

**B R U**  
**G G E**

**RUIMTELIJKE  
ORDENING  
SECTOR NOORD**

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Rustenburg (gemeente Brugge)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/15/191,

Brugge, 25/06/2015

De provinciegriffier,

(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,

(Get.) Carl DECALUWÉ

Voor eensluidend afschrift,

Namens de Deputatie

Stephaan Barbery

De adviseur

Dienst ruimtelijke planning

207

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# Rustenburg

## II verordenende voorschriften

ontwerp februari 2015, definitief vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 31 maart 2015  
RUP\_31005\_214\_00207\_00001

Sofie Haspeslagh, arch. g.s.a. wnd. hoofd van dienst sector noord

Ans Vanhevel, ruimtelijk planner

Sil Goossens, ruimtelijk planner, Grontmij

Melinda Godderis, tekenaar-ontwerper, Grontmij

Voorlopig vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 16 september 2014

Namens Johan Coens, Stadssecretaris  
i.o. de bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

André VAN NIEUWKERKE

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 3 oktober 2014 tot en met 1 december 2014

Namens Johan Coens, Stadssecretaris  
i.o. de bureauchef

De Burgemeester

Eddy FRANCKAERT

Renaat LANDUYT

---

Definitief vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 31 maart 2015

Namens Johan Coens, Stadssecretaris  
i.o. de bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

André VAN NIEUWKERKE

---

Sil GOOSSENS, verantwoordelijk ruimtelijk planner  
Grontmij Belgium NV

## Inhoudstafel:

Artikel 0	Algemene bepalingen .....	4
Artikel 1	Zone 1 - Waterfront.....	8
Artikel 2	Zone 2 – Centrumzone.....	16
Artikel 3	Zone 3 – Zone voor aaneengesloten bebouwing.....	19
Artikel 4	Zone 4 – Groene tuinzone.....	22
Artikel 5	Zone 5 – Garagecluster.....	23
Artikel 6	Zone 6 – Zone voor groepswoningbouw.....	24
Artikel 7	Zone 7 – Projectzone borstelfabriek.....	27
Artikel 8	Zone 8 – Zone voor openbare wegenis.....	32
Artikel 9	Zone 9 – Zone voor openbaar groen.....	33
Artikel 10	Zone 10 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen.....	35
Artikel 11	Zone 11 – Centrumzone met wisselbestemming gemeenschapsvoorzieningen.....	38
Artikel 12	Zone 12 – Wonen met wisselbestemming gemeenschapsvoorzieningen.....	39
Artikel 13	Zone 13 – Garagecluster met wisselbestemming gemeenschapsvoorzieningen.....	40
Artikel 14	Gebouwen met architectuurhistorische waarde .....	41
Artikel 15	Zone met stadslandschappelijke waarde .....	41
Artikel 16	Te behouden beeldbepalende groene voortuin en/of zijtuin.....	42
Artikel 17	Architecturale accentpunten.....	42
Artikel 18	Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer.....	43
Artikel 19	Fiets- en voetgangersverbinding .....	43
Artikel 20	Voetweg.....	44
Artikel 21	Groene inrichting.....	44
Artikel 22	Verkeersveilige oversteek.....	44

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


Artikel 0	Algemene bepalingen	
0.1	Algemene voorschriften	
0.1.1	<p><u>Goede ruimtelijke ordening</u></p> <p>Er moet steeds gestreefd worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.</p>	De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht maar als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.
0.1.2	<p><u>Bestaande gebouwen en functies</u></p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, constructies en functies die afwijken van de verordenende voorschriften van dit RUP mogen behouden blijven en verbouwd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt. Bij grondige verbouwing of nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden.</p>	
0.1.3	<p><u>Inplantingen van openbaar nut</u></p> <p>Het oprichten van infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming of inrichtingsvoorschriften. De inplanting mag de globale bestemming van de betreffende zone niet verhinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p>	Voorbeeld van inplanting van openbaar nut die volgens dit voorschrift mogelijk is: elektriciteitscabine.
0.1.4	<p><u>Materialen</u></p> <p>De materialen waarin gebouwen en constructies binnen het plangebied worden opgetrokken, dienen een evenwicht te omvatten tussen enerzijds functionaliteit en anderzijds esthetische beleving. Ze moeten qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.</p>	

0.1.5	<p><u>Archeologisch erfgoed</u></p> <p>De toegelaten activiteiten binnen het plangebied moeten rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologisch erfgoed.</p>	<p>Het plangebied is volgens de lokale archeologische advieskaart gelegen binnen een 'zone met advies vanaf 2.500m<sup>2</sup>'. Bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning vanaf 2.500m<sup>2</sup> met een structurele wijziging van de bodem moet advies worden gevraagd aan de bevoegde archeologische dienst.</p>
0.1.6	<p><u>Integraal waterbeheer</u></p> <p>Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn steeds toegelaten.</p> <p>Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterende deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen gekoppeld aan vertraagde afvoer.</p>	
0.1.7	<p><u>Woonkwaliteit, privacy, lichten en zichten</u></p> <p>De inplanting van de gebouwen moet rekening houden met de noodzakelijke woonkwaliteit, privacy en lichten en zichten van de burens.</p>	
0.1.8	<p><u>Voortuinstroken</u></p> <p>De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruijnte tussen het openbaar domein en de gebouwen. Afsluitingen worden uitgevoerd met streekeigen levende hagen en zijn maximaal 0,80 m hoog.</p>	<p>Een voortuinstrook is een onbebouwde strook gelegen tussen het openbaar domein en de voorgevel.</p> <p>Voor stedenbouwkundige aanvragen langs gewestwegen, dient voldaan te worden aan de algemene voorwaarden die gehanteerd worden door het gewest.</p>
0.1.9	<p><u>Bemaling</u></p> <p>Indien bemaling noodzakelijk blijkt moet de bemalingstraal zoveel mogelijk beperkt worden.</p> <p>Ondergrondse constructies moeten volledig waterdoorlatend worden uitgevoerd.</p>	<p>De zone is zeer gevoelig voor grondwaterstroming.</p> <p>Dit in functie dat geen permanente bemaling en drainage nodig is.</p>

0.1.10	<p><u>Dichtheid</u></p> <p>Voor het gehele plangebied als ruimtelijk samenhangend geheel moet een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare worden nagestreefd.</p> <p>Een dak en een halfondergrondse verdieping worden niet meegeteld bij het aantal bouwlagen.</p>	Het plangebied bevindt zich in stedelijk gebied.
0.1.11	<p><u>Bouwlagen</u></p> <p>Een dak en een halfondergrondse verdieping worden niet meegeteld bij het aantal bouwlagen.</p>	

0.2	Definities	
0.2.1	<p><u>Nevenbestemming</u></p> <p>De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maximum 50% van de totale vloeroppervlakte bedragen.</p>	
0.2.2	<p><u>Terreinbezetting</u></p> <p>Terreinbezetting is de verhouding van de totale bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele en/of economische eenheid vormen) ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procenten.</p> <p>Als bebouwde oppervlakte wordt in rekening gebracht de orthogonale projectie van de gebouwen (alle uitsteeksels zoals een balkon, luifels, ... inbegrepen) op het horizontale vlak. Verhardingen en ondergrondse constructies worden niet meegerekend bij de terreinbezetting.</p>	Met gebouwen worden zowel hoofd- als bijgebouwen bedoeld.
0.2.3	<p><u>Nachtwinkels</u></p> <p>Iedere handelszaak waarvan de netto-verkoopsoppervlakte niet groter is dan 150m<sup>2</sup>, die geen andere activiteiten uitoefent dan de verkoop van algemene voedingswaren en huishoudelijke artikelen en die op duidelijke en permanente manier de vermelding "nachtwinkel" draagt.</p>	

0.2.4	<p><u>Diensten</u></p> <p>Onder diensten wordt begrepen: activiteiten gericht op een dienstverlening naar de bevolking. Onder diensten worden zowel woonondersteunende als commerciële diensten verstaan.</p> <p>Onder woonondersteunende diensten worden activiteiten begrepen met een niet-commerciële dienstverlening naar de bevolking.</p>	<p>Onder woonondersteunende diensten worden verstaan: kinderopvang, strijkatelier, woonzorgcentrum, socio-medische dienstverlening, vrije beroepen,...</p> <p>Onder commerciële diensten worden verstaan: kap- en schoonheidssalon, bank, reisbureau,...)</p>
0.2.5.	<p><u>Kleinschalige kantoren</u></p> <p>Onder kleinschalige kantoren worden kantoren verstaan met een maximale bruto vloeroppervlakte van 400m<sup>2</sup> en een lage verkeersaantrekkende werking.</p>	
0.2.6.	<p><u>Kantoren:</u></p> <p>Voorzieningen gericht op het verlenen van commerciële diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.</p>	

