



CLUSTER  
OMGEVING  
TEAM BELEID  
EN PLANNING

214

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# Fort Lapin

## I Verordenende voorschriften

Fase voorlopige vaststelling

Maart 2023

RUP\_31005\_214\_00214\_00001

Dries Van Den Broucke, Stafmedewerker Cluster Omgeving, Stad Brugge

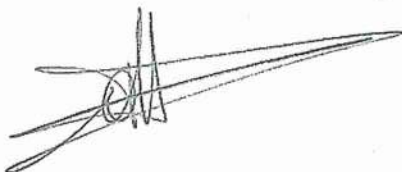
Ans Vanhevel, ruimtelijk planner Cluster Omgeving, Stad Brugge

Bart Willaert, ruimtelijk planner Adoplan

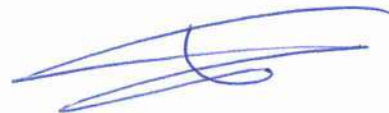
Voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 30 mei 2023

Namens Colin BEHEYDT,  
Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge  
i.o. Stafmedewerker Cluster Omgeving

De Voorzitter



Dries VAN DEN BROUCKE



Annick LAMBRECHT

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage  
van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van tot en met ...

Namens Colin BEHEYDT,  
Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge  
i.o. Stafmedewerker Cluster Omgeving

De Burgemeester

Dries VAN DEN BROUCKE

Dirk DE FAUW

---

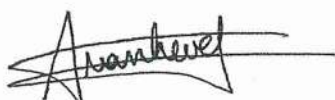
Definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van Brugge in zitting van

Namens Colin BEHEYDT,  
Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge  
i.o. Stafmedewerker Cluster Omgeving

De Voorzitter

Dries VAN DEN BROUCKE

Annick LAMBRECHT



Ans VANHEVEL, ruimtelijk planner


	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ARTIKEL 0	ALGEMENE BEPALINGEN EN DEFINITIES	
0.1	ALGEMENE BEPALINGEN	
0.1.1	<p><u>Op te heffen verkavelingen:</u></p> <p>Alle verkavelingen en die hieraan gekoppelde verkavelingsvoorschriften binnen de contour van dit RUP worden opgeheven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>VK 7106</u>: eerste goedkeuringsdatum d.d. 19/05/1971 (13 loten), en latere wijzigingen: d.d. 11/05/1984 (9 loten) en d.d. 10/04/1987 (8 loten)</li> <li>- <u>VK 8901</u>: eerste goedkeuringsdatum d.d. 09/06/1989 (3 loten), en latere wijzigingen: d.d. 21/01/2011 (3 loten)</li> <li>- <u>VK 0915</u>: eerste goedkeuringsdatum d.d. 05/03/2010 (2 loten)</li> <li>- <u>VK 1009</u>: eerste goedkeuringsdatum d.d. 21/01/2011 (2 loten)</li> <li>- <u>VK 1213</u>: eerste goedkeuringsdatum d.d. 09/11/2012 (3 loten)</li> </ul>	Voor de situering van deze op te heffen verkavelingen op plan wordt verwezen naar het specifieke overzichtsplan bij het grafisch plan.
0.1.2	<p><u>Goede en duurzame 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>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig kunnen zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten <u>voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving</u>. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen;</li> <li>• invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;</li> <li>• invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>• inpassing in de omgeving;</li> </ul>	De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van omgevingsvergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht maar als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.

	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• woonkwaliteit, privacy, lichten en zichten van omgeving;</li> <li>• inpassing van de verkeersvoorzieningen.</li> </ul> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig kunnen zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten <u>voor zover ze duurzaamheid nastreven</u>, onder meer beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik;</li> <li>• Maximale waterdoorlatendheid van de bodemverharding</li> <li>• Efficiënt energiegebruik en gebruik hernieuwbare energie</li> <li>• Gebruik van ecologische, afbreekbare en recycleerbare materialen</li> </ul> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag of in een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een goede ruimtelijke ordening is voorzien.</p> <p>Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in kwalitatieve materialen die harmonisch inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen esthetisch verantwoord te zijn.</p>	
0.1.3	<p><u>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</u></p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik en de kwaliteit van de betrokken zone.</p>	
0.1.4	<p><u>Werken en constructies in functie van openbaar nut</u></p> <p>Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze (1) geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de betrokken zone en (2) de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabarit en materiaalgebruik) geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende zone.</p>	<p>Voorbeeld van inplanting van openbaar nut die volgens dit voorschrift mogelijk is: Elektricitetskabine, warmtenet, etc.</p> <p>Deze constructies worden bij voorkeur binnen de gebouwen geïntegreerd.</p>


	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	De noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.	
0.1.5	<p><u>Inrichtingsstudie</u> De inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de volledige betreffende zone.</p> <p>Bij een inrichtingsstudie moet minstens aandacht besteed zijn aan volgende kwalitatieve beoordelingscriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte;</li> <li>• architecturale kwaliteit;</li> <li>• duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik;</li> <li>• minimale hinder t.a.v. omgeving (bezonning, privacy, mobiliteit);</li> <li>• kwalitatieve aanleg (semi-) publiek domein;</li> <li>• een ruimtelijk samenhangend en architecturaal geheel van bestaande en nieuwe bebouwing binnen de volledige zone;</li> <li>• een ruimtelijk kwalitatieve relatie tussen bebouwing en open ruimte;</li> <li>• een veilige, kwalitatieve en duurzame ontsluiting van het desbetreffende project (indicatief aanduiden).</li> </ul> <p>Bij een gefaseerde ontwikkeling moet aangetoond worden hoe de (semi-)publieke groenruimtes een aaneengesloten en samenhangend geheel zullen vormen.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen onderwerp van de omgevingsvergunningsaanvraag zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de aanvraag in het kader van de</p>	<p>Aan de hand van de inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat een kwalitatief project wordt gerealiseerd, rekening houdend met de bestaande situatie en waarbij voldoende mogelijkheden blijven om een kwalitatief project te realiseren op aanpalende delen.</p> <p>Deze inrichtingsstudie bevat informatie over:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing;</li> <li>• ontsluiting, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers, voetgangers);</li> <li>• parkeren, voorzien van voldoende parkeerplaatsen, rekening houdend met het geldend juridisch kader op het moment van de aanvraag;</li> <li>• de parkeerorganisatie voor eigen gebruikers (bewoners, werknemers,...) en bezoekers;</li> <li>• situering en types van groene ruimten;</li> <li>• situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen;</li> <li>• situering van spel- en speelvelden met bijhorende accommodatie;</li> <li>• de wateropvang en –buffering;</li> <li>• relatie met de omliggende percelen;</li> <li>• (eventueel) gefaseerde realisatie;</li> <li>• ...</li> </ul>

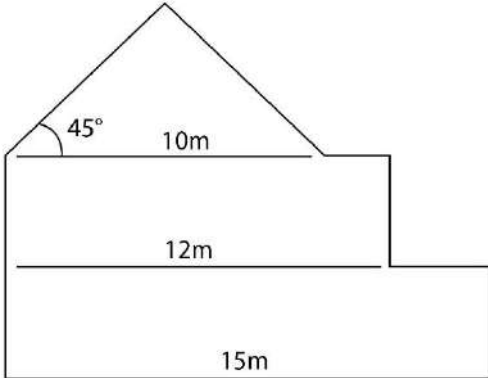
	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag en worden zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Bij het samenvoegen van verschillende percelen gelegen in verschillende bestemmingszones is het toegelaten om aan te sluiten op aanpalende volumes om tot een kwalitatief en aansluitend geheel te komen, mits evenwel architecturaal verantwoord en kaderend in een totaalproject en na opmaak en goedkeuren van een inrichtingsstudie voor de volledige projectzone.</p> <p>Na de opmaak en goedkeuring van een inrichtingsstudie kan bij uitwerking van een architecturaal ontwerp tijdens de procedure van aanvraag tot omgevingsvergunning dan gemotiveerd een afwijking worden aangevraagd zoals de Vlaamse codex ruimtelijke ordening voorziet in artikel 4.4.1. dit onder voorbehoud van de resultaten van een eventueel in te richten openbaar onderzoek, de nodige in te winnen adviezen en de beoordeling op basis van de goede ruimtelijke ordening.</p>	
0.1.6	<p><u>Schaduwstudie</u> Bij elke vergunningsaanvraag met betrekking tot het optrekken van een gebouw of constructie met een hoogte van meer dan 15m moet een schaduwstudie toegevoegd worden om het effect op de omgeving te kunnen beoordelen.</p>	<p>De hoogte wordt vastgelegd op 15m of ca. 4 bouwlagen omdat een dergelijk aantal bouwlagen binnen een stedelijk weefsel aanvaardbaar is. Bij hogere bouwhoogtes is er sprake van (middel)hoogbouw, welke een grotere impact zal hebben om de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Een schaduwstudie omvat het verduidelijken van de schaduwval van het gebouw of constructie gedurende verschillende momenten van de dag en dit op verschillende momenten in het jaar (bv. seizoenaal), en waar deze</p>

	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
		schaduw terechtkomt. Dit vormt een beoordelingsgrond om de impact van de aanvraag te evalueren.
0.1.7	<u>Bestaande gebouwen en functies</u> Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, constructies en functies die afwijken van de verordenende voorschriften van dit RUP mogen behouden blijven en verbouwd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt. Bij grondige verbouwing of nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden.	
0.1.8	<u>Voortuinstroken</u> De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruimte tussen het openbaar domein en de gebouwen.	Een voortuinstrook is een strook gelegen tussen het openbaar domein en de voorgevel. Voor stedenbouwkundige aanvragen langs gewestwegen, dient voldaan te worden aan de algemene voorwaarden die gehanteerd worden door het gewest.
0.1.9	<u>Dichtheid</u> Voor het gehele plangebied als ruimtelijk samenhangend geheel moet een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare worden nagestreefd.	Het plangebied bevindt zich in stedelijk gebied.
<b>0.2</b>	<b>DEFINITIES</b>	
0.2.1	<u>Bebouwingspercentage</u> Het bebouwingspercentage is de verhouding van de totale bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele en/of economische eenheid vormen) ten opzichte van de totale oppervlakte daarvan gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procenten. Als bebouwde oppervlakte wordt in rekening gebracht de orthogonale projectie van de gebouwen (alle uitsteeksels zoals een balkon, luifels, ... inbegrepen) op het horizontale vlak.	Met gebouwen worden zowel hoofd- als bijgebouwen bedoeld.

