

**B R U**  
**G G E**

RUIMTELIJKE  
ORDENING  
SECTOR UNESCO  
CHRISTUS-KONING  
LISSEWEGE

236

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# Leestenburg

## II stedenbouwkundige voorschriften

Definitief RUP november 2017  
RUP\_31005\_214\_00236\_00001

Annelies Saron, arch. g.s.a. hoofd van dienst sector Unesco, Christus Koning & Lissewege  
Bert Vermeire, ruimtelijk planner  
Winrik Soetens, technisch medewerker  
Alexander Maekelberg, ruimtelijk planner, Antea Group

**Definitief vastgesteld door de Gemeenteraad d.d.**  
**Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad d.d.**  
**Definitief van kracht d.d.**

Voorlopig vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 30 mei 2017

Namens Johan Coens, Stadssecretaris  
i.o. de bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

Annick LAMBRECHT

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 12 juni 2017 tot en met 14 augustus 2017

Namens Johan Coens, Stadssecretaris  
i.o. de bureauchef

De Burgemeester

Eddy FRANCKAERT

Renaat LANDUYT

---

Definitief vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 19 december 2017

Namens Johan Coens, Stadssecretaris  
i.o. de bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

Annick LAMBRECHT

---

Bert Vermeire, ruimtelijk planner



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

**0. ALGEMEEN**

0.1	<u>Grens van het Ruimtelijk uitvoeringsplan</u> Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.													
0.2	<u>Bestaande toestand</u> De 'bestaande toestand' is de vergunde of vergund geachte toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP. Deze bestaande toestand is weergegeven in het plan bestaande toestand.													
0.3	<u>Overgangsbepaling: bestaande gebouwen en activiteiten</u> In geval van nieuwbouw gelden de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in de bijzondere bepalingen van dit RUP. De bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten/functionies kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten/functionies moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.	Vergunningplichtige werken aan bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen en constructies zijn steeds toegestaan. In geval van volledige afbraak en wederopbouw dienen zij echter te voldoen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Beplanting kan enkel geroid worden voor vergunningsplichtige werken, en dit binnen de noodzakelijke werfzone, of in het kader van een verantwoord groenbeheer.												
0.4	<u>Opgave van de voorschriften die opgeheven worden door voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan</u> Bij de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de onderstaande verkavelingen opgeheven en gelden de voorschriften van onderhavig RUP. <table border="1" data-bbox="264 1110 1111 1246"> <thead> <tr> <th>VERKAVELINGS -NUMMER</th> <th>AANVRAGER</th> <th>DATUM GOEDKEURING</th> <th>PERCELEN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>VK7113/0</td> <td>Bekemans &amp; Consoorten</td> <td>03/05/1971</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td>VK6535/0</td> <td>Debaecke</td> <td>24/09/1965</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table> Daarnaast worden eveneens de voorschriften van het gewestplan nr. 3 Brugge-Oostkust en het BPA Leestenburg opgeheven door de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.	VERKAVELINGS -NUMMER	AANVRAGER	DATUM GOEDKEURING	PERCELEN	VK7113/0	Bekemans & Consoorten	03/05/1971	31	VK6535/0	Debaecke	24/09/1965	2	
VERKAVELINGS -NUMMER	AANVRAGER	DATUM GOEDKEURING	PERCELEN											
VK7113/0	Bekemans & Consoorten	03/05/1971	31											
VK6535/0	Debaecke	24/09/1965	2											

0.5	<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>	
0.6	<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>	
0.7	<p><u>Gebruik van de gronden</u></p> <p>Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn of vergund geacht worden, kunnen gehandhaafd blijven. Bij vergunningsaanvragen voor instandhoudings- en onderhoudswerken, verbouwingen of herbouw van het bestaande vergunde of vergund geachte volume vormen de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP geen weigeringsgrond.</p>	
0.8	<p><u>Duurzaamheid</u></p> <p>Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gestreefd wordt naar compact en zuinig ruimtegebruik;</li> <li>- gestreefd wordt naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras en bijhorende paden bij de woning, en behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit. In risicozones is de aanleg van waterdichte verharding verplicht.</li> <li>- de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend</li> </ul>	<p>Risicozones: plaatsen waar de functie een risico veroorzaakt op infiltratie van vervuulende stoffen in de bodem, bv. tankstations.</p>

	<p>worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven in de vergunningsaanvraag</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- efficiënt energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd.</li> </ul>	
0.9	<p><u>Archeologisch erfgoed</u></p> <p>De toegelaten werken en handelingen binnen het plangebied moeten rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologisch erfgoed.</p>	Voor de regelgeving inzake archeologisch erfgoed wordt verwezen naar de archeologiebepalingen binnen het Onroerend Erfgoeddecreet (12 juli 2013 en latere wijzigingen).
0.10	<p><u>Waterhuishouding en integraal waterbeheer</u></p> <p>Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn steeds toegelaten.</p> <p>Hemelwater moet in eerste instantie gebruikt worden minstens voor de spoeling van de toiletten en buitenkranen. Het resterende deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen gekoppeld aan vertraagde afvoer.</p>	<p>De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.</p> <p>Bestaande erfdienstbaarheden verbonden aan waterlopen blijven met de inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing. (wet van 28 december 1967 betreffende onbevaarbare waterlopen – art. 17)</p> <p>Al het afvalwater dient afgevoerd te worden naar de riolering, dan wel naar een IBA.</p>
0.11	<p><u>Gemeenschapsvoorzieningen en inrichtingen van openbaar nutsvoorzieningen</u></p> <p>In alle bestemmingszones van het RUP zijn gemeenschapsvoorzieningen en inrichtingen van openbaar nut ook toegestaan als hoofdbestemming.</p>	
0.12	<p><u>Kwaliteit</u></p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. 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 stadslandschappelijke en 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.</p> <p>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>	