Artikel 1	 ZONE 1 – Waterfront	Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.
1.1	Bestemming	
	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wonen</li> <li>• woonondersteunende diensten op wijkniveau</li> </ul> <p>In deelzone D worden langs de Rustenburgstraat en in het binnengebied geen meergezinswoningen toegelaten, uitgezonderd collectieve woonvormen.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleinschalige detailhandel</li> <li>• kleinschalige kantoren</li> <li>• restaurant</li> <li>• gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</li> <li>• socio-culturele inrichtingen</li> <li>• recreatieve voorzieningen</li> <li>• gastenkamers</li> <li>• studentenhuisvesting wordt uitsluitend toegestaan in de configuratie 3 studentenkamers in een bewoonde eengezinswoning</li> </ul> <p>Deze functies zijn enkel toegestaan voor zover ze op wijkniveau functioneren.</p> <p>In deelzone D zijn langs de Rustenburgstraat en in het binnengebied in nevenbestemming enkel kleinschalige detailhandel, kleinschalige kantoren en diensten toegelaten.</p>	<p>Onder wonen wordt begrepen: woningen en bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, moestuin,...</p> <p>Alle vormen van wonen zijn toegelaten: een- en meergezinswonen, zorgwonen, collectieve woonvormen, ...</p> <p>Op wijkniveau: de ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving is bepalend voor wat moet kunnen.</p> <p>Het waterfront bestaat uit volgende deelzones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deelzone A: Tussen Sint-Pietersstatiedreef en K. Duclosstraat</li> <li>• Deelzone B: Tussen K. Duclosstraat en Wijenburgstraat</li> <li>• Deelzone C: Tussen Wijenburgstraat en Rustenburgstraat</li> <li>• Deelzone D: Tussen Rustenburgstraat en Blankenbergse Steenweg</li> </ul> <p>Collectieve woonvormen: Een zorgwoning (zie definitie in VCRO, art. 4.1.1. 18°) wordt beschouwd als een eengezinswoning. Indien hiermee twee afzonderlijke, gestapelde woontiteiten bedoeld worden, wordt dit aanzien als een meergezinswoning. Stapelwoningen rond een gemeenschappelijke inkom en circulatie kunnen niet beschouwd worden als een collectieve woonvorm. Groepswoningbouw i.f.v. samenwonen van gezinnen die gebruik kunnen maken van gezamenlijke ruimtes zoals bergingen, wasruimtes,... wordt wel gezien als een collectieve woonvorm.</p> <p>Onder kleinschalige detailhandel wordt begrepen: kruidenier, krantenwinkel, bakker, slager, bloemist,...</p>



	<p><u>Niet toegelaten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hotels en vakantiewoningen</li> <li>• cafés</li> <li>• nachtwinkels</li> </ul> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal, mobiliteitseffect of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p> <p>Binnen de zone kan openbaar domein in functie van toegankelijkheid, bereikbaarheid en gemeenschappelijke groenvoorziening worden aangelegd.</p>	
1.2	Inrichting	
1.2.1	<p>Inrichtingsstudie en mobiliteitsstudie</p> <p>Bij aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact en bij aanvragen voor een project vanaf 5.000 m<sup>2</sup> en/of 25 woongelegenheden, moet een inrichtingsstudie en mobiliteitsstudie toegevoegd worden.</p> <p>De inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de volledige betreffende deelzone.</p> <p>Bij een inrichtingsstudie moet minstens aandacht besteed zijn aan volgende kwalitatieve beoordelingscriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het creëren van een waterfront met de gehele zone langs het kanaal</li> <li>• een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte</li> <li>• architecturale kwaliteit</li> <li>• duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik</li> <li>• minimale hinder t.a.v. omgeving (bezonning, privacy, mobiliteit)</li> <li>• kwalitatieve aanleg (semi-) publiek domein.</li> </ul> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de deelzone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de deelzone.</p> <p>Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of</p>	<p>De aard en de omvang van het voorgenomen project bepaalt of een inrichtingsstudie al dan niet relevant is. Volgende projecten hebben o.a. een belangrijke ruimtelijke impact:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een project waarbij een verdubbeling van de bruto-vloeroppervlakte wordt nagestreefd.</li> <li>• Een project waarbij de bouwhoogte verdubbeld wordt.</li> <li>• Een project waarbij als nieuwe invulling verkeersgenererende functies worden ingevuld, zoals kantoren, supermarkt, ...</li> </ul> <p>Aan de hand van de inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat een kwalitatief project wordt gerealiseerd, rekening houdend met de bestaande situatie en waarbij voldoende mogelijkheden blijven om een kwalitatief project te realiseren op aanpalende delen.</p> <p>Deze inrichtingsstudie bevat informatie over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing</li> <li>• ontsluiting, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers, voetgangers)</li> <li>• situering en types van groene ruimten</li> <li>• situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen</li> </ul>

	<p>nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>De mobiliteitsnota geeft minstens een toelichting bij de te verwachten verkeersbewegingen (aard, aantal, tijdstip) en geeft aan of er voldoende parkeerplaatsen en voldoende comfortabele fietsenstallingen zijn voorzien.</p> <p>Dit zijn informatieve documenten voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Deze documenten maken deel uit van het dossier betreffende de aanvraag en worden zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• situering van spel- en speelvelden met bijhorende accommodatie</li> <li>• de wateropvang en –buffering</li> <li>• de relatie met de omliggende percelen</li> <li>• (eventueel) gefaseerde realisatie</li> <li>• ...</li> </ul> <p>Ontsluiting van nieuwe projecten gebeurt steeds in overleg met de wegbeheerder van aanpalende wegen.</p> <p>De vorm en inhoud van de mobiliteitsnota hangt af van de aard en omvang van het voorgenomen project.</p> <p>Onder voldoende parkeerplaatsen moet begrepen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• geen parkeerplaatsen teveel, zodat het gebruik van openbaar vervoer en fiets maximale kansen krijgt,</li> <li>• geen parkeerplaatsen tekort, zodat de parkeerdruk in de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</li> </ul>
1.2.3	<p>Maximaal toegelaten gabariet van de hoofdgebouwen</p> <p><u>Gabariet deelzone A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 4 bouwlagen incl. dak</li> <li>• Hoogte van het hoofdgebouw: max. 13m</li> <li>• Bouwdiepte: max. 15m</li> </ul> <p>Uitzonderingsbepaling: ter hoogte van de overdruk 'architecturaal accentpunt' (zie artikel 17) zijn 5 bouwlagen mogelijk over een breedte van maximaal 15m en met een bouwdiepte van maximaal 15m. In dit geval kan uitzonderlijk met 3m worden afgeweken van de maximale hoogte. De bebouwing, aangrenzend aan dit accentpunt dient minimum 2 bouwlagen lager te liggen over een afstand van minimum 15m gerekend vanaf de overgang en moet ingericht worden met een groendak.</p> <p>Bij dit groendak kan een terras geïntegreerd worden in een kwalitatieve</p>	<p><u>Gabariet deelzone A</u></p> <p>Dit betekent dat in deelzone A gebouwen kunnen toegelaten worden van maximaal 4 bouwlagen met een plat dak of 3 bouwlagen met een hellend dak. Een gebouw van 4 bouwlagen met een hellend dak is niet toegelaten.</p> <p>De hoogte van het hoofdgebouw wordt gemeten vanaf het maaiveldniveau op de rooilijn tot de bovenkant van de nok bij hellende daken, en tot de bovenkant van de kroonlijst bij platte daken.</p> <p>Grafische weergave gabariet:</p>

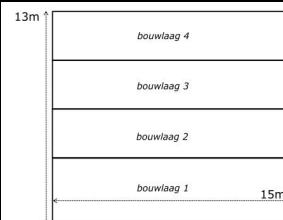
groenaanleg met een maximale verharding van 50%.

