

217

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Jan Breydellaan

II verordenende voorschriften

Definitief
november 2014

B R U
G G E

Sabine Liebaert, Dienst Ruimtelijke Ordening, Sector West

Tristan Gobyn, Dienst Ruimtelijke Ordening, Sector West

Sil Goossens, ruimtelijk planner, Grontmij

Melinda Godderis, tekenaar-ontwerper, Grontmij

WERELDERFGOEDSTAD

Voorlopig vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van ...

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 ... tot en met ...

Namens Johan COENS, Stadssecretaris
i.o. de Bureauchef

De Burgemeester

Eddy FRANCKAERT

Renaat LANDUYT

Definitief vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van ...

Namens Johan COENS, Stadssecretaris
i.o. de Bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

André VAN NIEUWKERKE

Verantwoordelijk Ruimtelijke Planner ...

Sil GOOSSENS
Grontmij Belgium NV

Verantwoording

Titel : RUP Jan Breydellaan
Subtitel : Verordenende voorschriften
Projectnummer :
Referentienummer : 295012
Revisie : 06
Datum : November 2014

Auteur(s) : Sil Goossens
E-mail adres : Sil.goossens@grontmij.be
Gecontroleerd door : SGO
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door :
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Belgium NV
Meersstraat 138 A
B-9000 Gent
T +32 9 240 10 15
F +32 9 241 59 30
gent@grontmij.be
www.grontmij.be

LEGENDE

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 0	Algemeen	6
-----------	----------	-------	---

SPECIEKE BEPALINGEN

Artikel 1	Zone 1 – Voor wonen en voorzieningen.....	19
Artikel 2	Zone 2 – Centrumzone.....	24
Artikel 3	Zone 3 – Zone voor aaneengesloten bebouwing.....	28
Artikel 4	Zone 4 – Zone voor open bebouwing.....	33
Artikel 5	Zone 5 – Zone voor handel- en kantoorfcts en/of wonen in open bebouwing	36
Artikel 6	Zone 6 – Zone voor garages/opslagplaatsen en/of tuinen.....	41
Artikel 7	Zone 7 – Projectzone Site Moritoen.....	43
Artikel 8	Zone 8 – Zone voor openbare wegenis.....	47
Artikel 9	Zone 9 – Zone voor openbaar groen.....	48
Artikel 10	Zone 10 – Zone voor spoorinfrastructuur.....	53
Artikel 11	Zone 11 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen.....	54
Artikel 12	Zone 12 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en /of recreatie	58

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 ALGEMENE BEPALINGEN

0. Algemeen

0.1	<p><u>Goede ruimtelijke ordening</u></p> <p>Er moet steeds gestreefd worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.</p>	<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.</p>
0.2	<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</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>


	moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.	
0.3	<p><u>Bestaande handelsactiviteiten $\geq 400\text{m}^2$</u></p> <p>Handelsactiviteiten verenigbaar met de omgeving, met een 'netto-handelsoppervlakte' van meer dan 400m^2, 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 400m^2 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>
0.4	<p><u>Inplantingen van openbaar nut</u></p> <p>Het oprichten van infrastructuur voor openbaar nut of het voorzien van fiets- en wandeldoorsteken is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming of inrichtingsvoorschriften. De inplanting mag de globale bestemming van de betreffende zone niet verhinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p>	<p><i>codex regelt dat mag afgeweken worden, met dit voorschrift zorgen we ervoor dat voor dergelijke infrastructuur een vergunning kan afgeleverd worden zonder openbaar onderzoek omdat niet moet afgeweken worden</i></p> <p>Voorbeeld van inplanting van openbaar nut die volgens dit voorschrift mogelijk is: elektriciteitscabine.</p> <p>De verklarende en gemotiveerde nota betreft bij deze een louter informatief document</p>
0.5	<p><u>Materialen</u></p> <p>De materialen waarin gebouwen en constructies binnen het plangebied worden opgetrokken, dienen een evenwicht te omvatten tussen enerzijds functionaliteit en anderzijds esthetische beleving. Ze moeten qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.</p>	
0.6	<p><u>Inventaris van het onroerend erfgoed</u></p> <p>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>Deze worden voorgelegd en geadviseerd door de diensten van de Stad en de Vlaamse overheid die bevoegd zijn voor de zorg voor het onroerend erfgoed.</p> <p>Aangezien de visie op onroerend erfgoed doorheen de jaren evolueert en het</p>

	<p>Alle vergunningsplichtige werken volgens de gemeentelijke verordening moeten aangevraagd worden.</p>	<p>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> <p>Vergunningsplichtige werken zoals gevelwerken, onmantelingswerken,...</p>
0.7	<p><u>Waterhuishouding en integraal waterbeheer</u></p> <p>Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn steeds toegelaten.</p> <p>Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterende deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen gekoppeld aan vertraagde afvoer.</p> <p>Er moet minimaal een bouwvrije zone van 5m langs de aanwezige waterlopen binnen het plangebied worden voorzien als erf dienstbaarheid voor onderhoud van de waterloop.</p>	<p>In zone 9III en zone 7 is de Vestingsgracht gelegen. Het voorschrift is minimum van toepassing op deze zones.</p>
0.8	<p><u>Bemaling</u></p> <p>Indien bemaling noodzakelijk is, moet de bemalingsstraal ten minste beperkt zijn tot de grens van de zeer gevoelige zone voor grondwaterstroming in de nabijheid van de Vesten.</p>	<p>Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn bij het inrichten van een ondergrondse garage indien toegelaten binnen de zone.</p>
0.9	<p><u>Herstel historische omwalling Brugge</u></p>	<p>Op sommige plaatsen zijn de contouren van de oorspronkelijke vijfhoekige bastions en de vestingwal met de vestinggracht nog zichtbaar, zoals binnen zone 9III en zone 7.</p>

	Alle werken in functie van het herstellen/zichtbaar maken van de historische omwalling zijn mogelijk binnen alle zones van dit RUP.	Deze contouren zijn soms wel op de luchtfoto zichtbaar , maar niet meer ter plaatse.
0.10	<u>Geluidswerende maatregelen</u> Geluidswerende maatregelen zijn steeds en in alle zones mogelijk.	In de nabije toekomst is er een derde spoor gepland bij de huidige spoorlijn. In functie van de bestaande en toekomstige hinder worden alle geluidswerende maatregelen mogelijk gemaakt.
0.11	<u>Materiaalgebruik</u> Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn.	
0.12	<u>Publiciteit</u> De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.	
0.13	<u>Woonkwaliteit, privacy, lichten en zichten</u> De inplanting van de gebouwen moet rekening houden met de noodzakelijke woonkwaliteit, privacy en lichten en zichten van de burens. In functie hiervan kunnen bijkomende, plaatsgebonden beperkingen gelden voor de inplanting en de vorm van de bouwvolumes.	
0.14	<u>Voortuinstroken</u> De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruijme tussen het openbaar domein en de hoofdfunctie van de gebouwen. Ze mogen slechts ingericht worden op min. 0,5m van het openbaar domein. Afsluitingen worden uitgevoerd met streekeigen levende hagen en zijn maximaal 0,80 m hoog.	Indien ze op de grens met het openbaar domein worden ingeplant, zouden zij door overhangende takken een deel van het openbaar domein innemen.
0.15	<u>Uitbreiding van het maximaal gabariet</u> Uitbreiding van het maximaal gabariet qua kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte aan de straatzijde zijn mogelijk in functie van een goede aansluiting bij het aanpalende gebouw.	




	Terminologie	
0.16	<p><u>Definitie - Nevenbestemming</u></p> <p>Nevenbestemmingen van bouwzones zijn deze waarvoor minder dan 50% van de vloeroppervlakte is bestemd voor de betrokken zone(s).</p>	
0.17	<p><u>Definitie – Terreinbezetting</u></p> <p>Verhouding van de totale bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele en/of economische eenheid vormen) ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt procentueel uitgedrukt.</p> <p>Als bebouwde oppervlakte wordt in rekening gebracht de orthogonale projectie van de gebouwen (alle uitsteeksels zoals een balkon, luifels, ... inbegrepen) op het horizontale vlak. Verhardingen en ondergrondse constructies worden niet meegerekend bij de terreinbezetting, wel bij de maximale toegelaten verharding.</p>	
0.18	<p><u>Definitie - Nachtwinkels</u></p> <p>Onder nachtwinkels wordt verstaan;</p> <p>Een handelszaak die :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ingeschreven is in de kruispuntbank van ondernemingen uitsluitend onder de rubriek “verkoop van algemene voedingswaren en huishoudelijke artikelen” • kleinere oppervlakte heeft dan 150m² • op een duidelijke en permanente manier de vermelding “nachtwinkel” draagt of geopend blijft na 22.00 uur. 	<p>Cfr. Wet dd. 10 november 2006 betreffende de openingsuren in handel, ambacht en dienstverlening, artikel 2, 9^o.</p>
0.19	<p><u>Definitie – bijgebouwen</u></p> <p>Onder bijgebouwen wordt verstaan, alle constructies die niet bestemd zijn om te verblijven.</p>	<p>Hieronder vallen oa. Bergingen, stallingen, carports, garages die opgericht worden in een niet door het hoofdgebouw bebouwde zone.</p>

