

221

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# Den Tir

## Verordenende voorschriften

Ontwerp maart 2015, definitief vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 31 maart 2015  
RUP\_31005\_214\_00221\_00003

Nele Verhiest, hoofd van dienst ruimtelijke ordening sector oost

Nele Verhiest, GSA en arch. ruimtelijk planner dienst ruimtelijke ordening sector oost

Brecht Vandekerckhove, ruimtelijk planner, **SumResearch**

Arnout De Waele, ruimtelijk planner, **SumResearch**

**Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP den Tir (Gemeente Brugge)**

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP / DEP / 15 / 215,  
Brugge, 16/07/2015**

De provinciegriffier,  
(Get.) Geert ANTHIERENS

De voorzitter (wd),  
(Get.) Guido DECORTE

Voorlopig vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 16/09/2014.

Namens Johan Coens, Stadssecretaris  
i.o. de bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

André VAN NIEUWKERKE

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 03/10/2014 tot en met 1/12/2014.

Namens Johan Coens, Stadssecretaris  
i.o. de bureauchef

De Burgemeester

Eddy FRANCKAERT

Renaat LANDUYT

---

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

Namens Johan Coens, Stadssecretaris  
i.o. de bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

André VAN NIEUWKERKE

---

Brecht VANDEKERCKHOVE, Ruimtelijk planner

Nele VERHIEST, Ruimtelijk planner


## Inhoud



Artikel 0	Algemene bepalingen .....	2
Artikel 1	Zone 1 – Zone voor wonen.....	4
Artikel 2	Zone 2 – Zone voor park.....	8
Artikel 3	Zone 3 – Zone voor parkversterkende functies en woonondersteunende infrastructuur (overdruk) .....	9
Artikel 4	Zone 4 – Zone voor Plein .....	10
Artikel 5	Zone 5 – Verbinding voor gemotoriseerd verkeer (overdruk) .....	11
Artikel 6	Zone 6 – Verbinding voor langzaam verkeer (overdruk) .....	12
Artikel 7	Zone 7 – Buffer (overdruk).....	13
	Colofon .....	14

<b>Artikel</b>	<b>VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN</b>	<b>TOELICHTING</b>
	<i>Deze kolom bevat de verordenende voorschriften.</i>	<i>Deze kolom bevat een toelichting of achtergrondinformatie bij de verordenende voorschriften in de eerste kolom.</i>

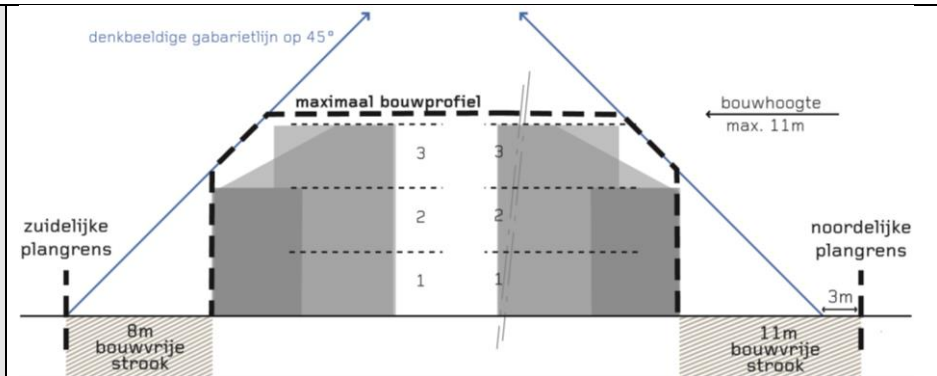
<b>Artikel 0.</b>	<b>Algemene bepalingen</b>	
<b>0.1</b>	<b>Algemene voorschriften</b>	
0.1.1	<u>Verordenende kracht</u> Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit RUP.	
0.1.2	<u>Geldigheid van de algemene bepalingen</u> De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet worden tegengesproken door de bepalingen per zone.	
0.1.3	<u>Inrichtingsstudie</u> Bij elke aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning moet een inrichtingsstudie worden gevoegd.  De inrichtingsstudie geeft een visie voor een samenhangende ontwikkeling van het plangebied vanuit een duurzame uitgangshouding. Het inrichtingsconcept wordt aldus opgebouwd en gemotiveerd vanuit een realiseerbaar gebruik en beheer van ruimte, energie, water en materialen.  De inrichtingsstudie moet worden opgevat als een allesomvattend gebiedsontwikkelingsplan. Ze bevat een inrichtingsconcept voor de site, geeft aan wat de functionele invulling zal zijn en hoe de duurzaamheidsprincipes worden toegepast. De inrichtingsstudie geeft bovendien duidelijk aan hoe de eventuele gefaseerde realisatie van dit gebiedsontwikkelingsplan zal gebeuren en leefbaar is in elke fase.  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 van het gebied. Ze geeft aan hoe de aanvraag zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.  De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de	<i>De gedetailleerde invulling van het gebied wordt niet in het grafisch plan en de voorschriften vastgelegd. Een samenhangende ontwikkeling van het gebied wordt nagestreefd door de opmaak van een inrichtingsstudie.</i>  <i>Voor wat betreft de duurzaamheidsprincipes, is er een meer exhaustieve omschrijving van de duurzame ontwikkeling van het gebied opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP, hoofdstuk 6 gewenste ruimtelijke structuur.</i>