	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	Verhardingen en ondergrondse constructies worden niet meegerekend bij het bebouwingspercentage.	Ondergrondse constructies worden meegerekend in de verharde oppervlakte.
0.2.2	<p><u>Stapelwoningen</u></p> <p>Woningtypologie waarbij meerdere woonegelegenheden voorkomen in eenzelfde gebouw, maar waarbij iedere woonelegenheden beschikt over een eigen, afzonderlijke, private toegang tot het openbaar domein.</p>	
<b>ARTIKEL 1</b>	<b>ZONE VOOR KERNGEBONDEN WONEN</b>	<b>(BESTEMMINGSCATEGORIE WONEN)</b> 
	<b>Verordenend deel</b>	<b>Toelichtend deel</b>
1.1	<p><b>Bestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen</li> <li>- Meergezinswoningen zijn niet toegelaten behalve wanneer het collectieve woonvormen betreffen waarbij binnen het toegelaten gabariet de draagkracht van het perceel en de impact op de omgeving niet wordt overschreden.</li> <li>- In de zone met overdruk 'artikel 10 - zone voor kerngebonden wonen A' zijn ook stapelwoningen toegelaten.</li> <li>- In projectzone West (zie artikel 3A) kan binnen de overdruk () gekozen worden voor de bestemming cfr. artikel 3.1 op voorwaarde dat dit deel uitmaakt van een herontwikkeling van de hele projectzone West.</li> </ul>	<p>Het is wenselijk het karakter van de kleinschalige typologie in de kern te behouden. Nieuwe meergezinswoningen zijn bijgevolg niet toegelaten. Ze hebben een grotere bouwhoogte en bouwdiepte, bezetten meestal het volledige perceel en hebben hierdoor een impact op het karakter van de kern.</p> <p>Een collectieve woonvorm betreft een woonproject met private eenheden, waarbij het private deel van de woningen wordt gecombineerd met uitgebreide gemeenschappelijke functies en die vanwege deze ruime gemeenschappelijke functies niet wordt beschouwd als louter meergezinswoning. Elk gezin heeft (een) eigen private ruimte(s) en maakt daarnaast gebruik van meerdere gemeenschappelijke verblijfsruimtes.</p> <p>De aard en het aantal van de gemeenschappelijke functies en gemeenschappelijke verblijfsruimtes is afhankelijk van de schaal van het project.</p>

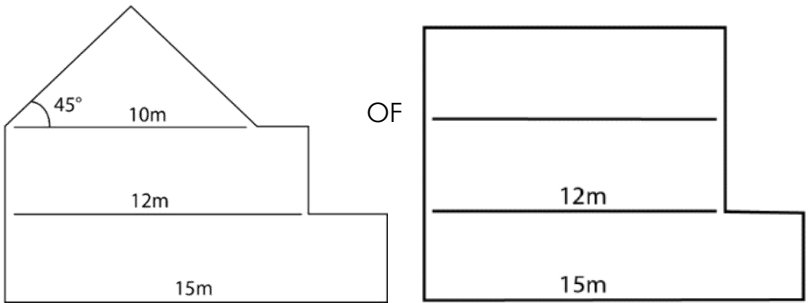
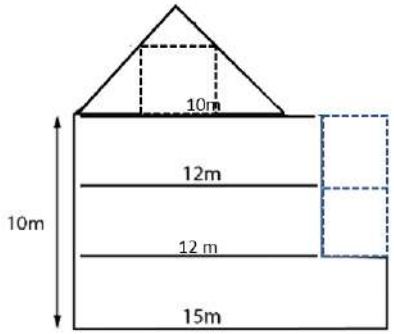


	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
1.1.1	<p><u>Niet toegelaten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hotels;</li> </ul> <p>In projectzone Oost (zie artikel 3B) kan binnen de overdruk (  ) gekozen worden voor de bestemming cfr. artikel 3.1 op voorwaarde dat dit deel uitmaakt van een herontwikkeling van de hele projectzone Oost.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Woonondersteunende diensten en functies;</li> <li>- Kleinschalige detailhandel;</li> <li>- Kleinschalige kantoren;</li> <li>- Restaurant, café;</li> <li>- Kleinschalige lokale bedrijvigheid verweefbaar met het wonen;</li> <li>- Verblijfsrecreatie, met uitzondering van hotel;</li> <li>- Recreatieve voorzieningen;</li> <li>- Gemeenschaps- en openbaar nutsvoorzieningen.</li> </ul> <p>Wonen moet steeds aanwezig zijn maar kan ondergeschikt zijn aan een andere toegelaten bestemming.</p> <p>Detailhandel en kantoren zijn beperkt tot 400 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte. Bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoningen kunnen ook bij herbouw hun bestemming behouden, mits het aantal woonegelegenheden niet toeneemt.</p> <p>Bestemmingen worden steeds getoetst aan de goede ruimtelijke ordening (zie onderdeel 0.1.2). Als ze door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden, dan worden ze niet toegelaten.</p> <p>Binnen de zone kan steeds openbaar domein in functie van toegankelijkheid, bereikbaarheid en gemeenschappelijke groenvoorziening worden aangelegd.</p>	<p>Een verblijfsruimte is een in een gebouw gelegen ruimte, bestemd voor het verblijven van mensen. Gemeenschappelijke bergingen, ruimtes met wasmachines,... worden niet als verblijfsruimtes beschouwd.</p> <p>Woonondersteunende diensten en functies (niet-limitatief): kinderopvang, strijkatelier, socio-medische dienstverlening, vrije beroepen,...</p> <p>De kleinschaligheid van detailhandel en kantoren worden als volgt gedefinieerd:</p> <p>De oppervlakte voor detailhandel en kantoren wordt beperkt tot de ondergrens waarvoor een omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten nodig is. Oppervlaktes groter dan 400 m<sup>2</sup> wordt als grootschalig beschouwd. Oppervlaktes tot 400m<sup>2</sup> worden dus als kleinschalig gezien.</p> <p>Detailhandel dient kleinschalig te blijven en een buurtverzorgende rol te vervullen. Detailhandel kan geen significante mobiliteit genereren.</p> <p>Voorbeelden van kleinschalige detailhandel: kruidenier, krantenwinkel, bakker, slager, bloemist,...</p> <p>De kleinschalige lokale bedrijvigheid betreft bedrijvigheid met een beperkte oppervlakte die zich inpast in de bebouwingstypologie van de onmiddellijke omgeving. De activiteiten mogen geen of slechts zeer beperkte hinder veroorzaken voor omgeving</p>

	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
1.2	<b>Inrichting en beheer</b>	
1.2.1	<u>Inplanting van de hoofdgebouwen</u>	
1.2.1.1	<p><i>Plaatsing t.o.v. de rooilijn</i>                      De bestaande bouwlijn is richtinggevend en geldt als uiterste voorbouwlijn. Indien een zone voor voortuinstrook werd aangeduid, geldt de grens van deze zone als bouwlijn. De eventuele strook op het perceel tussen de voorliggende rooilijn en de voorbouwlijn dient ingericht te worden als voortuinstrook met inbegrip van toegang en eventuele oprit.</p>	<p>Met bestaande bouwlijn wordt de bouwlijn van de bebouwing op en in de omgeving van het perceel begrepen.                      Zie ook 0.1.8 (algemene bepaling voortuinstroken) en artikel 8 (zone voor voortuinstrook).</p>
1.2.1.2	<p><i>Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen</i>                      De afstand tot de zijperceelsgrenzen moet min. 3 meter bedragen, tenzij bij gesloten en half-vrijstaande bebouwing, waar aan de zijde van de koppeling op de zijperceelsgrens moet worden gebouwd.</p>	
1.2.1.3	<p><i>Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens</i>                      De afstand tot de achterperceelsgrens moet min. 8 meter bedragen.</p>	
1.2.2	<u>Volume</u>	
1.2.2.1	<p><i>Maximaal toegelaten gabariet van de hoofdgebouwen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximum 2 bouwlagen met verplicht hellend dakvolume;</li> <li>- Bouwdiepte gelijkvloers maximaal 15 meter;</li> <li>- Bouwdiepte verdieping maximaal 12 meter.</li> </ul>	<p>Grafische weergave gabariet:</p> 
1.2.2.2	<i>Vormgeving:</i>	

	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
1.2.3	<p>De dakvorm is verplicht hellend, doch bij aanbouw aan bestaande bebouwing moet rekening worden gehouden met de bestaande bebouwing, waaraan wordt aangebouwd. Dit houdt in dat zowel het volume als de vormgeving een architectonisch verantwoorde aansluiting met de bestaande bebouwing dienen te voorzien. Voor uitbouwen kunnen wel platte daken toegelaten worden.</p> <p><u>Inrichting van niet-bebouwde perceelsdelen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet-bebouwde perceelsdelen dienen een groen karakter te hebben.</li> <li>- Vrijstaande bijgebouwen in de tuin (incl. garages en carports) zijn toegelaten op voorwaarde dat deze een gezamenlijke max. oppervlakte hebben van 40m<sup>2</sup> en dienen functioneel in relatie staan te tot de woonfunctie. De hoogte bedraagt max. 3,5m. Vrijstaande bijgebouwen worden ingeplant ofwel op de perceelsgrens indien ze gekoppeld kunnen worden ofwel op min. 1 meter van de perceelsgrenzen.</li> <li>- De niet-bebouwde delen mogen max. 30% verhard worden.</li> </ul>	<p>Het is wenselijk om ook in een stedelijke omgeving een minimale private groene omgeving te hebben. Dit draagt bij aan de woonkwaliteit, het groene karakter van de kern en helpt bij klimaatadaptatie.</p> <p>Ondergrondse constructies worden meegerekend in de verharde oppervlakte.</p>
ARTIKEL 2	<b>ZONE VOOR STEDELIJK WONEN A</b>	<b>(BESTEMMINGSCATEGORIE WONEN)</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">2</span>
	<b>Verordenend deel</b>	<b>Toelichtend deel</b>
2.1	<p><b>Bestemming</b></p> <p><u>Hoofdbestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen</li> </ul> <p><u>Nevenbestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diensten;</li> <li>- Detailhandel;</li> <li>- Kantoren;</li> <li>- Restaurant, café;</li> <li>- Verblijfsrecreatie;</li> <li>- Kleinschalige lokale bedrijvigheid verweefbaar met het wonen;</li> </ul>	<p>De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel.</p> <p>Een nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt minder dan 50% in van de totale netto-vloeroppervlakte.</p> <p>Het houden van een nevenbestemming zonder de aanwezigheid van de hoofdbestemming is niet toegestaan.</p> <p>Gelet op het meer stedelijk karakter van deze zone worden ook meergezinswoningen toegelaten.</p>

	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recreatieve voorzieningen</li> <li>- Gemeenschaps- en openbaar nutsvoorzieningen</li> </ul> <p>Bestemmingen worden steeds getoetst aan de goede ruimtelijke ordening (zie onderdeel 0.1.2). Als ze door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden, dan worden ze niet toegelaten.</p> <p>Binnen de zone kan steeds openbaar domein in functie van toegankelijkheid, bereikbaarheid en gemeenschappelijke groenvoorziening worden aangelegd</p> <p><b>2.2 Inrichting en beheer</b></p> <p>2.2.1 <u>Inplanting van de hoofdgebouwen</u></p> <p>2.2.1.1 <i>Plaatsing t.o.v. de rooilijn</i></p> <p>De bestaande bouwlijn is richtinggevend en geldt als uiterste voorbouwlijn. Indien een zone voor voortuinstrook werd aangeduid, geldt de grens van deze zone als bouwlijn.</p> <p>De eventuele strook op het perceel tussen de voorliggende rooilijn en de voorbouwlijn dient ingericht te worden als voortuinstrook met inbegrip van toegang en eventuele oprit. Bij de herontwikkeling van de projectgebieden kunnen nieuwe rooilijnen bepaald worden.</p> <p>2.2.1.2 <i>Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen</i></p> <p>De afstand tot de zijperceelsgrenzen moet min. 3 meter bedragen, tenzij bij gesloten en half-vrijstaande bebouwing, waar aan de zijde van de koppeling op de zijperceelsgrens moet worden gebouwd.</p> <p>2.2.1.3 <i>Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens</i></p>	<p>Gelet op het stedelijke karakter van deze zone kunnen ook andere functies dan louter de woonfunctie worden toegelaten. Voor kantoren en detailhandel wordt geen oppervlaktebeperking vastgelegd.</p> <p>De gewenste soort detailhandel zijn handelszaken voor volumineuze goederen en complementair met het kernwinkelgebied van Brugge. Concurrerende handel t.a.v. dit kernwinkelgebied is niet toegelaten.</p> <p>Kleinschalige lokale bedrijvigheid betreft bedrijvigheid met een beperkte oppervlakte die zich inpast in de bebouwingstypologie van de onmiddellijke omgeving. De activiteiten mogen geen of slechts zeer beperkte hinder veroorzaken voor omgeving.</p> <p>Met bestaande bouwlijn wordt de bouwlijn van de bebouwing op en in de omgeving van het perceel begrepen.</p> <p>Zie ook art. 0.1.8 (algemene bepaling voortuinstroken) en artikel 8 (zone voor voortuinstrook).</p>

