

224

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Buffer Dudzele

II verordenende voorschriften

ontwerp maart 2015, definitief vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 31 maart 2015
RUP_31005_214_00224_00001

Sofie Haspeslagh, arch. g.s.a. wnd. hoofd van dienst sector noord
Ans Vanhevel, ruimtelijk planner
Eddie De Roose, technisch hoofdmedewerker

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Buffer Dudzele (gemeente Brugge)

**Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP / DEP / 15 / 174,
Brugge, 11/06/2015**

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De voorzitter (wd),
(Get.) Guido DECORTE

Voorlopig vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 21 oktober 2014

Namens Johan Coens, Stadssecretaris
i.o. de bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

André VAN NIEUWKERKE

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 17 november 2014 tot en met 15 januari 2015

Namens Johan Coens, Stadssecretaris
i.o. de bureauchef

De Burgemeester

Eddy FRANCKAERT

Renaat LANDUYT

Definitief vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 31 maart 2015

Namens Johan Coens, Stadssecretaris
i.o. de bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

André VAN NIEUWKERKE

Ans VANHEVEL, ruimtelijk planner

Inhoud

Artikel 0 Algemene bepalingen 2

Artikel 1 Zone 1 – zone voor afstandsbuffer 5

Artikel 2 Zone 2 – zone voor landelijk wonen11

Artikel 3 Zone 3 – zone voor landelijk wonen in de enge zin14

Artikel 4 Zone 4 - zone voor openbare wegenis16

Artikel 5 zone met (stads-)landschappelijke waarde16

Artikel 6 gebouwen met architectuurhistorische waarde17

Artikel 7 voetgangersverbinding18


Artikel 8 fiets- en voetgangersverbinding18

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

Artikel 0.	Algemene bepalingen	
0.1	Algemene voorschriften	
0.1.1	<u>Goede ruimtelijke ordening</u> 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.	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.
0.1.2	<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 verbouwingen en nieuwbouw dienen de verordenende voorschriften van dit RUP gerespecteerd te worden.	
0.1.3	<u>Inplantingen van openbaar nut</u> Het oprichten van infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming of inrichtingsvoorschriften. De inplanting mag de globale bestemming van de betreffende zone niet verhinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.	Voorbeeld van inplanting van openbaar nut die volgens dit voorschrift mogelijk is: elektriciteitscabine.
0.1.4	<u>Materialen</u> De materialen waarin gebouwen en constructies binnen het plangebied worden opgetrokken, dienen een evenwicht te omvatten tussen enerzijds functionaliteit en anderzijds esthetische beleving. Ze moeten qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.	

0.1.5	<p><u>Archeologisch erfgoed</u></p> <p>De toegelaten activiteiten binnen het plangebied moeten rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologisch erfgoed.</p>	<p>Het plangebied is volgens de lokale archeologische advieskaart gelegen binnen een 'zone met advies vanaf 2.500m²'. Bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning vanaf 2.500m² met een structurele wijziging van de bodem moet advies worden gevraagd aan de bevoegde archeologische dienst.</p> <p>Binnen het plangebied bevinden zich 3 gekende archeologische sites. Binnen deze sites dient bij elke aanvraag met ingreep in de bodem advies gevraagd te worden aan de bevoegde archeologische dienst.</p>
0.1.6	<p><u>Integraal waterbeheer</u></p> <p>Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn steeds toegelaten.</p> <p>Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterende deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen gekoppeld aan vertraagde afvoer.</p>	<p>De bodem in het plangebied is niet infiltratiegevoelig. Het resterende deel hemelwater (na maximaal gebruik) zal hier dus niet geïnfiltreerd kunnen worden in de ondergrond, maar zal moeten gebufferd worden gekoppeld aan vertraagde afvoer naar de RWA-riolering.</p>
0.1.7	<p><u>Woonkwaliteit, privacy, lichten en zichten</u></p> <p>De inplanting van de gebouwen moet rekening houden met de noodzakelijke woonkwaliteit, privacy en lichten en zichten van de burens. In functie hiervan kunnen bijkomende, plaatsgebonden beperkingen gelden voor de inplanting en de vorm van de bouwvolumes.</p>	
0.1.8	<p><u>Parkeerplaatsen en fietsstallingen</u></p> <p>Teneinde geen parkeeroverlast op het openbaar domein te veroorzaken, dient op eigen terrein minimaal het aantal parkeerplaatsen en fietsstallingen voorzien te worden zoals bepaald door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen.</p>	