	<p>toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>Elke vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	
0.1.4	<p><u>Kleine handelingen van algemeen belang</u></p> <p>Kleine werken, handelingen en wijzigingen van algemeen belang zijn toegelaten in alle bestemmingszones, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, profiel en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.</p>	<p><i>De mogelijkheid moet steeds bestaan om bvb. elektriciteitscabines en andere nutsvoorzieningen in te richten indien de noodzaak hiervoor zich voordoet.</i></p>
0.1.5	<p><u>Waterhuishouding</u></p> <p>Alle toegelaten activiteiten, werken, handelingen en / of wijzigingen mogen het Sint-Trudoledeken niet bijkomend belasten of mogen geen negatieve invloed hebben op de waterhuishouding en het waterbergend vermogen van het plangebied en zijn omgeving. Hiertoe zijn de principes voor een duurzaam gebruik en beheer van water van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hemel- en afvalwater moeten worden gescheiden;</li> <li>- hemelwater moet ter plaatse worden gehouden door het op te vangen en te gebruiken en/of te laten infiltreren;</li> <li>- hemelwater moet gebufferd en vertraagd worden afgevoerd als infiltratie moeilijk of onmogelijk is.</li> </ul>	
0.1.6	<p><u>Algemeen Archeologisch voorschrift</u></p> <p>Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt geëvalueerd of een archeologisch detectieonderzoek moet worden uitgevoerd met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones, die als archeologisch waardevol worden aangeduid, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.</p>	

<b>Artikel 1.</b> 	<b>Zone 1 – Zone voor wonen</b>	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'</i>
1.1	<b>Bestemming</b>	
1.1.1	<p>De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.</p> <p>Aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers. In dat geval moet er een afzonderlijke toegang tot de woongedeelten zijn.</p>	<p><i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is, maar waar wonen steeds de hoofdfunctie is. Voorbeelden van aan wonen verwante bestemmingen zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>– kleinschalige horeca, handel en diensten (kinderopvang, strijkateliers,...), vrije beroepen</i></li> <li><i>– buffers, tuinen, groenvoorzieningen</i></li> <li><i>– ruimten voor buurtspeelwerking en overdekte spelmogelijkheden (bvb. buurtsportloods) horende bij de park- en groeninrichtingen.</i></li> <li><i>– wegenis en parkeergelegenheid</i></li> <li><i>– ...</i></li> </ul>
1.1.2	<p>Er moet binnen de woonbestemming een differentiatie van woningtypologieën worden voorzien.</p>	<p><i>De differentiatie van het woonaanbod kan bestaan uit een combinatie van, bvb.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>– wooneenheden met 1,2,3 slaapkamers</i></li> <li><i>– zorgwoningen</i></li> <li><i>– grondgebonden woningen</i></li> <li><i>– appartementen</i></li> <li><i>– vormen voor levensbestendig wonen</i></li> <li><i>– ...</i></li> </ul>
1.1.3	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, onverminderd de bepalingen van de zones in overdruk en voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>– de relatie met de in de omgeving van het woongebied aanwezige en/of vastgelegde bestemmingen;</i></li> <li><i>– de gewenste woondichtheid;</i></li> <li><i>– de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</i></li> <li><i>– de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</i></li> <li><i>– de inpassing in de omgeving;</i></li> </ul>	
1.2	<b>Inrichting</b>	

