

226

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
Oud Militair Hospitaal

II verordenende voorschriften

Definitief ontwerp
Februari 2015

plan id RUP_31005_214_00226_00001



Ingrid Leye, arch. GSA hoofd van dienst – sector unesco
Korneel Morlion, ruimtelijk planner – sector unesco

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

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP / DEP / 15 / 161,
Brugge, 28/05/2015**

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

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

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 27 mei 2014.	
Op bevel, Namens Johan COENS, Stadssecretaris i.o. de Bureauchef	De Voorzitter
	André VAN NIEUWKERKE
	Zegel van de stad
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 7 juli 2014 tot 4 september 2014 namens het college.	
Op bevel, Namens Johan COENS, Stadssecretaris i.o. de Bureauchef	De Burgemeester
	Renaat LANDUYT
	Zegel van de stad
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 27 januari 2015.	
Op bevel, Namens Johan COENS, Stadssecretaris i.o. de Bureauchef	De Voorzitter
	André VAN NIEUWKERKE
	Zegel van de stad
De ontwerper (SumResearch):	
Ruimtelijk Planner Brecht Vandekerckhove	

Inhoud

Artikel 0 Algemene bepalingen 3

Artikel 1 Zone 1 – Zone voor wonen..... 8

Artikel 2 Zone 2 – Architectuurhistorisch waardevol12

Artikel 3 Zone 3 – Zone voor openbaar groen en tuinen.....13

Artikel 4 Zone 4 – Waardevolle muur15

Colofon18

Artikel	VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
	<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>

Artikel 0.	Algemene bepalingen	
0.1	Definities	
0.1.1	Bestaande bebouwing: al de constructies en gebouwen aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.	
0.1.2	Bijgebouwen: onder bijgebouwen wordt verstaan, alle constructies die niet bestemd zijn om te verblijven zoals bv bergingen, stallingen, carports en garages en die opgericht worden in een niet door het hoofdgebouw bebouwde zone.	
0.1.3	Bouwdiepte: afstand tussen de voorbouwlijn/voorgevel en de verst verwijderde achtergevel van het hoofdvolume.	
0.1.4	Bouwhoogte: Bij bestaande bebouwing: hoogte van een gebouw, gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel (waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 0,40m hoger mag gerekend worden dan het peil van het voetpad) tot aan het peil van de goot aan de straatgevel. Technische constructies worden niet als bouwlaag beschouwd. Bij nieuwbouw: hoogte van een gebouw van aanzetpeil dorpel (waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 0,40m hoger mag gerekend worden dan het peil van het voetpad) tot aan het peil van de goot aan de straatgevel en bepaald aan de hand van het aantal bouwlagen.	
0.1.5	Bouwlaag: de begane grond en bovenverdiepingen van een gebouw zijn bouwlagen. Aan elke bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3,00m toegekend. Bij handelszaken, stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, nijverheidsgebouwen en industriegebouwen, wordt voor de begane grond de richtinggevende hoogte bepaald op 4,00m, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 0,40m hoger mag gerekend worden dan het peil van het voetpad.	

0.1.6	Constructie: elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.	
0.1.7	Gebouw: een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.	
0.1.8	Inrichtingsstudie: 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.	
0.1.9	Kleinschalige detailhandel: een winkel met een netto-handelsoppervlakte kleiner dan 400m ² .	
0.1.10	Lokale diensten: bedrijven die uitsluitend diensten verlenen aan de plaatselijke bevolking. Voorbeelden van lokale diensten zijn een bankkantoor, huisarts, kapper, postkantoor, ...	
0.1.11	Verharding: alle verhardingen met uitzondering van terrassen en wegenis, dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende, kleinschalige materialen. KWS- en betonverhardingen zijn niet toegestaan.	
0.1.12	Voortuin: de zone tussen de openbare weg en de bouwlijn.	
0.1.13	Woongelegenheden/appartement: ruimte bestemd voor woonst/verblijf van een gezin of van een alleenstaande.	
0.1.14	Woonondersteunende diensten: onder woonondersteunende diensten worden verstaan: kinderopvang, strijkatelier, woonzorgcentrum, dienstencentrum ...	
0.2	Algemene voorschriften	
0.2.1	<u>Verordenende kracht</u> Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit RUP.	
0.2.2	<u>Geldigheid van de algemene bepalingen</u> De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet worden tegengesproken in de bepalingen per zone.	
0.2.3	<u>Beoordelingscriteria voor duurzame ontwikkeling</u> Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en	<i>Een aantal van deze algemene beoordelingscriteria worden hard gemaakt in de specifieke voorschriften per zone (zie volgende</i>

