

B R U
G G E

RUIMTELIJKE
ORDENING
SECTOR WEST

219

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Kasteel Norenburg

|| Verordenende voorschriften

voorontwerp oktober 2017
RUP_31005_214_00219_00001

Sabine Liebaert, arch. g.s.a. hoofd van dienst sector west
Tristan Gobyn, ruimtelijk planner
Paul Ameel, technisch hoofdmedewerker

Definitief vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 24 oktober 2017
Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad d.d. 7 december 2017
Definitief van kracht d.d. 21 december 2017

HANDTEKENINGENBLAD

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

Namens Johan COENS, Stadssecretaris
i.o. de Bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

Annick LAMBRECHT

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 19 juni 2017 tot en met 21 augustus 2017

Namens Johan COENS, Stadssecretaris
i.o. de Bureauchef

De Burgemeester

Eddy FRANCKAERT

Renaat LANDUYT

Definitief vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 24 oktober 2017

Namens Johan COENS, Stadssecretaris
i.o. de Bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

Annick LAMBRECHT

Tristan GOBYN, ruimtelijk planner

INHOUD

Algemene bepalingen	5
Artikel 1. Zone voor recreatie en sport	10
Artikel 2. Zone voor natuurgebied	13
Artikel 3. Zone voor park (Kasteel en hoeve)	15
Artikel 4. Overdruk aan te leggen waterweg	18
Artikel 5. Overdruk reservatiegebied	19
Artikel 6. panden met architectuurhistorische waarde	20
Artikel 7. buffer/landschappelijke inkleding	22
Artikel 8. Overdruk dreef	23
Artikel 9. doorsteek	24

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

0.1	Algemene voorschriften	
0.1.1	<p><u>Opgave van de voorschriften die opgeheven worden door voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan</u></p> <p>Bij de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden de onderstaande voorschriften van het Gewestplan Brugge-Oostkust opgeheven door de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewestplan Brugge – Oostkust (KB d.d. 07.04.1977): natuurgebied. <p>Over de lengte van het plangebied loopt een reservatiestrook en een strook 'aan te leggen waterweg'. De reservatiestrook en de aan te leggen waterweg worden opnieuw opgenomen binnen het RUP.</p>	
0.1.2	<p><u>Goede ruimtelijke ordening</u></p> <p>Er moet steeds gestreefd worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.</p>	De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht maar als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.
0.1.3	<p><u>Voorschriften</u></p> <p>Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafische plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.</p>	
0.1.4	<p><u>Schaal en maatvoering</u></p> <p>De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De</p>	

	werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld.	
0.1.6	<p><u>Duurzaamheid</u></p> <p>Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd, waarbij tenminste:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestreefd wordt naar compact en zuinig ruimtegebruik; • gestreefd wordt naar een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen: voor de (te) verharde(n) delen van het terrein zal functie en materiaalgebruik duidelijk omschreven worden. Het gebruik van waterdoorlatende materialen is verplicht voor de zones die niet tot het openbaar domein behoren, behoudens de aanleg van een terras bij de woning, en behoudens genoodzaakt omwille van veiligheid of stabiliteit; • de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied wordt nagestreefd: de maatregelen en materialen die aangewend worden voor de goede waterhuishouding worden duidelijk omschreven in de vergunningsaanvraag; • efficiëntie energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie wordt nagestreefd; • in de vergunningsaanvraag moet worden aangetoond dat er gestreefd wordt naar het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen. 	
0.1.7	<p><u>Archeologisch erfgoed</u></p> <p>De toegelaten activiteiten binnen het plangebied moeten rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologisch erfgoed.</p>	Het plangebied is volgens de lokale archeologische advieskaart gelegen in 'zone met advies'.
0.1.8	<p><u>Integraal waterbeheer</u></p> <p>In alle bestemmingszones zijn handelingen toegelaten in functie van de retentie en infiltratie van hemelwater en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater. Tenzij expliciet omschreven in de voorschriften van de betrokken zone, is de inrichting ervan vrij, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgeving.</p> <p>Stedenbouwkundige vergunningen kunnen enkel verleend worden wanneer uit de vergunningsaanvraag onvoorwaardelijk blijkt dat er geen</p>	De gewestelijke verordening inzake hemelwater blijft bij inwerkingtreding van het RUP onverminderd van toepassing.