	Behoudens bestaande toestand, moet alle nieuwbouw en herbouw voldoen aan volgende voorschriften:	
1.2.1	<p><u>Bebouwingswijze</u> Compacte, gegroepeerde, geschakelde en/of gestapelde bebouwing.</p> <p>De woonontwikkeling moet een stedelijke woondichtheid hanteren van min. 25 we/ha, berekend op basis van de totale oppervlakte van het terrein.</p>	<p><i>Er moet op compacte wijze gebouwd worden om zo weinig mogelijk ruimtelijke versnippering te bekomen.</i></p> <p><i>Er wordt, in overeenstemming met het GRS, uitgegaan van een minimale dichtheid van 25 we/ha. De dichtheid wordt berekend op het volledige terrein van de voormalige schietstand (+/- 2,5 ha), maar wordt gerealiseerd binnen de zone voor wonen.</i></p>
1.2.2	<p><u>Gebouw met stadslandschappelijke waarde</u> </p> <p>Het gebouw aangeduid met deze overdruk heeft een stadslandschappelijke waarde.</p> <p>Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met respect voor de beeldbepalende elementen waaraan het gebouw zijn stadslandschappelijke waarde ontleent.</p> <p>Sloop en nieuwbouw zijn enkel toegelaten als de architectuur een ondersteuning betekent voor het stadslandschap en/of een stedenbouwkundige meerwaarde biedt voor de omgeving.</p>	<p><i>Het vrijstaande bakstenen frontgebouw van de schietstand, Oude Kortrijkstraat 9 is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Het pand heeft geen architectuurhistorische waarde die integraal behoud ervan veronderstelt, maar is door zijn plaats en omvang erg bepalend voor het straatbeeld en heeft een functie als pleinwand.</i></p> <p><i>De aanduiding als stadslandschappelijk waardevol impliceert behoud van de beeldbepalende elementen als volume, schaal, gevelritmiek, samenspel met het plein. Dit kan in de eerste plaats door herbestemming van het gebouw, maar kan ook vertaling krijgen in een nieuw project wanneer dit een verbetering of meerwaarde vormt voor de omgeving.</i></p>
1.2.3	<p><u>Bouwvrije strook</u> </p> <p>In de zone aangeduid met deze overdruk geldt een verbod op het oprichten van gebouwen en constructies. Deze strook is op het plan aangeduid d.m.v. een arcering (overdruk 'bouwvrije strook') en bepaalt een strook van 11m vanaf de noordelijke zonegrens en 8m vanaf de zuidelijke zonegrens.</p>	
1.2.4	<p><u>Bouwprofiel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximale bouwhoogte wordt bepaald door de 45°-regel. De bouwveloppe moet zich onder de gabarietlijn bevinden die wordt bepaald door een punt de zuidelijke zonegrens en 3m van de noordelijke zone grens, onder een hoek van 45°.</li> <li>- De bouwhoogte is maximaal 11m, vanaf voorliggend straatniveau.</li> </ul>	<p><i>De bouwmogelijkheden worden vastgelegd in een denkbeeldig maximaal profiel dat bepaald wordt door een denkbeeldige gabarietlijn op 45° en een maximale bouw(nok)hoogte.</i></p>

- De bebouwing die binnen dit bouwprofiel wordt gerealiseerd, vertoont een gevarieerde volumeopbouw. De bebouwing die wordt gerealiseerd op de grens met de bouwvrije strook bestaat niet uit een massieve gevelwand, maar wordt op de verdiepingen voor min. 50% doorbroken.