0.2	Definities	
0.2.1	<u>Nevenbestemming</u> De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maximum 50% van de totale bruto-vloeroppervlakte bedragen.	
0.2.2	<u>Terreinbezetting</u> Terreinbezetting 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 van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent. Als bebouwde oppervlakte wordt in rekening gebracht de orthogonale projectie van de gebouwen (alle uitsteeksels zoals een balkon, luifels, ... inbegrepen) op het horizontale vlak. Verhardingen en ondergrondse constructies worden niet meegerekend bij de terreinbezetting.	Met gebouwen worden zowel hoofd- als bijgebouwen bedoeld.
0.2.3	<u>Nachtwinkel</u> Iedere handelszaak waarvan de netto-verkoopoppervlakte niet groter is dan 150 m ² , die geen andere activiteiten uitoefent dan de verkoop van algemene voedingswaren en huishoudelijke artikelen en die op duidelijke en permanente manier de vermelding "nachtwinkel" draagt.	
0.2.4	<u>reca</u> Reca staat voor restaurants en café's	
0.2.5	<u>Diensten</u> Onder diensten wordt begrepen: activiteiten gericht op een dienstverlening naar de bevolking. Onder diensten worden zowel woonondersteunende als commerciële diensten verstaan.	Onder woonondersteunende diensten worden verstaan: kinderopvang, strijkatelier, woonzorgcentrum, socio-medische dienstverlening, vrije beroepen,... Onder commerciële diensten worden verstaan: kap- en schoonheidssalon, bank, reisbureau,...)


Artikel 1.	 <p>Zone 1 – zone voor afstandsbuffer</p>	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen', subcategorie 'gemengd openruimtegebied'.</i>
1.1	Bestemming	
1.1.1	<p>Deze zone is bestemd als afstandsbuffer tussen het zeehavengebied en het dorp Dudzele. De afstandsbuffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, landschappelijke inpassing en afstand.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de inrichting en onderhoud van deze afstandsbuffer zijn toegelaten.</p> <p>Binnen deze zone zijn landbouw, landschapszorg, bosbouw, laagdynamische recreatie, natuurbehoud en waterbeheer nevensgeschikte functies voor zover ze de functie van de afstandsbuffer niet in het gedrang brengen.</p>	<p>Tussen het dorp Dudzele en het zeehavengebied wordt voorzien in een afstandsbuffer ten opzichte van de A11 en de haveninfrastructuren. Het reservatiegebied ten noorden van het dorp Dudzele werd niet mee opgenomen binnen het plangebied van dit RUP.</p> <p>In het gebied blijven meerdere werken en handelingen mogelijk die de functie van de afstandsbuffer niet in het gedrang brengen.</p> <p>Onder laagdynamische recreatie wordt begrepen: niet-lawaaierige vormen van recreatie die geen abnormale hinder genereren voor de omgeving en geen grote toeloop van personen veroorzaken. Voorbeelden hiervan zijn: wandelpaden, speelbos, speelweide, bivakplaats, barbecueplaats, fit-oviste.</p> <p>Een sportpark, tennisclub, golfterrein, permanente kampeervoorzieningen,... vallen hier niet onder.</p>
1.1.2	<p>Binnen een bestaand grondgebonden landbouwbedrijf en binnen het gebouwencomplex waarvan de gebouwen aangeduid zijn met een ●, kunnen volgende functies toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grondgebonden landbouwbedrijf - wonen (maximum één eengezinswoning per gebouwencomplex) - kantoor- of dienstenfunctie die aan het landbouwbedrijf of wonen complementair is, tot een maximum van 100 m², en waarbij de landbouw- of woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan de complementaire functie; - aan het wonen complementaire toeristisch-recreatieve verblijven tot een maximum van acht verblijfseenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café; - een nieuwe functie die betrekking heeft op volgende activiteiten of combinaties daarvan: <ul style="list-style-type: none"> o een paardenhouderij, 	<p>Met het gebouwencomplex wordt de (voormalige) boerderij in de Zwaanhofstraat nr. 1 bedoeld. Op vandaag is hierin een vergunde dierenartspraktijk gevestigd.</p>