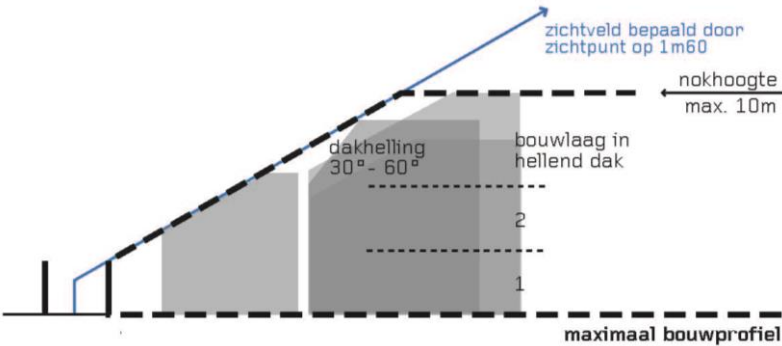
	<p>inrichtingsvoorschriften, ook beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria voor duurzaamheid:</p> <p>§1. Efficiënt ruimtegebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hergebruik of herbestemming van terreinen en/of gebouwen; – Verweven van functies, multifunctioneel ruimtegebruik; – Compact bouwen om warmteverliesoppervlakte te beperken <p>§2. Stimuleren van het STOP-principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De toegankelijkheid van gebouwen voor voetgangers optimaliseren door aan te takken op bestaande buurtwegen en/of nieuwe trage wegen; – Vlot toegankelijke fietsinfrastructuur en-ontsluiting; – Voldoende fietsstallingen, rekening houdende met het aantal woon- en/of werkgelegenheden én volgens het aantal bewoners en/of gebruikers; – Gebruik van openbaar vervoer en/of alternatieve vervoersmiddelen en -methoden aantrekkelijk maken; – De impact van het gemotoriseerd verkeer op de omgeving minimaliseren door o.a. het parkeren gebundeld en op eigen terrein te voorzien; <p>§3. Behoud en/of verbetering van het natuurlijk milieu:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Maximaal behoud van bestaande waardevolle bomen; – Gebruik van streekeigen soorten voor nieuwe beplanting; <p>§4. Waterbeheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hergebruik van hemelwater voor het spoelen van toiletten, wassen van kledij, schoonmaak, sproeien van de tuin, ...; – Mogelijkheid tot infiltratie door het beperken van de verharding; – Gebruik van waterdoorlatende verharding, waterdoorlatende fundering, groendaken, ...; – Behoud of verbetering van de waterbergende capaciteit van de zone; – Aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel; <p>§5. Materialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Voor zover in overeenstemming met de Gemeentelijke Verordening op het Bouwen, verkavelen en op de beplantingen: het gebruik van ecologische, afbreekbare en recycleerbare bouwmaterialen; – Gebruik van waterdoorlatende verharding, waterdoorlatende 	<p><i>artikelnummers).</i></p> <p><i>Voorbeelden van verweven zijn: zorgwonen, samenhuizingsprojecten, combinaties van wonen-werken, ondergronds parkeren onder publieke ruimtes, bespeelbaarheid van het publiek domein, ...</i></p> <p><i>Een compacte bebouwing houdt in dat er gestapeld en gegroepeerd wordt gebouwd en dat open bebouwing wordt vermeden. Gebouwen benaderen ook best een kubusvorm.</i></p> <p><i>Het STOP-principe schuift een hiërarchie van wenselijke mobiliteitsvormen naar voor: Stappers – Trappers – Openbaar vervoer – Personenwagens.</i></p> <p><i>Voorbeelden van alternatieve vervoersmiddelen en -methoden zijn autodelen, elektrische voertuigen, ...</i></p> <p><i>Vanuit een duurzaam ontwikkelingsperspectief moet het hergebruik van hemelwater steeds worden nagestreefd. In geval de aanvrager opteert om het hemelwater niet te hergebruiken, dan moeten deze redenen uitdrukkelijk worden gemotiveerd.</i></p> <p><i>Voor meer info en productenoverzicht: www.vibe.be</i></p>
--	--	---