0.13	<p><b>Begrippen</b></p> <p>Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Bestemming:</b> 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.</li><li>- <b>Bijgebouw:</b> Onder bijgebouwen wordt verstaan, alle constructies die niet bedoeld zijn om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen.</li><li>- <b>Bouwdiepte:</b> 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.</li><li>- <b>Bouwhoogte:</b> Bij bestaande bebouwing: hoogte van een gebouw, gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan het peil van de goot aan de straatgevel; technische constructies worden niet als bouwlaag beschouwd. Bij nieuwbouw: hoogte van een gebouw wordt bepaald aan de hand van het aantal bouwlagen.</li><li>- <b>Bouwlaag:</b> De begane grond en bovenverdiepingen van een gebouw zijn bouwlagen. Aan elke bouwlaag wordt een normatieve hoogte van 3 meter toegekend. Bij handelszaken, stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, nijverheids- en industriegebouwen wordt voor de begane grond de normatieve hoogte bepaald op 4 meter. Toelichting: zowel de vloerafwerking als plafond met technieken vormen deel uit van de bouwlaag. Op elk punt van de vloer is de vrije hoogte minimaal 2 meter met een gemiddelde van 2,4 meter.</li><li>- <b>Bruto-vloeroppervlakte:</b> de som van de vloeroppervlakte voor alle bouwlagen, met inbegrip van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, uitgezonderd de vloeroppervlakte die uitsluitend wordt bestemd voor parkeerplaatsen.</li></ul>	

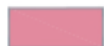
- **Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.
- **Hoofdgebouw:** het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.
- **Kavel:** een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.
- **Kroonlijst:** de snijlijn tussen een rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.
- **Kroonlijsthoogte:** de kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan de bovenzijde van de kroonlijst.
- **Lokale diensten:** Bedrijven die hoofdzakelijk diensten verlenen aan de plaatselijke bevolking. Voorbeelden van lokale diensten zijn een bankkantoor, huisarts, kapper, postkantoor, dienstencentrum, crèche,...
- **Nabestemming:** een bestemming die na verloop van tijd in werking treedt of op een bepaald tijdstip de oorspronkelijke bestemming vervangt.
- **Nevenbestemming:** nevenbestemmingen van bouwzones zijn deze waarvoor minder dan 50% van de vloeroppervlakte is bestemd voor de betrokken zone(s).
- **Nok:** het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.
- **Nokhoogte:** de nokhoogte wordt gemeten vanaf het normale grondpeil of maaiveld tot aan het hoogste punt van de nok.
- **Roilijn:** de huidige of de toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen.



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Scheidingsmuur:</b> een muur die twee eigendommen, al dan niet bebouwd, van elkaar scheidt.</li> <li>- <b>Terreinbezetting of bebouwingspercentage:</b> Verhouding van de totale bebouwde oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen van het terrein ten opzichte van de totale oppervlakte van het terrein, gelegen binnen deze zone, uitgedrukt in procent; als bebouwde oppervlakte wordt in rekening gebracht de orthogonale projectie van het volledig gebouw (alle uitsteeksels binnen het perceel zoals terrassen, luifels, ... inbegrepen) op het horizontale vlak</li> <li>- <b>Voortuin / voortuinstrook:</b> onbebouwd perceelsdeel tussen de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en de rooilijn;</li> <li>- <b>Woongelegenheden:</b> bestemd voor woonst/verblijf met domiciliëring van een gezin of van een alleenstaande.</li> <li>- <b>Zijtuin / zijtuinstrook:</b> onbebouwd perceelsdeel gelegen tussen de zijgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens, met uitzondering van het gedeelte vóór de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw (voortuin / voortuinstrook);</li> <li>- <b>Zone:</b> het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.</li> <li>- <b>Zonegrens:</b> grens tussen twee bestemmingszones.</li> </ul>	
0.14	<p><u>Werken en constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen</u></p> <p>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>Momenteel is het project 'Doortocht Brugge' in opmaak door de waterwegbeheerder Waterwegen en Zeekanaal NV (W&amp;Z). Het voorliggend RUP betekent geen voorafname van dit project.</p>