	<p>negatieve impact bestaat voor het waterbeheer. Dit houdt in dat regenwaterafvoer zoveel mogelijk beperkt wordt door opvang en hergebruik en dat er voldoende mogelijkheden aangewend worden om het water in de grond te laten infiltreren.</p> <p>Bij de aanleg van verhardingen dient steeds voldoende ruimte voor water gecreëerd te worden. Bij de dimensionering hiervan moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar.</p> <p>Conform het advies van de Nieuwe Polder van Blankenberge moet bij elk project een buffervolume voorzien worden, berekend volgens de norm 330 m³/ha verharde oppervlakte voorzien van een vertraagde afvoer met een ledigingsdebiet van maximaal 10l/sec/ha en dit naast de verplichte aanleg van regenwaterputten.</p>	
<p>0.1.9</p>	<p><u>Wijze van meten</u></p> <p>Bouwhoogte:</p> <p>De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot de bovenkant van de nok bij hellende daken, de bovenkant van de kroonlijst bij platte daken. Het referentiepeil ligt maximum 0,40 m hoger dan het gemiddelde hoogtepeil van het openbaar domein op de rooilijn ter hoogte van het betreffende perceel. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het referentiepeil en de bovenkant van de kroonlijst. Een bouwlaag waarin een woonfunctie wordt ondergebracht heeft een maximale hoogte van 3,00 m.</p> <p>Een bouwlaag waarin een commerciële functie, horeca of kantoor wordt in ondergebracht, heeft een maximale hoogte van 4,00 m. Uitzonderingen op de hoogte van deze bouwlagen zijn toegestaan in het geval het de renovatie van oudere gebouwen betreft, waarbij de hoogte van de bestaande bouwlagen mogelijks hoger is dan de in het voorgaande weergegeven maximale hoogtes.</p> <p>Een bouwlaag waarin een parking voor bussen wordt in ondergebracht heeft een maximale hoogte van 5,00 m.</p> <p>Bouwdiepte:</p>	

	De diepte van de gebouwen wordt gemeten vanaf de voorbouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.	
0.1.10	<p><u>Kwaliteit:</u></p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke of bebouwde context, verenigbaarheid met de woonfunctie, kwalitatieve inrichting van zowel bebouwde als niet-bebouwde delen, afstemming op het schaalniveau van de omgeving en de impact op de verkeerssituatie.</p> <p>Voor de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het belangrijk dat de aanvrager aantoont dat voldoende aandacht werd besteed aan deze kwaliteitscriteria.</p>	
Artikel 1.	Algemene bepalingen	
1.1	Definities	
1.1.1	<p>Ten behoeve van de leesbaarheid wordt volgende verklarende begrippenlijst gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 45°-regel: Dit betekent dat de horizontale afstand van een constructie tot de perceelsgrens minimaal gelijk is aan de kroonlijsthoogte van die constructie. • Bebouwingspercentage: Het bebouwingspercentage is de verhouding van de bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele-economische eenheid vormen) tegenover de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent. Verhardingen en ondergrondse constructies worden niet meegerekend in het bebouwingspercentage. • Bestaande toestand: De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in een gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van het RUP. De bestaande, vergunde toestand en bestemming kan ten allen tijde behouden blijven. Indien een 	

	<p>nieuwe toestand of bestemming gecreëerd wordt zal deze getoetst worden aan onderhevig RUP.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestemming: Het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kavelddeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld. • Bijgebouw: Het bouwwerk of gebouw dat los staat van het hoofdgebouw, en niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen en voertuigen die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan. • Bouwdiepte: De diepte in meter tussen de uiterste voorgevel gelegen aan de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten, inclusief balkons en/of terrassen. • Bouwhoogte: De bouwhoogte van een bestaand gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel. Bij nieuwbouw, waar de hoogte wordt opgegeven in bouwlagen, wordt aan elke bouwlaag een normatieve hoogte van 3,00 m toegekend. Bij handelszaken, stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, nijverheidsgebouwen en industriegebouwen, wordt voor de begane grond de normatieve hoogte bepaald op 4,00 m, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 0,40 m hoger mag gerekend worden dan het peil van het voetpad. Het aantal bouwlagen wordt berekend op basis van de afstand tussen de inkomdorpel en het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 0,40 m hoger mag gerekend worden dan het peil van het openbaar domein. • Hoofdbestemming: De hoofdbestemming van een bouwzone is deze waarvoor meer dan 50% van de vloeroppervlakte bestemd is voor de vooropgestelde bestemming. • Nabestemming: Een bestemming die na verloop van tijd in werking treedt of op een bepaald tijdstip de oorspronkelijke bestemming vervangt. • Rooilijn: De grens tussen het openbaar domein en de 	
--	---	--