Gabariet deelzone B:

- Maximaal 3 bouwlagen incl. dak
- Hoogte van het hoofdgebouw: max. 10m
- Bouwdiepte gelijkvloers: max. 15m
- Bouwdiepte verdieping: max. 12m

Gabariet deelzone C:

- Maximaal 3 bouwlagen incl. dak
- Hoogte van het hoofdgebouw: max. 11,5m
- Bouwdiepte gelijkvloers: max. 14m
- Bouwdiepte verdieping: max. 12m

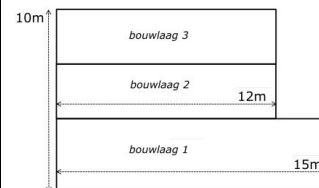


Gabariet deelzone B

Dit betekent dat in deelzone B gebouwen kunnen toegelaten worden van maximaal 3 bouwlagen met een plat dak of 2 bouwlagen met een hellend dak. Een gebouw van 3 bouwlagen met een hellend dak is niet toegelaten.

De hoogte van het hoofdgebouw wordt gemeten vanaf het maaiveldniveau op de rooilijn tot de bovenkant van de nok bij hellende daken, en tot de bovenkant van de kroonlijst bij platte daken.

Grafische weergave gabariet:



Gabariet deelzone C

Dit betekent dat in deelzone C gebouwen kunnen toegelaten worden van maximaal 3 bouwlagen met een plat dak of 2 bouwlagen met een hellend dak. Een gebouw van 3 bouwlagen met een hellend dak is niet toegelaten.

De hoogte van het hoofdgebouw wordt gemeten vanaf het maaiveldniveau op de rooilijn tot de bovenkant van de nok bij hellende daken, en tot de bovenkant van de kroonlijst bij platte daken.

Grafische weergave gabariet:

Gabariet deelzone D:

Langs de Steenkaai:

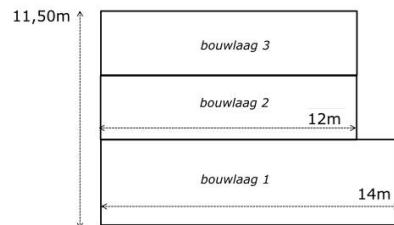
- Maximaal 4 bouwlagen incl. dak
- Hoogte van het hoofdgebouw: max. 13m
- Bouwdiepte: max. 15m

Uitzonderingsbepaling: ter hoogte van de overdruk 'architecturaal accentpunt' (zie artikel 17) zijn 5 bouwlagen mogelijk over een breedte van maximaal 15m en met een bouwdiepte van maximaal 15m. In dit geval kan uitzonderlijk met 3m worden afgeweken van de maximale hoogte. De bebouwing, aangrenzend aan dit accentpunt dient minimum 2 bouwlagen lager te liggen over een afstand van minimum 15m gerekend vanaf de overgang en moet ingericht worden met een groendak.

Bij dit groendak kan een terras geïntegreerd worden in een kwalitatieve groenaanleg met een maximale verharding van 50%.

Langs de Blankenbergse Steenweg, Rustenburgstraat en in het binnengebied, indien in één conceptueel geheel samen met de bebouwing langs de Steenkaai binnen deze zone en/of in één conceptueel geheel met het binnengebied:

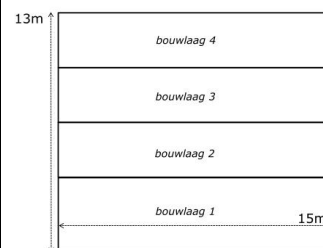
- Maximaal 3 bouwlagen incl. dak

Gabariet deelzone D

Binnen deelzone D kunnen langs de Steenkaai gebouwen toegelaten worden van maximaal 4 bouwlagen met een plat dak of 3 bouwlagen met een hellend dak. Een gebouw van 4 bouwlagen met een hellend dak is niet toegelaten.

De hoogte van het hoofdgebouw wordt gemeten vanaf het maaiveldniveau op de rooilijn tot de bovenkant van de nok bij hellende daken, en tot de bovenkant van de kroonlijst bij platte daken.

Grafische weergave gabariet:



Binnen deelzone D kunnen langs de Blankenbergse Steenweg, Rustenburgstraat en in het binnengebied gebouwen toegelaten worden:

OFWEL van maximaal 3 bouwlagen, als voortzetting van het concept gebruikt voor het binnengebied en/of Steenkaai.

- Hoogte van het hoofdgebouw met plat dak: max. 10m
- Bouwdiepte: max. 15m

Langs de Rustenburgstraat, indien als voortzetting van de eengezinswoningbouw, zoals bepaald in zone 3:

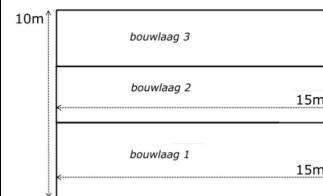
- maximaal 2 bouwlagen
- kroonlijsthoogte: max. 7m
- nokhoogte: max. 12m
- bouwdiepte gelijkvloers = max. 15m
- bouwdiepte verdieping = max. 12m

Langs de Blankenbergse Steenweg, indien als voortzetting van de centrumbebouwing zoals bepaald in zone 2:

- maximaal 3 bouwlagen
- kroonlijsthoogte: max. 10m
- nokhoogte: max. 12m
- bouwdiepte gelijkvloers = max. 20m
- bouwdiepte verdieping = max. 12m

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

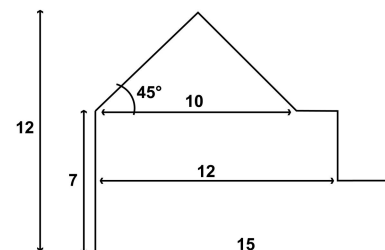
Grafische weergave gabariet:



OFWEL gebouwen worden toegelaten meegaand met de aanpalende zone:

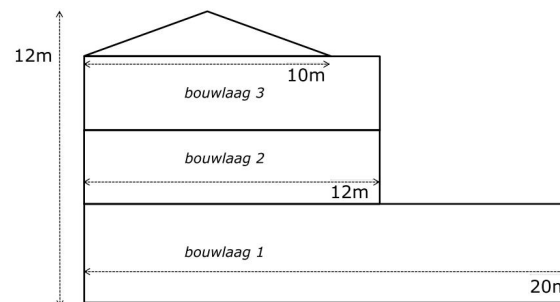
- Langs de Rustenburgstraat als voortzetting van zone 3:

Grafische weergave gabariet:



- Langs de Blankenbergsesteenweg als voortzetting van zone 2:

Grafische weergave gabariet:

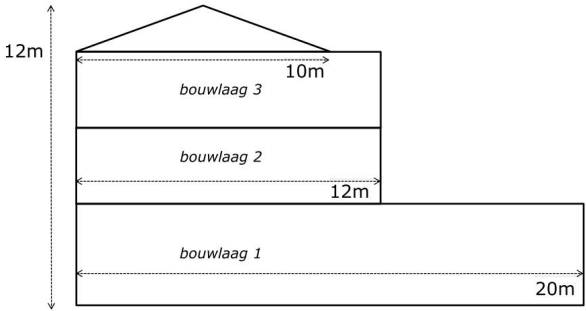


1.2.4	<p>Plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <p><u>Inplanting t.o.v. rooilijn:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In deelzone A, C en D is de voorbouwlijn verplicht in te richten op 5m van de rooilijn</li> <li>• In deelzone B is de voorbouwlijn gelijk aan de rooilijn.</li> </ul> <p><u>Inplanting t.o.v. zijperceelsgrens</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De afstand tot de zijperceelsgrenzen moet min. 3m bedragen, tenzij bij gesloten en half-vrijstaande bebouwing, waar aan de zijde van de koppeling op de zijperceelsgrens moet worden gebouwd.</li> </ul> <p><u>Inplanting t.o.v. achterperceelsgrens</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In deelzone B en deelzone C bedraagt de afstand tot de achterperceelsgrens bedraagt minimaal 10m.</li> </ul>	
1.2.6	<p>Terreinbezetting</p> <p>De maximale terreinbezetting bedraagt 50%.</p>	
1.2.7	<p>Vormgeving</p> <p><u>Dakvorm:</u></p> <p>Bij aaneengesloten bebouwing moet steeds gezorgd worden voor een goede aansluiting bij reeds bestaande gebouwen op de buurpercelen.</p> <p><u>Terrassen:</u></p> <p>Terrassen op de verdieping worden alleen toegelaten aan de kant van de Steenkaai en/of op de hoek Steenkaai/Rustenburgstraat. Deze moeten inpandig zijn.</p> <p><u>Vertikale lijn:</u></p> <p>In deelzone B, deelzone C en langs de Rustenburgstraat moet de verticale lijn in de voorgevel worden bewaard.</p>	<p>Deze bepaling houdt niet in dat de dakvorm en het profiel van de aanpalende woning dient nagevolgd, maar houdt wel in dat een architecturaal verantwoorde aansluiting wordt voorzien, waarbij naar een afgewerkt straatbeeld wordt gestreefd.</p> <p>In functie van een kwalitatieve integratie van een nieuwe grotere korrel naast een bestaande kleinere korrel moet de beoogde architectuur binnen deelzone B, C, en langs de Rustenburgstraat rekening houden met het bestaande verticaal karakter. Dit is o.a.</p>


