamische, stedelijke steenweg. Dit vertaalt zich in het stimuleren van een ontwikkeling van de gelijkvloerse laag tot functies passend binnen deze doelstelling. De optimale verweving met de woonfunctie is van groot belang. Het quasi volledig gesloten woonlint langs de steenweg wordt geconsolideerd en verder versterkt.</p>  <p>Onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken e.d.</p>

1.2	Inrichting	
1.2.1	<p><u>Plaatsing van gebouwen en constructies</u></p> <p>De voorgevel van het gebouw dient op de voorgevelbouwlijn, desgevallend de rooilijn, te worden opgericht in aansluiting met deze van de aangrenzende of aanpalende gebouwen.</p> <p>Gebouwen worden opgericht in gesloten orde zodat een aaneengesloten bouwwand wordt gecreëerd. De gebouwen worden dus opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een open afgewerkte zijgevel en een vrije onbebouwde zijstrook met een breedte van minstens drie meter naar het perceel in kwestie. In dit geval moet naar de zijde waar dergelijke open zijstrook bestaat eveneens een open onbebouwde zijstrook van minstens drie meter vrij blijven en dient de zijgevel naar deze zijstrook als een open afgewerkte gevel uitgevoerd worden. Dezelfde bouwwijze kan worden toegestaan naar de zijde van een aanpalend onbebouwd perceel indien dit perceel voldoende breed is om bij bebouwing op analoge wijze een open aanpalende zijstrook te laten. Bij het aanbouwen aan de bestaande bebouwing dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Blinde gevels moeten afgewerkt worden in gevelmaterialen aangepast aan het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.</p>	
1.2.2	<p><u>Bebouwingspercentage</u></p> <p>Elk perceel kan voor 75% worden bebouwd. Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woonfunctie blijft gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften.</p>	

1.2.3	<u>Bouwvoorschriften</u>	Hierbij wordt verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen (1/5/2011 en latere wijzigingen), hoofdstuk 7, waarbij een maximaal gabariet wordt toegekend aan de bouwwerken langs de Gistelse Steenweg.
1.2.3.1	<u>Maximaal gabariet</u> <ul style="list-style-type: none"> De bouwhoogte bedraagt maximum 3 bouwlagen, exclusief een dakverdieping die als nuttige ruimte kan ingericht worden of een accentvolume als vierde bouwlaag, binnen het gabariet van een hellend dak. De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. de dakhelling bedraagt minimum 30° en maximum 45°. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is vrij, mits het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd. Op de eerste en tweede verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, inclusief terrassen en uitbouwen. 	<p>The diagrams show two cross-sections of buildings. The left diagram shows a house with a gabled roof with a 45-degree slope. It has four levels labeled 1, 2, 3, and 4. Level 4 is the roof space. A dashed line indicates a maximum depth of 12 meters for the first and second floors. The right diagram shows a similar house but with a smaller structure on the roof. It also has four levels labeled 1, 2, 3, and 4. A dashed line indicates a maximum depth of 12 meters for the first and second floors. Both diagrams include the text: 'Vrij, mits voldaan wordt aan het maximaal toegestane bezettingspercentage'.</p>
1.2.3.2	<u>Materialen</u> Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.	
1.2.3.3	<u>Bijgebouwen</u> In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, met inbegrip van carports, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:	Hierbij wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (16/7/2010 en latere wijzigingen). Deze mogelijkheden worden niet verruimd.

	<ul style="list-style-type: none"> • Inplanting in de eventuele zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen • Inplanting in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. • De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. • De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. • De hoogte is beperkt tot 3 meter. 	
1.2.3.4	<p><u>Erfscheidingsen</u></p> <p>Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 m hoog.</p>	

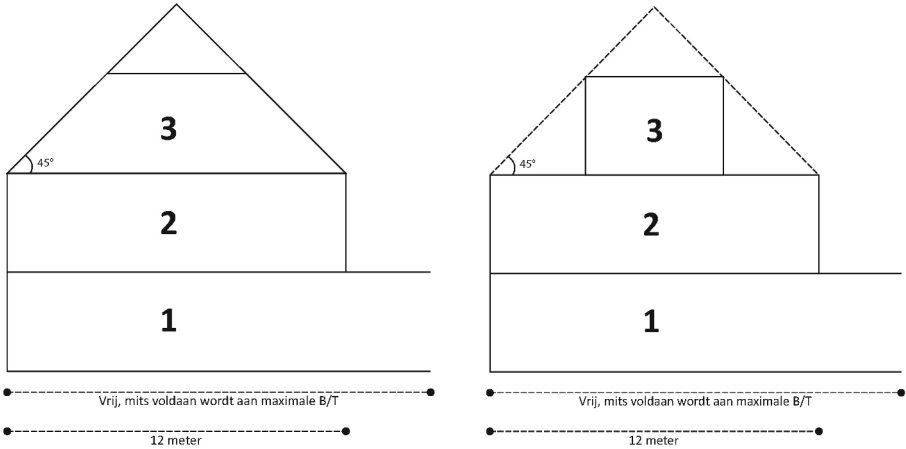
2. ZONE 2 – Zone voor aaneengesloten bebouwing



Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

2.1	Bestemming	
	<p>Deze zone is bestemd voor het oprichten van eengezins- en meergezinswoningen onder de vorm van gesloten bebouwing. Daarnaast kunnen gemeenschapsfuncties eveneens worden toegelaten als hoofdbestemming.</p> <p>Toegelaten nevenbestemmingen zijn handel, horeca, kleinschalige toeristische logies, diensten, kantoren en vrije beroepen, voor zover het gebouw minimum één wooneenheid omvat en de uitbating van de nevenfunctie geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving. Handel en horeca kunnen enkel worden toegelaten voor zover de bebouwing op schaal is van de gebouwen in de omgeving en voor zover de handelsactiviteiten of horeca in functie staan van de omgeving.</p> <p>Op de verdiepingen dient er maximaal de continuïteit van de huisvesting verzekerd te worden. Ingeval het gelijkvloers (deels) bestemd wordt voor een functie anders dan het wonen, dient de toegang tot de woning verzekerd te worden via een afzonderlijke, van de straat te bereiken ingang.</p> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stalling van hinderlijke inrichtingen; - Het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen; - Tank- en servicestations 	<p>Deze zones behoren in hoofdzaak tot de stedelijke, dichtbebouwde woonomgevingen waar de woonfunctie dient te worden beklemtoond en versterkt. Differentiatie van de woontypologie moet er worden gestimuleerd, teneinde diverse doelgroepen aan te spreken. Daarom worden de bouwmogelijkheden vrij ruim gehouden: een vrij grote toegelaten bouwhoogte en een vrije bouwdiepte op het gelijkvloers (mits het respecteren van de maximale bezettingsgraad) laten toe zowel ruime grondgebonden eengezinswoningen als kwalitatieve meergezinswoningen te realiseren. Bovendien laat de ruimtelijke draagkracht van deze centrumstraten een dergelijk gabariet toe en kan harmonieus worden aangesloten op aanpalende percelen, steeds met respect voor het aanwezige bouwkundig erfgoed.</p> <div data-bbox="1220 798 2027 1300" data-label="Image"> </div> <p>Onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken e.d.</p>

2.2	Inrichting	
2.2.1	<p><u>Plaatsing van gebouwen en constructies</u></p> <p>Ten opzichte van de rooilijn:</p> <p>Op de voorgevelbouwlijn, desgevallend de rooilijn, in aansluiting met deze van de aangrenzende of aanpalende gebouwen.</p> <p>Ten opzichte van de zijkavelgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt in principe 0,00m: er moet steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens van aanpalende zones aangebouwd worden. • Wanneer het gebouw van het aanpalende perceel zich op minimum 3m van de perceelsgrens bevindt, is de afstand tot de zijperceelsgrens minimum 3m. • De zichtbare zijgevels moeten afgewerkt worden in duurzame en kwalitatieve gevelmaterialen. In zijgevels, die niet grenzen aan het openbare domein en die zich op minder dan 3,00m van de zijkavelgrens bevinden, zijn geen raam- of deuropeningen toegelaten. 	
2.2.2	<p><u>Bebouwingspercentage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Elk perceel kan voor 50% worden bebouwd. • Op percelen met een grootte van 120m² of kleiner kan ten allen tijde een bebouwde oppervlakte van 90m² worden gerealiseerd en mag het perceel volledig worden verhard. • Voor percelen groter dan 1.000m² kan maximaal 30% worden bebouwd. <p>Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woonfunctie blijft gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften.</p>	