	<p>aanpalende eigendommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Terreinbezetting of bebouwingspercentage: De verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of kavel ten aanzien van de oppervlakte van het globale terrein of de kavel. • Voortuin / voortuinstrook: De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruijnte tussen het openbaar domein en de hoofdfunctie van de gebouwen. Afsluitingen worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen met een maximale hoogte van 0,60 m of levend groen met een hoogte van maximaal 1m. Er kunnen geen volumes geplaatst worden in de voortuin tenzij expliciet vermeld wordt dat dit wel kan. Bij garages gelegen beneden de begane grond mag de oprit naar de openbare weg slechts een maximale helling van 4% hebben over een afstand van minstens 5,00m vanaf de rooilijn onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder. • Zijtuin / zijtuinstrook: onbebouwd perceelsdeel gelegen tussen de zijgevelbouwlijn van het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens, met uitzondering van het gedeelte vóór de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw (voortuin / voortuinstrook); • Zone: het op het plan omlijnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is. • Zonegrens: grens tussen twee bestemmingszones. 	
<p>1.1.2</p>	<p><u>Inrichtingsstudie</u> Een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige vergunning voor een project met een belangrijke ruimtelijke impact, moet een inrichtingsstudie bevatten. De inrichtingsstudie wordt opgemaakt op schaal 1/250 en geeft de volledige betreffende zone aan met aanduiding van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing • ontsluitingswegen, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers 	<p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande, aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>

	<p>en/of voetgangers)</p> <ul style="list-style-type: none"> • situering en types van openruimten • inventarisatie van bestaande waardevolle groenelementen • situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen • inplanting van kleinschalige infrastructuur • de relatie met de omliggende percelen en infrastructuren (wegen en water) • de eventuele fasering in de realisatie van het gebied. <p>Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> • oriëntatie en bezonning • privacyaspecten • diversiteit van aanbod • kwalitatieve aanleg publiek domein • architecturale kwaliteit • duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik. • zichtlijnen en perspectieven vanuit de omgeving • geluid producerende elementen 	
<p>1.1.3</p>	<p><u>Mobiliteitsnota</u> Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een wordt een mobiliteitsnota gevoegd.</p> <p>De mobiliteitsnota geeft minstens een toelichting bij de te verwachten verkeersbewegingen (aard, aantal, tijdstip) van bezoekers en personeel en geeft aan of er voldoende parkeerplaatsen en voldoende comfortabele fietsenstallingen zijn voorzien.</p>	<p>Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid in functie van de beoordeling van de aanvraag.</p>
<p>1.1.4</p>	<p><u>Inplantingen van openbaar nut</u> Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.</p> <p>Mogelijke constructies:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemeen nut 	

gemeentelijk RUP Kasteel Noreburg

	<ul style="list-style-type: none"> • elektriciteitscabines • telefooncabines, bushokjes, schuilhokjes 	
1.1.5	<p><u>Geluidswerende maatregelen</u> Geluidswerende maatregelen zijn steeds in alle zones mogelijk.</p>	
1.1.6	<p><u>Publiciteit</u> De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.</p>	
1.1.7	<p><u>Bestaande gebouwen en functies</u> De bestaand, vergunde geachte en niet verkrotte gebouwen die bij het van kracht worden van dit RUP bepaalde voorschriften van afmetingen of bezettingsgraad overschrijden of niet voldoen aan de inrichtingsvoorschriften, kunnen met behoud van de bestaande afmetingen, inplantingsplaats of bezettingsgraad verbouwd worden voor zover ze géén hinder genereren ten opzichte van de omgeving.</p> <p>Bij uitbreidingen of herbouw van een gedeelte van het gebouw of van het gehele gebouw, gelden de regels van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP en moeten de inrichtingsvoorschriften van dit RUP gerespecteerd worden.</p> <p>Indien een gebouw door overmacht volledig wordt vernietigd, dan moet bij herbouw de bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. Indien een gebouw door overmacht gedeeltelijk wordt vernietigd, dan kan een gebouw op dezelfde plaats worden herbouwd en dit binnen het oorspronkelijke volume.</p> <p>De bestaande vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.</p>	