0.20	<p><u>Definitie – bouwdiepte</u></p> <p>Afstand tussen de voorbouwlijn en de verst verwijderde achtergevel deel uitmakend van het hoofdgebouw.</p>	
0.21	<p><u>Definitie – bouwhoogte</u></p> <p>Bij bestaande bebouwing: hoogte van een gebouw, gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan het peil van de goot aan de straatgevel; technische constructies worden niet als bouwlaag beschouwd.</p> <p>Bij nieuwbouw: hoogte van een gebouw bepaald aan de hand van het aantal bouwlagen.</p>	
0.22	<p><u>Definitie gastenkamer</u></p> <p>Per definitie gaat het om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een gastenkamerexploitatie telt één tot max. 15 afgescheiden en uitgeruste kamers waar maximaal 32 toeristen kunnen overnachten. • De kamers maken deel uit van de ééngezinswoning van de exploitant of liggen in de aanpalende bijgebouwen van deze woning. • De exploitant heeft zijn hoofdverblijfplaats in het toeristisch logies. Er is één gastenkamerexploitatie mogelijk per eengezinswoning en aanpalende gebouwen. • De ruimte waar de logerende toeristen terecht kunnen voor ontbijt en andere maaltijden is niet toegankelijk voor derden en kan dus geen enkele vorm van café of restaurant aannemen. <p>De gastenkamers (hoeveel het er ook zijn) dienen steeds ondergeschikt te zijn aan het wonen.</p>	<p>Deze definitie is bepaald door het Vlaams Logiedecreet.</p>
0.23	<p><u>Definitie – kleinschalige detailhandel</u></p> <p>Een winkel met een netto-handelsoppervlakte kleiner dan 400m².</p>	
0.24	<p><u>Definitie – reca</u></p> <p>Reca staat voor restaurants en café's.</p>	

0.25	<p><u>Definitie - diensten</u></p> <p>Onder diensten worden zowel woonondersteunende diensten als commerciële dienstverlening verstaan.</p>	<p>Onder commerciële dienstverlening wordt verstaan: hier o.a. kapsalon, bank, reisbureau,...)</p> <p>Onder woonondersteunende diensten worden verstaan: kinderopvang, strijkatelier, woonzorgcentrum,...</p>
0.25	<p><u>Definitie - rotatieparking</u></p> <p>Een rotatieparking is een geheel van parkeerplaatsen dat niet als bezoekersparkeerplaatsen kan worden beschouwd en dat, eventueel tegen betaling, voor iedereen toegankelijk is voor de tijdelijke stalling van wagens.</p>	
Overdrukzones		
0.26	<p><u>Gebouwen met architectuurhistorische waarde</u></p> <div data-bbox="286 767 506 842" style="text-align: center;">  </div> <p>(symbolische aanduiding)</p> <p>Deze gebouwen hebben een hoge architectuurhistorische waarde.</p>	<p>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur</p> <p>Onder gebouwen met architectuurhistorische waarde worden gebouwen of constructies verstaan die zich onderscheiden in hun omgeving door een combinatie van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • erfgoedwaarde (historische, artistieke, industrieel-archeologische, volkskundige, wetenschappelijke of algemeen socio-culturele waarde); • gaafheid binnen een bepaalde architectuur; • typologie; • zeldzaamheidswaarde; • homogeniteit; • waardevol interieur(elementen); • ruimtelijke context;

	<p>Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten in functie staan van een maximaal behoud van het authentieke karakter en de architectuurhistorische waardevolle elementen (zowel exterieur als interieur).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ... <p>Deze worden voorgelegd en geadviseerd door de dienst Ruimtelijke Ordening van de Stad.</p>
<p>0.27</p>	<p><u>Gebouwen met stadslandschappelijke waarde</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin: 10px 0;"> <p style="font-size: 2em; margin: 0;">A B</p> </div> <p>(symbolische aanduiding)</p> <p>Deze gebouwen hebben een stadslandschappelijke waarde.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone A: Gevelrij ingenomen door magazijnen van 1922 naar ontwerp van architect Amédée Dollé (Brugge). Verankerde rode baksteenbouw met deels witbeschilderde puntgevels. Aandacht voor de schaal en ritmering. • Zone B: Gistelse Steenweg nr. 8 tot en met 14. De panden maken deel uit van de historische invalsweg tot Brugge. De rij bestaat uit eclectisch interbellum woonhuizen en winkel met rijk uitgewerkte gevels. Aandacht voor de ritmering, materialisatie en architecturaal uitzicht. 	<p>Deze gebouwen behoren tot een rij of een straatbeeld en hebben in hun geheel een stadslandschappelijke waarde.</p> <p>Een object, gebouw of geheel is 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> <ol style="list-style-type: none"> a. Beeldbepalende gebouwen, objecten of elementen in een specifieke ruimtelijke context van een landschap, met name stedenbouwkundige bakens of herkenningspunten binnen een bepaald landschap (kapelletjes, bruggen, hoeves met omgeving,...) b. Aaneenschakelingen van verschillende gebouwen met elk een geringe tot hoge intrinsieke waarde die als geheel de som van de delen overschrijden. <p>De stadslandschappelijke waarde wordt bepaald door volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erfgoedwaarde van zowel de onderdelen als het geheel (historische, artistieke, industrieel-archeologische, volkskundige, wetenschappelijke of algemeen socio-culturele waarde); • Bewaringstoestand van het geheel; • samenhang in de omgeving door traditionele opbouw, materiaalgebruik, stijl, gevelopbouw, ritmiek en schaal;

	<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>	<ul style="list-style-type: none"> • homogeniteit; • ... <p>Deze worden voorgelegd en geadviseerd door de dienst Ruimtelijke Ordening van de Stad.</p>
0.28	<p><u>Unesco werelderfgoedzone</u></p>  <p>(symbolische aanduiding)</p> <p>Deze aanduiding geeft de bufferzone rondom de historische Brugse binnenstad, aangeduid als UNESCO- werelderfgoed, weer. Door de nabijheid van het UNESCO-werelderfgoed zal voor alle werken en handelingen binnen de bufferzone, het advies van de bevoegde instanties worden ingewonnen.</p> <p>Onderstaande bepalingen gelden voor de zones met deze overdruk:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor constructies met een zekere hoogte moet het aanvraagdossier een studie bevatten met de visuele impact op de zichtlijnen vanuit en naar het werelderfgoed van de geplande constructie. • Binnen de bufferzone betreft het constructies met een hoogte vanaf 20,00m. Buiten de bufferzone betreft het constructies met een hoogte vanaf 30,00m. • 	<p>De volledige Brugse binnenstad is door UNESCO (United Nations Educational Scientific and Cultural Organisation) beschermd als Werelderfgoed. Binnen het UNESCO-gebied gelden strikte maatregelen die het waardevolle en beeldbepalende karakter van de historische kern beschermen. Rondom deze zone wordt een bufferzone aangeduid waarbinnen extra maatregelen gelden, gezien deze zone direct aansluit bij het UNESCO-gebied.</p>
0.29	<p><u>Overdruk: Meergezinswoningen</u></p>  <p>(symbolische aanduiding)</p> <p>In bepaalde zones worden meergezinswoningen over het algemeen niet toegelaten,</p>	

	<p>tenzij in uitzonderlijk gevallen. Deze worden in overdruk aangeduid op het grafisch plan.</p>	
0.30	<p><u>Indicatieve aanduiding 'verbinding fiets- en voetgangers- en dienstenverkeer'</u></p>  <p>(symbolische aanduiding)</p> <p>Ter hoogte van de indicatieve aanduiding 'verbinding fiets- voet en dienstenverkeer' verkeer moet een ontsluitingsweg worden ingericht met een minimale berijdbare breedte van 5m.</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.</p>	
0.31	<p><u>Indicatieve aanduiding 'verbinding gemotoriseerd verkeer'</u></p>  <p>(symbolische aanduiding)</p> <p>Ter hoogte van de indicatieve aanduiding 'verbinding gemotoriseerd verkeer' moet een ontsluitingsweg worden ingericht met een minimale berijdbare breedte van 5m.</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.</p>	
0.33	<p><u>Uiterste Voorbouwlijn</u></p>  <p>(symbolische aanduiding)</p>	

	De uiterste voorbouwlijn is gelijk aan de rooilijn, tenzij anders aangeduid op het grafisch plan.	
0.34	<p><u>Plaatsing van gebouwen</u></p>  <p>(Symbolische aanduiding)</p> <p>Binnen de bestemmingszone waar deze overduk zich bevindt kan enkel bebouwd worden binnen de grenzen van de overdrukzone.</p>	
0.35	<p><u>Landschappelijke inplanting</u></p>  <p>(symbolische aanduiding)</p> <p>Ter hoogte van de plangrens van Projectsite Moritoen, zone 9III en zone 11 met de Vesten, moet een landschappelijke overgang nagestreefd worden.</p>	
0.36	<p><u>Projectzone Villa Maria</u></p>  <p>(symbolische aanduiding)</p> <p>Het betreft een overdruk in functie van een gebied waarin een projectzone kan worden ontwikkeld waarvan meerdere percelen deel uitmaken, hierbij worden dan wel extra voorwaarden opgelegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> De bruto-handelsoppervlakte mag binnen het volledige gedeelte van bestemmingszone 2 'Centrumzone' waarover deze overdruk is gelegen, maximaal 4950m² bedragen. <p>Binnen de andere bestemmingszones blijven desbetreffende</p>	