		<p>mogelijk via:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het overwegend gebruik van ramen die een grotere hoogte hebben dan breedte.</li> <li>- Gebruik van een architecturale vormgeving met de nadruk op een verticale belijning.</li> </ul>
1.2.5	<p>Bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van fiets- en tuinberging en toegang tot ondergrondse parking, met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> per perceel en maximum 1 bouwlaag.</li> <li>• Bijgebouwen in functie van parkeren zijn enkel mogelijk indien ondergronds parkeren technisch onmogelijk is vanwege de bestaande configuratie en/of de algemene veiligheid.</li> </ul>	
1.2.8	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <p>De niet bebouwde perceelsdelen mogen voor maximaal 30% worden verhard en moeten een kwalitatieve inrichting krijgen.</p> <p>De niet bebouwde en niet verharde delen moeten als groene ruimte worden aangelegd.</p> <p>In deelzone D moet minimum 25% van de deelzone bestaan uit (semi-)publiek aaneengesloten groene speel- en ontmoetingsruimte.</p>	<p>Met niet-bebouwde perceelsdelen wordt zowel verharde als niet-verharde delen bedoeld.</p> <p>Het moet gaan om grote aaneensluitende groene zones, niet om restruimtes rond de bebouwing.</p>
1.2.9	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeren moet per project op het eigen terrein voorzien worden.</li> <li>• Per project mag slechts 1 inrit en 1 uitrit worden gerealiseerd over een maximale gezamenlijke breedte van 6m.</li> <li>• ondergrondse parkeergarages zijn toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren, in het bijzonder ter hoogte van de rooilijn</li> </ul>	<p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen vormt de basis voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.</p>

Artikel 2	 ZONE 2 – Centrumzone	Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.
2.1	Bestemming	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wonen</li> <li>• diensten</li> <li>• kleinhandel, voor zover de verkoopsoppervlakte niet meer bedraagt dan 400m<sup>2</sup> per perceel.</li> <li>• Kleinschalige kantoren</li> <li>• restaurant en café</li> <li>• gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</li> <li>• socio-culturele inrichtingen</li> <li>• recreatieve voorzieningen</li> <li>• ambachtelijke bedrijvigheid, voor zover de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100m<sup>2</sup></li> <li>• studentenhuisvesting wordt uitsluitend toegestaan in de configuratie 3 studentenkamers in een bewoonde eengezinswoning</li> </ul> <p>Wonen moet hierbij steeds aanwezig zijn maar hoeft niet verplicht een hoofdbestemming te zijn.</p> <p><u>Niet toegelaten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotels en vakantiewoningen</li> <li>• nachtwinkels</li> </ul> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal, mobiliteitseffect of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p>	<p>Onder wonen wordt begrepen: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, moestuin,...</p> <p>Alle vormen van wonen zijn toegelaten: een- en meergezinswonen, zorgwonen, collectief begeleide woonvormen, ...</p> <p>Wonen langs de steenwegen mag niet verdrongen worden, en moet steeds minstens in nevenbestemming blijven bestaan.</p>




2.2	Inrichting	
2.2.1	<p>Maximaal toegelaten gabariet van de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal 3 bouwlagen</li> <li>• kroonlijsthoogte: max. 10m</li> <li>• nokhoogte: max. 12m</li> <li>• bouwdiepte gelijkvloers = max. 20m</li> <li>• bouwdiepte verdieping = max. 12m</li> </ul>	<p>Grafische weergave gabariet:</p> 
2.2.2	<p>Plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inplanting t.o.v. de rooilijn: De bestaande bouwlijn binnen de zone is richtinggevend en geldt als uiterste voorbouwlijn.</li> <li>• Inplanting t.o.v. zijperceelsgrens: De afstand tot de zijperceelsgrenzen moet min. 3 m bedragen, tenzij bij gesloten en half-vrijstaande bebouwing, waar aan de zijde van de koppeling op de zijperceelsgrens moet worden gebouwd.</li> </ul>	<p>Met bestaande bouwlijn wordt de bouwlijn van de bebouwing op en in de omgeving van het perceel begrepen, waarin gestreefd moet worden naar een zoveel als mogelijke eenduidige bouwlijn langs de steenweg.</p> <p>Indien een perceel duidelijk afwijkt van de bouwlijn in zijn omgeving, kan deze voorbouwlijn worden aangepast in functie van zijn (ruimere) omgeving. De bepaling omtrent de aanduiding als te behouden voor/zijtuin – art. 16- blijft hierbij onverminderd van kracht.</p> <p>Langs de steenwegen dient steeds rekening gehouden te worden met de algemene voorwaarden van de wegbeheerder.</p>
2.2.3	<p>Terreinbezetting</p> <p>De maximale terreinbezetting bedraagt 60%</p>	
2.2.4	<p>Vormgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is hellend. Platte daken zijn toegestaan voor uitbouwen aan het hoofdvolume.</li> <li>• Bij aaneengesloten bebouwing moet gezorgd worden voor een goede aansluiting bij reeds bestaande gebouwen op de buurpercelen.</li> </ul>	


2.2.5	<p>Bijgebouwen</p> <p>In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> per perceel</li><li>• maximaal 1 bouwlaag</li></ul>	
2.2.6	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <p>De niet-bebouwde en niet-verharde perceelsdelen moeten als groene ruimte worden aangelegd.</p> <p>De niet-bebouwde perceelsdelen mogen voor maximaal 30% worden verhard.</p>	

Artikel 3	 ZONE 3 – zone voor aaneengesloten bebouwing	Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.
3.1	Bestemming	
	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wonen</li> <li>• woonondersteunende diensten op wijkniveau</li> </ul> <p>Wonen moet steeds aanwezig zijn maar hoeft niet verplicht een hoofdbestemming te zijn.</p> <p>Meergezinswoningen worden niet toegelaten, uitgezonderd collectieve woonvormen.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• diensten</li> <li>• beperkte kleinschalige detailhandel</li> <li>• gastenkamers</li> <li>• studentenhuisvesting wordt uitsluitend toegestaan in de configuratie 3 studentenkamers in een bewoonde eengezinswoning</li> </ul> <p>Deze functies zijn enkel toegestaan voor zover ze op wijkniveau functioneren.</p> <p><u>Niet toegelaten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hotels en vakantiewoningen</li> <li>• nachtwinkels</li> </ul> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal, mobiliteitseffect of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p>	<p>Onder wonen wordt begrepen: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, moestuin,...</p> <p>Op wijkniveau: De ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving is bepalend voor wat moet kunnen.</p> <p>Onder kleinschalige detailhandel wordt verstaan: kruidenier, krantenwinkel, bakker, slager, bloemist,...</p>