*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. ZONE 1 – Zone voor wonen



1.1	Bestemming	
	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen en woonondersteunende diensten</li> </ul> <p>Nevenbestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gastenkamers</li> <li>- Studentenkamers</li> <li>- Lokale diensten</li> </ul> <p>Studentenkamers worden uitsluitend gekoppeld aan een ééngezinswoning. Per ééngezinswoning worden maximaal 3 studentenkamers toegelaten.</p> <p>Niet toegestane bestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Horeca</li> <li>- Vakantiewoningen</li> <li>- Handel (incl. nachtwinkels)</li> <li>- Stalling van hinderlijke inrichtingen;</li> <li>- Het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen;</li> <li>- Tank- en servicestations</li> </ul>	<p>Deze zones behoren in hoofdzaak tot de stedelijke, dichtbebouwde woonomgevingen waar de woonfunctie dient te worden beklemtoond en versterkt. Differentiatie van de woontypologie moet er worden gestimuleerd, teneinde diverse doelgroepen aan te spreken. Daarom worden de bouw mogelijkheden vrij ruim gehouden: een vrij grote toegelaten bouwhoogte en een vrije bouwdiepte op het gelijkvloers (mits het respecteren van de maximale bezettingsgraad) laten toe zowel ruime grondgebonden eengezinswoningen als kwalitatieve meergezinswoningen te realiseren. Bovendien laat de ruimtelijke draagkracht van deze centrumstraten een dergelijk gabariet toe en kan harmonieus worden aangesloten op aanpalende percelen, steeds met respect voor het aanwezige bouwkundig erfgoed.</p> <p>Onder woonondersteunende diensten wordt verstaan: kinderopvang, strijkatelier, woonzorgcentrum,...</p> <p>Onder lokale diensten wordt verstaan: banken, verzekeringskantoren, ...</p> <p>Onder hinderlijke inrichtingen wordt begrepen: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken e.d.</p>
1.2	Inrichting	
1.2.1	<p><u>Plaatsing van gebouwen en constructies</u></p> <p><b>Ten opzichte van de rooilijn:</b></p> <p>Op de voorgevelbouwlijn, desgevallend de rooilijn, in aansluiting met deze van de aangrenzende of aanpalende gebouwen.</p>	

	<p><b>Ten opzichte van de zijkavelgrenzen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt in principe 0,00m: er moet steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens van aanpalende zones aangebouwd worden.</li> <li>- Wanneer het gebouw van het aanpalende perceel zich op minimum 3m van de perceelsgrens bevindt, is de afstand tot de zijperceelsgrens minimum 3m.</li> </ul>	
1.2.2	<p><u>Bebouwingspercentage</u></p> <p>Elk perceel kan voor maximum 60% worden bebouwd.</p> <p>Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt en dat de relatie met de aanpalende woonfunctie blijft gehandhaafd. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften.</p>	
1.2.3	<p><u>Bouwvoorschriften</u></p>	
1.2.3.1	<p><u>Maximaal toegelaten gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bouwhoogte bedraagt maximum 2 bouwlagen en een dakverdieping, die als nuttige ruimte kan ingericht worden.</li> <li>- De dakvorm is verplicht hellend.</li> <li>- De dakhelling bedraagt minimum 30° en maximum 60°</li> <li>- De maximale bouwdiepte bedraagt 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping, inclusief terrassen en uitbouwen.</li> </ul>	
1.2.3.2	<p><u>Bijgebouwen</u></p> <p>In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, met inbegrip van carports, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p>	<p>Hierbij wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (16/7/2010 en latere wijzigingen). Deze mogelijkheden worden niet verruimd.</p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- De minimale afstand van de perceelsgrenzen dient 1 meter te bedragen.</li><li>- De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt.</li><li>- De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per perceel, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen.</li><li>- De kroonlijst hoogte is beperkt tot 3 meter.</li><li>- Dakvorm is verplicht hellend.</li></ul>	
--	--	--

**2A. ZONE 2A – Projectzone voor inbreiding: site Leestenburg Noord**

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

<b>2A.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen en woonondersteunende diensten</li> </ul> <p>Nevenbestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gastenkamers</li> <li>- Studentenkamers</li> <li>- Lokale diensten</li> </ul> <p>Studentenkamers worden uitsluitend gekoppeld aan een ééngezinswoning. Per ééngezinswoning worden maximaal 3 studentenkamers toegelaten.</p> <p>Niet toegestane bestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Horeca</li> <li>- Vakantiewoningen</li> <li>- Handel (incl. nachtwinkels)</li> <li>- Stalling van hinderlijke inrichtingen;</li> <li>- Het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen;</li> <li>- Tank- en servicestations</li> </ul>	<p>Onder woonondersteunende diensten worden verstaan: kinderopvang, strijkatelier, woonzorgcentrum,...</p> <p>Onder lokale diensten worden verstaan: banken, verzekeringskantoren, ...</p> <p>Onder hinderlijke inrichtingen wordt begrepen: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken e.d.</p>
<b>2A.2</b>	<b>Inrichting</b>	
2A.2.1	<u>Inrichtingsplan</u>	

