

216

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# Leiselehoek

## II verordenende voorschriften

ontwerp maart 2016, definitief vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 26 april 2016  
RUP\_31005\_214\_00216\_00001

Sabine Liebaert, arch. g.s.a. hoofd van dienst sector west  
Tristan Goby, ruimtelijk planner  
Bieke Cloet, ruimtelijk planner technum

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

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/16/186,  
Brugge 30/06/2016**

De provinciegriffier,  
(Get.) Geert ANTHIERENS

De gouverneur-voorzitter,  
(Get.) Carl DECALUWÉ

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,  
Namens de deputatie  
Stephaan Barbery  
De adviseur  
Dienst ruimtelijke planning

Voorlopig vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 23 november 2015

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 21 december 2015 tot en met 17 februari 2016

Namens Johan Coens, Stadssecretaris  
i.o. de bureauchef

De Burgemeester

Eddy FRANCKAERT

Renaat LANDUYT

---

Definitief vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 26 april 2016

Namens Johan Coens, Stadssecretaris  
i.o. de bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

André VAN NIEUWKERKE

---

Tristan GOBYN, ruimtelijk planner

## **STAD BRUGGE**

### **GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'LEISELEHOEK'**

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

### **STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

Opgesteld door Technum, Gent,

*Bieke Cloet, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000, gewijzigd 07.07.2000, 07.11.2003, 23.04.2004, 23.06.2006, 04.12.2009, 10.06.2011 en 09.09.2011.*

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

## 0. ALGEMEEN

0.0	<p><u>Opgave van de voorschriften die opgeheven worden door voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan</u></p> <p>Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.</p> <p>Bij de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de onderstaande verkavelingen opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP.</p> <table border="1" data-bbox="392 691 907 1295"> <thead> <tr> <th>Nummer</th> <th>Datum goedkeuring</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0307</td> <td>01/08/2003</td> </tr> <tr> <td>6343</td> <td>12/02/1963</td> </tr> <tr> <td>6468</td> <td>06/06/1964</td> </tr> <tr> <td></td> <td>15/01/1988 (wijziging)</td> </tr> <tr> <td>6491</td> <td>01/09/1964</td> </tr> <tr> <td>6630</td> <td>01/02/1966</td> </tr> <tr> <td>6643</td> <td>06/12/1966</td> </tr> <tr> <td>7133</td> <td>30/12/1971</td> </tr> <tr> <td>7309</td> <td>26/02/1973</td> </tr> <tr> <td>7392</td> <td>30/01/1968</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20/09/1972 (wijziging)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20/04/1973 (wijziging)</td> </tr> <tr> <td>7419</td> <td>21/02/1975</td> </tr> <tr> <td></td> <td>16/05/1975 (wijziging)</td> </tr> </tbody> </table>	Nummer	Datum goedkeuring	0307	01/08/2003	6343	12/02/1963	6468	06/06/1964		15/01/1988 (wijziging)	6491	01/09/1964	6630	01/02/1966	6643	06/12/1966	7133	30/12/1971	7309	26/02/1973	7392	30/01/1968		20/09/1972 (wijziging)		20/04/1973 (wijziging)	7419	21/02/1975		16/05/1975 (wijziging)	<p>De grens van het RUP 'Leiselehoek' wordt aangeduid op de plannen en binnen de memorie van toelichting.</p>
Nummer	Datum goedkeuring																															
0307	01/08/2003																															
6343	12/02/1963																															
6468	06/06/1964																															
	15/01/1988 (wijziging)																															
6491	01/09/1964																															
6630	01/02/1966																															
6643	06/12/1966																															
7133	30/12/1971																															
7309	26/02/1973																															
7392	30/01/1968																															
	20/09/1972 (wijziging)																															
	20/04/1973 (wijziging)																															
7419	21/02/1975																															
	16/05/1975 (wijziging)																															

	<table border="1"> <tr> <td></td> <td>19/03/1976 (wijziging)</td> </tr> <tr> <td>7618</td> <td>02/07/1976</td> </tr> <tr> <td>8002</td> <td>23/05/1980</td> </tr> <tr> <td></td> <td>18/03/2005</td> </tr> <tr> <td>8004</td> <td>30/05/1980</td> </tr> <tr> <td>8107</td> <td>05/02/1982</td> </tr> <tr> <td>9518</td> <td>19/01/1996</td> </tr> <tr> <td>8908</td> <td>04/08/1989</td> </tr> </table> <p>Daarnaast worden eveneens de voorschriften van het gewestplan nr. 3 Brugge-Oostkust en de hieronder opgesomde BPA's opgeheven door de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Op te geven BPA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BPA nr. <b>93 Leiselehoek</b> (MB 15/03/1994)</li> </ul>		19/03/1976 (wijziging)	7618	02/07/1976	8002	23/05/1980		18/03/2005	8004	30/05/1980	8107	05/02/1982	9518	19/01/1996	8908	04/08/1989	
	19/03/1976 (wijziging)																	
7618	02/07/1976																	
8002	23/05/1980																	
	18/03/2005																	
8004	30/05/1980																	
8107	05/02/1982																	
9518	19/01/1996																	
8908	04/08/1989																	
	<p><u>Goede ruimtelijke ordening</u> 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	<p><u>Voorschriften</u> Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>																	
0.2	<p><u>Schaal en maatvoering</u> De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p>																	
0.3	<p><u>Gebruik van de gronden</u> Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor</p>																	

	instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen of herbouw van het bestaande vergunde of vergund geachte volume vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond.	
0.4	<p><u>Duurzaamheid</u> Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gestreefd wordt naar compact en zuinig ruimtegebruik;</li> <li>• gestreefd wordt naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning, en behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit.</li> <li>• de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven in de vergunningsaanvraag</li> <li>• efficiëntie energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd.</li> <li>• in de vergunningsaanvraag moet worden aangetoond dat er gestreefd wordt naar het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen.</li> </ul>	
0.5	<p><u>Archeologisch erfgoed</u> De toegelaten activiteiten binnen het plangebied moeten rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologisch erfgoed.</p>	Het plangebied is volgens de lokale archeologische advieskaart gelegen binnen een 'zone met advies'. Bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met een structurele wijziging van de bodem moet advies worden gevraagd aan de bevoegde archeologische dienst.
0.6	<p><u>Integraal waterbeheer</u> In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving. Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren. Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar.</p>	De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. Bestaande erfdienstbaarheden verbonden aan waterlopen blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. (wet van 28 december 1967 betreffende onbevaarbare waterlopen) Al het afvalwater dient afgevoerd te worden naar de riolering, dan wel naar een IBA.
0.7	<u>Wijze van meten</u>	

	<p><i>Bouwhoogte:</i> de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot de bovenkant van de nok bij hellende daken, de bovenkant van de kroonlijst bij platte daken. Het referentiepeil ligt maximum 0,40m hoger dan het gemiddelde hoogtepeil van het openbaar domein op de rooilijn ter hoogte van het betreffende perceel. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het referentiepeil en de bovenkant van de kroonlijst. Een bouwlaag waarin een woonfunctie wordt ondergebracht heeft een maximale hoogte van 3,00 meter. Een bouwlaag waarin een commerciële functie, horeca of kantoor wordt in ondergebracht, heeft een maximale hoogte van 4,00 meter. Uitzonderingen op de hoogte van deze bouwlagen zijn toegestaan in het geval het de renovatie van oudere gebouwen betreft, waarbij de hoogte van de bestaande bouwlagen mogelijks hoger is dan de in het voorgaande weergegeven maximale hoogtes.</p> <p><i>Bouwdiepte:</i> de diepte van de gebouwen wordt gemeten vanaf de voorbouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.</p>	
0.8	<p><u>Kwaliteit</u> Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid en dit met een minimale dichtheid van 25 won/ha. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke of bebouwde context, verenigbaarheid met de woonfunctie, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie. Voor de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan deze kwaliteitscriteria.</p>	
0.9	<p><u>Bouwen tot op de perceelsgrens</u> Het bouwen tot op de perceelsgrens is enkel toelaatbaar waar een koppeling mogelijk is met een analoog volume en waar een verantwoorde overgang mogelijk is met respect voor de buurpanden en open ruimten op de aanliggende percelen. Iedere bebouwing op de perceelsgrens moet passen binnen de stedenbouwkundige en architecturale context</p>	
0.10	<p><u>Begrippen en definities</u> Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bebouwingspercentage:</b> Het bebouwingspercentage is de</li> </ul>	

verhouding van de bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele-economische eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent. Verhardingen en ondergrondse constructies worden niet meegerekend.

- **Bestaande toestand:** De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP. De bestaande, vergunde toestand en bestemming kan ten allen tijde behouden blijven. Indien een nieuwe toestand of bestemming gecreëerd wordt zal deze getoetst worden aan onderhevig RUP.
- **Bestemming:** het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.
- **Bijgebouw:** het bouwwerk of gebouw dat los staat van het hoofdgebouw, en niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen en voertuigen die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.
- **Bouwdiepte:** de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel gelegen aan de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, inclusief balkons en/of terrassen.
- **Bouwhoogte:** de bouwhoogte van een bestaand gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel. Bij nieuwbouw, waar de hoogte wordt opgegeven in bouwlagen, wordt aan elke bouwlaag 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.  
Het aantal bouwlagen wordt berekend op basis van de afstand tussen de inkomdorpel en het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 0,40m hoger mag gerekend worden dan het peil van het openbaar domein.
- **Hoofdbestemming:** De hoofdbestemming van een bouwzones is deze waarvoor meer dan 50% van de vloeroppervlakte bestemd is voor de vooropgestelde bestemming.
- **Nabestemming:** een bestemming die na verloop van tijd in werking