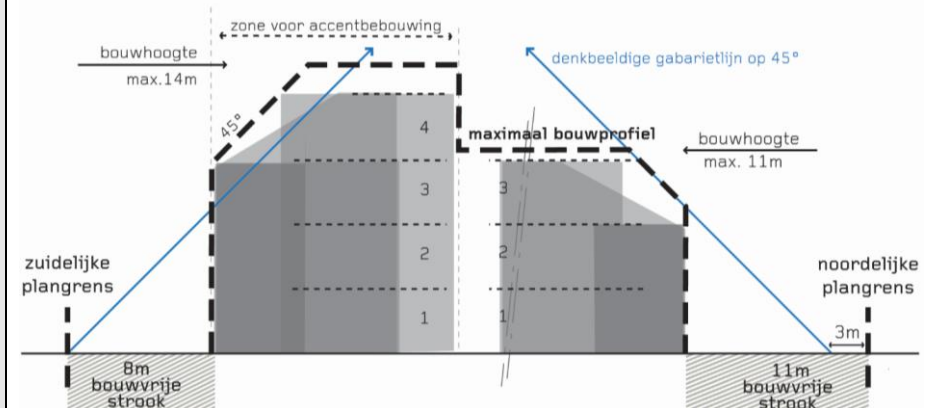
Het werken met een denkbeeldig maximaal profiel beoogt geen maximale invulling van dit profiel, wel meer ontwerpvrijheid doordat het meer variatie in volumeopbouw toelaat (in- en uitsprongen, hogere en lagere verdiepingen, variatie in dakopbouw, accentpunten in de volumeopbouw, ...). Variatie en diversiteit in volume wordt bijkomend afgedwongen voor bebouwing op de grens met de bouwvrije strook, via verplichte doorbrekingen van het bouwvolume over 50% van de gevelwand op de verdiepingen. Een dergelijke variatie in volume zal de schaduwwerking in de tuinen van de Schijfstraat beperken. Vooral in het voor- en najaar in de namiddag, evenals in de winter zal de impact minder zijn dan van een massieve gevelwand.

1.2.5

#### Accentbebouwing



- In de zone aangeduid met deze overdruk is accentbebouwing mogelijk in afwijking op het bouwprofiel.
- De bouwhoogte is beperkt tot maximaal 14m vanaf voorliggend straatniveau.
- De accentbebouwing kan afwijken op de denkbeeldige gabarietlijn:
  - o drie volle bouwlagen + dak
  - o drie volle bouwlagen + vierde teruggetrokken bouwlaag