	<ul style="list-style-type: none"> o een dierenasiel, o een dierenpension, o een dierenartsenpraktijk, o een dierenkliniek, o jeugdlogies, o een kinderboerderij, o een centrum voor dierentherapie (animal assisted therapy), o een instelling waar personen al dan niet tijdelijk verblijven en bij wijze van therapie, onderwijs, opleiding of voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt ondermeer landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen, telkens met inbegrip van de gedeelten van het gebouw of gebouwencomplex die worden aangewend voor ondergeschikte functies (handel, horeca, kantoorfunctie of diensten) die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de hoofdfunctie. De volledige vloeroppervlakte die door eventuele ondergeschikte functies (zowel binnen het hoofdgebouw als binnen de bijgebouwen) in beslag genomen wordt, is ten hoogste gelijk is aan 100 m². <p>Niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - manege - tuinaanlegbedrijf - een functie die enkel betrekking heeft op het opslaan van allerlei materialen of materieel wordt niet toegelaten 	<p>Omwille van het specifieke landschappelijk karakter van dit gebied is het niet wenselijk om hier een manege, een tuinaanlegbedrijf en/of het louter opslaan van allerlei materialen of materieel toe te laten. Deze activiteiten gaan samen met bepaalde ingrepen in het omliggend landschap die geen meerwaarde betekenen voor het buffergebied en die als storend ervaren worden.</p>
1.1.3	<p>Binnen het gebouwencomplex waarvan de gebouwen aangeduid zijn met een ●, kunnen onder bepaalde voorwaarden volgende functies toegelaten worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gemeenschaps- en nutsvoorzieningen - socio-culturele voorzieningen <p>In ondergeschikte functie kan hierbij een reca-functie worden toegelaten met een maximale vloeroppervlakte van 150m².</p> <p>Dit wordt enkel toegelaten indien aan alle onderstaande voorwaarden</p>	<p>Het "Cathemgoed" is de naam voor het buffergebied dat ten noorden van de woonkern zal worden ingericht in uitvoering van het landinrichtingsproject A11 (VLM ism Stad Brugge). In de syntheseschets (het resultaat van een participatieproces met de bevolking van Dudzele) wordt het gebied ten westen van de Zwaanhofstraat ingericht als zone met de meest actieve elementen (avontuurlijk speelterrein, bbq, ...). Het gebouwencomplex waarvan de gebouwen aangeduid zijn met een ● paalt hieraan. Hierdoor heeft het potenties om mee betrokken te worden in het Cathemgoed-verhaal. Daarom kunnen hier ook gemeenschaps-, nuts- en</p>

	<p>is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze gevraagde activiteiten zijn gekoppeld aan activiteiten binnen het Cathemgoed en staan niet op zichzelf, - de schaal en ruimtelijke impact van deze activiteiten mag de draagkracht van de omgeving niet overschrijden, - de parkeerdruk kan op eigen terrein worden opgevangen, - de ontsluiting van deze activiteiten voor gemotoriseerd verkeer mag niet gebeuren via de wijk Dudzeels Opperhof en Neerhof. 	<p>socio-culturele voorzieningen toegelaten worden indien deze een link hebben met de activiteiten binnen het Cathemgoed. Hiertoe krijgt het ook beperkte uitbreidingsmogelijkheden: zie art.1.2.2.</p> <p>Het ontsluiten van het Cathemgoed voor gemotoriseerd verkeer via de aanpalende verkavelingen Dudzeels Opperhof en Neerhof is niet wenselijk. Het profiel van deze straat is aangepast aan zone 30 en lokaal verkeer.</p>
1.2	Inrichting	
1.2.1	<p>Inrichtingsstudie</p> <p>Bij aanvragen voor de aanleg en inrichting van de afstandsbuffer tussen het dorp Dudzele enerzijds en de A11 en/of haven anderzijds moet een inrichtingsstudie toegevoegd worden.</p> <p>Hierbij moet maximaal rekening gehouden worden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bestaande landschappelijke structuren • inpassing binnen de open ruimteverbinding tussen de twee poldercomplexen met een kenmerkend halfopen polderlandschap <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 goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project 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 maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag en wordt zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<p>Hoe de afstandsbuffer wordt vormgegeven, moet deel uitmaken van een inrichtingsstudie.</p> <p>Voorbeelden van bestaande landschappelijke structuren zijn de bestaande (knot)bomenrijen, historische graslanden met microreliëf, houtkanten, rietkragen, poelen, grachten,....</p> <p>Ten noorden van Dudzele is een project voor visuele buffering opgestart door de VLM i.s.m. Stad Brugge. Dit project kreeg de naam: het Cathemgoed. Het verzachten van de visuele verstoring van de wand en geluidsschermen langs A11 door het plaatsen van groenstructuren aansluitend bij de bestaande landschappelijke structuur t.h.v. Dudzele is een bindende milderende maatregel die opgelegd werd bij de project-MER voor de aanleg van de AX. Daarnaast werd landschapsinrichting en speelzone gekoppeld aan de Zwaanhofstraat aangegeven als een niet-bindende milderende maatregel.</p>



