

206

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

# Christus Koning NO

## II: Stedenbouwkundige voorschriften

definitieve versie  
oktober 2013 \*



Typ hier uw tekst

Titel	Stedenbouwkundige voorschriften
Opdrachtgever	Stad Brugge
Contactpersoon opdrachtgever	Korneel Morlion Oostmeers 17, b-8000 Brugge T +32 50 44 85 82
Opdrachtnemer	TRITEL Hasselt Ilgatlaan 23 - 3500 Hasselt T +32 11 28 86 00- tritel@tritel.be
Contactpersoon opdrachtnemer	Bieke Cloet
Datum	10 oktober 2013
Versienummer	1
Projectnummer	P.000763 Brugge GemRUP Christus Koning

**KWALITEIT**



#### DOCUMENTGESCHIEDENIS

Versie	Datum	Opmerkingen
Schetsontwerp	12-03-11	
Voorontwerp	31-08-11 20-01-12	Dossier voor advies
Plenaire vergadering	28-02-12	
Ontwerp	12-04-12 13-01-13	
Openbaar onderzoek	18-03 tot 26-05-13	
Definitief ontwerp	11-10-13	Definitieve versie

Gewijzigd in juni 2023 door de GR. In artikel 1.7 werd het absoluut verbod op zonnepanelen zichtbaar vanop het openbaar domein geschrapt

#### DOCUMENTVERANTWOORDELIJKHEID

		Datum
Auteur(s)	Bieke Cloet Pieter De Volder	10-10-13
Document screener(s)	Vera Peeters Pieter De Volder	10-10-13

#### BESTANDSINFORMATIE

Bestandsnaam	Sb001bcl
--------------	----------

Laatst opgeslagen	10/10/2013
-------------------	------------



## STAD BRUGGE

### GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'CHRISTUS KONING NO'

Op basis van artikel 2.2.13 en 2.2.9 – 2.2.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In 2023 werd op basis van artikel 7.4.4/1 van de VCRO het RUP gewijzigd. In artikel 1.7 werd het absoluut verbod op zonnepanelen zichtbaar vanop het openbaar domein geschrapt.

### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van .....

De Secretaris,

De Voorzitter,

---

De gemeenteraad bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van ..... tot .....

Opgesteld door Tritel – Spatial Planning & Design  
Hasselt,

De Secretaris

De Burgemeester

---

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van .....

De Secretaris,

De Voorzitter,

Bieke Cloet, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000, gewijzigd 07.07.2000, 07.11.2003, 23.04.2004 en 23.06.06.

---

Typ hier uw tekst

## INHOUD

<b>1. ALGEMENE BEPALINGEN</b>	<b>5</b>
1.1 Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan	5
1.2 Verordende kracht	5
1.3 Bestaande toestand	5
1.4 Publiciteit	5
1.5 Nutsvoorzieningen	6
1.6 Overgangsbepaling: bestaande gebouwen en activiteiten	6
1.7 Algemeen architectonisch voorkomen	7
1.8 Buitenruimte / niet bebouwde zone bij een woning	9
1.9 Duurzame ruimtelijke ontwikkeling en goede ruimtelijke ordening	11
1.10 Terminologie	12
1.11 Archeologische erfgoednormen	15
1.12 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	15
1.13 Woonkwaliteit	16
1.14 waterhuishouding	16
<b>2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE</b>	<b>17</b>
2.1 Categorie 1: Wonen	17
 Art. 1. Zone voor wonen en voorzieningen stedelijke ringweg en Scheepsdalelaan.	17
 Art. 2. Zone voor wonen	21
 Art. 3. Zone voor woongebouwen	26
 Art. 4. Zone voor wonen aan het waterfront	30
 Art. 5. Projectzone Werfstraat – Kardinaal Mercierstraat	37

 Art. 6. Zone voor voortuin	42
2.2 Categorie 6: Overig groen	44
 Art. 7. Zone voor park	44
 Art. 8. Zone voor plein	49
2.3 Categorie 8: Lijninfrastructuur	50
 Art. 9. Zone voor bovenlokale wegen	50
 Art. 10. Zone voor woonstraten	51
 Art. 11. Zone Kolenkaai	53
 Art. 12. Zone voor waterweg	54
2.4 Categorie 9: Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	55
 Art. 13. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	55
 Art. 14. Zone voor nutsvoorzieningen	58
2.5 Overdrukken	61
 Art. 15. Overdruk verbinding gemotoriseerd verkeer	61
 Art. 16. Overdruk fiets- en voetgangersverbinding	63
 Art. 17. Overdruk opgaand groen	63
 Art. 18. Architectuurhistorisch waardevol bouwkundig erfgoed	64
 Art. 19. Stadslandschappelijk waardevol bouwkundig erfgoed	66
 Art. 20. Stadslandschappelijk waardevol in de rij	67
 Art. 21. Bufferzone UNESCO-werelderfgoed.	68





## 1. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
De grens van het RUP 'Christus Koning NO' wordt aangeduid op de plannen en binnen de memorie van toelichting.	<p><b>1.1 Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan</b></p> <p>Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.</p>
	<p><b>1.2 Verordende kracht</b></p> <p>Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit GemRUP.</p>
	<p><b>1.3 Bestaande toestand</b></p> <p>De 'bestaande toestand' is de vergunde of vergund geachte toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP. Deze bestaande toestand is weergegeven in het plan bestaande toestand.</p>
	<p><b>1.4 Publiciteit</b></p> <p>De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning of de technische openbare nutsvoorzieningen die buiten het bouwvolume alsook buiten het maximaal toegelaten bouwvolume worden voorzien, maximaal aan het zicht worden onttrokken en verenigbaar zijn met de omgeving en het vooropgestelde kwalitatieve karakter van het plangebied.</p>	<p><b>1.5 Nutsvoorzieningen</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten in elke zone van het RUP<sup>1</sup>.</p> <p>Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen moeten voldoen aan de inrichtingsvoorschriften van de betrokken zone.</p> <p>Enkel technische openbare nutsvoorzieningen waarbij het noodzakelijk is voor de goede werking ervan dat deze buiten het bouwvolume worden voorzien, kunnen beperkt qua schaal buiten het bouwvolume alsook buiten het maximaal toegelaten bouwvolume voorzien worden.</p>
<p>Vergunningplichtige werken aan bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen en constructies zijn steeds toegestaan. In geval van volledige afbraak en wederopbouw dienen zij echter te voldoen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van vergunde bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer.<sup>2</sup></p>	<p><b>1.6 Overgangsbepaling: bestaande gebouwen en activiteiten</b></p> <p>In geval van nieuwbouw gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in de bijzondere bepalingen van dit RUP.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten/functies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.<sup>3</sup></p>

<sup>1</sup> De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.

<sup>2</sup> Beplanting kan enkel geroid worden voor vergunningsplichtige werken en dit binnen de noodzakelijke werfzone.

<sup>3</sup> Ook functiewijzigingen binnen eenzelfde hoofdfunctie / functiecategorie die niet vergunningsplichtig zijn volgens de vigerende wetgeving, dienen getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften voor een betrokken zone. Enkel de in de zonevoorschriften ingeschreven bestemmingen, kunnen worden toegelaten.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Bij de inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. van alle nieuwbouw moet niet enkel rekening houden met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz</li> <li>• De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz</li> <li>• Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.</li> </ul>	<p><b>1.7 Algemeen architectonisch voorkomen</b></p> <p>De architectuur van alle nieuwbouw zal inpasbaar in de omgeving, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren.</p> <p><b>Vernieuwende architectuur</b>, waaronder alle vormen van duurzame, energiezuinige en zogenaamde lage-energie- of lage-verbruik- gebouwen, zijn toegelaten <del>met uitzondering van zonnepanelen/zonneboilers die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein (gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Art.24§2)</del></p> <p><b>Daktuinen</b> op platte daken zijn toegelaten indien ze zich situeren binnen de toegelaten bouwzone en voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.</p> <p style="text-align: right; color: red;">Rode doorstreping is het gevolg van de wijziging van het RUP in juni 2023.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Hoewel de wijk Christus Koning juridisch geen deel uitmaakt van de Brugse binnenstad zijn de overeenkomsten tussen de wijk en historische kern groot. Beide gebieden bezitten een grote eenheid en een groot aandeel waardevolle panden. Voor een consequent beleid te kunnen voeren tussen de binnenstad en de aangrenzende woonwijk wordt het materiaalgebruik op elkaar afgestemd.</p>	<p><b>Materiaalgebruik:</b> Het materiaalgebruik binnen het RUP 'Christus Koning NO' wordt afgestemd op het materiaalgebruik dat opgelegd wordt in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de Brugse binnenstad.</p> <p>Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn. Voor daken, gevels, schrijnwerk en schoorstenen gelden specifieke voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>daken:</b> de hellende daken moeten afgedekt worden met rode of zwarte gegolfde keramische pannen, met natuurleien of met rode keramische tegelpannen. De bevoegde overheid kan bij gemotiveerde beslissing rode of zwarte platte keramische pannen toestaan, om kunsthistorische redenen. Een esthetisch verantwoord gebruik van koper of gepatineerd metaal kan worden toegelaten. Voor gegroepeerde garages op binnenpanden kunnen in de massa gekleurde golfplaten worden toegelaten mits zij in het kader van een esthetisch verantwoorde architecturale vormgeving worden gebruikt. Groendaken zijn enkel mogelijk op vergunde platte daken.</li> <li>• <b>gevels:</b> de gevels, ook de vrijstaande zijgevels en schoorsteenlichamen, worden opgetrokken in handvormbaksteen metselwerk dat eventueel geschilderd of bepleisterd kan worden. Machinale baksteen kan worden toegelaten indien gevelbepleistering en gevelschilderwerk voorzien wordt. Een kleurenstaal van het schilderwerk moet ter goedkeuring worden voorgelegd. Het gebruik van natuursteen voor gevels kan worden toegelaten. Het gebruik van andere materialen kan uitzonderlijk worden toegelaten, mits esthetisch verantwoorde architecturale vormgeving. Voor gegroepeerde garages op binnenpanden kunnen machinale baksteen, betonsteen en/of hout worden toegelaten, mits zij in het kader van een esthetisch verantwoorde architecturale vormgeving worden gebruikt. Bepleisteren van de gevels met siliconenhars is verboden.</li> </ul> <p>Zichtbaar blijvende gevels worden afgewerkt door de aanbouwende, met materialen gelijkwaardig</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>aan deze van het hoofdgebouw. Tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen. Dit kan in een zelfde materiaal zijn als de voorgevel of in een ander duurzaam en waterdicht gevelmateriaal dat een verantwoord architectonisch geheel vormt met de totaliteit van het bouwvolume.</p> <p>Voor de gevels mogen niet meer dan twee verschillende gevelmaterialen gebruikt worden (gevelsteen in verschillende kleuren worden als verschillend materiaal beschouwd), dit geldt eveneens voor de keuze van buitenschrijnwerk.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>schrijnwerk:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ kunststof is niet toegelaten als materiaal voor schrijnwerk.</li> <li>○ Het schrijnwerk van vensters, deuren en poorten moet uitgevoerd worden in hout, met voldoende profilering. Het dient geschilderd te worden.</li> <li>○ Bij nieuwbouw is profilering niet opgelegd.</li> <li>○ Esthetisch verantwoord gebruik van metaal kan worden toegelaten.</li> <li>○ Voor panden opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed geldt naast voornoemde regelgeving dat de authenticiteit maximaal moet gevrijwaard worden volgens de richtlijnen van de erfgoedconsulenten van de stad en het Vlaamse gewest.</li> </ul> </li> <li>• <b>schoorstenen:</b> schoorstenen, die zichtbaar zijn van op de openbare weg, moeten uitgevoerd worden in volsteens baksteenmetselwerk (handvormsteen). Indien esthetisch verantwoord worden schouwen in niet-blinkend metaal ook toegelaten.</li> </ul> <p><b>Afwijkingen en wijzigingen</b> worden in principe niet toegestaan. Ze kunnen enkel volgens de geldende wettelijke bepalingen worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van een project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren.</p>
	<p><b>1.8 Buitenruimte / niet bebouwde zone bij een woning</b></p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p><b>Zijtuin &amp; achtertuin:</b> De niet bebouwde zone dient als tuin ingericht te worden. Verhardingen worden uitgevoerd in duurzame waterdoorlatende materialen, tenzij dit om technische redenen niet verantwoord is.</p> <p><b>Opritten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De breedte van de oprit mag maximum 3,50m bedragen.</li> <li>○ Afwijkingen inzake de totale maximum breedte van de oprit: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) de breedte van de garagepoorten, indien deze groter is dan 3,50m</li> <li>2) 3,50m voor vergunde parkings tot 5 voertuigen</li> <li>3) 7,00m voor vergunde parkings van 6 tot 20 voertuigen</li> <li>4) 2 x 7,00m voor vergunde parkings van 21 tot 100 voertuigen</li> <li>5) 3 x 7,00m voor vergunde parkings van meer dan 100 voertuigen</li> <li>6) 2 x 7,00m voor toegang tot benzinstations</li> <li>7) 7,00m waar de toegang met vrachtwagens of landbouwvoertuigen noodzakelijk is. Voor garages gelegen onder het maaiveld van het openbaar domein bedraagt de helling van de oprit maximaal 4% over een afstand van 5,00m (vanaf de rooilijn).</li> </ol> </li> </ul> <p><b>Hellingen:</b> 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). Er mag afgeweken worden in volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ bij dubbele woningen: wanneer reeds 1 woning ervan gerealiseerd werd met grotere helling mag de tweede woning op dezelfde wijze opgetrokken worden op voorwaarde dat de garages aan elkaar palen</li> <li>○ bij een reeks aaneengebouwde woningen van gelijke hoogte met garages met steile afritten mag het resterende perceel op dezelfde wijze bebouwd worden als de reeds bestaande woningen.</li> </ul> <p><b>Afsluitingen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Op de rooilijnen en op zijkavelgrens tussen twee voortuinstroken (van rooilijn tot voorbouw-</li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Typ hier uw tekst</p>	<p>lijn): paaltjes met draad en/of lage vaste afsluitingen met maximum hoogte van 60cm en/of levende hagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Op zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke zijgevel mag in het verlengde van deze zijgevel een scheidsmuur worden gebouwd tot maximum 3,00m achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximum hoogte van 2,20m.</li> <li>o Op de overige kavelgrenzen: houten panelen, levend groen en/of paaltjes met draad.</li> </ul> <p>Afhankelijk van de plaatselijke situatie kan de bevoegde overheid bij gemotiveerde beslissing een bepaald type afsluiting, hoogte en materiaalensoort opleggen of toestaan.</p> <p><b>Open parkeerplaatsen:</b> Bij (her)inrichting van open parkeerplaatsen met per 5 parkeerplaatsen één hoogstammige boom voorzien worden. De bomen moeten aan de voet een beplante ruimte hebben met een minimum oppervlakte van één parkeerplaats.</p>
	<p><b>1.9 Duurzame ruimtelijke ontwikkeling en goede ruimtelijke ordening</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig kunnen zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen;</li> <li>• de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>• de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>• de bestaande of gewenste dichtheid;</li> </ul>



TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning dient middels een motivering aan te tonen dat aan een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening is voldaan.</p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning of in een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening is voorzien</p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de inpassing in de omgeving.</li> </ul> <p>Elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP, zal naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening<sup>4</sup>, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;</li> <li>• kwalitatief kleur- en materiaalgebruik</li> </ul>
	<p><b>1.10 Terminologie</b></p> <p><b>Achtertuint:</b> de zone tussen de perceelsgrens en de achtergevel.</p> <p><b>Bestaande bebouwing:</b> Al de constructies en gebouwen aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.</p> <p><b>Bebouwingspercentage:</b> De verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.</p> <p><b>Bijgebouwen:</b> Onder bijgebouwen wordt verstaan, alle constructies die niet bestemd zijn om te verblijven zoals bv bergingen, stallingen, carports en garages en die opgericht worden in een niet door het hoofdgebouw bebouwde zone.</p> <p><b>Bouwdiepte:</b> afstand tussen de voorbouwlijn/voorgevel en de verst verwijderde achtergevel.</p> <p><b>Bouwhoogte:</b> de bouwhoogte van een bestaand gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de</p>

<sup>4</sup> In de vigerende wetgeving wordt het begrip 'goede ruimtelijke ordening' gedefinieerd.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Zowel de vloerafwerking als plafond met technieken vormen deel uit van een bouwlaag. De aan de inrichting van een bouwlaag worden enkele eisen gesteld die de leefbaarheid van de verdieping moet waarborgen. Een leefbare bouwlaag beantwoordt aan elk van de volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op elk punt van de vloer is de vrije hoogte minimaal 2,00m, met een gemiddelde van minimum 2,40m</li> <li>- niet geheel of gedeeltelijk gesitueerd onder het peil van het voetpad</li> <li>- niet geheel of gedeeltelijk gesitueerd boven het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel, waarbij het laagste peil telt.</li> </ul>	<p>inkomdorpel tot aan het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel. Bij nieuwbouw kan de hoogte opgegeven worden in bouwlagen. Bij handelszaken, stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, nijverheidsgebouwen en industriegebouwen, mag het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 0,40m hoger gerekend worden dan het peil van het voetpad.</p> <p><b>Bouwlaag:</b> de begane grond en bovenverdiepingen van een gebouw zijn bouwlagen. Aan elke bouwlaag wordt een normatieve hoogte van 3,00m toegekend. Bij handelszaken, stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, nijverheidsgebouwen en industriegebouwen, wordt voor de begane grond de normatieve hoogte bepaald op 4,00m, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 0,40m hoger mag gerekend worden dan het peil van het voetpad.</p> <p><b>Buitenruimte:</b> als buitenruimte<sup>5</sup> kan een tuin, een terras en/of een patio voorzien worden.</p> <p><b>Constructie:</b> Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.</p> <p><b>Gastenkamer:</b> een uitgeruste inrichting met een of meer afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers of ruimtes die deel uitmaken van de persoonlijke en gebruikelijke eengezinswoning of aanpalende bijgebouwen ervan. De exploitant heeft zijn hoofdverblijfplaats in hetzelfde gebouw als de gastenkamers.</p>

<sup>5</sup> Gezien het voorzien van een eigen buitenruimte een algemeen voorschrift betreft, dient ook bij een voorgeschreven maximale terreinbezetting van maximum 100%, nog steeds aan dit voorschrift voldaan te worden.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Verharding kan –waterdoorlatende half of niet waterdoorlatende verharding zijn. Niet waterdoorlatende verhardingen zijn asfalt of beton. Half waterdoorlatende verhardingen</p>	<p>De ruimte waar de toerist het ontbijt en eventuele andere maaltijden wordt aangeboden, is niet toegankelijk voor derden en kan dus geen enkele vorm van restaurant of café inhouden.</p> <p><b>Gebouw:</b> Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.</p> <p><b>Inrichtingsstudie:</b> De inrichtingsstudie is een louter informatief document ter ondersteuning van de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p><b>Kleinschalige detailhandel:</b> winkels waarvan de netto-handelsoppervlakte kleiner is dan 400m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Kleine percelen:</b> percelen kleiner dan 100m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Lokale diensten:</b> bedrijven die diensten verlenen aan de plaatselijke bevolking. Voorbeelden van lokale diensten zijn een bankkantoor, huisarts, kapper, postkantoor, dienstencentrum, crèche, ...</p> <p><b>Open gevel:</b> zijgevel, al dan niet op perceelsgrens, als afwerking van een gesloten bouwvrij.</p> <p><b>Perceelsbezetting:</b> De terreinbezetting wordt percentsgewijze uitgedrukt t.o.v. het deel van het bouwperceel gelegen binnen deze zone.</p> <p><b>Reca:</b> restaurant en/of café</p> <p><b>Verharding:</b> Alle verhardingen met uitzondering van terrassen en wegenis, dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende, kleinschalige materialen. KWS- en betonverhardingen zijn niet toegestaan.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>zijn: klinkers, kasseien, steenslag, gebonden dolomiet. Puin is niet toegelaten. Waterdoorlatende verhardingen bestaan uit ongebonden (grofkorrelig) materiaal, o.a. grind, ongebonden dolomiet. Dit is waterdoorlatend.</p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <p><b>Vloeroppervlakte:</b> de vloeroppervlakte wordt per bouwlaag gemeten binnen de buitenmuren, verminderd met de oppervlakte van de verticale verbindingswegen en van de garages.</p> <p><b>Voortuin:</b> de zone tussen de openbare weg en de voorgevel.</p> <p><b>Woongelegenheden:</b> ruimte bestemd voor woonst/verblijf van een gezin of van een alleenstaande.</p> <p><b>Zijtuin:</b> de zone tussen de perceelsgrens en de zijgevel.</p>
<p>Het volledige plangebied is gelegen in een lokale advieszone voor erfgoed en een advieszone voor archeologie vanaf 2.500m<sup>2</sup>. Iedere aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning en / of verkaveling vanaf 2.500m<sup>2</sup> met structurele wijziging van de bodem moet voor advies voorgelegd worden de bevoegde archeologische dienst.</p>	<p><b>1.11 Archeologische erfgoednormen</b></p> <p>Alle toegelaten activiteiten binnen het plangebied moeten rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologisch erfgoed.</p>
<p>Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen werd goedgekeurd door de Deputatie op 7 april 2011, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 19 april 2011</p>	<p><b>1.12 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen</b></p> <p>Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen binnen de grenzen van het plangebied blijven van toepassing indien ze niet strijdig zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Woonkwaliteit en leefbaarheid: een woning wordt als kwalitatief beschouwd indien het voldoet aan enkele voorwaarden. Aan de hand van enkele normen wordt de toestand van de woning nagegaan: bewoonbaarheid, stabiliteit, bouwfysica, aanwezigheid en veiligheid van een elektrische installatie en mogelijks gasinstallatie, toegankelijkheid, brandveiligheid, verlichting, verluchting,... moeten de woonkwaliteit waarborgen.</p>	<p><b>1.13 Woonkwaliteit</b></p> <p>Elke woning beschikt over een private buitenruimte. In geval van meergezinswoningbouw (appartementen, studio's, ...) dient te allen tijde de woonkwaliteit en de leefbaarheid van de verschillende woongelegenheden gegarandeerd te worden. Bij iedere woongelegenheden dient er een voldoende grote buitenruimte voorzien te worden.</p>
	<p><b>1.14 waterhuishouding</b></p> <p>Maatregelen in functie van de goede waterhuishouding wordt in het volledige plangebied toegestaan zonder dat de eigenlijke functie van de bestemming in het gedrang mag komen.</p>

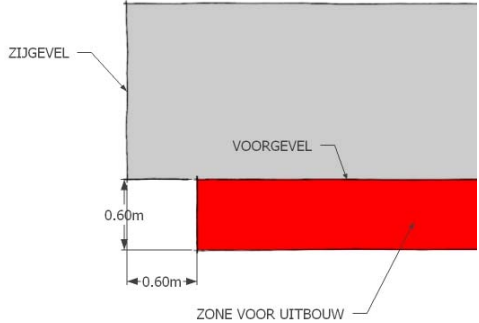
## 2. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

### 2.1 Categorie 1: Wonen

#### Art. 1. Zone voor wonen en voorzieningen stedelijke ringweg en Scheepsdalelaan.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<b>Gebiedscategorie</b> <b>Wonen</b> , cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.
<p>Gelet op de ligging van deze zone en het karakter van de buurt, worden naast wonen andere specifieke stedelijke functies als hoofdbestemming toegestaan.</p> <p>Onder kleinschalige detailhandel wordt een bakker, slager, buurtwinkel, groentewinkel, apotheek en dergelijke begrepen. Lokale reca kan een lokaal café zijn, een frituur, of een tearoom bij de aanwezige bakker. Voorbeelden van lokale dienstverlening zijn een bankkantoor, huisarts, kapper, postkantoor, dienstencentrum en crèche.</p> <p>Hoewel alle hoofdbestemmingen onbeperkt toegelaten zijn, wordt op de bovenliggende verdiepingen vooral het versterken van de woonfunctie vooropgesteld.</p>	<b>Bestemming</b> Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor wonen. Lokale dienstverlening, vrije beroepen, restaurant, café, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, socioculturele inrichtingen en recreatie worden ook als hoofdbestemming toegestaan indien de kwaliteit van de leefomgeving niet in het gedrang komt.
	<i>Hoofdbestemming:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wonen,</li><li>• Diensten</li><li>• Vrije beroepen</li><li>• Reca</li><li>• Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</li><li>• Socioculturele inrichtingen</li><li>• Recreatie</li></ul> <i>Nevenbestemmingen:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kleinschalige detailhandel</li><li>• Gastenkamers</li></ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Om het huidige karakter van de buurt te behouden worden enkele bestemmingen niet toegestaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Studentenkamers Nevenbestemmingen bedragen gezamenlijk maximaal 50% van de vloeroppervlakte per volume. <ul style="list-style-type: none"> <li>- In functie van gastenkamers kan de 50% overschreden worden, op voorwaarde dat er voldoende vloeroppervlakte ter beschikking blijft om een woongelegenheid van minimaal 180m<sup>2</sup> in te richten.</li> <li>- Studentenkamers worden uitsluitend gekoppeld aan een ééngezinswoning toegestaan. Per ééngezinswoning worden maximaal 3 studentenkamers toegelaten.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>Niet toegestane bestemmingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotels</li> <li>• Vakantiewoningen</li> <li>• Nachtwinkels</li> </ul>
<p>Met betrekking tot werkzaamheden aan bestaande en vergunde of vergund geachte bebouwing, maar niet zone-eigen volgens het voorliggend RUP, gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.</p>	<p><b>Inrichting</b></p>
<p>Met betrekking tot woonkwaliteit gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.</p>	<p><b>Woonkwaliteit</b></p>
<p>Hoekafwerking bij gesloten bebouwing houdt in dat de zijgevel op de rooilijn als volwaardige voorgevel beschouwd wordt.</p> <p>Er wordt een minimale en maximale breedte voor nieuwe percelen binnen deze zone opgelegd, aansluitend bij de bestaande perceelsbreedte van de woningen kenmerkend aan de rand van het Stubbekwartier.</p>	<p><b>Inplanting van de gebouwen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Bouwworm</u>: gesloten bebouwing met hoekafwerking.</li> <li>• <u>Perceelsbreedte</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De perceelsbreedte voor nieuwe percelen is minimaal 6,00m, maximaal 12,00m</li> <li>○ Ofwel blijven de bestaande perceelsbreedte binnen de bestemmingszone behouden.</li> <li>○ In geval van bestaande percelen kan van de maatvoering afgeweken worden. Samenvoeging van percelen is toegelaten op voorwaarde dat de voorgeschreven maatvoering af-</li> </ul> </li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>De bestaande voortuinen gelegen langs de Scheepsdaleaan zijn karakteristiek voor dit segment van de laan en worden bestendigd.</p>  <p>Open gevels worden toegestaan voor afwerking van gesloten bebouwing naar de zijstraten van de Scheepsdaleaan.</p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <p>leesbaar is uit de gevelopbouw.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Inplanting voorgevel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ verplicht op de rooilijn of bestemmingslijn tussen zone voor voortuin en zone voor wonen en voorzieningen stedelijke ringweg en Scheepsdaleaan</li> </ul> </li> <li>• <u>Uitbouwen t.o.v. voorgevel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gelijkvloers: bij aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60cm toegelaten tot 60cm uit de linker- of rechterhoek van de voorgevel.</li> <li>○ Verdieping: bij al dan niet aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60cm toegelaten tot 60cm uit de uiterste linker- of rechterhoek van de voorgevel.</li> <li>○ In beide gevallen is de maximum lengte beperkt tot 2 m en de gezamenlijke uitbouwen mogen maximum 1/3 van betreffende gevellengte bedragen.</li> </ul> </li> <li>• <u>Inplanting zijgevel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gesloten gevel: op perceelsgrens</li> <li>○ Open gevel: op perceelsgrens en of bestemmingslijn tussen 2 verschillende zones.</li> </ul> </li> <li>• <u>Inplanting achtergevel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Op minimaal 8,00m van de achterste perceelsgrens</li> </ul> </li> <li>• <u>Bouwdiepte:</u> Op de gelijkvloerse verdieping wordt de uiterste bebouwingsgrens vastgelegd op 15,00 m vanaf de voorgevel van het gebouw. De bouwdiepte op de verdiepingen wordt beperkt tot 12,00 m gemeten vanaf de voorgevel van het gebouw.</li> </ul>
<p>De bouwhoogte langs de Koningin Elisabethlaan en Scheepsdaleaan wordt afgestemd op de bouwhoogte langs de ringlanen beschreven in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.</p>	<p><b>Bouwhoogte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Koningin Elisabethlaan &amp; Komvest: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 4 bouwlagen (13,00m).</li> <li>○ De bouwhoogte van de bebouwing dient aan te sluiten op de bouwhoogte van de bebouwing langs de straten die uitkomen op de ringlanen. Deze aansluiting dient gerealiseerd te worden op de ringlanen zelf en niet in de zijstraten, teneinde het karakter van de binnen-</li> </ul> </li> </ul>



TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>stad niet aan te tasten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Scheepsdalelaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 3 bouwlagen (10,00m), waar het stedenbouwkundig toelaatbaar is en met respect voor de buurpanden. Ofwel wordt het gabariet van het aansluitend buurpand gevolgd of is er een verantwoorde overgang</li> </ul> </li> </ul>
	<p><b>Dakvorm:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verplicht hellend dak voor hoofdvolumes aan de straatzijde.</li> <li>• Hellend dak: dakhelling minimaal 30°, maximaal 60°</li> <li>• lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen in hellende daken worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50m breed zijn.</li> <li>• Platte daken zijn toegestaan voor uitbouwen aan het hoofdvolume</li> <li>• Lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen in platte daken zijn toegestaan.</li> </ul>
Met betrekking tot materialen gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.	<b>Materialen</b>
Met betrekking tot buitenruimte/niet-bebouwde zone gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.	<b>Buitenruimte / niet-bebouwde zone</b>
Er mogen meerdere bijgebouwen opgetrokken worden doch de gezamenlijke oppervlakte van al de bijgebouwen is maximaal 30% van de niet bebouwbare oppervlakte. De niet bebouwbare oppervlakte is de zone waar geen hoofdbouwen opgetrokken mogen worden.	<p><b>Bijgebouwen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 30% van de niet bebouwbare zone</li> <li>• Inplanting mits verantwoorde aansluiting op omliggende vergunde of vergund geachte bebouwing</li> <li>• Maximaal 1 bouwlaag</li> <li>• Dakhelling : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Hellend: minimaal 30°, maximaal 60°</li> <li>◦ Plat: met groendak.</li> </ul> </li> <li>• Bijgebouwen dienen opgericht te worden in traditioneel metselwerk of in hout. Metaal, prefabbeton of plastic is niet toegelaten.</li> <li>• Bijgebouwen zijn niet toegestaan binnen de voor- en zijtuin, met uitzondering van carport in de zijtuin.</li> </ul>

**Art. 2. Zone voor wonen**

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p><b>Gebiedscategorie</b>  <b>Wonen</b>, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
<p>Gelet op het karakter van de wijk blijft wonen de hoofdbestemming in deze zone. Naast eengezinswonen worden woonondersteunende functies als nevenbestemming toegelaten.</p> <p>Woonondersteunde voorzieningen zijn alle diverse functies die functioneren op wijk- en buurniveau.</p> <p>Voor percelen die grenzen aan de bestaande gemeenschapsvoorzieningen (art.13 zone voor gemeenschapsvoorzieningen) worden gemeenschapsvoorzieningen als hoofd-functie toegestaan. De hoofdbestemming 'gemeenschapsvoorziening' is uitsluitend bedoeld voor de uitbreiding van de bestaande gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming, zij mag maximaal 50 % van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen.</p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen. Als nevenbestemming zijn kleinschalige woonondersteunende voorzieningen zoals kleinschalige detailhandel en diverse vormen van lokale dienstverlening en andere activiteiten op wijk- en buurniveau die de kwaliteit van de leefomgeving niet in het gedrang brengen toegelaten.</p> <p><i>Hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ééngesinswonen</li> <li>• Gemeenschapsvoorzieningen voor percelen die grenzen aan de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (art.13)</li> </ul> <p><i>Nevenbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalige detailhandel, met uitzondering van nachtwinkels</li> <li>• Lokale diensten</li> <li>• Kleinschalige kantoren</li> <li>• Vrije beroepen</li> <li>• Gastenkamers</li> <li>• Studentenkamers</li> </ul> <p>Alle nevenbestemmingen moeten verzoenbaar en ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>Nevenbestemmingen bedragen gezamenlijk maximaal 50% van de vloeroppervlakte per volume.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In functie van gastenkamers kan de 50% overschreden worden, op voorwaarde dat er voldoende vloeroppervlakte ter beschikking blijft om een woongelegenheden van minimaal 180m<sup>2</sup> in te richten.</li> <li>- Studentenkamers worden uitsluitend gekoppeld aan een ééngezinswoning toegestaan. Per ééngezinswoning worden maximaal 3 studentenkamers toegelaten.</li> </ul> <p><i>Niet toegestane bestemmingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotels</li> <li>• Vakantiewoningen</li> </ul>
<p>Met betrekking tot werkzaamheden aan bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, maar niet zone-eigen volgens het voorliggend RUP, gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.</p>	<p><b>Inrichting</b></p>
<p>Met betrekking tot woonkwaliteit gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.</p>	<p><b>Woonkwaliteit</b></p>
<p>Het maximale bebouwingspercentage van 50% werd overgenomen uit het BPA 'Christus Koning NO'.</p> <p>Met betrekking tot de inrichting van hoekpercelen en kleine percelen (zie verklarende woordenlijst, kleiner dan 100m<sup>2</sup>) kan afgeweken worden van het maximale bebouwingspercentage. Bij een afwijking blijven de andere verordende voorschriften van toepassing. De afwijking moet gemotiveerd worden.</p> <p>Hoekafwerking bij gesloten bebouwing houdt in dat de zijgevel op de rooilijn als volwaardige voorgevel beschouwd wordt.</p> <p>Voor bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing mag afgeweken worden van de voorgeschreven bouw-</p>	<p><b>Inplanting van de gebouwen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Bebouwingspercentage</u>: maximaal 50% van het perceel mag bebouwd worden, met mogelijkheid tot afwijking voor kleine percelen en hoekpercelen.</li> <li>• <u>Bouwworm</u>: gesloten bebouwing met hoekafwerking</li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>vorm.</p> <p>In geval van bestaande percelen kan van de maatvoering afgeweken worden. Samenvoeging van percelen is toegelaten op voorwaarde dat de voorgeschreven maatvoering afleesbaar is uit de gevelopbouw.</p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Perceelsbreedte:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De perceelsbreedte is minimaal 6,00m, maximaal 10,00m</li> <li>○ Ofwel blijven de bestaande perceelsbreedte binnen de bestemmingszone behouden;</li> </ul> </li> <li>• <u>Inplanting voorgevel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verplicht op de rooilijn of bestemmingslijn tussen zone voor voortuin en zone voor wonen.</li> </ul> </li> <li>• <u>Uitbouwen t.o.v. voorgevel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gelijkvloers: bij aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60cm toegelaten tot 60cm uit de linker- of rechterhoek van de voorgevel.</li> <li>○ Verdieping: bij al dan niet aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60cm toegelaten tot 60cm uit de uiterste linker- of rechterhoek van de voorgevel.</li> <li>○ In beide gevallen is de maximum lengte beperkt tot 2 m en de gezamenlijke uitbouwen mogen maximum 1/3 van betreffende gevellengte bedragen.</li> </ul> </li> <li>• <u>Inplanting zijgevel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gesloten gevel: op perceelsgrens</li> </ul> </li> <li>• <u>Inplanting achtergevel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Op minimaal 8,00m van de achterste perceelsgrens</li> </ul> </li> <li>• <u>Bouwdiepte gebouw:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Op de gelijkvloerse verdieping wordt de uiterste bebouwingsgrens vastgelegd op 15,00 m vanaf de voorgevel van het gebouw.</li> <li>○ De bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot 12,00 m gemeten vanaf de voorgevel van het gebouw.</li> </ul> </li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Bouwlagen en dakranden bevinden zich bij voorkeur op hetzelfde niveau als de aansluitende vergunde of vergund geachte bebouwing.</p> <p>Binnen de zone voor wonen bevinden zich enkele gebouwen waarvan de gelijkvloerse oppervlakte op ca. 1,00m boven het maaiveld van het openbaar domein gelegen zijn. Onder de gelijkvloerse verdieping bevindt zich een halfondergrondse bouwlaag/kelder. Voor nieuwe bebouwing is een extra halfondergronds verdiep uitsluitend toegestaan indien aangebouwd wordt tegenaan bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing met een halfondergrondse verdieping.</p>	<p><b>Bouwhoogte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 2 bouwlagen</li> <li>• Maximaal 3 bouwlagen indien aangebouwd wordt tegenaan bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing met meer dan 2 bouwlagen</li> <li>• Een extra halfondergrondse bouwlaag is toegestaan indien aangebouwd wordt tegenaan bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing met een halfondergrondse bouwlaag</li> </ul>
<p>De dakhelling, nok- en kroonlijsthoogte sluiten bij voorkeur aan bij de aansluitende vergunde of vergund geachte bebouwing.</p>	<p><b>Dakvorm:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verplicht hellend dak voor hoofdvolumes aan de straatzijde.</li> <li>• Hellend dak: dakhelling minimaal 30°, maximaal 60°</li> <li>• Lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen in hellende daken worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50m breed zijn.</li> <li>• Platte daken zijn toegestaan voor uitbouwen aan het hoofdvolume</li> <li>• Lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen in platte daken zijn toegestaan.</li> </ul>
<p>Met betrekking tot materialen gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.</p>	<p><b>Materialen</b></p>
<p>Met betrekking tot buitenruimte/niet-bebouwde zone gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.</p>	<p><b>Buitenruimte / niet-bebouwde zone</b></p>
<p>Er mogen meerdere bijgebouwen opgetrokken worden</p>	<p><b>Bijgebouwen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 30% van de niet bebouwbare zone</li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>doch de gezamenlijke oppervlakte van al de bijgebouwen is maximaal 30% van de niet bebouwbare oppervlakte. De niet bebouwbare oppervlakte is de zone waar geen hoofdgebouwen opgetrokken mogen worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inplanting mits verantwoorde aansluiting op omliggende bebouwing</li> <li>• Maximaal 1 bouwlaag</li> <li>• Dakhelling <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Hellend: minimaal 30°, maximaal 60°</li> <li>◦ Plat: met groendak</li> </ul> </li> <li>• Bijgebouwen dienen opgericht te worden in traditioneel metselwerk of in hout. Metaal, prefabbeton of plastic is niet toegelaten.</li> </ul>
<p>Een binnengebied van een bouwblok is de zone gelegen achter de bebouwing en tuinen grenzend aan de rooilijn. Het betreft hoofdzakelijk percelen in 2<sup>e</sup> of 3<sup>e</sup> orde.</p>	<p><b>Parkeren:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ondergrondse en bovengrondse parkeerplaatsen zijn maximaal toegestaan in de binnengebieden van de bouwblokken.</li> <li>• Parkeergebouwen, garages gegroepede garages worden niet toegestaan binnen de eerste 20,00m gemeten vanaf de rooilijn, met uitzondering van bestaande vergunde garages en inpandige garages bij een woning (voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing)</li> <li>• Bovengrondse garages en parkeergebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag.</li> <li>• Dakhelling: <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Hellend: minimaal 30°, maximaal 60°</li> <li>◦ Plat: met groendak.</li> </ul> </li> <li>• garages dienen opgericht te worden in traditioneel metselwerk of in hout. Metaal, prefabbeton of plastic is niet toegelaten.</li> </ul>