Bovenstaand beeld verduidelijkt de bouwmogelijkheden voor accent



		<i>bebouwing. Het werken met een L-vormige accent bebouwing biedt de mogelijkheid om enerzijds aan de westzijde een volwaardige pleinwand te creëren bestaande uit drie volle bouwlagen met eventueel dak of vierde teruggetrokken bouwlaag in overeenstemming met de schaal van het plein. Anderzijds biedt de accentbebouwing de kans om ter hoogte van het pompstation eveneens 3 volle bouwlagen te realiseren eventueel aangevuld met dak of teruggetrokken vierde bouwlaag.</i>
1.2.6	<u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij binnen het hierboven aangegeven maximaal bouwprofiel. Daarbij moet wel - in geval van een hellend dak - een maximale dakhelling van 50° worden gehanteerd, te rekenen vanaf de kroonlijst.	
1.2.7	<u>Materialisatie</u> Alle nieuwe gevels en dakvlakken moeten op architecturaal hoogstaande wijze als volwaardige gevels worden afgewerkt. De architectuur moet een hedendaagse uitstraling hebben en uitdrukking geven aan de bestemming die ze herbergt.  Platte daken die zichtbaar zijn vanaf een hoger gelegen gebruikersruimte moeten visueel kwalitatief worden afgewerkt.  De afwerking van een plat dak als dakterras is slechts aanvaardbaar voor zover verenigbaar met inkijk en privacy.  Het plaatsen van zonnepanelen is toegestaan, voor zover zij deel uitmaken van het architecturaal concept van het gebouw.	<i>Een visueel kwalitatieve afwerking voor een plat dak kan bijvoorbeeld een afwerking zijn met grind, als groendak en als terras.</i>
1.2.8	<u>Niet bebouwde delen</u> De niet-bebouwde delen moeten ingericht worden als pleinen, toegangen en parkeerplaatsen, tuinen (privaat en/of openbaar), speelruimtes, terrassen, ...  Maximaal 50% van deze niet-bebouwde delen mag worden verhard;  Enkel inheemse beplanting is toegelaten;	<i>De aanleg van deze open zones moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straat- en tuinbeeld. Alle beplantingen moeten samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen.</i>
1.2.9	<u>Autobergplaatsen</u> Parkeergelegenheid voor wagens moet gebundeld en gegroepeerd gebeuren. Ondergrondse parkings zijn toegestaan en moeten	<i>Doelstelling is om zo weinig mogelijk ondergrondse parkeerruimte onder niet-bebouwde ruimte te voorzien. Er wordt echter geen verbod opgelegd om functionele oplossingen en/of specifieke vormgeving niet te</i>

	<p>maximaal onder de bebouwde volumes worden ingericht.</p> <p>Aparte inpandige garages per woning zijn niet toegestaan.</p>	<p><i>verhinderen.</i></p> <p><i>Het parkeergebeuren moet op een visueel aantrekkelijke wijze in de bebouwde omgeving ingebracht</i></p>
--	--	--

<b>Artikel 2.</b>	<b>Zone 2 – Zone voor park</b>	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'</i>
2.1	<b>Bestemming</b>	
2.1.1	Deze zone is bestemd voor de aanleg, inrichting en instandhouding van een groene ruimte met parkachtig karakter. De zone heeft ook een sociale functie en een publiek karakter.	
	<p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten. Daarbij is enkel het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op de sociale of recreatieve functie van het gebied toegelaten. Het oprichten van bebouwing en voorzien van parkeerplaatsen is niet toegestaan.</p>	<i>Onder kleinschalige infrastructuur voor de sociale of recreatieve functie van het gebied wordt verstaan (niet limitatieve opsomming): speeltuigen, verlichting, zitbanken, vuilnisbakken, afsluitingen, fietsenstallingen,...</i>
2.2	<b>Inrichting</b>	
2.2.1	Bestaande waardevolle bomen, water en natuur moeten maximaal bewaard blijven, tenzij hun behoud de sanering van de bodem zou verhinderen.	<i>De inrichting van de zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol beeld van de buurt en de nieuwe woonontwikkelingen.</i>
2.2.2	Enkel inheemse beplanting is toegestaan.	
2.2.3	Inrichtingen met water zijn toegestaan als visuele en functionele oplossing voor waterlast.	
2.2.4	Verhardingen mogen enkel worden aangebracht in functie van recreatieve infrastructuur.	
2.2.5	Het inrichten van private toegangen naar het park zijn niet toegestaan.	

