

B R U
G G E

RUIMTELIJKE
ORDENING
SECTOR WEST

224

gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplan

RUP Witte Molenstraat

Verordenende voorschriften

Oktober 2016

RUP_31005_214_00224_00001

Tristan Gobyn, Dienst Ruimtelijke Ordening, Sector West

Niels Everaerd, Dienst Ruimtelijke Ordening, Sector West

Brecht Vandekerckhove, Ruimtelijk Planner

Arnout De Waele, Ruimtelijk Planner

Stad brugge dienst ruimtelijke ordening

Voorlopig vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 26/04/2016

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 17/05/2016 tot en met 15/07/2016

Namens Johan Coens, Stadssecretaris
i.o. de bureauchef

De Burgemeester

Eddy FRANCKAERT

Renaat LANDUYT

Definitief vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 25/10/2016

Namens Johan Coens, Stadssecretaris
i.o. de bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

André VAN NIEUWKERKE

Brecht VANDEKERCKHOVE, ruimtelijk planner

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

O. ALGEMEEN

0.0	<p><u>Opgave van de voorschriften die opgeheven worden door voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan</u></p> <p>Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.</p> <p>De voorschriften van het gewestplan nr. 3 Brugge-Oostkust en de hieronder opgesomde BPA's opgeheven door de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <p>Op te geven BPA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BPA nr. 132 Witte Molenstraat (M.B. 8/04/1996) 	<p><i>De grens van het RUP 'Witte Molenstraat' wordt aangeduid op de plannen en binnen de memorie van toelichting.</i></p>
	<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><i>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 gabarriet wordt niet beschouwd als een recht maar als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.</i></p>
0.1	<p><u>Voorschriften</u></p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>	
0.2	<p><u>Schaal en maatvoering</u></p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.</p>	
0.3	<p><u>Duurzaamheid</u></p> <p>Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> • gestreefd wordt naar compact en zuinig ruimtegebruik; • gestreefd wordt naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning, en behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit. • de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven in de vergunningsaanvraag • efficiëntie energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd. • in de vergunningsaanvraag moet worden aangetoond dat er gestreefd wordt naar het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen. 	
0.4	<p><u>Archeologisch erfgoed</u> De toegelaten activiteiten binnen het plangebied moeten rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologisch erfgoed.</p>	<p><i>Het plangebied is volgens de lokale archeologische advieskaart gelegen binnen een 'zone met advies'. Bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met een structurele wijziging van de bodem moet advies worden gevraagd aan de bevoegde archeologische dienst.</i></p>
0.5	<p><u>Integraal waterbeheer</u> In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving. Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren. Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar.</p>	<p><i>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. Bestaande erfdiensbaarheden verbonden aan waterlopen blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. (wet van 28 december 1967 betreffende onbevaarbare waterlopen – art.X.3.) Al het afvalwater dient afgevoerd te worden naar de riolering, dan wel naar een IBA.</i></p>
0.6	<p><u>Wijze van meten</u> <i>Bouwhoogte:</i> de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot de bovenkant van de nok bij hellende daken, de bovenkant van de kroonlijst bij platte daken. Het referentiepeil ligt maximum 0,40m hoger dan het gemiddelde hoogtepeil van het openbaar domein op de rooilijn ter hoogte van het betreffende perceel. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het referentiepeil en de bovenkant van de kroonlijst. Een bouwlaag waarin een woonfunctie wordt</p>	

	<p>ondergebracht heeft een maximale hoogte van 3,00 meter. Een bouwlaag waarin een commerciële functie, horeca of kantoor wordt in ondergebracht, heeft een maximale hoogte van 4,00 meter. Uitzonderingen op de hoogte van deze bouwlagen zijn toegestaan in het geval het de renovatie van oudere gebouwen betreft, waarbij de hoogte van de bestaande bouwlagen mogelijks hoger is dan de in het voorgaande weergegeven maximale hoogtes.</p> <p><i>Bouwdiepte:</i> de diepte van de gebouwen wordt gemeten vanaf de voorbouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.</p>	
0.7	<p><u>Kwaliteit</u> Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid en dit met een minimale dichtheid van 25 won/ha. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke of bebouwde context, verenigbaarheid met de woonfunctie, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie. Voor de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan deze kwaliteitscriteria.</p>	
0.8	<p><u>Begrippen en definities</u> Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebouwingspercentage: Het bebouwingspercentage is de verhouding van de bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele-economische eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent. Verhardingen en ondergrondse constructies worden niet meegerekend. • Bestaande toestand: De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP. De bestaande, vergunde toestand en bestemming kan ten allen tijde behouden blijven. Indien een nieuwe toestand of bestemming gecreëerd wordt zal deze getoetst worden aan onderhevig RUP. • Bestemming: het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het 	

ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

- **Bijgebouw:** het bouwwerk of gebouw dat los staat van het hoofdgebouw, en niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen en voertuigen die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.
- **Bouwdiepte:** de diepte in meter tussen de uiterste voorgevel gelegen aan de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, inclusief balkons en/of terrassen.
- **Bouwhoogte:** de bouwhoogte van een bestaand gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel. Bij nieuwbouw, waar de hoogte wordt opgegeven in bouwlagen, wordt aan elke bouwlaag een normatieve hoogte van 3,00m toegekend. Bij handelszaken, stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, nijverheidsgebouwen en industriegebouwen, wordt voor de begane grond de normatieve hoogte bepaald op 4,00m, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 0,40m hoger mag gerekend worden dan het peil van het voetpad.
Het aantal bouwlagen wordt berekend op basis van de afstand tussen de inkomdorpel en het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 0,40m hoger mag gerekend worden dan het peil van het openbaar domein.
- **Hoofdbestemming:** De hoofdbestemming van een bouwzones is deze waarvoor meer dan 50% van de vloeroppervlakte bestemd is voor de vooropgestelde bestemming.
- **Nabestemming:** een bestemming die na verloop van tijd in werking treedt of op een bepaald tijdstip de oorspronkelijke bestemming vervangt.
- **Nevenbestemming:** Nevenbestemmingen zijn alleen toegestaan wanneer de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is of indien ze samen met de hoofdbestemmingen gerealiseerd worden. Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is bijgevolg niet toegestaan.
- **Grens openbaar domein:** de grens tussen het openbaar domein en het privaat domein.
- **Ontworpen rooilijn:** toekomstige grens tussen het openbaar domein en het privaat domein.
- **Terreinbezetting of bebouwingspercentage:** de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de

	<p>kavel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voortuin/voortuinstrook/zone voor achteruitbouw: De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruijme tussen het openbaar domein en de hoofdfunctie van de gebouwen. Afsluitingen worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen met een maximale hoogte van 0,60 m of levend groen met een hoogte van maximaal 1m. Er kunnen geen volumes geplaatst worden in de voortuin tenzij expliciet vermeld wordt dat dit wel kan. Bij garages gelegen beneden de begane grond mag de oprit naar de openbare weg slechts een maximale helling van 4% hebben over een afstand van minstens 5,00m vanaf de rooilijn onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder. • Wooneenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. • Zijtuin / zijtuinstrook: onbebouwd perceelsdeel gelegen tussen de zijgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens, met uitzondering van het gedeelte vóór de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw (voortuin / voortuinstrook); • Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. • Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones. • 45°-regel: Dit betekent dat de horizontale afstand van een constructie tot de perceelsgrens minimaal gelijk is aan de kroonlijsthoogte van die constructie. 	
0.9	<p><u>Inrichtingsstudie</u> Een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact, moet een inrichtingsstudie bevatten. Hierin moet minstens aandacht zijn voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een zuinig en optimaal gebruik van de maximum bebouwbare oppervlakte • een ruimtelijk samenhangend en architecturaal geheel van bestaande en nieuwe bebouwing binnen de volledige projectzone. • een ruimtelijk kwalitatieve relatie tussen bebouwing en open ruimte • een minimale versnippering van de vrij te houden open ruimte • veiligheid, sociale controle • minimale hinder t.a.v. de omgeving • kindvriendelijkheid door speelruimte en/of spelprikkels en een veilige en kindvriendelijke aansluiting op de omgeving te voorzien • visuele relaties (architectuur, landschap) • een kwalitatieve integratie van de verschillende verkeersstromen 	<p><i>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</i> <i>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande, aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> • een efficiënt en zuinig ruimtegebruik voor de nodige parkeervoorzieningen • aanleg en inrichting van de vrij te houden groene ruimte in functie van harmonisch parkbeheer. 	
0.10	<p><u>Mobiliteitsnota</u> Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning wordt een mobiliteitsnota gevoegd.</p> <p>De mobiliteitsnota geeft minstens een toelichting bij de te verwachten verkeersbewegingen (aard, aantal, tijdstip) van bezoekers en personeel en geeft aan of er voldoende parkeerplaatsen en voldoende comfortabele fietsenstallingen zijn voorzien.</p> <p>De mobiliteitsnota moet voldoen aan de stedelijke parkeerverordening van de stad.</p>	<p><i>Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling van de aanvraag.</i></p>
0.11	<p><u>Inplantingen van openbaar nut</u> Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.</p> <p>Mogelijke constructies:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut • elektriciteitscabines • telefooncabines, • bushokjes, schuilhokjes 	
0.12	<p><u>Geluidswerende maatregelen</u> Geluidswerende maatregelen zijn steeds en in alle zones mogelijk.</p>	<p><i>Het plangebied ligt in de nabijheid van de Expresweg N31. In functie van de bestaande en toekomstige hinder worden alle geluidswerende maatregelen mogelijk gemaakt. Ook tegenover grootschalige bebouwing en geluidshinder veroorzakende functies kunnen geluidswerende maatregelen genomen worden.</i></p>
0.13	<p><u>Publiciteit</u> De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.</p>	
0.14	<p><u>Bestaande gebouwen en functies</u> 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</p>	

