

227

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Glas- en tuinbouw Sint-Andries

II verordenende voorschriften

ontwerp juni 2016
RUP_31005_214_00227_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. 13/09/2016
Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad d.d. 08/02/2017
Definitief van kracht d.d. 22/02/2017

Voorlopig vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 11 januari 2016

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 22 februari 2016 tot en met 21 april 2016

Namens Johan Coens, Stadssecretaris
i.o. de bureauchef

De Burgemeester

Eddy FRANCKAERT

Renaat LANDUYT

Definitief vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 13 september 2016

Namens Johan Coens, Stadssecretaris
i.o. de bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

André VAN NIEUWKERKE

Tristan GOBYN, ruimtelijk planner

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

Art.0 – Algemene bepalingen

0.1	Algemene voorschriften	
0.1.1	<p><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.</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 gabarriet wordt niet beschouwd als een recht maar als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.
0.1.2	<p><u>Bestaande gebouwen en functies</u> Bestaande vergunde of vergund geachte 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>	Een gebouw is slechts deels vernietigd indien de draagconstructie (dragende muren en dakconstructie) intact is gebleven.
0.1.3	<p><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.</p>	Voorbeeld van inplanting van openbaar nut die volgens dit voorschrift mogelijk is: elektriciteitscabine.
0.1.4	<p><u>Archeologisch erfgoed</u> 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 niet gelegen binnen een aandachtszone.

0.1.5	<p><u>Integraal waterbeheer</u> 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. 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>	
0.1.6	<p><u>Woonkwaliteit, privacy, lichten en zichten</u> De inplanting van de gebouwen moet rekening houden met de noodzakelijke woonkwaliteit, privacy en lichten en zichten van de bureu.</p>	
0.1.7	<p><u>Voortuinstroken</u> De voortuinstroken worden ingericht als een kwalitatieve overgangsruipte tussen het openbaar domein en de gebouwen en mogen niet volledig worden verhard. Binnen deze zone mogen geen parkeerplaatsen rechtstreeks op het openbaar domein worden ontsloten. Afsluitingen kunnen hierbij enkel uitgevoerd worden 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.
0.1.8	<p><u>Bemaling</u> Indien bemaling noodzakelijk blijkt moet de bemalingstraal zoveel mogelijk beperkt worden. Bemaling is dan ook enkel mogelijk binnen de bouwput. Tijdelijke bemaling en permanente bemalingen vormen een aandachtspunt bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</p>	<p>De zone is gedeeltelijk zeer gevoelig voor grondwaterstroming en zeer kwetsbaar i.f.v. grondwater.</p> <p>Dit in functie dat geen permanente bemaling en drainage nodig is.</p>
0.1.9	<p><u>Publiciteit</u> Er zijn geen extra bepalingen betreft publiciteit</p>	De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.

0.2	Definities	
0.2.1	<p><u>Nevenbestemming</u> De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maximum 50% van de totale vloerooppervlakte bedragen.</p>	
0.2.2	<p><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</p>	Met gebouwen worden zowel hoofd- als bijgebouwen bedoeld.

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Glas- en tuinbouw te Sint-Andries

	<p>procenten.</p> <p>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.</p>	
0.2.3	<p><u>bouwhoogte</u></p> <p>Bij bestaande bebouwing: hoogte van een gebouw, gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan het peil van de goot aan de straatgevel; technische constructies worden niet als bouwlaag beschouwd.</p> <p>Bij nieuwbouw: hoogte van een gebouw bepaald aan de hand van het aantal bouwlagen.</p>	
0.2.4	<p><u>bouwlaag</u></p> <p>De begane grond en bovenverdiepingen van een gebouw zijn bouwlagen. Aan elke bouwlaag voor woonbestemmingen (of zorgwoonbestemmingen) wordt een normatieve hoogte van 3m toegekend. Bij andere functies kan hiervan worden afgeweken op het gelijkvloers.</p> <p>Een halfondergronds verdiep wordt meegerekend als bouwlaag, tenzij dit verdiep enkel in functie van ondergronds parkeren en technische ruimte wordt ingericht.</p>	
0.2.5	<p><u>Terreinbezetting</u></p> <p>Verhouding van de totale oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen van het terrein t.o.v. de totale oppervlakte van het terrein, gelegen binnen deze zone.</p>	