	<p>fundering, groendaken, ...;</p> <p>§6. Energie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zongericht bouwen; - Passiefwoningstandaard voor bebouwing; - Aanwending van hernieuwbare energiebronnen; 	<p><i>Voorbeelden van hernieuwbare energiebronnen zijn warmtepomp, zonnepanelen, ...</i></p> <p><i>Zonnepanelen worden in de specifieke voorschriften toegelaten mits zij zijn opgenomen in de vormgeving van de bebouwing.</i></p>
0.2.4	<p><u>Inrichtingsstudie</u></p> <p>Bij elke aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning moet een inrichtingsstudie worden gevoegd voor het geheel van de site. De inrichtingsstudie geeft aan op welke manier de aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de voorschriften.</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 van het gebied.</p> <p>Via de inrichtingsstudie moet de aanvrager van een vergunning inzicht geven in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de inpassing van de duurzaamheidscriteria van art 0.2.; - het inrichtingsconcept voor de site, zowel voor de inplanting en het ontwerp van de bebouwing, als voor het publiek domein en private groenruimtes; - de functionele invulling van het gebied en de woondifferentiatie met aanduiding van het aantal wooneenheden per woontypologie; - de doorwaadbaarheid van het gebied, zowel voor gemotoriseerd als langzaam verkeer en de organisatie van het parkeren van auto's en fietsen; - de groeninrichting van de totaliteit van het gebied met aanduiding van de verhouding tussen de private en publieke zones en tussen de verharde en onverharde ruimtes; - het omgaan met het waardevol erfgoed en de relatie tussen het erfgoed en nieuwe architectuur; - de verhouding van het voorgenomen project tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied - visualisatiestudies van het voorgenomen project in zijn ruimtelijke context (omgevende bebouwing) 	<p><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></p> <p><i>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, ook beoordeeld worden in het kader van de goede ruimtelijke ordening. Om dit naar behoren te kunnen inschatten wordt gevraagd om een aantal criteria te verduidelijken in de inrichtingsstudie.</i></p>

	<p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	
0.2.5	<p><u>Bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing en activiteiten</u></p> <p>Aan de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen instandhouding- en onderhoudswerken gebeuren.</p> <p>Het uitbreiden of verbouwen van de bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is echter niet toegelaten. Bij uitbreiding, verbouwing of nieuwbouw van een gedeelte of van het gehele gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	
0.2.6	<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, fietsenbergingen, bergingen, schuilhuisjes, enz in te richten indien de noodzaak hiervoor zich voordoet.</i></p>
0.2.7	<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 sites, die als archeologisch waardevol worden aangeduid, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.</p>	

Artikel 1.	Zone 1 – Zone voor wonen	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'</i>
1.1	Bestemming	
1.1.1	<p>De zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Lokale diensten, woonondersteunende diensten en kleinschalige detailhandel gericht op het buurniveau (bv. bakker, kruidenier, slagers, buurtsuperette, ...)</p> <p>Bovenlokale en toeristisch georiënteerde handel wordt uitgesloten. Activiteiten met een expliciet verkeersgenererend effect worden uitgesloten.</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. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de relatie met de in de omgeving van het woongebied aanwezige en/of vastgelegde bestemmingen; – de bestaande of gewenste woondichtheid in relatie tot de context; – de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; – de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; – de ruimtelijke en architecturale inpassing in de omgeving; 	<p><i>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is, maar waar wonen steeds de hoofdfunctie is.</i></p> <p><i>Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, kantoren, vrije beroepen, diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, speelruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</i></p>
1.2	Inrichting	
1.2.1	<p>Behoudens bestaande toestand, moet alle nieuwbouw en herbouw voldoen aan volgende voorschriften:</p> <p><u>Bebouwingswijze</u> Compacte, gegroepeerde, geschakelde en/of gestapelde bebouwing.</p> <p>Gegroepeerde bebouwing onder de vorm van woningen en/of appartementen met een diversiteit aan woontypologieën.</p> <p>De dichtheid voor wonen op de site bedraagt minimaal 30 wooneenheden per ha, berekend op basis van de totale oppervlakte van de zone.</p>	<p><i>In de bebouwing moet worden gezocht naar het samengaan van verschillende woontypologieën, waarbij wordt gestreefd naar een mix van:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>grondgebonden woningen en appartementen</i> – <i>wooneenheden met 1,2,3 slaapkamers</i> – <i>zorgwonen en levensbestendig wonen</i>