1.2.2	<p>Bebouwing en constructies</p> <p>Het oprichten van bijkomende gebouwen en constructies wordt binnen deze zone niet toegelaten, uitgezonderd onderstaande mogelijkheden:</p> <p>a) Bij het gebouwencomplex bestaande uit de gebouwen aangeduid met ●, kan in functie van art. 1.1.3. een uitbreiding toegelaten worden, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de uitbreiding beperkt wordt tot maximum 15% van het bestaand bouwvolume, - de vormgeving en het materiaalgebruik van deze gebouwen architecturaal en landschappelijk geïntegreerd zijn; - nieuw op te richten volumes ruimtelijk één geheel vormen met de bestaande volumes. <p>b) Bestaande grondgebonden landbouwbedrijven kunnen uitbreiden indien dit noodzakelijk is voor de verdere exploitatie als grondgebonden landbouwbedrijf, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bij de inplanting van de bijkomende gebouwen specifieke aandacht uitgaat naar landschappelijke integratie; - de vormgeving en het materiaalgebruik van deze bijkomende gebouwen architecturaal en landschappelijk geïntegreerd zijn; - nieuw op te richten volumes ruimtelijk één geheel vormen met de bestaande volumes. <p>c) Voor zover de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden kan het aanbrengen van volgende kleinschalige infrastructuur worden toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, (natuur)educatieve of recreatieve functie van het gebied. - kleinschalige infrastructuur voor de grondgebonden landbouw. Behoudens hagen en sloten zijn enkel wijdmazige afsluitingen toegelaten. <p>d) Binnen de huiskavel van een hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte woning én binnen een straal van 30 meter van deze woning zijn:</p>	<p>Het gebied vormt een belangrijk onderdeel in de open-ruimteverbinding ten zuiden van de achterhaven, tussen haven en stad, die het poldergebied ten oosten van het Boudewijnkanaal verbindt met het poldergebied ten westen ervan. Gezien het open houden van deze open-ruimteverbinding belangrijk is, worden geen bijkomende gebouwen toegelaten.</p> <p>Op dit principe wordt een uitzondering gemaakt voor:</p> <p>a) het gebouwencomplex bestaande uit de gebouwen aangeduid met ●, indien hier een project gerealiseerd wordt dat in relatie staat met de activiteiten binnen het "Cathemgoed".</p> <p>b) bestaande grondgebonden landbouwbedrijven, indien dit noodzakelijk is voor de verdere exploitatie als grondgebonden landbouwbedrijf. Bij de vergunningsaanvraag dient de noodzaak hiertoe duidelijk gemotiveerd te worden.</p> <p>Onder bestaand bouwvolume wordt begrepen: het bouwvolume op het ogenblik van de goedkeuring van dit RUP.</p> <p>Onder uitbreiden wordt ook het oprichten van nieuwe losstaande volumes begrepen. De nieuw op te richten volumes moeten wel ruimtelijk één geheel vormen met de bestaande volumes.</p> <p>Voorbeelden van kleinschalige infrastructuur voor de sociale, (natuur)educatieve of recreatieve functie van het gebied: picknickplaats, barbecueplaats, informatieborden, toegangspoortjes, afsluitingen, knuppelpaden, vogelkijkhutten, zitbanken, fietsenstallingen, vuilnisbakken, inrichtingen voor speelbossen en speelweiden zoals klim- en speeltuigen, fit-o-piste,... Infrastructuur voor hoogdynamische dagrecreatie of verblijfsrecreatie is uitgesloten (sportpark, tennisclub, golfterreinen, permanente kampeervoorzieningen,...).</p> <p>Voorbeelden van kleinschalige infrastructuur voor de grondgebonden landbouw: schuilhokken (cfr. de vigerende wetgeving), wijdmazige afsluitingen, houten vangkralen,... Afsluitingen volledig in hout vallen hier niet onder.</p>
-------	--	---