Art. 1. Zone voor woningen



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

<p>2.1</p>	<p>Bestemming</p> <p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen <p>Nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrije beroepen • Zorgwonen • Gastenkamers <p>Meergezinsbebouwing is niet toegestaan.</p> <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van de omgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p> <p>Indien het achterliggende agrarisch bedrijf wordt stopgezet kan de loods geen woonfunctie krijgen. Er is een uitdoofscenario voor bestaande loods voorzien, de loods kan enkel bij een landbouwbedrijf horen.</p>	
<p>2.2</p> <p>2.2.1.</p>	<p>Inrichting</p> <p>Plaatsing van de gebouwen en constructies</p> <p>Bouwworm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bouwen in gesloten, halfopen of open orde zijn toegelaten. De gebouwen dienen ingeval van halfopen bebouwing deze bebouwingsvorm te handhaven. <p>Inplanting voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • voorbouwlijn: 5 meter t.o.v. rooilijn of aansluitend op de • voorbouwlijn van de aanpalende en vergunde bebouwing onder voorbehoud van het advies van de wegbeheerder <p>Inplanting achtergevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afstand tot achterliggende perceelgrens minimaal 8 meter <p>Inplanting zijgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afstand tot zijdelingse perceelgrens 0 of 3 meter <p>Bouwdiepte hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepte gelijkvloers gesloten en halfopen bebouwing: max. 16 m, mits het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd en de afstanden tot de perceelsgrenzen. • Bouwdiepte verdieping gesloten en halfopen bebouwing: max. 12 m, mits het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd en de 	<p>Maximale gabarieten voor het bouwen in gesloten, halfopen of open orde</p> <p>Gabariet gesloten en halfopen bebouwing</p> <p>Gabariet gesloten en halfopen bebouwing</p>

	<p>afstanden tot de perceelsgrenzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepte gelijkvloers open bebouwing: max. 18 m, mits het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd en de afstanden tot de perceelsgrenzen. • Bouwdiepte verdieping open bebouwing: max. 12 m, mits het maximale bebouwingspercentage wordt gerespecteerd en de afstanden tot de perceelsgrenzen. 	
2.2.2.	<p>Terreinbezetting – bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 50% bebouwingspercentage, inclusief bijgebouwen • Minimaal 60% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven 	
2.3.	Bouwvoorschriften	
2.3.1.	<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>	
2.3.2.	<p>Vormgeving 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 <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plat en/of hellend • De eventuele dakhelling bedraagt maximum 45°. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. 	
2.3.3.	<p>Materialen 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. Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten.</p>	
2.3.5.	<p>Erfscheidingsen Afsluitingen op de zijperceelsgrens en achterperceelsgrens worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen of levend groen en zijn maximaal 2,20 m hoog.</p>	<p>Het afsluiten van de perceelsgrens is niet verplicht en wordt enkel toegelaten indien opgetrokken uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende haag. De eventueel voorkomende zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn dient vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de erfscheidingsen.</p>
2.3.6.	<p>Garages – parkeren</p>	<p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen vormt de basis voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.</p>

Art. 2. Zone voor glas en tuinbouw



Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw' 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.

2.1	Bestemming	
	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> Beroepslandbouw (grondgebonden) en serreteelt <p>Nevenbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> Verkoop en opslag van producten die verbonden zijn aan de eigen landbouwproducten (beperkte vloeroppervlakte), ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven (per ondernemingsnummer). De verkoopsruimten van deze producten mogen maximaal 10% van de bedrijfsoppervlakte innemen, en de verkoopoppervlakte mag maximaal 500m² zijn. <p>Volgende producten kunnen verkocht worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> eigen en opgekweekte planten sobere potten en bakken teelaarde en meststoffen snijbloemen 	<p>Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, nl. het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw,...</p>
2.2	Inrichting	
2.2.1.	<p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Deze infrastructuur dient zoveel mogelijk het agrarisch gebruik van het gebied te respecteren en ingericht te worden op de perceelsgrenzen Het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen De instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden 	<p>Hieronder wordt o.a. ook verstaan: aanleg van een waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden,...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen,... Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik, bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten,...</p> <p>Niet gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden,...</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>
2.2.2.	<p>Terreinbezetting - bebouwingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none"> Maximaal 80% bebouwingspercentage, inclusief bijgebouwen Minimaal 50% van de onbebouwde ruimte moet onverhard blijven 	
2.3.	Bouwvoorschriften	

2.3.1.	<p>Bouwhoogte De bebouwing heeft een maximale kroonlijsthoogte van 6 m.</p>	
2.3.2.	<p>Vormgeving 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 <p>Bij het optrekken van nieuwe bebouwing mag het nieuwe volume geen schaduw werpen op de bestaande of nieuw te zetten serres. Aan de zuid-, oost- en westzijde moet de 45°-regel worden toegepast voor de volumes tegenover elkaar. Enkel aan de noordzijde mag dichter worden aangeplant tegen de serre.</p> <p>Voor de inplanting van nieuwe volumes tegenover woonpercelen moet een minimale afstand van 5m gehouden worden.</p> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plat en/of hellend • De eventuele dakhelling bedraagt maximum 45°. De hoofdrichting van de nok is vrij te bepalen. 	
2.3.3.	<p>Materialen 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> <p>Groendaken en/of groene gevels zijn toegelaten.</p>	
2.3.5.	<p>Erfscheidingsen De volumes moeten zoveel mogelijk afgeschermd worden door middel van een groenbuffer. De groenbuffers moeten effectief aangelegd worden als een randzone met een uitgroeiende struikbeplanting met een uitgroei-breedte van waar mogelijk 5 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.</p>	<p>Ook bij het bovengronds inplanten van een waterbassin is integratie met een groenbuffer noodzakelijk.</p>
2.3.6.	<p>Garages – parkeren Binnen de toegelaten verharding kan parkeren gegroepeerd bovengronds.</p>	<p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen vormt de basis voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen.</p>