<b>Artikel 3.</b>	<b>Zone 3 – Zone voor parkversterkende functies en woonondersteunende infrastructuur (overdruk)</b>	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
3.1	<b>Bestemming</b>	
3.1.1	Als bestemming geldt de in grondkleur aangegeven zone.	
3.2	<b>Inrichting</b>	
3.2.1	<p>In de zone aangeduid in overdruk zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– bebouwing en/of verharding voor parkversterkende functies, die gericht zijn op de sociale, recreatieve of stadslandschappelijke functie van het park;</li> <li>– kleinschalige infrastructuur die de woonfunctie van de aanpalende zone voor wonen ondersteunt voor zover deze verenigbaar is met de functie en inrichting van het park</li> </ul> <p>De inrichting van deze zone moet gericht zijn op een kwalitatieve overgang tussen woon- en parkzone, aansluitend op de omgevingsaanleg van de zone voor wonen en de inrichting van het park.</p>	<p><i>De overdruk bepaalt een overgangszone tussen de woon- en parkzone.</i></p> <p><i>Voorbeelden van bebouwing en verharding voor parkversterkende functies zijn: overdekte speelruimte, sportschuur, sanitaire voorzieningen, ...</i></p> <p><i>Voorbeelden van kleinschalige woonondersteunende infrastructuur zijn: wadi, fietsenstallingen, overkragingen of terrassen op de verdiepingen, ...</i></p>
3.2.2	Het maximale bebouwingspercentage in deze zone bedraagt 50%.	

<b>Artikel 4.</b>	<b>Zone 4 – Zone voor Plein</b>	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'</i>
4.1	<b>Bestemming</b>	
4.1.1	<p>Deze zone is bestemd voor de aanleg, inrichting en instandhouding van een publieke pleinruimte. De zone heeft een publiek karakter.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten, onverminderd de bepalingen voor de zones in overdruk. Met uitzondering van de wegenis zelf, parkeervoorzieningen, verlichtingsapparatuur, straat- en speelmeubilair, en de noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn alle constructies verboden.</p>	
4.2	<b>Inrichting</b>	
4.2.1	Bestaande waardevolle bomen, water en natuur moeten maximaal bewaard blijven, tenzij hun behoud de sanering van de bodem zou verhinderen.	<i>De inrichting van de zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Bij de inrichting zal een evenwicht moeten worden gezocht tussen het voorzien van voldoende parkeermogelijkheden voor de buurt en een groene en bespeelbare publieke ruimte.</i>
4.2.2	De publieke ruimte moet parkeermogelijkheid voorzien en bespeelbaar en groen worden ingericht.	
4.2.3	Het voorzien van (buurt)parkeermogelijkheden op het plein dient te kaderen in de globale inrichting van het plein, in samenhang met het geplande woonproject.	

<b>Artikel 5.</b>	<b>Zone 5 – Verbinding voor gemotoriseerd verkeer (overdruk)</b>	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
5.1	<b>Bestemming</b>	
5.1.1	Als bestemming geldt de in grondkleur aangegeven zone, <del>op voorwaarde dat ze de overdruk niet tegenspreekt.</del>	
5.2	<b>Inrichting</b>	
5.2.1	Om de ontsluiting van de zone voor wonen te verzekeren, moet een verbinding voor gemotoriseerd verkeer gerealiseerd worden.  Deze verbinding wordt indicatief aangeduid op het plan en kan maximaal 20m verschuiven uit de as van het op het grafisch plan aangeduide tracé. Het tracé geeft symbolisch aan welke plaatsen met elkaar moeten worden verbonden.	
5.2.2	De bepaling van het tracé en de inrichting van de verbinding voor gemotoriseerd verkeer moet in conceptuele samenhang gebeuren met de algemene inrichting van het artikel van de grondbestemming.	<i>Bij de bepaling van het tracé en de inrichting van de infrastructuur moet o.a. rekening worden gehouden met de toegangen tot de parkeergelegenheden, de inplanting van de buffers en van de voet- en fietswegen</i>