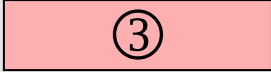
	<ul style="list-style-type: none"> - tot maximaal 80m² niet-overdekte constructies toegelaten, - niet voor verblijf bestemde bijgebouwen toegelaten tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m². <p>De inplanting van windturbines is niet toegelaten.</p>	<p>In de verordenende voorschriften worden geen bepalingen opgenomen over de zonevremde woningen en constructies. Hiervoor wordt verwezen naar de basisrechten voor zonevremde woningen en constructies zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening</p>
1.2.3	<p>Parking</p> <p>Ter hoogte van de symbolische aanduiding "P" in overdruk kunnen parkeerplaatsen in functie van het recreatief medegebruik van het buffergebied toegelaten worden.</p> <p>De aanleg en inrichting moeten gebeuren op een ruimtelijk kwalitatieve manier. Het aantal parkeerplaatsen is beperkt tot maximum 25.</p> <p>De verhardingen ten behoeve van parkeervoorzieningen dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.</p> <p>De aanduiding geeft de locatie ervan indicatief en bij benadering weer. De exacte inplanting en inrichting van deze parkeerplaatsen worden beoordeeld binnen de inrichtingsstudie die bij de aanvraag cfr. art. 1.2.1. wordt gevoegd.</p>	<p>Deze bepaling doet geen uitspraak over het aantal parkeerplaatsen in de Zwaanhofstraat, die gelegen is binnen zone 4 (openbare wegenis).</p> <p>Gezien het recreatief medegebruik van dit buffergebied bedoeld is voor de bevolking van Dudzele, en men vooral te voet of met de fiets naar dit gebied zal komen, wordt 25 parkeerplaatsen als maximum beschouwd.</p> <p>De precieze inplanting en inrichting zal verder uitgewerkt worden in het inrichtingsplan voor het Cathemgoed. Dit zal in samenspraak gebeuren met de Stad Brugge en de bevolking van Dudzele.</p>
1.2.4	<p>Beplantingen</p> <p>De bestemmingszone moet voor minimum 10 ha en maximum 25 ha beplant worden met streekeigen boom- en struiksoorten.</p> <p>Hierbij moet steeds voldaan worden aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. Het beoogde effect van deze beplantingen moet het visueel bufferen van de havenactiviteiten/A11 ten aanzien van de woonkern zijn. Bestaande landschapselementen moeten zoveel mogelijk behouden en versterkt worden.</p> <p>Kleinschalige bebossing kan toegelaten worden indien deze instaan voor visuele buffering van de A11/haven ten aanzien van de woonkern van Dudzele. Ze dienen beperkt te worden tot maximum 4 ha per bosbestand.</p> <p>Historische graslanden met microreliëf worden maximaal gevrijwaard van bebossing.</p>	<p>Binnen het inrichtingsplan A11 wordt 10 ha aan beplantingen voorzien. Om te garanderen dat deze visuele buffering aan de noordrand van Dudzele effectief aangelegd wordt, wordt bepaald dat minstens 10 ha van zone 1 moet beplant worden.</p> <p>Daarnaast wordt ook een maximum bepaald. Door zijn ligging in de open ruimteverbinding tussen twee poldercomplexen en de historische eigenheid van dit landschap is het immers niet wenselijk om dit gebied volledig te bebossen en/of te beplanten met bomen en struiken. Rekening houdend met de bestaande beplantingen en uitgaand van een gelijkaardig beplantingsaandeel ten noorden als ten westen van het dorp Dudzele wordt dit maximum bepaald op 25 ha (komt overeen met 43% van zone 1).</p> <p>Een volledige bebossing van deze 25 ha is evenmin wenselijk, maar een beperkt aantal kleinere bosjes (bv. speelbos) moeten wel mogelijk zijn.</p> <p>Deze kleinschalige bebossing moet steeds instaan voor visuele buffering van de A11/haven ten aanzien van de woonkern van Dudzele. Rekening</p>