<p>bestemmingsvoorschriften gelden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale toegelaten bovengrondse terreinbezetting bedraagt 60%. • Ten minste 20% van het perceel moet worden ingericht als niet verharde, groene ruimte. Het moet gaan om grote aaneensluitende groene zones, niet om restruimtes. • De inrichting van een nieuwe parking moet gepaard gaan met de inrichting van min. 1 boom per 5 parkeerplaatsen, tenzij een ondergrondse parking wordt ingericht. • Het inrichten van garageboxen is niet toegestaan. • De behoefte aan parkeerplaatsen voor klanten én werknemers dient op eigen terrein te worden opgelost. • De inrichting van een rotatieparking is niet toegelaten. • Bij herbouw van meer dan 50 % van de bebouwing, uitbreiding/reorganisatie van het huidige terrein, of een uitbreiding van de oppervlakte aan bebouwing van meer dan 20% van de huidige bebouwde oppervlakte geldt volgende: Verplichte inrichting van een ondergrondse garage voor minimaal 50% van de nodige parkeerplaatsen. • Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied, wordt een informatieve inrichtingsstudie gevoegd. De globale inrichtingsstudie omvat minstens een grondplan op schaal 1/250 dat en ontwerp van inrichting weergeeft voor de volledige betreffende zone met aanduiding van: <ul style="list-style-type: none"> ○ inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing ○ ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers) ○ situering en types van groene ruimten ○ inventarisatie van bestaande waardevolle groenelementen ○ situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, 	<p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen vormt de basis voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen. Hierbij wordt gestuurd naar een herinrichting volgens de lange termijnvisie zoals beschreven in de toelichtingsnota.</p> <p>Een project is bepalend voor de ontwikkeling van het gebied indien één van volgende uitspraken gelden voor de vergunningsaanvraag:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als de algemene mobiliteitsstructuur van het bouwblok moet aangepast worden • Wanneer de aanvraag meer dan 25 woongelegenheden behandelt (al dan niet gefaseerd) • Bij de ontwikkeling van een plangebied van meer dan 5000m² (al dan niet gefaseerd) • Indien de aanvraag een ondergrondse parkeergarage inhoud <p>Aan de hand van de globale inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat een kwalitatief project wordt gerealiseerd, rekening houdend met de bestaande situatie en waarbij voldoende mogelijkheden blijven om een kwalitatief project te realiseren op aanpalende delen.</p> <p>Ontsluiting van nieuwe projecten gebeurt steeds in overleg met de wegbeheerder van aanpalende wegen.</p>
---	--

	<p>parkeerplaatsen</p> <ul style="list-style-type: none">o eventuele situering van spel- en speelvelden met bijhorende accommodatieo inplanting van kleinschalige infrastructuuro de relatie met de omliggende perceleno de eventuele fasering in de realisatie van het gebied. <p>De globale inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>De globale inrichtingsstudie maakt deel uit van het aanvraagdossier en wordt zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	
--	--	--

SPECIFIEKE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN

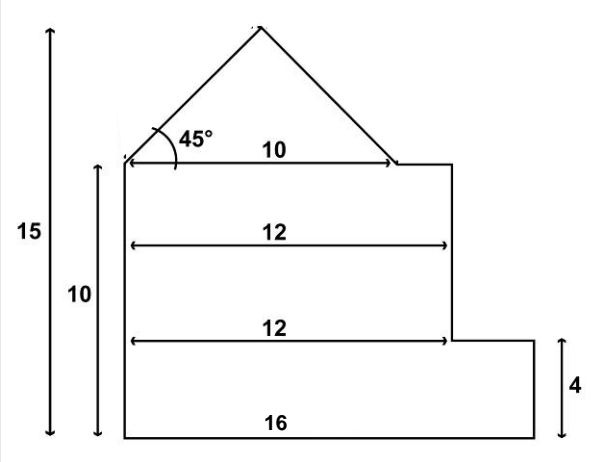
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

1.



ZONE 1 – Zone voor wonen en voorzieningen

1.1	Bestemming	
	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen • Kleinschalige kantoren • Beperkte kleinschalige detailhandel • Horeca • Vrije beroepen • diensten • Socio-culturele inrichtingen • Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen <p>Wonen moet steeds aanwezig zijn maar hoeft niet verplicht een hoofdbestemming te zijn. Meergezinswoningen zijn toegelaten.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gastenkamers <p><u>Niet toegelaten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vakantiewoningen • nachtwinkels 	<p>Zorgwonen of een project voor begeleid wonen is mogelijk binnen de opgegeven toegelaten bestemmingen.</p> <p>Onder beperkte kleinschalige detailhandel wordt verstaan, een beperking tot buurtwinkel voor dagelijkse producten (bakkerij, slagerij, kruidenier, krantenwinkel, groenten- en fruitwinkel,...)</p> <p>Wonen mag hier niet verdrongen worden. De woonbestemming moet steeds minstens in nevenbestemming blijven bestaan. Bij de eventuele bouwaanvraag moet er op toegezien worden dat de functie wonen altijd aanwezig blijft. Een meergezinswoning bestaat uit meerdere woonentiteiten die onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren.</p>

	<p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p>	
<p>1.2</p>	<p>Inrichting</p>	
<p>1.2.1</p>	<p>Maximaal toegelaten gabariet</p> <p><u>Algemeen gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt één globaal gabariet vastgelegd. Binnen dit gabariet kunnen maximaal 3 bouwlagen worden ingericht. • Algemeen gabariet  <ul style="list-style-type: none"> • Elke vorm van nieuwe bebouwing moet gebeuren binnen de gabarieten van toepassing. Binnen deze enveloppe is de schikking van de volumes vrij te bepalen, zolang het gebouw eveneens conform is met de overige specifieke voorschriften. • Het gabariet laat een nokrichting loodrecht of evenwijdig op de rooilijn toe. 	<p>Alle maten zijn aangeduid in meter</p>

	<p><u>Uitzonderingsbepalingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Van de bouwdiepte voor de gelijkvloerse verdieping kan gemotiveerd worden afgeweken tot de volledige bouwdiepte van het perceel in functie van extra handels- en werkruimte. 	<p>De motivatienota betreft bij deze een louter informatief document</p> <p>De maximale terreinbezetting is wel nog van kracht (zie verder)</p>
<p>1.2.2</p>	<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p><u>Bouwworm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwworm is gesloten met hoekafwerking <p><u>Perceelsbreedte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De perceelsbreedte voor nieuwe percelen is maximaal 12,00m. • Ofwel blijven de bestaande perceelsbreedte binnen de bestemmingszone behouden. • In geval van bestaande percelen kan van de maatvoering afgeweken worden. • Samenvoeging van percelen is toegelaten op voorwaarde dat de voorgeschreven maatvoering afleesbaar is uit de gevelopbouw. <p><u>Inplanting t.o.v. rooilijn</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorbouwlijn is de rooilijn, tenzij een uiterste bouwlijn werd aangeduid op het grafisch plan. • Achteruitbouwstroken ten aanzien van de (uiterste) voorbouwlijn zijn toegelaten, mits een duidelijke verantwoording (bv. in functie van een bestaande toestand of van een architecturaal concept). Bij achteruitbouw moeten de zichtbare zijgevels afgewerkt worden. <p><u>Inplanting t.o.v. zijkavelgrens</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt in principe 0,00m: er moet steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens van aanpalende zones aangebouwd worden. 	

	<ul style="list-style-type: none"> • Wanneer het gebouw van het aanpalende perceel zich op minimum 3m van de perceelsgrens bevindt, is de afstand tot de zijperceelsgrens minimum 3m. • De zichtbare zijgevels moeten afgewerkt worden in duurzame en kwalitatieve gevelmaterialen. In zijgevels, die niet grenzen aan het openbare domein en die zich op minder dan 3,00m van de zijkavelgrens bevinden, zijn geen raam- of deuropeningen toegelaten. 	
1.2.3	<p>Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, met inbegrip van carports, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Inplanting in de eventuele zijtuin tot op 3 m van de perceelsgrenzen. ◦ Inplanting in de achtertuin tot op 1 m van de perceelsgrenzen ◦ De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt of als er in de toekomst tegenaan gebouwd kan worden. 	
1.2.4	<p>Terreinbezetting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale terreinbezetting bedraagt 60%. <p><u>Uitzonderingsbepalingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Van de maximale terreinbezetting kan gemotiveerd worden afgeweken in functie van hoek- en kleine percelen. • Van de maximale terreinbezetting kan gemotiveerd worden afgeweken tot 80% in functie van extra handels- en werkruimte en/of 	<p>Onder kleine percelen worden percelen beschouwd met een grootte kleiner dan 100m² Elke afwijking moet gemotiveerd worden.</p> <p>De motivatienota betreft bij deze een louter informatief document.</p>

1.2.5	<p>Vormgeving</p> <p><u>Dakvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De dakvorm is hellend, de helling is min. 30°, max. 60°, zolang er bij aaneengesloten bebouwing gezorgd wordt voor een goede aansluiting bij reeds bestaande gebouwen op de buurpercelen en zolang het gebouw reeds conform is met de overige specifieke voorschriften. • Platte daken zijn toegestaan voor uitbouwen aan het hoofdvolume. 	<p>Deze bepaling houdt niet in dat de dakvorm en het profiel van de aanpalende woning dient nagevolgd, maar houdt wel in dat een architecturaal verantwoorde aansluiting wordt voorzien, waarbij naar een afgewerkt straatbeeld wordt gestreefd.</p>
1.2.6	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte. • Afsluitingen op zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,2m hoog. 	<p>Voor bijgebouwen is de regelgeving van de hogere overheden van kracht, er moet enkel aan de terreinbezetting worden voldaan.</p>
1.2.7	<p>Overdruk "Projectzone Villa Maria"</p> <p>De in overdruk zijnde delen binnen deze zone kunnen worden opgevat als 1 projectzone met extra mogelijkheden en specifieke voorwaarden, zoals beschreven bij de algemene bepalingen 0.36 "Projectzone Villa Maria".</p>	

2.