<b>Artikel 6.</b>	<b>Zone 6 – Verbinding voor langzaam verkeer (overdruk)</b>	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
6.1	<b>Bestemming</b>	
6.1.1	Als bestemming geldt de in grondkleur aangegeven zone.	
6.2	<b>Inrichting</b>	
6.2.1	Om functionele relaties te leggen, moeten op bepaalde plaatsen verbindingen voor langzaam verkeer gerealiseerd worden. Deze verbindingen worden op het plan indicatief aangeduid en kunnen maximaal 20m verschuiven uit de as van het op het grafisch plan aangeduide tracé. Het tracé geeft symbolisch aan welke plaatsen met elkaar moeten worden verbonden.	
6.2.2	De bepaling van het tracé en de inrichting van de verbinding voor langzaam verkeer moet in conceptuele samenhang gebeuren met de algemene inrichting van het artikel van de grondbestemming.	
6.2.3	De vrije doorgang is minimaal 2,5m (rijwegbreedte).	

<b>Artikel 7.</b>	<b>Zone 7 – Buffer (overdruk)</b>	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
7.1	<b>Bestemming</b>	
7.1.1	Als bestemming geldt de in grondkleur aangegeven zone, op voorwaarde dat ze de overdruk niet tegenspreekt.	
7.2	<b>Inrichting</b>	
7.2.1	<p>Ter hoogte van de grenzen met het omliggende woonweefsel moet een buffer worden ingericht.</p> <p>De buffer wordt op het plan aangeduid d.m.v. een arcering en bepaalt een strook van 5 tot 15m vanaf de perceelgrenzen.</p> <p>Binnen deze zone zijn geen-vergunnings- en meldingsplichtige gebouwen en constructies toegelaten.</p>	<p><i>Een buffer moet in de eerste plaats de privacy van alle bewoners garanderen. Dit kan door het aanleggen van groenvoorzieningen, maar evengoed door de aanleg van een kwalitatief openbaar en/of privaat domein, waardoor de nodige afstand ontstaat tussen verschillende woongelegenheden.</i></p> <p><i>In het parkgebied is op vandaag al een buffer in de vorm van een talud aanwezig. Daar wordt deze landschappelijke structuur behouden.</i></p> <p><i>Aan de perceelgrens van de woningen in de Schijfstraat met eventuele (semi-)publieke zones van het nieuwe woonproject wordt een nieuwe buffer voorzien. Deze buffer maakt integraal deel uit van de omgevingsaanleg van het project.</i></p> <p><i>Wanneer bij de nieuwe ontwikkelingen tuinen worden voorzien in aansluiting op de bestaande tuinen.</i></p>
7.2.2	De buffer wordt geïntegreerd in de algemene omgevingsaanleg en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing of afstand.	<i>De bufferzone moet niet alleen de privacy van alle bewoners garanderen, maar moeten ook een stadslandschappelijke meerwaarde hebben.</i>
7.2.3	In de parkzone moet de buffer in de vorm van een talud behouden worden. In functie van de leesbaarheid, sociale controle en toegankelijkheid van de parkzone kunnen in de buffer maximaal twee onderbrekingen gemaakt worden.	<i>Onderbrekingen in het talud dienen te kaderen in de globale inrichtingsvisie van de parkruimte.</i>
7.2.4	<p>Eventuele beplanting moet gebeuren met streekeigen struiken en hoogstammige bomen</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.</p>	

## **Colofon**

datum	opgesteld te Gent, april 2015
onder de algemene directie van	Paul Lievevrouw, Bestuurder SumResearch
projectleider	Brecht Vandekerckhove, Geograaf – Ruimtelijk Planner
projectmedewerkers	Arnout De Waele, Geograaf – Ruimtelijk Planner (vanaf september 2014) Marjolijn Claeys, Architect – Ruimtelijk planner (tot april 2014) Wim Geeroms, Architect – Ruimtelijk Planner Philippe Marchand, Graficus
SumContact	SumResearch nv brussel@sum.be gent@sum.be www.sum.be