	<p>treedt of op een bepaald tijdstip de oorspronkelijke bestemming vervangt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nevenbestemming:</b> Nevenbestemmingen zijn alleen toegestaan wanneer de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is of indien ze samen met de hoofdbestemmingen gerealiseerd worden. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan.</li> <li>• <b>Rooilijn:</b> de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen.</li> <li>• <b>Terreinbezetting of bebouwingspercentage:</b> de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel.</li> <li>• <b>Voortuin / voortuinstrook:</b> De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruijnte tussen het openbaar domein en de hoofdfunctie van de gebouwen. Afsluitingen worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen met een maximale hoogte van 0,60 m of levend groen met een hoogte van maximaal 1m. Er kunnen geen volumes geplaatst worden in de voortuin tenzij expliciet vermeld wordt dat dit wel kan. Bij garages gelegen beneden de begane grond mag de oprit naar de openbare weg slechts een maximale helling van 4% hebben over een afstand van minstens 5,00m vanaf de rooilijn onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder.</li> <li>• <b>Wooneenheid:</b> een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.</li> <li>• <b>Zijtuin / zijtuinstrook:</b> onbebouwd perceelsdeel gelegen tussen de zijgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens, met uitzondering van het gedeelte vóór de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw (voortuin / voortuinstrook);</li> <li>• <b>Zone:</b> het op het plan omlinjd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</li> <li>• <b>Zonegrens:</b> grens tussen twee bestemmingszones.</li> <li>• <b>45°-regel:</b> Dit betekent dat de horizontale afstand van een constructie tot de perceelsgrens minimaal gelijk is aan de kroonlijsthoogte van die constructie.</li> </ul>	
0.10	<p><u>Inrichtingsstudie</u> Een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact, moet een <b>inrichtingsstudie</b> bevatten. Hierin moet minstens aandacht zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een zuinig en optimaal gebruik van de maximum bebouwbare oppervlakte</li> </ul>	<p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• een ruimtelijk samenhangend en architecturaal geheel van bestaande en nieuwe bebouwing binnen de volledige projectzone.</li> <li>• een ruimtelijk kwalitatieve relatie tussen bebouwing en open ruimte</li> <li>• een minimale versnippering van de vrij te houden open ruimte</li> <li>• veiligheid, sociale controle</li> <li>• minimale hinder t.a.v. de omgeving</li> <li>• kindvriendelijkheid door speelruimte en/of spelprikkel en een veilige en kindvriendelijke aansluiting op de omgeving te voorzien</li> <li>• visuele relaties (architectuur, landschap)</li> <li>• een kwalitatieve integratie van de verschillende verkeersstromen</li> <li>• een efficiënt en zuinig ruimtegebruik voor de nodige parkeervoorzieningen</li> <li>• aanleg en inrichting van de vrij te houden groene ruimte in functie van harmonisch parkbeheer.</li> </ul>	<p>stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande, aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>
0.11	<p><u>Mobiliteitsnota</u> Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een wordt een mobiliteitsnota gevoegd.</p> <p>De mobiliteitsnota geeft minstens een toelichting bij de te verwachten verkeersbewegingen (aard, aantal, tijdstip) van bezoekers en personeel en geeft aan of er voldoende parkeerplaatsen en voldoende comfortabele fietsenstallingen zijn voorzien.</p>	<p>Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling van de aanvraag.</p>
0.12	<p><u>Inplantingen van openbaar nut</u> Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.</p> <p>Mogelijke constructies:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut</li> <li>• elektriciteitscabines</li> <li>• telefooncabines,</li> <li>• bushokjes, schuilhokjes</li> </ul>	
0.13	<p><u>Geluidswerende maatregelen</u> Geluidswerende maatregelen zijn steeds en in alle zones mogelijk.</p>	<p>In de nabije toekomst ligt de Expresweg N31. In functie van de bestaande en toekomstige hinder worden alle geluidswerende maatregelen mogelijk gemaakt. Ook tegenover grootschalige bebouwing en geluidshinder veroorzakende functies kunnen geluidswerende maatregelen genomen worden.</p>

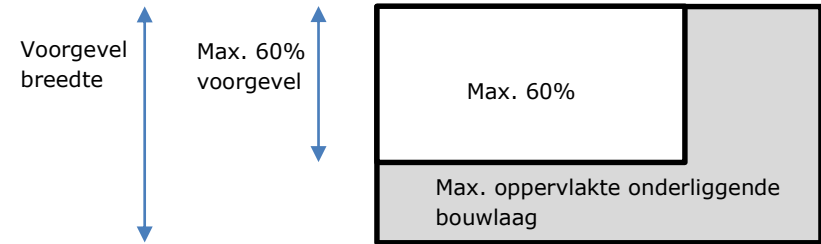
0.14	<p><u>Publiciteit</u> De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.</p>	
0.15	<p><u>Bestaande gebouwen en functies</u></p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die bij het van kracht worden van dit RUP bepaalde voorschriften van afmetingen of bezettingsgraad overschrijden of niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften, kunnen met behoud van de bestaande afmetingen, inplantingsplaats of bezettingsgraad verbouwd worden voor zover ze géén hinder genereren ten opzichte van de omgeving.</p> <p>Bij uitbreidingen of herbouw van een gedeelte van het gebouw of van het gehele gebouw, gelden de regels van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP en moeten de inrichtingsvoorschriften van dit RUP gerespecteerd worden.</p> <p>Indien een gebouw door overmacht volledig wordt vernietigd, dan moet bij herbouw de bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. Indien een gebouw door overmacht gedeeltelijk wordt vernietigd, dan kan een gebouw op dezelfde plaats worden herbouwd en dit binnen het oorspronkelijke volume.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	<p>Er zijn enkele grotere handelaars aanwezig in het plangebied. Deze hebben relatief veel ruimte nodig omwille van het product dat ze verhandelen, maar zijn wel verenigbaar met de omgeving. Ze moeten de kans krijgen om te blijven en eventueel kleinschalig uit te breiden of te reorganiseren.</p>
0.16	<p><u>Bestaande handelsactiviteiten <math>\geq 400m^2</math></u> Handelsactiviteiten verenigbaar met de omgeving, met een nettohandeloppervlakte' van meer dan <math>400m^2</math>, waarvan het bestaan ervan kan aangetoond worden van voor de definitieve vaststelling van dit RUP, kunnen blijven bestaan, kleinschalig worden uitgebreid en gereorganiseerd binnen huidige perceelsgrenzen, voor zover ze verenigbaar blijven met de omgeving.</p>	<p>We verwijzen naar het Gemeentelijk Beleidsdocument Detailhandel waarin alle bestaande en vergunde vestigingen van meer dan <math>400m^2</math> in de Brugse rand kunnen blijven bestaan.</p> <p>Er zijn enkele grotere handelaars aanwezig in het plangebied. Deze hebben relatief veel ruimte nodig omwille van het product dat ze verhandelen, maar zijn wel verenigbaar met de omgeving. Ze moeten de kans krijgen om te blijven en eventueel kleinschalig uit te breiden of te reorganiseren.</p>
0.18	<p><u>Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed</u> De toegelaten activiteiten binnen het plangebied moeten rekening houden met de eventuele aanwezigheid van waardevol onroerend erfgoed opgenomen op de Inventaris van het onroerend erfgoed (VIOE).</p> <p>Alle werken opgesomd in de gemeentelijke verordening zijn vergunningsplichtig (gevelwerken, ontmantelingswerken,...).</p>	<p>Aanvragen worden voorgelegd en geadviseerd door de diensten van de Stad en in geval van sloop door het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid.</p> <p>Aangezien de visie op onroerend erfgoed doorheen de jaren evolueert en het patrimonium in Vlaanderen onderhevig is aan veranderingen zoals verbouwingen, sloop en adreswijzigingen, is er een regelmatige actualisatie van de vastgestelde inventarisgegevens. Bij toetsing moet steeds de meest actuele lijst genomen worden.</p>

0.19

Accentvolume

In de zonevoorschriften is bij de bouwhoogten soms sprake van een accentvolume terugspringende (bovenste) bouwlaag. Deze bouwlaag is een accentvolume met volgende kenmerken:

- Een accentvolume wordt in de plaats van een hellend dak voorzien.
  - de oppervlakte ervan bedraagt maximum 60% van de maximaal toegelaten oppervlakte van de onderliggende bouwlaag, tenzij anders vermeld als 'binnen het toegelaten dakgabarit'.
  - de breedte van het vlak van het accentvolume dat in hetzelfde vlak ligt als de rest van de voorgevel, bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de gelijkvloerse bouwlaag, tenzij anders vermeld als 'binnen het toegelaten dakgabarit'. Indien men niet tot op de voorbouwlijn komt moet men 3m van de voorbouwlijn blijven
- Een accentvolume is enkel aanvaardbaar mits een verantwoorde aansluiting met de aanpalende bebouwing



## 1. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

### 1.1 Categorie 1: Wonen

#### Art. 1. Zone met gemengde bestemming



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

<b>1.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	<p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• lokale diensten en kleinhandel</li> <li>• kantoren</li> <li>• vrije beroepen</li> <li>• gemeenschapsvoorziening en openbare nutsfuncties op buurtniveau</li> <li>• lokale reca</li> <li>• zorgwonen en woonzorg</li> </ul> <p>Wonen moet steeds aanwezig zijn maar hoeft niet verplicht in hoofdbestemming te zijn.</p>	<p>Lokale diensten zijn een bankkantoor, huisarts, kapper, wasserette, postkantoor, dienstencentrum en crèche. Onder lokale kleinhandel wordt een bakker, slager, buurtwinkel, groentewinkel, apotheek en dergelijke begrepen.</p> <p>Lokale reca kan een lokaal café zijn, een frituur, of een tearoom bij de aanwezige bakker.</p>
<b>1.2</b>	<b>Inrichting</b>	
1.2.1.	<p>Plaatsing van de gebouwen en constructies</p> <p>Bouwvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bouwen in gesloten, halfopen of open orde zijn toegelaten. De gebouwen dienen ingeval van halfopen bebouwing deze bebouwingsvorm te handhaven.</li> </ul> <p>Inplanting voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• voorbouwlijn: 6 meter t.o.v. rooilijn 't Kloosterhof</li> <li>• voorbouwlijn: 5 meter t.o.v. rooilijn Sint-Godelievelaan en Sint-Michielslaan</li> <li>• aansluitend op de voorbouwlijn van de aanpalende en vergunde bebouwing</li> </ul> <p>Inplanting achtergevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimaal 3 meter t.o.v. achterperceelsgrens</li> </ul> <p>Inplanting zijgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand tot zijdelingse perceelsgrens 0 of 3 meter</li> </ul>	<p>De inplanting van de voorgevel is altijd onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder.</p>

	<p>Bouwdiepte hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is vrij, mits het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd en de inplanting tot de perceelsgrenzen.</li> <li>Bouwdiepte verdieping: 12 m</li> </ul> <p>Inplanting bijgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 m tegenover de perceelsgrenzen of waar koppeling mogelijk is op de perceelsgrens</li> </ul>	
1.2.2.	<p>Terreinbezetting - bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maximaal 80 % bebouwing, inclusief bijgebouwen</li> <li>Minimaal 30% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven</li> </ul>	<p>Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de bebouwing de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende functies gehandhaafd blijft. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften en aan onderstaande:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Contextuele inpassing van de bebouwing in op de site: om dit aan te tonen dient de aanvrager duidelijk zicht te geven op de inplanting van gebouwen en constructies en de eventuele aansluiting op aanpalende gebouwen, met aandacht voor de privacy van de omwonenden.</li> <li>Verenigbaarheid met de omliggende functies: de voorziene functies of activiteiten dienen te beantwoorden aan het principe van verenigbaarheid met de omliggende functies.</li> <li>Kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde delen, specifiek voor wat betreft ambachten, handel, horeca of diensten. De aanvrager zal een gedetailleerd inrichtingsplan bijvoegen met aanduiding van de toekomstige parkeerplaatsen, de toegangen en opritten met hun afmetingen, de aan te leggen buffers, de groeninrichting en de plaatsing van eventuele opslag buiten.</li> </ul> <p>De aanvrager maakt hiertoe een informatieve inrichtingsstudie en bijhorende nota op en maakt deze voldoende uitgebreid, ten einde aan te tonen dat aan de vooropgestelde kwaliteitscriteria wordt voldaan.</p>
<b>1.3.</b>	<b>Bouwvoorschriften</b>	
1.3.1.	<p>Bouwhoogte</p> <p>Bouwhoogte maximaal 3 bouwlagen + een accentvolume of een hellend dak (dakbasis maximaal 10 meter vanaf de voorgevellijn)</p>	
1.3.2.	<p>Vormgeving</p> <p>Hierbij komen volgende criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>kwalitatief en duurzaam</li> <li>slank en elegant silhouet</li> <li>er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van het</li> </ul>	