ZONE 2 – Centrumzone

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

2.1	Bestemming	
	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen • Reca • Kleinschalige detailhandel • Kleinschalige kantoren • Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen • Vrije beroepen • diensten • Socio-culturele inrichtingen <p>Wonen moet steeds aanwezig zijn maar hoeft niet verplicht een hoofdbestemming te zijn. Meergezinswoningen zijn toegelaten.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gastenkamers • Studentenhuisvesting <p><u>Niet toegelaten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hotels en vakantiewoningen • nachtwinkels <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal, mobiliteitseffect of aard van activiteiten de</p>	<p>Wonen mag hier niet verdrongen worden. De woonbestemming moet steeds minstens in nevenbestemming blijven bestaan.</p> <p>Bij de eventuele bouwaanvraag moet er op toegezien worden dat de functie wonen altijd aanwezig blijft.</p> <p>Een meergezinswoning bestaat uit meerdere woonentiteiten die onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren.</p>

	draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.	
2.2	Inrichting	
2.2.1	<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p><u>Bouwworm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwworm is gesloten met hoekafwerking <p><u>Inplanting t.o.v. rooilijn</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorbouwlijn is de rooilijn, tenzij een uiterste bouwlijn werd aangeduid op het grafisch plan. • Achteruitbouwstroken ten aanzien van de (uiterste) voorbouwlijn zijn toegelaten, mits een duidelijke verantwoording (bv. in functie van een bestaande toestand of van een architecturaal concept). Bij achteruitbouw moeten de zichtbare zijgevels afgewerkt worden. <p><u>Inplanting t.o.v. zijkavelgrens</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt in principe 0,00m: er moet steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens van aanpalende zones aangebouwd worden. • Wanneer het gebouw van het aanpalende perceel zich op minimum 3m van de perceelsgrens bevindt, is de afstand tot de zijperceelsgrens minimum 3m. • De zichtbare zijgevels moeten afgewerkt worden in duurzame en kwalitatieve gevelmaterialen. In zijgevels, die niet grenzen aan het openbare domein en die zich op minder dan 3,00m van de zijkavelgrens bevinden, zijn geen raam- of deuropeningen toegelaten. 	
2.2.2	<p>Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, met inbegrip van carports, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende 	

	<p>voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Inplanting in de eventuele zijtuin tot op 3 m van de perceelsgrenzen. ◦ Inplanting in de achtertuin tot op 1 m van de perceelsgrenzen ◦ De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidsmuur niet gewijzigd wordt of als er in de toekomst tegenaan gebouwd kan worden. 	
<p>2.2.3</p>	<p>Terreinbezetting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale terreinbezetting bedraagt 100%. 	<p>Voor de zone in overdruk zijn er beperkingen opgelegd. Zie overdrukzones bij algemene bepalingen.</p>
<p>2.2.4</p>	<p>Maximaal toegelaten gabariet</p> <p><u>Algemeen gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt één globaal gabariet vastgelegd. Binnen dit gabariet kunnen maximaal 3 bouwlagen worden ingericht. • Algemeen gabariet <div data-bbox="456 868 1048 1327" data-label="Diagram"> </div> <ul style="list-style-type: none"> • Elke vorm van nieuwe bebouwing moet gebeuren binnen de gabarieten van 	<p>Alle maten zijn aangeduid in meter</p>

	<p>toepassing. Binnen deze enveloppe is de schikking van de volumes vrij te bepalen, zolang het gebouw eveneens conform is met de overige specifieke voorschriften.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gabariet laat een nokrichting loodrecht of evenwijdig op de rooilijn toe. 	
2.2.5	<p>Vormgeving</p> <p><u>Dakvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De dakvorm is hellend, de helling is min. 30°, max. 60°, zolang er bij aaneengesloten bebouwing gezorgd wordt voor een goede aansluiting bij reeds bestaande gebouwen op de buurpercelen en zolang het gebouw reeds conform is met de overige specifieke voorschriften. • Platte daken zijn toegestaan voor uitbouwen aan het hoofdvolume 	
2.2.6	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte. • Afsluitingen op zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,2m hoog. 	<p>Voor bijgebouwen is de regelgeving van de hogere overheden van kracht, er moet enkel aan de terreinbezetting worden voldaan.</p> <p>Voor de zone in overdruk zijn er beperkingen opgelegd. Zie overdrukzones bij algemene bepalingen.</p>
2.2.7	<p>Overdruk "Projectzone Villa Maria"</p> <p>De in overdruk zijnde delen binnen deze zone kunnen worden opgevat als 1 projectzone met extra mogelijkheden en specifieke voorwaarden, zoals beschreven bij de algemene bepalingen 0.38 "Projectzone Villa Maria".</p>	

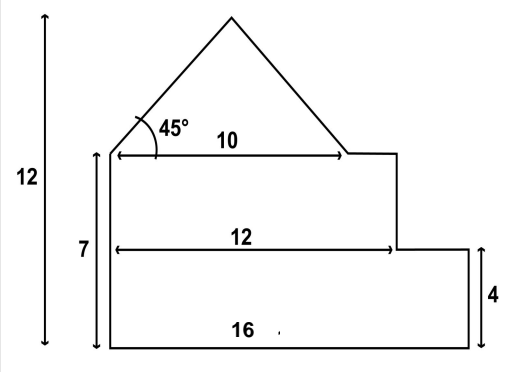
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

3.



ZONE 3 – zone voor aaneengesloten bebouwing

3.1	<p>Bestemming</p> <p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen • Woonondersteunende diensten • Zorgwonen of project begeleid wonen • Vrije beroepen <p>Wonen moet steeds aanwezig zijn maar hoeft niet verplicht een hoofdbestemming te zijn.</p> <p>Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gastenkamers • Reca op wijkniveau • Beperkte kleinschalige detailhandel • Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen • Studentenhuisvesting • Commerciële dienstverlening <p><u>Niet toegelaten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hotels en vakantiewoningen • nachtwinkels 	<p>Wonen mag hier niet verdrongen worden. De woonbestemming moet steeds minstens in nevenbestemming blijven bestaan.</p> <p>Bij de eventuele bouwaanvraag moet er op toegezien worden dat de functie wonen altijd aanwezig blijft.</p> <p>Een meergezinswoning bestaat uit meerdere woonentiteiten die onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren.</p> <p>Op wijkniveau: De ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving is bepalend voor wat moet kunnen.</p> <p>Onder beperkte kleinschalige detailhandel wordt verstaan, een beperking tot buurtwinkel voor dagelijkse producten (bakkerij, slagerij, kruidenier, krantenwinkel, groenten- en fruitwinkel, ...)</p>
-----	--	---

	<p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p>	
<p>3.2</p>	<p>Inrichting</p>	
<p>3.2.1</p>	<p>Maximaal toegelaten gabariet</p> <p><u>Algemeen gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt één globaal gabariet vastgelegd. Binnen dit gabariet kunnen maximaal 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak worden ingericht. • Algemeen gabariet  <ul style="list-style-type: none"> • Elke vorm van nieuwe bebouwing moet gebeuren binnen de gabarieten van toepassing. Binnen deze enveloppe is de schikking van de volumes vrij te bepalen, zolang het gebouw eveneens conform is met de overige specifieke voorschriften. • Het gabariet laat een nokrichting loodrecht of evenwijdig op de rooilijn toe. <p><u>Uitzonderingsbepalingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Van de bouwdiepte voor de gelijkvloerse verdieping kan gemotiveerd worden afgeweken tot maximaal de volledige diepte van het perceel in functie van extra handels- en werkruimte. 	<p>Alle maten zijn aangeduid in meter</p> <p>De motivatienota betreft bij deze een louter informatief document De maximale terreinbezetting is wel nog van kracht (zie verder)</p>

3.2.2	<p>Plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <p><u>Bouwworm</u></p> <ul style="list-style-type: none">• De bouwworm is gesloten met hoekafwerking. <p><u>Perceelsbreedte</u></p> <ul style="list-style-type: none">• De perceelsbreedte voor nieuwe percelen is maximaal 12,00m.• Ofwel blijven de bestaande perceelsbreedte binnen de bestemmingszone behouden.• In geval van bestaande percelen kan van de maatvoering afgeweken worden. <p><u>Inplanting t.o.v. rooilijn</u></p> <ul style="list-style-type: none">• De voorbouwlijn is de rooilijn, tenzij een uiterste bouwlijn werd aangeduid op het grafisch plan.• Achteruitbouwstroken ten aanzien van de (uiterste) voorbouwlijn zijn toegelaten, mits een duidelijke verantwoording (bv. in functie van een bestaande toestand of van een architecturaal concept). Bij achteruitbouw moeten de zichtbare zijgevels afgewerkt worden. <p><u>Inplanting t.o.v. zijkavelgrens</u></p> <ul style="list-style-type: none">• De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt in principe 0,00m: er moet steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens van aanpalende zones aangebouwd worden.• Wanneer het gebouw van het aanpalende perceel zich op minimum 3m van de perceelsgrens bevindt, is de afstand tot de zijperceelsgrens minimum 3m.• De zichtbare zijgevels moeten afgewerkt worden in duurzame en kwalitatieve gevelmaterialen. In zijgevels, die niet grenzen aan het openbare domein en die zich op minder dan 3,00m van de zijkavelgrens bevinden, zijn geen raam- of deuropeningen toegelaten.	
-------	---	--