	<p>Zones kunnen gerealiseerd worden in verschillende fasen. Bij elke fase wordt een inrichtingsplan ingediend, gebaseerd op een globaal inrichtingsplan voor de betreffende zone. Het inrichtingsplan wordt zo opgesteld dat een mogelijke ontwikkeling in verschillende fasen niet in het gedrang komt en elke deelfase als onderdeel wordt beschouwd van de volledige betreffende zone, welke als samenhangend geheel dient ingericht te worden.</p> <p>Op dit globaal inrichtingsplan worden volgende gegevens aangeduid/verduidelijkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de hoofdontsluiting van het project met aanduiding van de aansluiting op de bestaande openbare wegen;</li> <li>- interne circulatie en aanduiding van de individuele toegangen tot de woningen vanop de interne ontsluitingswegen en parkeerplaatsen voor personenwagens. Een deel kan gemeenschappelijk georganiseerd worden.</li> <li>- fiets- en voetgangersdoorsteken</li> <li>- inplanting en organisatie van de gebouwen met aanduiding van het aantal wooneenheden per ha.</li> </ul>	
2A2.2	<p><u>Kwaliteitsvoorschriften</u></p> <p>Er dient rekening gehouden met volgende kwaliteitsvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- er dient een verbinding minstens voor zachte weggebruikers gelegd tussen de Oost-Proosse, de vesten en de Haarakkerstraat;</li> <li>- de inrichting van de projectzone moet bijdragen tot een meer kwalitatieve integratie van het woongebied met de Vesten en de visuele impact op de Vesten moet beperkt blijven.</li> <li>- de van in de Haarakkerstraat zichtbare gevelwanden moeten naar de straatkant gericht zijn.</li> </ul>	

2A.2.3	<p><u>Plaatsing van gebouwen en constructies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de bestemming voor zover er is voldaan aan de goede ruimtelijke ordening.</li> <li>- Gebouwen worden opgericht onder de vorm van gesloten bebouwing.</li> <li>- Het projectgebied dient volwaardig aangesloten te worden op het openbaar domein.</li> </ul>	
2A.2.4	<p><u>Bebouwingspercentage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal 40% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen.</li> <li>- Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven en ingericht als aaneengesloten groene open ruimte of opgenomen binnen de private tuinen.</li> <li>- Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt, de relatie met de aanpalende woonfunctie gehandhaafd blijft en de open ruimtestructuur versterkt wordt. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften.</li> <li>- De bouwdichtheid bedraagt minimaal 25 wooneenheden per hectare.</li> </ul>	<p>Exclusief de gedeeltes die ingevuld worden met gemeenschapsvoorzieningen en inrichtingen van openbaar nut (zie 0.11).</p>
2A.2.5	<p><u>Bouwtypes</u></p> <p>In de projectzone moet een differentiatie van woningtypes uitgewerkt worden.</p>	<p>De woonbestemming dient binnen de projectzone middels meerdere woningtypes gerealiseerd te worden zodat er geen overconcentratie van één woningtype ontstaat. Met een differentiatie van woningtypes wordt een mix van grotere en kleinere wooneenheden (in opp.) en wooneenheden afgestemd op verschillende doelgroepen (in prijsklasse) bedoeld. Op die manier wordt zowel een woningaanbod gecreëerd voor gezinnen met kinderen als voor alleenstaanden, senioren, éénoudergezinnen, ... en voor</p>

		hogere – lagere inkomens. Ook is deze zone ruimtelijk geschikt om er een vorm van gemeenschappelijk wonen zoals cohousing te ontwikkelen.
2A.2.6	<u>Bouwvoorschriften</u>	
2A.2.6.1	<u>Maximaal toegelaten gabariet</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bouwhoogte bedraagt maximum 2 bouwlagen met een dakverdieping, tenzij anders aangeduid op het grafisch plan.</li> <li>- De dakvorm is verplicht hellend.</li> <li>- De dakhelling bedraagt minimum 30° en maximum 60°</li> </ul>	
2A.2.6.2	<u>Bijgebouwen</u> In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, met inbegrip van carports, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- De minimale afstand van de perceelsgrenzen dient 1 meter te bedragen.</li> <li>- De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt.</li> <li>- De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per perceel, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen.</li> <li>- De kroonlijst hoogte is beperkt tot 3 meter.</li> <li>- Dakvorm is verplicht hellend.</li> </ul>	Hierbij wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (16/7/2010 en latere wijzigingen). Deze mogelijkheden worden niet verruimd.



**2B. ZONE 2B – Projectzone voor inbreiding: Leestenburg zuid**

*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.*



2B.1	Bestemming	
	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen en woonondersteunende diensten</li> </ul> <p>Nevenbestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gastenkamers</li> <li>- Studentenkamers</li> <li>- Lokale diensten</li> </ul> <p>Studentenkamers worden uitsluitend gekoppeld aan een ééngezinswoning. Per ééngezinswoning worden maximaal 3 studentenkamers toegelaten.</p> <p>Niet toegestane bestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Horeca</li> <li>- Vakantiewoningen</li> <li>- Handel (incl. nachtwinkels)</li> <li>- Stalling van hinderlijke inrichtingen;</li> <li>- Het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen;</li> <li>- Tank- en servicestations</li> </ul>	
2B.2	Inrichting	
2B.2.1	<p><u>Inrichtingsplan</u></p> <p>Zones kunnen gerealiseerd worden in verschillende fasen. Bij elke fase wordt een inrichtingsplan ingediend, gebaseerd op een globaal inrichtingsplan voor de betreffende zone. Het inrichtingsplan wordt zo opgesteld dat een mogelijke ontwikkeling in verschillende fasen niet in het gedrang komt en elke deelfase</p>	