	<p>stedenbouwkundige en architecturale ontwerp, energie-efficiëntie en duurzaamheid, economische efficiëntie</p> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plat en/of hellend</li> <li>• De eventuele dakhelling bedraagt maximum 45°. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen.</li> </ul>	
1.3.3.	<p>Materialen</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten.</li> </ul>	
1.3.5.	<p>Erfscheidingsgrenzen</p> <p>Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 meter hoog.</p>	<p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag.</p> <p>De eventueel voorkomende zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingsgrenzen.</p>
1.3.6.	<p>Garages – parkeren</p> <p>De behoefte aan parkeerplaatsen voor bewoners, werknemers en bezoekers dient op eigen terrein te worden voorzien.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inpandig parkeren</li> <li>• Bezoekers parkeren mag gegroepeerd bovengronds</li> <li>• Fietsenberging integreren in het gebouw</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> <p>Een mobiliteitsstudie dient toegevoegd aan dit project waarbij heel duidelijk de bestaande parkings op gebied van bezetting worden in kaart gebracht en verder de visie van de bezetting van de nieuwe parkings wordt geïntegreerd in een totale toekomstvisie rond parkeren op de site, zonder het parkeren op de aanpalende gronden te hypothekeren. Hierop dient de nieuwe aanvoer en afvoer van wagens in kaart gebracht, zowel op gebied van maximum capaciteit op piekuren als op de verschillende tijdstippen van zowel een weekdag, een woensdagnamiddag als een weekenddag.</p>

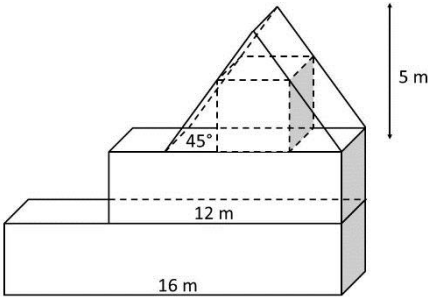
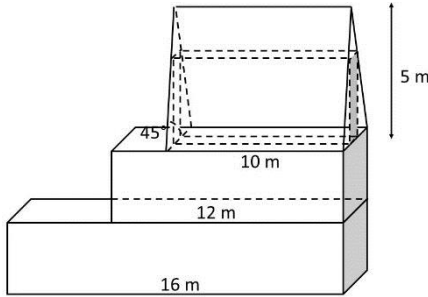
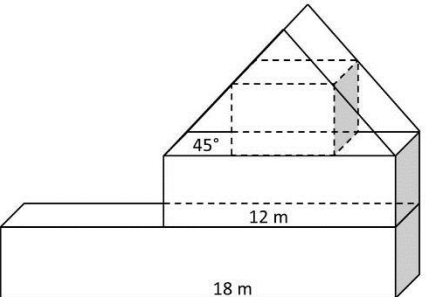
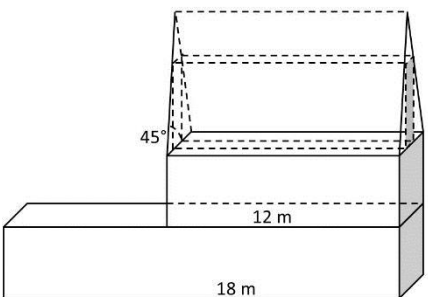
## Art. 2. Zone voor woningen



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

<b>2.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wonen</li></ul> <p>Nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lokale diensten en kleinhandel</li><li>• Vrije beroepen</li><li>• Zorgwonen</li><li>• Gastenkamers</li></ul> <p>Meergezinsbebouwing is niet toegestaan.</p> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p>	<p>Lokale diensten zijn een bankkantoor, huisarts, kapper, wasserette, postkantoor, dienstencentrum en crèche.</p> <p>Onder lokale kleinhandel wordt een bakker, slager, buurtwinkel, groentewinkel, apotheek en dergelijke begrepen.</p>
<b>2.2</b>	<b>Inrichting</b>	
2.2.1.	<p>Plaatsing van de gebouwen en constructies</p> <p>Bouwworm:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bouwen in gesloten, halfopen of open orde zijn toegelaten. De gebouwen dienen ingeval van halfopen bebouwing deze bebouwingsvorm te handhaven.</li></ul> <p>Inplanting voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• voorbouwlijn: minimaal 5 meter t.o.v. rooilijn of aansluitend op de voorbouwlijn van de aanpalende en vergunde bebouwing</li></ul> <p>Inplanting achtergevel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Afstand tot achterliggende perceelgrens minimaal 8 meter</li></ul> <p>Inplanting zijgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Afstand tot zijdelingse perceelgrens 0 of 3 meter</li></ul> <p>Bouwdiepte hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bouwdiepte gelijkvloers gesloten en halfopen bebouwing: 16 meter, mits het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd en de afstanden tot de perceelsgrenzen.</li><li>• Bouwdiepte verdieping gesloten en halfopen bebouwing: 12 meter, mits</li></ul>	<p>De inplanting van de voorgevel is altijd onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder.</p>



	<p>het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd en de afstanden tot de perceelsgrenzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwdiepte gelijkvloers open bebouwing: 18 meter, mits het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd en de afstanden tot de perceelsgrenzen.</li> <li>• Bouwdiepte verdieping open bebouwing: 12 meter, mits het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd en de afstanden tot de perceelsgrenzen.</li> </ul> <p>Inplanting bijgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 meter tegenover de perceelsgrenzen of waar koppeling mogelijk is op de perceelsgrens</li> </ul>	<p>Maximale gabarieten voor het bouwen in gesloten, halfopen of open orde</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;"> <p>Gabariet gesloten en halfopen bebouwing</p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p>Gabariet gesloten en halfopen bebouwing</p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p>Gabariet open bebouwing</p>  </div> <div style="width: 50%;"> <p>Gabariet open bebouwing</p>  </div> </div>
2.2.2.	<p>Terreinbezetting - bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 50% bebouwingspercentage, inclusief bijgebouwen</li> <li>• Minimaal 60% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven</li> </ul>	
<b>2.3.</b>	<b>Bouwvoorschriften</b>	
2.3.1.	<p>Bouwhoogte</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 volledige bouwlagen, exclusief een hellend dak dat als nuttige ruimte kan ingericht worden, of een volume binnen het toegelaten dakgabariet indien een plat dak wordt gerealiseerd.</p>	
2.3.2.	<p>Vormgeving</p> <p>Hierbij komen volgende criteria aan bod:</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kwalitatief en duurzaam</li> <li>• er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van het stedenbouwkundige en architecturale ontwerp, energie-efficiëntie en duurzaamheid, economische efficiëntie</li> </ul> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plat en/of hellend</li> <li>• De eventuele dakhelling bedraagt maximum 45°. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen.</li> </ul>	
2.3.3.	<p><b>Materialen</b>  Voor alle buitengevels en de bedekking daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <p>Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten.</p>	
2.3.5.	<p><b>Erfscheidingsen</b>  Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 meter hoog.</p>	<p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag.</p> <p>De eventueel voorkomende zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingsen.</p>
2.3.6.	<p><b>Garages – parkeren</b></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>

**Art. 3. Zone voor wonen**

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

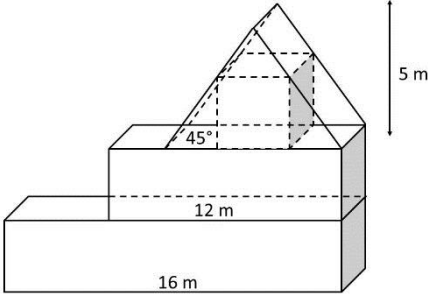
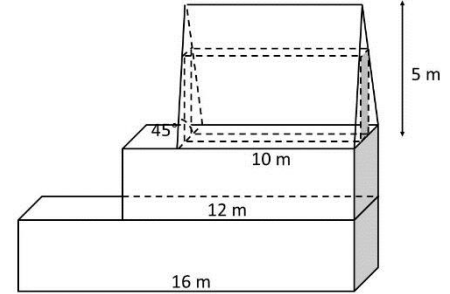
<b>3.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	Hoofdbestemming <ul style="list-style-type: none"><li>wonen</li></ul> Nevenbestemming <ul style="list-style-type: none"><li>lokale diensten en kleinhandel</li><li>vrije beroepen</li><li>zorgwonen en woonzorg</li></ul> Meergezinsbebouwing is toegestaan	Lokale diensten zijn een bankkantoor, huisarts, kapper, wasserette, postkantoor, dienstencentrum en crèche. Onder lokale kleinhandel wordt een bakker, slager, buurtwinkel, groentewinkel, apotheek en dergelijke begrepen.
<b>3.2</b>	<b>Inrichting</b>	
3.2.1.	Plaatsing van de gebouwen en constructies Bouwworm: <ul style="list-style-type: none"><li>bouwen in gesloten of halfopen orde zijn toegelaten. De gebouwen dienen ingeval van halfopen bebouwing deze bebouwingsvorm te handhaven.</li></ul> Inplanting voorgevel: <ul style="list-style-type: none"><li>voorbouwlijn: 4 meter t.o.v. rooilijn</li></ul> Inplanting achtergevel: <ul style="list-style-type: none"><li>Afstand tot achterliggende perceelgrens minimaal 8 meter</li></ul> Inplanting zijgevel: <ul style="list-style-type: none"><li>Afstand tot zijdelingse perceelgrens 0 of 3 meter</li></ul> Bouwdiepte hoofdgebouw: <ul style="list-style-type: none"><li>De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is vrij, mits het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd en de inplanting tot de perceelsgrenzen.</li><li>Bouwdiepte verdieping: 12 meter</li></ul> Inplanting bijgebouw: <ul style="list-style-type: none"><li>1 meter tegenover de perceelsgrenzen of waar koppeling mogelijk is op de perceelsgrens</li></ul>	De inplanting van de voorgevel is altijd onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder.
3.2.2.	Terreinbezetting - bebouwingspercentage <ul style="list-style-type: none"><li>Maximaal 50 % bebouwing, inclusief bijgebouwen</li></ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimaal 60% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven</li> </ul>	
<b>3.3.</b>	<b>Bouwvoorschriften</b>	
3.3.1.	<p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwhoogte maximaal 3 bouwlagen + een accentvolume of een hellend dak (dakbasis maximaal 10 meter vanaf de voorgevellijn)</li> </ul>	
3.3.2.	<p>Vormgeving Hierbij komen volgende criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kwalitatief en duurzaam</li> <li>• slank en elegant silhouet</li> <li>• er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van het stedenbouwkundige en architecturale ontwerp, energie-efficiëntie en duurzaamheid, economische efficiëntie</li> </ul> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plat en/of hellend</li> <li>• Bij het voorzien van een hellend dak mag de totale hoogte van de nok niet hoger komen dan het maximaal toegelaten aantal bouwlagen (met hun respectievelijke hoogte) vermeerderd met 3,00 m.</li> <li>• De nokrichting is vrij te bepalen mits verantwoord in het straatbeeld.</li> </ul>	
3.3.3.	<p>Materialen Voor alle buitengevels en de bedekking daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten.</li> </ul>	
3.3.5.	<p>Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 meter hoog.</p>	<p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag. De eventueel voorkomende zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingen.</p>
3.3.6.	<p>Garages – parkeren De behoefte aan parkeerplaatsen dient op eigen terrein te worden voorzien bij voorkeur in pandig en/of- ondergronds parkeren. Binnen de toegelaten verharding kan parkeren gegroepeerd bovengronds.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waar mogelijk fietsenberging integreren in het gebouw of gegroepeerd</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>