		<p>houdend met de benodigde oppervlakte van een speelbos (3 à 4 ha), mag een bosje niet groter zijn dan 4 ha.</p> <p>Boomgaarden zijn geen bosjes.</p> <p>Bestaande landschapselementen zijn (knot)bomenrijen, rietkanten, historische graslanden met microreliëf, boomgaarden en erfbeplanting rond hoeves,....</p>
<p>1.2.5.</p>	<p>Binnen de aanduiding  in overdruk is geen bebossing toegelaten. Beplantingen (bomen en struiken) kunnen er enkel toegelaten worden langs de bestaande waterlopen en grenzend aan zone 2.</p>	<p>Het gaat om poldergraslanden met microreliëf die gelegen zijn binnen het SBZ-Vogelrichtlijngebied Poldercomplex, waardoor het open houden van deze graslanden belangrijk is.</p>


Artikel 2.	 <p>Zone 2 – zone voor landelijk wonen</p>	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i>
2.1	Bestemming	
	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen • Woonondersteunende diensten <p>Wonen moet hierbij steeds aanwezig zijn, maar hoeft niet verplicht de hoofdfunctie te zijn.</p> <p>Meergezinswoningen worden niet toegelaten, uitgezonderd collectieve woonvormen.</p> <p>Vakantiewoningen zijn toegelaten (maximum 1 vakantiewoning per perceel).</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • diensten • kleinschalige detailhandel (uitgezonderd nachtwinkels), voor zover de verkoopsoppervlakte niet meer bedraagt dan 400 m² per perceel • kantoren • reca • gemeenschaps- en nutsvoorzieningen • socio-culturele voorzieningen • recreatieve voorzieningen • ambachtelijke bedrijvigheid, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² per perceel <p>Deze functies zijn enkel toegestaan voor zover ze op wijkniveau functioneren.</p> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal, mobiliteitseffect of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of</p>	<p>Onder wonen wordt begrepen: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, moestuin,...</p> <p>Onder kleinschalige detailhandel wordt verstaan: kruidenier, krantenwinkel, bakker, slager, bloemist,.....</p> <p>Op wijkniveau: De ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving is bepalend voor wat moet kunnen.</p>


	de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.	
2.2	Inrichting	
2.2.1	<p>Maximaal toegelaten gabariet hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>in gesloten en halfopen bebouwing</u>: <ul style="list-style-type: none"> - maximum 2 bouwlagen - bouwdiepte gelijkvloers: maximum 15 meter - bouwdiepte verdieping: maximum 12 meter • <u>in open bebouwing</u>: <ul style="list-style-type: none"> - maximum 1 bouwlaag - bouwdiepte gelijkvloers: maximum 20 meter <p>Nevenvolumes van het hoofdgebouw zijn maximum 1 bouwlaag hoog.</p>	
2.2.2	<p>Plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Inplanting t.o.v. rooilijn</u>: De bestaande bouwlijn is richtinggevend en geldt als uiterste voorbouwlijn. • <u>Inplanting t.o.v. zijperceelsgrens</u>: 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. 	Met bestaande bouwlijn wordt de bouwlijn van de bebouwing op en in de omgeving van het perceel begrepen.
2.2.3	<p>Terreinbezetting</p> <p>De maximale terreinbezetting bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor percelen $\leq 500\text{m}^2$: maximum 50% - Voor percelen $> 500\text{m}^2$: maximum 30% 	
2.2.4	<p>Vormgeving</p> <p>De vormgeving van de gebouwen in deze zone moet rekening houden met de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Dit betekent dat zowel het volume als de vormgeving een verantwoorde aansluiting met de bestaande bebouwing dienen te voorzien.</p>	Deze bepaling houdt in dat een architecturaal verantwoorde aansluiting wordt voorzien, waarbij naar een afgewerkt straatbeeld wordt gestreefd.
2.2.5	<p>Bijgebouwen</p> <p>Bijgebouwen kunnen voorkomen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum oppervlakte van 40 m^2 per perceel • maximaal 1 bouwlaag 	Voorbeelden van bijgebouwen zijn: tuinhuizen, garages, serres, schuurtje,....