### Art. 3. Zone voor woongebouwen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p><b>Gebiedscategorie</b></p> <p><b>Wonen</b>, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
<p>Gelet op het karakter van de wijk is wonen de hoofdbestemming in deze zone. Naast hoofdzakelijk eengezinswonen binnen het plangebied worden binnen deze zone meergezinswoningen en woonondersteunende functies als nevenbestemming toegelaten.</p> <p>Woonondersteunde voorzieningen zijn alle diverse functies die functioneren op wijk- en buurniveau.</p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen. Als nevenbestemming zijn kleinschalige woonondersteunende voorzieningen zoals kleinschalige detailhandel en diverse vormen van lokale dienstverlening en andere activiteiten op wijk- en buurniveau die de kwaliteit van de leefomgeving niet in het gedrang brengen toegelaten.</p> <p><i>Hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> </ul> <p><i>Nevenbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalige detailhandel met uitzondering van nachtwinkels</li> <li>• Lokale diensten</li> <li>• Kleinschalige kantoren</li> <li>• Gemeenschapsvoorziening en openbare nutsfuncties</li> <li>• Vrije beroepen</li> <li>• Gastenkamers</li> <li>• Studentenkamers</li> </ul> <p>Alle nevenbestemmingen moeten verzoenbaar en ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming, zij mag maximaal 50 % van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Bestaande meergezinswoningen binnen deze zone worden bestemd, doch indien de functie van meergezinswonen ophoudt te bestaan worden uitsluitend eengezinswonen als hoofdbestemming toegestaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In functie van gastenkamers kan de 50% overschreden worden, op voorwaarde dat er voldoende vloeroppervlakte ter beschikking blijft om een woongelegenheden van minimaal 180m<sup>2</sup> in te richten.</li> <li>- Studentenkamers worden uitsluitend gekoppeld aan een ééngesinswoning toegestaan. Per ééngesinswoning worden maximaal 3 studentenkamers toegelaten.</li> </ul> <p><i>Niet toegestane bestemmingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotels</li> <li>• Vakantiewoningen</li> </ul> <p><i>Nabestemming:</i> Indien de huidige functie 'meergezinswonen' ophoudt te bestaan, worden de voorschriften van art.2 'Zone voor wonen' van toepassing.</p>
<p>Met betrekking tot werkzaamheden aan bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, maar niet zone-eigen volgens het voorliggend RUP, gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.</p>	<p><b>Inrichting</b></p>
<p>Met betrekking tot woonkwaliteit gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.</p>	<p><b>Woonkwaliteit</b></p>
<p>Het bebouwingspercentage is de verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte op de totale terreinoppervlakte. Met een bebouwingspercentage van 100% mag de zone voor woongebouwen maximaal bebouwd worden.</p>	<p><b>Bebouwingspercentage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale bezetting = 100%</li> </ul>
<p>In geval van bestaande percelen kan van de maatvoering afgeweken worden. Samenvoeging van percelen is toegelaten op voorwaarde dat de voorgeschreven maatvoering</p>	<p><b>Inplanting van de gebouwen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Bouwworm</u>: gesloten bebouwing</li> <li>• <u>Inplanting voorgevel</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verplicht op de rooilijn.</li> </ul> </li> </ul>



TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
afleesbaar is uit de gevelopbouw.	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Balkons en erkers, met een maximale afstand van 0,60m t.o.v. de voorgevel zijn toegestaan, met uitzondering van gelijkvloerse verdieping, waar dit niet toegestaan is.</li> <li>• <u>Inplanting zijgevel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gesloten gevel: op perceelsgrens</li> </ul> </li> </ul>
Binnen de zone voor woongebouwen wordt het maximaal aantal bouwlagen van het eerder goedgekeurd BPA 'Christus Koning' overgenomen.	<p><b>Bouwhoogte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 4 bouwlagen voor woongebouwen gelegen langs de Kardinaal Mercierstraat.</li> <li>• Maximaal 3 bouwlagen + 1 onderdakse bouwlaag voor woongebouwen gelegen langs de Werfstraat.</li> <li>• Maximaal 2 bouwlagen + 1 onderdakse bouwlaag voor woongebouwen gelegen langs de Zwalenstraat en Leopold II-Laan</li> <li>• Een woongelegenheid uitsluitend in een onderdakse bouwlaag is niet toegestaan. Een onderdakse woonlaag maakt deel uit van een woongelegenheid op een onderliggende verdieping.</li> </ul>
Binnen de zone voor woongebouwen wordt de dakvorm van het eerder goedgekeurd BPA 'Christus Koning' overgenomen.	<p><b>Dakvorm:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verplicht plat dak voor woongebouwen gelegen langs de Kardinaal Mercierstraat.</li> <li>• Verplicht hellend dak voor woongebouwen gelegen langs de Werfstraat. Dakhelling is minimaal 30°, maximaal 60°.</li> <li>• Lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen in hellende daken worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50m breed zijn.</li> <li>• Platte daken zijn toegestaan voor uitbouwen aan het hoofdvolume</li> <li>• Lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen in platte daken zijn toegestaan.</li> </ul>
Met betrekking tot materialen gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.	<b>Materialen</b>
Met betrekking tot buitenruimte/niet-bebouwde zone gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.	<b>Buitenruimte / niet-bebouwde zone:</b>
Doordat het bebouwingspercentage max. 100% bedraagt worden bijgebouwen binnen deze zone niet toegestaan.	<p><b>Bijgebouwen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet toegestaan</li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Bergruimte, ... worden inpandig binnen het hoofdgebouw ondergebracht.	


## Art. 4. Zone voor wonen aan het waterfront

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p><b>Gebiedscategorie</b></p> <p><b>Wonen</b>, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
<p>Langs de Kolenkaai is een transformatie ingezet door enerzijds de renovatie van industriële panden voor woningbouw en anderzijds nieuwbouw. Enkele transformaties, zoals nieuwbouw met winkels waarvan de netto-handelsoppervlakte meer dan 400m<sup>2</sup> is, zijn hier minder op hun plaats. Bovenlokale verkeersgenererende voorzieningen horen conform de visie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan thuis aan de overzijde van het water (Sint-Pieterskaai).</p> <p>De zone heeft alle potenties voor een kwalitatieve woonontwikkeling op korte afstand van de historische stadskern. De openheid van de omgeving en de grootschalige typologie langs het kanaal Gent - Oostende laten een hogere dichtheid - ten opzichte van historische weefsel van Christus Koning - toe.</p> <p>Naast wonen worden woonondersteunende functies als nevenbestemming toegelaten. Woonondersteunde voorzieningen zijn alle diverse functies die functioneren op wijk- en buurniveau.</p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen langsheen het kanaal. De woonfunctie staat voorop. Verkeersgenererende functies zoals grootschalige kantoren, handel,... binnen deze zone worden niet toegestaan.</p> <p>Als nevenbestemming zijn kleinschalige woonondersteunende voorzieningen zoals kleinschalige detailhandel en diverse vormen van lokale dienstverlening en andere activiteiten op wijk- en buurniveau die de kwaliteit van de leefomgeving niet in het gedrang brengen toegelaten.</p> <p><i>Hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Bestaande grootschalige winkels met bijhorende parking, waarvan de netto-handelsoppervlakte de drempel van 400m<sup>2</sup> overstijgt mogen blijven bestaan. Handel wordt als hoofdbestemming toegestaan voor bestaande grootschalige winkels. De handelsoppervlakte bedraagt maximaal 60% van de totale bruto vloeroppervlakte</li> </ul> <p><i>Nevenbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalige detailhandel met uitzondering van nachtwinkels.</li> <li>• Lokale diensten</li> <li>• Gemeenschapsvoorziening en openbare nutsfuncties</li> <li>• Culturele functies</li> <li>• Reca, uitsluitend op gelijkvloerse verdieping</li> <li>• Vrije beroepen</li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gastenkamers</li> <li>• Studentenkamers</li> </ul> <p>Alle nevenbestemmingen moeten verzoenbaar zijn aan de woonfunctie. Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming, zij mag maximaal 50 % van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In functie van gastenkamers kan de 50% overschreden worden, op voorwaarde dat er voldoende vloeroppervlakte ter beschikking blijft om een woongelegenheden van minimaal 180m<sup>2</sup> in te richten.</li> <li>- Studentenkamers worden uitsluitend gekoppeld aan een ééngezinwoning toegestaan. Per ééngezinwoning worden maximaal 3 studentenkamers toegelaten.</li> </ul> <p><i>Niet toegestane bestemmingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotels</li> <li>• Vakantiewoningen</li> </ul>
<p>In deze zone staat kwalitatief wonen aan het water voorop. De relatie met het water en de woonwijk Christus Koning moet gewaarborgd blijven.</p> <p>Met betrekking tot werkzaamheden aan bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, maar niet zone-eigen volgens het voorliggend RUP, gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.</p> <p>De inrichtingsvoorschriften voor de transformatie van de waterkant zijn gebaseerd op analyse en inrichtingsprincipes opgenomen binnen de toelichtingsnota.</p>	<p><b>Inrichting</b></p> <p>De zone voor wonen aan het waterfront wordt evenwijdig met zowel het kanaal van Gent - Oostende als met de Leopold II-Laan ingericht. Bij de inrichting van de zone is een inrichtingsstudie verplicht voor een volledige deelzone, aangeduid op het grafisch plan met A, B, C of D.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Volgende visiepunten worden opgenomen in het inrichtingsstudie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het kadegevoel van de Kolenkaai langs het kanaal versterken door het inrichten van een stedelijke</li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>woonwand. Deze wand heeft een eenvormig karakter en sluit aan bij de industriële stijl van de bestaande waardevolle panden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het karakter en de bestaande schaal van de Leopold II-Laan behouden</li> <li>• Extra doorsteken voor voetgangers en fietsers tussen de Leopold II-Laan en de Kolenkaai</li> <li>• Groene binnengebieden van bouwblokken worden duidelijk ervaren langsheen de doorsteken tussen de kaai en Leopold II-Laan</li> <li>• Architecturale accentpunten, die de horizontaliteit van de kaai en Leopold II-Laan doorbreken</li> <li>• Voldoende parkeercapaciteit voor woningen binnen de projectzone en omgeving.</li> </ul> <p>Bij nieuwbouwprojecten wordt de deelzone (A, B, C of D aangeduid op het grafisch pan) waarbinnen het project gelegen is als een totaalproject ontworpen en ingericht. Individuele kleinschalige projecten zonder visie voor de volledige deelzone worden niet toegestaan.</p> <p>Een gefaseerde realisatie is mogelijk, maar volgt het globale goedgekeurde inrichtingsstudie. Bij een gefaseerde uitvoering dient elke fase geconcipeerd te worden als een afgewerkt geheel.</p> <p>Bij de aanvang van een nieuwe uitvoeringsfase mag het inrichtingsstudie aangepast worden aan de huidige eisen en normen.</p>
Met betrekking tot woonkwaliteit gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.	<b>Woonkwaliteit</b>
<p>Het bebouwingspercentage is de verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte op de totale terreinoppervlakte.</p> <p>Een sokkel van maximaal 1,00m hoogte onder de gelijkvloerse bouwlaag is toegestaan. De sokkel zorgt er enerzijds voor dat halfondergrondse parkeergarages over het volledige terrein ingericht kunnen worden. Hierdoor moeten ondergrondse parkeergarages minder diep ingegraven worden. Anderzijds vormt de sokkel voor een interessante relatie tussen gelijkvloers wonen en het publieke domein. Inkijk in de woningen op een gelijkvloerse verdieping wordt geminimaliseerd. Uitzicht vanuit de gelijkvloerse verdieping</p>	<p><b>Bebouwingspercentage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale bezetting = 60% per deelzone en fase (vanaf 1,00m boven het maaiveld)</li> <li>• Een sokkel van 1,00m tussen het maaiveld en de gelijkvloerse verdieping is toegestaan. De maximale bezetting van de sokkel is 100%.</li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
op de omgeving is groter.	
<p>Het projectgebied is gelegen binnen stedelijk gebied. Nieuwe projecten dienen een dichtheid van minimaal 25 woningen / hectare te bevatten.</p>	<p><b>Woondichtheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimaal 25 woningen per hectare</li> </ul>
<p>Hoekafwerking bij gesloten bebouwing houdt in dat de zijgevel op de rooilijn als volwaardige voorgevel beschouwd wordt.</p> <p>Voor bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing mag afgeweken worden van de voorgeschreven bouwvorm.</p> <p>Het industriële karakter van de bebouwing langs het kanaal moet gewaarborgd blijven. De bouwvorm binnen deze zone moet het industriële karakter versterken door ondermeer de grootschaligheid en rechtlijnigheid van bebouwing.</p> <p>Bouwstijlen vreemd aan het industriële karakter zoals bijvoorbeeld: pastorstijl, specifieke buitenlandse stijlen (Spaanse villa, blokhut,...) doen afbraak aan de beleving van de kaai. Ze worden niet toegestaan.</p> <p>De evenwijdigheid met zowel het kanaal, de Kolenkaai als de Leopold II-Laan wordt versterkt door alle bebouwing op deze assen te richten.</p>	<p><b>Inplanting van de gebouwen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Bouwvorm:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gesloten bebouwingstypologie met hoekafwerking</li> <li>○ Open- en halfopen bebouwingstypologie: uitsluitend toegestaan voor bestaande vergunde bebouwing en architecturale accentpunten aangegeven op het grafisch plan.</li> <li>○ De bouwvorm van nieuwe projecten wordt afgestemd op de omliggende bebouwing van deze zone. Bouwstijlen en vormen vreemd aan de omgeving worden niet toegestaan</li> </ul> </li> <li>• <u>Inplanting voorgevel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Uitsluitend toegestaan langs de Leopold II-Laan, Kolenkaai, Diksmuidestraat en IJzerstraat.</li> <li>○ Verplicht op de rooilijn; mits verantwoorde aansluiting op de waardevolle gebouwen opgenomen in het grafisch plan;</li> </ul> </li> <li>• <u>Inplanting zijgevel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gesloten gevel: verplicht op de perceelsgrens</li> <li>○ Open gevel: op minimaal 3,00m van de perceelsgrens</li> </ul> </li> <li>• <u>Bouwdiepte:</u> Op de gelijkvloerse verdieping (exclusief sokkel) mag maximaal 60% van het perceel bebouwd worden. De bouwdiepte is vrij te bepalen. De bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot 12,00 m gemeten vanaf de voorgevel van het gebouw.</li> </ul>
	<p><b>Bouwhoogte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Langs Leopold II –Laan: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maximaal 2 bouwlagen</li> <li>○ Maximaal 3 bouwlagen indien aangebouwd wordt tegenaan bestaande vergunde of vergund</li> </ul> </li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>Mogelijke effecten van ondergrondse constructies en bemalingen op het grondwater moeten voor bij een bouw-aanvraag onderzocht worden.</p> <p>Ondergrondse garages worden beter niet dieper dan 3,00m in type 1 gebied en niet dieper dan 5,00m in type 2 gebied voorzien.</p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <p>geachte bebouwing met meer dan 2 bouwlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Constructies voor technische functies op het dak zijn niet toegestaan, met uitzondering voor liftkokers</li> <li>o Ondergrondse of halfondergrondse bouwlagen (sokkel) zijn toegestaan over het volledige terrein. Uitsluitend parkeren, bergruimte en technische ruimtes zijn toegestaan in een ondergrondse of halfondergrondse bouwlaag)</li> <li>• Langs Kolenkaai, Diksmuidestraat en Ijzerstraat: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Maximaal 3 bouwlagen (met uitzondering voor architecturale accentpunten)</li> <li>o Bij een plat dak wordt een 4de terugliggende bouwlaag toegestaan. De afstand van de 4<sup>de</sup> bouwlaag t.o.v. open gevels is minimaal 3,00m.</li> <li>o Constructies voor technische functies op het dak zijn niet toegestaan, met uitzondering van liftkokers</li> <li>o Ondergrondse of halfondergrondse bouwlagen (sokkel) zijn toegestaan over het volledige terrein. Uitsluitend parkeren, bergruimte en technische ruimtes zijn toegestaan in een ondergrondse of halfondergrondse bouwlaag)</li> </ul> </li> </ul>
<p>Binnen het gebied worden enkele architecturale elementen met een grotere bouwhoogte voorzien. Het zijn accentpunten binnen de open ruimte langs het kanaal en de Leopold II-Laan.</p> <p>De architecturale accentpunten vormen een bindend element tussen zowel de woonwijk Christus Koning en de bedrijvigheid aan de overzijde van het kanaal. Anderzijds geven ze duidelijk de grens weer van de woonwijk. Het karakter van de architecturale accentpunten hebben verplicht een verticaal karakter, zodat de horizontaliteit van de bebouwing langs de kade doorbroken wordt.</p>	<p><b>Architecturale accentpunten:</b></p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• De accentpunten hebben verplicht een verticaal karakter.</li> <li>• Het maximaal aantal bouwlagen per accentpunt wordt specifiek aangeduid op het grafisch plan.</li> <li>• De locaties van de accentpunten worden indicatief aangeduid op het grafisch plan. De inplanting van accentpunten mag maximaal 10,00m afwijken van de indicatieve aanduiding.</li> <li>• Architecturale accentpunten nemen maximaal percentage per deelzone in (bebouwbare oppervlakte): <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 5% van de deelzone A</li> <li>- max. 10% van de deelzone B</li> <li>- max. 25% van de deelzone C</li> <li>- max. 10% van de deelzone D.</li> </ul> </li> <li>• De maximale vloeroppervlakte per verdieping is gelijk aan de maximale bebouwbare oppervlakte voor accentpunten.</li> <li>• De bouwdiepte is van de accentpunten is maximaal 15,00m t.o.v. de voorgevel</li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geveluitsprongen bij architecturale accentpunten zijn uitsluitend toegestaan langs de Kolenkaai en indien ze voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ uitsluitend voor (inpanlige) buitenterrassen</li> <li>○ vanaf de 2de bouwlaag (niet toegestaan op gelijkvloerse bouwlaag)</li> <li>○ verplicht onder kroonlijst van het gebouw</li> <li>○ minimaal 4,00m vrije hoogte onder geveluitsprong, gemeten vanaf het niveau van de rooilijn ter hoogte van de rooilijn.</li> <li>○ maximale diepte t.o.v. voorgevel is 2,00m, t.o.v. achtergevel 1,00m</li> <li>○ uitsluitend binnen een hoek van 45° t.o.v. aangrenzende percelen (afstand t.o.v. zijgevel is gelijk aan diepte van de geveluitsprong)</li> </ul> </li> </ul>
	<p><b>Dakvorm:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hellend of plat dak</li> <li>• Dakhelling voor hellende daken minimaal 30°, maximaal 60°</li> </ul>
<p>Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch passen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerk, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord in harmonie met de omgeving te zijn. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.</p> <p>De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan.</p>	<p><b>Materialen:</b></p> <p>Alle gebouwen worden opgetrokken met volwaardige gevels: zowel wat betreft gevelcompositie als materiaalgebruik. Tussen de eventueel verschillende bouwdelen op een perceel dient er onderling een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvriendelijke materialen. Voor de zichtbare bouwdelen van op de openbare wegen, dienen de gebruikte materialen qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld te ondersteunen.</p>
<p>Met betrekking tot buitenruimte/niet-bebouwde zone gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.</p>	<p><b>Buitenruimte / niet-bebouwde zone</b></p>



TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Parkeren wordt uitsluitend ondergronds of half ondergronds toegestaan. Onder half ondergronds parkeren wordt verstaan: een parkeerplaats dat minimaal een halve bouwlaag onder het maaiveld gelegen is.</p> <p>Parkeerplaatsen voor mindervalide gebruikers zijn bovengronds toegelaten.</p>	<p><b>Parkeren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autostandplaatsen worden uitsluitend ondergronds of half ondergronds toegestaan, met uitzondering voor parkeerplaatsen voor mindervalide.</li> <li>• Ondergronds of halfondergronds parkeren is toegestaan op het volledige perceel.</li> <li>• Per wooneenheid wordt minimaal 1,5 parkeerplaatsen voorzien binnen het project.</li> <li>• Het slopen van bestaande garageboxen en parkeerplaatsen moet maximaal gecompenseerd worden met nieuwe autostandplaatsen binnen dezelfde deelzone.</li> <li>• Compensatie bij sloop van bestaande garages en parkeerplaatsen gebeurt bovenop de te voorziene 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid.</li> </ul>
<p>Bijgebouwen zijn van het hoofdgebouw vrijstaande constructies die niet bestemd zijn om te verblijven zoals bv bergingen, stallingen, carports en garages.</p>	<p><b>Bijgebouwen</b></p> <p>Bijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van fiets en –tuinberging, toegangen tot ondergrondse parking. De oppervlakte van bijgebouwen maakt deel uit van het max. toelaatbare bebouwingspercentage.</p>

**Art. 5. Projectzone Werfstraat – Kardinaal Mercierstraat**

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p><b>Gebiedscategorie</b></p> <p><b>Wonen</b>, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
<p>Naast wonen en gemeenschapsvoorzieningen worden woonondersteunende functies als nevenbestemming toegelaten. Woonondersteunde voorzieningen zijn alle diverse functies die functioneren op wijk- en buurtniveau.</p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor wonen. Als nevenbestemming zijn kleinschalige woonondersteunende voorzieningen zoals kleinschalige detailhandel en diverse vormen van lokale dienstverlening en andere activiteiten op wijk- en buurtniveau die de kwaliteit van de leefomgeving niet in het gedrang brengen toegelaten.</p> <p><i>Hoofdbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ééngezinswoningen</li> <li>• Gemeenschapsvoorzieningen</li> </ul>
	<p><i>Nevenbestemming:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalige detailhandel met uitzondering van nachtwinkels</li> <li>• Lokale diensten</li> <li>• Openbare nutsfuncties</li> <li>• Vrije beroepen</li> <li>• Gastenkamers, enkel als nevenbestemming bij wonen</li> <li>• Studentenkamers</li> </ul> <p>Alle nevenbestemmingen zijn gebonden aan een woning voor zover ze verzoenbaar en ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. Een nevenbestemming is een mogelijke en toegelaten bestemming, zij mag maximaal 50 % van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In functie van gastenkamers kan de 50% overschreden worden, op voorwaarde dat er voldoende vloeroppervlakte ter beschikking blijft om een woongelegenheid van minimaal</li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>180m<sup>2</sup> in te richten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Studentenkamers worden uitsluitend gekoppeld aan een ééngezinswoning toegestaan. Per ééngezinswoning worden maximaal 3 studentenkamers toegelaten.</li> </ul> <p><i>Niet toegestane bestemmingen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotels</li> <li>• Vakantiewoningen</li> </ul>
<p>Binnen Christus Koning NO wordt het bouwblok, met name tussen de Werfstraat, Veldmaarschalk Fochstraat, Kardinaal Mercierstraat en de Scheepsdalelaan als projectzone aangeduid. Het is een groot bouwblok, dat aan de randen bijna volledig dichtbebouwd is met gesloten bebouwing. Uit de historische data blijkt dat hier voorheen een tuinbouwbedrijf gevestigd was, en nog vroeger een Franciscaner-klooster. Een groot gedeelte van het binnenbouwblok wordt ingenomen door een wasserij, die nog steeds actief is, een verhuisfirma, een veilingzaal, maar ook door een lokale school, verschillende clusters garages en een fitness met parking. Er kan aangenomen worden dat de bedrijvigheidsfuncties, zoals de wasserij, verhuisfirma en veilingzalen op lange termijn hier niet zullen blijven. Er is immers weinig tot geen ruimte voor verdere uitbreiding, en er moet in grote mate rekening gehouden worden met de aangrenzende woningen.</p> <p>De inrichtingsvoorschriften voor de projectzone zijn gebaseerd op analyse en inrichtingsprincipes opgenomen binnen de toelichtingsnota.</p> <p>Met betrekking tot werkzaamheden aan bestaande en ver-</p>	<p><b>Inrichting</b></p> <p>De projectzone Werfstraat – Kardinaal Mercierstraat wordt in hoofdzaak als woongebied heringericht. Naast grondgebonden eengezinswoningen kan ondermeer de huidige basisschool blijven bestaan en heringericht worden.</p> <p>Een globale inrichtingsstudie bij ontwikkeling van de zone is verplicht. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Een gefaseerde realisatie is mogelijk, maar volgt de globale goedgekeurde inrichtingsstudie. Bij een gefaseerde uitvoering dient elke fase geconcipieerd te worden als een afgewerkt geheel.</p> <p>Volgende visiepunten worden opgenomen in de inrichtingsstudie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het nieuwe stratenpatroon kan een afspiegeling vormen van het stratenpatroon aan de overzijde van de Kardinaal Mercierstraat: twee nieuwe dwarsstraten met een verbindingstraat ertussen.</li> <li>• Het nieuwe stratenpatroon voorziet voldoende ruimte voor openbaar groen.</li> <li>• Langs de straten wordt gesloten bebouwing ingeplant.</li> <li>• Het gebied beschikt over voldoende parkeerplaatsen en –garages voor de volledige zone en nabije omgeving.</li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>gunde bebouwing, maar niet zone-eigen volgens het voorliggend RUP, gelden de voorschriften van de algemene bepalingen..</p> <p>Met betrekking tot woonkwaliteit gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.</p> <p>Het bebouwingspercentage is de verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte op de totale terreinoppervlakte.</p> <p>Het projectgebied is gelegen binnen stedelijk gebied. Nieuwe projecten dienen een dichtheid van minimaal 25 woningen / hectare te bevatten.</p> <p>Hoekafwerking bij gesloten bebouwing houdt in dat de zijgevel op de rooilijn als volwaardige voorgevel beschouwd wordt.</p> <p>Voor bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, mag afgeweken worden van de voorgeschreven bouwvorm.</p> <p>De woontypologie - grondgebonden ééngezinswoningen met een private buitenruimte – sluit aan bij de omliggende woontypologie van de buurt.</p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen de projectzone wordt een publiek toegankelijk plein of groenzone voorzien, aansluitend bij gemeenschapsfuncties.</li> <li>• Bundeling van publiek groen, geen versnipperd publiek domein.</li> <li>• Aandacht voor langzame verkeersverbindingen en speelruimtes</li> </ul> <p><b>Woonkwaliteit</b></p> <p><b>Bebouwingspercentage</b></p> <p>Maximale bezetting = 50% per deelzone en per fase.</p> <p><b>Woondichtheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimaal 25 woningen per hectare</li> </ul> <p><b>Inplanting van de gebouwen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Bouwvorm:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gesloten bebouwing met hoekafwerking</li> <li>○ Individuele woningen zijn afleesbaar uit de gevelopbouw.</li> <li>○ Binnen het gebied moet een gelijkvormigheid van de gebouwen gerespecteerd worden. Onder gelijkvormig wordt verstaan: in dezelfde bouwstijl als de omliggende omgeving. Bouwstijlen vreemd aan de omgeving worden niet toegestaan.</li> <li>○ Uitzonderingsbepaling: een open bebouwingstypologie voor gemeenschapsvoorzieningen is toegestaan</li> </ul> </li> <li>• <u>Perceelsbreedte:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De perceelsbreedte voor nieuwe percelen is minimaal 6,00m op de rooilijn gemeten.</li> </ul> </li> <li>• <u>Inplanting voorgevel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verplicht op de rooilijn, met uitzondering voor gemeenschapsfuncties.</li> </ul> </li> <li>• <u>Uitbouwen t.o.v. voorgevel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gelijkvloers: bij aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60cm toegelaten tot 60cm uit de linker- of rechterhoek van de voorgevel.</li> </ul> </li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Verdieping: bij al dan niet aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60cm toegelaten tot 60cm uit de uiterste linker- of rechterhoek van de voorgevel.</li> <li>○ In beide gevallen is de maximum lengte beperkt tot 2m en de gezamenlijke uitbouwen mogen maximum 1/3 van betreffende gevellengte bedragen.</li> <li>• <u>Inplanting zijgevel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gesloten gevel: verplicht op de perceelsgrens</li> <li>○ Open gevel: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ uitsluitend toegestaan voor hoekpercelen als afwerking van gesloten bebouwing</li> <li>▪ op minimaal 3,00m van de perceelsgrens of op de rooilijn.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>• <u>Inplanting achtergevel:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Op minimaal 8,00m van de achterste perceelsgrens</li> </ul> </li> <li>• <u>Bouwdiepte:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Op de gelijkvloerse verdieping wordt de uiterste bebouwingsgrens vastgelegd op 15,00 m vanaf de voorgevel van het gebouw.</li> <li>○ De bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot 12,00 m gemeten vanaf de voorgevel van het gebouw.</li> </ul> </li> </ul>
<p>Mogelijke effecten van ondergrondse constructies en bemalingen op het grondwater moeten voor bij een bouw-aanvraag onderzocht worden.</p> <p>Ondergrondse garages worden beter niet dieper dan 3,00m in type 1 gebied en niet dieper dan 5,00m in type 2 gebied voorzien.</p>	<p><b>Bouwhoogte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 2 bouwlagen</li> <li>• Maximaal 3 bouwlagen indien aangebouwd wordt tegenaan bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing met meer dan 2 bouwlagen.</li> <li>• Ondergrondse bouwlagen voor parkeren, bergruimte en technische voorzieningen zijn toegestaan.</li> </ul>
	<p><b>Dakvorm:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verplicht hellend dak voor hoofdvolumes aan de straatzijde.</li> <li>• Hellend dak: dakhelling minimaal 30°, maximaal 60°</li> <li>• Lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen in hellende daken worden toegelaten voor maximaal 1/3</li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50m breed zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Platte daken zijn toegestaan voor uitbouwen aan het hoofdvolume</li> <li>• Lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen in platte daken zijn toegestaan.</li> </ul>
Met betrekking tot materialen gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.	<b>Materialen</b>
Met betrekking tot buitenruimte/niet-bebouwde zone gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.	<b>Buitenruimte / niet-bebouwde zone</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen de projectzone moet minimaal 27% van de onbebouwde ruimte openbaar zijn.</li> <li>• De openbare ruimte vormt een aaneengesloten ruimte en mag niet versnipperd zijn.</li> <li>• De inrichting van de openbare ruimte past binnen de totaalvisie voor het volledige projectgebied.</li> </ul>
Bovengrondse parkeerplaatsen zijn binnen de nieuwe projectzones toegestaan. Ondergrondse autostandplaatsen zijn wenselijk.	<b>Parkeren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De volledige zone mag maximaal ingericht worden voor ondergrondse autostandplaatsen.</li> <li>• Per wooneenheid wordt minimaal 1,5 parkeerplaatsen voorzien binnen het project.</li> <li>• Het slopen van bestaande garageboxen en parkeerplaatsen moet maximaal gecompenseerd worden met nieuwe autostandplaatsen binnen dezelfde deelzone.</li> <li>• Compensatie bij sloop van bestaande garages en parkeerplaatsen gebeurt bovenop de te voorziene 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid..</li> </ul>
Er mogen meerdere bijgebouwen opgetrokken worden doch de gezamenlijke oppervlakte van al de bijgebouwen is maximaal 30% van de niet bebouwbare oppervlakte. De niet bebouwbare oppervlakte is de zone waar geen hoofdgebouwen opgetrokken mogen worden.	<b>Bijgebouwen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 30% van de niet bebouwbare zone op eigen perceel.</li> <li>• Mits verantwoorde aansluiting op omliggende bebouwing.</li> <li>• Maximaal 1 bouwlaag</li> <li>• Dakhelling: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Hellend: minimaal 30°, maximaal 60°</li> <li>○ Plat: met groendak.</li> </ul> </li> <li>• Bijgebouwen dienen opgericht te worden in traditioneel metselwerk of in hout. Metaal, prefabbeton of plastic is niet toegelaten.</li> </ul>