3.2.3	<p>Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> ● In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, met inbegrip van carports, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Inplanting in de eventuele zijtuin tot op 3 m van de perceelsgrenzen. ◦ Inplanting in de achtertuin tot op 1 m van de perceelsgrenzen. ◦ De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidsmuur niet gewijzigd wordt of als er in de toekomst tegenaan gebouwd kan worden. 	
3.2.4	<p>Terreinbezetting</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Maximaal 60% van het perceel mag bebouwd worden, met de mogelijkheid tot afwijking voor kleine percelen en hoekpercelen. ● Maximaal 30% van de niet bebouwde ruimte kan ingericht worden met verharding. 	<p>Onder kleine percelen worden percelen beschouwd met een grootte kleiner dan 100m² Elke afwijking moet gemotiveerd worden. De motievennota betreft bij deze een louter informatief document.</p>
3.2.5	<p>Vormgeving</p> <p><u>Dakvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Vrij, voor zolang er bij aaneengesloten bebouwing gezorgd wordt voor een goede aansluiting bij reeds bestaande gebouwen op de buurpercelen en zolang het gebouw reeds conform is met de overige specifieke voorschriften. ● Platte daken zijn toegestaan voor uitbouwen aan het hoofdvolume. 	<p>Deze bepaling houdt niet in dat de dakvorm en het profiel van de aanpalende woning dient nagevolgd, maar houdt wel in dat een architecturaal verantwoorde aansluiting wordt voorzien, waarbij naar een afgewerkt straatbeeld wordt gestreefd.</p>
3.2.6	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <ul style="list-style-type: none"> ● De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte. 	<p>Voor bijgebouwen is de regelgeving van de hogere overheden van kracht, er moet enkel aan de terreinbezetting worden voldaan.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Afsluitingen op zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetische verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,2m hoog. • Uitgezonderd bij de achterste perceelsgrens van de percelen die grenzen aan de publieke groene ruimte langs de Vesten. Hier worden enkel afsluitingen met levende hagen toegestaan. 	<p>Ter hoogte van de plangrens met de Vesten, moet een landschappelijke overgang gemaakt worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verplichte levende, groene afsluiting
<p>3.2.7</p>	<p>Waterbeheer</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, • het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie, • het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, • het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. 	<p>Dit voorschrift wordt opgenomen gezien de zone gelegen is langsheen de Vestingsgracht.</p>

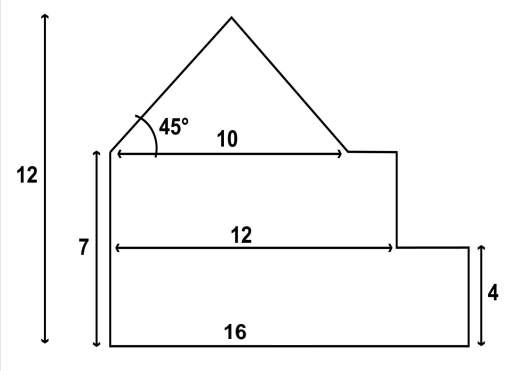
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

4.



ZONE 4 – zone voor open bebouwing

4.1	Bestemming	
	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen • Woonondersteunende diensten • Vrije beroepen <p>Wonen moet steeds aanwezig zijn maar hoeft niet verplicht een hoofdbestemming te zijn.</p> <p>Meergezinswoningen zijn niet toegelaten, uitgezonderd langs de Jan Breydellaan en Hans Memlinglaan.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gastenkamers • Beperkte kleinschalige detailhandel op wijkniveau • Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen <p><u>Niet toegelaten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hotels en vakantiewoningen • nachtwinkels <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p>	<p>Wonen mag hier niet verdrongen worden. De woonbestemming moet steeds minstens in nevenbestemming blijven bestaan.</p> <p>Bij de eventuele bouwaanvraag moet er op toegezien worden dat de functie wonen altijd aanwezig blijft.</p> <p>Een meergezinswoning bestaat uit meerdere woonentiteiten die onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren.</p> <p>Onder beperkte kleinschalige detailhandel wordt verstaan, beperking tot buurtwinkel voor dagelijkse producten (bakkerij, slagerij, kruidenier, krantenwinkel, groenten en fruitwinkel,...)</p> <p>Op wijkniveau: De ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving is bepalend voor wat moet kunnen.</p>

4.2	Inrichting	
4.2.1	<p>Maximaal toegelaten gabariet</p> <p><u>Algemeen gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt één globaal gabariet vastgelegd. Binnen dit gabariet kunnen maximaal 2 bouwlagen worden ingericht. In geval van een hellend dak kan het dakvolume als 1 volwaardige extra bouwlaag ingericht worden. • Algemeen gabariet  <ul style="list-style-type: none"> • Elke vorm van nieuwe bebouwing moet gebeuren binnen de gabarieten van toepassing. Binnen deze enveloppe is de schikking van de volumes vrij te bepalen, zolang het gebouw eveneens conform is met de overige specifieke voorschriften. <p><u>Uitzonderingsbepalingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Langs de Hans Memlinglaan en de Jan Breydellaan kan hier gemotiveerd van worden afgeweken en kunnen uitzonderlijk 3 bouwlagen met plat dak worden toegelaten. • In dit geval kan uitzonderlijk met 3m worden afgeweken van het gabariet. 	<p>Alle maten zijn aangeduid in meter.</p> <p>Deze afwijking wordt toegelaten in functie van de meergezinswoningen die worden toegelaten in overdruk (zie algemene bepalingen).</p> <p>De motivatienota betreft bij deze een louter informatief document.</p>

<p>4.2.2</p>	<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p><u>Bouwworm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwworm is open <p><u>Inplanting t.o.v. rooilijn</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorbouwlijn wordt vastgelegd op min. 5m van de rooilijn. • Achteruitbouwstroken ten aanzien van de (uiterste) voorbouwlijn zijn toegelaten, mits een duidelijke verantwoording (bv. in functie van een bestaande toestand of van een architecturaal concept). Bij achteruitbouw moeten de zichtbare zijgevels afgewerkt worden. <p><u>Inplanting t.o.v. zijkavelgrens</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt in principe 3,00m tenzij tegen gemene muren op de perceelsgrens van aanpalende zones aangebouwd wordt. • Wanneer het gebouw van het aanpalende perceel zich op minimum 3m van de perceelsgrens bevindt, is de afstand tot de zijperceelsgrens minimum 3m. • De zichtbare zijgevels moeten afgewerkt worden in duurzame en kwalitatieve gevelmaterialen. In zijgevels, die niet grenzen aan het openbare domein en die zich op minder dan 3,00m van de zijkavelgrens bevinden, zijn geen raam- of deuropeningen toegelaten. <p><u>Inplanting t.o.v. achterkavelgrens</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De afstand tot de achtergevelgrens is min. 8m 	
<p>4.2.3</p>	<p>Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, met inbegrip van carports, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende 	

	<p>voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Inplanting in de eventuele zijtuin tot op 3 m van de perceelsgrenzen. ◦ Inplanting in de achtertuin tot op 1 m van de perceelsgrenzen ◦ De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt of als er in de toekomst tegenaan gebouwd kan worden. 	
4.2.4	<p>Terreinbezetting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale terreinbezetting bedraagt 50%. • Maximaal 30% van de niet bebouwde ruimte kan ingericht worden met verharding. 	Het betreft enkel de bebouwing (zie algemene bepalingen).
4.2.5	<p>Vormgeving</p> <p><u>Dakvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrij, voor zolang er bij aaneengesloten bebouwing gezorgd wordt voor een goede aansluiting bij reeds bestaande gebouwen op de buurpercelen en zolang het gebouw reeds conform is met de overige specifieke voorschriften. • Platte daken zijn toegestaan voor uitbouwen aan het hoofdvolume 	Deze bepaling houdt niet in dat de dakvorm en het profiel van de aanpalende woning dient nagevolgd, maar houdt wel in dat een architecturaal verantwoorde aansluiting wordt voorzien, waarbij naar een afgewerkt straatbeeld wordt gestreefd.
4.2.6	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte. • Afsluitingen op zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,2m hoog. 	Voor bijgebouwen is de regelgeving van de hogere overheden van kracht, er moet enkel aan de terreinbezetting worden voldaan.



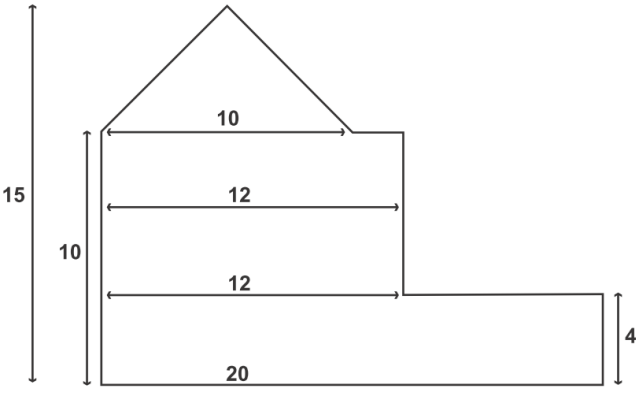
5. ZONE 5 – Zone voor handel- en kantoorfuncties en/of
wonen in open bebouwing

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'bedrijvigheid'

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

5.1	Bestemming	
	<p>Het gebied is bestemd voor woon, handels- en kantoorfuncties. Benzinestations zijn ook toegelaten.</p> <p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen en woonondersteunende diensten • kantoren • bestaand benzinestation <p>Meergezinswoningen zijn toegelaten.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen <p><u>Niet toegelaten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hotels en vakantiewoningen • nachtwinkels <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p>	

5.2	Inrichting	
5.2.1	<p>Inrichtingsstudie</p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de ontwikkeling van het gebied of vanaf 500m² bebouwingsoppervlakte wordt een inrichtingsstudie gevoegd.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</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.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>Een project is bepalend voor de ontwikkeling van het gebied indien één van volgende uitspraken gelden voor de vergunningsaanvraag:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als de algemene mobiliteitsstructuur van het bouwblok moet aangepast worden. • Wanneer de aanvraag meer dan 25 woongelegenheden behandelt (al dan niet gefaseerd). • Bij de ontwikkeling van een plangebied van meer dan 5000m² (al dan niet gefaseerd). • Indien de aanvraag een ondergrondse parkeergarage inhoud.
5.2.2	<p>Maximaal toegelaten gabariet</p> <p><u>Bebouwingswijze:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • maximaal 3 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dakvolume/als accent • Algemeen gabariet 	<p>Met het accent bedoelen we dat de 4e 'bouwlaag' ook een volume kan zijn met plat dak dat past binnen het gabariet van het dak.</p> <p>Alle maten zijn aangeduid in meter.</p>

	 <ul style="list-style-type: none"> • Elke vorm van nieuwe bebouwing moet gebeuren binnen de gabarieten van toepassing. Binnen deze enveloppe is de schikking van de volumes vrij te bepalen, zolang het gebouw eveneens conform is met de overige specifieke voorschriften. 	
<p>5.2.3</p>	<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p><u>Inplanting t.o.v. rooilijn</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorbouwlijn wordt vastgelegd op min. 5m van de rooilijn in de Jan Breydellaan en op min. 8m van de rooilijn in de Bevrijdingslaan. <p><u>Inplanting t.o.v. de andere perceelgrenzen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ten opzichte van aanpalende zones moet ten minste 3m bouwvrije strook gevrijwaard worden, tenzij aangesloten wordt op een wachtgevel. De bouwvrije strook kan worden ingericht als tuinzone. • Indien sprake van een hoofdbestemming kantoren, dient de bouwvrije strook t.o.v. de aanpalende zones min. 6m te bedragen. 	

