

204

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Noorweegse Kaai

II verordenende voorschriften

ontwerp maart 2011

definitief vastgesteld door Gemeenteraad d.d. 29 maart 2011

goedgekeurd bij besluit deputatie van de Provincie West-Vlaanderen d.d. 9 juni 2011



Sofie Haspeslagh, arch. g.s.a. hoofd van dienst – sector noord
Nele Verhies, ruimtelijk planner
Paul Ameel, technisch hoofdmedewerker

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Noorweegse Kaai' (Brugge)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/011/188,
Brugge, 09/06/2011**

De provinciegriffier,
(get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter
(get.) Paul BREYNE

Voorlopig vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 29 juni 2010

Namens Johan COENS, Stadssecretaris
i.o. de Administratief hoofdmedewerker

De Burgemeester

Nancy DEVRIENDT

Patrick MOENAERT

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 16 augustus 2010 tot en met 15 oktober 2010

Namens Johan COENS, Stadssecretaris
i.o. de Administratief hoofdmedewerker

De Burgemeester

Nancy DEVRIENDT

Patrick MOENAERT

Definitief vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 29 maart 2011

Namens Johan COENS, Stadssecretaris
i.o. de Administratief hoofdmedewerker

De Burgemeester

Nancy DEVRIENDT

Patrick MOENAERT

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Noorweegse Kaai' (Brugge)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/011/188
Brugge, 09/06/2011


De provinciegriffier,
(get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter
(get.) Paul BREYNE

1 Voorschriften

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


0. ALGEMEEN

0.1	Alle toegelaten activiteiten, werken, handelingen en wijzigingen binnen het plangebied moeten rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologisch erfgoed .	Het plangebied is volgens de (voorlopige) lokale archeologische advieskaart gelegen binnen een 'zone met advies'. Bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met een structurele wijziging van de bodem moet advies worden gevraagd aan de bevoegde archeologische dienst.
0.2	Met het oog op een duurzamer en kwalitatief waterbeheer moet worden voorzien in: <ul style="list-style-type: none"> – een gescheiden afvoer van hemel- en afvalwater – een vertraagde afvoer van hemelwater door het te verzamelen en te hergebruiken in eerste orde, buffering in tweede orde, en af te voeren in laatste orde. 	Verzamelen en hergebruiken van regenwater kan bvb. voor toiletspoeling, wasmachine, tuin. Mogelijkheden om regenwater te bufferen zijn bvb. regenwaterputten, groen- of vegetatiedaken of (een) bufferbekken(s).
0.3	(symbolische aanduiding)  Deze gebouwen hebben een stadslandschappelijke waarde . Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met aandacht en respect voor de erfgoedwaarde. Afbraak en vervanging door nieuwbouw zijn toegelaten als hiermee een stedenbouwkundige en architecturale meerwaarde ontstaat voor de omgeving.	De gebouwen Noorweegse Kaai nr. 6 - 7 en nr. 8 zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de Afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse overheid. Na verdere evaluatie door de stedelijke dienst monumentenzorg en stadsvernieuwing worden ze als stadslandschappelijk waardevol aangeduid. Voor dergelijke gebouwen wordt ernaar gestreefd om de erfgoedwaarde zo veel mogelijk te behouden. Nieuwbouw is daarom toegelaten onder voorwaarde dat deze een meerwaarde biedt voor de omgeving.