	<p>als onderdeel wordt beschouwd van de volledige betreffende zone, welke als samenhangend geheel dient ingericht te worden.</p> <p>Op dit globaal inrichtingsplan worden volgende gegevens aangeduid/verduidelijkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de hoofdontsluiting van het project met aanduiding van de aansluiting op de bestaande openbare wegen;</li> <li>- interne circulatie en aanduiding van de individuele toegangen tot de woningen vanop de interne ontsluitingswegen en parkeerplaatsen voor personenwagens. Een deel kan gemeenschappelijk georganiseerd worden.</li> <li>- fiets- en voetgangersdoorsteken</li> <li>- inplanting en organisatie van de gebouwen met aanduiding van het aantal wooneenheden per ha.</li> </ul>	
2B.2.2	<p><u>Kwaliteitsvoorschriften</u></p> <p>Er dient rekening gehouden met volgende kwaliteitsvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- er dient minstens één verbinding voor zachte weggebruikers gelegd tussen de projectzone en de vesten;</li> <li>- de inrichting van de projectzone moet bijdragen tot een meer kwalitatieve integratie van het woongebied met de Vesten en de visuele impact op de Vesten dient beperkt te blijven.</li> </ul> <p>de van in de Peterseliestraat zichtbare gevelwanden moeten naar de straatkant gericht zijn.</p>	
2B.2.3	<p><u>Plaatsing van gebouwen en constructies</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de bestemming voor zover er is voldaan aan de goede ruimtelijke ordening.</li> <li>- Gebouwen worden opgericht onder de vorm van gesloten bebouwing.</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het projectgebied dient volwaardig aangesloten te worden op het op het openbaar domein.</li> </ul>	
2B.2.4	<p><u>Bebouwingspercentage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De zone kan voor 40% worden bebouwd.</li> <li>- Minstens 30% dient onverhard en onbebouwd te blijven en ingericht als aaneengesloten groene open ruimte of opgenomen in de private tuinen.</li> <li>- Bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat de impact van de gebouwen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt, de relatie met de aanpalende woonfunctie gehandhaafd blijft en de open ruimtestructuur versterkt wordt. Uit het aanvraagdossier zal duidelijk moeten blijken dat er voldoende aandacht werd besteed aan de kwaliteitscriteria zoals opgenomen in de algemene voorschriften.</li> <li>- De bouwdichtheid bedraagt minimaal 25 wooneenheden per hectare.</li> </ul>	<p>Exclusief de gedeeltes die ingevuld worden met gemeenschapsvoorzieningen en inrichtingen van openbaar nut (zie 0.11).</p>
2B.2.5	<p><u>Bouwtypes</u></p> <p>In de projectzone moet een differentiatie van woningtypes uitgewerkt worden.</p>	<p>De woonbestemming dient binnen de projectzone middels meerdere woningtypes gerealiseerd te worden zodat er geen overconcentratie van één woningtype ontstaat. Met een differentiatie van woningtypes wordt een mix van grotere en kleinere wooneenheden (in opp.) en wooneenheden afgestemd op verschillende doelgroepen (in prijsklasse) bedoeld. Op die manier wordt zowel een woningaanbod gecreëerd voor gezinnen met kinderen als voor alleenstaanden, senioren, éénoudergezinnen, ... en voor hogere – lagere inkomens. Ook is deze zone ruimtelijk geschikt om er een vorm van gemeenschappelijk wonen zoals cohousing te ontwikkelen.</p>
2B.2.6	<p><u>Bouwvoorschriften</u></p>	
2B.2.6.1	<p><u>Maximaal toegelaten gabariet</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De bouwhoogte bedraagt maximum 1 bouwlaag.</li> <li>- De dakvorm is verplicht hellend.</li> <li>- De dakhelling bedraagt minimum 30° en maximum 60°</li> </ul>	

	-	
2B.2.6.2	<p><u>Bijgebouwen</u></p> <p>In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, met inbegrip van carports, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De minimale afstand van de perceelsgrenzen dient 1 meter te bedragen.</li><li>- De vrijstaande bijgebouwen kunnen in de achtertuin ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur opgericht worden en als de bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd wordt.</li><li>- De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per perceel, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen.</li><li>- De kroonlijst hoogte is beperkt tot 3 meter.</li><li>- Dakvorm is verplicht hellend.</li></ul>	<p>Hierbij wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is (16/7/2010 en latere wijzigingen). Deze mogelijkheden worden niet verruimd.</p>

**3. ZONE 3 – Zone voor waterloop**

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

<b>3.1 Bestemming</b>	
De zone is bestemd voor het beheer en de exploitatie van de waterweginfrastructuur en aanhorigheden. De transportfunctie over het water vormt de hoofdbestemming van deze zone.	Het betreft de waterlopen in het plangebied, nl. het kanaal Gent-Oostende en de binnenarm van het kanaal.