	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>2.2.2 <u>Volume</u></p> <p>2.2.2.1 <i>Maximaal toegelaten gabariet van de hoofdgebouwen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale hoogte van 2 bouwlagen met een hellend dakvolume of 3 volwaardige bouwlagen met plat dak;</li> <li>- Langs Fort Lapin kunnen maximaal 3 bouwlagen met een hellend dak worden toegelaten (met een maximale dakbasis van 10 meter).</li> <li>- Bouwdiepte gelijkvloers maximaal 15 meter;</li> <li>- Bouwdiepte verdieping maximaal 12 meter;</li> <li>- Bouwdiepte verdieping bij meergezinswoningen maximaal 15 meter (dit is inclusief terrassen).</li> </ul> <p>2.2.2.2 <i>Vormgeving:</i></p> <p>De dakvorm is vrij, doch bij aanbouw aan bestaande bebouwing moet rekening worden gehouden met de bestaande bebouwing, waaraan wordt aangebouwd. Dit houdt in dat zowel het volume als de vormgeving een architectonisch verantwoorde aansluiting met de bestaande bebouwing dienen te voorzien.</p> <p>2.2.3 <u>Inrichting van niet-bebouwde perceelsdelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet-bebouwde perceelsdelen dienen een groen karakter te hebben.</li> <li>- Vrijstaande bijgebouwen in de tuin (incl. garages en carports) zijn toegelaten op voorwaarde dat ze een gezamenlijke max. oppervlakte hebben van 40m<sup>2</sup> en dienen functioneel in relatie te staan tot de woonfunctie. De hoogte bedraagt max. 3,5m. Vrijstaande bijgebouwen worden ingeplant ofwel op de perceelsgrens indien ze gekoppeld kunnen worden ofwel op min. 1 meter van de perceelsgrenzen.</li> <li>- De niet-bebouwde delen mogen max. 30% verhard worden.</li> </ul>	<p>De afstand tot de achterperceelsgrens moet min. 8 meter bedragen.</p>	<p>Grafische weergave gabariet: 2 bouwlagen met hellend dak OF 3 bouwlagen met plat dak</p>  <p>Max. gabariet Fort Lapin: 3 bouwlagen met hellend dak</p>  <p>Ondergrondse constructies worden meegerekend in de verharde oppervlakte.</p>

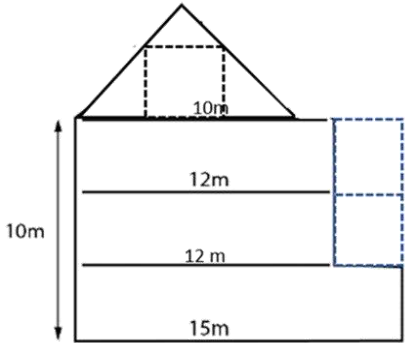
	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
2.2.4	<p><b>Bijkomende inrichtingsvoorschriften voor omgevingsvergunningsaanvragen met 5 of meer wooneenheden of vanaf 1.500m<sup>2</sup> grondoppervlakte</b></p> <p>Onderstaande voorschriften gelden bijkomend op bovenvermelde voorschriften en zijn van toepassing bij omgevingsvergunningsaanvragen vanaf 5 wooneenheden.</p>	<p>Bij vergunningsaanvragen die mogelijke effecten kunnen veroorzaken op de mobiliteit moet een gedegen verkeerskundig onderzoek toegevoegd worden die de verkeerseffecten in kaart brengt.</p>
2.2.4.1	<p>Inrichtingsstudie</p> <p>Er wordt een inrichtingsstudie toegevoegd. De inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de volledige betreffende zone conform art. 0.1.5. Bij latere kleinschalige verbouwingen, wijzigingen, moet er geen inrichtingsstudie toegevoegd worden. Deze kunnen waar nodig afgetoetst worden aan de reeds bestaande inrichtingsstudie en plannen.</p>	
2.2.4.2	<p>Maximale doorwaadbaarheid traag verkeer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minstens de op het grafisch plan indicatief aangeduide toegangen voor traag verkeer moeten gerealiseerd worden. Deze toegangen dienen voor fietsers en voetgangers met elkaar in verbinding te staan. De wegen voor langzaam verkeer dienen conflictenvrij te zijn t.a.v. gemotoriseerd verkeer.</li> <li>- Er moet een samenhangende publieke ruimte ontstaan tussen Fort Lapin, Havenstraat en Dudzeelse Steenweg. Centraal in het bouwblok dient een publiek plein voorzien te worden. Dit plein mag max. 50% verhard zijn. De onverharde delen worden groen ingericht. De volumes die hier rond worden opgericht dienen zich hierop te richten (zie overdruk art. 2.1 ▲).</li> </ul>	<p>Indien toegangen niet binnen het project met elkaar in verbinding kunnen gebracht worden, moet de inrichting van het project voorzien dat ze minstens met de toegangen in toekomstige projecten kan verbonden worden. Verbonden toegangen dienen qua materialisatie op elkaar aan te sluiten.</p>
2.2.4.3	<p>Ontharden en vergroenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elke omgevingsvergunningsaanvraag dient afzonderlijk minstens 30% groen te voorzien. Meerdere groenruimten zijn maximaal aaneengesloten en zijn onderling verbonden met trage verbindingen. De groenruimten kunnen zowel publiek, semi-publiek of privaat groen betreffen. Minstens de helft van de groenruimten dient publiek of semi-publiek voorzien te worden.</li> </ul>	<p>De aaneensluiting van de groenruimten maakt dat een samenhangende groenruimte tot stand komt in het gebied. Het ontstaan van versnipperde restructuurruimten aan groen dient steeds vermeden te worden.</p>



	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
2.2.4.4	<p>Slim verdichten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elke omgevingsvergunningsaanvraag dient afzonderlijk aan te tonen hoe het hier aan bijdraagt en hoe het aansluiting maakt op groenvoorzieningen in aanpalende mogelijke omgevingsvergunningsaanvragen om tot een samenhangende groenruimte te komen. Bij omgevingsvergunningsaanvragen worden collectieve tuinen of publiek toegankelijke groenvoorzieningen maximaal gekoppeld aan de tuinen van bestaande rijwoningen binnen deze zone.</li> <li>- Het maximale bebouwingspercentage per omgevingsvergunningsaanvraag bedraagt 40%.</li> <li>- Afstanden tussen meergezinswoningen moeten een kwalitatieve doorgang toelaten.</li> <li>- Meergezinswoningen dienen opgericht te worden op minstens 10 m van de zij- en achterkavelgrenzen van aanpalende percelen. Hiervan kan afgeweken worden om bestaande wachtgevels op de perceelsgrens af te werken.</li> <li>- Bij omgevingsvergunningsaanvragen van meer dan 25 wooneenheden moet een mix van woontypologieën voorzien worden.</li> </ul>	<p>Ten opzichte van de bestaande woningen in de Havenstraat, Krommestraat en Dudzeelse Steenweg dienen semi-publieke tuinen voorzien te worden. De woningen in de directe omgeving van de projectzone moeten van dit semi-publiek groen gebruik kunnen maken.</p> <p>Een kwalitatieve toegang houdt in dat voldoende afstand wordt behouden tussen bouwblokken zodat de beeldkwaliteit en beleving van de toegang niet wordt ingeperkt door massief hoge bouwwanden.</p> <p>Een gezonde mix aan woontypologieën is wenselijk bij grotere projecten van meer dan 25 woonentiteiten.</p> <p>De ontwikkeling van deze architecturale accentpunten dient gekaderd te zijn binnen de ontwikkeling van een groter geheel.</p>
2.2.4.5	<p>Bouwhoogtes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale hoogte van 2 bouwlagen met een hellend dakvolume of 3 volwaardige bouwlagen met plat dak.</li> <li>- Langs Fort Lapin wordt een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen met hellend dakvolume toegelaten.</li> <li>- Bij omgevingsvergunningsaanvragen van meer dan 3.000m<sup>2</sup> grondoppervlakte kan ter hoogte van de op het grafisch plan aangeduide symbolen een architecturaal accentpunt gerealiseerd worden. Het accentpunt bestaat uit 2 bijkomende bouwlagen. De maximale bvo van het volledige accentpunt van 2 bouwlagen bedraagt 40% van de derde</li> </ul>	

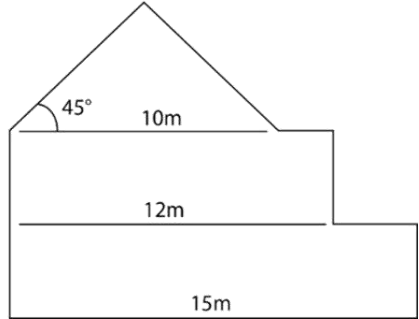
	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
2.2.4.6	<p>bouwlaag met een absoluut maximum van 750m<sup>2</sup> voor het volledige accentpunt. Bijkomend zijn de voorwaarden van art. 18 'Architecturaal accentpunt' geldig.</p> <p>Autoluwe binnengebieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het parkeren dient integraal ondergronds opgevangen te worden. De toegang tot de ondergrondse parking gebeurt via Dudzeelse Steenweg en/of Fort Lapin. Ondergrondse garages worden bij voorkeur onder de bebouwing en verharding voorzien. Zo niet, dient boven de ondergrondse parking een toplaag van 1 m grond voorzien te worden zodat hierop een volwaardige groenzone kan gerealiseerd worden.</li> <li>- Bovengronds kan enkel t.h.v. de Dudzeelse Steenweg en Fort Lapin een kleinschalige parkeerhaven voorzien worden van max. 20 parkeerplaatsen elk. Deze moeten publiek toegankelijk zijn.</li> <li>- Fietsbergingen dienen geïntegreerd te worden in de bouwvolumes en bevinden zich op maaiveldniveau.</li> <li>- Doorgaand verkeer is niet mogelijk.</li> </ul>	<p>De bovengrondse parkeerplaatsen zijn voornamelijk bedoeld voor mindervaliden en daarnaast enkel voor bezoekers van de wooneenheden en evt. kantoren, diensten of handelszaken.</p> <p>In de projectzone dient minstens een deel ingericht te worden als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ofwel voor handel, horeca, kantoren en diensten, gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen. Handel zoals woonondersteunende functies (kleinschalige detailhandel, bakkerij, slagerij, buurtwinkel, apotheek, bankkantoor ...).</li> <li>• Ofwel voor collectieve ruimten ten behoeve van de bewoners. Het kan bijvoorbeeld gaan om een polyvalente zaal, gemeenschappelijk wassalon, bewonerscafé, werkplaats, gastenkamers, ontspanningsruimte. Gemeenschappelijke delen zoals parking, fietsstalplaatsen, bergingen of circulatieruimten kunnen hier niet in meegerekend worden.</li> </ul>
2.2.4.7	<p>Duurzaam en gedeeld gebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per omgevingsvergunningsaanvraag dient minstens 10% van de bruto vloeroppervlakte van alle gelijkvloerse bouwlagen voorzien te worden voor de functies handel, horeca, kantoren en diensten, gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen en/of recreatieve voorzieningen. Deze oppervlakte kan eveneens geheel of gedeeltelijk ingezet worden om collectieve ruimten te voorzien voor de bewoners.</li> </ul>	