1. ZONE 1 

	Bestemming	
1.1	<p>Deze zone is bestemd voor wonen, aan het wonen aanvullende activiteiten en voorzieningen, groene en verharde ruimten.</p> <p>Met 'aan het wonen aanvullende activiteiten en voorzieningen' wordt bedoeld: buurtverzorgende kleinhandel (met uitsluiting van winkels die tussen 22 uur en 6 uur levensmiddelen als drank en voeding verkopen) kantoren, diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, restaurant, café, voor zover ze een buurtkarakter hebben en naar schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de woonomgeving.</p>	<p>Deze zone is een potentieel inbreidingsgebied voor wonen en/of andere stedelijke functies. Er wordt ernaar gestreefd om deze te ontwikkelen als een multifunctioneel gebied met een verweving van wonen en aan het wonen aanvullende activiteiten die nauw in relatie staan of inherent verbonden zijn met het wonen in een stadswijk. Het accent ligt evenwel op de woonfunctie.</p> <p>Onder navolgende 'activiteiten en voorzieningen' wordt o.m. begrepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - buurtverzorgende kleinhandel: buurtwinkels. - diensten: kinderopvang, strijkdiensten, - openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: elektriciteitscabines, parkeergelegenheid, - socio-culturele voorzieningen: jeugdwerking, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, - groene en verharde ruimte: straat, park, plein, speelplein, graspartij, groenvoorziening, tuin, - recreatieve voorzieningen: voorzieningen voor sport en spel zoals bvb. speelpleinen, sportvelden, <p>Een aan het wonen aanvullende activiteit of voorziening is 'naar schaal en ruimtelijke impact verenigbaar met een woonomgeving' als deze door zijn aard, karakter, omvang en het mobiliteitseffect ervan geen hinder vormt voor een woonomgeving.</p>
	Inrichting	
1.2	<p>Er geldt een minimale woondichtheid van 25 woongelegenheden / ha.</p>	<p>In het kader van verdichting en een optimaal ruimtegebruik wordt gestreefd naar voldoende hoge woondichtheden. Daarom wordt een minimale woondichtheid van 25 woongelegenheden / ha opgelegd.</p>

<p>1.3</p> <p>1.3.1</p> <p>1.3.2</p>	<p><u>Bepalingen m.b.t. bouwvrije zones</u></p> <p>Er geldt een bouwvrije zone van minimum 5 meter vanaf de rooilijn op de Noorweegse Kaai. Ondergrondse constructies (kelders, technische lokalen) worden wel in de bouwvrije zone toegelaten.</p> <p>Hiervan kan afgeweken worden wanneer wordt aangebouwd aan bestaande bebouwing waarvan de bouwlijn zich op minder dan 5 m van de rooilijn bevindt. Bij aanbouw aan bestaande bebouwing is naar architecturale vormgeving en volume in een verantwoorde aansluiting te voorzien.</p> <p>Er geldt een bouwvrije zone van minimum 5 meter vanaf de achterste perceelsgrenzen van de eigendommen langs de Koolkerkse Steenweg en de Louis De Potterstraat.</p>	<p>De rooilijn is de scheidingslijn tussen het openbaar domein (de openbare weg) en het privaat domein.</p> <p>Voor de percelen Noorweegse Kaai 5 tot en met 11 valt de rooilijn samen met de voorgevel. Voor de percelen Noorweegse Kaai 12 tot en met 19 moet de ligging van de rooilijn bepaald worden naar aanleiding van een concreet project in het kader van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Bij behoud van de panden Noorweegse Kaai nr. 16-17 valt de rooilijn ter hoogte van betreffende percelen samen met de voorgevel.</p> <p>Met 'bouwvrij' wordt bedoeld dat geen bebouwing is toegelaten. Deze zone kan dienst doen als bvb. circulatiezone voor langzaam verkeer, voor plaatselijk verkeer, toegangsweg naar de aanpalende tuinen langsheen de Koolkerkse Steenweg en de Louis De Potterstraat.</p>
<p>1.4</p> <p>1.4.1</p> <p>1.4.2</p>	<p><u>Bepalingen m.b.t. bezetting</u></p> <p>Het bebouwingspercentage bedraagt maximum 40 % (excl. uitpandige terrassen).</p> <p>Het verhardingspercentage bedraagt maximum 40%, waarvan maximum 75% niet – waterdoorlatend mag zijn.</p>	<p>De maximum bezetting (= 80 %) wordt opgesplitst in een maximum bebouwingspercentage (= 40%) en een maximum verhardingspercentage (= 40%). Er is dus geen bebouwing of verharding (al dan niet water-doorlatend) toegelaten over 20 % van de terreinoppervlakte.</p> <p>De maximum toegelaten percentages worden gerekend t.o.v. de terreinoppervlakte waarop een inrichtingsplan betrekking heeft.</p>
	<p><u>Bepalingen m.b.t. het bouwvolume</u></p> <p>De bepalingen m.b.t. het maximum toegelaten bouwvolume worden gespecificeerd in 3 zones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) een zone van 25 meter vanaf de rooilijn op de Noorweegse Kaai 2) een zone van 50 meter vanaf de achterste perceelsgrenzen van de eigendommen langs de Koolkerkse Steenweg en de Louis De Potterstraat 3) de gronden tussen voornoemde zones of het binnengebied 	<p>Zie ook illustraties in bijlage.</p>