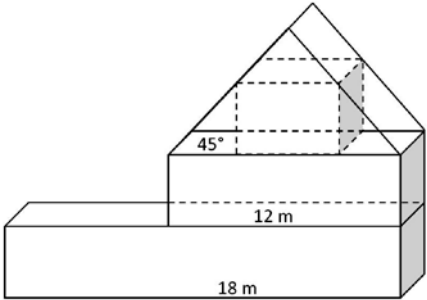
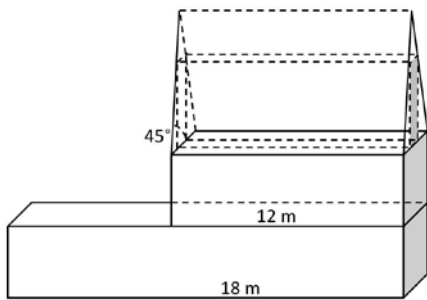
	<p>van de bestaande afmetingen, inplantingsplaats of bezettingsgraad verbouwd worden voor zover ze géén hinder genereren ten opzichte van de omgeving.</p> <p>Bij uitbreidingen of herbouw van een gedeelte van het gebouw of van het gehele gebouw, gelden de regels van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP en moeten de inrichtingsvoorschriften van dit RUP gerespecteerd worden.</p> <p>Indien een gebouw door overmacht volledig wordt vernietigd, dan moet bij herbouw de bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. Indien een gebouw door overmacht gedeeltelijk wordt vernietigd, dan kan een gebouw op dezelfde plaats worden herbouwd en dit binnen het oorspronkelijke volume.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	
0.15	<p><u>Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed</u> De toegelaten activiteiten binnen het plangebied moeten rekening houden met de eventuele aanwezigheid van waardevol onroerend erfgoed opgenomen op de Inventaris van het onroerend erfgoed (VIOE).</p> <p>Alle werken opgesomd in de gemeentelijke verordening zijn vergunningsplichtig (gevelwerken, ontmantelingswerken,...).</p>	<p><i>Aanvragen worden voorgelegd en geadviseerd door de diensten van de Stad en in geval van sloop door het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid.</i></p> <p><i>Aangezien de visie op onroerend erfgoed doorheen de jaren evolueert en het patrimonium in Vlaanderen onderhevig is aan veranderingen zoals verbouwingen, sloop en adreswijzigingen, is er een regelmatige actualisatie van de vastgestelde inventarisgegevens. Bij toetsing moet steeds de meest actuele lijst genomen worden.</i></p>
0.16	<p><u>Accentvolume</u> In de zonevoorschriften is bij de bouwhoogten soms sprake van een terugspringende (bovenste) bouwlaag. Deze bouwlaag is een accentvolume met volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een accentvolume wordt in de plaats van een hellend dak voorzien. • de oppervlakte ervan bedraagt maximum 60% van de maximaal toegelaten oppervlakte van de onderliggende bouwlaag, tenzij anders vermeld als 'binnen het toegelaten dakgabarit'. • de breedte van het vlak van het accentvolume dat in hetzelfde vlak ligt als de rest van de voorgevel, bedraagt maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van de gelijkvloerse bouwlaag, tenzij anders vermeld als 'binnen het toegelaten dakgabarit'. Indien men niet tot op de voorbouwlijn komt moet men 3m van de voorbouwlijn blijven <p>Een accentvolume is enkel aanvaardbaar mits een verantwoorde aansluiting met de aanpalende bebouwing</p>	