5.2.4	<p>Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, met inbegrip van carports, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Inplanting in de eventuele zijtuin tot op 3 m van de perceelsgrenzen. ◦ Inplanting in de achtertuin tot op 1 m van de perceelsgrenzen. ◦ De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidsmuur niet gewijzigd wordt of als er in de toekomst tegenaan gebouwd kan worden. 	
5.2.5	<p>Terreinbezetting</p> <p>De maximale terreinbezetting bedraagt 50%.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 30% van de niet bebouwde ruimte kan ingericht worden met verharding. 	<p>Het betreft enkel de bebouwing (zie algemene bepalingen).</p>
5.2.6	<p>Vormgeving</p> <p><u>Dakvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De <u>dakvorm is vrij</u>. 	
5.2.7	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet-bebouwde en niet-verharde ruimte dient volledig te worden ingericht als groene ruimte. • Afsluitingen op zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,2m hoog. 	<p>Voor bijgebouwen is de regelgeving van de hogere overheden van kracht, er moet enkel aan de terreinbezetting worden voldaan.</p>



6. **ZONE 6 – Zone voor garages/opslagplaatsen**
en/of tuinen

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

6.1	Bestemming	
	De zone is bestemd voor garages/opslagplaatsen en/of (private) tuinen. Tevens is het toegelaten deze zone in te richten als publieke parking/groen. Niet toegestaan: opslag in open lucht.	Zijn bijgevolg niet meer toegestaan: diensten, handel, bedrijvigheid, horeca. Het RUP biedt de mogelijkheid om op langere termijn de zone in te richten als publieke parking of publieke groene ruimte.
6.2	Inrichting	
6.2.1	Plaatsing van de gebouwen Volgende inplantingsvoorschriften zijn van toepassing <ul style="list-style-type: none"> • Verplichte voorbouwlijn op rooilijn • Verplichte zijbouwlijn op zijperceelsgrens • De uiterste zijbouwlijn is eenmaal de gekozen kroonlijsthoogte t.o.v. de zijkavelgrens. 	De voorschriften worden strikt gehouden in functie van eenzelfde straatbeeld en een ruimtelijke kwalitatieve inrichting.
6.2.2	Bebouwingswijze Volgende bebouwingsvoorschriften zijn van toepassing: <ul style="list-style-type: none"> • Kroonlijsthoogte min. 2,5, max. 3m • Nokhoogte max. 5m • Dakhelling 0 of 45° 	
5.2.3	Vormgeving <ul style="list-style-type: none"> • Dakhelling: plat dak of hellend dak van 45° • Kwalitatieve en eenduidige materiaalkeuze • De voorgevel dient te bestaan uit een zichtbare en/of geschilderde bakstenen 	

	<p>muur</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwing moet worden opgetrokken in duurzame en esthetisch hoogwaardige materialen. 	
6.2.4	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <p>Privaat gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet bebouwde oppervlakte kan maximaal voor 20% worden verhard, deze moet De overige delen dienen te worden aangelegd als groene ruimte. <p>Publiek gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Indien de zone een publiek gebruik kent kan een verharding van 50% toegestaan worden. • Bij het aanleggen of uitbreiden van gegroepeerde parkeerplaatsen dient met het groenaspect van het terrein rekening gehouden te worden. Daarom moet 1 hoogstammige boom aangeplant worden per 5 parkeerplaatsen. De groenaanleg kan eventueel gegroepeerd worden in functie van de goede ruimtelijke ordening. 	

7.

7

ZONE 7 – Projectzone Site Moritoen

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschapsvoorzieningen'.

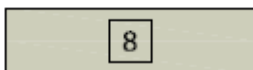
7.1	Bestemming	
	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> De zone is bestemd als gebied voor private en of openbare gemeenschapsvoorzieningen op wijkniveau met in relatie hiermee de mogelijkheid tot inrichten van horeca, diensten, cultuur, vrije tijd en ontspanning. <p>Meergezinswoningen worden niet toegelaten.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Een woonfunctie is enkel mogelijk in nevenbestemming. <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p>	<p>Onder diensten wordt begrepen: activiteiten gericht op een dienstverlening naar de bevolking. Het betreft ondermeer socio-medische dienstverlening, kinderopvang, strijkcentrale en dergelijke.</p> <p>Een meergezinswoning bestaat uit meerdere woonentiteiten die onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren.</p>
7.2	Inrichting	
7.2.1	<p>Globale inrichtingsstudie</p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied, wordt een inrichtingsstudie en informatieve mobiliteitsstudie gevoegd.</p> <p>De globale inrichtingsstudie omvat minstens een grondplan op schaal 1/250 dat en ontwerp van inrichting weergeeft voor de volledige betreffende zone met aanduiding van:</p> <ul style="list-style-type: none"> inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers en/of voetgangers) 	<p>Een project is bepalend voor de ontwikkeling van het gebied indien één van volgende uitspraken gelden voor de vergunningsaanvraag:</p> <ul style="list-style-type: none"> Als de algemene mobiliteitsstructuur van het bouwblok moet aangepast worden Wanneer de aanvraag meer dan 25 woongelegenheden behandelt (al dan niet gefaseerd) Bij de ontwikkeling van een plangebied van meer dan 5000m² (al dan niet gefaseerd) Indien de aanvraag een ondergrondse parkeergarage inhoud

<ul style="list-style-type: none">• situering en types van groene ruimten• inventarisatie van bestaande waardevolle groenelementen• situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen• situering van spel- en speelvelden met bijhorende accommodatie• inplanting van kleinschalige infrastructuur• de relatie met de omliggende percelen• de eventuele fasering in de realisatie van het gebied <p>Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none">• oriëntatie en bezonning• privacyaspecten• diversiteit van aanbod• kwalitatieve aanleg publiek domein• architecturale kwaliteit• duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.• Zichtlijnen en perspectieven vanuit de omgeving• Geluidsproducerende elementen <p>De globale inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>De globale inrichtingsstudie maakt deel uit van het aanvraagdossier en wordt zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>Aan de hand van de globale inrichtingsstudie en de informatieve mobiliteitsstudie moet de aanvrager aantonen dat een kwalitatief project wordt gerealiseerd, rekening houdend met de bestaande situatie en waarbij voldoende mogelijkheden blijven om een kwalitatief project te realiseren op aanpalende delen.</p> <p>Ontsluiting van nieuwe projecten gebeurt steeds in overleg met de wegbeheerder van aanpalende wegen.</p>
--	---

7.2.2	<p>Maximaal toegelaten gabariet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen de zone met overdruk voor bebouwing is bebouwing toegestaan met een maximale kroonlijsthoogte van 10m en nokhoogte van 15m. Binnen dit gabariet kunnen maximaal 3 bouwlagen worden gerealiseerd. 	
7.2.3	<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bebouwbare zone is aangeduid op het grafisch plan. • Binnen deze zone kunnen de volumes vrij geplaatst worden. • De zichtrelaties vanaf de Lange Vesting naar het Moritoenhuis moeten waar mogelijk worden hersteld. 	
7.2.4	<p>Vormgeving</p> <p><u>Dakvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De <u>dakvorm is vrij</u>. 	
7.2.5	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ten minste 50% van de projectzone moet worden ingericht als stedelijke onbebouwde ruimte. Deze ruimte functioneert op niveau van de omgeving. Deze zone moet dan vrij toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein en worden ingericht met respect voor verschillende gebruikersgroepen. • Indien groene zones worden ingericht, moet het gaan om grote aaneensluitende groene zones, niet om restruimtes rond de bebouwing. • Het is toegelaten de groene ruimtes deels (max. 70%) (zolang het groene karakter overheerst) te verharderen, in functie van <ul style="list-style-type: none"> ◦ Zwakke weggebruikers ◦ Sociale veiligheid ◦ Aantrekkingskracht van de plek. 	<p>Het gaat hier bijvoorbeeld om jongeren en ouderen.</p> <p>In de groene ruimtes is het niet toegestaan verharding aan te leggen in functie van gemotoriseerd verkeer.</p> <p>Een hoger percentage verharding is toegelaten in functie van een eventuele inrichting van een plein.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied bestaat ondermeer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verkeersborden,</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ● Kleinschalige infrastructuur is toegelaten, gekaderd in de globale inrichtingsstudie in functie van: <ul style="list-style-type: none"> ◦ verbeteren van de toegankelijkheid ◦ verbeteren van het recreatief gebruik van het gebied is steeds toegelaten ● Deze infrastructuren moeten worden gebundeld en een uniforme en bescheiden vormgeving hebben. ● Er kan maximum 1 toegang voor gemotoriseerd verkeer worden ingericht binnen deze zone. ● Daarnaast dient ten minste 1 afzonderlijke route voor zwakke weggebruikers gerealiseerd te worden vanaf de Lange Vesting tot de Vesten. ● Ter hoogte van de plangrens met de Vesten dient verplicht een levende, groene afsluiting gebruikt te worden. 	<p>wegafsluitingen, bushokjes.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief gebruik bestaat ondermeer uit: zitbanken, picknicktafels, vuilbakken.</p> <p>Het netwerk voor voetgangers en fietsers is een belangrijke maatstaf voor een kwalitatieve openbare ruimte.</p> <p>Zie overdruk landschappelijke overgang: ter hoogte van de plangrens van projectsite Moritoen, zone 9III en zone 11 met de Vesten, moet een landschappelijke overgang gemaakt worden.</p>
7.2.6	<p>Parkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Parkeren moet op het eigen terrein voorzien worden. 	<p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen vormt de basis voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.</p>
7.2.7	<p>Waterbeheer</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, ● het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, ● het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden, ● het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. 	<p>Dit voorschrift wordt opgenomen gezien de zone gelegen is langsheen de Vestingsgracht.</p>

8.