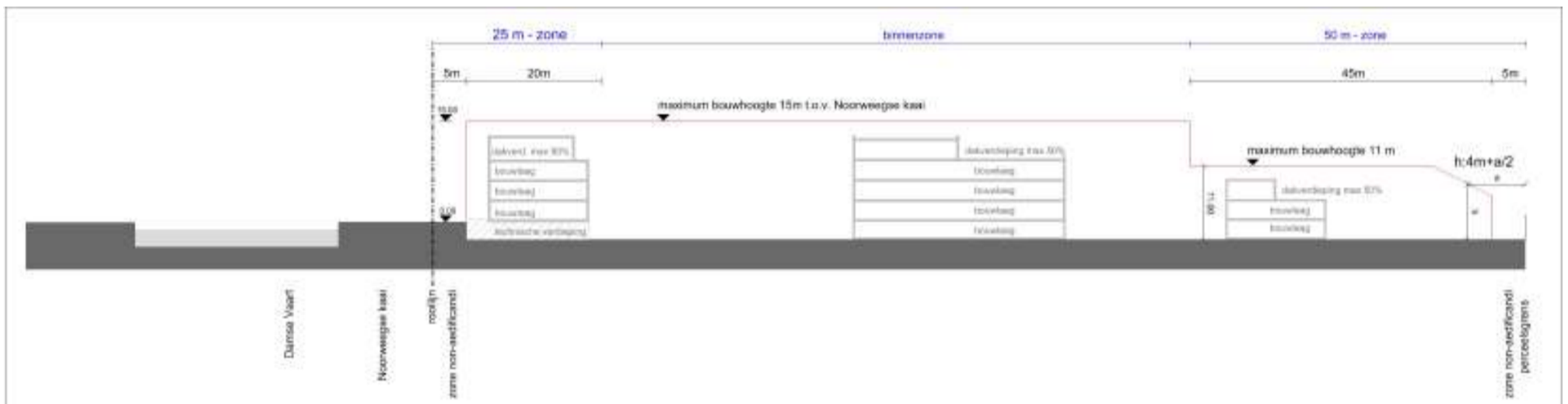
1.5.	Bepalingen voor de 25 meter - zone vanaf de rooilijn op de Noorweegse Kaai	Deze zone omvat de eerste 25 meter vanaf de Noorweegse Kaai.
1.5.1.	<p>De maximum toegelaten bouwhoogte is 15 meter t.o.v. het peil van de Noorweegse Kaai op de rooilijn.</p> <p>Binnen de maximum toegelaten bouwhoogte t.o.v. het peil van de Noorweegse Kaai zijn 3 bouwlagen + een dakvolume toegelaten. In het dakvolume is 1 bijkomende bouwlaag toegelaten. De vloeroppervlakte van het dakvolume bedraagt maximum 80% van de onderliggende bouwlaag.</p> <p>Onder het peil van de Noorweegse Kaai zijn garages, toegangen en bergruimten toegelaten.</p>	<i>Zie principesnede A in bijlage.</i>
1.5.2	De maximum toegelaten bouwdiepte is 16 meter voor bovengrondse constructies.	
1.5.3	<p>(symbolische aanduiding)</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Bij ontwikkeling van (een deel van) de symbolisch aangeduide gronden van zone 1 is tussen de Noorweegse Kaai en de binnengronden een relatie te realiseren. Hiertoe moet minstens 25 % van het grondplan op het niveau van de Noorweegse Kaai buitenruimte zijn. De overige 75 % moet voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een maximale transparantie van de bebouwing op het niveau van de Noorweegse Kaai, met uitzondering van technische uitrustingen. Daaraan gekoppeld kan de vrije hoogte van de bouwlaag op het niveau van de Noorweegse Kaai gemaximaliseerd worden tot een maximale bouwhoogte van 17 meter. Binnen deze bouwhoogte zijn 4 bouwlagen en een dakvolume toegelaten. In het dakvolume is 1 bijkomende bouwlaag toegelaten. De vloeroppervlakte van het dakvolume bedraagt maximum 80% van de onderliggende bouwlaag. - een landschappelijk - functionele relatie tussen de bebouwing en het binnengebied. 	<p>Er wordt een visuele en functionele relatie nagestreefd tussen de binnengronden en de Noorweegse Kaai.</p> <p>Bij een projectmatige ontwikkeling van zone 1 (d.w.z. verschillende afzonderlijke projecten), moet de 25 / 75 % - regel op het niveau van de Noorweegse Kaai berekend worden per bouwvolume.</p> <p>Onder technische uitrustingen wordt o.m. begrepen: constructieve elementen, verticale circulatie zoals trappen, liften,</p> <p><i>Zie ook principesnede B in bijlage.</i></p>