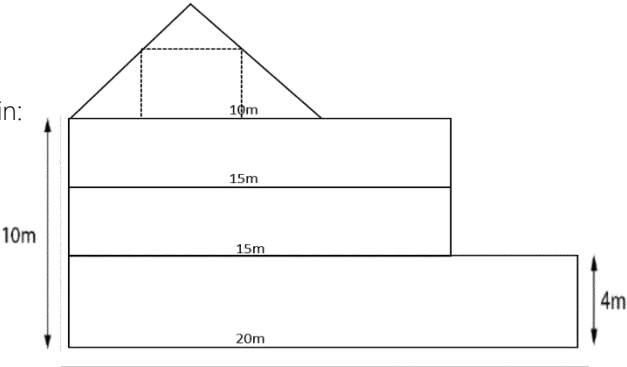



	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ARTIKEL 3	ZONE VOOR STEDELIJK WONEN B	(BESTEMMINGSCATEGORIE WONEN) <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">3</span>
	Verordenend deel	Toelichtend deel
3.1	<p><b>Bestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen;</li> <li>- Diensten;</li> <li>- Kleinschalige detailhandel (max. 400m<sup>2</sup>);</li> <li>- Kleinschalige kantoren (max. 400m<sup>2</sup>);</li> <li>- Restaurant, café;</li> <li>- Verblijfsrecreatie;</li> <li>- Kleinschalige lokale bedrijvigheid verweefbaar met het wonen;</li> <li>- Recreatieve voorzieningen;</li> <li>- Gemeenschaps- en openbaar nutsvoorzieningen.</li> </ul> <p>Binnen de zone kan steeds openbaar domein in functie van toegankelijkheid, bereikbaarheid en gemeenschappelijke groenvoorziening worden aangelegd.</p> <p>Bestemmingen worden steeds getoetst aan de goede ruimtelijke ordening (zie artikel 0.1.2). Als ze door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden, dan worden ze niet toegelaten.</p>	<p>Gelet op de overgang naar het kleinschalig woonweefsel van Sint-Jozef worden meergezinswoningen in dit bouwblok enkel toegelaten in deze zone.</p> <p>Gelet op het stedelijke karakter van deze zone kunnen ook andere functies dan de woonfunctie worden toegelaten. Detailhandel dient kleinschalig te blijven en een buurtverzorgende rol te vervullen. Detailhandel kan geen significante mobiliteit genereren. Voorbeelden van kleinschalige detailhandel: kruidenier, krantenwinkel, bakker, slager, bloemist,...</p> <p>Ook kantoren dienen kleinschalig te blijven waarbij geen significante mobiliteitsimpact wordt veroorzaakt.</p> <p>Het betreft bedrijvigheid met een beperkte oppervlakte die zich inpast in de bebouwingstypologie van de onmiddellijke omgeving. De activiteiten mogen geen of slechts zeer beperkte hinder veroorzaken voor omgeving.</p>
3.2	<b>Inrichting en beheer</b>	
3.2.1	<u>Inplanting van de hoofdgebouwen</u>	
3.2.1.1	<i>Plaatsing t.o.v. de rooilijn</i>	


	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<p>De bestaande bouwlijn is richtinggevend en geldt als uiterste voorbouwlijn. Indien een zone voor voortuinstrook werd aangeduid, geldt de grens van deze zone als bouwlijn.</p> <p>De eventuele strook op het perceel tussen de voorliggende rooilijn en de voorbouwlijn dient ingericht te worden als voortuinstrook met inbegrip van toegang en eventuele oprit. Bij de herontwikkeling van de projectgebieden kunnen nieuwe rooilijnen bepaald worden.</p>	<p>Met bestaande bouwlijn wordt de bouwlijn van de bebouwing op en in de omgeving van het perceel begrepen.</p>
<p>3.2.1.2</p>	<p><i>Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen</i></p> <p>De afstand tot de zijperceelsgrenzen moet min. 3 meter bedragen, tenzij bij gesloten en half-vrijstaande bebouwing, waar aan de zijde van de koppeling op de zijperceelsgrens moet worden gebouwd.</p>	
<p>3.2.1.3</p>	<p><i>Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens</i></p> <p>De afstand tot de achterperceelsgrens moet min. 8 meter bedragen.</p>	
<p>3.2.2</p>	<p><u>Volume</u></p>	
<p>3.2.2.1</p>	<p><i>Maximaal toegelaten gabariet van de hoofdgebouwen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal 3 bouwlagen met een hellend dak (dakbasis bij hellende daken mag max. 10 meter bedragen);</li> <li>- Bouwdiepte gelijkvloers maximaal 15 meter;</li> <li>- Bouwdiepte verdieping maximaal 12 meter;</li> <li>- Bouwdiepte verdieping bij meergezinswoningen: max. 15 meter (dit is inclusief terrassen).</li> </ul>	<p>Grafische weergave gabariet: 3 bouwlagen met hellend dak</p> 
<p>3.2.2.2</p>	<p><i>Vormgeving:</i></p>	

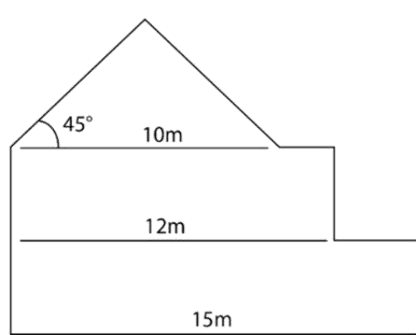
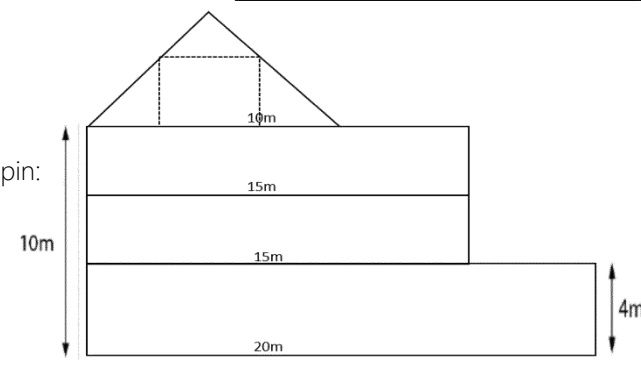
	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
3.2.3	<p>De dakvorm is vrij, doch bij aanbouw aan bestaande bebouwing moet rekening worden gehouden met de bestaande bebouwing, waaraan wordt aangebouwd. Dit houdt in dat zowel het volume als de vormgeving een architectonisch verantwoorde aansluiting met de bestaande bebouwing dienen te voorzien.</p> <p><u>Inrichting van niet-bebouwde perceelsdelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet-bebouwde perceelsdelen dienen een groen karakter te hebben.</li> <li>- Vrijstaande bijgebouwen in de tuin (incl. garages en carports) zijn toegelaten op voorwaarde dat ze functioneel in relatie staan tot de woonfunctie en een gezamenlijke max. oppervlakte hebben van 40m<sup>2</sup>. De hoogte bedraagt max. 3,5m. Vrijstaande bijgebouwen worden ingeplant ofwel op de perceelsgrens indien ze kunnen worden gekoppeld ofwel op min. 1 meter van de perceelsgrenzen.</li> <li>- De niet-bebouwde delen mogen max. 30% verhard worden.</li> </ul>	<p>Onder vrijstaande bijgebouwen worden garages, tuinbergingen, carports en ateliers verstaan. Deze bijgebouwen dienen echter steeds in relatie te staan tot de woonfunctie.</p>
ARTIKEL 3A		
	<b>Verordenend deel</b>	<b>Toelichtend deel</b>
3A.1	<p><b>Bestemming:</b> De projectzone heeft als bestemming deze van de onderliggende zone, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• langs de Graaf de Mûelenaerelaan: artikel 1.1. ('zone voor kerngebonden wonen')</li> <li>• langs Fort Lapin: artikel 3.1. ('zone voor stedelijk wonen B').</li> </ul> <p>Binnen de aanduiding in overdruk () kan ook gekozen worden voor de bestemming cfr. artikel 3.1.</p>	<p>Herontwikkeling van deze projectzone gebeurt aan de hand van een inrichtingsstudie voor de volledige projectzone. Deze projectzone 3A maakt onderdeel uit van een ruimer projectgebied 'stedelijk wonen B' waarvoor ontwerpend onderzoek werd uitgevoerd (zie toelichtende nota). Het resultaat kreeg een doorvertaling op het grafisch plan en in de voorschriften. Er werd geopteerd om in dit projectgebied 2 projectzones op het grafisch plan aan te duiden om een kwalitatieve inbreiding alle kansen te geven. Om de doorwaadbaarheid van het gebied voor voetgangers en fietsers te vergroten en om een groen netwerk doorheen dit bouwblok uit te bouwen en te versterken moet in de inrichtingsstudie van deze projectzone aangegeven worden op welke manier men hieraan bijdraagt.</p>
3A.2	<b>Inrichting:</b>	
3A.2.1	<u>Inrichtingsstudie:</u>	

	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
3A.2.2	<p>Bij omgevingsvergunningaanvragen voor een herontwikkeling van deze projectzone moet een inrichtingsstudie worden toegevoegd. Een inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de volledige betreffende zone conform art. 0.1.5.</p> <p>Bij latere kleinschalige verbouwingen, wijzigingen, moet er geen inrichtingsstudie gevoegd worden. Deze kunnen waar nodig afgetoetst worden aan de reeds bestaande inrichtingsstudie en plannen.</p> <p><u>Inplanting van de hoofdgebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorbouwlijn: op rooilijn. In functie van een kwalitatieve herontwikkeling van deze zone is het mogelijk af te wijken van deze voorbouwlijn en vrije volumes in te richten. Dit is steeds onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder. Er kunnen nieuwe rooilijnen bepaald worden zodat ook in 2de lijn en in het binnengebied gebouwen kunnen opgericht worden. Dit maakt voorwerp uit van de inrichtingsstudie voor de volledige projectzone.</li> <li>• De afstand tot de zijperceelsgrenzen: min. 3 meter, tenzij bij gesloten en half-vrijstaande bebouwing, waar aan de zijde van de koppeling op de zijperceelsgrens moet worden gebouwd.</li> <li>• De afstand tot de achterperceelsgrens: min. 8 meter.</li> <li>• Meergezinswoningen dienen opgericht te worden op minstens 10 m van de zij- en achterkavelgrenzen van aanpalende percelen. Hiervan kan afgeweken worden om bestaande wachtgevels op de perceelsgrens af te werken.</li> </ul>	
3A.2.3	<p><u>Volume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Langs de Graaf de Mûelenaerelaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Maximum 2 bouwlagen met verplicht hellend dakvolume;</li> <li>○ Bouwdiepte gelijkvloers maximum 15 meter;</li> </ul> </li> </ul>	<p>Gabariet Graaf de Mûelenaerelaan:</p> 

	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Bouwdiepte verdieping maximum 12 meter;</li> <li>o Voor uitbouwen kennen wel platte daken toegelaten worden.</li> <li>• Langs Fort Lapin:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Maximaal 3 bouwlagen met hellend dak (met een maximale dakbasis van 10 meter);</li> <li>o Bouwdiepte gelijkvloers maximaal 20 meter;</li> <li>o Bouwdiepte verdieping maximaal 15 meter (dit is inclusief terrassen);</li> <li>o De gelijkvloerse bouwlaag heeft een hoogte van min. 4 meter.</li> </ul> </li> <li>• In het binnengebied:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Maximaal 2 bouwlagen met hellend dak of 3 bouwlagen met plat dak;</li> <li>o Bouwdiepte gelijkvloers maximaal 15 meter;</li> <li>o Bouwdiepte verdieping maximaal 15 meter (dit is inclusief terrassen);</li> <li>o Bij aanbouw aan bestaande bebouwing moet rekening worden gehouden met de bestaande bebouwing, waaraan wordt aangebouwd. Dit houdt in dat zowel het volume als de vormgeving een architectonisch verantwoorde aansluiting met de bestaande bebouwing dienen te voorzien.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Gabariet Fort Lapin:</p>  <p>The diagram illustrates a building facade with a gabled roof. The roof's base is 10m wide. Below the roof, there are three distinct levels: a top section 15m wide, a middle section 15m wide, and a bottom section 20m wide. A vertical dimension of 4m is shown on the right side, indicating the height of the bottom section.</p>
3A.2.4	<p><u>Bebouwingspercentages:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 40%.</li> </ul>	
3A.2.5	<p><u>Inrichting niet-bebouwde perceelsdelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale doorwaadbaarheid traag verkeer:               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Minstens de op het grafisch plan indicatief aangeduide voetgangers- en fietsverbindingen (zie artikel 13) moeten gerealiseerd worden. De wegen voor langzaam verkeer dienen conflictvrij te zijn t.a.v. gemotoriseerd verkeer.</li> <li>o Doorgaand gemotoriseerd verkeer tussen Graaf de Mûelenaerelaan en Fort Lapin is niet toegelaten.</li> </ul> </li> <li>• Ontharden en vergroenen:</li> </ul>	