**Art. 4. Zone voor geschakeld wonen**



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

<p><b>4.1</b></p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> </ul> <p>Nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• lokale diensten en kleinhandel</li> <li>• vrije beroepen</li> <li>• zorgwonen</li> </ul>	<p>Geschakelde woonvormen binnen het opgelegde gabariet worden gestimuleerd</p> <p>Lokale diensten zijn een bankkantoor, huisarts, kapper, wasserette, postkantoor, dienstencentrum en crèche. Onder lokale kleinhandel wordt een bakker, slager, buurtwinkel, groentewinkel, apotheek en dergelijke begrepen.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>Inrichting</b></p> <p>4.2.1. Plaatsing van de gebouwen en constructies</p> <p>Bouwworm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Halfopen en gesloten bebouwing</li> </ul> <p>Inplanting voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op de lijn of aangrenzend aan de bestaande en vergunde bebouwing</li> </ul> <p>Inplanting achtergevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand tot achterliggende perceelgrens minimaal 8 meter</li> </ul> <p>Inplanting zijgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand tot zijdelingse perceelgrens 0 of 3 meter</li> </ul> <p>Bouwdiepte hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwdiepte gelijkvloers: 16 meter</li> <li>• Bouwdiepte verdieping: 12 meter</li> </ul> <p>Inplanting bijgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 meter tegenover de perceelsgrenzen of waar koppeling mogelijk is op de perceelsgrens</li> </ul>	<p>De inplanting van de voorgevel is altijd onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder.</p> <p>Maximale gabarieten voor het bouwen in gesloten en halfopen orde</p> <p>Gabariet gesloten en halfopen bebouwing</p>  <p>Gabariet gesloten en halfopen bebouwing</p> 
<p>4.2.2.</p>	<p>Terreinbezetting - bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 50 % bebouwing, inclusief bijgebouwen</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimaal 60% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven</li> </ul>	
<b>4.3.</b>	<b>Bouwvoorschriften</b>	
4.3.1.	<p>Bouwhoogte</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 volledige bouwlagen, exclusief een hellend dak dat als nuttige ruimte kan ingericht worden, of een accentvolume binnen het toegelaten dakgabariet indien een plat dak wordt gerealiseerd.</p>	
4.3.2.	<p>Vormgeving</p> <p>Hierbij komen volgende criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kwalitatief en duurzaam</li> <li>• slank en elegant silhouet</li> <li>• er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van het stedenbouwkundige en architecturale ontwerp, energie-efficiëntie en duurzaamheid, economische efficiëntie</li> </ul> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plat en/of hellend</li> <li>• De eventuele dakhelling bedraagt maximum 45°. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen.</li> </ul>	
4.3.3.	<p>Materialen</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten.</li> </ul>	
4.3.5.	<p>Erfscheidingsen</p> <p>Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 meter hoog.</p>	<p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag.</p> <p>De eventueel voorkomende zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingsen.</p>
4.3.6.	Garages – parkeren	De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen vormt de basis voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.

**Art. 5. Zone voor binnentuin**

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

<b>5.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Openbaar groen</li> <li>• Binnentuin</li> <li>• Speelzone</li> </ul>	De zone is bestemd voor de instandhouding van de publiek toegankelijke zone, gelegen in binnengebied. De zone wordt zo ingericht dat ze kan functioneren als openbare groene buitenruimte op wijkniveau met spelaccommodatie. Installaties, constructies en technische gebouwen voor nutsvoorzieningen zijn binnen deze zone toegestaan.
<b>5.2</b>	<b>Inrichting</b>	
5.2.1.	Het behoud van het waardevol bestaand groen staat voorop. Werken en handelingen noodzakelijk voor het behoud, het versterken en de verfraaiing en/of aanleg van het groen park zijn toegestaan. De beplanting bestaat bij voorkeur uit streekeigen soorten.	
5.2.2.	Terreinbezetting - bebouwingspercentage <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum 5 % van de oppervlakte van de zone is bebouwbaar. (maximaal 1 bouwlaag)</li> <li>• Minimum 95% van de oppervlakte van de zone is vrij te houden voor open ruimte, waarvan maximum 25% mag ingenomen worden door 'verharding voor toeritten en parking' en minimum 75% moet ingericht worden als 'park en aanhorigheden'.</li> <li>• De bebouwbare oppervlakte kan voor verharding ingenomen worden.</li> </ul>	Kleinschalig parkmeubilair, spelmeubilair en constructies in functie van het parkbeheer of gebruik toegestaan  De bezettingsregels geven aan wat kan bebouwd worden en wat moet vrijgehouden worden voor open ruimte. De open ruimte moet kunnen functioneren als een stedelijke speel- en ontmoetingsruimte voor jong en oud. Kwaliteitsvol ingericht buurtgroen is daarin een belangrijk aspect. Daarom moet 75 % van de open ruimte ingericht worden als 'park met aanhorigheden', rekening houdend met de in art. 0.8 gestelde kwaliteitseisen. Met 'aanhorigheden' wordt bedoeld: fiets- en wandelpaden, voorzieningen voor sport en spel, ...
<b>5.3.</b>	<b>Bouwvoorschriften</b>	
5.3.2.	Vormgeving - Terrein en Reliëf 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 1,00 meter t.o.v. het bestaande maaiveld.	

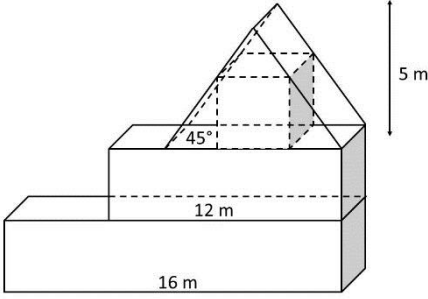
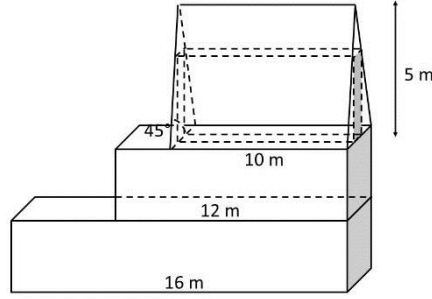
## Art. 6. Projectzone 't Groenhof



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

<b>6.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wonen</li><li>• zorgwonen</li></ul> <p>Nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• lokale diensten en kleinhandel</li><li>• vrije beroepen</li></ul>	<p>Geschakelde woonvormen binnen het opgelegde gabariet worden gestimuleerd</p> <p>Lokale diensten zijn een bankkantoor, huisarts, kapper, wasserette, postkantoor, dienstencentrum en crèche.</p> <p>Onder lokale kleinhandel wordt een bakker, slager, buurtwinkel, groentewinkel, apotheek en dergelijke begrepen.</p>
<b>6.2</b>	<b>Inrichting</b>	
6.2.1.	<p>Plaatsing van de gebouwen en constructies</p> <p>Bouwworm:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Halfopen en gesloten bebouwing</li></ul> <p>Inplanting voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Op de rooilijn</li><li>• aangrenzend aan de bestaande en vergunde bebouwing</li></ul> <p>Inplanting achtergevel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Afstand tot achterliggende perceelgrens minimaal 8 meter</li></ul> <p>Inplanting zijgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Afstand tot zijdelingse perceelgrens 0 of 3 meter</li></ul> <p>Inplanting t.o.v. de zone voor kasteelpark:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De afstand van het hoofdvolume tot de zone voor kasteelpark is minimaal 8 meter</li></ul> <p>Bouwdiepte hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bouwdiepte gelijkvloers: 16 meter</li><li>• Bouwdiepte verdieping: 12 meter</li></ul> <p>Inplanting bijgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 meter tegenover de perceelsgrenzen of waar koppeling mogelijk is op de perceelsgrens</li></ul>	<p>Met betrekking tot werkzaamheden aan bestaande en vergunde bebouwing gelden de voorschriften van de algemene bepalingen. Met betrekking tot woonkwaliteit, materialen en de niet bebouwde zone/buitenruimte gelden de voorschriften van de algemene bepalingen. Het huidige 't Groenhof is een achterzone met een heel specifieke configuratie. Naast de huidige bejaardenwoningen zijn er ook een aantal garages aanwezig en achterliggende groenstroken. De totale oppervlakte bedraagt ongeveer 0,8 ha.</p> <p>De inplanting van de voorgevel is altijd onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder.</p> <p>De inrichting van de projectzone 't Groenhof gebeurt aan de hand van een inrichtingsstudie voor de volledige zone. Volgende belangrijke uitgangspunten voor het gebied worden daarbij in acht genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• woningen met tuinen</li><li>• Kwalitatieve architectuur met afgewerkte gevels aan alle zijden.</li><li>• Behoud van een visuele relatie tussen het kasteelpark en de Sint-Godelieveaan en 't Groenhof.</li><li>• Behoud en versterken van de doorwaadbaarheid van het gebied naar de omgeving toe.</li><li>• Voldoende afstand van de bebouwbare percelen tot de zone voor kasteelpark.</li><li>• Richten van de woningen naar 't Groenhof en de zone voor kasteelpark.</li><li>• Nieuwe woningen in de projectzone sluiten aan bij het publiek domein. Binnen de zone wordt de aanleg van nieuwe wegenis toegestaan.</li></ul> <p>Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De</p>



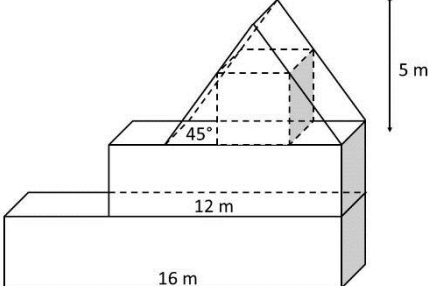
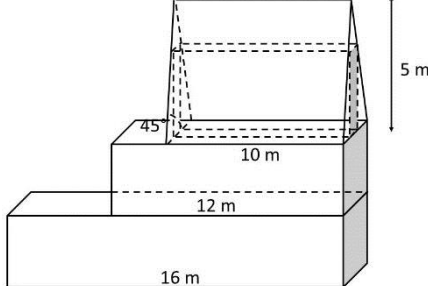
		<p>inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Maximale gabarieten voor het bouwen in gesloten of halfopen orde</p> <p>Gabariet gesloten en halfopen bebouwing</p>  <p>Gabariet gesloten en halfopen bebouwing</p> 
6.2.2.	<p>Terreinbezetting - bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 50% bebouwingspercentage, inclusief bijgebouwen</li> <li>• Minimaal 60% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven</li> </ul>	
<b>6.3.</b>	<b>Bouwvoorschriften</b>	
6.3.1.	<p>Bouwhoogte</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 volledige bouwlagen, exclusief een hellend dak dat als nuttige ruimte kan ingericht worden, of een volume binnen het toegelaten daggabariet indien een plat dak wordt gerealiseerd.</p>	
6.3.2.	<p>Vormgeving</p> <p>Hierbij komen volgende criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kwalitatief en duurzaam</li> <li>• er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van het stedenbouwkundige en architecturale ontwerp, energie-efficiëntie en duurzaamheid, economische efficiëntie</li> </ul> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plat en/of hellend</li> <li>• De eventuele dakhelling bedraagt maximum 45°. De hoofdrichting van de</li> </ul>	

	nok is vrij te bepalen.	
6.3.3.	<p>Materialen</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <p>Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten.</p>	
6.3.5.	<p>Erfscheidings</p> <p>Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 meter hoog.</p>	<p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag.</p> <p>De eventueel voorkomende zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidings.</p>
6.3.6.	<p>Garages – parkeren</p> <p>De behoefte aan parkeerplaatsen dient op eigen terrein te worden voorzien bij voorkeur gegroepeerd, inpandig en/of- ondergronds parkeren. Binnen de toegelaten verharding kan parkeren gegroepeerd bovengronds.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waar mogelijk fietsenberging integreren in het gebouw</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>