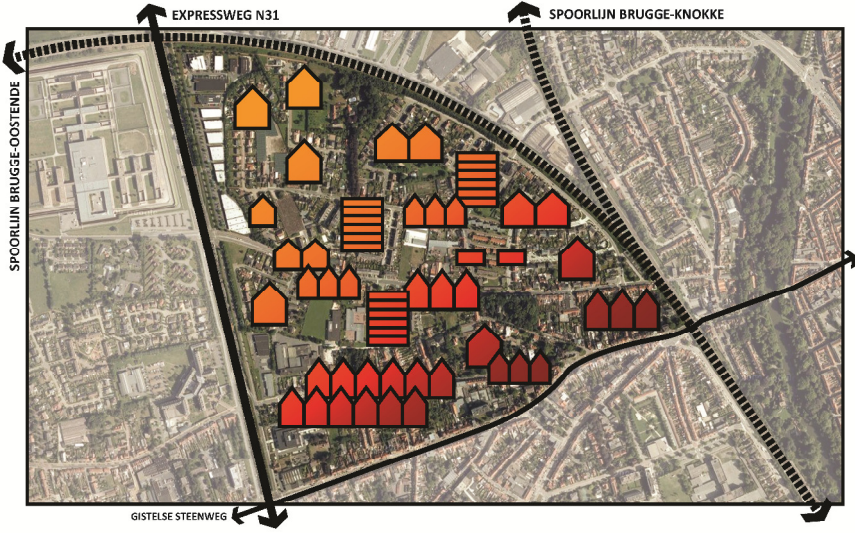
2.2.3	Bouwvoorschriften	
2.2.3.1	<p>Maximaal toegelaten gabariet</p> <ul style="list-style-type: none"> De bouwhoogte bedraagt maximum 2 bouwlagen, exclusief een dakverdieping die als nuttige ruimte kan ingericht worden. In de zone met overdruk 'max. 3 bouwlagen' kan een extra bouwlaag worden gebouwd. De dakvorm is vrij te kiezen, maar moet samen met de kroonlijst, de materialen van de zichtbare gevels, de afmetingen van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen harmonieus aansluiten op aanpalende gebouwen. De dakhelling bedraagt minimum 30° en maximum 60° De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. De bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij, mits het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd. Op verdiepingen wordt maximaal 12 meter diep gebouwd, inclusief terrassen en uitbouwen. 	
2.2.3.2	<p>Materialen</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p>	
2.2.3.3	<p>Bijgebouwen</p> <p>In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, met inbegrip van carports, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Inplanting in de eventuele zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen Inplanting in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de 	<p>Hierbij wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (16/7/2010 en latere wijzigingen). Deze mogelijkheden worden niet verruimd.</p>

	<p>perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt.</p> <ul style="list-style-type: none">• De hoogte is beperkt tot 3 meter.	
2.2.3.4	<p><u>Erfscheidingsen</u></p> <p>Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 m hoog.</p>	

3. ZONE 3 – Zone voor open en halfopen bebouwing



Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

<p>3.1</p>	<p>Bestemming</p>	
	<p>De zone is bestemd voor het oprichten van woningen met een residentieel karakter. Gemeenschapsfuncties worden eveneens toegelaten als hoofdbestemming. Op de percelen aangeduid met een * kunnen ook meergezinswoningen worden opgetrokken.</p> <p>Diensten, kantoren, vrije beroepen, kleinschalige toeristische logies en kinderdagverblijven zijn toegelaten in nevenbestemming voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen en indien de uitbating ervan geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving.</p> <p>Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleinhandel en reca; - Stalling van hinderlijke inrichtingen; - Het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen; - Tank- en servicestations. 	<p>De eerder suburbane gebieden worden bestemd als zones voor open en halfopen bebouwing. Deze gebieden zijn immers nagenoeg volgebouwd met woningen in een open of halfopen bouwvorm, die moet worden bevestigd.</p>  <p>Onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken e.d.</p>
<p>3.2</p>	<p>Inrichting</p>	
<p>3.2.1</p>	<p><u>Plaatsing van gebouwen en constructies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebouwen in open of halfopen orde zijn toegelaten. De gebouwen dienen ingeval van halfopen bebouwing deze bebouwingsvorm te handhaven. • De voorgevel van het gebouw dient op de voorbouwlijn op minstens 5 meter 	

	<p>van de rooilijn te worden opgericht in aansluiting met deze van de aangrenzende of aanpalende gebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none"> De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het hoofdgebouw bedraagt minimum 3 meter voor open bebouwing. Voor halfopen bebouwing bedraagt deze aan één zijde 0 meter en aan de andere zijde minimum 3 meter. De zijgevel die zich richt naar deze onbebouwde zijstrook dient als een open gevel afgewerkt te worden. 	
3.2.2	<p><u>Bebouwingspercentage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Elk perceel kan voor 40% worden bebouwd. Minstens 30% van elk perceel dient onverhard te blijven. Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woonfunctie gehandhaafd blijft. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften. 	
3.2.3	<p><u>Bouwvoorschriften</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Voor nieuwe gebouwen die op elkaar aansluiten wordt een wederzijdse afstemming nagestreefd inzake: architectuur, kroonlijsthoogte, dakhelling, materialen, afmeting van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen. Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels. 	
3.2.3.1	<p><u>Maximaal toegelaten gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> De bouwhoogte bedraagt max. twee volledige bouwlagen, excl. een dakverdieping die als nuttige ruimte kan ingericht worden. Op de percelen aangeduid met een * kunnen maximaal vier volledige bouwlagen worden 	

	<p>opgetrokken, excl. een dakverdieping die als nuttige ruimte kan worden ingericht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De dakvorm is vrij te kiezen. • De eventuele dakhelling bedraagt maximum 45°. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. • Op de percelen aangeduid met een * is men verplicht een plat dak te realiseren. • De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn op het gelijkvloers is vrij, mits rekening wordt gehouden met het maximaal toegestane bebouwingspercentage. • Op de verdieping wordt max. 12 meter diep gebouwd, inclusief terrassen en uitbouwen. 	
3.2.3.2	<p><u>Materialen</u></p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p>	
3.2.3.3	<p><u>Bijgebouwen</u></p> <p>In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, met inbegrip van carports, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inplanting in de eventuele zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen • Inplanting in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. • De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. • De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per 	<p>Hierbij wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (16/7/2010 en latere wijzigingen). Deze mogelijkheden worden niet verruimd.</p>

	goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. <ul style="list-style-type: none">• De hoogte is beperkt tot 3 meter.	
3.2.3.4	<u>Erfscheidings</u> Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 m hoog.	

4. ZONE 4 – Ter Lindenhof

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

4.1	Bestemming	
	<p>De zone is bestemd voor wonen. Gemeenschapsfuncties worden eveneens toegelaten als hoofdbestemming.</p>	<p>Ter Lindenhof is een sociale woonwijk met een zeer specifiek karakter binnen haar omgeving. De oost-west gerichte schakelingen van een- en meergezinswoningen geven blijk van een hoge graad van doorwaadbaarheid, waarbij ook zachte weggebruikers zich op een verkeersveilige manier kunnen voortbewegen. De groene directe omgeving versterkt dit luwe karakter en betekent een grote meerwaarde voor de beeldkwaliteit van het openbaar domein. Om deze reden wordt de woonwijk bevestigd in haar huidige configuratie en wordt ernaar gestreefd het kwalitatieve stedenbouwkundig concept te bevestigen door o.a. een beperkte bebouwingsgraad op te leggen, het verplicht realiseren van een aandeel groene ruimtes, enz.</p>
4.2	Inrichting	
4.2.1	<p><u>Plaatsing van gebouwen en constructies</u></p> <p>Ten opzichte van de rooilijn:</p> <p>op de voorgevelbouwlijn, desgevallend de rooilijn, in aansluiting met deze van de aangrenzende of aanpalende gebouwen.</p> <p>Ten opzichte van de zijkavelgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt in principe 0,00m: er moet steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens van aanpalende zones aangebouwd worden. • Wanneer het gebouw van het aanpalende perceel zich op minimum 3m van de perceelsgrens bevindt, is de afstand tot de zijperceelsgrens minimum 3m. <p>De zichtbare zijgevels moeten afgewerkt worden in duurzame en kwalitatieve gevelmaterialen. In zijgevels, die niet grenzen aan het openbare domein en die zich op minder dan 3,00m van de zijkavelgrens bevinden, zijn geen raam- of</p>	