Artikel 1. Zone voor recreatie en sport



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

1.1	Bestemming	
1.1.1	<p>De volgende bestemming is binnen dit gebied toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • (watergebonden) sport <p>Nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reca in kader van sport • Ondersteunende functies aan de sportfunctie • Toeristisch-recreatieve functies • Conciërgewoning <p>De volledige zone valt binnen een reservatiegebied voor de verbreding van het kanaal cf. het gewestplan. Door de ligging in reservatiegebied is er een risico op onteigening met afstand van meerwaarde. Dit wil zeggen dat de toekomstige ingrepen of bouwprojecten niet vergoed zullen worden.</p>	<p>De bestaande roeiclub KRB Brugge moet kunnen blijven functioneren op zijn bestaande locatie.</p> <p>Als ondersteunende functies is er administratie maar ook een feestzaal en bar die mogelijkheid bieden voor de organisatie van een feest, seminarie, opleiding of vergaderingen. De vergaderzaal op het 2de verdiep biedt ruimte voor vergaderingen tot 16 personen.</p> <p>De gebouwen zijn gelegen in een individueel te optimaliseren buitengebied waardoor het huishoudelijk afvalwater via een IBA dient geloosd te worden</p>
1.2	Inrichting	
1.2.1	<p>Plaatsing van de gebouwen en constructies</p> <p>De bestaande en vergunde bebouwing kan behouden blijven. Enkel voor de bootloodsen kan een uitbreiding.</p> <p>Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de algemene ontwikkeling van het gebied, wordt een globale inrichtingsstudie gevoegd.</p> <p>Bouwworm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • vrij 	<p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten. Aan de hand van de globale 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>Ontsluiting van nieuwe projecten gebeurt steeds in overleg met de wegbeheerder van aanpalende wegen.</p> <p>De bestaande, vergunde aanlegplaatsen kunnen ten allen tijde behouden blijven. Ook het herinrichten van de bestaande verharding van de aanlegplaatsen in kader van een</p>

	<p>Inplanting gevels:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorbouwlijn en de achterbouwlijn van de bestaande loodsen moet worden aangehouden. • 3 m tegenover de aanpalende zone 2 <p>Binnen de bouwvrije afstand tot de aanpalende zone 2 kan een doorsteek (artikel 9) tot het achterliggende Waggelwaterbos voorzien worden.</p> <p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwdiepte is vrij voor alle bebouwing, mits de maximale bebouwingsoppervlakte wordt gerespecteerd. 	<p>optimale werking is altijd mogelijk.</p>
1.2.2	<p>Terreinbezetting – bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 45% bebouwingsgraad, inclusief bijgebouwen • Minimaal 20% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven 	<p>De bestaande, vergunde parking kan ten allen tijde behouden blijven. Ook het herinrichten van de bestaande verharding van de parking in kader van een optimale werking is altijd mogelijk.</p>
1.3	<p>Bouwvoorschriften</p>	
1.3.1	<p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bestaande clubhuis 'Sport Nautique' kan in zijn bouwhoogte behouden blijven • Bouwhoogte voor de nieuwe loodsen maximaal 3 m voor de kroonlijst en een nokhoogte van 5 m 	
1.3.2	<p>Vormgeving</p> <p>Hierbij komen volgende criteria aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kwalitatief en duurzaam; • er dient voldoende aandacht besteed te worden aan de kwaliteit van het stedenbouwkundige en architecturale ontwerp, energie-efficiëntie en duurzaamheid, economische efficiëntie. • Aandacht voor het bouwkundig erfgoed en de bestaande loodsen, de vormgeving dient afgestemd te worden op het beschermd monument en de bestaande loodsen <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dakvorm vrij 	
1.3.3	<p>Materialen</p> <p>De materialisatie dient aan te sluiten bij de bestaande loodsen. In de context</p>	