	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
3A.2.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Niet-bebouwde perceelsdelen mogen maximaal 30% verhard worden;</li> <li>o Per wooneenheid moet minstens 25m<sup>2</sup> wijkgroen ingericht te worden.</li> <li>• Gemeenschappelijke buitenruimte (zie overdruk <span style="background-color: black; color: black;">    </span>):             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Er moet een samenhangende publieke ruimte ontstaan tussen Fort Lapin en Graaf de Mûelenaerelaan.</li> <li>o Er moet een publiek plein/park voorzien worden. De onverharde delen worden groen ingericht.</li> <li>o De volumes die hierrond worden opgericht dienen zich hierop te richten.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Autoluwe binnengebieden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het parkeren voor meergezinswoningen langsheen Fort Lapin dient integraal ondergronds opgevangen te worden. Ondergrondse garages worden bij voorkeur onder de bebouwing en verharding voorzien. Zo niet, dient boven de ondergrondse parking een toplaag van 1 m grond voorzien te worden zodat hierop een volwaardige groenzone kan gerealiseerd worden.</li> <li>• T.h.v. de indicatieve aanduiding parkeerhaven (artikel 19) dient een parkeerhaven gerealiseerd te worden waarbij min. 8 plaatsen voorzien worden die publiek toegankelijk zijn.</li> <li>• Fietsbergingen bij de wooneenheden in meergezinswoningen dienen geïntegreerd te worden in de bouwvolumes en bevinden zich op maaiveldniveau.</li> </ul>	<p>Ondergrondse constructies worden meegerekend in de verharde oppervlakte.</p> <p>Het is de bedoeling dat door een gerichte inplanting van de gebouwen een binnengebied ontstaat waar een luwere atmosfeer wordt gecreëerd. Hier vormt het wonen rond een autovrij plein/park de voornaamste functie.</p> <p>Deze publieke parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bezoekers en bewoners van de Graaf de Mûelenaerelaan.</p>
ARTIKEL 3B	PROJECTZONE-OOST IN STEDELIJK WONEN B	
	Verordenend deel	Toelichtend deel
3B.1	<p><b>Bestemming:</b> De projectzone heeft als bestemming deze van de onderliggende zone, namelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• langs de Graaf de Mûelenaerelaan: artikel 1.1. ('zone voor kerngebonden wonen')</li> </ul>	<p>Herontwikkeling van deze projectzone gebeurt aan de hand van een inrichtingsstudie voor de volledige projectzone. Deze projectzone 3B maakt onderdeel uit van een ruimer projectgebied 'stedelijk wonen B'</p>

	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>3B.2</p> <p>3B.2.1</p> <p>3B.2.2</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• langs Fort Lapin:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ hetzij artikel 3.1. ('zone voor stedelijk wonen B');</li> <li>○ hetzij artikel 9.1 ('stedelijke groenzone').</li> </ul> </li> </ul> <p>Binnen de aanduiding in overdruk (  ) kan ook gekozen worden voor de bestemming cfr. artikel 3.1. Binnen de contour van de stedelijke groenzone (artikel 9) is dit enkel mogelijk op voorwaarde dat binnen de projectzone het toegelaten bebouwingspercentage niet overschreden wordt en nog steeds een samenhangende stedelijke groenzone van min. 3000 m<sup>2</sup> gerealiseerd wordt.</p> <p><b>Inrichting:</b></p> <p><u>Inrichtingsstudie:</u>                      Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor een herontwikkeling van deze projectzone moet een inrichtingsstudie worden toegevoegd. Een inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de volledige betreffende zone conform art. 0.1.5.</p> <p>Bij latere kleinschalige verbouwingen, wijzigingen, moet er geen inrichtingsstudie gevoegd worden. Deze kunnen waar nodig afgetoetst worden aan de reeds bestaande inrichtingsstudie en plannen.</p> <p><u>Inplanting van de hoofdgebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorbouwlijn: op rooilijn.                      In functie van een kwalitatieve herontwikkeling van deze zone is het mogelijk af te wijken van deze voorbouwlijn en vrije volumes in te richten. Dit is steeds onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder. Er kunnen nieuwe rooilijnen bepaald worden zodat ook in 2de lijn en in het binnengebied gebouwen kunnen opgericht worden. Dit maakt voorwerp uit van de inrichtingsstudie voor de volledige projectzone.</li> </ul>	<p>waarvoor ontwerpend onderzoek werd uitgevoerd (zie toelichtende nota). Het resultaat kreeg een doorvertaling op het grafisch plan en in de voorschriften. Er werd geopteerd om in dit projectgebied 2 projectzones op het grafisch plan aan te duiden om een kwalitatieve inbreiding alle kansen te geven. Om de doorwaadbaarheid van het gebied voor voetgangers en fietsers te vergroten en om een groen netwerk doorheen dit bouwblok uit te bouwen en te versterken moet in de inrichtingsstudie van deze projectzone aangegeven worden op welke manier men hieraan bijdraagt.</p>

	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>3B.2.3</p>	<p>De afstand tot de zijperceelsgrenzen: min. 3 meter, tenzij bij gesloten en half-vrijstaande bebouwing, waar aan de zijde van de koppeling op de zijperceelsgrens moet worden gebouwd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De afstand tot de achterperceelsgrens: min. 8 meter.</li> <li>• Meergezinswoningen dienen opgericht te worden op minstens 10 m van de zij- en achterkavelgrenzen van aanpalende percelen. Hiervan kan afgeweken worden om bestaande wachtgevels op de perceelsgrens af te werken.</li> <li>• Afstanden tussen meergezinswoningen moeten een kwalitatieve doorgang toelaten.</li> </ul> <p><u>Volume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Langs Graaf de Mûelenaerelaan:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ maximum 2 bouwlagen met verplicht hellend dakvolume;</li> <li>○ bouwdiepte gelijkvloers maximaal 15 meter;</li> <li>○ bouwdiepte verdieping maximaal 12 meter;</li> <li>○ voor uitbouwen kunnen wel platte daken toegelaten worden.</li> </ul> </li> <li>• Langs Fort Lapin:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ maximaal 3 bouwlagen met hellend dak (met een maximale dakbasis van 10 meter);</li> <li>○ bouwdiepte gelijkvloers maximaal 20 meter;</li> <li>○ bouwdiepte verdieping maximaal 15 meter (dit is inclusief terrassen);</li> <li>○ de gelijkvloerse bouwlaag heeft een hoogte van min. 4 meter</li> </ul> </li> </ul> <p>Ter hoogte van de op het grafisch plan aangeduide symbool (artikel 18) kan een architecturaal accentpunt gerealiseerd worden. Het accentpunt bestaat uit 2 bijkomende bouwlagen. De maximale bvo van het volledige accentpunt van 2 bouwlagen bedraagt 40% van de derde bouwlaag met een absoluut maximum van 750m<sup>2</sup> voor het volledige accentpunt. Bijkomend zijn de voorwaarden van art. 18 'Architecturaal accentpunt' geldig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In het binnengebied:</li> </ul>	<p>Gabariet Graaf de Mûelenaerelaan:</p>  <p>Gabariet Fort Lapin:</p> 



	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIKING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>3B.2.4</p> <p>3B.2.5</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o maximaal 2 bouwlagen met hellend dak of 3 bouwlagen met plat dak;</li> <li>o bouwdiepte gelijkvloers maximaal 15 meter;</li> <li>o bouwdiepte verdieping maximaal 15 meter (dit is inclusief terrassen);</li> <li>• Bij aanbouw aan bestaande bebouwing moet rekening worden gehouden met de bestaande bebouwing, waaraan wordt aangebouwd. Dit houdt in dat zowel het volume als de vormgeving een architectonisch verantwoorde aansluiting met de bestaande bebouwing dienen te voorzien.</li> </ul> <p><u>Bebouwingspercentages:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 30%.</li> </ul> <p><u>Inrichting niet-bebouwde percelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale doorwaadbaarheid traag verkeer: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Minstens de op het grafisch plan indicatief aangeduide voetgangers- en fietsverbindingen (zie artikel 13) moeten gerealiseerd worden. De wegen voor langzaam verkeer dienen conflictenvrij te zijn t.a.v. gemotoriseerd verkeer.</li> <li>o Doorgaand gemotoriseerd verkeer tussen Graaf de Mûelenaerelaan en Fort Lapin is niet toegelaten.</li> </ul> </li> <li>• Ontharden en vergroenen: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Niet-bebouwde perceelsdelen mogen voor maximaal 30% verhard worden.</li> <li>o Per wooneenheid moet minstens 25 m<sup>2</sup> wijkgroen ingericht te worden.</li> <li>o Binnen de projectzone moet een samenhangende, kwalitatieve stedelijke groenzone van min. 3000 m<sup>2</sup> gerealiseerd worden.</li> </ul> </li> <li>• Gemeenschappelijke buitenruimte (zie overdruk ■■■): <ul style="list-style-type: none"> <li>o Er moet een samenhangende publieke ruimte ontstaan tussen Fort Lapin en Graaf de Mûelenaerelaan.</li> <li>o Er moet een publiek plein/park voorzien worden. De onverharde delen worden groen ingericht.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Ondergrondse constructies worden meegerekend in de verharde oppervlakte.</p> <p>Het is de bedoeling dat door een gerichte inplanting van de gebouwen een binnengebied ontstaat waar een luwere atmosfeer wordt gecreëerd. Hier vormt het wonen rond een autovrij plein/park de voornaamste functie.</p>

	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
3B.2.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De onverharde delen worden groen ingericht.</li> <li>- De volumes die hierrond worden opgericht dienen zich hierop te richten.</li> </ul> <p><u>Autoluwe binnengebieden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het parkeren voor meergezinswoningen langsheen Fort Lapin dient integraal ondergronds opgevangen te worden. Ondergrondse garages worden bij voorkeur onder de bebouwing en verharding voorzien. Zo niet, dient boven de ondergronds parking een toplaag van 1 m grond voorzien te worden zodat hierop een volwaardige groenzone kan gerealiseerd worden.</li> <li>• T.h.v. de indicatieve aanduiding parkeerhaven (artikel 19) dient een parkeerhaven gerealiseerd te worden waarbij min. 8 plaatsen voorzien worden die publiek toegankelijk zijn.</li> <li>• Fietsbergingen bij de wooneenheden in meergezinswoningen dienen geïntegreerd te worden in de bouwvolumes en bevinden zich op maaiveldniveau.</li> </ul>	<p>Deze publieke parkeerplaatsen zijn bedoeld voor bezoekers en bewoners van de Graaf de Mûelenaerelaan.</p>