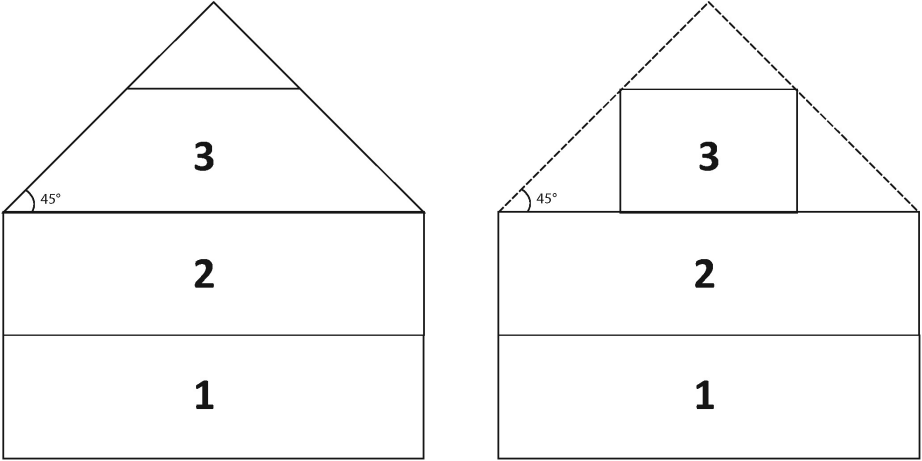
	deuropeningen toegelaten.	
4.2.2	<p><u>Bebouwingspercentage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De bestemmingszone kan voor 70% worden bebouwd. • Minstens 20% van de zone dient onverhard en onbebouwd te blijven. • Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften. 	
4.2.3	<p><u>Bouwvoorschriften</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor nieuwe gebouwen die op elkaar aansluiten wordt een wederzijdse afstemming nagestreefd inzake: architectuur, kroonlijsthoogte, dakhelling, materialen, afmeting van de scheidingsmuren en het volume van de gebouwen. • Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels. 	
4.2.3.1	<p><u>Maximaal toegelaten gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De hoogte bedraagt max. twee volledige bouwlagen, excl. een dakverdieping die als nuttige ruimte kan ingericht worden. Indien gebouwen met een plat dak worden gerealiseerd, kunnen drie volledige bouwlagen toegestaan worden. Halfondergrondse lagen voor garages zijn toegestaan. • De dakvorm is vrij te kiezen. • De eventuele dakhelling bedraagt maximum 45°. • De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. • De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn op het gelijkvloers en de verdieping is vrij binnen de bestemmingszone. 	

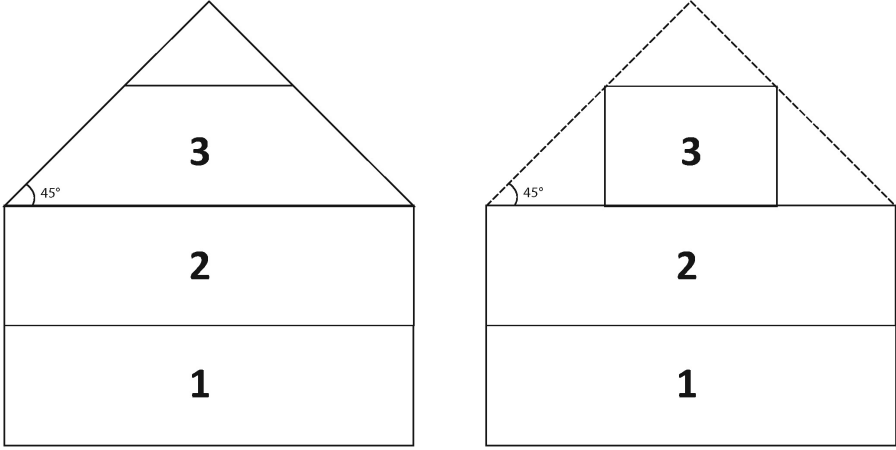
4.2.3.2	<u>Materialen</u> Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.	
4.2.3.3	<u>Erfscheidingsen</u> Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 m hoog.	

5A. ZONE 5A – Projectzone voor inbreiding: Site Les Acacias**Zone 5A**

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.


5A.1	Bestemming	
	<p>Alle bestemmingen die de erfgoedwaarde en het behoud van de huidige historische kwaliteiten garanderen en ondersteunen worden toegestaan. Daarnaast zijn specifiek ook de bestemmingen beschreven onder art. 7 toegestaan, teneinde een eventuele afstemming met de deelzones Rozenhof en Pannenhuis mogelijk te maken.</p>	<p>Er dient een grotere interactie te worden gecreëerd tussen het kasteel Les Acacias en haar directe omgeving, teneinde het gebouw een beeldbepalende identiteit te geven langs de Legeweg. De cruciale ligging van deze site moet er voor zorgen dat het netwerk voor fietsers en voetgangers een extra dimensie krijgt door de aanwezigheid van een openbaar park ten oosten. Dit dient ook te worden vertaald in het stedenbouwkundig opzet van de site 5A: nieuwe gebouwen dienen het karakter van het kasteelgebouw maximaal te respecteren en er een dialoog mee aan te gaan. Dit betekent concreet dat de realisatie van nieuwe gebouwen een meerwaarde moeten betekenen voor het oude door het creëren van boeiende perspectieven, het afstemmen van het materiaalgebruik, het creëren van een vormgeving die mogelijks contrasteert met het oude gebouw, maar tegelijk ook harmonieus kan samengaan ermee, enz.</p>
5A.2	Inrichting	
5A.2.1	<p><u>Plaatsing van gebouwen en constructies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwe gebouwen worden in een open configuratie toegestaan. • De gebouwen worden op de rooilijn opgericht. • De gebouwen dienen dusdanig te worden ingeplant dat aantrekkelijke perspectieven op het kasteel worden gecreëerd vanaf het openbaar domein. • Het is toegestaan een verbindinggebouw tussen de nieuwe gebouwen en het kasteel met een hoogte van maximaal één bouwlaag te voorzien, voor zover dit in een sobere architectuur gebeurt, ondergeschikt aan het kasteel. Indien er geen verbindinggebouw wordt gerealiseerd, dient een bouwvrije afstand van 5m t.o.v. het kasteel te worden gerespecteerd. 	
5A.2.2	<p><u>Bebouwingspercentage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De gronden kunnen voor 50% worden bebouwd. Het bestaande kasteel 'Les 	

	<p>Acacias' is niet inbegrepen in dit bebouwingspercentage.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minstens 30% van de gronden dient onbebouwd en onverhard te blijven. • Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt, dat de gebouwen een meerwaarde betekenen voor de omgeving en dat een positieve stedenbouwkundige en architecturale afstemming op het kasteel gebeurt. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften. 	
5A.2.3	<u>Bouwvoorschriften</u>	
5A.2.3.1	<p><u>Maximaal toegelaten gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Langs de Hogeweg bedraagt de bouwhoogte max. twee volledige bouwlagen, exclusief een hellend dak dat als nuttige ruimte kan ingericht worden, of een accentvolume dat als derde bouwlaag fungeert indien een plat dak wordt gerealiseerd. • Langs de Legeweg bedraagt de bouwhoogte maximaal drie volledige bouwlagen. • Het volume kan zowel langs de Legeweg als langs de Hogeweg op een half ondergrondse plint worden gerealiseerd. In deze half ondergrondse plint moet een parking komen. De hoogte van de plint boven maaiveldniveau bedraagt maximaal 1,00m. • De dakvorm is vrij te kiezen. • De eventuele dakhelling bedraagt maximum 45°. • De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. • De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn bedraagt op alle bouwlagen: <ul style="list-style-type: none"> ○ maximaal 12 meter voor de gebouwen palend aan de Legeweg; ○ maximaal 15 meter voor de gebouwen palend aan de Hogeweg; <p>Het halfondergrondse plintvolume heeft een bouwdiepte van maximaal 17</p>	 <p><i>Maximaal toegelaten gabariet voor gebouwen palend aan de Legeweg en het gedeelte van de Hogeweg dat ten zuiden van de projectzone gelegen is.</i></p>

	<p>meter, zowel langs de Legeweg als langs de Hogeweg.</p>	 <p><i>Maximaal toegelaten gabriet voor gebouwen palend aan het gedeelte van de Hogeweg dat ten oosten van de projectzone gelegen is</i></p>
<p>5A.2.3.2</p>	<p><u>Materialen</u> Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p>	
<p>5A.2.3.3</p>	<p><u>Bijgebouwen</u> Losstaande bijgebouwen worden niet toegestaan.</p>	