**4. ZONE 4 – Parkzone met cultuurhistorisch waardevol karakter**

*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.*

4.1	Bestemming	
	<p>Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een parkgebied. Binnen het gebied zijn alle functies en activiteiten die het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de vestingen ondersteunen toegelaten.</p> <p>De in dit artikel genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang, de cultuurhistorische, sociaal-culturele, esthetische, landschaps-, ruimtelijk-structurende en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven en de sociale functie niet geschaad wordt.</p> <p>In bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen kunnen behalve de activiteiten voor de realisatie van de in dit artikel vermelde functies, ook de volgende activiteiten toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nuts- en gemeenschapsvoorzieningen;</li> <li>- socio-culturele voorzieningen;</li> <li>- toeristisch-recreatieve voorzieningen.</li> </ul> <p>Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul> <p>Verder zijn volgende activiteiten toegestaan:</p>	<p>Binnen de vestingen wordt gestreefd naar maximaal behoud en herwaardering van de aanwezige kwaliteiten. Binnen het gebied zijn alle functies en activiteiten die het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het gebied ondersteunen toegelaten. Ten behoeve van deze functies is het toegestaan bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen. In eerste instantie dient echter het maximale behoud van de volkstuintjes en het bouwkundig erfgoed in deze zone te worden nagestreefd.</p>

<ul style="list-style-type: none"><li>- Werken en voorzieningen i.f.v. het onderhoud en de uitbouw van laagdynamische recreatieve voorzieningen (zoals het plaatsen van speeltoestellen en voorzieningen voor informeel sport en spel in het algemeen), met uitzondering van harde sport- en spelinfastructuren.</li><li>- Werken en handelingen in functie van het verbeteren van de toegankelijkheid van het gebied zoals het aanleggen van paden en fietsverbindingen in waterdoorlatende verhardingen;</li><li>- Werken die betrekking hebben op wetenschappelijk archeologisch, of ander historisch en natuurwetenschappelijk onderzoek;</li><li>- Werken, handelingen en voorzieningen die noodzakelijk zijn voor de waterbeheersing, voor zover ze conform de principes voor het behoud, herstel of ontwikkeling van het natuurlijk milieu worden uitgevoerd en passen binnen het integraal waterbeheer;</li><li>- het wijzigen van het reliëf van de bodem met het oog op het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur en/of het (historisch) landschap of in het kader van optimale waterhuishouding; de aanvraag dient gemotiveerd te zijn;</li><li>- Werken en handelingen die in het kader van een park- en / of bosbeheerplan dienen uitgevoerd te worden.</li><li>- Werken en handelingen in functie van het optimaliseren van de windvang van de aanwezige molens, waaronder het rooien van bomen, rekening houdend met de erfgoed- en ecologische waarde van de bomen in kwestie.</li></ul> <p>Alle bouw- en inrichtingswerken dienen onderworpen te worden aan een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning, waarbij een informatieve nota gevoegd wordt die aantoont op welke wijze de inrichting de vestingen vrijwaart van beschadiging, verlies aan historische waarde en verlies aan natuurwaarde.</p>	<p>Harde sport- en spelinfastructuur: sport- en spelinfastructuur die zich visueel en esthetisch sterk onderscheidt van haar omgeving op volgende kenmerken: verhardingsgraad, afbakening, uitzicht, materiaalkeuze, kleurgebruik, maatvoering, etc. Bij voorkeur worden natuurlijke sport- en speelelementen toegepast, zoals boomstammen, speeltoestellen zonder felle kleur, ... Het aanwezige of te herstellen vestingreliëf kan hiervoor bv. ook aangewend worden.</p>
--	---

4.2	<b>Inrichting</b>	
4.2.1	<p><u>Bebouwingsgraad en verhardingspercentage</u></p> <p>Verharding kan maximaal 10% van de zone innemen. Bebouwing kan maximaal 5% van het perceel innemen. Minimaal 80 % van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven, en wordt ontwikkeld als een groene, natuurlijke ruimte.</p>	
4.2.2	<p><u>Verhardingen</u></p> <p>Over de volledige parkzone kunnen verhardingen worden aangebracht, voor zover de gezamenlijke verharde oppervlakte binnen deze zone rekening houdt met het maximaal toegestane verhardingspercentage.</p> <p>Voor alle wegen in de parkzone worden maatregelen genomen om mechanisch verkeer uit het gebied te houden, behalve voor de parkeervoorzieningen of dienstverkeer in functie van het beheer van het park/bediening van gebouwen of voor nooddiensten.</p> <p>Alle verhardingen dienen rekening te houden met duurzaamheidsprincipes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal behoud van waardevolle bomen</li> <li>- Kleinschalige, waterdoorlatende materialen</li> <li>- Minimale aanbreng van verharding, in functie van de behoeften</li> <li>- Daarenboven moeten kleinere wandelpaden zoveel mogelijk in natuurlijke materialen aangelegd worden. Het gebied moet voldoende toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers op de belangrijkste ontsluitingsassen (rolstoelvriendelijke verharding).</li> </ul>	
4.2.3	<p><u>Bestaande beplanting</u></p> <p>De bestaande waardevolle beplanting (soort, verschijningsvorm,...) moet zoveel als mogelijk behouden worden, nieuwe aanplantingen moeten hier harmonisch op aansluiten en het parkkarakter versterken. Er wordt zoveel mogelijk gestreefd naar inheemse beplanting. Niet waardevolle beplanting kan worden gerooid.</p>	