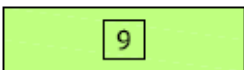


ZONE 8 – Zone voor openbare wegenis

8.1	Bestemming	
	De zone is bestemd voor de inrichting van wegenis en alle bijhorende voorzieningen. De zones zullen ingericht worden i.f.v. de optimale ontsluiting van de aanliggende functies.	
8.2	Inrichting	
8.2.1	<ul style="list-style-type: none"> • Alle werken, handelingen en constructies in functie van de heraanleg van deze openbare wegenis en alle bijhorende nutsvoorzieningen zijn toegelaten. • In deze zone is het toegestaan kleine constructies op te richten t.b.v. openbare nutsvoorzieningen. • 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. • Langs alle wegen is het aangewezen beplantingen en hoogstambomen te voorzien. Parkeren is in deze zones toegelaten. • Niet verharde delen van de zone worden aangelegd met groen. • Binnen het gehele openbaar domein zijn alle werken in functie van sport en recreatie toegelaten. <p>Bij de aanleg wordt rekening gehouden met de verschillende weggebruikers en staat veiligheid voorop.</p>	
8.2.2	Ondergronds parkeren Het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren.	

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen'.

9.



ZONE 9 – Zone voor openbaar groen

9.1	Bestemming	
	<p>De zone is bestemd voor de instandhouding en de ontwikkeling van een stedelijk groengebied met recreatief medegebruik. Het behoud en herstel van het waardevolle bomenbestand enerzijds en het speelpleinaspect anderzijds staan voorop.</p> <p>Specifiek in zone IV is ook de inrichting als private tuinen mogelijk.</p> <p>Specifiek in zone III is ook de inrichting van een reca-functie mogelijk, onlosmakelijk verbonden met de parkfunctie.</p>	
9.2	Inrichting	
9.2.1	<p>Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voldoen aan de inrichtingsvoorschriften. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● De relatie met de in de omgeving aanwezige functies ● De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers ● De invloed op de mobiliteit ● De relatie met het openbaar domein ● De inpassing in de omgeving <p>Inrichtingsstudie</p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de ontwikkeling van het gebied, wordt een inrichtingsstudie gevoegd.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de</p>	<p>In de omgeving aanwezige functies:</p> <p>vb. De nieuwe groene inrichting van de spoorberm die in functie van het 3^e spoortraject zal worden aangelegd, kan als stimulans worden beschouwd voor de herinrichting van de ongedefinieerde naastliggende groene ruimte.</p> <p>Vb. School, scouts,...</p> <p>Een project is bepalend voor de ontwikkeling van het gebied indien één van volgende uitspraken gelden voor de vergunningsaanvraag:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Als de algemene mobiliteitsstructuur van het bouwblok moet aangepast worden

	<p>rest van het gebied.</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.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wanneer de aanvraag meer dan 25 woonegelegenheden behandelt (al dan niet gefaseerd) • Bij de ontwikkeling van een plangebied van meer dan 5000m² (al dan niet gefaseerd) • Indien de aanvraag een ondergrondse parkeergarage inhoud
9.2.2	<p>Globale parkaanleg</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen de openbare groenzone in functie van het spontaan recreëren zijn alle werken en handelingen toegelaten die bijdragen tot het groene karakter en het recreatief gebruik van de groene zones. • De inrichting van de zone is gericht op verblijfskwaliteit en toegankelijkheid waar speciale aandacht besteed wordt aan de relatie van het park met de aangrenzende bebouwing en openbare wegen met groene inrichting. • Alle werken die betrekking hebben op de inrichting van het gebied als park of op de verbetering van de waterhuishouding, zijn toegelaten. Wijzigingen die invloed uitoefenen op de waterhuishouding moeten steeds kaderen binnen de globale problematiek van de waterbeheersing in de omgeving. • In het kader van de parkfunctie kunnen constructies en kleine gebouwen opgericht worden en verhardingen aangelegd worden. • In het kader van de specifieke parkfunctie kunnen constructies en kleine gebouwen tot 200m² opgericht worden en verhardingen aangelegd worden. • Alle werken/inrichtingen i.f.v. fietsinfrastructuur zijn toegelaten. 	<p>Ook in de bestaande groene restruimtes wordt recreatief medegebruik gestimuleerd.</p> <p>Verblijfskwaliteit impliceert onder andere het werken met openheid en geslotenheid, zichtassen, verschillende sferen etc.</p> <p>Bijvoorbeeld wandel- en fietspaden, fietsenstallingen, meubilair, speeltuigen, schuilhut...</p> <p>Het is belangrijk om het bestaande karakter te behouden en tegelijkertijd complementair te maken. Het speelpleinaspect mag hierbij absoluut niet verdwijnen.</p>

<p>Parkaanleg Deelzone I en deelzone II Aanvullend op vorige bepalingen dienen deelzone I en II een specifieke inrichting te krijgen. Beide parken dienen ingericht te worden als speelplein, waarbij beide parken een complementair karakter dienen te hebben</p> <p>Specifieke bepalingen betreffende deelzone I:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesloten karakter • Minimum 80% onverharde ruimte • Gericht op spel • In relatie met aangrenzende zone voor gemeenschapsvoorzieningen <p>Specifieke bepalingen betreffende deelzone II:</p> <ul style="list-style-type: none"> • open karakter • Minimum 50 % onverharde ruimte • Gericht op sport • Verplichte inrichting van een verhard sportplein ten behoeve van de buurtdynamiek <p>Parkaanleg Deelzone III Aanvullend op vorige bepalingen dient deelzone III een specifieke inrichting te krijgen in functie van zijn relatie met de Vesten.</p> <p>Bij deze groenaanleg dienen rust, langzaam en kortverblijf centraal te staan.</p> <p>Er dient ten minste 3 doorgangen voor zwakke weggebruikers gerealiseerd te worden vanaf de Lange Vesting tot de Vesten. Deze doorgang moet een breedte hebben van minimum 10m om zo een vista (zichtas) te creëren doorheen de groene dichte ruimte.</p> <p>Aanwezige bebouwing in functie van wonen dient te verdwijnen.</p>	<p>De Vesten heeft momenteel ter hoogte van het plangebied een functie als bovenlokale voet- en fietsas. Centraal in het plangebied zijn er enkele speelparkjes aanwezig. Een aangelegd groen park waar rust, langzaam en kortverblijf centraal staan is momenteel niet aanwezig binnen het plangebied.</p> <p>Zie overdruk landschappelijke overgang: ter hoogte van de plangrens van projectsite Moritoen, zone 9III en zone 11 met de Vesten, moet een landschappelijke overgang gemaakt worden.</p> <p>Er kan gekozen worden voor een publieke rustgevende inrichting (slechts door enkele elementen, zoals een picniktafel of enkele zitbanken), het inrichten van grasveldjes voor voetballende kinderen, ... tot het bieden van de mogelijkheid tot private inrichting als annex van de tuin. We kaderen deze zone in dit RUP binnen ruime voorschriften, waar al deze inrichtingen mogelijk blijven.</p>
---	--

	<p>Minimum 90% van de zone dient onverhard te zijn.</p> <p>Binnen deze zone is het mogelijk om ter versterking van de parkfunctie in de huidige aanwezige bebouwing een reca-functie toe te laten met een maximale grondoppervlakte van 150m².</p> <p>Parkaanleg deelzone IV</p> <p>Aanvullend op vorige bepalingen dient deelzone IV een specifieke inrichting te krijgen.</p> <p>Het is tevens mogelijk de groene ruimte een private inrichting te geven, mits volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enkel waterdoorlatende verharding toegestaan • Geen parkeren toegestaan • Geen opslag in openlucht toegestaan • Geen bebouwing toegestaan. 	
9.2.3	<p>Voorkooprecht</p> <p>Er geldt een voorkooprecht ten voordele van de stad Brugge voor de drie niet vergunde private woningen (inclusief de percelen waarop deze gelegen zijn) binnen deze zone, deelgebied III.</p> <p>De stad Brugge kan deze zone na het uitoefenen van het voorkooprecht ontwikkeling , zoals bepaald volgens deze zone.</p> <p>De geldigheidsduur van dit voorkooprecht bedraagt 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van dit RUP.</p>	
8.2.4	<p>Waterbeheer</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, 	<p>Dit voorschrift wordt opgenomen gezien de zone gelegen is langsheen de Vestingsgracht.</p>

	<ul style="list-style-type: none">• het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,• het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,• het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.	
--	---	--

10.

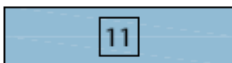
10

ZONE 10 – Zone voor spoorinfrastructuur

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'.