5B. ZONE 5B – Projectzone voor inbreiding: site Legeweg

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

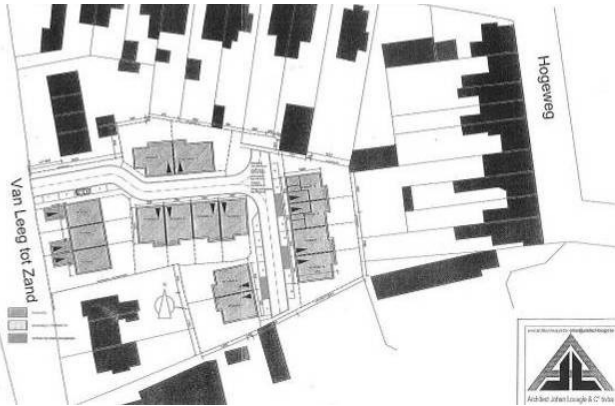
5B.1	Bestemming	
	<p>Hoofdbestemming: wonen</p> <p>Toegelaten nevenbestemmingen zijn handel, horeca, kleinschalige toeristische logies, diensten, kantoren, vrije beroepen en werkplaatsen, voor zover het gebouw minimum één wooneenheid omvat en de uitbating van de nevenfunctie geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving. Handel en horeca kunnen enkel worden toegelaten voor zover de bebouwing op schaal is van de gebouwen in de omgeving en voor zover de handelsactiviteiten of horeca in functie staan van de omgeving.</p> <p>Op de verdiepingen dient er maximaal de continuïteit van de huisvesting verzekerd te worden. Ingeval het gelijkvloers (deels) bestemd wordt voor een functie anders dan het wonen, dient de toegang tot de woning verzekerd te worden via een afzonderlijke, van de straat te bereiken ingang.</p> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stalling van hinderlijke inrichtingen; - Het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen; - Tank- en servicestations 	<p>De zone 5B vormt een scharniersite op de overgang tussen de dense, stedelijke lintbebouwing in het zuiden en het residentiële wonen in het noorden van het plangebied. De toekomstige ontwikkeling van de site dient dit te weerspiegelen. Door het groen van het noorden en de bebouwing van het zuiden te verweven met elkaar ontstaat gradiënt tussen dichtbebouwd/stedelijk en open/groen. De aanwezigheid van openbaar groen zorgt voor sociale controle en een leefbare omgeving waar gemeenschappelijke ruimtes centraal staan. De fragmentatie van wonen zorgt voor de ontwikkeling van een dens gebied zonder te moeten inboeten aan leefkwaliteit. De doorwaadbaarheid van het binnengebied en het creëren van zichtassen zorgt voor een aangename woonomgeving en het versterken van het secundaire netwerk in een stedelijke omgeving.</p> <div style="text-align: center;">  <p>bebouwing en straten</p> </div>

5B.2	Inrichting	
5B.2.1	<u>Plaatsing van gebouwen en constructies</u> <ul style="list-style-type: none"> De inplanting van de gebouwen is vrij, maar er dient steeds een bouwvrije afstand van minimaal 10 meter te worden gerespecteerd t.a.v. de zonegrenzen, met uitzondering van de gebouwen palend aan de Legeweg. <p>Gebouwen worden opgericht in gesloten of halfopen bebouwing.</p> <ul style="list-style-type: none"> Er dient te worden gestreefd naar een graduele verlaging van de bouwdichtheid van zuid naar noord, zodat een stedenbouwkundige gradiënt wordt gecreëerd tussen de gebieden ten zuiden en ten noorden van de zone 5B. 	
5B.2.2	<u>Bebouwingspercentage</u> <ul style="list-style-type: none"> De zone kan voor 50% worden bebouwd. Over de volledige zone 5B dient 30% onverhard en onbebouwd te blijven. Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woonfunctie blijft gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften. 	
5B.2.3	<u>Bouwvoorschriften</u>	
5B.2.3.1	<u>Maximaal toegelaten gabariet</u> <ul style="list-style-type: none"> De bouwhoogte bedraagt maximum 2 bouwlagen, exclusief een hellend dak dat als nuttige ruimte kan ingericht worden, of een accentvolume indien met een plat dak wordt gewerkt. De dakvorm is vrij te kiezen De eventuele dakhelling bedraagt minimum 30° en maximum 45°. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. De maximale bouwdiepte bedraagt 15m op het gelijkvloers en 12m op de 	

	verdieping, inclusief terrassen en uitbouwen.	
5B.2.3.2	<p><u>Materialen</u></p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p>	
5B.2.3.3	<p><u>Bijgebouwen</u></p> <p>In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, met inbegrip van carports, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inplanting in de eventuele zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen • Inplanting in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. • De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. • De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. • De hoogte is beperkt tot 3 meter. 	Hierbij wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (16/7/2010 en latere wijzigingen). Deze mogelijkheden worden niet verruimd.
5B.2.3.4	<p><u>Erfscheidingen</u></p> <p>Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 m hoog.</p>	
5B.2.3.5	<p><u>Garages – parkeren</u></p> <p>De eventuele bestaande garageboxen die worden afgebroken in functie van de realisatie van een nieuw bouwproject dienen integraal te worden gecompenseerd in deze nieuwe ontwikkeling.</p>	

5C. ZONE 5C – Projectzone voor inbreiding: site Van Leeg tot Zand

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.


5C.1	Bestemming	
	<p>Deze zone is bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen onder de vorm van gesloten bebouwing. Daarnaast kunnen gemeenschapsfuncties eveneens worden toegelaten als hoofdbestemming.</p> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stalling van hinderlijke inrichtingen; - Het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen; - Tank- en servicestations 	<p>Het betreft gronden in eigendom van de sociale bouwmaatschappij Vivendo, gelegen in het binnengebied tussen de straten Legeweg, Hogeweg, Zandstraat en Van Leeg tot Zand. Vivendo heeft voor de site reeds een visie opgebouwd, die met deze stedenbouwkundige voorschriften wordt ondersteund en bevestigd.</p>  <p>Onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken e.d.</p>
5C.2	Inrichting	
5C.2.1	<p><u>Plaatsing van gebouwen en constructies</u></p> <p>Ten opzichte van de rooilijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt minimaal 5 meter. <p>Ten opzichte van de zijkavelgrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt in principe 0,00m: er moet steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens van aanpalende zones 	

	<p>aangebouwd worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wanneer het gebouw van het aanpalende perceel zich op minimum 3m van de perceelsgrens bevindt, is de afstand tot de zijperceelsgrens minimum 3m. 	
<p>5C.2.2</p>	<p><u>Bebouwingspercentage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De gronden kunnen voor 60% worden bebouwd. • Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woonfunctie blijft gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften. 	
<p>5C.2.3</p>	<p><u>Bouwvoorschriften</u></p>	
<p>5C.2.3.1</p>	<p><u>Maximaal toegelaten gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwhoogte bedraagt maximum 2 bouwlagen, exclusief een dakverdieping die als nuttige ruimte kan ingericht worden. • De dakvorm is vrij te kiezen • De eventuele dakhelling bedraagt minimum 35° en maximum 45° • De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. • De bouwdiepte op alle bouwlagen bedraagt maximaal 12 meter, inclusief terrassen en uitbouwen. 	
<p>5C.2.3.2</p>	<p><u>Materialen</u></p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen</p>	

	beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.	
5C.2.3.3	<p><u>Bijgebouwen</u></p> <p>In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, met inbegrip van carports, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inplanting in de eventuele zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen • Inplanting in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. • De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt. • De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. • De hoogte is beperkt tot 3 meter. 	Hierbij wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (16/7/2010 en latere wijzigingen). Deze mogelijkheden worden niet verruimd.
5C.2.3.4	<p><u>Erfscheidingsen</u></p> <p>Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 m hoog.</p>	

5D. ZONE 5D – Projectzone voor inbreiding: site Paul Gilson

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.



5D.1	Bestemming	
	<p>Deze zone is bestemd voor zorgwonen in één of meerdere gebouwen.</p> <p>Binnen het gebouw of de gebouwengroep dienen één of meerdere ruimtes of afzonderlijke gebouwen te worden voorzien voor het aanbieden van gemeenschappelijke diensten.</p> <p>Alle voorzieningen noodzakelijk voor het functioneren van de gebouwen zijn toegestaan.</p> <p>Indien er geen bouwproject wordt gerealiseerd binnen deze deelzone, kunnen de voorschriften van zone 9 gelden.</p>	<p>Zorgwonen: assistentiewoningen, RVT, ...</p> <p>Gemeenschappelijke diensten: eetzaal, ontspanningsruimte, fitnesszaal, dokterskabinet, ...</p> <p>Alle voorzieningen: parkeerplaatsen, toeritten, verhardingen, groenaanleg, fietsenstallingen, bergingen, ...</p>
5D.2	Inrichting	
5D.2.1	<p><u>Plaatsing van gebouwen en constructies</u></p> <p>Gebouwen worden opgericht op minimum 6 meter van de zonegrenzen, met uitzondering van de grens met de zone 9 'openbare groene ruimte'. Op deze zonegrens kan gebouwd worden, indien dit noodzakelijk zou blijken.</p>	
5D.2.2	<p><u>Bebouwingspercentage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De gronden kunnen voor 50% worden bebouwd. • Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woonfunctie blijft gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften • Niet bebouwde delen kunnen tot maximum 60% worden verhard. Alle verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn. De niet bebouwde en niet 	

	verharde delen worden groen ingericht.	
5D.2.3	<u>Bouwvoorschriften</u>	
5D.2.3.1	<u>Maximaal toegelaten gabariet</u> <ul style="list-style-type: none"> De bouwhoogte bedraagt maximum 3 bouwlagen voor de gevels die visueel grenzen aan zone 9. voor de gevels die visueel grenzen aan zone 2 of 3 geldt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen. De dakvorm is vrij te kiezen. 	
5D.2.3.2	<u>Materialen</u> Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.	
5D.2.3.3	<u>Erfscheidingsgrenzen</u> Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 m hoog.	