2.2.6	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <p>De niet bebouwde perceelsdelen mogen voor maximaal 30% worden verhard.</p> <p>De niet-bebouwde en niet-verharde perceelsdelen moeten als groene ruimte worden aangelegd.</p>	
2.2.7	<p>Voortuinstroken</p> <p>De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruijtte tussen het openbaar domein en de gebouwen. Afsluitingen worden uitgevoerd met streekeigen levende hagen en zijn maximaal 0,80 m hoog.</p>	Een voortuinstrook is een onbebouwde strook gelegen tussen het openbaar domein en de voorgevel.
2.2.8	<p>Afsluitingen</p> <p>Ten opzichte van zone 1 is een landschappelijke inkleding vereist. Afsluitingen op deze perceelsgrenzen dienen op een kwalitatieve manier ingericht te worden. Enkel levende streekeigen hagen (eventueel) verstevigd met palen en draad, zijn toegelaten.</p>	Ten opzichte van de aanpalende zone voor afstandsbufler is het belangrijk dat deze zone landschappelijk ingekleed wordt. Het zicht vanuit de zone voor afstandsbufler op deze zone mag niet als storend ervaren worden.
2.2.9.	<p>Tuinzone</p> <p>Binnen de aanduiding  in overdruk is het oprichten van woningen niet toegelaten.</p>	
2.2.10.	<p>Binnen de aanduiding  in overdruk is het opsplitsen van percelen in meerdere percelen om nieuwe bebouwing te creëren, niet toegelaten.</p>	

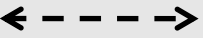

Artikel 3.	 <p>Zone 3 – zone voor landelijk wonen in de enge zin</p>	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i>
3.1	Bestemming	
3.1.1	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen <p>Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. Vakantiewoningen zijn toegelaten (maximum 1 vakantiewoning per perceel). Er zijn geen bijkomende woningen toegelaten. Het opsplitsen van percelen is niet toegelaten.</p>	Onder wonen wordt begrepen: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, moestuin,...
3.1.2	<p>Een kantoor- of dienstenfunctie die aan het wonen complementair is kan worden toegelaten voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de complementaire functie beslaat een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter; - de woonfunctie beslaat een grotere oppervlakte dan de complementaire functie. <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal, mobiliteitseffect of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p>	
3.2	Inrichting	
3.2.1	<p>Maximaal toegelaten bouwvolume</p> <p>Het bouwvolume van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1.000m³.</p>	
3.2.2	<p>Plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Inplanting t.o.v. rooilijn:</u> De bestaande bouwlijn is richtinggevend en geldt als uiterste voorbouwlijn. • <u>Inplanting t.o.v. zijperceelsgrens:</u> 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. 	Met bestaande bouwlijn wordt de bouwlijn van de bebouwing op en in de omgeving van het perceel begrepen.

3.2.4	<p>Vormgeving</p> <p>De vormgeving van de gebouwen in deze zone moet rekening houden met de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Dit betekent dat zowel het volume als de vormgeving een verantwoorde aansluiting met de bestaande bebouwing dienen te voorzien.</p>	Deze bepaling houdt in dat een architecturaal verantwoorde aansluiting wordt voorzien, waarbij naar een afgewerkt straatbeeld wordt gestreefd.
3.2.5	<p>Bijgebouwen</p> <p>Bijgebouwen kunnen voorkomen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum oppervlakte van 40 m² per perceel • maximaal 1 bouwlaag 	Voorbeelden van bijgebouwen zijn: tuinhuisen, garages, serres, schuurtje,....
3.2.6	<p>Inrichting van niet bebouwde perceelsdelen</p> <p>De niet bebouwde perceelsdelen mogen voor maximaal 30% worden verhard.</p> <p>De niet-bebouwde en niet-verharde perceelsdelen moeten als groene ruimte worden aangelegd.</p>	
3.2.7	<p>Voortuinstroken</p> <p>De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruijme tussen het openbaar domein en de gebouwen. Afsluitingen worden uitgevoerd met streekeigen levende hagen en zijn maximaal 0,80 m hoog.</p>	Een voortuinstrook is een onbebouwde strook gelegen tussen het openbaar domein en de voorgevel.
3.2.8	<p>Afsluitingen</p> <p>Ten aanzien van zone 1 dienen de afsluitingen op een kwalitatieve manier ingericht te worden. Enkel levende streekeigen hagen (eventueel) verstevigd met palen en draad, zijn toegelaten.</p>	