ARTIKEL 4	ZONE VOOR STEDELIJK WONEN C	(BESTEMMINGSCATEGORIE WONEN) <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">4</span>
Verordenend deel		Toelichtend deel
<p>4.1</p>	<p><b>Bestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen;</li> <li>- Diensten;</li> <li>- Kleinschalige detailhandel (max. 400m<sup>2</sup>);</li> <li>- Kleinschalige kantoren (max. 400m<sup>2</sup>);</li> <li>- Restaurant, café;</li> <li>- Verblijfsrecreatie;</li> <li>- Kleinschalige lokale bedrijvigheid verweefbaar met het wonen;</li> <li>- Recreatieve voorzieningen;</li> <li>- Gemeenschaps- en openbaar nutsvoorzieningen.</li> </ul> <p>Binnen de zone kan steeds openbaar domein in functie van toegankelijkheid, bereikbaarheid en gemeenschappelijke groenvoorziening worden aangelegd.</p> <p>Bestemmingen worden steeds getoetst aan de goede ruimtelijke ordening (zie artikel 0.1.2). Als ze door hun schaal of aard van activiteiten, de draagkracht van de omgeving overschrijden, dan worden ze niet toegelaten.</p>	<p>Binnen deze zone komen op heden niet-woonfuncties voor. De exploitatie van deze functies kan behouden blijven in afwachting van een herontwikkeling.</p> <p>Gelet op het meer stedelijk karakter van deze zone worden ook meergezinswoningen toegelaten.</p> <p>Gelet op het stedelijke karakter van deze zone kunnen ook andere functies dan de woonfunctie worden toegelaten.</p> <p>Detailhandel dient kleinschalig te blijven en een buurtverzorgende rol te vervullen. Detailhandel kan geen significante mobiliteit genereren. Voorbeelden van kleinschalige detailhandel: kruidenier, krantenwinkel, bakker, slager, bloemist,...</p> <p>Ook kantoren dienen kleinschalig te blijven waarbij geen significante mobiliteitsimpact wordt veroorzaakt.</p> <p>Het betreft bedrijvigheid met een beperkte oppervlakte die zich inpast in de bebouwingstypologie van de onmiddellijke omgeving. De activiteiten mogen geen of slechts zeer beperkte hinder veroorzaken voor omgeving.</p>
<p>4.2</p>	<p><b>Inrichting en beheer</b></p>	
<p>4.2.1</p>	<p><u>Inrichtingsstudie:</u> Bij omgevingsvergunningaanvragen voor een herontwikkeling (grondige verbouwing en/of nieuwbouw) van deze zone moet een inrichtingsstudie worden toegevoegd. Een inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de</p>	

	<p>volledige betreffende zone conform art. 0.1.5. Bij latere kleinschalige verbouwingen, wijzigingen, moet er geen inrichtingsstudie gevoegd worden. Deze kunnen waar nodig afgetoetst worden aan de reeds bestaande inrichtingsstudie en plannen.</p>	
<p>4.2.2</p>	<p><u>Inplanting van de hoofdgebouwen</u></p>	
<p>4.2.2.1</p>	<p><i>Plaatsing t.o.v. de rooilijn</i> De bouwlijn ligt op min. 8 m afstand van de rooilijn van Fort Lapin en Noorweegse Kaai en op min. 5 m afstand van de rooilijn van de Koolkerkse Steenweg.</p>	
<p>4.2.2.2</p>	<p><i>Plaatsing t.o.v. de overige perceelsgrenzen</i> De afstand tot de overige perceelsgrenzen bedraagt min. 5 m. De zone die aangeduid is als stedelijke groenzone kan niet bebouwd en niet verhard worden.</p>	
<p>4.2.3</p>	<p><u>Volume</u></p>	
<p>4.2.3.1</p>	<p><i>Bouwhoogtes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale hoogte van 2 bouwlagen met een hellend dakvolume of 3 volwaardige bouwlagen met plat dak.</li> <li>- Ter hoogte van de op het grafisch plan aangeduide symbool kan een architecturaal accentpunt gerealiseerd worden. Uitzonderlijk bij dit hoogteaccent kan er slechts 1 teruggetrokken bouwlaag gerealiseerd worden. Het hoogteaccent wordt gerealiseerd op het gebouw dichtstbijzijnd de kruising van de Noorweegse Kaai en Fort Lapin. Het hoogteaccent is gelijk aan 75% van de bebouwde oppervlakte van het gebouw en heeft een maximale bruto vloeroppervlakte van 300m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p>Het hoogteaccent wordt voorzien op de kruising van de Stadsvaart met de Damse Vaart. Hier wordt uitzonderlijk een lager accentpunt toegelaten van slechts 1 bouwlaag welke dient te worden beperkt in oppervlakte t.a.v. de onderliggende bouwlagen. Dit gezien de locatie een knooppunt vormt tussen de belangrijke zichtassen van en naar het Werelderfgoed (binnenstad Brugge). Voor dit accentpunt wordt steeds gestreefd naar een zo kwalitatief mogelijke architectuur waarbij schreeuwerige materialen en/of kleuren vermeden moeten worden.</p>
<p>4.2.3.2</p>	<p><i>Bebouwde oppervlakte:</i></p>	<p>Het beperken van de bebouwbare oppervlakte initieert een verticale stapeling van bebouwing waartoe de locatie zich uitermate schikt. Het</p>

<p>4.2.3.3</p>	<p><i>Vormgeving:</i> De dakvorm is vrij.</p>	<p>perceel kan zo maximaal gevrijwaard worden van bebouwing om kwalitatieve publieke ruimten te voorzien. T.b.v. de ruimtelijke kwaliteit en t.b.v. de doorgang voor langzaam verkeer dient de afstand tussen beide gebouwen minimum 15m te bedragen.</p>
<p>4.2.4</p>	<p><u>Maximale doorwaadbaarheid traag verkeer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minstens de op het grafisch plan indicatief aangeduide toegangen voor traag verkeer moeten gerealiseerd worden. Deze toegangen dienen voor fietsers en voetgangers met elkaar in verbinding te staan en dit zo maximaal mogelijk conflictvrij van gemotoriseerd verkeer.</li> </ul>	
<p>4.2.5</p>	<p><u>Ontharden en vergroenen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de zone dient er minstens 30% groen voorzien te worden met inbegrip van de op het grafisch plan aangeduide stedelijke groenzone.</li> </ul>	
<p>4.2.6</p>	<p><u>Autoluwe binnengebieden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het parkeren dient maximaal ondergronds opgevangen te worden. De toegang tot de ondergrondse parking gebeurt via Koolkerkse Steenweg en/of Noorweegse Kaai. De toegangen bevinden zich zo ver mogelijk van de kruispunten.</li> <li>- Bovengronds kan enkel t.h.v. de Koolkerkse Steenweg en/of Noorweegse Kaai een kleinschalige parkeerhaven voorzien worden van max. 10 parkeerplaatsen elk. Deze moeten publiek toegankelijk zijn.</li> <li>- Doorgaand gemotoriseerd verkeer op maaiveldniveau tussen Noorweegse Kaai en Koolkerkse Steenweg is niet toegelaten.</li> <li>- Fietsbergingen dienen geïntegreerd te worden in de bouwvolumes en bevinden zich op maaiveldniveau.</li> </ul>	

Artikel 5	ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	(CATEGORIE 'GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN NUTSVOORZIENINGEN') <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">5</span>
Verordenend deel		Toelichtend deel
5.1	<p><b>Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Ten behoeve van deze bestemming zijn ondersteunende functies en activiteiten mogelijk. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nuttig of nodig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Daarnaast is het gebied ook bestemd voor openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.</p> <p>In deelzone 5A (kerk Sint-Jozef) is bij stopzetting van de huidige functie een nabestemming mogelijk volgens artikel 1.1 (zone voor kerngebonden wonen) in functie van behoud van de erfgoedwaarde.</p> <p>In deelzone 5B (basisschool De Komme en parochiezaal De Korf) en 5C (basisschool De Pannebeke) is bij herinrichting en/of stopzetting van de huidige functie(s) een gedeeltelijke nabestemming mogelijk volgens artikel 1.1 (zone voor kerngebonden wonen). Dit is mogelijk voor maximum 50% van de deelzone.</p> <p>Bij deelzone 5C zijn daarnaast de inrichtingsvoorschriften van overdrukartikel 11 'zone voor omgeving Pannebeke' bijkomend van toepassing.</p> <p>In deelzone 5D (voormalig politiecommissariaat) is bij stopzetting van de huidige functie een nabestemming mogelijk volgens art. 9: stedelijke groenzone.</p>	<p>Projecten met publiek private samenwerking en/of een gemengd gebruik moeten hier gestimuleerd worden (Bv. Brede School).</p> <p>Er worden 4 deelzones onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deelzone A: kerk Sint-Jozef</li> <li>- Deelzone B: basisschool De Komme en parochiezaal De Korf</li> <li>- Deelzone C: basisschool De Pannebeke</li> <li>- Deelzone D: naast voormalig politiecommissariaat</li> </ul> <p>Op het moment dat de bestemming artikel 1 van kracht is dient enkel rekening gehouden te worden met de bestemmingsvoorschriften (artikel 1.1). De inrichtingsvoorschriften (artikel 1.2) zijn bij nabestemming niet van verordende kracht.</p>
5.2	<p><b>Inrichting</b></p>	
5.2.1	<p><u>Inrichtingsstudie:</u></p>	

	<p>Bij omgevingsvergunningsaanvragen met een belangrijke verwachte ruimtelijke impact wordt een inrichtingsstudie toegevoegd. Een inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de volledige betreffende deelzone conform artikel 0.1.5.</p> <p>5.2.2 <u>Inplanting van de gebouwen:</u></p> <p>Nieuwe gebouwen dienen opgericht te worden op min. 10 meter van de zij- en achterkavelgrenzen van aanpalende percelen. Hiervan kan worden afgeweken om bestaande wachtgevels op de perceelsgrens af te werken.</p> <p>5.2.3 <u>Volume:</u></p> <p>5.2.3.1 <u>Bouwhoogte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen deelzone A en B: max. 3 bouwlagen</li> <li>- Binnen deelzone C: max. 2 bouwlagen met hellend dak of max. 3 bouwlagen met plat dak</li> <li>- Binnen deelzone D: max. 2 bouwlagen</li> </ul> <p>5.2.3.2 <u>Dakvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen deelzone A en B: verplicht hellend</li> <li>- Binnen deelzone C en D: vrij</li> </ul> <p>5.2.4 <u>Bebouwingspercentage:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen deelzone A en B: max. 60%</li> <li>- Binnen deelzone C: max. 40%</li> <li>- Binnen deelzone D: max. 20%</li> </ul> <p>5.2.5 <u>Inrichting niet-bebouwde perceelsdelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen deelzone A, B en C: min. 50% van de onbebouwde ruimte dient onverhard en groen ingericht te worden.</li> <li>- Binnen deelzone D: min. 60% van de onbebouwde ruimte dient onverhard en groen ingericht te worden.</li> </ul>	<p>Ondergrondse constructies worden meegerekend in de verharde oppervlakte.</p>
--	---	---

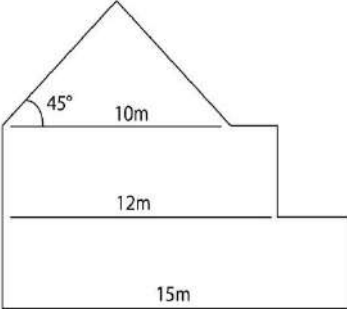
Artikel 6	ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	(CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR) <span style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">6</span>
	VERORDENEND	TOELICHTEND
<p>6.1</p> <p>6.2</p>	<p><b>Bestemming</b> Deze zone is bestemd voor de inrichting van openbare wegenis, pleinen en daarbij horende infrastructuur.</p> <p><b>Inrichting</b> Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>Minstens volgende inrichtingsvoorschriften dienen gerespecteerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de openbare wegenis, parking en aanhorigheden.</li> <li>• Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</li> <li>• Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten, tenzij voor openbare nutsvoorzieningen, die verband houden met het openbaar domein.</li> <li>• Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.</li> <li>• Bestaand waardevol groen moet maximaal behouden worden. Bij heraanleg van het openbaar domein in de Koolkerkse Steenweg, Pannebekerstraat, Ronsaardbekerstraat en Graaf de Mûelenaerelaan dienen de bestaande</li> </ul>	<p><u>Aanhorigheden van wegeninfrastructuur</u> (niet-limitatief): al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, straatmeubilair, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.</p>



	bomen behouden te blijven of dienen de wegen opnieuw van laanbomen voorzien te worden.	
<b>Artikel 7</b>	<b>ZONE VOOR PRIVAAT PARKEREN</b>	<b>(CATEGORIE WONEN)</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">7</span>
	<b>Verordenend deel</b>	<b>Toelichtend deel</b>
7.1	<b>Bestemming</b> Het gebied is bestemd als zone voor privaat parkeren, al dan niet overdekt.	
7.2	<b>Inrichting</b> Het parkeren kan in open lucht, via al dan niet collectieve carports of garages. De bouwhoogte is beperkt tot 3,5m. Deze zones worden ontsloten via de indicatief aangeduide parkeerstraten (art. 14)	
<b>Artikel 8</b>	<b>ZONE VOOR VOORTUINSTROOK</b>	<b>(CATEGORIE WONEN)</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">8</span>
	<b>Verordenend deel</b>	<b>Toelichtend deel</b>
8.1	<b>Bestemming</b> Dit gebied betreft de tuinstrook tussen voorgevel en rooilijn en is bestemd voor voortuinen.	
8.2	<b>Inrichting</b> Minstens volgende inrichtingsvoorschriften dienen gerespecteerd te worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De voortuin dient hoofdzakelijk ingericht te worden als een groene ruimte;</li> <li>• Op niet-gelijklvoerse verdiepingen kan een uitsprong voorzien worden met een maximale diepte van 80 cm.</li> </ul>	Het bestaande bomenbestand dient maximaal behouden te blijven. Een groene inrichting van de voortuinen zorgt voor een verbetering van de algemene beeldkwaliteit terwijl een klimaatrobuuster stadsdeel wordt gecreëerd. Een ontharding en vergroening van voortuinen zorgt o.a. ook voor een betere huishouding in de stadswijk en het reduceren van het stedelijk hitte-eilandeffect.