6. ZONE 6 – Gemengd project Hertsvelde

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

6.1	Bestemming	
	<p>Deze zone is bestemd voor wonen onder diverse vormen. Er dient een sociale mix te worden nagestreefd door het realiseren van een gemengd project met woongebouwen in diverse typologieën.</p> <p>Alle voorzieningen noodzakelijk voor het functioneren van de gebouwen zijn toegestaan.</p>	<p>Diverse typologieën: eengezinswoningen, meergezinswoningen, zorgwoningen, kangoeroewoningen, studentenhuisvesting,...</p> <p>Alle voorzieningen: parkeerplaatsen, toeritten, verhardingen, groenaanleg, fietsenstallingen, bergingen, ...</p>
6.2	Inrichting	
6.2.1	<p><u>Globale inrichtingsstudie</u></p> <p>Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie en een mobiliteitsstudie gevoegd. Deze beide documenten zijn louter informatief van aard voor de vergunningverlenende overheid en een hulpmiddel bij het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De globale inrichtingsstudie omvat minstens een grondplan op schaal 1/250 dat een ontwerp van inrichting weergeeft voor de volledige betreffende zone met aanduiding van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing • ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers) • situering en types van groene ruimten • inventarisatie van bestaande waardevolle groenelementen • situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen • situering van spel- en speelvelden met bijhorende accommodatie 	<p>De site Hertsvelde betreft een woonwijk met een beperkte oppervlakte die op termijn een vernieuwingsoperatie kan verdragen. Op zich is de configuratie van gebouwen evenwijdig aan de aanpalende straten waardevol. De typologie kan diverser: nieuwe woonvormen dienen op deze plek zeker ingang te vinden. De grootste ruimtelijke knelpunten bevinden zich op vandaag in het binnengebied van de wijk: de garageboxen die hier gelegen zijn getuigen van weinig ruimtelijke kwaliteit. Indien de gebouwen worden aangepakt, dient het parkeren op een andere manier te worden ingevuld, zodat de centrale binnenruimte een kwalitatieve inrichting kan krijgen. Dit kan bv. onder de vorm van een groen buurtparkje, dat tegelijk ook de nodige doorwaadbaarheid voor de zachte weggebruiker garandeert. Het RUP moet m.a.w. de opties breed houden, zodat er ruimte is voor een creatieve, doordachte en kwalitatieve vernieuwing van deze site.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • inplanting van kleinschalige infrastructuur • de relatie met de omliggende percelen • de eventuele fasering in de realisatie van het gebied. <p>Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> • oriëntatie en bezonning • privacyaspecten • diversiteit van aanbod • kwalitatieve aanleg publiek domein • architecturale kwaliteit • duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik. • Zichtlijnen en perspectieven vanuit de omgeving • Geluidsproducerende elementen <p>De globale inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. De globale inrichtingsstudie maakt deel uit van het aanvraagdossier en wordt 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.</p>	
6.2.2	<p><u>Bebouwingspercentage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De gronden kunnen voor 50% worden bebouwd. • Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woonfunctie blijft gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat 	

	<p>er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> • Niet bebouwde delen kunnen tot maximum 30% worden verhard. Alle verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn. De niet bebouwde en niet verharde delen worden groen ingericht. Deze groene zones dienen te worden opgevat als aaneensluitende grote oppervlakken, niet als restruimtes rond de bebouwing. 	
6.2.3	<u>Bouwvoorschriften</u>	
6.2.3.1	<p><u>Maximaal toegelaten gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwhoogte bedraagt maximum 3 bouwlagen, exclusief een hellend dak dat als nuttige ruimte kan ingericht worden of een accentvolume, indien gekozen wordt voor een plat dak. • De dakvorm is vrij te kiezen. • De bouwdiepte op alle bouwlagen bedraagt maximaal 15 meter, inclusief terrassen en uitbouwen. 	
6.2.3.2	<p><u>Materialen</u></p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p>	
6.2.3.3	<p><u>Erfscheidingen</u></p> <p>Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 m hoog.</p>	

7. ZONE 7 – Zone voor maatschappelijk nut

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

7.1	Bestemming	
	<p>De zone is bestemd voor openbare dienstverlening en voorzieningen. De bestemming heeft betrekking op functies van openbaar nut, in het bijzonder dienstverlenende activiteiten zowel op het vlak van algemene dienstverlening, als op het vlak van onderwijs, sport, cultuur en educatie. Ook zorgwonen en studentenhuysvesting is toegestaan in deze zone. Wat betreft schoolgebouwen wordt gestreefd naar het principe van 'brede scholen', waarbij medegebruik van de gebouwen door de gemeenschap steeds mogelijk moet zijn. Daarnaast blijven ook horeca en kantoorfuncties mogelijk als hoofdbestemming binnen de zone.</p> <p>Naast het oprichten van gebouwen en constructies in functie van de bestemming, is het inrichten van de niet bebouwde ruimte in functie van de exploitatie van de gebouwen toegestaan. Ook het aanleggen van nutsvoorzieningen is toelaatbaar, mits zij de eigenlijke bestemming van de zone niet in het gedrang brengen. Daarnaast dient een belangrijk deel van het terrein ingericht te worden in functie van de toegang tot de gebouwen, alsook de doorgankelijkheid naar achterliggende gebieden.</p> <p>Overlast genererende functies dienen ten allen tijde te worden geweerd.</p>	<p>Er bevinden zich diverse functies in het kader van openbare dienstverlening en voorzieningen in het plangebied: diverse scholen, het ontmoetingscentrum Valkenburg, een rustoord, enz. Deze voorzieningen worden bevestigd op hun huidige locatie, daar ze allen zeer goed gelegen zijn binnen het Brugse stadswefsel. Stuk voor stuk zijn ze goed bereikbaar en kennen ze een hoge gebruiksgraad. Voor elk van hen wordt een vrij flexibel kader gecreëerd, waarbij voldoende mogelijkheden voor inbreiding worden gegenereerd en een ruimtelijke toekomst gegarandeerd is.</p> <p>Inrichten van de niet bebouwde ruimte: toegangen, bedieningswegen, parkeervoorzieningen, fietsbergingen, speelterreinen e.d.</p> <p>Overlast genererende functies: functies die niet verzoenbaar zijn met de onmiddellijke woonomgeving, zoals bv. een fuifzaal.</p>
7.2	Inrichting	
7.2.1	<p><u>Plaatsing van gebouwen en constructies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een inrichtingsstudie opgemaakt en bijgevoegd te worden. Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out van de 	<p>Lay-out: ontsluiting, parkeren, bebouwing, verharding, groenaanleg, maatregelen voor het opvangen en bufferen van hemelwater, verlichting en alle andere constructies</p>

	<p>volledige zone of de deelzone in eigendom grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gebouwen en constructies worden opgetrokken binnen de zone aangegeven op het plan. Alle zichtbaar blijvende gevels worden als volwaardige gevel afgewerkt. • Gebouwen dienen te worden ingeplant op een afstand van aanpalende zonegrenzen die garandeert dat de ruimtelijke kwaliteit van de aanpalende gronden behouden blijft. Hierbij dient rekening te worden gehouden met privacy, inkijk en bezonning. Bestaande toestandssituaties kunnen behouden blijven. 	
7.2.2	<p><u>Bebouwingspercentage</u> Het maximaal toegestane bebouwingspercentage bedraagt:</p> <p><u>Voor de deelzone Noordveld:</u> 60%</p> <p><u>Voor de deelzone VTI:</u> 60%</p> <p><u>Voor de deelzone Valkenburg:</u> 40%</p> <p><u>Voor de deelzone Rozenhof:</u> 50%</p> <p><u>Voor de deelzone Zandstraat:</u> 80%</p> <p><u>Voor de deelzone Hotel Pannenhuis:</u> 50%</p> <p>Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woonfunctie blijft gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften. Specifiek de deelzones Rozenhof en Pannenhuis moeten samen met het kasteelpark Les Acacias een onderlinge afstemming bereiken, zodat deze schijnbaar als één project worden ervaren.</p>	