**Art. 7. Projectzone Leiselebeekstraat**

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

<b>7.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	Hoofdbestemming: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> </ul>	Deze zone is bestemd voor residentiële woningen met een tuin. Er worden maximaal negen woningen opgericht
	Nevenbestemming: <ul style="list-style-type: none"> <li>• vrije beroepen</li> <li>• zorgwonen</li> </ul>	
<b>7.2</b>	<b>Inrichting</b>	
7.2.1.	Plaatsing van de gebouwen en constructies Bouwvorm: <ul style="list-style-type: none"> <li>• in binnengebied: bouwen in gesloten of halfopen orde zijn toegelaten.</li> <li>• langs Sint-Arnolduslaan: bouwen in gesloten, halfopen of open orde zijn toegelaten.</li> <li>• de gebouwen dienen ingeval van halfopen bebouwing deze bebouwingsvorm te handhaven.</li> </ul> Inplanting voorgevel: <ul style="list-style-type: none"> <li>• voorbouwlijn binnengebied: 5 meter t.o.v. rooilijn</li> <li>• voorbouwlijn Sint-Arnolduslaan: 5 meter t.o.v. rooilijn</li> <li>• aangrenzend aan de bestaande en vergunde bebouwing</li> </ul> Inplanting achtergevel: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand tot achterliggende perceelgrens minimaal 8 meter</li> </ul> Inplanting zijgevel: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand tot zijdelingse perceelgrens 0 of 3 meter</li> </ul> Bouwdiepte hoofdgebouw: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwdiepte gelijkvloers: 16 meter</li> <li>• Bouwdiepte verdieping: 12 meter</li> </ul> Inplanting bijgebouw: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 meter tegenover de perceelsgrenzen of waar koppeling mogelijk is op de perceelsgrens</li> </ul>	Met betrekking tot werkzaamheden aan bestaande en vergunde bebouwing gelden de voorschriften van de algemene bepalingen. Met betrekking tot woonkwaliteit, materialen en de buitenruimte/niet bebouwde zone gelden de voorschriften van de algemene bepalingen. De oppervlakte van het te ontwikkelen gebied bedraagt ongeveer 0,62ha. Er kunnen maximaal 9 woningen gerealiseerd worden.  De inplanting van de voorgevel is altijd onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder.  Volgende belangrijke uitgangspunten voor het gebied worden daarbij in acht genomen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• woningen met tuinen</li> <li>• Gesloten woningbouw in het binnengebied, afwerking open bebouwing in Sint-Arnolduslaan.</li> <li>• Nieuwe woningen in de projectzone sluiten aan bij het publiek domein. Binnen de zone wordt de aanleg van nieuwe wegenis toegestaan.</li> <li>• Minimale ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar de Sint-Arnolduslaan</li> <li>• Vergroten ervaring van de beek en accentueren groen karakter van de beek</li> <li>• Langzaam verkeerspad door de ontwikkeling van de Sint-Arnolduslaan naar de Leiselebeekstraat is mogelijk.</li> <li>• Er wordt een publiek groene zone ingericht langs de Leiselebeek,</li> </ul> Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening 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

		<p>nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Maximale gabarieten voor het bouwen in gesloten, halfopen of open orde</p> <p>Gabariet gesloten en halfopen bebouwing</p>  <p>Gabariet gesloten en halfopen bebouwing</p> 
7.2.2.	<p>Terreinbezetting - bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 60% bebouwingspercentage , inclusief bijgebouwen</li> <li>• Minimaal 60% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven</li> </ul>	<p>In het openbaar domein in de projectzone is nieuwe wegenis met bijhorende nutsvoorzieningen toegelaten. De ligging van deze verhardingen is vrij te bepalen. Er dient wel rekening gehouden te worden met de aansluiting op de wegenis in de aangrenzende zones. Het verhardingsmateriaal is afhankelijk van de functie van de verharding. De verhardingen bestemd voor fietsverkeer worden aangelegd in een voor fietsers comfortabel materiaal.</p>
<b>7.3.</b>	<b>Bouwvoorschriften</b>	
7.3.1.	<p>Bouwhoogte</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 volledige bouwlagen, exclusief een hellend dak dat als nuttige ruimte kan ingericht worden, of een volume binnen het toegelaten dakgabariet indien een plat dak wordt gerealiseerd.</p>	
7.3.2.	<p>Vormgeving</p> <p>Hierbij komen volgende criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kwalitatief en duurzaam</li> <li>• er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van het stedenbouwkundige en architecturale ontwerp, energie-efficiëntie en duurzaamheid, economische efficiëntie</li> </ul> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plat en/of hellend</li> <li>• De eventuele dakhelling bedraagt maximum 45°. De hoofdrichting van de</li> </ul>	

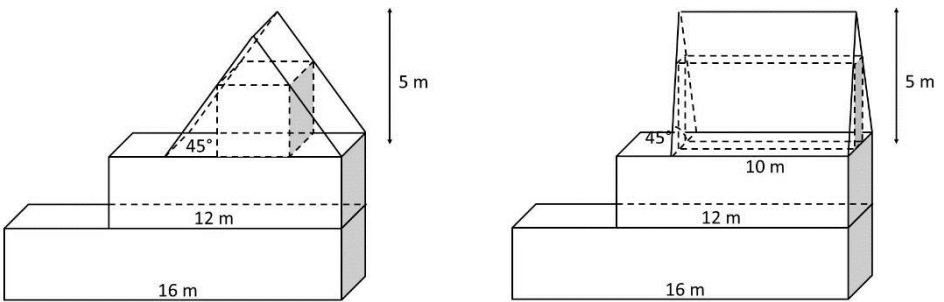
	nok is vrij te bepalen.	
7.3.3.	<p>Materialen</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <p>Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten.</p>	
7.3.5.	<p>Erfscheidings</p> <p>Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 meter hoog.</p>	<p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag.</p> <p>De eventueel voorkomende zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidings.</p>
7.3.6.	<p>Garages – parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegroepeerd parkeren is mogelijk</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>

## Art. 8. Projectzone Gustaaf Baertstraat



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

<b>8.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	Hoofdbestemming: <ul style="list-style-type: none"><li>• Wonen</li></ul> Nevenbestemming: <ul style="list-style-type: none"><li>• vrije beroepen</li><li>• zorgwonen</li></ul>	
<b>8.2</b>	<b>Inrichting</b>	
8.2.1.	Plaatsing van de gebouwen en constructies Bouwvorm: <ul style="list-style-type: none"><li>• bouwen in gesloten of halfopen orde zijn toegelaten.</li><li>• de gebouwen dienen ingeval van halfopen bebouwing deze bebouwingsvorm te handhaven.</li></ul> Inplanting voorgevel: <ul style="list-style-type: none"><li>• voorbouwlijn: op de rooilijn, 3 meter of 5 meter t.o.v. rooilijn</li><li>• ter hoogte van een garage altijd 5 meter t.o.v. de rooilijn</li><li>• aangrenzend aan de bestaande en vergunde bebouwing</li></ul> Inplanting achtergevel: <ul style="list-style-type: none"><li>• Afstand tot achterliggende perceelgrens minimaal 8 meter</li></ul> Inplanting zijgevel: <ul style="list-style-type: none"><li>• Afstand tot zijdelingse perceelgrens 0 of 3 meter</li></ul> Bouwdiepte hoofdgebouw: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bouwdiepte gelijkvloers: 16 meter</li><li>• Bouwdiepte verdieping: 12 meter</li></ul> Inplanting bijgebouw: <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 meter tegenover de perceelsgrenzen of waar koppeling mogelijk is op de perceelsgrenzen</li></ul>	<p>Het voormalig tuinbouwbedrijf zuidelijk van de Gustaaf Baertstraat betreft een groot, rechthoekig perceel langs de Leiselebeek. Aan de overzijde van de beek bevindt zich een garagestraat.</p> <p>De inplanting van de voorgevel is altijd onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder.</p> <p>De inrichting van de projectzone gebeurt aan de hand van een inrichtingsstudie voor de volledige zone. Volgende belangrijke uitgangspunten voor het gebied worden daarbij in acht genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gezinswoningen met tuinen</li><li>• Minimale ontsluiting voor niet-gemotoriseerd verkeer over de Leiselebeek</li><li>• Accentueren groen karakter van de Leiselebeek</li><li>• Nieuwe woningen in de projectzone sluiten aan bij het publiek domein. Binnen de zone wordt de aanleg van nieuwe wegenis toegestaan.</li><li>• Minimaal 25% van het gebied wordt als publiek terrein ingericht,</li><li>• De hoofdontsluiting van de projectzone gebeurt via het perceel gelegen aan de Gustaaf Baertstraat</li></ul> <p>Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening 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>Maximale gabarieten voor het bouwen in gesloten of halfopen orde</p> <p>Gabariet gesloten en halfopen bebouwing <span style="float: right;">Gabariet gesloten en halfopen bebouwing</span></p> 
8.2.2.	<p>Terreinbezetting - bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 60% bebouwingspercentage, inclusief bijgebouwen</li> <li>• Minimaal 60% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven</li> </ul>	<p>In het openbaar domein in de projectzone is nieuwe wegenis met bijhorende nutsvoorzieningen toegelaten. De ligging van deze verhardingen is vrij te bepalen. Er dient wel rekening gehouden te worden met de aansluiting op de wegenis in de aangrenzende zones. Het verhardingsmateriaal is afhankelijk van de functie van de verharding. De verhardingen bestemd voor fietsverkeer worden aangelegd in een voor fietsers comfortabel materiaal.</p>
<b>8.3.</b>	<b>Bouwvoorschriften</b>	
8.3.1.	<p>Bouwhoogte</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 volledige bouwlagen, exclusief een hellend dak dat als nuttige ruimte kan ingericht worden, of een accentvolume binnen het toegelaten dakgabariet indien een plat dak wordt gerealiseerd.</p>	
8.3.2.	<p>Vormgeving</p> <p>Hierbij komen volgende criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kwalitatief en duurzaam</li> <li>• er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van het stedenbouwkundige en architecturale ontwerp, energie-efficiëntie en duurzaamheid, economische efficiëntie</li> </ul> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plat en/of hellend</li> <li>• De eventuele dakhelling bedraagt maximum 45°. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen.</li> </ul>	
8.3.3.	Materialen	

	<p>Voor alle buitengevels en de bedekking daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <p>Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten.</p>	
8.3.5.	<p>Erfscheidingsgrenzen  Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 meter hoog.</p>	<p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag.</p> <p>De eventueel voorkomende zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingsgrenzen.</p>
8.3.6.	<p>Garages – parkeren</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>