1. BIJZONDERE BEPALINGEN EN VOORSCHRIFTEN PER ZONE

Art. 1. - Zone voor woningen in parkgebied



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

1.1	Bestemming Hoofdbestemming: <ul style="list-style-type: none"> • Wonen Meergezinswoningen uitgesloten Nevenbestemming: <ul style="list-style-type: none"> • vrije beroepen • zorgwonen 	<i>De woningen mogen niet horizontaal of verticaal opgesplitst worden. De typologie van éengezinswoningen in open bebouwing dient behouden te blijven.</i>
1.2 1.2.1	Inrichting Plaatsing van de gebouwen en constructies Het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal. Bouwvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Enkel bouwen in open orde is toegelaten. Inplanting voorgevel: <ul style="list-style-type: none"> • voorbouwlijn: minimaal 10 meter t.o.v. de rooilijn Inplanting achtergevel: <ul style="list-style-type: none"> • Afstand tot achterliggende perceelgrens minimaal 10 meter Inplanting zijgevel: <ul style="list-style-type: none"> • Afstand tot zijdelingse perceelgrens is minimaal 5 meter Bouwdiepte hoofdgebouw: <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepte gelijkvloers open bebouwing: 18 m • Bouwdiepte verdieping open bebouwing: 12 m De locatie van de toegangen naar de woningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. vluchtheuvels, straatmeubilair, verhoogde	<i>Maximale gabarieten voor het bouwen in open orde</i> Gabariet open bebouwing  Gabariet open bebouwing 

	inrichtingen, bushaltes, grachten,..)	
1.2.2	<p>Terreinbezetting - bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 20% bebouwingspercentage met een maximum van 300 m², inclusief bijgebouwen • Minimaal 80% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven. De verharding bestaat uit waterdoorlatende verharding. Per perceel mag maximaal 700m² ontbost worden. 	
1.3	Bouwvoorschriften	
1.3.1	<p>Bouwhoogte</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 volledige bouwlagen, exclusief een hellend dak dat als nuttige ruimte kan ingericht worden, of een accentvolume binnen het toegelaten dakgarriet indien een plat dak wordt gerealiseerd.</p>	
1.3.2	<p>Vormgeving</p> <p>Hierbij komen volgende criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kwalitatief en duurzaam • er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van het stedenbouwkundige en architecturale ontwerp, energie-efficiëntie en duurzaamheid, economische efficiëntie <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plat en/of hellend • De eventuele dakhelling bedraagt maximum 45°. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. 	
1.3.3	<p>Materialen</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <p>Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten.</p>	
1.3.4	<p>Erfscheidingen</p> <p>Afsluitingen moeten bestaan uit levende, streekeigen hagen, al dan niet versterkt met paal en draad, of uit beplantingen en zijn maximaal 1m hoog tussen de rooilijn en de voorbouwlijn en maximaal 2,2m hoog op de rest van het perceel.</p>	<p><i>Overeenkomst het dienstorder van AWW 'Reglementering van de toegangen tot het gewestdomein' (MOW/AWV/2012/16) wordt er voor private woningen en gebouwen met beperkte verkeersgenererende activiteiten slechts één toegang met een maximale breedte van 4,5m toegestaan. Ter hoogte van de perceelsgrens, dient behoudens de toegang, een structurele niet-overrijbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.</i></p>

		<i>De eventueel voorkomende zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingen.</i>
1.3.5	Garages – parkeren	<i>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen vormt de basis voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.</i>