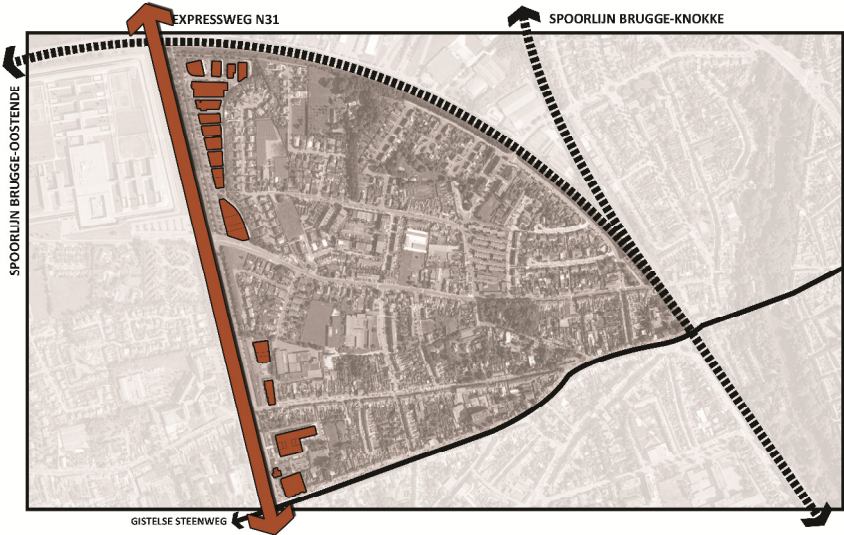
7.2.3	<u>Bouwvoorschriften</u>	
7.2.3.1	<p><u>Bouwhoogte</u></p> <p><u>Voor de deelzone Noordveld:</u> maximaal 2 bouwlagen zijn toegelaten, exclusief een hellend dak dat als nuttige ruimte kan worden ingericht of een accentvolume, indien het gebouw met een plat dak wordt afgewerkt. De dakvorm van de gebouwen is plat of hellend. Een harmonieuze aansluiting op eventuele aanpalende gevels en architecturale afstemming op de andere gebouwen binnen en palend aan de betreffende deelzone is evenwel vereist.</p> <p><u>Voor de deelzone VTI:</u> maximaal 3 bouwlagen zijn toegelaten, exclusief een hellend dak dat als nuttige ruimte kan worden ingericht of een accentvolume, indien het gebouw met een plat dak wordt afgewerkt. De dakvorm van de gebouwen is plat of hellend. Een harmonieuze aansluiting op eventuele aanpalende gevels en architecturale afstemming op de andere gebouwen binnen en palend aan de betreffende deelzone is evenwel vereist.</p> <p><u>Voor de deelzone Valkenburg:</u> maximaal 2 bouwlagen zijn toegelaten, exclusief een hellend dak dat als nuttige ruimte kan worden ingericht of een accentvolume, indien het gebouw met een plat dak wordt afgewerkt. De dakvorm van de gebouwen is plat of hellend. Een harmonieuze aansluiting op eventuele aanpalende gevels en architecturale afstemming op de andere gebouwen binnen en palend aan de betreffende deelzone is evenwel vereist.</p> <p><u>Voor de deelzone Rozenhof:</u> de bouwhoogte van het bestaande gebouw wordt als referentie genomen indien de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning het in stand houden en verbouwen van de bestaande gebouwen betreft. Indien het vervangbouw betreft, gelden volgende maximale bouwhoogtes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor gebouwen palend aan de Hogeweg: 2 volle bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak dat als nuttige ruimte kan worden ingericht of 2 volle bouwlagen met een accentvolume, indien het gebouw met een plat dak wordt afgewerkt. - Voor gebouwen palend aan de Legeweg: 3 volle bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak dat als nuttige ruimte kan worden 	

	<p>ingericht of 3 volle bouwlagen met een accentvolume, indien het gebouw met een plat dak wordt afgewerkt.</p> <p><u>Voor de deelzone Zandstraat:</u> maximaal 3 bouwlagen zijn toegelaten, exclusief een hellend dak dat als nuttige ruimte kan worden ingericht of een accentvolume, indien het gebouw met een plat dak wordt afgewerkt. De dakvorm van de gebouwen is plat of hellend. Een harmonieuze aansluiting op eventuele aanpalende gevels en architecturale afstemming op de andere gebouwen binnen en palend aan de betreffende deelzone is evenwel vereist.</p> <p><u>Voor de deelzone Hotel Pannenhuis:</u> maximaal 3 bouwlagen zijn toegelaten, exclusief een hellend dak dat als nuttige ruimte kan worden ingericht of een accentvolume, indien het gebouw met een plat dak wordt afgewerkt. De dakvorm van de gebouwen is plat of hellend. Een harmonieuze aansluiting op eventuele aanpalende gevels en architecturale afstemming op de andere gebouwen binnen en palend aan de betreffende deelzone is evenwel vereist.</p> <p>Binnen alle deelzones zijn ondergrondse bouwlagen toegestaan.</p>	
7.2.3.2	<p><u>Materialen</u></p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking van de schuine daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p>	
7.2.3.3	<p><u>Erfscheidingen</u></p> <p>Afsluitingen op de perceelsgrenzen worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 m hoog.</p>	

8. ZONE 8 – Zone voor grootschalige stedelijke functies en diensten



Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

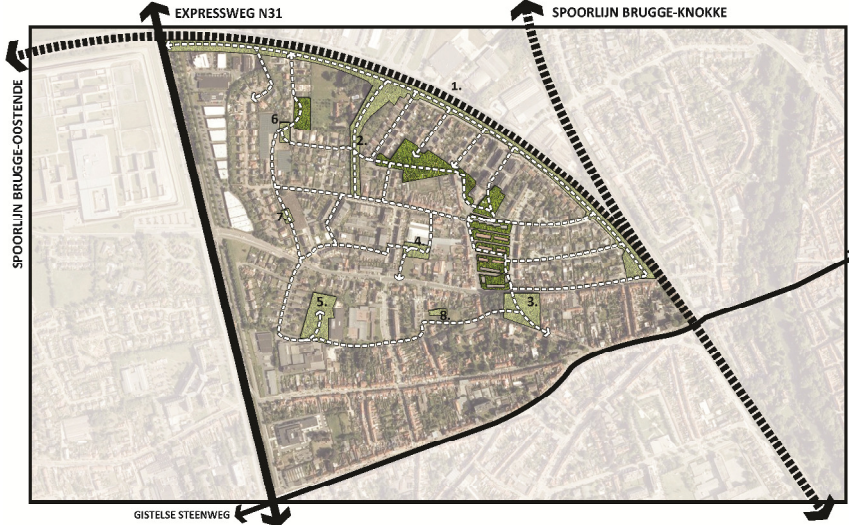
8.1	Bestemming	
	<p>Deze zone is bestemd voor grootschalige bezoekersintensieve stedelijke functies met een belangrijk mobiliteitsprofiel. De volgende bestemmingen zijn binnen dit gebied toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Handel: grootschalige (meer dan 1000 m² verkoopsoppervlakte) en kleinschalige (minder dan 1000 m² verkoopsoppervlakte) detailhandel zijn toegelaten in dit gebied; • Recreatieve en culturele voorzieningen; • openbare nutsvoorzieningen en openbare diensten; • private nutsvoorzieningen en private diensten en kantoren; • restaurants en café(taria's); • publieke ruimte: ruimte voor het onderbrengen van het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen, alsook de groene inrichting ervan. 	<p>De Expressweg heeft een duidelijke identiteit als belangrijke verbindingssas tussen Brugge en de kust/Gent/Kortrijk. Ter hoogte van het plangebied van voorliggend RUP zorgen handelsconcentraties in een baanwinkeltypologie en kantoren voor buffering in het voordeel van de achterliggende woonbuurten. Hier ontstaat een snelle passagedynamiek: men parkeert de wagen op de collectieve parking, doet de nodige boodschappen en rijdt verder door naar de gewenste bestemming. Het RUP kan dit enkel bevestigen: er is nauwelijks nog ruimte voor verdere uitbreiding van deze handelsconcentratie, die evenwel optimaal gelokaliseerd is.</p> 

8.2	Inrichting	
8.2.1	<p><u>Plaatsing van gebouwen en constructies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De gebouwen worden opgericht evenwijdig aan de Expressweg N31, teneinde de zichtlocatie ten volle te benutten. • Hierbij blijft een strook van 10m evenwijdig aan de rooilijn volledig bouwvrij. • Om de noodzakelijke parkeerruimte te realiseren blijft een strook van 20m tussen deze bouwvrije zone en de voorbouwlijn van de gebouwen onbebouwd. • T.o.v. andere zonegrenzen dient een afstand van minimum 5m gevrijwaard te blijven van bebouwing. • Voorts is de inplanting van gebouwen vrij binnen de bestemmingszone. • De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt in principe 0,00m: er moet steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens van aanpalende zones aangebouwd worden. • Wanneer het gebouw van het aanpalende perceel zich op minimum 3m van de perceelsgrens bevindt, is de afstand tot de zijperceelsgrens minimum 3m. 	
8.2.2	<u>Bouwvoorschriften</u>	
8.2.2.1	<p><u>Bouwhoogte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Een maximale bouwhoogte van 12 meter is toegestaan. • De dakvorm van de gebouwen is verplicht plat. 	
8.2.2.2	<p><u>Materialen</u></p> <p>Voor alle buitengevels wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p>	