**Art. 9. Projectzone 't Kloosterhof**

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

<b>9.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wonen</li> <li>• lokale kleinhandel (uitsluitend op de gelijkvloerse verdieping)</li> <li>• lokale diensten (uitsluitend op de gelijkvloerse verdieping)</li> <li>• vrije beroepen (uitsluitend op de gelijkvloerse verdieping)</li> <li>• Reca (uitsluitend toegestaan op de gelijkvloerse verdieping)</li> <li>• Zorgwonen en woonzorg</li> </ul>	<p>Lokale diensten zijn een bankkantoor, huisarts, kapper, wasserette, postkantoor, dienstencentrum en crèche.</p> <p>Onder lokale kleinhandel wordt een bakker, slager, buurtwinkel, groentewinkel, apotheek en dergelijke begrepen.</p> <p>Lokale reca kan een lokaal café zijn, een frituur, of een tearoom bij een bakker.</p>
<b>9.2</b>	<b>Inrichting</b>	
9.2.1.	<p>Plaatsing van de gebouwen en constructies</p> <p>Bouwvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• open bebouwing.</li> </ul> <p>Inplanting voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• voorbouwlijn: minimaal 10 meter t.o.v. rooilijn</li> </ul> <p>Inplanting achtergevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op minimaal 18 meter van de zone voor kasteelpark en zone voor park</li> </ul> <p>Inplanting zijgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand tot zijdelingse perceelgrens 10 meter</li> </ul> <p>Bouwdiepte hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bouwdiepte is vrij, mits het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd en de inplanting tot de perceelsgrenzen.</li> </ul> <p>Inplanting bijgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 meter tegenover de perceelsgrenzen of waar koppeling mogelijk is op de perceelsgrens</li> </ul>	<p>Binnen de projectzone 't Kloosterhof zijn huidig 2 residenties gelegen. Het betreft 2 grootschalige volumes, evenwijdig ingeplant aan het 't Kloosterhof. De buitenruimte is enerzijds verhard aan de voorzijde van de bebouwing. De verharding wordt als parking gebruikt. Anderzijds is de buitenruimte aan de achterzijde van de bebouwing ingericht als private en semi private tuinen. Het karakter en de inrichting van de tuinen zijn verschillend aan het achterliggende parkgebied.</p> <p>Het verkavelen van het gebied in kleinere percelen is niet toegestaan. De schaal van het perceel sluit aan bij de grootte van het kasteelpark en park. De projectzone trekt het open en groene karakter van het park door tot aan het 't Kloosterhof.</p> <p>De projectzone 't Kloosterhof, grenst zowel aan de zone voor kasteelpark als park. De (her)inrichting van het gebied gebeurt aan de hand van een inrichtingsstudie voor de volledige projectzone. Volgende uitgangspunten moeten opgenomen worden in de visie van de inrichtingsstudie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het open karakter van de projectzone blijft behouden en sluit aan bij de zone voor kasteelpark en zone voor park.</li> <li>• Binnen de zone wordt uitsluitend grootschalige open bebouwing toegestaan. Kleinschalige open bebouwing (villa's,...) worden niet toegestaan.</li> <li>• Verkaveling van de zone in kleine percelen is niet toegestaan.</li> <li>• Het karakter en de architectuur van de bebouwing binnen de projectzone sluit aan bij de bouwstijl van het voormalige noviciaat in de zone voor park.</li> <li>• De aanleg van onverharde buitenruimte wordt afgestemd de inrichting van de zone voor kasteelpark en park.</li> </ul> <p>Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede</p>

		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.
9.2.2.	<p>Terreinbezetting - bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximaal 25% bebouwingspercentage, inclusief bijgebouwen</li> <li>• Minimaal 60% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven</li> </ul>	In het openbaar domein in de projectzone is nieuwe wegenis met bijhorende nutsvoorzieningen toegelaten. De ligging van deze verhardingen is vrij te bepalen. Er dient wel rekening gehouden te worden met de aansluiting op de wegenis in de aangrenzende zones. Het verhardingsmateriaal is afhankelijk van de functie van de verharding. De verhardingen bestemd voor fietsverkeer worden aangelegd in een voor fietsers comfortabel materiaal.
<b>9.3.</b>	<b>Bouwvoorschriften</b>	
9.3.1.	<p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwhoogte maximaal 3 bouwlagen + een accentvolume of een hellend dak (dakbasis maximaal 10 meter vanaf de voorgevellijn)</li> </ul>	
9.3.2.	<p>Vormgeving</p> <p>Hierbij komen volgende criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kwalitatief en duurzaam</li> <li>• er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van het stedenbouwkundige en architecturale ontwerp, energie-efficiëntie en duurzaamheid, economische efficiëntie</li> </ul> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dakvorm vrij</li> <li>• De dakhelling voor hellende daken bedraagt minimaal 30°, maximaal 60°. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen.</li> </ul>	
9.3.3.	<p>Materialen</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <p>Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten.</p>	
9.3.5.	<p>Erfscheidings</p> <p>Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 meter hoog.</p>	<p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag.</p> <p>De eventueel voorkomende zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij</p>


		van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingen.
9.3.6.	<p>Garages – parkeren</p> <p>De behoefte aan parkeerplaatsen dient op eigen terrein te worden voorzien bij voorkeur inpandig en/of- ondergronds parkeren. Binnen de toegelaten verharding kan parkeren gegroepeerd bovengronds.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Waar mogelijk fietsenberging integreren in het gebouw of gegroepeerd</li> </ul>	De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen vormt de basis voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.

Categorie 6: Overig groen

**Art. 10. Zone voor kasteelpark**



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

<b>10.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• park</li><li>• wonen en lokale gemeenschapsvoorzieningen worden toegestaan in de reeds bestaande vergunde bebouwing.</li></ul> <p>Nevenbestemming in de reeds bestaande vergunde bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• vrije beroepen</li><li>• zorgwonen en woonzorg</li><li>• gastenkamers</li></ul> <p><u>Overdruk beschermd dorpsgezicht</u> Een deel van het park is beschermd als dorpsgezicht 'Het Kasteel van de Witte Zusters van Afrika met aanpalend park' (het kasteelpark). Belangrijk hierbij is de samenhang van de groenstructuur en de bebouwde structuur. Eventuele werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met aandacht voor het behoud en het versterken van deze samenhang. Bestaande waardevolle groenelementen worden maximaal bewaard. De inrichting en nieuwe beplantingen dienen het karakter van het park te versterken.</p>	<p>De zone is bestemd voor de aanleg van openbare groenzones. De bestemming heeft betrekking op o.a. het inrichten van groene ruimten en beplanting, het voorzien van straatmeubilair, het realiseren van de noodzakelijke toegangen en ontsluiting voor niet gemotoriseerd verkeer als het aanleggen van nutsvoorzieningen en leidingen. Daarnaast zijn vormen van zachte recreatie toegelaten.</p> <p>De hoofdbestemming van deze zone is park. Wonen en lokale gemeenschapvoorzieningen zoals onderwijs, religie, wijkzaal, dienstencentrum, ... maar ook jeugdlokaal, kinderopvang wordt toegestaan in de bestaande, reeds vergunde bebouwing.</p> <p>Als nevenbestemmingen in de bestaande vergunde bebouwing zijn toegestaan: vrije beroepen, zorgwonen, gastenkamers en woonzorg.</p> <p>De bestemmingen zijn enkel toelaatbaar indien ze geen afbreuk doen aan het aanwezige waardevol bouwkundig erfgoed</p> <p>Het beschermd dorpsgezicht 'Het Kasteel van de Witte Zusters van Afrika met aanpalend park' is op hetzelfde ogenblik vastgesteld als het beschermd monument 'Het Kasteel van de Witte Zusters van Afrika', met name 10 november 1982, dossiernummer DW000436.</p> 
<b>10.2</b>	<b>Inrichting</b>	
10.2.1.	<p>Het behoud van het park met waardevol groen staat voorop. De boomgaard tegenover de Wagenbrugghelaan moet maximaal in stand gehouden worden Het park bestaat uit graslanden met een open karakter, vijver, paden, bomen en parkbos. Werken en handelingen noodzakelijk voor het behoud, het versterken en de verfraaiing en/of aanleg van het park zijn toegestaan. De beplanting bestaat hoofdzakelijk uit streekeigen inheemse soorten, en een klein aandeel uitheemse soorten voor het parkkarakter. Nieuwe bebouwing is niet toegestaan.</p>	<p>Met betrekking tot werkzaamheden aan bestaande en vergunde bebouwing gelden de voorschriften van de algemene bepalingen.</p> <p>Het kasteelpark sluit aan bij de zone voor park. De inrichting van het gebied moet zodanig gebeuren dat een eenheid tussen beide zones bereikt wordt. Het parkbos zorgt voor de beslotenheid en afscherming van het domein ten opzichte van de omgeving. Doelstellingen voor het kasteelpark en park:</p>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkkarakter moet primeren.</li> <li>• De inrichting moet een duurzaam gebruik garanderen.</li> <li>• Eenheid in de groenstructuur brengen tussen het kasteelpark en park.</li> <li>• Hoogstambomen ruimte geven voor een volwaardige groei.</li> </ul> <p>Inplanting en volumewerking van nieuwe constructies mogen de eenheid niet verstoren.</p>
10.2.2.	<p>Terreinbezetting – bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximum 5 % van de oppervlakte van de zone is bebouwbaar.</li> <li>• Minimum 95% van de oppervlakte van de zone is vrij te houden voor open ruimte, waarvan maximum 25% mag ingenomen worden door 'verharding voor toeritten en parking' en minimum 75% moet ingericht worden als 'park en aanhorigheden'.</li> <li>• De bebouwbare oppervlakte kan voor verharding ingenomen worden</li> </ul>	<p>Enkel volgende constructies zijn toegestaan in de zone voor kasteelpark:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleine constructies t.b.v. openbare nutsvoorzieningen (bushokjes, postbussen, straatmeubilair e.d.),</li> <li>• kleinschalig parkmeubilair (zitbanken, verlichting, kiosk, speeltoestellen, e.d.),</li> <li>• kleinschalige sportinfrastructuur ondersteunend aan recreatieve functies.</li> <li>• Spelaccommodatie.</li> </ul> <p>De gezamenlijke oppervlakte van alle constructies is maximaal 10% van onbebouwde ruimte. Indien de ondergrond verhard is maakt deze ook deel uit van de verharde ruimte en de opgelegde maxima voor de verharde ruimte.</p> <p>De ligging van deze verhardingen is vrij te bepalen. Er dient wel rekening gehouden te worden met de overdrukken op deze zone en de bijhorende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De overdruk het beschermd dorpsgezicht.</li> <li>• De overdruk fiets- en voetgangersverbinding.</li> </ul> <p>Het verhardingsmateriaal is afhankelijk van de functie van de verharding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De verhardingen bestemd voor fietsverkeer worden aangelegd in een voor fietsers comfortabel materiaal.</li> <li>• Het sportveld wordt aangelegd met de daartoe vereiste specifieke bodemverharding.</li> <li>• De overige verhardingen worden aangelegd in een niet-monoliet kleinschalig materiaal.</li> </ul>
<b>10.3.</b>	<b>Bouwvoorschriften</b>	
10.3.1.	<p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwhoogte maximaal 1 bouwlagen</li> </ul>	<p>Bouwhoogte bij het herbouwen, handhaven of uitbreiden ifv instandhouding kan hoger gebouwd worden mits gemotiveerde afwijking.</p>
10.3.2.	<p>Terrein en reliëf</p> <p>Reliëfwijzigingen worden tot een minimum beperkt. Met uitzondering van de reliëfwijzigingen nodig voor het inrichten van fiets- en wandelpaden zijn er in deze zone enkel reliëfwijzigingen mogelijk van maximaal plus of min 1 meter tegenover het bestaande maaiveld.</p>	