3.2	Inrichting	
3.2.1	<p>Maximaal toegelaten gabariet van de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal 2 bouwlagen</li> <li>• kroonlijsthoogte: max. 7m</li> <li>• nokhoogte: max. 12m</li> <li>• bouwdiepte gelijkvloers = max. 15m</li> <li>• bouwdiepte verdieping = max. 12m</li> </ul>	<p>Grafische weergave gabariet:</p>
3.2.2	<p>Plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inplanting t.o.v. de rooilijn: De bestaande bouwlijn is richtinggevend en geldt als uiterste voorbouwlijn.</li> <li>• Inplanting t.o.v. zijperceelsgrens: De afstand tot de zijperceelsgrenzen moet min. 3 m bedragen, tenzij bij gesloten en half-vrijstaande bebouwing, waar aan de zijde van de koppeling op de zijperceelsgrens moet worden gebouwd.</li> </ul>	<p>Met bestaande bouwlijn wordt de bouwlijn van de bebouwing op en in de omgeving van het perceel begrepen.</p>
3.2.3	<p>Terreinbezetting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximale terreinbezetting bedraagt 50%</li> </ul>	
3.2.4	<p>Vormgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij</li> <li>• Bij aaneengesloten bebouwing moet gezorgd worden voor een goede aansluiting bij reeds bestaande gebouwen op de buurpercelen.</li> </ul>	<p>Deze bepaling houdt niet in dat de dakvorm en het profiel van de aanpalende woning dient nagevolgd te worden, maar houdt wel in dat een architecturaal verantwoorde aansluiting wordt voorzien, waarbij naar een afgewerkt straatbeeld wordt gestreefd.</p>
3.2.5	<p>Bijgebouwen</p> <p>In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> per perceel</li> <li>• maximaal 1 bouwlaag</li> </ul>	

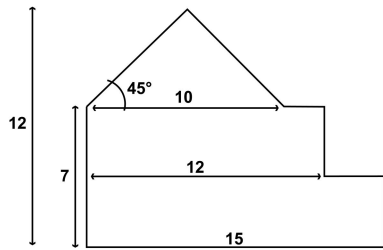
3.2.6	Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen De niet-bebouwde en niet-verharde perceelsdelen moeten als groene ruimte worden aangelegd. De niet-bebouwde perceelsdelen mogen voor maximaal 30% worden verhard.	
-------	--	--

Artikel 4	 ZONE 4 – Groene tuinzone	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i>
4.1	Bestemming	
	<u>Hoofdbestemming:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>De zone is bestemd voor groenaanleg in functie van private en/of (semi) publieke tuinen.</li> </ul>	
4.2	Inrichting	
4.2.1	Inrichting als tuinzone <ul style="list-style-type: none"> <li>De zone wordt aangelegd met groenvoorzieningen. 10% kan verhard worden in functie van paden.</li> </ul>	Er is o.a. een voetweg gelegen achter enkele woningen langs de Wijnenburgstraat Deze voetverbinding wordt aangeduid in overdruk (artikel 20)
2.2.5	Bijgebouwen In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>Maximaal oppervlakte van 40m<sup>2</sup> per perceel.</li> <li>Maximaal 1 bouwlaag.</li> </ul>	

Artikel 5	 ZONE 5 – <i>Garagecluster</i>	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i>
5.1	Bestemming	
	De zone is bestemd als garagecluster.	
5.2	Inrichting	
5.2.1	Bebouwing: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De zone kan volledig worden ingericht in functie van parkeren. Gesloten garages zijn toegelaten met een maximale hoogte van 3m.</li> <li>• Garages worden opgetrokken in duurzame en esthetisch hoogwaardige materialen.</li> </ul>	
	Afsluitingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de aansluiting met omliggende woonpercelen en de relatie met het openbaar domein: Afsluitingen worden uitgevoerd in metselwerk en/of met levende hagen en zijn maximaal 3 m hoog. De hoogte van de afsluitingen moet worden afgestemd op de hoogte van eventuele gesloten garages.</li> </ul>	
	Niet bebouwde oppervlakte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De niet bebouwde oppervlakte moet worden ingericht in waterdoorlatende materialen.</li> <li>• Bij het aanleggen of uitbreiden van gegroepeerde parkeerplaatsen dient met het groenaspect van het terrein rekening gehouden te worden. Daarom moet 1 hoogstammige boom aangeplant worden per 5 parkeerplaatsen. De groenaanleg kan gegroepeerd worden in functie van de goede ruimtelijke ordening.</li> </ul>	

Artikel 6	 <p>ZONE 6 – Zone voor groepswooningbouw</p>	Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.
6.1	Bestemming	
	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grondgebonden groepswooningbouw</li> <li>• Woonondersteunende diensten op wijkniveau</li> </ul> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal, mobiliteitseffect of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p>	Op wijkniveau: De ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving is bepalend voor wat moet kunnen.
6.2	Inrichting	
6.2.1	<p>Inrichtingsstudie</p> <p>Bij aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact en voor een project vanaf 25 woongelegenheden, wordt een inrichtingsstudie gevoegd.</p> <p>De inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de volledige betreffende zone.</p> <p>Bij een inrichtingsstudie moet minstens aandacht besteed zijn aan volgende kwalitatieve beoordelingscriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte</li> <li>• behoud van bestaande karakter en de bestaande schaal van de buurt</li> <li>• architecturale kwaliteit</li> <li>• duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik</li> <li>• minimale hinder t.a.v. omgeving (bezonning, privacy, mobiliteit)</li> <li>• kwalitatieve aanleg (semi-) publiek domein.</li> </ul> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone.</p>	<p>De aard en de omvang van het voorgenomen project bepaalt of een inrichtingsstudie al dan niet relevant is. Volgende projecten hebben o.a. een belangrijke ruimtelijke impact:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een project waarbij een verdubbeling van de bruto-vloeroppervlakte wordt nagestreefd.</li> <li>• Een project waarbij de densiteit verhoogd wordt.</li> </ul> <p>Aan de hand van de inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat een kwalitatief project wordt gerealiseerd, rekening houdend met de bestaande situatie en waarbij voldoende mogelijkheden blijven om een kwalitatief project te realiseren op aanpalende delen.</p> <p>Deze inrichtingsstudie bevat informatie over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing</li> <li>• ontsluiting, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsters, voetgangers)</li> <li>• situering en types van groene ruimten</li> <li>• situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen</li> <li>• situering van spel- en speelvelden met bijhorende accommodatie</li> <li>• de wateropvang en –buffering</li> </ul>




	<p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag en worden zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de relatie met de omliggende percelen</li> <li>• (eventueel) gefaseerde realisatie</li> <li>• ...</li> </ul> <p>Ontsluiting van nieuwe projecten gebeurt steeds in overleg met de wegbeheerder van aanpalende wegen.</p>
6.2.2	<p>Maximaal toegelaten gabariet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximaal 2 bouwlagen</li> <li>• kroonlijsthoogte: max. 7m</li> <li>• nokhoogte: max. 12m</li> <li>• bouwdiepte gelijkvloers: max. 15m</li> <li>• bouwdiepte verdieping: max. 12m</li> </ul>	<p>Grafische weergave gabariet</p> 
6.2.3	<p>Plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inplanting t.o.v. de rooilijn: De bestaande bouwlijn is richtinggevend en geldt als uiterste voorbouwlijn.</li> <li>• Inplanting t.o.v. zijperceelsgrens: De afstand tot de zijperceelsgrenzen moet min. 3 m bedragen, tenzij bij gesloten en half-vrijstaande bebouwing, waar aan de zijde van de koppeling op de zijperceelsgrens moet worden gebouwd.</li> </ul>	<p>Met bestaande bouwlijn wordt de bouwlijn van de bebouwing op en in de omgeving van het perceel begrepen.</p>
6.2.4	<p>Terreinbezetting</p> <p>De maximale terreinbezetting bedraagt 30%.</p>	<p><i>huidige bezetting bedraagt 26.3%</i></p>
6.2.5	<p>Bijgebouwen:</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bijgebouwen zijn niet toegestaan met uitzondering van fiets- en tuinberging, met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> per perceel en maximum 1 bouwlaag.</li> </ul>	
6.2.6	<p>Vormgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij</li> <li>• Bij aaneengesloten bebouwing moet gezorgd worden voor een goede aansluiting bij reeds bestaande gebouwen op de buurpercelen.</li> </ul>	Deze bepaling houdt niet in dat de dakvorm en het profiel van de aanpalende woning dient nagevolgd te worden, maar houdt wel in dat een architecturaal verantwoorde aansluiting wordt voorzien, waarbij naar een afgewerkt straatbeeld wordt gestreefd.
6.2.7	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De niet-bebouwde perceelsdelen mogen voor maximaal 30% worden verhard.</li> <li>• De niet-bebouwde en niet-verharde perceelsdelen moeten als groene ruimte worden aangelegd.</li> </ul>	