9. ZONE 9 – Openbare groene ruimte



Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

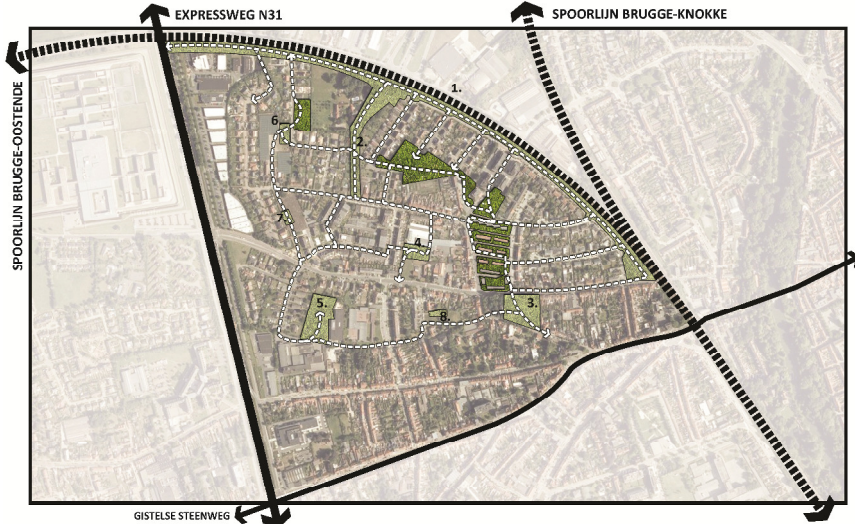
<p>9.1 Bestemming</p>	
<p>De zone is bestemd voor de aanleg van openbare groenzones. De bestemming heeft betrekking op het inrichten van groene ruimten en beplanting, het voorzien van straatmeubilair, het realiseren van de noodzakelijke toegangen en ontsluiting voor niet gemotoriseerd verkeer en het aanleggen van nutsvoorzieningen en leidingen. Daarnaast zijn vormen van zachte recreatie toegelaten.</p> <p>Zijn ook toegestaan als hoofdbestemming: socio-culturele functies en jeugdwerking, met daarin inbegrepen alle functies die eraan ondersteunend kunnen zijn.</p>	<p>Het aantal publieke groenzones binnen het plangebied is vrij beperkt. Bijgevolg dienen deze maximaal behouden te blijven en te worden gezien als stapstenen binnen het netwerk van harde en zachte publieke ruimtes. Ze dienen ingericht te worden ter bevordering van de verblijfskwaliteit.</p> 
<p>9.2 Inrichting</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Deze zones worden ingericht als groene ruimte onder de vorm van graspartijen, bloemenweide, streekeigen hoog- en laagstammig groen, waterpartijen, sport- en speelvoorzieningen, verhardingen in kleinschalige, waterdoorlatende materialen en alle werken die de verblijfskwaliteit of de zachte buurtrecreatie bevorderen. • Binnen het openbaar domein gevormd door de openbare groene ruimten 	

<p>kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Het realiseren van verhardingen is toegelaten in de openbare groene ruimten, met een maximale verhardingsgraad van 25%.• Bij het verharderen van terreinen en voor de aanleg van voetwegen en fietspaden wordt gestreefd naar een kwalitatieve aanleg, waarbij het gebruik van waterdoorlatende materialen wordt vooropgesteld.• In deze zone kunnen nieuwe gebouwen worden ingeplant in functie van openbaar nut, berg- en schuilruimtes en sport- en jeugdverenigingen. Waterbouwkundige constructies zijn evenzeer toegestaan. De totaal ingenomen bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10% van de zone.• Reliëfwijzigingen worden toegestaan, indien te verantwoorden vanuit het ruimtegebruik of het esthetisch karakter.• Specifiek in de jeugdaccommodatie t.h.v. het speelterrein in de Paul Gilsonstraat wordt het gebruik van de jeugdlokalen als jeugdverblijf toegestaan. Overnachtingen worden m.a.w. toegelaten.	
--	--

10. ZONE 10 – Groengebied met cultuurhistorisch waardevol karakter



Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

10.1	Bestemming	
	<ul style="list-style-type: none"> • Binnen het gebied zijn alle functies en activiteiten die het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het gebied ondersteunen toegelaten. Ten behoeve van deze functies is het toegestaan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen. In eerste instantie dient echter het maximale behoud van het bouwkundig erfgoed in deze zone te worden nagestreefd. • Het is toegestaan een verbindinggebouw tussen de nieuwe gebouwen binnen zone 5A en het kasteel met een hoogte van maximaal één bouwlaag te voorzien, voor zover dit in een sobere architectuur gebeurt, ondergeschikt aan het kasteel. Indien er geen verbindinggebouw wordt gerealiseerd, dient een bouwvrije afstand van 5m t.o.v. het kasteel te worden gerespecteerd. • In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de in de overige artikelen vermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden: <ul style="list-style-type: none"> ○ nuts- en gemeenschapsvoorzieningen; ○ socio-culturele voorzieningen; ○ toeristisch-recreatieve voorzieningen; ○ horeca. • Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: <ul style="list-style-type: none"> ○ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; ○ de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten 	<p>Het aantal publieke groenzones binnen het plangebied is vrij beperkt. Bijgevolg dienen deze maximaal behouden te blijven en te worden gezien als stapstenen binnen het netwerk van harde en zachte publieke, semipublieke en private ruimtes. Ze dienen ingericht te worden ter bevordering van de verblijfskwaliteit.</p> 

	<p>gebruikers of bezoekers;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; ○ de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen. 	
10.2	Inrichting	
10.2.1	<p><u>B/T en verhardingspercentage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Over de volledige zone kunnen verhardingen worden aangebracht, mits deze 10% van de zone innemen. • Bebouwing kan maximaal 10% van de zone innemen. • Minimaal 80 % van de zone dient onverhard en onbebouwd te blijven, en wordt ontwikkeld als een groene, natuurlijke ruimte. • Voor alle wegen in de zone worden maatregelen genomen om mechanisch verkeer uit het gebied te houden, behalve voor de parkeervoorzieningen of dienstverkeer in functie van het beheer van de zone/bediening van gebouwen of voor nooddiensten. • Alle verhardingen dienen rekening te houden met volgende duurzaamheidsprincipes: <ul style="list-style-type: none"> ○ Maximaal behoud van waardevolle bomen ○ Kleinschalige, waterdoorlatende materialen ○ Minimale aanbreng van verharding in functie van de behoeften ○ Daarenboven moeten kleinere wandelpaden in natuurlijke materialen aangelegd worden. Het gebied moet voldoende toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers op de belangrijkste ontsluitingsassen (rolstoelvriendelijke verharding). 	
10.2.2	<p><u>Bestaande beplanting</u></p> <p>De bestaande waardevolle beplanting (soort, verschijningsvorm,...) moet zoveel als mogelijk behouden worden, nieuwe aanplantingen moeten hier harmonisch op aansluiten en het parkachtig karakter versterken. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar inheemse beplanting.</p>	

11. ZONE 11 – Openbaar domein

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

11.1	Bestemming	
	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting.</p> <p>Binnen deze zone zijn eveneens gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen. Concessies zijn eveneens mogelijk.</p>	<p>Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut: elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes,...</p> <p>Concessies: uitbaten van een vrijstaande frituur,...</p>
11.2	Inrichting	
	<ul style="list-style-type: none"> • Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid. De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan. • Er dient extra aandacht te zijn voor de veiligheid van de zachte weggebruiker. 	

12. ZONE 12 – Openbaar domein in functie van spoorinfrastructuur

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

12.1	Bestemming	
	<p>Dit gebied is bestemd voor spoorinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast is ook de aanleg van een verbinding voor zachte weggebruikers en ander beperkt recreatief medegebruik toegestaan.</p>	<p>Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt verstaan: spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractieonderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokale, communicatie, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuur voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations.</p> <p>Het betreft het talud van de noordelijk gelegen spoorlijn, die het plangebied begrenst. Uiteraard worden in eerste instantie enkel constructies en functies toegestaan die verbonden zijn aan de spoorinfrastructuur. Daarnaast worden echter ook inrichtingen toegestaan in het kader van beperkt recreatief medegebruik: de openbare weg palend aan het talud is overbemeten en kan mogelijks deels fungeren als lineair park langs de spoorweg. De stedenbouwkundige voorschriften maken dit streven duidelijk, maar verplichten dit uiteraard niet.</p>
12.2	Inrichting	
	<ul style="list-style-type: none"> In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van spoorinfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie-infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, recreatienetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. 	