10.3.3.	Garages – parkeren <ul style="list-style-type: none"><li>• Reeds vergunde parkings kunnen behouden blijven.</li><li>• Parkeren moet gegroepeerd gebeuren</li></ul>	De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen vormt de basis voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Art. 11. Zone voor park



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

<b>11.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• park</li></ul> <p>Bestemming binnen de gearceerde overdrukzone, aangeduid op het grafisch plan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• woonzorg en zorgwonen</li><li>• zorghotel</li><li>• gemeenschapsfuncties</li></ul>  <p><u>Overdruk beschermd dorpsgezicht</u> Een deel van het park is beschermd als dorpsgezicht 'Het Kasteel van de Witte Zusters van Afrika met aanpalend park' (het kasteelpark). Belangrijk hierbij is de samenhang van de groenstructuur en de bebouwde structuur. Eventuele werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met aandacht voor het behoud en het versterken van deze samenhang. Bestaande waardevolle groenelementen worden maximaal bewaard. De inrichting en nieuwe beplantingen dienen het karakter van het park te versterken.</p>	<p>De zone is bestemd voor de aanleg van openbare groenzones. De bestemming heeft betrekking op o.a. het inrichten van groene ruimten en beplanting, het voorzien van straatmeubilair, het realiseren van de noodzakelijke toegangen en ontsluiting voor niet gemotoriseerd verkeer als het aanleggen van nutsvoorzieningen en leidingen. Daarnaast zijn vormen van zachte recreatie toegelaten.</p> <p>De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het park. De zone wordt zo ingericht dat ze kan functioneren als openbare groene buitenruimte op wijkniveau met spelaccommodatie.</p> <p>De bestemmingen zijn enkel toelaatbaar indien ze geen afbreuk doen aan het aanwezige waardevol bouwkundig erfgoed</p> <p>Het beschermd dorpsgezicht 'Het Kasteel van de Witte Zusters van Afrika met aanpalend park' is op hetzelfde ogenblik vastgesteld als het beschermd monument 'Het Kasteel van de Witte Zusters van Afrika', met name 10 november 1982, dossiernummer DW000436.</p> 
	<p>Voorkooprecht Op alle percelen in de zone is een voorkooprecht van kracht, zoals beschreven in de vigerende wetgeving. De rangorde voor dit voorkooprecht is als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Stad Brugge</li><li>• Vlaams Gewest</li></ul>	
<b>11.2</b>	<b>Inrichting</b>	
11.2.1.	<p>Plaatsing van de gebouwen en constructies</p> <p>Inplanting:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de inplanting gebeurt binnen de aangeduide bebouwbare zone op het grafisch plan</li></ul>	<p>De bebouwing moet gesitueerd worden binnen de gearceerde zone die op het bestemmingsplan is aangegeven. Bij het inplanten van ene volume moet rekening gehouden</p>

	<p>Bouwdiepte hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De bouwdiepte is vrij, mits het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd.</li> </ul>	<p>worden met het bestaande groen.</p> <p>Buiten de bebouwbare zone aangeduid op het grafisch plan zone kunnen geen bebouwingen of constructies opgericht worden.</p>
11.2.2.	<p>Terreinbezetting – bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De maximale bezettingsgraad is 70%, inclusief bijgebouwen van de bebouwbare zone aangeduid op het grafisch plan.</li> <li>Minimaal 60% van de onbebouwde ruimte binnen de bebouwbare zone aangeduid op het grafisch plan moet onverhard blijven</li> </ul>  <ul style="list-style-type: none"> <li>In de volledige zone 11, met uitzondering van de gearceerde zone, mag maximum 10% verhard worden. Dit omvat alle wegen en paden, alsook eventuele verharding voor terrassen en andere verhardingen. Brandwegen en een openbaar sportveld maken hier geen deel van uit. De terreinbezetting wordt percentsgewijze uitgedrukt t.o.v. het deel van het bouwperceel gelegen binnen deze zone.</li> </ul>	<p>Enkel volgende constructies zijn toegestaan in de zone voor park:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>kleine constructies t.b.v. openbare nutsvoorzieningen (bushokjes, postbussen, straatmeubilair e.d.),</li> <li>kleinschalig parkmeubilair (zitbanken, verlichting, kiosk, speeltoestellen, e.d.),</li> <li>kleinschalige sportinfrastructuur ondersteunend aan recreatieve functies.</li> <li>Spelaccommodatie.</li> </ul> <p>De ligging van verhardingen is vrij te bepalen. Er dient wel rekening gehouden te worden met de overdrukken op deze zone en de bijhorende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De overdruk het beschermd dorpsgezicht.</li> <li>Overdruk bebouwingszone</li> <li>De overdruk fiets- en voetgangersverbinding.</li> </ul> <p>Het verhardingsmateriaal is afhankelijk van de functie van de verharding:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De verhardingen bestemd voor fietsverkeer worden aangelegd in een voor fietsers comfortabel materiaal.</li> <li>Een sportveld wordt aangelegd met de daartoe vereiste specifieke bodemverharding.</li> <li>De overige verhardingen worden aangelegd in een niet-monoliet kleinschalig materiaal.</li> </ul>
<b>11.3.</b>	<b>Bouwvoorschriften</b>	
11.3.1.	<p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bouwhoogte: maximaal 3 bouwlagen + een accentvolume</li> </ul>	
11.3.2.	<p>Terrein en reliëf</p> <p>Reliëfwijzigingen worden tot een minimum beperkt. Met uitzondering van de reliëfwijzigingen nodig voor het inrichten van fiets- en wandelpaden zijn er in deze zone enkel reliëfwijzigingen mogelijk van maximaal plus of min 1 m tegenover het bestaande maaiveld.</p>	
	<p>Vormgeving</p> <p>Hierbij komen volgende criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>kwalitatief en duurzaam</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van het stedenbouwkundige en architecturale ontwerp, energie-efficiëntie en duurzaamheid, economische efficiëntie</li> </ul> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dakvorm vrij</li> <li>De dakhelling voor hellende daken bedraagt minimaal 30°, maximaal 60°. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen.</li> </ul>	
	<p>Materialen</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <p>Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten.</p>	
	<p>Erfscheidings</p> <p>Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 meter hoog.</p>	<p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag.</p>
11.3.3.	<p>Garages – parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parkeren, zowel ondergronds als bovengronds wordt enkel toegestaan in de bebouwbare zone, aangeduid op het grafisch plan. Gemotoriseerd verkeer wordt ontsloten via de Heidelbergstraat</li> <li>Inpandig parkeren wordt uitsluitend in het hoofdvolume toegestaan.</li> <li>Parkeren moet gegroepeerd gebeuren</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>

Categorie 8: Lijninfrastructuur

**Art. 12. Zone voor wegenis**



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

<b>12.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting.</p> <p>Parkeren is in deze zone toegelaten.</p> <p>Niet verharde delen van de zone worden aangelegd met groen.</p>	<p>Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut: elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, etc.</p> <p>Langs alle wegen kunnen beplantingen en hoogstambomen voorzien worden.</p> <p>Het bestaand bomenbestand bij de overige straten moet worden behouden en aangevuld waar nodig. Aanbevolen is om waar mogelijk plaatsgeschikte laan- en straatbomen aan te planten.</p>
<b>12.2</b>	<b>Inrichting</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid.</li><li>• De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan.</li></ul>	
12.2.1.	<b>Ondergronds parkeren</b> Het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren.	De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen vormt de basis voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.

Categorie 9: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

**Art. 13. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen**



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

<p><b>13.1</b></p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeenschapsvoorzieningen en -diensten</li> <li>• Wonen gekoppeld aan gemeenschapsvoorzieningen</li> </ul> <p>De zone is bestemd voor openbare dienstverlening en voorzieningen. De bestemming heeft betrekking op functies van openbaar nut, in het bijzonder dienstverlenende activiteiten zowel op het vlak van algemene dienstverlening, als op het vlak van onderwijs, cultuur en educatie.</p> <p>Nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Horeca</li> <li>• recreatie</li> <li>• zorgwonen</li> <li>• gastenkamers</li> <li>• vrije beroepen aansluitend bij een woning</li> </ul>	<p>Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen. Wonen gekoppeld aan een gemeenschapsvoorziening worden toegestaan als hoofdbestemming.</p> <p>Binnen deze zone worden gemeenschapsvoorzieningen en -diensten zoals onderwijs, religie, wijkzaal, dienstencentrum, jeugdlokaal, kinderopvang, culturele centra, kantoren, verzorging, tentoonstellingsruimten, feestzaal... toegestaan.</p> <p>Wonen gekoppeld aan gemeenschapsvoorzieningen kunnen zijn: conciërgewoning, directeurswoning, internaat,...</p> <p>Horeca en recreatie aansluitend bij de zone met gemengde bestemming en het Boudewijnpark wordt als nevenbestemming toegestaan.</p> <p>Zorgwonen, gastenkamers en vrije beroepen die aansluiten bij een woning worden als nevenbestemming toegestaan.</p>
<p><b>13.2</b></p> <p>13.2.1.</p>	<p><b>Inrichting</b></p> <p>Plaatsing van de gebouwen en constructies</p> <p>Bouwworm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bouwen in gesloten, halfopen of open orde zijn toegelaten. De gebouwen dienen ingeval van halfopen bebouwing deze bebouwingsvorm te handhaven.</li> </ul> <p>Inplanting voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• voorbouwlijn: minimaal 5 meter van de rooilijn</li> </ul> <p>Inplanting achtergevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 45° regel</li> </ul> <p>Inplanting zijgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 45° regel</li> </ul> <p>Bouwdiepte hoofdgebouw:</p>	<p>De (her)inrichting van het gebied gebeurt aan de hand van een inrichtingsstudie voor de volledige zone voorgemeenschapsvoorzieningen. Volgende uitgangspunten moeten opgenomen worden in de visie van het inrichtingsstudie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bebouwing binnen de zone wordt heeft een volwaardig gezicht naar alle omliggende straten (Sint-Michielslaan, Sint-Godelievelaan, Sint-Arnolduslaan)</li> <li>• De hoofdtoegang voor gemeenschapsvoorzieningen binnen deze zone bevindt zich aan de Sint-Michielslaan.</li> </ul> <p>De inplanting van de voorgevel is altijd onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder.</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</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>De bouwdiepte is vrij, mits het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd.</li> </ul> <p>Inplanting bijgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 meter tegenover de perceelsgrenzen of waar koppeling mogelijk is op de perceelsgrens</li> </ul>	bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.
13.2.2.	<p>Terreinbezetting - bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Maximaal 60% bebouwingsgraad, inclusief bijgebouwen</li> <li>Minimaal 25% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven</li> </ul>	
<b>13.3</b>	<b>Bouwvoorschriften</b>	
13.3.1.	<p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 bouwlagen + een accentvolume of een hellend dak (dakbasis maximaal 10 meter vanaf de voorgevellijn)</li> </ul>	Er moet afgebouwd worden naar de woningen in de Sint-Godelievelaan toe. Dit tot men op een stedenbouwkundige aanvaardbare hoogte en op een aanvaardbare afstand van de perceelsgrenzen komt.
13.3.2.	<p>Vormgeving</p> <p>Hierbij komen volgende criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>kwalitatief en duurzaam</li> <li>er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van het stedenbouwkundige en architecturale ontwerp, energie-efficiëntie en duurzaamheid, economische efficiëntie</li> </ul> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plat en/of hellend</li> <li>Bij het voorzien van een hellend dak mag de totale hoogte van de nok niet hoger komen dan het maximaal toegelaten aantal bouwlagen (met hun respectievelijke hoogte) vermeerderd met 3,00 m. De nokrichting is vrij te bepalen mits verantwoord in het straatbeeld</li> </ul>	
13.3.3.	<p>Materialen</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten.</li> </ul>	
13.3.5.	<p>Erfscheidingsen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Groenbuffer minimaal 5m t.o.v. achterperceelsgrens bestaande bebouwing</li> </ul>	