10.1	Bestemming	
	<p>De zone is bestemd voor de instandhouding en de ontwikkeling van spoorweginfrastructuur en aanhorigheden</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p>	<p>Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan:</p> <p>Spooruitrustingen zoals constructies t.b.v. geluidswerende maatregelen, spoorwegbermen, sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractieonderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokale, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds- en veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuur voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations.</p> <p>Eventuele stopplaatsen/treinstations, voor zover die in de aangeduide strook te lokaliseren zijn en voor zover hiertoe beslist wordt.</p>
10.2	Inrichting	
10.2.1	<p>Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Er moet waar mogelijk worden gestreefd naar een groene inrichting naar de wijk toe:</p> <p>Eventuele steunmuren dienen een groene inrichting te krijgen.</p>	

11.



ZONE 11 – Zone voor gemeenschaps-voorzieningen

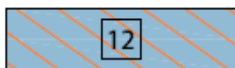
Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'

11.1	Bestemming	
	<p><u>Hoofdbestemming</u></p> <p>De zone is bestemd als gebied voor private en of openbare gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>Binnen deze zone kunnen gebouwen en constructies i.f.v. van voormelde bestemming ingericht worden.</p> <p>Tevens zijn alle andere voorzieningen, zoals parkeerplaatsen, toeritten, e.a. noodzakelijk voor het functioneren van deze infrastructuur, eveneens toegelaten.</p> <p><u>Nevenbestemming</u></p> <p>De inrichting van een conciërgewoning is steeds toegestaan.</p>	<p>Voorbeelden van gemeenschapsvoorzieningen: onderwijs, jeugdlokalen, religieuze instellingen en eredienstgebouwen, culturele voorzieningen, sport en spel, verzorging, speelruimte, gemeentelijke diensten,...</p> <p>Projecten met publiek private samenwerking en/of een gemengd gebruik kunnen hier gestimuleerd worden.</p> <p>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</p>
11.2	Inrichting	
11.2.1	<p>Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voldoen aan de inrichtingsvoorschriften. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De relatie met de in de omgeving aanwezige functies • De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers • De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid • De relatie met de aanpalende bestemmingszones • De inpassing in de omgeving 	

	<p>Inrichtingsstudie</p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de ontwikkeling van het gebied, wordt een inrichtingsstudie gevoegd.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</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.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>Een project is bepalend voor de ontwikkeling van het gebied indien één van volgende uitspraken gelden voor de vergunningsaanvraag:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als de algemene mobiliteitsstructuur van het bouwblok moet aangepast worden • Wanneer de aanvraag meer dan 25 woongelegenheden behandelt (al dan niet gefaseerd) • Bij de ontwikkeling van een plangebied van meer dan 5000m² (al dan niet gefaseerd) • Indien de aanvraag een ondergrondse parkeergarage inhoud
11.2.2	<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>Binnen deze zone kan bijkomende bebouwing worden voorzien. Nieuwe of gerenoveerde delen dienen op een evenwichtige manier aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De uiterste zijbouwlijn is eenmaal de gekozen kroonlijsthoogte t.o.v. de zijkavelgrens. 	<p>De inplanting is hoofdzakelijk vrij, met dien verstande dat de er voldoende openheid blijft.</p>
11.2.3	<p>Terreinbezetting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale terreinbezetting bedraagt 50%. 	<p>Het betreft enkel de bebouwing (zie algemene bepalingen) de huidige bezetting is minder, er worden dus uitbreidingen toegestaan, zolang wordt voldaan aan de andere voorschriften.</p>
11.2.4	<p>Bebouwingswijze</p> <p>Volgende bebouwingsvoorschriften zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een kroonlijsthoogte van 4m en nokhoogte van 9m wordt toegestaan vanaf 	

	<p>een afstand van 3m ten opzichte van de zonegrens.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een kroonlijsthoogte van 7m en nokhoogte van 12m wordt toegestaan vanaf een afstand van 6m ten opzichte van de zonegrens. <p><u>Uitzonderingsbepaling</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Hiervan kan enkel gemotiveerd worden afgeweken als het ruimtelijk verantwoordbaar is aan te bouwen tegen een bestaande blinde gevel. 	<p>Het al dan niet toelaten van deze uitzonderingsbepaling zal ruimtelijk worden afgetoetst n.a.v. een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</p> <p>De motivatienota betreft bij deze een louter informatief document</p>
11.2.5	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet-bebouwde perceelsdelen mogen maximaal 60% worden verhard in functie van de relatie met het openbaar domein, speelplaatsen, parkeerplaatsen, toegangspaden en bereikbaarheid. • De overige delen worden aangelegd als groene ruimte. • Medegebruik dient gestimuleerd te worden. • Percelen die grenzen aan de publieke groene ruimte langs de Vesten, krijgen een groene afsluiting op de perceelsgrens aangrenzend met deze groene ruimte langs de Vesten. 	<p>Zie overdruk landschappelijke overgang: ter hoogte van de plangrens van projectsite Moritoen, zone 9III en zone 11 met de Vesten, moet een landschappelijke overgang gemaakt worden.</p>
11.2.6	<p>Waterbeheer</p> <p>Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, • het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie, • het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor 	<p>Dit voorschrift wordt opgenomen gezien de zone gelegen is langsheen de Vestingsgracht.</p>

	<p>bebouwing bestemde gebieden,</p> <ul style="list-style-type: none">• het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.	
--	---	--



12. ZONE 12 – Zone voor gemeenschaps-voorzieningen
en/of recreatie

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' en bestemmingscategorie 'recreatie'

12.1	Bestemming	
	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> De zone is bestemd als gebied voor private en of openbare gemeenschapsvoorzieningen op wijkniveau en/of recreatie <p><u>nevenbestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Tevens zijn alle andere voorzieningen, zoals parkeerplaatsen, toeritten, e.a. noodzakelijk voor het functioneren van deze infrastructuur, eveneens toegelaten. <p>Overnachtingen in functie van jeugdlokalen/ jeugdbeweging/ jeugdkampen zijn mogelijk binnen deze zone.</p>	<p>Voorbeelden van gemeenschapsvoorzieningen: onderwijs, jeugdlokalen, religieuze instellingen en eredienstgebouwen, culturele voorzieningen, sport en spel, verzorging, speelruimte, gemeentelijke diensten,...</p> <p>Op wijkniveau: De ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving is bepalend voor wat moet kunnen.</p> <p>Projecten met publiek private samenwerking en/of een gemengd gebruik kunnen hier gestimuleerd worden.</p> <p>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</p>
12.2	Inrichting	
12.2.1	<p>Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving en voldoen aan de inrichtingsvoorschriften. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> De relatie met de in de omgeving aanwezige functies De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid De relatie met de aanpalende bestemmingszones De inpassing in de omgeving 	

	<p>Inrichtingsstudie</p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de ontwikkeling van het gebied, wordt een inrichtingsstudie gevoegd.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</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.</p> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>Een project is bepalend voor de ontwikkeling van het gebied indien één van volgende uitspraken gelden voor de vergunningsaanvraag:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Als de algemene mobiliteitsstructuur van het bouwblok moet aangepast worden ● Wanneer de aanvraag meer dan 25 woongelegenheden behandelt (al dan niet gefaseerd) ● Bij de ontwikkeling van een plangebied van meer dan 5000m² (al dan niet gefaseerd) ● Indien de aanvraag een ondergrondse parkeergarage inhoud <p>We verwijzen hierbij naar de inrichtingsvoorstellen zoals beschreven in de toelichtingsnota.</p>
12.2.2	<p>Bebouwingswijze</p> <p>Volgende bebouwingsvoorschriften zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Kroonlijsthoogte maximaal 7m ● Nokhoogte maximaal 12 m ● Een kroonlijsthoogte van 4m en nokhoogte van 9m wordt toegestaan vanaf een afstand van 3m ten opzichte van de zonegrens ● Een kroonlijsthoogte van 7m en nokhoogte van 12m wordt toegestaan vanaf een afstand van 6m ten opzichte van de zonegrens. <p><u>Uitzonderingsbepalingen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Hiervan kan enkel gemotiveerd worden afgeweken als het ruimtelijk 	<p>Het al dan niet toelaten van deze uitzonderingsbepaling zal ruimtelijk worden afgetoetst</p>

	<p>verantwoordbaar is aan te bouwen tegen een bestaande blinde gevel.</p>	<p>n.a.v. een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. De motivatienota betreft bij deze een louter informatief document.</p>
12.2.3	<p>Plaatsing van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen deze zone kan bijkomende bebouwing worden voorzien. Nieuwe of gerenoveerde delen dienen op een evenwichtige manier aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. • Uiterste voorbouwlijn is vrij te kiezen in relatie met de omgeving. • De uiterste achterste bouwlijn is vrij te kiezen zolang een bouwvrije zone van 15m wordt aangehouden tussen de achterbouwlijn van de bebouwing langs de Jan Breydellaan enerzijds en de bebouwing langs de Lange Vesting anderzijds. • De uiterste zijbouwlijn is eenmaal de gekozen kroonlijsthoogte t.o.v. de zijkavelgrens. <p>Ten opzichte van zonegrenzen in het binnenbouwblok moeten de bouwvrije afstanden zoals bepaald binnen het maximaal toegelaten gabariet worden gerespecteerd.</p>	<p>De inplanting is hoofdzakelijk vrij, met dien verstande dat de er voldoende openheid blijft.</p>
12.2.4	<p>Terreinbezetting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale terreinbezetting bedraagt 50%. 	<p>Het betreft enkel de bebouwing (zie algemene bepalingen) de huidige bezetting is minder, er worden dus uitbreidingen toegestaan, zolang wordt voldaan aan de andere voorschriften.</p>
12.2.5	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet-bebouwde perceelsdelen mogen maximaal 60% worden verhard in functie van de relatie met het openbaar domein, speelplaatsen, parkeerplaatsen, toegangspaden en bereikbaarheid. • De overige delen worden aangelegd als groene ruimte. • Medegebruik dient gestimuleerd te worden. 	