1.2.2	<p><u>Inplanting, terreinbezetting en ontsluiting</u></p> <p>Maximaal 50% van de zone mag worden ingenomen door bestaande en/of nieuwe bebouwing. Het aandeel bebouwing is het grootst aan de Peterseliestraat en neemt af naar Hemelrijk toe.</p> <p>In het geval er aan het wonen verwante voorzieningen worden voorzien, moet een afzonderlijke toegang tot de woongedeelten voorzien worden.</p>	<p><i>In de zone voor wonen moet er een gelijke oppervlakte aan bebouwing en open ruimte worden voorzien. Het aandeel van de open ruimte moet toenemen naar de zone voor tuinen toe, zodat er een geleidelijke overgang ontstaat tussen de bebouwing in de zone voor wonen en de open ruimte in de zone voor tuinen.</i></p>
1.2.3	<p><u>Afmetingen en materialen</u></p> <p>Afmetingen (bouwveloppe) voor de <u>architectuurhistorisch waardevolle gebouwen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het is toegestaan om de huidige dakvorm te behouden. - het is tevens toegestaan om een hellend dak op te richten op de architectuurhistorisch waardevolle volumes met een maximale hellingsgraad van 35°. De ruimte onder het hellend dak kan maximaal als 1 bouwlaag worden ingericht. - in geval van hellende daken is de nokhoogte maximaal gelijk aan de hoogte van de bestaande bebouwing. - de kroonlijsthoogte is maximaal gelijk aan de bestaande kroonlijsthoogte. <p>Afmetingen (bouwveloppe) voor <u>nieuwe bebouwing</u> in het binnengebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 3 bouwlagen + hellend dak. - hellend dak verplicht. De dakhelling is tussen 30° en 60°. De ruimte onder het hellend dak kan maximaal als 1 bouwlaag worden ingericht. - de nokhoogte is maximaal 13,00m. - kroonlijsthoogte: maximaal 10,00m. - de afmetingen en inplanting van de nieuwe bebouwing moeten de lichten en zichten van de architectuurhistorisch waardevolle gebouwen respecteren. - bouwdiepte hoofdvolumes: max. 12,00m. - Indien passend binnen het globale concept van het nieuwe project kan afwijking gegeven worden op de maximale bouwdiepte voor uitbouw van verticale en/of horizontale circulatiewegen. 	<p><i>In de bepaling van het aantal bouwlagen en de totale bouwhoogte baseert de nieuwe bebouwing zich op de lokale situatie, de bestaande waardevolle bebouwing en de karakteristieke tuinmuren. Zij houden ook rekening met de doorzichten vanaf het centrum van de binnenstad naar de site toe.</i></p> <p><i>In de voorschriften wordt enkel een maximaal profiel (bouwveloppe) vastgelegd. Dit laat de ontwerper meer vrijheid en moet vooruitstrevende architectuur stimuleren. Om de vergunningverlenende overheid toch voldoende beoordelingscriteria mee te geven, wordt gevraagd om een inrichtingsstudie aan het dossier toe te voegen; en wordt de minimaal verwachte inhoud van deze inrichtingsstudie behoorlijk in detail vastgelegd.</i></p> <p>'nieuwe bebouwing binnengebied'</p> <p>The diagram illustrates the maximum building profile for new construction in the inner area. It shows a dashed line representing the roof profile. The profile starts at a height of 10m (kroonlijsthoogte), rises at a slope of 30-60 degrees (dakhelling) to a height of 13m (nokhoogte), and then remains constant at 13m. The building is divided into three floors (1, 2, 3) with a sloped roof (bouwlaag in hellend dak).</p>