Art. 2.- Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en diensten

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

2.1	Bestemming	
	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenschapsvoorzieningen en diensten • Wonen gekoppeld aan gemeenschapsvoorzieningen <p>De zone is bestemd voor openbare dienstverlening en voorzieningen. De bestemming heeft betrekking op functies van openbaar nut, in het bijzonder dienstverlenende activiteiten op vlak van onderwijs en woonzorg.</p> <p>Binnen de zone kan openbaar domein in functie van toegankelijkheid, bereikbaarheid en gemeenschappelijke groenvoorziening worden aangelegd.</p>	<p><i>Binnen deze zone worden gemeenschapsvoorzieningen en diensten voor onderwijs en woonzorg toegestaan. Observatie- en therapeutisch centrum 'De Berkjes' en woonzorgcentrum 'Vogelzang' kunnen hun activiteiten op deze site verder ontwikkelen. Diensten en voorzieningen gekoppeld aan onderwijs- en woonzorgprojecten zijn eveneens toegestaan.</i></p> <p><i>Wonen gekoppeld aan gemeenschapsvoorzieningen kunnen zijn: conciërgewoning, directeurswoning, internaat,...</i></p>
2.2	Inrichting	
2.2.1	<p>Plaatsing van de gebouwen en constructies</p> <p><u>Deelzone A:</u></p> <p>Nieuwbouwwolumes dienen aan te sluiten op het bestaande hoofdgebouw van WZC Vogelzang. Zij mogen aansluiten bij het bouwkundig erfgoed op voorwaarde dat dit oordeelkundig gebeurt met respect voor de architecturale en cultuurhistorische waarden van dit bouwkundig erfgoed en met respect voor de beeldbepalende gevels.</p> <p>Bestaande vergund (geachte) constructies die vrijstaand zijn opgesteld ten opzichte van het hoofdgebouw van WZC Vogelzang kunnen behouden blijven en intern worden verbouwd in functie van gemeenschapsvoorzieningen en diensten. Herbouw of uitbreiding van deze volumes is niet mogelijk.</p>	<p><i>De (her)inrichting van het gebied gebeurt aan de hand van een inrichtingsstudie voor de volledige zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Volgende uitgangspunten moeten opgenomen worden in de visie van het inrichtingsstudie:</i></p> <p><i>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</i></p>

Nieuwbouvvolumes kunnen enkel ingeplant worden in de niet beboste zone. De kruinprojectie is hierbij richtinggevend.

Technische ruimtes, stookinstallaties en nutsvoorzieningen die te dienste staan van de zorgfuncties worden zo veel mogelijk in het hoofdvolumes geïntegreerd.

Inplanting voorgevel:

- Voorbouwlijn: minimaal 3 meter t.o.v. rooilijn

Inplanting achtergevel:

- Afstand tot achterliggende zonegrens is minimaal 8 meter

Inplanting zijgevel:

- Afstand tot zijdelingse zonegrens is minimaal 5 meter

Bouwdiepte hoofdgebouw:

- De bouwdiepte is vrij, mits het maximale bebouwingspercentage en de inplanting tot de perceelsgrenzen worden gerespecteerd.

Deelzone B:

Bij de inplanting van nieuwbouvvolumes of uitbreiding van bestaande volumes wordt een grotere bundeling en compactheid nagestreefd in vergelijking met de bestaande opstelling.

De inplanting van nieuwbouvvolumes houdt rekening met het waardevol bomenbestand op het perceel. De nieuwbouvvolumes worden niet ingeplant in de beboste zone. De kruinprojectie is hierbij richtinggevend.

Technische ruimtes, stookinstallaties en nutsvoorzieningen die te dienste staan van de zorgfuncties worden zo veel mogelijk in het hoofdvolumes geïntegreerd.

Inplanting gevels

- Minimaal 10 meter t.o.v. de zonegrens

Bouwdiepte hoofdgebouw:

	<ul style="list-style-type: none"> De bouwdiepte is vrij, mits het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd en de inplanting tot de perceelsgrenzen. 	
2.2.2	<p>Terreinbezetting – bebouwingspercentage</p> <p><u>Deelzone A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Maximale bebouwingsgraad 22%, inclusief bijgebouwen; Minimaal 55% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven; <p><u>Deelzone B:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Maximaal 20% bebouwingsgraad, inclusief bijgebouwen Minimaal 75% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven 	<p><i>Het huidige bebouwingspercentage binnen de deelzone A bedraagt ca. 15% Op heden is circa 74% van onbebouwde ruimte onverhard.</i></p> <p><i>Het huidige bebouwingspercentage binnen de deelzone B bedraagt ca. 18% Op is circa 83% van de onbebouwde ruimte onverhard.</i></p>
2.2.3	<p>Aanleg van de niet-bebouwde delen:</p> <p>De verharding van het gebied dient beperkt te worden tot het strikt noodzakelijke in functie van de toegankelijkheid van het gebied en de gebouwen met gemeenschapsfunctie. Het algemeen karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn. De onverharde zones dienen geïntegreerd te worden in de parkaanleg.</p> <p>Bijkomende verharding wordt maximaal compact voorzien onmiddellijk aansluitend op de bebouwing. Naast terrasaanleg en padenstructuur kan ook voorzien worden in buitenspelterreinen (bv. petanquebaan) voor zover het maximaal verhardingspercentage niet wordt overschreden.</p> <p>Verhardingen dienen maximaal in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden. Hierop kan alleen omwille van milieutechnische redenen en in functie van de toegankelijkheid voor mindervaliden worden afgeweken.</p> <p>De bestaande bomenpatrimonium dient zo maximaal mogelijk bewaard te worden. Indien een hoogstammige boom dient te worden gekapt om redenen van veiligheid of natuurbehoud dient een streekeigen boomsoort in deze zone terug aangepant te worden.</p>	<p><i>Veiligheidsredenen: bv. dreiging om te vallen na storm. Natuurbehoud: bv. ziekte, belemmering ontwikkeling anderen bomen of planten,...</i></p>
2.3	Bouwvoorschriften	
2.3.1	<p>Bouwhoogte</p> <p><u>Deelzone A:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> De bouwhoogte bedraagt verplicht 2 bouwlagen + bewoonbaar dakverdiep onder hellend dak <p><u>Deelzone B:</u></p>	

	<ul style="list-style-type: none"> De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen onder plat of hellend dak. 	
2.3.2	<p>Vormgeving</p> <p>Hierbij komen volgende criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> kwalitatief en duurzaam er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van het stedenbouwkundige en architecturale ontwerp, energie-efficiëntie en duurzaamheid, economische efficiëntie <p><u>Deelzone A:</u></p> <p>De vormtaal van het bestaande kloostergebouw is richtinggevend. Nieuwbouvvolumes dienen verplicht te bestaan uit twee bouwlagen onder zadeldak. De dakhelling is begrepen tussen 30° en max 60°. De nokrichting is vrij te bepalen mits verantwoord in het straatbeeld.</p> <p><u>Deelzone B:</u></p> <p>Compact gegroepeerde, geschakelde en gestapelde bebouwing met aandacht voor kleinschalige korrel, openheid en overgang naar het omgevende park, privacy van de woonunits.</p> <p>Het inrichten van binnentuinen en patio's is toegelaten voor zover deze compactheid van de gebouwen niet in het gedrang brengt.</p> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> Plat en/of hellend Bij het voorzien van een hellend dak mag de totale hoogte van de nok niet hoger komen dan het maximaal toegelaten aantal bouwlagen (met hun respectievelijke hoogte) vermeerderd met 3,00 m. De nokrichting is vrij te bepalen mits verantwoord in het straatbeeld 	<p>Onder vormtaal wordt begrepen: volumetrie, daktypologie, dakhelling, gevelopbouw,..</p> <p>Er moet op een compacte wijze worden gebouwd om zo weinig mogelijk ruimtelijke versnippering te bekomen.</p> <p>De kleine korrel zorgt enerzijds voor een overgang van het bebouwde weefsel (Torhoutse Steenweg) en de oostelijke parkruimte en past anderzijds in de visie van het masterplan om een huiselijke woonsfeer te creëren die eigen is aan de werkmethode van deze zorginstelling.</p>
2.3.3	<p>Materialen</p> <p>Voor alle buitengevels en de bedekking daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <ul style="list-style-type: none"> Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten. 	