Artikel 7	 <p>ZONE 7 – Projectzone Borstelfabriek</p>	Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.
7.1	Bestemming	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• Diensten</li> <li>• Kleinschalige detailhandel</li> <li>• Kleinschalige kantoren</li> <li>• Restaurant en café</li> <li>• Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen</li> <li>• Socio-culturele voorzieningen</li> <li>• Recreatieve voorzieningen</li> <li>• Ambachtelijke bedrijvigheid</li> <li>• Studentenhuisvesting</li> </ul> <p><u>Niet toegelaten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotels en vakantiewoningen</li> <li>• nachtwinkels</li> </ul> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal, mobiliteitseffect of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p> <p>Enkel activiteiten waarvan de parkeerdruk binnen de projectzone kan worden opgevangen zijn toegelaten.</p> <p><u>Niet toegelaten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hotels en vakantiewoningen</li> <li>• nachtwinkels</li> </ul>	<p>De bestemming is gericht op het behoud van de waardevolle panden, leegstand moet worden vermeden.</p> <p>De uitbouw van een kunstensite wordt met het toelaten van deze bestemmingen gestimuleerd.</p> <p>Alle vormen van wonen zijn toegelaten: een- en meergezinswoningen, zorgwonen, collectief begeleide woonvormen, ...</p> <p>Onder kleinschalige detailhandel wordt verstaan: buurtwinkel, bakker, slager, bloemist,...</p> <p>Activiteiten die aanzienlijk verkeer genereren zijn uitgesloten.</p>

	<p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p> <p>Enkel activiteiten waarvan de parkeerdruk binnen de projectzone kan worden opgevangen zijn toegelaten.</p>	
7.2	Inrichting	
7.2.1	<p>Inrichtingsstudie en mobiliteitsstudie</p> <p>Bij aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact en voor een project vanaf 5000m<sup>2</sup> / 25 wooneenheden, wordt een inrichtingsstudie en mobiliteitsstudie gevoegd.</p> <p>De inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de volledige betreffende zone.</p> <p>Bij een inrichtingsstudie moet minstens aandacht besteed zijn aan volgende kwalitatieve beoordelingscriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• integratie belangrijke erfgoedwaarden</li> <li>• een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte</li> <li>• architecturale kwaliteit</li> <li>• zichtrelatie met de omgeving</li> <li>• duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik</li> <li>• minimale hinder t.a.v. omgeving (parkeren, geluid)</li> <li>• kwalitatieve aanleg (semi-) publiek domein.</li> </ul> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone.</p> <p>Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>De mobiliteitsnota geeft minstens een toelichting bij de te verwachten</p>	<p>De aard en de omvang van het voorgenomen project bepaalt of een inrichtingsstudie al dan niet relevant is. Volgende projecten hebben o.a. een belangrijke ruimtelijke impact:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een project waarbij een verdubbeling van de bruto-vloeroppervlakte wordt nagestreefd.</li> <li>• Een project waarbij als nieuwe invulling verkeersgenererende functies worden ingevuld, zoals kantoren, supermarkt, ...</li> </ul> <p>Aan de hand van de globale inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat een kwalitatief project wordt gerealiseerd, rekening houdend met de bestaande situatie en waarbij voldoende mogelijkheden blijven om een kwalitatief project te realiseren op aanpalende delen.</p> <p>Deze inrichtingstudie bevat informatie over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing</li> <li>• ontsluiting, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsters, voetgangers)</li> <li>• situering en types van groene ruimten</li> <li>• situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen</li> <li>• situering van spel- en speelvelden met bijhorende accommodatie</li> <li>• de wateropvang en –buffering</li> <li>• de relatie met de omliggende percelen</li> <li>• (eventueel) gefaseerde realisatie</li> <li>• ...</li> </ul>

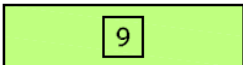
	<p>verkeersbewegingen (aard, aantal, tijdstip) en geeft aan of er voldoende parkeerplaatsen en voldoende comfortabele fietsenstallingen zijn voorzien.</p> <p>Dit zijn informatieve documenten voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Deze documenten maken deel uit van het dossier betreffende de aanvraag en worden zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p>	<p>Ontsluiting van nieuwe projecten gebeurt steeds in overleg met de wegbeheerder van aanpalende wegen.</p> <p>De vorm en inhoud van de mobiliteitsnota hangt af van de aard en omvang van het voorgenomen project. Onder voldoende parkeerplaatsen moet begrepen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• geen parkeerplaatsen teveel, zodat het gebruik van openbaar vervoer en fiets maximale kansen krijgt,</li> <li>• geen parkeerplaatsen tekort, zodat de parkeerdruk in de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</li> </ul>
7.2.2	<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De waardevolle gebouwen zoals aangeduid met een dikke omranding op het grafisch plan moeten in hun huidig voorkomen behouden blijven zodat de bestaande architecturale kwaliteit bewaard blijft.</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperkte ingrepen die noodzakelijk zijn om een nieuwe functie in te richten zijn mogelijk.</li> <li>• Voor het overige kan binnen de zone extra bebouwing worden toegevoegd voor zover dit de architectuurhistorische kwaliteit van de projectzone ondersteunt. Het moet gaan om hoogwaardige architectuur met respect voor de erfgoedwaarden, op zo'n manier dat een nieuwe ingreep de erfgoedwaarden verder versterkt.</li> <li>• De zichtrelatie tussen het architectuurhistorisch waardevolle gebouw en de Kanunnik Duclosstraat moet worden behouden en versterkt. De nadruk ligt hier op een groene open inrichting op niveau van de buurt.</li> </ul>	<p>Deze gebouwen bepalen de architecturale kwaliteit van de projectzone.</p> <p>Aanpassingen aan de gebouwen zullen via het vergunningenbeleid altijd beoordeeld moeten worden door de Dienst Monumentenzorg.</p> <p>Deze zichtrelatie is bepalend voor de relatie met de omliggende wijk en de Projectzone Borstelfabriek.</p>

7.2.3	<p>Terreinbezetting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De maximale toegelaten bovengrondse terreinbezetting bedraagt 50%.</li> </ul>	De huidige bezetting bedraagt ca. 44%
7.2.4	<p>Vormgeving</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bij alle ingrepen binnen de projectzone borstelfabriek is de vormgeving en het materiaalgebruik eigentijds en van hoge architecturale waarde.</li> </ul>	
7.2.5	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <p>De niet bebouwde perceelsdelen mogen voor maximaal 30% worden verhard en moeten een kwalitatieve inrichting krijgen</p> <p>De niet bebouwde en niet verharde delen moeten als groen ruimte worden aangelegd. In de groene ruimtes zijn geen parkeerplaatsen toegelaten.</p> <p>Minimum 15% van de zone moet bestaan uit (semi-)publiek aaneengesloten groen speel- en ontmoetingsruimte. Deze zone moet dan vrij toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein en worden ingericht met respect voor verschillende gebruikersgroepen.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur is toegelaten, gekaderd in de globale inrichtingsstudie in functie van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>verbeteren van de toegankelijkheid</li> <li>verbeteren van het recreatief gebruik van het gebied is steeds toegelaten</li> </ul> <p>Deze infrastructuren moeten worden gebundeld en een uniforme en bescheiden vormgeving hebben.</p> <p>De niet bebouwde zone grenzend aan de Kanunnik Duclosstraat moet worden ingericht als open groene ruimte waardoor de aantrekkingskracht naar de projectsite voor zwakke weggebruikers kan worden uitgespeeld en de architectuur optimaal tot zijn recht komt.</p>	<p>Met niet bebouwde perceelsdelen worden zowel verharde als niet verharde delen bedoeld.</p> <p>Het moet gaan om grote aaneensluitende groene zones, niet om restruimtes rond de bebouwing.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied bestaat ondermeer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verkeersborden, wegafsluitingen, bushokjes.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief gebruik bestaat ondermeer uit: zitbanken, picknicktafels, vuilbakken.</p>

7.2.6	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Alle parkeerplaatsen worden ondergronds voorzien.</li><li>• Alle op vandaag aanwezige parkeerinfrastructuur en garageboxen dienen in de projectzone te worden opgevangen, bovenop de parkeerbehoefte voor de nieuw te realiseren functies.</li></ul>	<p>Ondergronds parkeren buiten de gebouwen is mogelijk in de zone langs de Kanunnik Duclosstraat en in het noorden van de projectzone.</p> <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen vormt de basis voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.</p>
7.2.7	<p>Ontsluiting projectzone</p> <p>De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt aangeduid in overdruk (artikel 18). Fiets- en voetgangersverbindingen worden aangeduid in overdruk (artikel 19).</p>	