## Art.6. Zone voor voortuin

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p><b>Gebiedscategorie</b></p> <p><b>Wonen</b>, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
<p>De bestaande voortuinen binnen het plangebied worden bestemd. De voortuinen zijn kenmerkend voor het Stubbe-kwartier en geven een groen karakter aan de woonstraten.</p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd als tuinstrook tussen de voorgevel en de rooilijn of perceelsgrens.</p>
	<p><b>Inrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Uitsluitend grasperken, groen en constructies met een maximale hoogte van 0,80m zijn toegestaan</li> <li>• Verhardingen voor voetpaden, terrassen, rijstroken, toeritten zijn toegestaan. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De breedte van de verhardingen mogen maximaal 1/3 van de kavelbreedte palend aan de rooilijn bedragen, en dit met een maximumoppervlakte van 40% van de totale oppervlakte van deze zone per perceel.</li> <li>○ Verhardingen van de opritten naar garages mogen een maximum breedte hebben gelijk aan de breedte van de garagepoort, vermeerderd met 50cm aan beide zijden. De overige delen van de voortuinstrook moeten als siertuin worden aangelegd.</li> </ul> </li> <li>• Uitbouwen t.o.v. de voorgevel grenzend aan de zone voor voortuin zijn toegestaan indien ze voldoen aan volgende voorschriften: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gelijkvloers: bij aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60cm toegelaten tot 60cm uit de linker- of rechterhoek van de voorgevel.</li> <li>○ Verdieping: een uitbouw van 60cm is toegelaten tot 60cm uit de uiterste linker- of rechterhoek van de voorgevel.</li> <li>○ In beide gevallen is de maximum lengte beperkt tot 2 m en de gezamenlijke uitbouwen mogen maximum 1/3 van betreffende gevellengte bedragen.</li> </ul> </li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
 <p>The diagram illustrates a building facade with three distinct sections. On the left is a grey vertical section labeled 'ZIJGEVEL' (side wall). To its right is a grey horizontal section labeled 'VOORGEVEL' (front facade). Below the 'VOORGEVEL' section is a red horizontal section labeled 'ZONE VOOR UITBOUW' (zone for extension). Dimension lines indicate that the height of the red zone is 0.60m and its width is also 0.60m.</p>	



## 2.2 Categorie 6: Overig groen

### Art. 7. Zone voor park

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p><b>Gebiedscategorie</b></p> <p><b>Overig groen</b>, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
<p>Het baron Ruzettepark vormt op binnenstadsniveau een onderdeel van de groene ringstructuur en wordt bevestigd als publieke groene parkruimte. De doelstelling voor het park zijn volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Behoud en versterken van het park als onderdeel van de groenstructuur op binnenstadsniveau</li> <li>• Verhogen van het groen karakter en transformeren tot een volwaardig stadspark en groene buitenruimte op buurtniveau, door: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ het bieden van mogelijkheden voor kleinschalige dagrecreatie en gemeenschapsvoorzieningen bv jeugdlokaal, buurthuis</li> <li>○ het wegwerken van het huidig versnipperd effect en realiseren van een aaneengesloten groene ruimte met een hoge doorwaadbaarheid</li> <li>○ de aanwezige bedrijfsactiviteiten te laten uitdoeven door een herbesteding naar wonen, al dan niet in combinatie met horeca, mogelijk te maken</li> <li>○ het behoud en de versterking van de landschap-</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor een publiek toegankelijk stadspark, met landschappelijke, sociale en deels ecologische en recreatieve functies. Gemotoriseerd dienstverkeer is toegestaan.</p> <p>Binnen deze zone geldt een 5m-erfdienstbaarheidszone langs de waterweg die te allen tijde toegankelijk moet blijven voor de waterwegbeheerder.</p> <p>In de zone gemerkt A zijn volgende bestemmingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- publiek toegankelijk stadspark, met landschappelijke, sociale en deels ecologische en recreatieve functies</li> <li>- wonen</li> <li>- kantoren</li> <li>- recreatieve functies</li> <li>- Kleinschalige detailhandel met uitzondering van nachtwinkels.</li> <li>- Lokale diensten</li> <li>- Gemeenschapsvoorziening en openbare nutsfuncties</li> <li>- Culturele functies</li> <li>- Reca, uitsluitend op gelijkvloerse verdieping</li> <li>- Vrije beroepen</li> <li>- Gastenkamers: maximaal 50% van de woning.</li> </ul> <p>In de zones gemerkt B en C zijn volgende bestemmingen toegelaten:</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>pelijke kwaliteiten mede door gebruik van streek-eigen beplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Weren van gemotoriseerd verkeer</li> <li>o Behoud en herstel van zichtlijnen en betrekken van de waterkant.</li> </ul> <p>Binnen gemeenschapsfuncties zoals jeugdlokalen kan tijdelijk overnacht worden. Ook kamperen voor jeugdgroepen en –bewegingen voor korte periodes wordt toegestaan. Het verblijven voor langere periodes (verblijfsrecreatie) is niet toegestaan</p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- publiek toegankelijk stadspark, met landschappelijke, sociale en deels ecologische en recreatieve functies</li> <li>- wonen</li> <li>- kantoren</li> <li>- recreatieve functies</li> <li>- Lokale diensten</li> <li>- Gemeenschapsvoorziening en openbare nutsfuncties</li> <li>- Culturele functies</li> <li>- Reca, uitsluitend op gelijkvloerse verdieping</li> <li>- Vrije beroepen</li> <li>- Gastenkamers: maximaal 50% van de woning</li> </ul>
<p>Brughuisjes, sluisencomplex, ... vallen onder de categorie "installaties, constructies en technische gebouwen voor nutsvoorzieningen" en worden binnen de hele zone voor park toegestaan, evenals jeugdlokalen.</p> <p><b>Zone A</b> Oppervlakte van de zone A: 1.258m<sup>2</sup> Maximaal bebouwbare oppervlakte: 1.258m<sup>2</sup> Bestaande bebouwing: 1.208m<sup>2</sup></p> <p><b>Zone B</b> Oppervlakte van de zone B: 656m<sup>2</sup> Maximaal bebouwbare oppervlakte: 243m<sup>2</sup> Bestaande bebouwing: 223m<sup>2</sup></p>	<p><b>Bebouwing</b></p> <p>Deze zone is in principe bebouwingsvrij met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installaties, constructies en technische gebouwen voor nutsvoorzieningen, in de hele zone</li> <li>• Jeugdlokalen, in de hele zone</li> <li>• Andere bebouwing enkel toegelaten in de zones A, B en C.</li> </ul> <p><u>Bebouwingspercentage en -volume</u></p> <p><b>Zone A</b> Maximale bezetting ten opzichte van de zone A= 100%</p> <p><b>Zone B</b> Maximale bezetting ten opzichte van de zone B = 37%</p> <p>Het volume van de bebouwing bedraagt maximaal 1.000m<sup>3</sup> of 1.250m<sup>3</sup> indien er een reca bestemming gerealiseerd wordt die een versterking vormt voor het functioneren als park.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p><b>Zone C</b>  Oppervlakte van de zone C: 491m<sup>2</sup>  Maximaal bebouwbare oppervlakte: 255m<sup>2</sup>  Bestaande bebouwing: 240m<sup>2</sup></p> <p>Het bebouwingspercentage wordt in dit geval berekend op de totale oppervlakte van de zone voor park zoals aangegeven op het grafisch plan, dus inclusief de zones gemerkt A, B en C.</p> <p>Oppervlakte van de zone: 30.439m<sup>2</sup>  Maximaal bebouwbare oppervlakte: 914m<sup>2</sup>  Bestaande bebouwing: 660m<sup>2</sup></p>	<p><b>Zone C</b></p> <p>Maximale bezetting ten opzichte van de zone C= 52%  Het volume van de bebouwing bedraagt maximaal 1.000m<sup>3</sup></p> <p><b>Bebouwing niet gelegen in de zones A, B of C (= overige delen van de zone voor park)</b></p> <p>Maximale bezetting = 3%</p> <p><b>Bouwhoogte:</b></p> <p><b>Zone A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 3 bouwlagen</li> <li>- bij een plat dak wordt een terugliggende 4<sup>de</sup> bouwlaag toegestaan. De afstand van de 4<sup>de</sup> bouwlaag t.o.v. de gevels is minimaal 3,00m.</li> <li>- constructies voor technische functies op het dak zijn niet toegestaan</li> </ul> <p><b>Zone B, C en overige delen van de zone voor park</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 1 bouwlaag</li> </ul> <p><b>Dakvorm:</b></p> <p><b>Zone A en overige delen van de zone voor park</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hellend of plat dak</li> <li>- dakhelling voor hellende daken minimaal 30°, maximaal 60°</li> </ul> <p><b>Zone B en C</b></p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch passen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerk, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord in harmonie met de omgeving te zijn. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.</p> <p>De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hellend dak</li> <li>- dakhelling minimaal 30°, maximaal 60°</li> </ul> <p><b>Materialen:</b></p> <p>Alle gebouwen worden opgetrokken met volwaardige gevels: zowel wat betreft gevelcompositie als materiaalgebruik. Tussen de eventueel verschillende bouwdelen op een perceel dient er onderling een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvriendelijke materialen. Voor de zichtbare bouwdelen van op de openbare wegen, dienen de gebruikte materialen qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld te ondersteunen.</p>
<p>De maximale toegestane verharding binnen de zone voor park is 15%.</p>	<p><b>Inrichting</b></p> <p>Het behoud van het waardevol bestaand groen staat voorop. Werken en handelingen noodzakelijk voor de openstelling, het behoud, het versterken en de verfraaiing en/of aanleg van het groen park zijn toegestaan.</p> <p>De zone wordt zo ingericht dat ze mede kan functioneren als openbare groene buitenruimte op wijkniveau met spelaccommodatie.</p> <p>Het jaagpad gelegen langs het kanaal moet verplicht behouden worden. Het jaagpad wordt in eerste instantie voorbehouden worden als onderhoudsweg. Voorts kan het jaagpad mag ook als fietspad gebruikt worden.</p> <p>De beplanting bestaat bij voorkeur uit streekeigen soorten.</p> <p><u>Verharding en constructies</u></p> <p>In de zone voor park mag maximum 15% van de zone verhard worden met kleinschalig, niet monoliet materiaal. Hier kan bijkomend wel toelating verleend worden voor de aanleg van een openbaar sport-</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p><i>Toelichting</i></p> <p>De zone voor park (excl. zone A, B en C) is ca. 28.034m<sup>2</sup> groot. De maximaal toegestane verharding bedraagt ca. 4.074m<sup>2</sup> (15% van de zone oppervlakte).</p> <p>Het percentage werd berekend aan de hand van de bestaande verharding in het park. De bestaande verharding is ca. 4074m<sup>2</sup>, waarvan meer dan 1km wandel- en fietspad is.</p>	<p><i>Stedenbouwkundig voorschrift</i></p> <p>veld met een aangepaste en/of specifieke bodemverharding, indien het de verharding van een openbaar sportveld betreft. Alle constructies zijn verboden, met uitzondering van kleine constructies t.b.v. openbare nutsvoorzieningen (bushokjes, postbussen, telefooncellen, straatmeubilair e.d.), kleinschalig parkmeubilair (zitbanken, verlichting, kiosk, speeltoestellen, e.d.) en kleinschalige sportinfrastructuur ondersteunend aan de recreatieve functie van dit park.</p> <p><u>Terrein en Reliëf</u></p> <p>Reliëfwijzigingen worden tot een minimum beperkt. Met uitzondering van de reliëfwijzigingen nodig voor de inrichting van fiets- en wandelpaden en speelheuvels zijn er in deze zone enkel reliëfwijzigingen mogelijk van maximaal plus of min 1,00m t.o.v. het bestaande maaiveld.</p> <p><u>Afsluitingen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afsluitingen gerealiseerd met hagen of soortgelijke groenvolumes, al dan niet voorzien van een niet zichtbare draadversteving. De draadverstevingen mogen niet fijnmazig zijn</li> <li>• Maximum hoogte is 2,20m</li> </ul>