4.2.4	<u>Verlichting</u>  Het plaatsen van verlichting wordt beperkt tot het strikte minimum, waarbij deze oordeelkundig wordt ingeplant en neerwaarts gericht om diffuse verstrooiing te voorkomen.	
4.2.5	<u>Niet toegestaan</u>  Volgende werken zijn niet toegelaten: <ul style="list-style-type: none"><li>- Het aanleggen van grootschalige verhardingen (met uitzondering van paden in waterdoorlatende materialen);</li><li>- elke reliëfwijziging (ook deze van minder dan 0,50 meter) met inbegrip van nivelleren van het microreliëf, ophogen, afgraven, egaliseren, uitgraven, verbreden, rechte trekken en alle mogelijke andere wijzigingen, indien ze niet bijdragen tot het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de natuur en/of het (historisch) landschap en met uitzondering van reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de aanleg van veiligheidszones en toegangszones tot de aanpalende waterloop of voor de realisatie van beperkte constructies. Ophogingen dienen steeds te worden gecompenseerd op de eigen terreinen in het kader van optimale waterhuishouding, die ten allen tijde moet worden gegarandeerd.</li></ul>	

**5. ZONE 5 – Zone voor woonstraat**

*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.*

5.1	Bestemming	
	De zone is bestemd voor de inrichting van wegenis en alle bijhorende voorzieningen. De zones zullen ingericht worden i.f.v. de optimale ontsluiting van de aanliggende functies.	De zones zijn bestemd voor de inrichting van een kwaliteitsvolle publieke ruimte. Alle werken en handelingen noodzakelijk om dit te bereiken zijn toegelaten.
5.2	Inrichting	
5.2.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alle werken, handelingen en constructies in functie van de heraanleg van deze openbare wegenis en alle bijhorende nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</li> <li>- In deze zone is het toegestaan kleine constructies op te richten t.b.v. openbare nutsvoorzieningen.</li> <li>- Ongeacht hun rol in de ontsluiting staat de leefbaarheid voorop en is de verblijfsfunctie cruciaal.</li> <li>- De inrichting dient hierop afgestemd te worden en bijzondere aandacht gaat naar de zwakke weggebruiker.</li> <li>- Langs alle wegen is het aangewezen beplantingen en hoogstambomen te voorzien. Parkeren is in deze zones toegelaten.</li> <li>- Niet verharde delen van de zone worden aangelegd met groen.</li> <li>- Binnen het gehele openbaar domein zijn alle werken in functie van sport en recreatie toegelaten.</li> <li>- Bestaande bomen en bomengroepen die belangrijk zijn voor het groene karakter van de buurt, dienen maximaal behouden en/of gecompenseerd te worden.</li> </ul> <p>Bij de aanleg wordt rekening gehouden met de verschillende weggebruikers en staat veiligheid voorop.</p>	<p>Openbare wegenis, zoals o.a. ook parkeerinrichtingen, beplantingen</p> <p>Kleine constructie zoals o.a. bushokjes, postbussen, telefooncellen, straatmeubilair, verlichting, en dergelijke inclusief bijhorende ondergrondse leidingen</p> <p>De zone wordt aangelegd in functie van de verblijfskwaliteit met respect voor het karakter van de bebouwde omgeving. Groen is een belangrijke parameter bij inrichting van het openbaar, hier dient bij alle straten de nodige aandacht aan te worden besteed.</p> <p>Werken in functie van sport en recreatie kunnen o.a. zijn een loopspiste, ...</p>

5.2.2	<u>Ondergronds parkeren</u>  Het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren.	
-------	---	--

**6. ZONE 6 – Zone voor park**

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

<b>6.1 Bestemming</b>	
De zone is bestemd voor de aanleg van een openbare groenzone. De bestemming heeft betrekking op het inrichten van groene ruimten en beplanting, het voorzien van straatmeubilair, het realiseren van de noodzakelijke toegangen en ontsluiting voor niet gemotoriseerd verkeer en het aanleggen van nutsvoorzieningen en leidingen. Daarnaast zijn vormen van zachte recreatie toegelaten.	Teneinde een aandeel groen te behouden in het centrum van het plangebied wordt de zone tussen de godshuizen en de projectzone 2A bestemd als zone voor park. Dit moet ook de doorwaadbaarheid van het gebied voor de zachte weggebruiker garanderen.
<b>6.2 Inrichting</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze zones worden ingericht als groene ruimte onder de vorm van graspartijen, bloemenweide, streekeigen hoog- en laagstammig groen, waterpartijen, sport- en speelvoorzieningen, verhardingen in kleinschalige, waterdoorlatende materialen en alle werken die de verblijfskwaliteit of de zachte buurtrecreatie bevorderen.</li> <li>- Binnen het openbaar domein kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden.</li> <li>- Het realiseren van verhardingen is toegelaten, met een maximale verhardingsgraad van 25%.</li> <li>- Bij het verharderen van terreinen en voor de aanleg van voetwegen en fietspaden is een kwalitatieve aanleg vereist, maximaal met waterdoorlatende materialen.</li> <li>- In deze zone kunnen nieuwe gebouwen worden ingeplant in functie van openbaar nut, berg- en schuilruimtes. Waterbouwkundige constructies zijn evenzeer toegestaan. De totaal ingenomen bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10% van de zone.</li> </ul>	

	- Reliëfwijzigingen worden toegestaan, indien te verantwoorden vanuit het ruimtegebruik of het esthetisch karakter.	
--	---	--