	<p>Afmetingen (bouwenvolpe) voor <u>nieuwe bebouwing binnen een strook van 20m vanaf de waardevolle straatmuren</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 2 bouwlagen + hellend dak. - hellend dak verplicht. De dakhelling is tussen 30° en 60°. - de bouwenvolpe moet zich onder de zichtlijn bevinden die wordt bepaald door een zichtpunt vanuit het midden van de ommuurde straten en op een hoogte van 1,60m. - nokhoogte: maximaal 10,00m. - bouwdiepte hoofdvolumes: maximaal 10,00m - wanneer deze zone wordt verkaveld in individuele percelen met eengezinswoningen, is het voor deze individuele percelen toegestaan op het gelijkvloers een aanbouw van maximaal 30% van de resterende perceelsoppervlakte te voorzien. De aanbouw bestaat uit maximaal één bouwlaag en wordt afgewerkt met een hellend dak met dakhelling is tussen 30° en 60°. <p>De nieuwe architectuur moet kwalitatief zijn, inspelen op de specifieke context van de binnenstad en hier typologisch op aansluiten. Alle zichtbare en vrijstaande gevels moeten op dezelfde wijze en met dezelfde kwaliteitsvolle materialen worden afgewerkt.</p>	<p>'nieuwe bebouwing waardevolle straatmuren'</p>  <p>Om vernieuwende architectuur een kans te geven, wordt er voor de 'nieuwe bebouwing langs waardevolle straatmuren' niet opgenomen dat er slechts 1 bouwlaag in het hellend dak mogelijk is. Het principe van een maximaal bouwprofiel bestaande uit 2 bouwlagen en een bouwlaag in het hellend dak moet wel worden gerespecteerd, maar ook de tweede bouwlaag kan zich eventueel (deels) onder een hellend dak bevinden.</p>
1.2.4	<p><u>Niet-bebouwde delen</u> De niet-bebouwde delen (minimaal 50% van de zone) moeten worden ingericht als pleinen, toegangen en parkeerplaatsen, tuinen (privaat en/of openbaar), terrassen, speelruimten, ...</p> <p>De aanleg van de niet-bebouwde delen van deze zone en de aanleg van de zone voor tuinen (art.3) vormen één samenhangend geheel.</p> <p>Ruimten voor bovengronds parkeren worden ingericht als erf met stedelijk groen. Hierbij moet voldaan worden aan de voorwaarden opgenomen in de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen.</p> <p>Maximaal 50% van deze niet-bebouwde delen mag worden verhard.</p> <p>Enkel inheemse beplanting is toegestaan.</p> <p>De opvang van hemelwater moet maximaal op eigen terrein gebeuren.</p>	<p>De niet-bebouwde delen van het plangebied zijn bedoeld als private en/of publieke tuin en bestaan dus voornamelijk en in de eerste plaats uit beplanting.</p> <p>De aanleg van de niet-bebouwde delen moet bijdragen tot een kwalitatief en waardevol straat- en tuinbeeld en moet daarom ook aansluiten bij de aanleg van de zone voor tuinen.</p>

1.2.5	<p><u>Auto- en fietsberging</u></p> <p>Ondergrondse constructies zijn toegestaan. Het bovengronds parkeren voor de gebruikers moet binnen de zone voor wonen zelf worden opgenomen door gebundelde en gegroepede parkeerzones. Hierbij moet naar groenaanleg voldaan worden aan de voorwaarden opgenomen in de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen.</p> <p>Fietsstallingen moeten zo ingericht worden dat ze vlot toegankelijk zijn.</p>	<p><i>Het parkeergebeuren moet op een visueel aantrekkelijke wijze in de bebouwde omgeving ingebracht worden. Er wordt niet uitgegaan van inpandige garages voor elke woning.</i></p>
-------	--	---

Artikel 2.	Zone 2 – Architectuurhistorisch waardevol	<i>Overdruk</i>
2.1	Bestemming	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
2.1.1	De gebouwen, symbolisch aangeduid met deze overdruk, hebben een hoge architectuurhistorische waarde.	<i>De hoge architectuurhistorische waarde wordt bepaald door een combinatie van volgende criteria:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>erfgoedwaarde;</i> - <i>gaaf voorbeeld van een bepaalde architectuurstijl;</i> - <i>architectuurprogramma.</i> - <i>zeldzaamheidswaarde;</i> - <i>homogeniteit;</i> - <i>bekend waardevol interieur;</i> <i>...</i>
2.1.2	Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten in functie staan van een maximaal behoud en/of herstel van het authentieke karakter en de architectuurhistorische waardevolle elementen (zowel exterieur als interieur).	<i>Elke aanvraag voor werken, handelingen en wijzigingen wordt voorgelegd aan en geadviseerd door de diensten van de Stad en de Vlaamse overheid die bevoegd zijn voor de zorg voor het onroerend erfgoed.</i>