## Art. 8. Zone voor plein

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p><b>Gebiedscategorie</b>  <b>Overig groen</b>, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
<p>Het Werfplein vormt een open ruimte binnen de woonwijk Christus Koning en wordt bevestigd als publiek buurtplein.</p>	<p><b>Bestemming</b>  De zone is bestemd voor een publiek toegankelijk plein op buurtniveau, met sociale en deels recreatieve functies.</p>
<p>De inrichting vormt een samenhangend ruimtelijk geheel met de aanliggende woonstraten. Alleen constructies die het goed functioneren van het plein ondersteunen worden toegelaten. Alle andere bebouwing is er verboden.</p>	<p><b>Inrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De inrichting van het plein dient een samenhangend ruimtelijk geheel te vormen met de aanliggende woonstraten. De inrichting moet de functie van aangename verblijfs- en activiteitenruimte ondersteunen. Om een multifunctioneel gebruik te garanderen worden elke constructies eigen aan de functie toegelaten (straatmeubilair, verlichting, constructies voor sport- en spel, prieeltje, ...).</li> <li>• Bebouwing wordt niet toegelaten.</li> <li>• Werken en handelingen noodzakelijk voor de openstelling, het behoud, het versterken en de verfraaiing en/of aanleg van het plein zijn toegestaan.</li> <li>• De beplanting bestaat bij voorkeur uit streekeigen soorten.</li> <li>• Bestaande hoogstambomen mogen uitsluitend gerooid worden indien de stabiliteit of gezondheid van de beplanting in gedrang komt. Gerooide bomen worden verplicht opnieuw aangeplant, bij voorkeur met dezelfde soort.</li> </ul>

## 2.3 Categorie 8: Lijninfrastructuur

### Art. 9. Zone voor bovenlokale wegen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p><b>Gebiedscategorie</b></p> <p><b>Lijninfrastructuur</b>, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
<p>De Koningin Elisabethlaan, De Komvest en de Scheepsdallelaan worden in de hiërarchie van de verkeers- en vervoersstructuur aangeduid als secundaire wegen. Bij deze wegen primeert de verbindingsfunctie voor openbaar vervoer en fietsverkeer. Bijkomend vervullen deze wegen een verbindende en verzamelende rol voor het autoverkeer en een ontsluitende functie voor aanliggende percelen.</p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Zone bestemd voor de inrichting van openbare wegenis met bovenlokaal verkeer. De hoofdfunctie is verbinden voor openbaar vervoer en fietsverkeer op bovenlokaal en lokaal niveau. Aanvullende functie is verbinden en verzamelen voor autoverkeer en toegang geven voor aanliggende percelen.</p>
<p>De (her)inrichting van deze bovenlokale wegen zal aangepast zijn aan de functie die ze moeten vervullen.</p>	<p><b>Inrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle werken, handelingen en constructies in functie van de heraanleg van deze wegen zijn toegelaten. De inrichting moet een vlotte doorstroming van het openbaar vervoer en het fietsverkeer garanderen.</li> <li>• In deze zone is het toegestaan kleine constructies op te richten t.b.v. openbare nutsvoorzieningen, zoals bushokjes, postbussen, telefooncellen, straatmeubilair, verlichting, en dergelijke.</li> <li>• Ongeacht hun rol in de ontsluiting staat de leefbaarheid voorop en is de verblijfsfunctie cruciaal. De inrichting dient hierop afgestemd te worden en bijzondere aandacht gaat naar de langzame weggebruiker.</li> <li>• Langs alle wegen is het aangewezen beplantingen en hoogstambomen te voorzien. Parkeren is in</li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p>deze zones toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet verharde delen van de zone worden aangelegd met groen.</li> </ul>

## Art. 10. Zone voor woonstraten

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p><b>Gebiedscategorie</b></p> <p><b>Lijninfrastructuur</b>, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
<p>De zones zijn bestemd voor de inrichting van een kwaliteitsvolle publieke ruimte. Alle werken en handelingen noodzakelijk om dit te bereiken zijn toegelaten.</p> <p>De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot het openbaar domein behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.</p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Dit is een zone voor de inrichting van openbare wegenis en alle bijhorende voorzieningen. De zones zullen ingericht worden i.f.v. de optimale ontsluiting van de aanliggende functies.</p>
<p>Openbare wegenis en alle bijhorende nutsvoorzieningen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ter ontsluiting van de aanliggende functies;</li> <li>• Kleine constructies – openbare nutsvoorzieningen zijn toelaatbaar;</li> <li>• Leefbaarheid en verblijfsfunctie staan centraal</li> </ul>	<p><b>Inrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In deze zone is het toegestaan kleine constructies op te richten t.b.v. openbare nutsvoorzieningen, zoals bushokjes, postbussen, telefooncellen, straatmeubilair, verlichting, en dergelijke.</li> <li>• Ongeacht hun rol in de ontsluiting staat de leefbaarheid voorop en is de verblijfsfunctie cruciaal. De inrichting dient hierop afgestemd te worden en bijzondere aandacht gaat naar de langzame weggebruiker.</li> <li>• Langs alle wegen is het aangewezen beplantingen en hoogstambomen te voorzien. Parkeren is in</li> </ul>



TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	deze zones toegelaten. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet verharde delen van de zone worden aangelegd met groen.</li> </ul>

## Art. 11. Zone Kolenkaai

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p><b>Gebiedscategorie</b>  <b>Lijninfrastructuur</b>, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
<p>De zones zijn bestemd voor de inrichting van een kwaliteitsvolle publieke ruimte langs het kanaal Gent - Oostende. Alle werken en handelingen noodzakelijk om dit te bereiken zijn toegelaten.</p> <p>De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot het openbaar domein behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.</p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Dit is een zone voor de inrichting van openbare wegenis en alle bijhorende voorzieningen. De zones zullen ingericht worden i.f.v. de optimale ontsluiting van de aanliggende functies en verblijfsfunctie aan het water.</p> <p>Binnen deze zone geldt een 5m-erfdienstbaarheidszone langs de waterweg die te allen tijde toegankelijk moet blijven voor de waterwegbeheerder.</p>
<p>Openbare wegenis en alle bijhorende nutsvoorzieningen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ter ontsluiting van de aanliggende functies;</li> <li>• Kleine constructies – openbare nutsvoorzieningen zijn toelaatbaar;</li> <li>• Leefbaarheid en verblijfsfunctie staan centraal</li> </ul> <p>Een aanmeerplan voor de woonboten gelegen aan de Kolenkaai wordt opgesteld.</p>	<p><b>Inrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In deze zone is het toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ kleine constructies op te richten t.b.v. openbare nutsvoorzieningen, zoals bushokjes, postbussen, telefooncellen, straatmeubilair, verlichting, en dergelijke.</li> <li>○ Kleine technische constructies op te richten voor woonboten gelegen in de zone voor waterweg.</li> </ul> </li> <li>• Ongeacht hun rol in de ontsluiting staat de leefbaarheid voorop en is de verblijfsfunctie langs het water cruciaal. De inrichting dient hierop afgestemd te worden en bijzondere aandacht gaat naar de langzame weggebruiker.</li> <li>• Langs alle wegen kunnen beplantingen en hoogstambomen voorzien worden. Parkeren is in deze zones toegelaten.</li> </ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet verharde delen van de zone worden aangelegd met groen.</li> <li>• Bestaande hoogstambomen mogen uitsluitend gerooid worden indien de stabiliteit of gezondheid van de beplanting in gedrang komt. Gerooide bomen worden verplicht opnieuw aangeplant, bij voorkeur met dezelfde soort.</li> </ul>

## Art. 12 Zone voor waterweg

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p><b>Gebiedscategorie</b></p> <p><b>Lijninfrastructuur</b>, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor het beheer en de exploitatie van de waterweginfrastructuur en aanhorigheden. De transportfunctie over het water vormt de hoofdbestemming van deze zone</p>

## 2.4 Categorie 9: Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

### Art. 13. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p><b>Gebiedscategorie</b></p> <p><b>Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</b>, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
<p>Het bestaande kunstencentrum 'De Werf' gelegen in de Werfstraat wordt bestemd. Het centrum voorziet tal van activiteiten op buurt- en stadsniveau en is gericht op alle leeftijdsgroepen. De culturele waarde van het centrum binnen de woonwijk is groot.</p> <p>Dienstencentrum OCMW 't Werftje is gelegen in de Werfstraat 88, ter hoogte van het Werfplein. Het dienstencentrum voorziet jaarlijks tal van verschillende activiteiten, workshops,... op buurtniveau.</p> <p>VZW De Patio, een afdeling van 't Laar (Leopold II laan, binnen de zone voor wonen aan het waterfront) is gelegen in de Houthulststraat 10.</p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut (kantoren, diensten, verzorging, onderwijs, cultuur, ...) met inbegrip van cafetaria en dienstwoning.</p> <p>Uitbreiding van de bestemming van Art 13. 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' naar percelen binnen de zone voor wonen en grenzend aan deze zone is toegestaan. Bij uitbreiding van de zone voor gemeenschapsvoorziening naar de omliggende zones blijven de voorschriften van Art.2 'Zone voor wonen van toepassing'.</p> <p><u>Nabestemming:</u> Indien de functie 'gemeenschapsvoorziening' ophoudt te bestaan, gelden de voorschriften van Art.2 'Zone voor wonen'.</p>
<p>Met betrekking tot werkzaamheden aan bestaande en vergunde of vergund geachte bebouwing, maar niet zone-eigen volgens het voorliggend RUP, gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.</p>	<p><b>Inrichting</b></p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Met betrekking tot woonkwaliteit gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.	<b>Woonkwaliteit</b>
Het bebouwingspercentage is de verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte op de totale terreinoppervlakte. Met een bebouwingspercentage van 100% mag de zone voor gemeenschapsvoorzieningen maximaal bebouwd worden.	<b>Bebouwingspercentage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale bezetting = 100%</li> </ul>
	<b>Inplanting van de gebouwen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Bouwworm</u>: gesloten bebouwing</li> <li>• <u>Inplanting voorgevel</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ verplicht op de rooilijn</li> <li>○ Balkons en erkers, met een maximale afstand van 0,60m t.o.v. de voorgevel zijn toegestaan, met uitzondering van gelijkvloerse verdieping, waar dit niet toegestaan is.</li> </ul> </li> <li>• <u>Inplanting zijgevel</u>: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Gesloten gevel: op perceelsgrens</li> </ul> </li> </ul>
	<b>Bouwhoogte:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 2 bouwlagen</li> </ul>
	<b>Dakvorm:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hellend of plat dak</li> <li>• Dakhelling voor hellende daken is minimaal 30°, maximaal 60°</li> </ul>
Met betrekking tot materialen gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.	<b>Materialen</b>
Met betrekking tot buitenruimte/niet-bebouwde zone gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.	<b>Buitenruimte / niet-bebouwde zone</b>
	<b>Bijgebouwen:</b>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Doordat het bebouwingspercentage max. 100% bedraagt worden bijgebouwen binnen deze zone niet toegestaan. Bergruimte, ... worden inpandig binnen het hoofdgebouw ondergebracht.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niet toegestaan</li> </ul>