gemeentelijk RUP Kasteel Noreburg

	<p>van het beschermd monument is een uniforme en verzorgde architectuur noodzakelijk. Voor alle buitengevels en de bedekking daken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen in overeenstemming met het karakter van de zone. Alle buitengevels dienen beschouwd en afgewerkt te worden als representatieve gevels.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten. 	
1.3.5	<p>Erfscheidingsen De volumes moeten zoveel mogelijk afgeschermd worden door middel van een groenbuffer. Zie overdruk buffer/landschappelijk inkleding.</p>	
1.3.6	<p>Garages – parkeren</p> <p>De behoefte aan parkeerplaatsen dient op eigen terrein te worden voorzien.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bezoekers parkeren moet gegroepeerd bovengronds • Laad- en losplaatsen moeten voorzien worden 	<p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen vormt de basis voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen. Het voorzien van ondergrondse parkeergarages is toegelaten voor zover de toegangshellingen geen onveilige situaties creëren.</p> <p>Een mobiliteitsstudie dient toegevoegd aan dit project waarbij heel duidelijk de bestaande parkings op gebied van bezetting worden in kaart gebracht en verder de visie van de bezetting van de nieuwe parkings wordt geïntegreerd in een totale toekomstvisie rond parkeren op de site, zonder het parkeren op de aanpalende gronden te hypothekeren. Hierop dient de nieuwe aanvoer en afvoer van wagens in kaart gebracht, zowel op gebied van maximum capaciteit op piekuren als op de verschillende tijdstippen van zowel een weekdag, een woensdagnamiddag als een weekenddag.</p>

Artikel 2. Zone voor natuurgebied



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

3.1	Bestemming	
3.1.1	<p>Binnen de zone dient een ruimtelijk kwalitatief geheel ontwikkeld te worden binnen een samenhangend totaalconcept als stadspark met een sterke en herkenbare identiteit, gelinkt aan het Waggelwaterbos.</p> <p>Overall binnen de zone zijn volgende functies toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Natuurbehoud • Openbare groene ruimte • Zachte recreatie en speelbos <p>De volledige zone valt binnen een reservatiegebied voor de verbreding van het kanaal cf. het gewestplan. Door de ligging in reservatiegebied is er een risico op onteigening met afstand van meerwaarde. Dit wil zeggen dat de toekomstige ingrepen of bouwprojecten niet vergoed zullen worden.</p> <p>Binnen de zone voor natuurgebied liggen twee bestaande woningen., aangeduid op het grafisch plan met volgend symbool:</p> <p style="text-align: center;"> (overdruk – symbolisch)</p> <p>De bestaand, vergunde en niet verkrotte woningen kunnen worden herbouwd en/of een beperkte uitbreiding van maximaal 10 % volume. Enkel wonen als bestemming.</p> <p>Wat betreft de bijgebouwen kunnen de bestaand, vergunde en niet verkrotte volumes van de aangeduide woningen behouden en eventueel verbouwd worden binnen de bestaande footprint en volume. Hiervoor is er geen uitbreiding voorzien.</p>	<p>De zone is bestemd voor de aanleg van groenzones. De natuurwaarden binnen deze zone staan altijd voorop De bestemming heeft betrekking op o.a. het inrichten van groene ruimten en beplanting, het voorzien van straatmeubilair, het realiseren van de noodzakelijke toegangen en ontsluiting voor niet gemotoriseerd verkeer als het aanleggen van nutsvoorzieningen en leidingen.</p> <p>De groenzones moeten zo veel mogelijk uit inheems materiaal bestaan. Gezien de ligging van het plangebied in natuurgebied worden de mogelijke invullingen in de open ruimte beperkt, zeker naar verharding en constructies toe.. Het inrichten van de open ruimte als een natuurlijk speelbos en met zachte recreatie, zonder veel bijkomende toestellen (max 50m² in totaal) is mogelijk. Ook een fit-o-meter en Finse piste, hondenloopweide horen tot de mogelijkheden. Outdoor fitnessstoestellen en een petanquebaan zijn niet mogelijk.</p> <p>De weide tussen de kasteelsite en solitaire huizen zou deels behouden kunnen blijven en ingericht – beheerd worden – in functie van de vleermuizen. Dit door in te zetten op extensief maai- en grasbeheer, het bloemenrijker maken, kleine groepen bomen en struiken aanplanten en een poel aanleggen</p> <p>De twee bestaande woningen kunnen worden behouden maar blijven in principe zonevreemd en vallen ook binnen de reservatiedienstbaarheidszone voor de verbreding van het kanaal. Om die reden is het niet opportuun om veel uitbreidingsmogelijkheden toe te laten.</p> <p>De gebouwen zijn gelegen in een individueel te optimaliseren buitengebied waardoor het huishoudelijk afvalwater via een IBA dient geloosd te worden</p>