Artikel 8	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px; margin-right: 5px;">8</div> ZONE 8 – Zone voor openbare wegenis	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i>
8.1	Bestemming	
	De zone is bestemd openbare weg en daarbij horende infrastructuur	
8.2	Inrichting	
8.2.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten, tenzij voor openbare nutsvoorzieningen, die verband houden met het openbaar domein.</li> <li>• De zone wordt aangelegd met respect voor het karakter van de bebouwde omgeving. Groen is een belangrijke parameter bij de inrichting van het openbaar domein. Bij de inrichting van alle straten dient hier de nodige aandacht aan te worden besteed.</li> <li>• Langs de steenwegen is de inrichting gericht op het behoud en het versterken van het laankarakter. De beplanting bestaat daarom ten minste uit opgaand groen.</li> </ul>	Bij uitvoering van de werken binnen deze zone moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van ondergrondse hoogspanningsleidingen. Hierbij dienen de richtlijnen van de beheerder van deze hoogspanningsleidingen strikt nageleefd te worden.
8.2.2	Ondergronds parkeren Het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren.	




Artikel 9	 ZONE 9 – Zone voor openbaar groen	Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.
9.1	Bestemming	
	De zone is bestemd voor de instandhouding en de ontwikkeling van een stedelijk groengebied met recreatief medegebruik. Het behoud en herstel van het waardevolle bomenbestand staat voorop.	
9.2	Inrichting	
9.2.1	Parkaanleg en waterhuishouding <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen de openbare groenzone in functie van het spontaan recreëren zijn alle werken en handelingen toegelaten die bijdragen tot het groene karakter en het recreatief gebruik van de groene zones.</li> <li>• De inrichting van de zone is gericht op verblijfskwaliteit en toegankelijkheid waar speciale aandacht besteed wordt aan de relatie van het park met de aangrenzende bebouwing en openbare wegen met groene inrichting.</li> <li>• Alle werken die betrekking hebben op de inrichting van het gebied als park of op de verbetering van de waterhuishouding, zijn toegelaten. Wijzigingen die invloed uitoefenen op de waterhuishouding moeten steeds kaderen binnen de globale problematiek van de waterbeheersing in de omgeving.</li> <li>• In het kader van de parkfunctie kunnen constructies en kleine gebouwen opgericht worden en verhardingen aangelegd worden.</li> </ul>	Verblijfskwaliteit impliceert onder andere het werken met openheid en geslotenheid, zichtassen, verschillende sferen etc.  Bijvoorbeeld wandel- en fietspaden, fietsenstallingen, meubilair, speeltuigen, schuilhut...
9.2.2	Ondergronds parkeren Het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren. En voor zover geen afbreuk gedaan wordt aan het groen karakter en recreatief medegebruik.	


9.2.3	<p><b>Inrichtingsstudie</b></p> <p>Bij aanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <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 en wordt zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	
-------	--	--


Artikel 10	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px 5px; margin-bottom: 5px;">10</div> ZONE 10 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.</i>
10.1	Bestemming	
	<p>De zone is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen op wijkniveau.</p> <p>Binnen deze zone kunnen gebouwen en constructies i.f.v. van voormelde bestemming ingericht worden.</p> <p>Tevens zijn alle andere voorzieningen, zoals parkeerplaatsen, toeritten, e.a. noodzakelijk voor het functioneren van deze infrastructuur, eveneens toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van gemeenschapsvoorzieningen: onderwijs, religieuze instellingen en eredienstgebouwen, culturele voorzieningen, sport en spel, verzorging, speelruimte, groenvoorzieningen,...</p> <p>Op wijkniveau: De ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving is bepalend voor wat moet kunnen.</p> <p>Projecten met publiek private samenwerking en/of een gemengd gebruik moeten hier gestimuleerd worden. Bv. Brede School.</p> <p>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.</p>
10.2	Inrichting	
10.2.1	<p>Inrichtingsstudie</p> <p>Bij aanvragen voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact, wordt een inrichtingsstudie gevoegd.</p> <p>De inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de volledige deelzone.</p> <p>Bij een inrichtingsstudie moet minstens aandacht besteed zijn aan volgende kwalitatieve beoordelingscriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte</li> <li>• architecturale kwaliteit</li> <li>• duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik</li> <li>• minimale hinder t.a.v. omgeving (parkeren, geluid, bezonning)</li> <li>• kwalitatieve aanleg (semi-)publiek domein</li> </ul>	<p>De aard en de omvang van het voorgenomen project bepaalt of een inrichtingsstudie al dan niet relevant is. Volgende projecten hebben o.a. een belangrijke ruimtelijke impact:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een project waarbij een verdubbeling van de bruto-vloeroppervlakte wordt nagestreefd.</li> <li>• Een project waarbij als nieuwe invulling verkeersgenererende functies worden ingevuld, zoals brandweer, politie, polyvalente zaal,...</li> </ul> <p>Zone 10 bestaat uit volgende deelzones:          Deelzone A: Site Sint-Pauluskerk          Deelzone B: Site school</p> <p>Aan de hand van de inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat een kwalitatief project wordt gerealiseerd, rekening houdend met de bestaande situatie</p>

	<p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de deelzone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de deelzone.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag en wordt zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>en waarbij voldoende mogelijkheden blijven om een kwalitatief project te realiseren op aanpalende delen.</p> <p>Deze inrichtingsstudie bevat informatie over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing</li> <li>• ontsluiting, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers)</li> <li>• situering en types van groene ruimten</li> <li>• situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen</li> <li>• situering van spel- en speelvelden met bijhorende accommodatie</li> <li>• de wateropvang en -buffering</li> <li>• de relatie met de omliggende percelen</li> <li>• (eventueel) gefaseerde realisatie</li> </ul> <p>...</p>
10.2.2	<p>Maximaal toegelaten gabariet van de hoofdgebouwen</p> <p><u>Gabariet deelzone B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In eerste 20m ten opzichte van de rooilijn of bouwlijn wordt het gabariet van de aanpalende zones gevolgd.</li> <li>• Dieper in deze deelzone zijn max. 3 bouwlagen incl. dak toegelaten.</li> </ul>	<p>Poortgebouwen op deze plekken kunnen het straatbeeld ondersteunen en de school een gezicht naar de wijk geven. De toegang aan de Oostendse Steenweg mag niet gericht zijn op het brengen van kinderen van en naar de school omwille van de verkeersveiligheid.</p>
10.2.3	<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inplanting t.o.v. rooilijn: De bestaande bouwlijn is richtinggevend en geldt als uiterste voorbouwlijn.</li> <li>• Inplanting t.o.v. de overige perceelsgrenzen: minimaal 3 meter, tenzij koppeling met een gebouw op het aanpalende perceel mogelijk is.</li> <li>• Bij bebouwing op achtergelegen gronden moet afstand tot de perceelsgrenzen minimaal de bouwhoogte bedragen.</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwe of gerenoveerde delen dienen op een evenwichtige manier aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.</li> <li>• Binnen deelzone B kan bebouwing palend aan het openbaar domein het straatbeeld positief ondersteunen en de school een gezicht naar de wijk geven.</li> </ul>	
10.2.4	<p>Terreinbezetting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen deelzone B bedraagt de maximale terreinbezetting 35%.</li> </ul>	<i>(de huidige bezetting is 24,5%, inclusief poortgebouwen wordt dit 30%, dit is zonder inbegrip van mogelijke uitbreidingen)</i>
10.2.5	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In deelzone B mogen de niet-bebouwde perceelsdelen maximaal 80% worden verhard in functie van de relatie met het openbaar domein, speelplaatsen, parkeerplaatsen, toegangspaden en bereikbaarheid.</li> <li>• De overige delen worden aangelegd als groene ruimte.</li> </ul>	

Artikel 11	 ZONE 11 – <i>Centrumzone met wisselbestemming gemeenschapsvoorzieningen</i>	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'. En tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i>
11.1	Bestemming	
	Binnen deze zone zijn de bestemmingen van Zone 2 'Centrumzone' dan wel de bestemmingen van Zone 11 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen' van toepassing.	
11.2	Inrichting	
11.2.1	De inrichting van deze zone wordt bepaald door de inrichtingsvoorschriften van Zone 2 'Centrumzone' dan wel van Zone 11 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen'.	