## Art. 14. Zone voor nutsvoorzieningen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<p><b>Gebiedscategorie</b></p> <p><b>Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</b>, cfr. de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, art. 2.2.3. §2.</p>
<p>Binnen de zone voor voorzieningen zijn huidig kantoren, een elektriciteitsbedrijf, transformatorstation, carports voor dienstenwagens, parking, personeelsvoorzieningen en magazijn gelegen. Het gebied sluit aan bij het woonweefsel van Christus Koning, de Scheepsdalelaan en de zone langs het kanaal Gent-Oostende.</p> <p>Bij nabestemming wordt de 'Zone voor nutsvoorzieningen' herbestemd als 'Zone voor wonen aan het waterfront', 'Zone voor wonen en voorzieningen stedelijke ringweg en Scheepsdalelaan' en 'Zone voor voortuin'. Hierbij wordt het gebied getransformeerd naar woongebied, aansluitend bij het omliggende woonweefsel.</p> <p>De voorschriften van de respectievelijke zones worden dan van toepassing, zowel wat betreft bestemming als inrichting en bebouwing.</p> <p>Indien deze zone als zone voor voortuin nabestemd wordt kan bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing – gelegen binnen de nabestemmingszone 'voortuin' - niet heropgebouwd worden.</p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor nutsvoorzieningen met bijhorende functies zoals ambachtelijke werkplaatsen, kantoren, magazijnen, parkeergebouw, ... waarvan de eraan verbonden gevaar risico's en hinder naar de omgeving toe beperkt worden tot binnen de inrichting zelf.</p> <p><u>Nabestemming:</u></p> <p>Indien nutsvoorzieningen binnen deze zone ophouden te bestaan, is het toegestaan de zone te bestemmen als 'zone voor wonen aan het waterfront'. Bij nabestemming gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 4 'Zone voor wonen aan het waterfront'.</p> <p>De arcering binnen deze zone, aangeduid op het grafisch plan krijgt een nabestemming als 'Zone voor wonen en voorzieningen stedelijke ringweg en Scheepsdalelaan'. De stedenbouwkundige voorschriften van art. 1 'Zone voor wonen en voorzieningen stedelijke ringweg en Scheepsdalelaan' worden van kracht.</p> <p>Bij nabestemming van de gearceerde zone binnen dit artikel wordt een strook van 6,00m - gemeten vanaf de rooilijn en evenwijdig met de Scheepsdalelaan - als 'zone voor voortuin' nabestemd. Binnen deze strook gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 6 'Zone voor voortuin'. Bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing gelegen binnen deze strook voor voortuin mag behouden blijven. Hiervoor gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1 'Zone voor wonen en voorzieningen stedelijke ringweg en Scheepsdalelaan'. Wanneer de zone als voortuin nabestemd is, en de</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	bestaande bebouwing afgebroken wordt, gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art.6 'Zone voor voortuin'
Met betrekking tot werkzaamheden aan bestaande en vergunde of vergund geachte bebouwing, maar niet zone-eigen volgens het voorliggend RUP, gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.	<b>Inrichting</b>
Met betrekking tot woonkwaliteit gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.	<b>Woonkwaliteit</b>
Het bebouwingspercentage is de verhouding van het geheel van de bebouwde oppervlakte op de totale terreinoppervlakte. Voor de nutsvoorzieningen wordt een percentage van 80% gehanteerd. Voor de nabestemmingen worden de voorschriften toegepast van de artikels waarnaar verwezen wordt onder het punt 'Bestemming - nabestemming', met name art. 1, art. 4 en art. 6.	<b>Bebouwingspercentage</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor de nutsvoorzieningen: maximale bezetting = 80%,</li> <li>• Voor de nabestemming: in dit geval worden de voorschriften toegepast zoals die gelden voor de boven vermelde artikels.</li> </ul>
	<b>Inplanting van de gebouwen:</b> <u>Nutsvoorzieningen:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inplanting voorgevel verplicht op de rooilijn</li> </ul>
	<b>Bouwhoogte:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 3 bouwlagen</li> <li>• De bouwhoogte van de bebouwing langs de Scheepsdalelaan dient aan te sluiten op de bouwhoogte van de vergunde of vergund geachte bebouwing langs de Leopold II-Laan. Deze aansluiting dient gerealiseerd te worden op de Scheepsdalelaan.</li> </ul>
	<b>Dakvorm:</b>



TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hellend of plat dak</li> <li>• Dakhelling minimaal 30°, maximaal 60°</li> </ul>
<p>Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch passen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerk, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord in harmonie met de omgeving te zijn. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.</p> <p>De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan.</p>	<p><b>Materialen:</b></p> <p>Alle gebouwen worden opgetrokken met volwaardige gevels: zowel wat betreft gevelcompositie als materiaalgebruik. Tussen de eventueel verschillende bouwdelen op een perceel dient er onderling een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvriendelijke materialen. Voor de zichtbare bouwdelen van op de openbare wegen, dienen de gebruikte materialen qua kleur en structuur de continuïteit van het straatbeeld te ondersteunen.</p>
<p>Voor de nutsvoorzieningen wordt geen maximaal verhardingspercentage gehanteerd. Voor de nabestemmingen worden de voorschriften toegepast van de artikels waarnaar verwezen wordt onder het punt 'Bestemming - nabestemming', met name art. 1, art. 4 en art. 6.</p>	<p><b>Buitenruimte / niet-bebouwde zone:</b></p> <p>Bij de nutsvoorzieningen mag de buitenruimte mag maximaal verhard worden. In geval van nabestemming worden de voorschriften toegepast zoals die gelden voor de boven vermelde artikels.</p>

## 2.5 Overdrukken

### □□□□□ Art. 15. Overdruk verbinding gemotoriseerd verkeer

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>De aanduiding geeft op indicatieve wijze de gewenste ontsluiting aan van de betrokken zone. De precieze ligging zal steeds bepaald worden door de specifieke omstandigheden van de plek. Echter is de afwijking t.o.v. het indicatief aangeduid tracé beperkt. De nieuwe wegenis ligt bij voorkeur in het verlengde van de bestaande wegenis. Voor de nieuwe woonstraat doorheen de projectzone Werfstraat - Kardinaal Mercierstraat (art. 5) is het niet wenselijk sterk af te wijken van het indicatief aangeduide tracé. Het aangeduide tracé loopt centraal door het gebied en voorziet voldoende diepe percelen langs beide zijden van de nieuwe weg.</p> <p>Deze ontsluitingen zijn toegankelijk zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor voetgangers en fietsers.</p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze aanduiding geeft de te realiseren ontsluitingen weer. De aanduiding is indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de betreffende zone, aangegeven door de grondkleur. Er kan slechts 5,00m afgeweken worden van het indicatief aangeduide tracé.</p> <p>Deze ontsluitingen zijn voor openbare wegenis en alle bijhorende voorzieningen. De zones zullen ingericht worden i.f.v. de optimale ontsluiting van de aanliggende functies.</p>
<p>Nieuwe woonstraten dienen samen met de bestaande woonstraten een ruimtelijk samenhangend geheel te vormen door het gebruik van vorm, kleur en materiaal op elkaar af te stemmen, zonder dat ze op een identieke wijze worden ingericht. Het gebruik van kleinschalige materialen wordt aanbevolen.</p>	<p><b>Inrichting</b></p> <p>Alle werken, handelingen en constructies in functie van de aanleg en het functioneren van deze wegen zijn toegelaten.</p> <p>In deze zone is het toegestaan kleine constructies op te richten t.b.v. openbare nutsvoorzieningen, zoals bushokjes, postbussen, telefoocellen, straatmeubilair, verlichting, en dergelijke.</p> <p>Ongeacht hun rol in de ontsluiting staat de leefbaarheid voorop en is de verblijfsfunctie cruciaal. De inrichting dient hierop afgestemd te worden en bijzondere aandacht gaat naar de langzame wegge-</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Openbare wegenis en alle bijhorende nutsvoorzieningen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ter ontsluiting van de aanliggende functies;</li> <li>• Kleine constructies – openbare nutsvoorzieningen zijn toelaatbaar;</li> <li>• Leefbaarheid en verblijfsfunctie staan centraal.</li> </ul>	<p>bruiker.</p> <p>Langs alle wegen kunnen beplantingen en hoogstambomen voorzien worden.</p> <p>Niet verharde delen van de zone worden aangelegd met groen.</p>

 **Art. 16. Overdruk fiets- en voetgangersverbinding**

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
De aanduiding in overdruk geeft een langzaam verkeersas weer langs de Kolenkaai en doorheen het Baron Ruzetepark. De aangeduide as moet gerealiseerd worden maar de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van zone aangegeven door de grondkleur. Er kan slechts in beperkte mate afgeweken worden van het aangeduide tracé. Het aangeduide tracé gaat hoofdzakelijk door bestaande open doorsteken.	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De aanleg van een fiets- en voetgangersverbinding is verplicht op de plek van deze indicatieve aanduiding. De exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de zone. Er kan slechts 5,00m afgeweken worden van het aangeduide tracé.</p>
De minimale breedte van de paden bedraagt 2,5m.	<p><b>Inrichting</b></p> <p>De fiets- en voetgangersverbinding heeft een minimale breedte van 2,5m. Langs verbindingen kunnen beplantingen en hoogstambomen voorzien worden.</p>

 **Art. 17. Overdruk opgaand groen**

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
De overdruk opgaand groen wordt aangeduid in de Koningin Elisabethlaan, de Ezelpoort, de Scheepsdalelaan, de Kolenkaai, de Leopold II-laan en het Werfplein.	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De groenstructuren zijn verplicht aan te planten. De aanduiding is indicatief en kan verschuiven in functie van de inrichting van de zone. Het opgaand groen bestaat minimaal uit de aanleg van bomenrijen met minimaal 1 boom per 10 lopende meter.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
	Bestaande bomen dienen optimaal behouden te blijven en vervangen te worden door een gelijkwaardig exemplaar indien zij om één of andere redenen afsterven.



**Art. 18. Architectuurhistorisch waardevol bouwkundig erfgoed**

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Onder onroerend erfgoed worden gebouwen en constructies verstaan, die zich omwille van hun historische waarde, authenticiteit en/of beeldbepalend karakter onderscheiden in hun omgeving. Het betreft de beschermde monumenten en de panden opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. In het plangebied worden de panden aangeduid op het grafisch plan. Na verdere evaluatie door de stedelijke dienst monumentenzorg en erfgoedzaken worden ze als architectuurhistorisch waardevol aangeduid.</p> <p>Alle toegelaten functies, werken, handelingen en wijzigingen aan architectuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn erop gericht het architectuurhistorisch waardevol karakter en het gebruik van de bebouwing te behouden. Dit kunnen verbouwingen zijn in het volume, maar ook uitbreidingen in functie van een duurzaam gebruik.</p> <p>Instandhouding kan onmogelijk blijken in geval van overmacht: vernieling door storm, brand, grondverzakking en dergelijke buiten de wil van de eigenaar. Ook kan de overheid bij eventuele andere ruimteclaims die strijdig zijn met de instandhouding oordelen dat deze een groter algemeen belang hebben dan de instandhouding van de architectuurhistorische bebouwing.</p> <p>Naast de in de specifieke voorschriften van de onderliggende zone toegelaten functies en de huidige functie zijn ook andere functies vergunbaar, mits deze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De architectuurhistorische waarde van de gebouwen ongeschonden laten of versterken.</li> </ul>	De gebouwen hebben een architectuurhistorische waarde.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende duurzaam zijn en leegstand en/of verkrotting van het architectuurhistorisch erfgoed vermijden. De hinder dient aanvaardbaar te zijn voor de aangrenzende functies.</li> </ul>	



## Art. 19. Stadslandschappelijk waardevol bouwkundig erfgoed

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>De gebouwen aangeduid als stadslandschappelijk waardevol bouwkundig erfgoed zijn al dan niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.</p> <p>Na verdere evaluatie door de stedelijke dienst monumentenzorg en erfgoedzaken worden ze als stadslandschappelijk waardevol aangeduid. Voor dergelijke gebouwen wordt ernaar gestreefd om de erfgoedwaarde zo veel mogelijk te behouden.</p> <p>Alle toegelaten functies, werken, handelingen en wijzigingen aan stadslandschappelijke waardevolle gebouwen zijn erop gericht de meerwaarde voor de omgeving te behouden. De toegelaten functies zijn dezelfde als deze van de onderliggende zone.</p> <p>De in de onderliggende zone toegelaten werken, handelingen en wijzigingen zijn enkel toelaatbaar indien deze in functie staan van de stadslandschappelijke waarde. Dit kunnen verbouwingen zijn in het volume, maar ook aan de gevels, of uitbreidingen, of vervanging door nieuwbouw, indien er eenzelfde of grotere stedenbouwkundige en architecturale waarde gegenereerd wordt. Nieuwbouw is enkel toegelaten onder voorwaarde dat deze een meerwaarde biedt voor de omgeving.</p>	<p>De gebouwen hebben stadslandschappelijke waarde.</p>

 **Art. 20. Stadslandschappelijk waardevol in de rij**

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Na verdere evaluatie door de stedelijke dienst monumentenzorg en erfgoedzaken worden ze als stadslandschappelijk waardevol in de rij aangeduid. Voor dergelijke gebouwen wordt ernaar gestreefd om de erfgoedwaarde in de rij zo veel mogelijk te behouden.</p> <p>De toegelaten functies zijn dezelfde als deze van de onderliggende zone.</p> <p>De in de onderliggende zone toegelaten werken, handelingen en wijzigingen zijn enkel toelaatbaar indien deze geen afbraak doen aan de stadslandschappelijke waardevolle gevels in de rij. Dit kunnen verbouwingen zijn in het volume, maar ook aan de gevels, of uitbreidingen, of vervanging door nieuwbouw, indien er eenzelfde of grotere stedenbouwkundige en architecturale waarde gegenereerd wordt. Nieuwbouw is enkel toegelaten onder voorwaarde dat deze een meerwaarde biedt voor de omgeving.</p>	<p>De gebouwen zijn stadslandschappelijk waardevol in de rij.</p>





## Art. 21. Bufferzone UNESCO-werelderfgoed.

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>De volledige Brugse binnenstad is door UNESCO (United Nations Educational Scientific and Cultural Organisation) beschermd als Werelderfgoed. Binnen het UNESCO-gebied gelden strikte maatregelen die het waardevolle en beeldbepalende karakter van de historische kern beschermen. Rondom deze zone wordt een bufferzone aangeduid waarbinnen extra maatregelen gelden, gezien deze zone direct aansluit bij het UNESCO-gebied.</p> <p>Door de nabijheid van het UNESCO-werelderfgoed zal voor alle werken en handelingen binnen de bufferzone, het advies van de bevoegde instanties worden ingewonnen. Bestemming en verordenende voorschriften van de betreffende zone worden aangegeven door de grondkleur. Onderstaande inrichtingsvoorschriften gelden boven de aangegeven grondkleur.</p> <p><u>Hoge constructies:</u> Bij aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor constructies met een zekere hoogte moet het aanvraagdossier een studie bevatten met de visuele impact op de zichtlijnen vanuit en naar het werelderfgoed van de geplande constructie. Binnen de bufferzone betreft het constructies met een hoogte vanaf 20,00m. Buiten de bufferzone betreft het constructies met een hoogte vanaf 30,00m.</p>	<p>Deze aanduiding geeft de bufferzone rondom de historische Brugse binnenstad, aangeduid als UNESCO-werelderfgoed, weer</p>