	<p>Bouwvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bouwen in halfopen. De gebouwen dienen de bebouwingsvorm met halfopen bebouwing te handhaven. <p>Inplanting voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aansluitend op de voorbouwlijn van de aanpalende en vergunde bebouwing onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder <p>Inplanting zijgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afstand tot zijdelingse perceelgrens 0 of 3 meter • Bouwdiepte is vrij <p>Bouwhoogte: De bouwhoogte bedraagt maximaal 2 volledige bouwlagen, exclusief een hellend dak dat als nuttige ruimte kan ingericht worden, of een accentvolume binnen het toegelaten dakgabariet indien een plat dak wordt gerealiseerd.</p>	
3.2	Inrichting	
3.2.1	<p>Bebouwing en monoliet verhardingen zijn niet toegestaan binnen de zone 2 met uitzondering van de twee aangeduide woningen.</p> <p>Zachte functies kunnen gebruik maken van de infrastructuur en gebouwen binnen de aanliggende zones 1 en 3.</p>	

Artikel 3. Zone voor park (Kasteel en hoeve)



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

4.1	Bestemming	
4.1.1	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> • groen en aan het groen ondersteunende activiteiten • gemeenschapsvoorzieningen • wonen, meergezinswoning is beperkt toegestaan. • park • kleinschalige (kamer gerelateerd) toeristisch logies' • reca <p>De volledige zone valt binnen een reservatiegebied voor de verbreding van het kanaal cf. het gewestplan. Door de ligging in reservatiegebied is er een risico op onteigening met afstand van meerwaarde. Dit wil zeggen dat de toekomstige ingrepen of bouwprojecten niet vergoed zullen worden.</p> <p>Binnen de zone voor park (Kasteel en hoeve) is er een symbolische aanduiding</p> <p style="text-align: center;">P (overdruk – symbolisch)</p> <p>Er kunnen maximaal 20 parkeerplaatsen komen op de locatie van de indicatief aangegeven zone voor parking. Het aantal parkeerplaatsen zal bepalend zijn voor de capaciteit en invulling van de bestemming binnen zone 3.</p> <p>Om het groene karakter te behouden moeten alle parkeerplaatsen aangelegd worden in grasdallen of waterdoorlatende materialen.</p>	<p>Herwaarderen van de grachten en de lusttuin horende bij het kasteel staan voorop. Alle ingrepen in de zone voor park dienen de herwaardering van de grachten, lust- en moestuin, en boomgaard als uitgangspunt te nemen. Nieuwe elementen dienen terug te gaan op historische parkaanleg en mogen deze niet verstoren.</p> <p>De bestemmingen zijn enkel toelaatbaar indien ze geen afbreuk doen aan het aanwezige waardevol bouwkundig erfgoed. Enkele woongelegenheden mogelijk als deze worden geconcipieerd met respect voor de erfgoedwaarde van het betreffende pand.</p> <p>De gebouwen zijn gelegen in een individueel te optimaliseren buitengebied waardoor het huishoudelijk afvalwater via een IBA dient geloosd te worden</p> <p>De parking moet komen in de zone die vandaag reeds 'aangetast is' door bestaande verharding en parkeerplaatsen.</p>
4.2	Inrichting	