<ul style="list-style-type: none">• Binnen een afstand van 3.00 m tot de spoorwegbedding mag geen bebouwing of constructie voorkomen, met uitzondering van constructies eigen aan de inrichting en het beheer van de spoorweg.• Binnen een afstand van 10.00 m tot de spoorwegbedding mogen geen hoogstambomen aangeplant worden.• De hoogte van bomen die op meer dan 10.00 meter tot de spoorwegbedding worden ingeplant, hebben een maximale hoogte gelijk aan de afstand van de stam tot de kruin van het spoorwegtalud.• Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de spoorinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.• De afwatering van de spoorwegbedding dient ten allen tijde te worden gevrijwaard.	
--	--

13. ZONE 13 – Groenbuffer

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

13.1	Bestemming	
	<p>De zone is bestemd voor de aanleg van een groenbuffer ter bevordering van de buffering van gebouwen en constructies t.o.v. de Expressweg N31, ter beperking van de geluidshinder voor aangelanden en/of ter vrijwaring van de privacy van alle betrokken percelen. Binnen de zone kunnen geluidsschermen worden opgetrokken. Voor het overige betreft het een bouwvrije zone. Zijn er uitdrukkelijk verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz.; • Alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer; • Het plaatsen van elke vorm van publiciteit of mededeling. 	<p>Op een strategische plaats, nl. langs de Expressweg N31, wordt een groenbuffer ingetekend op het grafisch plan, ter bevordering van de ruimtelijke integratie van aanliggende gebouwen en/of constructies, ter beperking van de geluidshinder voor aangelanden en ter vrijwaring van de privacy van alle betrokken percelen.</p>
13.2	Inrichting	
	<p>De groenbuffers hebben een breedte zoals aangeduid op het bestemmingsplan. De gebruikte beplanting is streekeigen. Volgende afsluitingen worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Streekeigen hagen van max. 2,50 meter hoog • Draad- en/of metaalafsluiting van max. 2,50 meter hoog gecombineerd met levende groenaanplantingen. <p>Indien geluidsschermen worden opgetrokken, dienen deze een architecturaal kwalitatief karakter te hebben, afgestemd op de bestaande geluidsschermen in de omgeving.</p>	

14. ZONE 14 – Garages en bergplaatsen

Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

14.1	Bestemming	
	Deze zone is bestemd voor het oprichten van bergplaatsen en garages. Opslag in open lucht is ten allen tijde verboden.	Een aantal zones in het RUP worden bestemd als garages/bergplaatsen, daar delen van het weefsel dusdanig dichtbebouwd zijn dat het noodzakelijk is om op alternatieve locaties dergelijke voorzieningen op te richten. Zo wordt niet alle parkeren rechtstreeks op het openbaar domein afgewenteld.
14.2	Inrichting	
	<ul style="list-style-type: none"> • De gebouwen zullen opgetrokken worden op de perceelsgrens en tot op de rooilijn. • De zone mag voor 100% bebouwd worden. • De kroonlijsthoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 3,00m. • De dakvorm is vrij. • Indien gekozen wordt voor de realisatie van een hellend dak, bedraagt de nokhoogte maximaal 5,00m. • De gebouwen worden opgetrokken in materialen afgestemd op de beeldkwaliteit van de directe omgeving. • Betonplaten zijn ten allen tijde verboden. 	

15. Indicatief tracé voor zacht verkeer
(symbolische aanduiding in overdruk)



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

15.1	Bestemming	
	<p>De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd in functie van zacht verkeer (fietsers, voetgangers, ...). Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan, behoudens verkeer in functie van beheer.</p> <p>Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend: het aangegeven tracé kan 10 meter langs weerszijden van haar as worden verschoven. De inrichting van het tracé is verplicht.</p>	
15.2	Inrichting	
	<p>De fiets- en voetgangersverbinding heeft een minimale vrije breedte van 2,50m. De nodige inrichtingsmaatregelen dienen getroffen te worden zodat de weg niet door gemotoriseerd verkeer gebruikt kan worden.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. Langs het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting nutsleidingen en straatmeubilair, etc. toegestaan.</p>	

**16. Indicatief tracé voor gemotoriseerd verkeer
(symbolische aanduiding in overdruk)**

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

16.1	Bestemming	
	<p>De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd in functie van gemotoriseerd verkeer, ter ontsluiting van achterliggende binnengebieden.</p> <p>Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend: het aangegeven tracé kan 10 meter langs weerszijden van haar as worden verschoven. De inrichting van het tracé is verplicht.</p>	
16.2	Inrichting	
	<p>De verbinding voor gemotoriseerd verkeer heeft een minimale vrije breedte van 10m.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. Langs het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting nutsleidingen en straatmeubilair, etc. toegestaan.</p>	

**17. Gebouwen met architectuurhistorische waarde
(symbolische aanduiding in overdruk)**



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

<p>Deze gebouwen hebben een hoge architectuurhistorische waarde.</p> <p>Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten in functie staan van een maximaal behoud van het authentieke karakter en de architectuurhistorisch waardevolle elementen (zowel exterieur als interieur).</p>	<p>Onder gebouwen met architectuurhistorische waarde worden gebouwen of constructies verstaan die zich onderscheiden in hun omgeving door een combinatie van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • erfgoedwaarde (historische, artistieke, industrieel-archeologische, volkskundige, wetenschappelijke of algemeen socio-culturele waarde); • gaafheid binnen een bepaalde architectuur; • typologie; • zeldzaamheidswaarde; • homogeniteit; • waardevol interieur(elementen); • ruimtelijke context; • ... <p>Deze worden voorgelegd en geadviseerd door de dienst ruimtelijke ordening van de stad.</p>
--	---

**18. Gebouwen met stadslandschappelijke waarde
(symbolische aanduiding in overdruk)**



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

<p>Deze gebouwen hebben een stadslandschappelijke waarde.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone A: Witte-Beerstraat nr. 1 tot en met 49. Gesloten gevelrij met woonhuizen en bel-etagewoningen in meestal eclectische stijl. De gevels zijn opgetrokken in baksteen met gevelbelijning, pleister- en schilderwerk. Aandacht voor de ritmering, materialisatie en architecturaal uitzicht. • Zone B: Gistelse Steenweg nr. 30 tot en met nr. 78. Invalsweg naar de stad met een samengang tussen modernistische en eclectische woonhuizen en winkelpanden. Aandacht voor de ritmering, materialisatie en architecturaal uitzicht. • Zone C: Hogeweg nr. 2 tot en met 26. Eclectische bel-etagewoningen en burgerwoningen uit het begin van de 20ste eeuw. Bakstenen gevel met twee bouwlagen onder mansardedak. Aandacht voor de ritmering, materialisatie en architecturaal uitzicht. • Zone D: Hogeweg nr. 31 tot en met 39. Gevelrij bestaande uit gelijkaardige woningen. Lijstgevels met parement van bruingele baksteen in combinatie met bepleistering voor het benadrukken van o.m. de muuropeningen en de begrenzing van de onderbouw. Aandacht voor de ritmering, materialisatie en architecturaal uitzicht. • Zone E1: Zandstraat nr. 18 tot en met 28. Gevelrij bestaande uit zes interbellumwoningen van 1935 naar ontwerp van architect G. Beke. Lijstgevels met typerende uitspringende kubistische volumes van twee bouwlagen hoog al dan niet uitgewerkt als balkon of erker met afgeronde kant. Aandacht voor de ritmering, materialisatie, voortuintjes en architecturaal uitzicht • Zone E2: Zandstraat nr. 38 tot en met 46. Halfvrijstaande en gesloten 	<p>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</p> <p>Deze gebouwen behoren tot een rij of een straatbeeld en hebben in hun geheel een stadslandschappelijke waarde.</p> <p>Een object, gebouw of geheel is onlosmakelijk met zijn landschappelijke, stedenbouwkundige en/of architecturale context verbonden. De context bepaalt dan ook in grote mate de overlevingskansen en de zinvolle vrijwaring van erfgoed. Binnen deze categorie worden twee groepen onderscheiden:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Beeldbepalende gebouwen, objecten of elementen in een specifieke ruimtelijke context van een landschap, met name stedenbouwkundige bakens of herkenningspunten binnen een bepaald landschap (kapelletjes, bruggen, hoeves met omgeving,...) b. Aaneenschakelingen van verschillende gebouwen met elk een geringe tot hoge intrinsieke waarde die als geheel de som van de delen overschrijden. <p>De stadslandschappelijke waarde wordt bepaald door volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erfgoedwaarde van zowel de onderdelen als het geheel (historische, artistieke, industrieel-archeologische, volkskundige, wetenschappelijke of algemeen socio-culturele waarde); • Bewaringstoestand van het geheel; • Samenhang in de omgeving door traditionele opbouw, materiaalgebruik, stijl, gevelopbouw, ritmiek en schaal • Homogeniteit; • ...
---	--

	<p>modernistische woningen. Lijstgevels met typerende uitspringende kubistische volumes van al dan niet uitgewerkt als balkon of erker. Aandacht voor de ritmering, materialisatie, voortuintjes en architecturaal uitzicht</p> <p>Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met respect voor de stadslandschappelijke waarde. Nieuwbouw is enkel toegelaten als er een meerwaarde ontstaat voor de omgeving.</p>	Deze worden voorgelegd en geadviseerd door de dienst Ruimtelijke Ordening van de Stad.
--	--	--