<p>1.6</p> <p>1.6.1</p> <p>1.6.2</p> <p>1.6.3</p>	<p><u>Bepalingen voor de 50 meter - zone vanaf de achterste perceelsgrenzen van de eigendommen langs de Koolkerkse Steenweg en de Louis De Potterstraat</u></p> <p>De maximum toegelaten bouwhoogte is 11 meter t.o.v. het peil van het maaiveld van de Koolkerkse Steenweg en de Louis De Potterstraat.</p> <p>Binnen de maximum toegelaten bouwhoogte zijn 2 bouwlagen + een dakvolume toegelaten. In het dakvolume is 1 bijkomende bouwlaag toegelaten.</p> <p>Het dakvolume wordt gevormd door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een hellend dak met een dakhelling van minimum 30° en maximum 60° - een volume met plat dak. De <i>vloeroppervlakte</i> van het dakvolume bedraagt maximum 50% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag. <p>Maximum 50% van het gevelvlak mag samenvallen met de globale omtrek van het gebouw. De rest van het <i>gevelvlak</i> moet op minimum 3 meter staan van de globale omtrek van het gebouw.</p> <p>Binnen deze zone zijn geen meergezinswoningen toegelaten.</p>	<p>Deze zone omvat de eerste van 50 meter vanaf de achterste perceelsgrenzen van de eigendommen langs de Koolkerkse Steenweg en de Louis De Potterstraat.</p> <p>Omdat een overgang wenselijk is naar de aangrenzende woonwijk, zijn in deze zone de hoogte van het maximum bouwvolume en het aantal bouwlagen beperkt.</p> <p><i>Zie ook illustraties in bijlage.</i></p> <p>Omwille van privacy en inkijk t.o.v. de woningen langs de Koolkerkse Steenweg en de Louis De Potterstraat, worden meergezinswoningen in deze zone uitdrukkelijk uitgesloten.</p>
<p>1.7</p> <p>1.7.1</p> <p>1.7.2</p>	<p><u>Bepalingen voor het binnengebied</u></p> <p>De maximum toegelaten bouwhoogte is 15 meter t.o.v. het peil van de Noorweegse Kaai op de rooilijn.</p> <p>Binnen de maximum toegelaten bouwhoogte zijn 4 bouwlagen + een dakvolume toegelaten. In het dakvolume is 1 bijkomende bouwlaag toegelaten.</p> <p>Het dakvolume wordt gevormd door een volume met plat dak. De vloeroppervlakte van het dakvolume bedraagt maximum 50% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag. Maximum 50% van het gevelvlak mag samenvallen met de globale omtrek van het gebouw. De rest van het <i>gevelvlak</i> moet op minimum 3 meter staan van de globale omtrek van het gebouw.</p>	<p>Deze zone omvat de gronden tussen de eerste 25 meter vanaf de Noorweegse Kaai enerzijds en de eerste 50 meter vanaf de achterste perceelsgrenzen van de eigendommen langs de Koolkerkse Steenweg en de Louis De Potterstraat anderzijds.</p> <p><i>Zie ook illustraties in bijlage.</i></p>