	<p>(woningen) Sint-Godelievelaan en 't Kloosterhof.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 meter hoog.</li> </ul>	
13.3.6.	<p>Garages – parkeren</p> <p>De behoefte aan parkeerplaatsen dient op eigen terrein te worden voorzien bij voorkeur in pandig en/of- ondergronds parkeren. Binnen de toegelaten verharding kan parkeren gegroepeerd bovengronds.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Waar mogelijk fietsenberging integreren in het gebouw</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> <p>Een mobiliteitsstudie (schoolvervoersplan) dient toegevoegd aan dit project waarbij heel duidelijk de bestaande parkings op gebied van bezetting worden in kaart gebracht en verder de visie van de bezetting van de nieuwe parkings wordt geïntegreerd in een totale toekomstvisie rond parkeren op de site, zonder het parkeren op de aanpalende gronden te hypothekeren. Hierop dient de nieuwe aanvoer en afvoer van wagens in kaart gebracht, zowel op gebied van maximum capaciteit op piekuren als op de verschillende tijdstippen van zowel een weekdag, een woensdagnamiddag als een weekenddag.</p>

## OVERDRUKKEN/OVERIGE AANDUIDINGEN

### Art. 14. Overdruk waterloop – non aedificandi



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

<b>14.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	De waterloop met bijhorende zone non-aedificandi is indicatief aangeduid op het grafisch plan.	Deze aanduiding geeft de loop van de Leiselebeek (categorie 3) en de zone non aedificandi, of de niet-bebouwbare zone, aan. De aanduiding is indicatief en kan verschuiven ten gevolge van de natuurlijke meandering van de waterloop.
<b>14.2</b>	<b>Inrichting</b>	
	<p>De zone non aedificandi vormt een bouwvrije zone als ruimingszone bij de Leiselebeek.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• In de op het plan aangeduide zone mogen geen constructies, hoge beplantingen of afsluitingen, verhardingen enz. opgericht worden. De afstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste planten tot de taludinsteeke van de waterloop en/of de rand van de overwelving moet minstens 5 meter bedragen, zowel op de linker- als de rechteroever zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimingsproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft conform de geldende wetgeving betreffende de onbevaarbare waterlopen.</li><li>• In de strook van 5 meter langs de waterloop kunnen zonder schriftelijke machtiging geen obstakels voor ruimingswerken opgericht worden</li><li>• In de strook van 5 meter kunnen wel fiets- en wandelpaden</li></ul>	<p>Het plangebied behoort de Brugse Polder. In het gebied bevindt zich de onbevaarbare waterloop 'Leiselebeek' (VHag 2608). Het is een waterloop van derde categorie. Langs de Leiselebeek wordt een bouwvrije zone ingetekend die vrij moet blijven van bebouwing en hoge beplantingen, met het oog op het onderhoud en de ruiming van de beek. Uitzondering hierop wordt enkel toegelaten voor bestaande constructies. Indien deze om eender welke reden verwijderd worden dienen de voorschriften te worden toegepast. De natuurverbindende functie van de zones langs de beek moet behouden en/of hersteld worden. Ruimingen worden eveneens bekeken in het licht van het bermdecreet, waarbij ook de code voor de goede natuurpraktijk van toepassing is. In gevolge artikel 17 van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen moeten de aangelanden, gebruikers en de eigenaars van kunstwerken op de waterloop doorgang verlenen aan de personeelsleden, aan de werklieden of andere met de uitvoering van de werken belaste personen. Op hun gronden of eigendom mogen de uit de bedding van de waterloop opgehaalde voorwerpen en de voor de uitvoering van de werken nodige materialen, gereedschappen en werktuigen geplaatst worden. Instandhoudingswerken van de bestaande vergunde bebouwing binnen de zone non-aedificandi zijn toegestaan. Indien de bestaande bebouwing opnieuw opgebouwd wordt, gelden de regels van de zone non-aedificandi. Waardevolle bomen en beplanting binnen de zone non-aedificandi blijven behouden. Bij sterfte van een boom mag een nieuwe boom aangeplant worden.</p>

**Art. 15. Overdruk fiets- en voetgangersverbinding** 

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

<b>15.1</b>	<b>Overdruk fiets- en voetgangersverbinding</b>	
	<p>Verbinding voor <b>langzaam verkeer</b> (fietsers en voetgangers).</p> <p>De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd in functie van zacht verkeer (fietsers, voetgangers, ...). Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan, behoudens verkeer in functie van beheer en toegang tot parking.</p> <p>Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend.</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>Ontsluiting van nieuwe projecten gebeurt steeds in overleg met de wegbeheerder van aanpalende wegen.</p>
<b>15.2</b>	<b>Inrichting</b>	
	<p>De fiets- en voetgangersverbinding voldoen aan volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heeft een minimale vrije breedte van 2,50 meter</li> <li>• kan niet gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer</li> <li>• het tracé is continu</li> <li>• toegankelijk voor mensen met een handicap</li> <li>• behorend tot het openbaar domein</li> <li>• voldoende verlicht</li> <li>• nooit ingesloten tussen twee gesloten wanden</li> </ul>	<p>De minimale breedte van de paden bedraagt 2,5meter. De gebruikte materialen voor deze verbinding garanderen een comfortabel gebruik en wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. De nodige inrichtingsmaatregelen dienen getroffen te worden zodat de weg niet door gemotoriseerd verkeer gebruikt kan worden.</p> <p>Langsheen het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting nutsleidingen en straatmeubilair, etc. toegestaan.</p>

**Art. 16. Overdruk verbinding gemotoriseerd verkeer**

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

<b>16.1</b>	<b>Overdruk gemotoriseerde verbinding</b>	
	<p>Verbinding voor <b>gemotoriseerd verkeer</b></p> <p>Deze aanduiding geeft de mogelijke ontsluitingen weer. De aanduiding is indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de betreffende zone, aangegeven door de grondkleur. De ligging bevindt zich maximaal op 15,00m van de as van de plan aangeduide indicatieve verbinding.</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>Nog aan te leggen wegenis doorheen projectzones, niet verplicht aan te leggen.</p> <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. Deze ontsluitingen zijn toegankelijk zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor voetgangers en fietsers.</p> <p>Ontsluiting van nieuwe projecten gebeurt steeds in overleg met de wegbeheerder van aanpalende wegen.</p>
<b>16.2</b>	<b>Inrichting</b>	
	<p>Alle werken, handelingen en constructies in functie van de aanleg en het functioneren van deze wegen zijn toegelaten.</p> <p>Parkeren is toegelaten. In deze zone is het toegestaan kleine constructies op te richten t.b.v. openbare nutsvoorzieningen, zoals bushokjes, postbussen, telefooncellen, 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 weggebruiker.</p> <p>Niet verharde delen van de zone worden aangelegd met groen. Langs alle wegen kunnen beplantingen en hoogstambomen voorzien worden.</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>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>



**Art. 17. Overdruk opgaand groen**

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

<b>17.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	De groenstructuren zijn verplicht aan te planten. De aanduiding is indicatief en kan verschuiven in functie van de inrichting van de zone. De groenstructuren bevinden zich op maximaal 10 meter van de indicatieve aanduiding.	De overdruk opgaand groen wordt aangeduid aan het 't Kloosterhof en Leiselebeek. De overdruk geeft op indicatieve wijze de gewenste groenstructuur aan.
<b>17.2</b>	<b>Inrichting</b>	
	Het opgaand groen bestaat minimaal uit de aanleg van bomenrijen met minimaal 1 boom per 10 lopende meter. Bestaande bomen dienen optimaal behouden te blijven. Bij ziekte of afsterven moeten ze vervangen worden door minimaal een gelijkwaardig exemplaar.	De aangeduide groenstructuren moeten gerealiseerd worden maar de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de zone aangegeven door de grondkleur. De groenstructuur zal zeker bestaan uit de aanleg van bomenrijen met minimaal 1 boom per 10 lopende meter. Een gelijkwaardig exemplaar is een boom van dezelfde soort met vergelijkbare omvang. Er kan ook geopteerd worden voor een duurzamer soort of een soort en omvang die beter afgestemd is op de omgeving.

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

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

<b>18.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	Panden met architectuurhistorische waarde	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
<b>18.2</b>	<b>Inrichting</b>	
	<p>Deze gebouwen hebben een architectuurhistorische waarde.</p> <p>Zonder dat er afbreuk gedaan wordt aan het monument 'Het Kasteel van de Witte Zusters van Afrika' (het Leiselekasteel) zijn alle werken toegelaten voor het duurzaam behoud, de instandhouding en het onderhoud ervan.</p> <p>Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten in functie staan van een maximaal behoud van het authentieke karakter, de architectuur- en/of (kunst)historische waardevolle elementen (zowel exterieur als interieur) met voldoende aandacht voor het behoud van de omringende context</p>	<p>Onder gebouwen met architectuurhistorische waarde worden gebouwen of constructies verstaan die zich onderscheiden in hun omgeving door een combinatie van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"><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>Deze worden voorgelegd en geadviseerd door de dienst Ruimtelijke Ordening van de Stad.</p>

**Art. 19. Stadslandschappelijk waardevol bouwkundig erfgoed**



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

<b>19.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	Zone met stadslandschappelijke waarde	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
<b>19.2</b>	<b>Inrichting</b>	
	<p>Deze gebouwen hebben een stadslandschappelijke waarde.</p> <p><u>Zone A</u> Ten Walle nummer 9. Voormalige kasteelhoeve bij kasteel "Leyssebeek" (cf. Heidelbergstraat nummer 78). Langwerpig, vermoedelijk 19de-eeuws boerenhuis van beschilderde baksteen onder pannen zadeldak. Aandacht voor de kleinschaligheid en de relatie met het aanliggende kasteel en park.</p> <p>Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met respect voor de stadslandschappelijke waarde. Nieuwbouw is enkel toegelaten als er een meerwaarde ontstaat voor de omgeving.</p>	<p>Een object, gebouw of geheel is onlosmakend met zijn landschappelijke, stedenbouwkundige en/of architecturale context verbonden. De context bepaalt dan ook in grote mate de overlevingskansen en de zinvolle vrijwaring van erfgoed. Binnen deze categorie worden twee groepen onderscheiden:</p> <p>a. Beeldbepalende gebouwen, objecten of elementen in een specifieke ruimtelijke context van een landschap, met name stedenbouwkundige bakens of herkenningspunten binnen een bepaald landschap (kapelletjes, bruggen, hoeves met omgeving,...)</p> <p>b. Aaneenschakelingen van verschillende gebouwen met elk een geringe tot hoge intrinsieke waarde die als geheel de som van de delen overschrijden.</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>-</li> <li>- ...</li> </ul> <p>Aanvragen/panden die gelegen zijn binnen de aangeduide zone moeten worden voorgelegd en geadviseerd door de dienst Ruimtelijke Ordening van de Stad.</p>