Artikel 9	ZONE VOOR STEDELIJKE GROENZONE	(CATEGORIE OVERIG GROEN) 
	Verordend deel	Toelichtend deel
9.1	<p><b>Bestemming</b> Deze zone is bestemd voor de ontwikkeling en/of instandhouding van een stedelijke groenzone met recreatief medegebruik. Indien deze zone meegenomen wordt binnen de herontwikkeling van projectzone Oost (zie artikel 3B) dan kan binnen de overdruk (  ) gekozen worden voor de bestemming cfr. artikel 3.1 op voorwaarde dat binnen de projectzone Oost het toegelaten bebouwingspercentage niet overschreden wordt en nog steeds een samenhangende stedelijke groenzone (waarbij voldaan wordt aan de inrichtingsvoorschriften van artikel 9.2) van min. 3000 m<sup>2</sup> gerealiseerd.</p>	De zone is bestemd voor de ontwikkeling en/of instandhouding van een stedelijke groenzone met recreatief medegebruik.
9.2	<p><b>Inrichting</b> Deze zone moet een groene inrichting krijgen zodat ze een rol kan vervullen als groengebied, infiltratie- en buffergebied, maar ook als recreatief en verblijfsgebied voor buurtbewoners.  Bij de inrichting wordt speciale aandacht besteed aan de relatie met de bebouwing en functies rondom.</p>	
9.2.1	<p><u>Parkaanleg en waterhuishouding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Binnen de stedelijke groenzone zijn alle werken en handelingen toegelaten die bijdragen tot het groene karakter en het recreatief gebruik van de groenzones.</li> <li>• Minstens de op het grafisch plan indicatief aangeduide toegangen voor traag verkeer moeten gerealiseerd worden. Deze toegangen dienen voor fietsers en voetgangers met elkaar in verbinding te staan en dit zo maximaal mogelijk conflictvrij van gemotoriseerd verkeer.</li> </ul>	


	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De inrichting van de zone is gericht op verblijfskwaliteit en toegankelijkheid waar speciale aandacht besteed wordt aan de relatie van de groenzone met de aangrenzende bebouwing en functies rondom.</li> <li>• Alle werken die betrekking hebben op de inrichting van het gebied als groenzone 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.</li> <li>• In het kader van de verblijfsfunctie kunnen constructies en kleine gebouwen opgericht worden. Andere bebouwing en constructies zijn niet toegelaten.</li> <li>• Verharding is toegelaten in functie van de ontsluiting van de verblijfsfuncties en in functie van de verplicht te realiseren fiets- en voetgangersverbindingen.</li> </ul>	<p>Verblijfskwaliteit impliceert onder andere het werken met openheid en geslotenheid, zichtassen, verschillende sferen, etc.</p> <p>Bijvoorbeeld wandel- en fietspaden, fietsstallingen, meubiliair, speeltuigen, schuilhut,...</p>
<b>OVERDRUKKEN</b>		
<b>Artikel 10</b>	<b>ZONE VOOR KERNGEBONDEN WONEN A</b>	<b>(BESTEMMINGSCATEGORIE WONEN)</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">10</span>
	<b>Verordenend deel</b>	<b>Toelichtend deel</b>
<p><b>10.1</b></p> <p>10.1.1</p> <p>10.1.1.1</p>	<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p><u>Inplanting van de gebouwen</u> Bij de herontwikkeling van de projectgebieden kunnen nieuwe rooilijnen bepaald worden.</p> <p><i>Plaatsing t.o.v. de rooilijn</i></p> <p>De bestaande bouwlijn is richtinggevend en geldt als uiterste voorbouwlijn. Indien een zone voor voortuinstrook werd aangeduid, geldt de grens van deze zone als bouwlijn. De eventuele strook op het perceel tussen de voorliggende rooilijn en de</p>	<p>Deze overdrukzone heeft als ondergrond het artikel 1.1 'zone voor kerngebonden wonen'. De bestemmingsvoorschriften van artikel 1 zijn dus onverminderd van kracht.</p> <p>Het is wenselijk het karakter van de kleinschalige typologie in de kern te behouden. Nieuwe meergezinswoningen zijn bijgevolg niet toegelaten. Ze hebben een grotere bouwhoogte en bouwdiepte, bezetten meestal het volledige perceel en hebben hierdoor een impact op het karakter van de kern.</p>

<p>10.1.1.2</p> <p>10.1.1.3</p> <p>10.1.2</p> <p>10.1.2.1</p> <p>10.1.2.2</p> <p>10.1.2.3</p> <p>10.1.3</p>	<p>voorbouwlijn dient ingericht te worden als voortuinstrook met inbegrip van toegang en eventuele oprit.</p> <p><i>Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen</i></p> <p>De afstand tot de zijperceelsgrenzen moet min. 3 meter bedragen, tenzij bij gesloten en half-vrijstaande bebouwing, waar aan de zijde van de koppeling op de zijperceelsgrens moet worden gebouwd.</p> <p><i>Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens</i></p> <p>De afstand tot de achterperceelsgrens moet min. 8 meter bedragen.</p> <p><u>Volume</u></p> <p><i>Maximaal toegelaten gabariet van de gebouwen:</i></p> <p>De gebouwen hebben een maximale hoogte van 2 bouwlagen met een hellend dakvolume.</p> <p><i>Bebouwde oppervlakte:</i></p> <p>De maximaal bebouwde oppervlakte bedraagt 40% van de perceelsoppervlakte.</p> <p><i>Vormgeving:</i></p> <p>De dakvorm is verplicht hellend.</p> <p><u>Inrichting van niet-bebouwde perceelsdelen:</u></p>	<p>Het moet mogelijk zijn om de bestaande ondernemingen in deze overdrukzone te behouden en verder te exploiteren, in afwachting van een herontwikkeling naar wonen.</p> 
---	--	--

<p>10.1.4</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet- bebouwde delen kunnen ingericht worden als opslagruimte, circulatieruimte, als private parkeergelegenheid of als publiek toegankelijke buurtparking.</li> </ul> <p><b>Bijkomende inrichtingsvoorschriften voor omgevingsvergunningsaanvragen met 5 of meer wooneenheden</b></p> <p>Onderstaande voorschriften gelden bijkomend op bovenvermelde voorschriften en zijn van toepassing bij omgevingsvergunningsaanvragen vanaf 5 wooneenheden.</p>	<p>Zolang bedrijvigheid aanwezig is op de site kunnen niet-bebouwde delen dienst doen als opslagruimte en/of circulatieruimte. Indien een woonfunctie aanwezig is kunnen niet-bebouwde delen dienst doen als private en/of publieke parkeerplaatsen.</p>
<p>10.1.4.1</p>	<p><u>Inrichtingsstudie:</u> Er wordt een inrichtingsstudie toegevoegd. De inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de volledige betreffende zone conform art. 0.1.5. Bij latere kleinschalige verbouwingen, wijzigingen, moet er geen inrichtingsstudie toegevoegd worden. Deze kunnen waar nodig afgetoetst worden aan de reeds bestaande inrichtingsstudie en plannen.</p>	<p>Bij een herinrichting van de zone zijn onderstaande voorschriften van kracht bovenop de eerder vermelde voorschriften.</p>
<p>10.1.4.2</p>	<p><u>Maximale doorwaadbaarheid traag verkeer:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minstens de op het grafisch plan indicatief aangeduide toegangen voor traag verkeer moeten gerealiseerd worden. Deze toegangen dienen voor fietsers en voetgangers met elkaar in verbinding te staan en zijn maximaal conflictvrij van gemotoriseerd verkeer.</li> </ul>	<p>In het verlengde van de Korendragerstraat dient een doorgang voor langzaam verkeer ingericht te worden welke de Dokwerkersstraat met de Koolkerkse Steenweg verbindt.</p>
<p>10.1.4.3</p>	<p><u>Ontharden en vergroenen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elke omgevingsvergunningsaanvraag dient afzonderlijk minstens 30% groen te voorzien.</li> <li>- Binnen de zone dient minimum 1.200m<sup>2</sup> publiek groen ingericht te worden. Dit groen moet aaneengesloten en samenhangend zijn.</li> </ul>	<p>De bestaande nagenoeg volledig verharde site wordt maximaal onthard waarbij niet-bebouwde percelen een maximaal groene invulling moeten krijgen.</p>



<p>10.1.4.4</p> <p>10.1.4.5</p> <p>10.1.4.6</p>	<p><u>Slim verdichten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximale woondichtheid bedraagt 35 woningen per ha.</li> </ul> <p><u>Bouwhoogtes:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale hoogte van 2 bouwlagen met een hellend dakvolume of 3 volwaardige bouwlagen met plat dak.</li> </ul> <p><u>Autoluwe binnengebieden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het parkeren voor de woonfunctie dient integraal geclusterd opgevangen te worden, dit ofwel bovengronds ofwel ondergronds. Bij voorkeur wordt het parkeren ondergronds ingericht. Bij bovengronds parkeren dient dit op maaiveldniveau in geclusterde parkeerhaven(s) t.h.v. de Dokwerkstraat en/of de Koolkerkse Steenweg opgevangen te worden.</li> <li>- Doorgaand verkeer tussen Dokwerkerstraat en Koolkerkse Steenweg is niet mogelijk.</li> <li>- Het autoluw binnengebied kent steeds een kwalitatieve aansluiting met de Dokwerkerstraat en Koolkerkse Steenweg.</li> </ul>	
<p>Artikel 11</p>	<p>ZONE VOOR OMGEVING PANNEBEKE</p>	<p style="border: 1px solid black; padding: 2px;">11</p>
	<p>Verordenend deel</p>	<p>Toelichtend deel</p>
<p>11.1</p> <p>11.1.1</p>	<p><u>Inrichting:</u></p> <p><u>Inrichtingsstudie:</u> Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor een herontwikkeling van deze zone moet een inrichtingsstudie worden toegevoegd. Een inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de volledige betreffende zone conform art. 0.1.5. Hierin wordt ook aangetoond hoe de school/gemeenschapsvoorziening zich verhoudt ten opzichte van het wonen.</p>	<p>Deze overdrukzone heeft als ondergrond het artikel 1.1 'zone voor kerngebonden wonen' dan wel het artikel 5.1 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen'. De bestemmingsvoorschriften van deze artikels zijn dus onverminderd van kracht.</p> <p>Met het oog op een herinrichting van de bestaande basisschool 'De Pannebeke' wordt de mogelijkheid gegeven om een ruimtelijke herinrichting te voorzien van de zone waarbij de niet-gebruikte</p>