gemeentelijk RUP Kasteel Noreburg

<p>4.2.1</p>	<p>Globale parkaanleg Binnen de groenzone in functie van het spontaan recreëren zijn alle werken en handelingen toegelaten die bijdragen tot het groene karakter en het recreatief gebruik van de groene zones. De inrichting van de zone is gericht op verblijfskwaliteit en toegankelijkheid waar speciale aandacht besteed wordt aan de relatie van het park met de aangrenzende bebouwing en openbare wegen met groene inrichting.</p> <p>Alle werken die betrekking hebben op de inrichting van het gebied als park of op de verbetering van de waterhuishouding, zijn toegelaten. Wijzigingen die invloed uitoefenen op de waterhuishouding moeten steeds kaderen binnen de globale problematiek van de waterbeheersing in de omgeving.</p> <p>Alle werken/inrichtingen i.f.v. fietsinfrastructuur zijn toegelaten.</p>	<p>Ook in de bestaande groene restructies wordt recreatief medegebruik gestimuleerd.</p> <p>Bijvoorbeeld wandel- en fietspaden, fietsenstallingen, meubilair, speeltuigen, schuilhut...</p> <p>Verblijfskwaliteit impliceert onder andere het werken met openheid en geslotenheid, zichtassen, verschillende sferen etc.</p> <p>Het is belangrijk om het bestaande karakter te behouden en tegelijkertijd complementair te maken. De visuele relatie tussen de omgeving en het Kasteel Noreburg moet behouden blijven.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>Terreinbezetting - bebouwingspercentage Alle constructies zijn verboden, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij de bestaande, vergunde bebouwing kan een beperkte en noodzakelijke uitbreidingen en dit uitsluitend om de eventuele bestemmingsaanpassing haalbaar te maken; • De historische serre kan herbouwd worden naar oorspronkelijk model (circa 30 m²); • Een maximale verharding voor de terrassen van 200 m² voor het kasteel en 200 m² voor de hoeve, dit naast de strikt noodzakelijke verharding om de panden te betreden; • Een maximale, geclusterde parking voor 20 wagens; • Kleine constructies t.b.v. openbare nutsvoorzieningen (bushokjes, postbussen, straatmeubilair e.d.); • Kleinschalig parkmeubilair (zitbanken, verlichting, speeltoestellen, e.d.); 	<p>Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld een trapkoker ten behoeve van de brandveiligheid en toegankelijkheid indien men meerder woonunits en/of toeristische logies wenst te voorzien.</p> <p>Bij het verbouwen en eventueel uitbreiden van het kasteel Noreburg en/of de hoeve/boerenwoning en het herbouwen van de historische serre is overleg met de dienst Monumentenzorg en Onroerend Erfgoed noodzakelijk voorafgaand het indienen van een bouwaanvraag.</p>
<p>4.3</p>	<p>Bouwvoorschriften</p>	
<p>4.3.1</p>	<p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behoud van bestaande bebouwing staat voorop en is richtinggevend. 	

gemeentelijk RUP Kasteel Noreburg

4.3.2	Terrein en reliëf Reliëfwijzigingen worden tot een minimum beperkt. Met uitzondering van de reliëfwijzigingen nodig voor het inrichten van fiets- en wandelpaden zijn er in deze zone enkel reliëfwijzigingen mogelijk van maximaal plus of min 1,00 m tegenover het bestaande maaiveld.	
4.3.3	Garages – parkeren Reeds vergunde parkings kunnen behouden blijven	De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen vormt de basis voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.

OVERDRUKKEN

Artikel 4. Overdruk aan te leggen waterweg



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

5.1.	Bestemming	
5.1.1.	Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterweginfrastructuur en aanhorigheden	
5.2.	Inrichting	
5.2.1.	<p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokale wegenis, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de vergunningen die afgeleverd worden tijdelijke vergunningen zijn of verbouwingswerken van gebouwen kunnen enkel worden toegelaten na de onderschrijving van een notariële akte van afstand van meerwaarde.</p>	

Artikel 5. Overdruk reservatiegebied




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

6.1.	Bestemming	
6.1.1.	Het gebied aangeduid in overdruk is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van waterweginfrastructuur en aanhorigheden.	
6.2.	Inrichting	
6.2.1.	<p>In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokale wegenis, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de vergunningen die afgeleverd worden tijdelijke vergunningen zijn of verbouwingwerken van gebouwen kunnen enkel worden toegelaten na de onderschrijving van een notariële akte van afstand van meerwaarde.</p>	

Artikel 6. panden met architectuurhistorische waarde

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

7.1.	Bestemming	
7.1.1.	 (overdruk – symbolisch) Panden met architectuurhistorische waarde	Clublokaal van roeiclub of ‘Sport Nautique’
7.2.	Inrichting	
7.2.1.	Deze gebouwen hebben een architectuurhistorische waarde. <u>Pand A - sport Nautique"</u> Het clubhuis van de roeiclub KRB Brugge is een breedhuis van drie traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak met een geringe helling en ver uitstekende dakrand met gekartelde bebording bedekt met Vlaamse pannen. De onderbouw is voorzien van grote poorten en de verdieping zijn toegankelijk via twee steektrappen die uitkomen op het brede balkon met houten leuningen. De vormgeving en materialisatie van de eventuele nieuwe loods dient aan te sluiten bij de bestaande loodsen. In de context van het beschermd monument is een uniforme en verzorgde architectuur (cfr. de bestaande loodsen) noodzakelijke. <u>Pand B - kasteel Noreburg</u> Het kasteel, met 19de-eeuws uitzicht, is een dubbelhuisopstand van vijf traveeën en drie bouwlagen onder schilddak en heeft bepleisterde en beschilderde lijstgevels die zijn opengewerkt op de begane grond met rondboogvensters. Het kasteel staat prominent in een lusttuin/kasteeltuin met rechthoekige plattegrond binnen de omwalling met grachten. Net ten westen van de omwalling ligt een boomgaard en moestuin waarvan serre/ broeikas binnen de omwalling ligt. Omwille van de bovenstaande waarden moet extra aandacht uitgaan naar de volgende mogelijke aanwezige erfgoedelementen: bunker, ijskelder,	Onder gebouwen met architectuurhistorische waarde worden gebouwen of constructies verstaan die zich onderscheiden in hun omgeving door een combinatie van volgende criteria: <ul style="list-style-type: none"> - erfgoedwaarde (historische, artistieke, industrieel-archeologische, volkskundige, wetenschappelijke of algemeen socio-culturele waarde); - gaafheid binnen een bepaalde architectuur; - typologie; - zeldzaamheidswaarde; - homogeniteit; - waardevol interieur(elementen); - ruimtelijke context; - ... Deze worden voorgelegd en geadviseerd door de dienst Ruimtelijke Ordening van de Stad.