Artikel 3.	Zone 3 – Zone voor openbaar groen en tuinen	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'Wonen'</i>
3.1	Bestemming	
3.1.1	Deze zone is bestemd voor de aanleg, inrichting en instandhouding van een open ruimte met groen karakter. De zone heeft een publiek en/of privaat karakter.	<i>De zone voor openbaar groen en tuinen is een open en groen ingerichte ruimte, die bij voorkeur een publiek karakter heeft. Beperkte delen van deze zone die grenzen aan bestaande bebouwing kunnen een privaat karakter krijgen. In het geval de bestaande bebouwing een woonfunctie krijgt toegewezen, kunnen dit private tuinen zijn. In het geval de bestaande bebouwing een gemeenschapsfunctie krijgt toegewezen kan dit een eigen buitenruimte zijn.</i>
3.1.2	<p>In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de publieke ruimte, voor de noodzakelijke nutsvoorzieningen, groenaanleg, straatmeubilair en speeltoestellen.</p> <p>Het optrekken van nieuwe bebouwing is niet toegelaten, met uitzondering van nutsvoorzieningen bedoeld voor het goed functioneren van de groene zone.</p> <p>Enkel de bestaande vergunde, vergund geachte en niet verkrotte bebouwing die op het grafisch plan is aangeduid met een stip mag worden verbouwd binnen het bestaande bouwvolume om het gebruik van deze bebouwing voor gemeenschapsvoorzieningen en/of wonen toe te laten. Het is niet toegelaten dit gebouw te herbouwen of uit te breiden.</p> <p>Overige verharding en bebouwing binnen deze zone moeten in functie van realisatie park worden verwijderd.</p>	<i>Het behoud van het open karakter van de zone wordt als randvoorwaarde ingeschreven. Enkel het in gebruik nemen van bestaande, waardevol geachte gebouwen is toegelaten. Storende bebouwing en bergingen moeten worden gesloopt. Gemeenschapsfuncties, zoals kinderopvang, en/of wonen kunnen hier een plaats krijgen.</i>
3.2	Inrichting	
3.2.1	Bestaande waardevolle bomen, water en natuur moeten maximaal bewaard blijven, tenzij hun behoud de sanering van de bodem zou verhinderen.	<i>De aanleg van deze zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straat- en tuinbeeld.</i>
3.2.2	Enkel inheemse beplanting is toegelaten.	
3.2.3	Inrichtingen met water zijn toegestaan als visuele en functionele oplossing voor waterlast.	
3.2.4	Verhardingen mogen enkel worden aangebracht in functie van recreatieve infrastructuur op voorwaarde dat deze verharde	

	oppervlakte wordt aangelegd in waterdoorlaatbare materialen.	
3.2.5	<p>Ondergrondse constructies zijn enkel toegestaan in de op het grafisch plan aangeduide bouwzone.</p> <p>Alle ondergrondse constructies moeten zo worden ingericht dat een volwaardige groene inrichting van het maaiveld met bomen in volle grond mogelijk is.</p>	<p><i>In het Open Ruimte beleidsplan is een strook van 20m, vanaf de tuinmuur van Hemelrijk opgenomen als open ruimte. In deze uit het Open Ruimte beleidsplan overgenomen zone mogen geen nieuwe constructies worden voorzien, ook niet ondergronds.</i></p> <p><i>Op het grafisch plan is de zone voor tuinen bepaald door een strook van 27m. En wordt er aan de grens met de zone voor wonen een strook van 7m voorzien waarbinnen ondergrondse constructies zijn toegelaten.</i></p> <p><i>Immers, buiten de in het Open Ruimte Beleidsplan bepaalde strook van 20m kunnen wel ondergronds constructies worden voorzien. Deze ondergrondse constructies zijn echter alleen toegestaan in zoverre zij een volwaardige groene inrichting van de open ruimte niet verhinderen.</i></p>