2.3.4	<p>Erfscheidningen</p> <ul style="list-style-type: none"> Afsluitingen op de perceelsgrenzen worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 m hoog. 	
2.3.5	<p>Garages – parkeren</p> <p>De behoefte aan parkeerplaatsen dient op eigen terrein te worden voorzien De behoefte aan parkeerplaatsen voor bewoners, klanten én werknemers dient op eigen terrein te worden voorzien.</p> <ul style="list-style-type: none"> Inpandig en/of- ondergronds parkeren Bezoekers parkeren mag gegroepeerd bovengronds 	<p><i>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen vormt de basis voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.</i></p> <p><i>Een mobiliteitsstudie (schoolvervoersplan) dient toegevoegd aan dit project waarbij heel duidelijk de bestaande parkings op gebied van bezetting worden in kaart gebracht en verder de visie van de bezetting van de nieuwe parkings wordt geïntegreerd in een totale toekomstvisie rond parkeren op de site, zonder het parkeren op de aanpalende gronden te hypothekeren. Hierop dient de nieuwe aanvoer en afvoer van wagens in kaart gebracht, zowel op gebied van maximum capaciteit op piekuren als op de verschillende tijdstippen van zowel een weekdag, een woensdagnamiddag als een weekenddag.</i></p>
2.3.6	<p>Toegangen</p> <ul style="list-style-type: none"> Per project mag slechts 1 inrit en 1 uitrit worden gerealiseerd. Bovenop deze in- en uitrit kan per project maximaal één bijkomende ontsluiting voorzien worden specifiek gericht op de toelevering van de zorginstelling. Deze bijkomende ontsluiting mag niet gebruikt worden in functie van de toegankelijkheid van bezoekers en/of bewoners. Bijkomende toegangen worden steeds op een zo ruim mogelijke afstand na het kruispunt Torhoutsesteenweg – Wittemolenstraat voorzien. Indien het perceel grenst aan een weg van lagere categorie, dient de toegang daar te worden voorzien, eveneens zo ver mogelijk verwijderd van het kruispunt. 	<p><i>Het aantal toegestaande toegangen wordt in functie gezien van de aard van het aangevraagde project. Dit wordt beoordeeld bij het indienen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.</i></p>
2.3.7	<p>Groeninventaris</p> <p>Elke aanvraag in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en diensten dient vergezeld te zijn van een groeninventaris m.i.v. alle bomen incl. diameter, kroonproject, soort en exacte inplantingsplaats.</p>	<p><i>De groenininventaris is een informatief document</i></p>

Art. 3. - Zone voor park



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

3.1	Bestemming	
	Hoofdbestemming: <ul style="list-style-type: none"> • park 	<p><i>De zone is bestemd voor de aanleg van openbare groenzones. De bestemming heeft betrekking op o.a. het inrichten van groene ruimten en beplanting, het voorzien van straatmeubilair, het realiseren van de noodzakelijke toegangen en ontsluiting voor niet gemotoriseerd verkeer als het aanleggen van nutsvoorzieningen en leidingen. Daarnaast zijn vormen van zachte recreatie toegelaten, zoals wandelpaden, speeltoestellen,..</i></p> <p><i>De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het park. De zone wordt zo ingericht dat ze kan functioneren als openbare groene buitenruimte op wijkniveau met spelaccommodatie.</i></p>
3.2	Inrichting	
3.2.1	Globale parkaanleg <ul style="list-style-type: none"> • Binnen de openbare groenzone in functie van het 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 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><i>Verblijfskwaliteit impliceert onder andere het werken met openheid en geslotenheid, zichtassen, verschillende sferen etc.</i></p> <p><i>Bijvoorbeeld wandel- en fietspaden, fietsenstallingen, meubilair, speeltuigen, schuilhut...</i></p>
3.2.2	Terreinbezetting - bebouwingspercentage <ul style="list-style-type: none"> • De zone is niet bebouwbaar. • Deze zone moet ingericht worden als 'park en aanhorigheden' waarbij maximum 5% mag ingenomen worden door 'verharding voor toeritten en paden' 	<p><i>Kleinschalig parkmeubilair en spelmeubilair zijn wel toegestaan</i></p> <p><i>De open ruimte moet kunnen functioneren als een stedelijke speel- en ontmoetingsruimte voor jong en oud. Kwaliteitsvol ingericht buurtgroen is daarin een belangrijk aspect. Daarom moet de open ruimte ingericht worden als 'park met aanhorigheden', rekening houdend met de in art. 0.7 gestelde kwaliteitseisen. Met 'aanhorigheden' wordt bedoeld: fiets- en wandelpaden, voorzieningen voor sport en spel, ...</i></p>

3.2.3	Ontsluiting De ontsluiting van de 'zone voor park' dient te verlopen via de weg met de laagste categorie.	<i>Gezien de Torhoutse steenweg een hogere categorisering heeft dan de Wittemolenstraat dient het park dus te ontsluiten via de Wittemolenstraat en niet via de Torhoutse steenweg.</i>
3.3	Bouwvoorschriften	
3.3.2	Terrein en reliëf Reliëfwijzigingen worden tot een minimum beperkt. Met uitzondering van de reliëfwijzigingen nodig voor het inrichten van fiets- en wandelpaden zijn er in deze zone enkel reliëfwijzigingen mogelijk van maximaal plus of min 1,00 m tegenover het bestaande maaiveld.	