	Bij latere kleinschalige verbouwingen, wijzigingen, moet er geen inrichtingsstudie gevoegd worden. Deze kunnen waar nodig afgetoetst worden aan de reeds bestaande inrichtingsstudie en plannen.	perceelsdelen t.b.v. de onderwijsinstelling een nabestemming volgens artikel 1.1 kunnen krijgen (kerngebonden wonen). Afhankelijk van de inrichting kan dit voor maximaal de helft van de deelzone 5C.
11.1.2	<u>Inplanting van de gebouwen</u> Bij de herontwikkeling van de projectgebieden kunnen nieuwe rooilijnen bepaald worden.	De inrichtingsstudie van de volledige desbetreffende zone heeft dus betrekking op de volledige contour van deze overdrukzone.
11.1.2.1	<i>Plaatsing t.o.v. de rooilijn</i>  De bestaande bouwlijn is richtinggevend en geldt als uiterste voorbouwlijn. Indien een zone voor voortuinstrook werd aangeduid, geldt de grens van deze zone als bouwlijn. De eventuele strook op het perceel tussen de voorliggende rooilijn en de voorbouwlijn dient ingericht te worden als voortuinstrook met inbegrip van toegang en eventuele oprit. In functie van een kwalitatieve herontwikkeling van deze zone is het mogelijk af te wijken van deze voorbouwlijn en vrije volumes in te richten. Dit is steeds onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder. Er kunnen nieuwe rooilijnen bepaald worden zodat ook in 2de lijn en in het binnengebied gebouwen kunnen opgericht worden. Dit maakt voorwerp uit van de inrichtingsstudie voor de volledige projectzone	
11.1.2.2	<i>Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen</i>  De afstand tot de zijperceelsgrenzen moet min. 3 meter bedragen, tenzij bij gesloten en half-vrijstaande bebouwing, waar aan de zijde van de koppeling op de zijperceelsgrens moet worden gebouwd.	
11.1.2.3	<i>Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens</i>  De afstand tot de achterperceelsgrens moet min. 8 meter bedragen.	

<p>11.1.3</p> <p>11.1.3.1</p> <p>11.1.3.2</p> <p>11.1.3.3</p> <p>11.1.4</p>	<p><u>Volume</u></p> <p><i>Maximaal toegelaten gabariet van de gebouwen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gebouwen hebben een maximale hoogte van 2 bouwlagen met een hellend dakvolume of 3 volwaardige bouwlagen met plat dak.</li> </ul> <p><i>Bebouwingspercentage:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40%.</li> <li>- De maximale woondichtheid bedraagt 35 woningen per ha.</li> </ul> <p><i>Vormgeving:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De dakvorm is vrij te kiezen.</li> </ul> <p><u>Inrichting van niet-bebouwde perceelsdelen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Min. 50% van de onbebouwde ruimte dient onverhard en groen ingericht te worden.</li> <li>- Min. 50% van de onbebouwde ruimte moet publiek toegankelijk zijn.</li> <li>- Het parkeren voor de woonfunctie dient integraal geclusterd opgevangen te worden, dit ofwel bovengronds ofwel ondergronds. Bij bovengronds parkeren dient dit op maaiveldniveau in geclusterde parkeerhaven(s).</li> <li>- Er dient minimaal een trage wegverbinding gerealiseerd te worden tussen de Pannebekerstraat en de Ter Loogemweg.</li> </ul>	<p>Ondergrondse constructies worden meegerekend in de verharde oppervlakte.</p>
<p>Artikel 12</p>	<p>STEDELIJKE GROENZONE</p>	
	<p>Verordenend deel</p>	<p>Toelichtend deel</p>
<p>12.1</p>	<p><b>Inrichting:</b></p>	<p>Deze overdrukzone heeft als ondergrond het artikel 4 'zone voor stedelijk wonen C'. De bestemmingsvoorschriften van dit artikel zijn dus onverminderd van kracht</p>




<p>12.1.1</p>	<p>Deze zones moeten een groene inrichting krijgen zodat ze een rol kunnen vervullen als groengebied, infiltratie- en buffergebied, maar ook als recreatief en verblijfsgebied voor buurtbewoners en/of school.</p> <p>Onderstaande voorschriften zijn van toepassing bij omgevingsvergunningsaanvragen vanaf 5 wooneenheden of vanaf 1500m<sup>2</sup> grondoppervlakte.</p> <p>Bij de inrichting wordt speciale aandacht besteed aan de relatie met de bebouwing en functies rondom.</p> <p><u>Parkaanleg en waterhuishouding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de stedelijke groenzone zijn alle werken en handelingen toegelaten die bijdragen tot het groene karakter en het recreatief gebruik van de groenzones.</li> <li>- Minstens de op het grafisch plan indicatief aangeduide toegangen voor traag verkeer moeten gerealiseerd worden. Deze toegangen dienen voor fietsers en voetgangers met elkaar in verbinding te staan en dit zo maximaal mogelijk conflictvrij van gemotoriseerd verkeer.</li> <li>- De inrichting van de zone is gericht op verblijfskwaliteit en toegankelijkheid waar speciale aandacht besteed wordt aan de relatie van de groenzone met de aangrenzende bebouwing en functies rondom.</li> <li>- Alle werken die betrekking hebben op de inrichting van het gebied als groenzone 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.</li> <li>- In het kader van de verblijfsfunctie kunnen constructies en kleine gebouwen opgericht worden.</li> </ul>	<p>De zone is bestemd voor de ontwikkeling en/of instandhouding van een stedelijke groenzone met recreatief medegebruik.</p> <p>Verblijfskwaliteit impliceert onder andere het werken met openheid en geslotenheid, zichtassen, verschillende sferen, etc.</p> <p>Bijvoorbeeld wandel- en fietspaden, fietsstallingen, meubiliair, speeltuigen, schuilhut,...</p>
---------------	--	---

	- Verharding is toegelaten in functie van de ontsluiting van de verblijfsfuncties en in functie van de verplicht te realiseren fiets- en voetgangersverbindingen.	
<b>Artikel 13</b>	<b>INDICATIEVE AANDUIDING: VOETGANGERS- EN FIETSVERBINDINGEN</b> 	
	<b>Verordenend deel</b>	<b>Toelichtend deel</b>
<b>13.1</b>	<b>Inrichting</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De voetgangers- en fietsverbindingen zijn steeds publiek toegankelijk.</li> <li>- De minimale breedte van deze voetgangers- en fietsverbindingen bedraagt 4 meter.</li> <li>- De realisatie kan maximaal 10m afwijken van de aanduiding op het grafisch plan.</li> </ul>	Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen publieke verbindingen gerealiseerd uitsluitend voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.
<b>Artikel 14</b>	<b>INDICATIEVE AANDUIDING: PARKEERSTRAAT</b> 	
	<b>Verordenend deel</b>	<b>Toelichtend deel</b>
<b>14.1</b>	<b>Inrichting</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De realisatie kan maximaal 10m afwijken van de aanduiding op het grafisch plan.</li> </ul>	Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de ontsluiting van de zones voor privaat parkeren. Deze verbindingen kunnen ook gebeuren tussen verschillende zones voor privaat parkeren om de efficiëntie van ontsluiting te bevorderen.

Artikel 15	INDICATIEVE AANDUIDING: GROENAS 	
	Verordenend deel	Toelichtend deel
15.1	<p><b>Inrichting</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deze verbindingsweg kent een maximaal groene inrichting en heeft een gemiddelde breedte van 10 meter;</li> <li>- De verbindingsweg is voorzien uitsluitend voor langzaam verkeer, geen gemotoriseerd verkeer is toegelaten;</li> <li>- De groene verbindingsweg wordt maximaal gevrijwaard van verhardingen. Ontsluitingsinfrastructuur wordt wenselijk aangelegd in semi-verharde materialen. Dit om de impact op de waterhuishouding te minimaliseren.</li> </ul>	<p>Om functionele relaties te leggen tussen artikel 4 en de achterliggende bouwrijne ruimtes wordt een groene verbindingsweg voorzien.</p> <p>Om de functionele relaties te leggen tussen de projectzone West en de projectzone Oost, binnen het bouwblok Graaf de Mûelenaerelaan-Fort Lapin, wordt een groene verbindingsweg voorzien.</p>
Artikel 16	GEBOUWEN MET ARCHITECTUURHISTORISCHE WAARDE 	
	Verordenend deel	Toelichtend deel
	<p>Deze gebouwen hebben een hoge architectuurhistorische waarde.</p> <p>Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten in functie staan van een maximaal behoud van het authentieke karakter en de architectuurhistorische waardevolle elementen (zowel exterieur als interieur).</p>	<p>Onder gebouwen met architectuurhistorische waarde worden gebouwen of constructies verstaan die zich onderscheiden in hun omgeving door een combinatie van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- erfgoedwaarde (historische, artistieke, industrieelarcheologische, volkskundige, wetenschappelijke of algemeen socio-culturele waarde);</li> <li>- gaafheid binnen een bepaalde architectuur;</li> <li>- typologie;</li> <li>- zeldzaamheidswaarde;</li> <li>- homogeniteit;</li> <li>- waardevol interieur(elementen);</li> <li>- ruimtelijke context;</li> <li>- ...</li> </ul> <p>Deze worden voorgelegd en geadviseerd door de erfgoedconsulent van de Stad.</p>

Artikel 17	ZONE MET STADSLANDSCHAPPELIJKE WAARDE <span style="float: right; border: 1px dashed black; padding: 2px;">17</span>	
	Verordenend deel	Toelichtend deel
17.1	<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>Deze zones aangeduid op het grafisch plan met een zwarte stippellijn hebben een stadslandschappelijke waarde.</p> <p>Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met respect voor de stadslandschappelijke waarde. Nieuwbouw is enkel toegelaten als er meerwaarde ontstaat voor de omgeving.</p>	<p>Als bestemming gelden de bepalingen van het onderliggende bestemmingsgebied, voor zover ze verenigbaar zijn met de inrichtingsbepalingen van dit artikel.</p> <p>De stadslandschappelijke waarde 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> <p>Deze worden voorgelegd en geadviseerd door de diensten van de Stad en de Vlaamse overheid die bevoegd zijn voor de zorg voor het onroerend erfgoed.</p> <p>Voor meer duiding bij de in het RUP Fort Lapin aangeduide zones met stadslandschappelijke waarde wordt verwezen naar de toelichtende nota.</p>

Artikel 18	INDICATIEVE AANDUIDING: ARCHITECTURAAL ACCENTPUNT 	
	Verordenend deel	Toelichtend deel
18.1	<p><b>Inrichting</b></p> <p>Ter hoogte van de overdruk 'architecturaal accentpunt' kan een architecturaal accentpunt voorzien worden.</p> <p>Het accentpunt kan binnen de grenzen van onderliggende bestemmingszone verschoven worden over een afstand van 10m ten opzichte van de ingetekende toestand op het grafisch plan</p> <p>De inrichting van het architecturaal accentpunt wordt besproken binnen de betreffende zones. Bij de vormgeving dient steeds voldoende aandacht voorzien worden voor de architecturale kwaliteit.</p>	<p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</p>

Artikel 19	INDICATIEVE AANDUIDING: PARKEERHAVEN 	
	Verordenend deel	Toelichtend deel
19.1	<b>Inrichting</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op de aangeduide locaties moet een parkeerhaven voorzien worden. De realisatie kan maximaal 10m afwijken van de aanduiding op het grafisch plan;</li> <li>- De parkeerhaven dient minimaal 8 publiek toegankelijke parkeerplaatsen te voorzien t.b.v. de buurtbewoners;</li> <li>- De inrichting van de parkeerhaven wordt besproken binnen de bestemmingszone.</li> </ul>	Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.
Artikel 20	ZONE VOOR WATERWEG (CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR) 	
	Verordenend deel	Toelichtend deel
20.1	<b>Bestemming</b> Deze zone volgt de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Brugge-Oostkust (d.d. 07.04.1977).	