	<p>hekipijlers (vooraan de dreef), muur, walgracht.</p> <p><u>Pand C - boerenarbeiderswoning</u> De hoeve bestaat uit een laag volume met witgeschilderde lijstgevels onder een zadeldak dat bedekt is met Vlaamse pannen gevat tussen twee puntgevels. Het geheel is afgewerkt met bakstenen sierlijstje. Naast het hoofdvolume staan nog een bijhorende schuur en stal, beiden onder zadeldak bedekt met Vlaamse pannen</p> <p>Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten in functie staan van een maximaal behoud van het authentieke karakter, de architectuur- en/of (kunst)historische waardevolle elementen (zowel exterieur als interieur) met voldoende aandacht voor het behoud van de omringende context</p>	
--	--	--


Artikel 7. buffer/landschappelijke inkleding

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

8.1.	Bestemming	
8.1.1	Buffer/landschappelijke inkleding  [symbolische aanduiding]	De overdruk geeft symbolisch aan waar een groenbuffer om een randafwerking ten opzichte van de open ruimte moet worden voorzien.
8.2	Inrichting	
8.2.1	De groenbuffers moeten effectief aangelegd worden als een randzone met een uitgroeiende struikbeplanting met waar mogelijk een uitgroei breedte van 3 meter, waar mogelijk op minimum 3 rijen breed. De tussenplantafstand in de rijen bedraagt 1,50 m. Langs de serre moet de groeihoogte, snoeihoogte op minimum 1,80 m voorzien worden en maximum 2,20 m en één rij bosgoed met een plantafstand van 1,50 m.	


Artikel 8. Overdruk dreef

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

9.1.	Bestemming	
9.1.1.	 (overdruk – symbolisch) Historische dreef	
9.2.	Inrichting	
9.2.1.	De dreef moet optimaal behouden blijven. Het rooien van individuele bomen of de volledige dreef blijft belast met een kapvergunning. Hierin kan een heraanplant vastgelegd worden.	

Artikel 9. doorsteek

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

9.1.	Bestemming	
9.1.1.	<p style="text-align: center;">  (overdruk – symbolisch) </p> <p>De gronden opgenomen in het tracé zijn bestemd in functie van zacht verkeer (fietsers, voetgangers, ...). Gemotoriseerd verkeer is niet toegestaan, behoudens verkeer in functie van beheer. De doorsteek moet geïntegreerd zijn binnen de open ruimte en enkel dienen voor recreatief gebruik van de zone en het achterliggende bos. Het indicatief tracé wordt aangegeven op het grafisch plan,. De ligging is vrij te kiezen, de aanduiding van de locatie van het tracé is richtinggevend.</p>	<p>De pijl geeft symbolisch aan waar verbindingen voor langzaam verkeer mogelijk zijn. De exacte ligging is niet bepaald.</p>
9.2.	Inrichting	
9.2.1.	<p>De fiets- en voetgangersverbinding voldoen aan volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • heeft een minimale vrije breedte van 1,5 m; • kan niet gebruikt worden door gemotoriseerd verkeer; • het tracé is continu, over de dode zijarm kan een beperkte brugconstructie komen; • toegankelijk voor mensen met een handicap; • voldoende verlicht; • nooit ingesloten tussen twee gesloten wanden; 	