Art. 4 -. Zone voor openbaar domein/wegenis

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

4.1	Bestemming	
	Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en pleinen en de daarbij horende functies van openbaar nut, zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair en verlichting. Parkeren is in deze zone toegelaten. Niet verharde delen van de zone worden aangelegd met groen.	<i>Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut: elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, etc.</i> <i>Langs alle wegen kunnen beplantingen en hoogstambomen voorzien worden.</i> <i>Het bestaand bomenbestand bij de overige straten moet worden behouden en aangevuld waar nodig. Aanbevolen is om waar mogelijk plaatsgeschikte laan- en straatbomen aan te planten.</i>
4.2	Inrichting	
	<ul style="list-style-type: none"> • Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid. • De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein en het verblijfskarakter dienen hierbij centraal te staan. 	

Art. 5. - Overdruk verbinding gemotoriseerd verkeer



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

<p>5.1</p>	<p>Overdruk gemotoriseerde verbinding Verbinding voor gemotoriseerd verkeer</p> <p>Deze aanduiding geeft de mogelijke ontsluitingen weer. De aanduiding is indicatief en de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de betreffende zone, aangegeven door de grondkleur. De ligging bevindt zich maximaal op 15,00m van de as van de plan aangeduide indicatieve verbinding.</p> <p>Deze ontsluitingen zijn voor openbare wegenis en alle bijhorende voorzieningen. De zones zullen ingericht worden i.f.v. de optimale ontsluiting van de aanliggende functies.</p>	<p><i>De aanduiding geeft op indicatieve wijze de gewenste ontsluiting aan van de betrokken zone. De precieze ligging zal steeds bepaald worden door de specifieke omstandigheden van de plek. Deze ontsluitingen zijn toegankelijk zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor voetgangers en fietsers.</i></p> <p><i>De aantakking op de wegenis gebeurt steeds in overleg met de wegbeheerder van aanpalende wegen.</i></p>
<p>5.2</p>	<p>Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en constructies in functie van de aanleg en het functioneren van deze wegen zijn toegelaten.</p> <p>Parkeren is toegelaten. In deze zone is het toegestaan kleine constructies op te richten t.b.v. openbare nutsvoorzieningen, zoals bushokjes, postbussen, telefooncellen, straatmeubilair, verlichting, en dergelijke.</p> <p>Ongeacht hun rol in de ontsluiting staat de leefbaarheid voorop en is de verblijfsfunctie cruciaal. De inrichting dient hierop afgestemd te worden en bijzondere aandacht gaat naar de langzame weggebruiker.</p> <p>Niet verharde delen van de zone worden aangelegd met groen. Langs alle wegen kunnen beplantingen en hoogstambomen voorzien worden.</p>	<p><i>Nieuwe woonstraten dienen samen met de bestaande woonstraten een ruimtelijk samenhangend geheel te vormen door het gebruik van vorm, kleur en materiaal op elkaar af te stemmen, zonder dat ze op een identieke wijze worden ingericht. Het gebruik van kleinschalige materialen wordt aanbevolen.</i></p> <p><i>Openbare wegenis en alle bijhorende nutsvoorzieningen;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ter ontsluiting van de aanliggende functies;</i> • <i>Kleine constructies – openbare nutsvoorzieningen zijn toelaatbaar;</i> • <i>Leefbaarheid en verblijfsfunctie staan centraal</i>

Art. 6. – Overdruk te behouden bouwkundig erfgoed



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

<p>5.1</p>	<p>Overdruk te behouden bouwkundig erfgoed</p> <p>De architecturale en cultuurhistorische waarden van het bouwkundig erfgoed moeten integraal in stand worden gehouden.</p>	<p><i>De architecturale en cultuurhistorische waarden van het klooster ontworpen door Luc Viérin zijn beschreven in de inventaris bouwkundig erfgoed.</i></p>
-------------------	--	---