Artikel 4.	 <p>Zone 4 - zone voor openbare wegenis</p>	<i>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</i>
4.1	Bestemming	
	<p>De zone is bestemd voor openbare weg en daarbij horende infrastructuur.</p> <p>Na realisatie van de A11 kan (een deel van) de Havenrandweg-Zuid verdwijnen. De vrijgekomen gronden krijgen dan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van zone 1.</p>	
4.2	Inrichting	
4.2.1	<ul style="list-style-type: none"> • Binnen deze is geen bebouwing toegelaten, tenzij voor openbare nutsvoorzieningen, die verband houden met het openbaar domein. • De zone wordt aangelegd met respect voor het karakter van de bebouwde omgeving. Groen is een belangrijke parameter bij de inrichting van het openbaar domein. Bij de inrichting van alle straten dient hier de nodige aandacht aan te worden besteed. 	

Artikel 5.	 <p>(overdruk)</p> <p>zone met (stads-)landschappelijke waarde</p>	<i>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
	<p>Binnen de zone moet rekening gehouden worden met de (stads-)landschappelijke waarde.</p> <p>Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met respect voor de (stads-)landschappelijke waarde.</p> <p>Nieuwbouw is enkel toegelaten als er een meerwaarde ontstaat voor het straatbeeld en/of omgeving en moet zich inpassen zonder de specifieke karakteristieken van het geheel te schaden.</p>	<p>De stadslandschappelijke waarde wordt bepaald door volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - erfgoedwaarde van zowel de onderdelen als het geheel (historische, artistieke, industrieel-archeologische, volkskundige, wetenschappelijke of algemeen socio-culturele waarde), - bewaringstoestand van het geheel; - samenhang in de omgeving door traditionele opbouw, materiaalgebruik, stijl, gevelopbouw, ritmiek en schaal - homogeniteit; - ruimtelijke context, - ... <p>De gebouwen binnen deze zone zijn sterk beeldbepalend voor het straatbeeld en/of omgeving of behoren tot een rij die in zijn geheel een</p>

		<p>(stads-)landschappelijke waarde heeft.</p> <p>Specifieke karakteristieken zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gabariet, kroonlijst -en nokhoogte - materiaal- en kleurgebruik (bv baksteenarchitectuur) - ritmiek van de raam -en deuropeningen - horizontale en verticale geledingen - ... <p>Aanvragen worden voor advies voorgelegd aan de erfgoedconsulent van Stad Brugge.</p> <p>Voor meer duiding bij de in het RUP Buffer Dudzele aangeduide zones met (stads-)landschappelijke waarde wordt verwezen naar de toelichtende nota.</p>
<p>Artikel 6.</p>	<p style="text-align: center;">* (overdruk)</p> <p>gebouwen met architectuurhistorische waarde</p>	<p><i>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i></p>
	<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>Dit zijn gebouwen of constructies die zich onderscheiden in hun omgeving door een combinatie van volgende criteria:</p> <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, - ... <p>Aanvragen worden voor advies voorgelegd aan de erfgoedconsulent van Stad Brugge.</p>

Artikel 7.	 (overdruk - indicatieve aanduiding) voetgangersverbinding	<i>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
	<p>De lijn geeft weer waar voetgangersverbindingen moeten gerealiseerd worden.</p> <p>De exacte ligging van het tracé ligt niet vast, maar moet binnen de zone blijven waarin de aslijn werd getekend. De exacte ligging en inrichting van deze voetgangersverbindingen maken onderdeel uit van de inrichtingsstudie.</p> <p>De verharding moet bestaan uit waterdoorlatende materialen.</p>	De toegankelijkheid voor de inwoners van Dudzele is een belangrijk aspect binnen het inrichtingsplan voor het "Cathemgoed". Om dit te garanderen wordt aangegeven welke plaatsen met elkaar moeten verbonden worden voor voetgangers (niet voor fietsers).
Artikel 8.	 (overdruk - indicatieve aanduiding) fiets- en voetgangersverbinding	<i>Deze aanduiding heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemming van de grondkleur.</i>
	<p>Om functionele relaties te leggen tussen de dorpskern Dudzele en de omgeving, worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.</p> <p>Het op het grafisch plan aangeduide tracé is indicatief, maar kan maximum met 10 meter parallel verschoven worden. De exacte ligging en inrichting van deze verbindingen moeten bepaald worden bij de vergunningsaanvraag.</p>	Het is de bedoeling dat deze verbindingen kunnen aansluiten op bestaande fietsverbindingen, binnen een ruimer fietsnetwerk.