**7. Bouwvrije zone (aanduiding in overdruk)**

<p>De zone in overdruk dient bouwvrij te blijven, met uitzondering van de bijgebouwen conform de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de onderliggende zone.</p> <p>Minstens 75% van de zone dient onverhard te blijven.</p>	<p>Deze zones vormen waardevolle open ruimtegebieden in de Brugse binnenstad en dienen maximaal gevrijwaard te worden van bebouwing en ingericht als groene ruimte.</p>
--	---

**8. Zone laagbouw (aanduiding in overdruk)**

<p>In deze zone bedraagt de bouwhoogte maximum 1 bouwlaag en een dakverdieping, die als nuttige ruimte kan ingericht worden.</p> <p>Voor het overige blijven de stedenbouwkundige voorschriften van de onderliggende zone onverminderd gelden.</p>	<p>Deze bouwhoogte wijkt af van de toegelaten bouwhoogte in de onderliggende zone. Omwille van het behoud van het open ruimte karakter rond de vesten en ter vrijwaring van de windvang van de aangrenzende windmolens wordt in deze zone een beperkte bouwhoogte toegestaan.</p>
--	---

**9. Zone voor privé groen: expliciet bouwverbod (aanduiding in overdruk)**

<p>Zone ter bescherming van de parkzone met cultuurhistorisch waardevol karakter (zone 4). Hier geldt een expliciet bouwverbod.</p> <p>Als afscheiding van de private tuinen is enkel beplanting met inheemse plantensoorten toegestaan of doorzichtig hekwerk met een maximale hoogte van 1m20.</p>	
--	--

**10. Indicatief tracé voor zacht verkeer  
(symbolische aanduiding in overdruk)**



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

<b>10.1</b>	<b>Bestemming</b>	
	<p>De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd in functie van zacht verkeer (fietsers, voetgangers, ...). Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan, behoudens verkeer in functie van beheer.</p>	<p>Een grote troef van het plangebied vandaag is haar doorwaadbaarheid voor zachte weggebruikers. Deze wordt maximaal bevestigd en verder uitgewerkt door het aanduiden van een aantal strategische tracés, die bij voorkeur vrijgehouden worden en als paden worden gerealiseerd. Hierdoor wordt bovendien werk gemaakt van een maximale scheiding</p>

	Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan. De aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend: het aangegeven tracé kan 5 meter langs weerszijden van haar as worden verschoven. De inrichting van het tracé is verplicht.	van stromen, waardoor de vele zachte weggebruikers in het gebied zich op een verkeersveilige manier doorheen het gebied kunnen begeven.
<b>10.2</b>	<b>Inrichting</b>	
	<p>De fiets- en voetgangersverbinding heeft een minimale vrije breedte van 2,50m en een maximale breedte van 4,00m. De nodige inrichtingsmaatregelen dienen getroffen te worden zodat de weg niet door gemotoriseerd verkeer gebruikt kan worden.</p> <p>De inrichting en het materiaalgebruik van de as wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. Langsheen het tracé is het aanbrengen van bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting nutsleidingen en straatmeubilair, etc. toegestaan.</p>	

**11. Gebouwen met architectuurhistorische waarde**  
**(symbolische aanduiding in overdruk)**



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

	<p>Deze gebouwen hebben een <b>hoge architectuurhistorische waarde</b>.</p> <p>Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten in functie staan van een maximaal behoud van het authentieke karakter en de architectuurhistorisch waardevolle elementen (zowel exterieur als interieur).</p>	<p>De hoge architectuurhistorische waarde wordt bepaald door een combinatie van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• erfgoedwaarde;</li> <li>• gaaf voorbeeld van een bepaalde architectuurstijl;</li> <li>• architectuurprogramma;</li> <li>• zeldzaamheidswaarde;</li> <li>• homogeniteit;</li> <li>• bekend waardevol interieur;</li> <li>• ...</li> </ul> <p>Deze worden voorgelegd aan- en geadviseerd door de diensten van de Stad en de Vlaamse overheid die bevoegd zijn voor de zorg voor het onroerend erfgoed.</p>
--	--	--



**12. Architectuurhistorisch waardevol als rij  
(symbolische aanduiding in overdruk)**



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

	<p>Deze gebouwen behoren tot een rij en hebben in hun geheel een architectuurhistorische waarde. Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met aandacht en respect voor deze architectuurhistorische waarde. Afbraak en vervanging door nieuwbouw zijn toegelaten enkel als er een meerwaarde ontstaat voor de omgeving en als dit gebeurt met respect voor de waardevolle rij in zijn geheel.</p>	<p>Voor dergelijke gebouwen wordt ernaar gestreefd om de erfgoedwaarde zo veel mogelijk te behouden. Nieuwbouw is daarom toegelaten onder voorwaarde dat deze een meerwaarde biedt voor de waardevolle rij.</p> <p>De architectuurhistorische waarde als rij wordt bepaald door volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• erfgoedwaarde;</li> <li>• deel van een rij eenheidsbebouwing;</li> <li>• erg passend binnen de omgeving door traditionele opbouw, materiaalgebruik, stijl, gevelopbouw, ritmiek en schaal</li> <li>• homogeniteit;</li> <li>• onderlinge samenhang;</li> <li>• ...</li> </ul>
--	---	---