Artikel 12	 ZONE 12 – <i>Wonen met wisselbestemming gemeenschapsvoorzieningen</i>	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'. En tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i>
12.1	Bestemming	
	Binnen deze zone zijn de bestemmingen van Zone 3 'Zone voor aaneengesloten bebouwing' dan wel de bestemmingen van Zone 11 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen' van toepassing.	
12.2	Inrichting	
12.2.1	De inrichting van deze zone wordt bepaald door de inrichtingsvoorschriften van Zone 3 'Zone voor aaneengesloten bebouwing' dan wel van Zone 11 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen'.	

Artikel 13	 ZONE 13 – Garagecluster met wisselbestemming gemeenschapsvoorzieningen	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'.</i> <i>En tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i>
13.1	Bestemming	
	Binnen deze zone zijn de bestemmingen van Zone 5 'Garagecluster' dan wel de bestemmingen van Zone 11 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen' van toepassing.	
13.2	Inrichting	
13.2.1	De inrichting van deze zone wordt bepaald door de inrichtingsvoorschriften van Zone 5 'Garagecluster' dan wel van Zone 11 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen'.	



Artikel 14	<div style="border: 1px solid black; display: inline-block; padding: 2px;">14</div> ✖ <i>Overdruk: Gebouwen met architectuurhistorische waarde</i>	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
	<p>Deze gebouwen hebben een hoge architectuurhistorische waarde.</p> <p>Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten in functie staan van een maximaal behoud van het authentieke karakter en de architectuurhistorische waardevolle elementen (zowel exterieur als interieur).</p>	<p>Dit zijn gebouwen of constructies die zich onderscheiden in hun omgeving door een combinatie van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erfgoedwaarde (historische, artistieke, industrieel-archeologische, volkskundige, wetenschappelijke of algemeen socio-culturele waarde),</li> <li>- gaafheid binnen een bepaalde architectuur,</li> <li>- typologie,</li> <li>- zeldzaamheidswaarde,</li> <li>- homogeniteit,</li> <li>- waardevol interieur(elementen),</li> <li>- ruimtelijke context,</li> <li>- ...</li> </ul> <p>Aanvragen worden voor advies voorgelegd aan de erfgoedconsulent van Stad Brugge.</p>
Artikel 15	<div style="border: 1px dashed black; display: inline-block; padding: 2px;">15</div> <i>Overdruk: Zone met stadslandschappelijke waarde</i>	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
	<p>Binnen deze zone moet rekening gehouden worden met de stadslandschappelijke waarde.</p> <p>Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met respect voor de stadslandschappelijke waarde.</p> <p>Nieuwbouw is enkel toegelaten als er een meerwaarde ontstaat voor het straatbeeld en/of omgeving en moet zich inpassen zonder de specifieke karakteristieken van het geheel te schaden.</p>	<p>De stadslandschappelijke waarde wordt bepaald door volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erfgoedwaarde van zowel de onderdelen als het geheel (historische, artistieke, industrieel-archeologische, volkskundige, wetenschappelijke of algemeen socio-culturele waarde),</li> <li>- bewaringstoestand van het geheel;</li> <li>- samenhang in de omgeving door traditionele opbouw, materiaalgebruik, stijl, gevelopbouw, ritmiek en schaal</li> <li>- homogeniteit;</li> <li>- ruimtelijke context,</li> <li>- ...</li> </ul> <p>De gebouwen binnen deze zone zijn sterk beeldbepalend voor het straatbeeld en/of omgeving of behoren tot een rij die in zijn geheel een stadslandschappelijke waarde heeft.</p>

		<p>Specifieke karakteristieken zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gabariet, kroonlijst -en nokhoogte</li> <li>- materiaal- en kleurgebruik (bv baksteenarchitectuur)</li> <li>- ritmiek van de raam -en deuropeningen</li> <li>- horizontale en verticale geledingen</li> <li>- ...</li> </ul> <p>Aanvragen worden voor advies voorgelegd aan de erfgoedconsulent van Stad Brugge.</p> <p>Voor meer duiding bij de in het RUP Rustenburg aangeduide zones met stadslandschappelijke waarde wordt verwezen naar de toelichtende nota.</p>
Artikel 16	 <p><i>Overdruk: Te behouden beeldbepalende groene voortuin en/of zijtuin</i></p>	<p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i></p>
	<p>Binnen de gearceerde deelzone dient de beeldbepalende groene voor- en/of zijtuin maximaal behouden te worden.</p>	
Artikel 17	 <p><i>Overdruk: 'architecturale accentpunten</i></p>	<p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i></p>
	<p>Ter hoogte van de overdruk 'architecturaal accentpunt' kan afgeweken worden van het aantal bouwlagen en zijn maximaal 5 bouwlagen mogelijk over een breedte van maximaal 15m en met een bouwdiepte van maximaal 15m.</p> <p>De bebouwing, aangrenzend aan dit accentpunt dient minimum 2 bouwlagen lager te liggen over een afstand van minimum 15m gerekend vanaf de overgang en moet ingericht worden met een groendak.</p>	

Artikel 18	 <p>Overdruk: 'ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer'</p>	<p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i></p>
	<p>Ter hoogte van de aanduiding 'ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer' moet een ontsluitingsweg worden ingericht.</p> <p>Aan het begin en/of einde van deze aanduiding kan de as verschoven worden over een afstand van 20m ten opzichte van de ingetekende toestand op het grafisch plan. Tussen het begin en eindpunten kan het traject vrij gekozen worden.</p> <p>Dit maakt onderdeel uit van de inrichtingsstudie.</p>	
Artikel 19	 <p>Overdruk: 'fiets- en voetgangersverbinding'</p>	<p><i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i></p>
	<p>Om functionele relaties te leggen, moeten ter hoogte van de aanduidingen verbindingen gerealiseerd worden voor de zachte weggebruiker (fietsers en voetgangers).</p> <p>De minimale breedte bedraagt 4m.</p> <p>Aan het begin en einde van deze aanduiding kan de as verschoven worden over een afstand van 20m ten opzichte van de ingetekende toestand op het grafisch plan. Tussen het begin en eindpunten kan het traject vrij gekozen worden. Dit maakt onderdeel uit van de inrichtingsstudie.</p>	<p>Deelzone D van zone 1 en zone 7 mogen niet ontwikkeld worden als ruimtelijk en functioneel afgesloten entiteiten. Het is belangrijk dat functionele verbindingen gemaakt worden voor de zachte weggebruiker, zodat het binnengebied geen afgesloten entiteit is van zijn omgeving.</p>

Artikel 20	 Overdruk: 'voetweg'	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
	<p>In functie van een bijkomende toegang tot de garageclusters voor voetgangers moet ter hoogte van de aanduiding een verbinding worden gerealiseerd.</p> <p>De minimale breedte bedraagt 1,5m</p> <p>Aan het begin en einde van deze aanduiding kan de as verschoven worden over een afstand van 10m ten opzichte van de ingetekende toestand op het grafisch plan. Tussen het begin en eindpunten kan het traject vrij gekozen worden.</p>	<p>Het betreft een bestaande verbinding in de groene tuinzone achter enkele woningen langs de Wijnenburgstraat, die verbinding maakt tussen twee garageclusters.</p>
Artikel 21	 Overdruk: Groene inrichting	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
	<p>Ter hoogte van deze aanduiding dient bij herinrichting specifieke aandacht besteed te worden aan de groeninrichting en verblijfskwaliteit, waarbij steeds een verkeersveilige oplossing wordt beoogd.</p>	<p>De groene inrichting van deze zones is gericht op het landschappelijk verbinden en versterken van de waterkanten met het bebouwde weefsel en het doortrekken van groen doorheen de wijk. De belangrijkste kruispunten langsheen deze assen dienen bijkomend te worden geaccentueerd door middel van bomengroepen.</p> <p>Er mogen echter geen extra bomen op de kaaimuur langs de Steenkaai worden geplaatst.</p>
Artikel 22	 Overdruk: Verkeersveilige oversteek	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
	<p>Ter hoogte van deze aanduiding dient bij de inrichting specifieke aandacht besteed te worden aan het verkeersveilig en kindvriendelijk oversteken voor de zwakke weggebruiker.</p>	