Artikel 4.	Zone 4 – Waardevolle muur	<i>Overdruk</i>
4.1	Bestemming	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
4.1.1	De karakteristieke (blinde) straatmuren, aangeduid met deze overdruk, moeten maximaal worden behouden.	<i>De omgeving wordt gekenmerkt door de begrenzing van gehele of belangrijke delen van bouwblokken door gesloten straatmuren. Deze muren worden enkel heel plaatselijk doorbroken door toegangen. Vanuit de uitzonderlijke kwaliteit en waarde van dit stadslandschap dringt behoud van deze karakteristieken zich op.</i>
4.1.2	In de tuinmuur aan Hemelrijk is het maken van openingen en/of onderbrekingen niet toegelaten.	
4.1.3	De karakteristieke tuinmuren moeten op hun oorspronkelijke hoogte worden behouden. Niet-oorspronkelijke verhogingen moeten worden verwijderd. Nieuwe verhogingen op de bestaande tuinmuren zijn niet toegestaan.	<i>Dergelijke niet-oorspronkelijke verhogingen van de karakteristieke tuinmuren zijn bvb. terug te vinden in de Snaggaardstraat en op de hoek van Hemelrijk en de Snaggaardstraat.</i>

Artikel 5.	toegang voor gemotoriseerd verkeer	<i>Overdruk</i>
5.1	Bestemming	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
5.1.1	In functie van de toegankelijkheid van het gebied en het opvangen van de parkeerdruk kunnen onderbrekingen in deze muren worden voorzien. De grootte en aard van deze onderbrekingen blijft beperkt om het gesloten karakter van de site niet in het gedrang te brengen.	
5.1.2	De onderbrekingen in de muur voor doorgang voor autoverkeer dienen zich te situeren op de aangeduide locaties. De openingen kunnen maximaal 10m afwijken ten opzichte van de aangeduide locaties. Bij het maken van onderbrekingen in de muur wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van bestaande muuropeningen of muuropeningen die in het verleden werden dichtgemetst.	<i>Om de toegankelijkheid van het gebied te vergroten en ter ondersteuning van de aanwezige functies mogen wel enkele doorbrekingen worden voorzien. Wanneer een opening in de ommuring wordt voorzien, wordt daarvoor in eerste instantie gebruik gemaakt van een bestaande opening of van een vroegere opening die opnieuw in gebruik wordt genomen.</i>
5.1.3	Het aantal doorgangen voor autoverkeer is beperkt tot het aantal dat is aangegeven op het verordenende plan (2).	

Artikel 6.	toegang voor fietsers- en voetgangers	<i>Overdruk</i>
5.1	Bestemming	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
5.1.1	In functie van de bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het gebied kunnen onderbrekingen in deze muren worden voorzien. De grootte en aard van deze onderbrekingen blijft beperkt om het gesloten karakter van de site niet in het gedrang te brengen.	
5.1.2	De onderbrekingen in de muur voor doorgang van voetgangers en fietsers dienen zich te situeren op de aangeduide locaties. De openingen kunnen maximaal 10m afwijken ten opzichte van de aangeduide locaties. Bij het maken van onderbrekingen in de muur wordt bij voorkeur gebruik gemaakt bestaande muuropeningen of muuropeningen die in het verleden werden dichtgemetst.	<i>Om de doorwaadbaarheid van het gebied te vergroten en ter ondersteuning van de aanwezige functies mogen wel enkele doorbrekingen worden voorzien. Wanneer een opening in de ommuring wordt voorzien, wordt daarvoor in eerste instantie gebruik gemaakt van een bestaande opening of van een vroegere opening die opnieuw in gebruik wordt genomen.</i>
5.1.3	Het aantal doorgangen voor voetgangers- en fietsers is beperkt tot het aantal dat is aangegeven op het verordenende plan (4).	

Colofon

datum opgesteld te Gent, februari 2015

onder de algemene

directie van Paul Lievevrouw, Bestuurder SumResearch

projectleider Brecht Vandekerckhove, Geograaf – Ruimtelijk planner

projectmedewerkers Arnout De Waele, Geograaf – Ruimtelijke 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