1.8	Van de maximum toegelaten bouwhoogtes kan worden afgeweken voor technische installaties tot maximum 10% van de dakoppervlakte, op voorwaarde dat de installaties geïntegreerd zijn in het architecturaal volume van het gebouw.	Onder technische installaties worden begrepen: machinekamers, schouwen, luchtgroepen e.d.
1.9	<p>(symbolische aanduiding)</p>  <p>Bij ontwikkeling van de binnengronden van zone 1 is ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer enkel toegelaten naar de Noorweegse Kaai. Het gemotoriseerd verkeer moet worden verzameld op 1 hoofdontsluitingsweg die via 1 verkeersknooppunt aansluit op de Noorweegse Kaai. Enkel voor hulpdiensten is een (zijn) bijkomend(e) knooppunt(en) toegelaten.</p>	De pijl geeft symbolisch aan dat bij een inbreidingsproject op de binnengronden van zone 1 de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer moet gebundeld worden naar 1 verkeersknooppunt met de Noorweegse Kaai, namelijk via de Christine D'haenstraat die aansluit op de Noorweegse Kaai.
1.10	<p>(symbolische aanduiding)</p>  <p>De ontsluiting voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) moet gebeuren richting Koolkerkse Steenweg en de Noorweegse Kaai.</p>	Zone 1 mag niet worden opgevat als een ruimtelijk en functioneel afgesloten geheel. De pijl staat symbool voor een paden- en wegennet voor langzaam verkeer dat in een verbinding voor langzaam verkeer voorziet tussen de Noorweegse Kaai en de Koolkerkse Steenweg. De exacte ligging wordt open gelaten.
1.11	<p>Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling van de aanvraag.</p> <p>Elke nieuwe aanvraag omvat een bestaande of een nieuwe inrichtingsstudie. De inrichtingstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat binnen zone 1 gerealiseerd is en / of de mogelijke ontwikkeling van zone 1.</p>	<p>De aard en de omvang van het voorgenomen project bepaalt of een inrichtingsstudie al dan niet relevant is. Bijvoorbeeld, bij een aanvraag voor een inbreidingsproject op de binnengronden van zone 1 zal een inrichtingsstudie relevant zijn, bij een verbouwing van een bestaand gebouw niet.</p> <p>De vorm en inhoud van de inrichtingsstudie hangt af van de aard en omvang van het voorgenomen project.</p>

	De inrichtingsstudie geeft minstens aan dat bij de realisatie van het voorgenomen project een verdere ontwikkeling van zone 1 mogelijk blijft of niet gehypothekeerd wordt.	
1.12	De aanleg en inrichting van de niet-bebouwde ruimte moet rekening houden met <ul style="list-style-type: none"> - kwaliteit en leesbaarheid van de niet-bebouwde ruimte via groenaanplanting, pleinvorming, speelruimte, materiaalgebruik. Hierbij worden ruimtelijke en verkeerskundige inrichtingsprincipes op elkaar afgestemd - het waterbergend vermogen. 	Met niet-bebouwde ruimte wordt zowel verharde als niet-verharde ruimte bedoeld. Onder het afstemmen van ruimtelijke en verkeerskundige inrichtingsprincipes wordt bvb. bedoeld dat een bepaald snelheidsregime (vb. zone 30) wordt afgedwongen door de inrichting van de weg (vb. door aanplantingen, asverschuivingen, ...). De aandacht voor het waterbergend vermogen moet als een opportuniteit worden beschouwd bij het ontwerp van de niet-bebouwde ruimte.
1.13	(aanduiding in overdruk)  De zone aangeduid in overdruk wordt gereserveerd voor de realisatie van buurtparkeergelegenheid. De organisatie en inrichting van de buurtparking moet gemotoriseerd sluijverkeer tussen de Koolkerkse Steenweg en de Noorweegse Kaai onmogelijk maken. De zone in overdruk vervalt wanneer ze niet gerealiseerd is binnen een termijn van 10 jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP.	De studie voor bijkomende parkeerruimte in Brugge d.d. 12 september 2008 toont een nood aan buurtparkeergelegenheid in de omgeving van de Koolkerkse Steenweg. De zone die destijds in BPA Noorweegse Kaai (MB d.d. 6 oktober 1997) was voorzien voor garages en bergplaatsen wordt daarom gedeeltelijk herbevestigd in het RUP. De zone voor buurtparking heeft voor gemotoriseerd verkeer een ontsluitingsmogelijkheid via de doorgang naar de Koolkerkse Steenweg, die daartoe reeds juridisch-planologisch bestemd is in BPA 31 Noorweegse Kaai d.d. 6 oktober 1997 (zone 31, bestemd voor 'diensttoegang of toerit tot gegroepeerde garages'). Er mag echter geen verbinding mogelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer tussen de Koolkerkse Steenweg en de Noorweegse Kaai zodat sluijverkeer verhinderd wordt. Indien de behoefte aan buurtparkeergelegenheid binnen een termijn 10 jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP niet gerealiseerd is binnen de voorziene zone in overdruk, vervalt de zone in overdruk. Vanaf dan krijgen de betreffende gronden een woonbestemming cfr. de bepalingen van zone 1.

Bijlage bij II Verordenende voorschriften



Principesnede A



Principesnede B