

237

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Lodewijk Gilliodtsplein Zuid

II verordenende voorschriften

ontwerp 1 juni 2016, definitief vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 21 februari 2017
RUP_31005_214_00237_00001

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

Definitief vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 21 februari 2017
Gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad d.d. 27 april 2017
Definitief van kracht d.d. 11 mei 2017

Voorlopig 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

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 26 september 2016 tot en met 25 november 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 21 februari 2017

Namens Johan Coens, Stadssecretaris
i.o. de bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

André VAN NIEUWKERKE

Ans VANHEVEL, ruimtelijk planner

inhoud

Plan 1: feitelijke toestand

Plan 2: juridische toestand

Plan 3: kadastrale toestand

Plan 4: luchtfoto

Plan 5: verordenend grafisch plan

Plan 6: register planschade, planbaten, kapitaal- en gebruikersschade

Inhoud


Artikel 0	Algemene bepalingen	2
Artikel 1	Zone 1 – zone voor wonen	5

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>Duurzaamheid</u> Voor alle werken en handelingen wordt duurzaamheid nagestreefd.	Hieronder wordt begrepen dat gestreefd wordt naar: <ul style="list-style-type: none"> • compact en zuinig ruimtegebruik • een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverhardingen • de optimalisatie van de waterhuishouding voor het projectgebied • efficiëntie energiegebruik en gebruik van hernieuwbare energie • het gebruik van ecologische, afbreekbare of recycleerbare materialen
0.1.3	<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.	
0.1.4	<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	Voorbeeld van inplanting van openbaar nut die volgens dit voorschrift mogelijk is: elektriciteitscabine.

	redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.	
0.1.5	<p><u>Materialen</u></p> <p>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.</p>	
0.1.6	<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 binnen een 'zone met advies'. Dit betekent dat bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning met een structurele wijziging van de bodem advies moet worden gevraagd aan de bevoegde archeologische dienst.
0.1.7	<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>	De bodem in het plangebied is niet infiltratiegevoelig. Het resterende deel hemelwater (na maximaal gebruik) zal hier dus niet geïnfilteerd kunnen worden in de ondergrond, maar zal moeten gebufferd worden gekoppeld aan vertraagde afvoer naar de RWA-riolering.
0.1.8	<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>	

0.2	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 bruto-vloeroppervlakte 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 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.</p>	Met gebouwen worden zowel hoofd- als bijgebouwen bedoeld.
0.2.3	<p><u>Nachtwinkel</u> Iedere handelszaak waarvan de netto-verkoopoppervlakte niet groter is dan 150 m², 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.</p>	
0.2.4	<p><u>Diensten</u> Onder diensten wordt begrepen: activiteiten gericht op een dienstverlening naar de bevolking. Onder diensten worden zowel woonondersteunende als commerciële diensten verstaan.</p>	<p>Onder woonondersteunende diensten worden verstaan: kinderopvang, strijkatelier, socio-medische dienstverlening, vrije beroepen,...</p> <p>Onder commerciële diensten worden verstaan: kap- en schoonheidssalon, bank, reisbureau,...)</p>

Artikel 1.	 <p>Zone 1 – zone voor wonen</p>	<i>Dit gebied behoort tot de gebiedscategorie 'wonen'.</i>
1.1	Bestemming	
	<p><u>Hoofdbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> wonen <p>Dit omvat ook de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten. Meergezinswoningen worden niet toegelaten, uitgezonderd collectieve woonvormen.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> woonondersteunende diensten <p>Langs de Sint-Pietersnoordstraat ook:</p> <ul style="list-style-type: none"> kleinschalige detailhandel (uitgezonderd nachtwinkels) en kantoren gastenkamers <p>Alle nevenfuncties, 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. De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.</p>	<p>Onder <u>wonen</u> wordt begrepen: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, moestuin,...</p> <p>Een zorgwoning (zie definitie in VCRO, art. 4.1.1. 18°) wordt beschouwd als een eengezinswoning. Stapelwoningen rond een gemeenschappelijke inkom en circulatie kunnen niet beschouwd worden als een collectieve woonvorm. Groepswoningbouw i.f.v. samenwonen van personen / gezinnen die gebruik kunnen maken van gezamenlijke ruimtes zoals bergingen, wasruimtes,... wordt wel gezien als een collectieve woonvorm.</p> <p>Met <u>kleinschalige detailhandel</u> worden detailhandelszaken bedoeld met een maximale netto-handelsoppervlakte van 400m². Vbn. kleinschalige detailhandel: kruidenier, krantenwinkel, bakker, slager, bloemist,..... Onder <u>kleinschalige kantoren</u> worden kantoren verstaan met een maximale bruto vloeroppervlakte van 400m² en een lage verkeersaantrekkende werking.</p>
1.2	Inrichting	
1.2.1	<p><u>Inrichtingsstudie</u></p> <p>Bij aanvragen voor een project vanaf 10 woongelegenheden moet een inrichtingsstudie toegevoegd worden. De inrichtingsstudie omvat een ontwerp van inrichting voor de volledige betreffende zone. Bij een inrichtingsstudie moet minstens aandacht besteed zijn aan volgende kwalitatieve beoordelingscriteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte behoud van bestaande karakter en de bestaande schaal van de buurt architecturale kwaliteit 	<p>Aan de hand van de inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat een kwalitatief project wordt gerealiseerd, rekening houdend met de bestaande situatie en waarbij voldoende mogelijkheden blijven om een kwalitatief project te realiseren op aanpalende delen. Deze inrichtingsstudie bevat informatie over:</p> <ul style="list-style-type: none"> inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing ontsluiting, interne circulatie en verblijfsruimten voor verschillende soorten verkeer (gemotoriseerd verkeer, fietsers, voetgangers) situering en types van groene ruimten

	<ul style="list-style-type: none"> • duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik • minimale hinder t.a.v. omgeving (bezonning, privacy, mobiliteit) • kwalitatieve aanleg (semi-) publiek domein. <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. Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • situering en types van verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen • situering van spel- en speelvelden met bijhorende accommodatie • de wateropvang en -buffering • de relatie met de omliggende percelen • (eventueel) gefaseerde realisatie • ...
1.2.2	<p><u>Woondichtheid</u></p> <p>Binnen deze zone geldt een woondichtheid van minstens 25 woonegelegenheden per ha.</p> <p>Bij een woonproject met louter eengezinswoningen is 30 woningen per ha de maximale woondichtheid.</p>	<p>Een stedelijke woondichtheid van minstens 25 woningen/ha is hier zeker aanvaardbaar. De huidige woondichtheid van deze zone (43,5 woonegelegenheden/ha) is aanvaardbaar en richtinggevend voor een nieuwe invulling met een collectief woonproject.</p> <p>Wanneer enkel eengezinswoningen voorzien worden, is dit een te hoge woondichtheid en is 30 woningen/ha een aanvaardbare maximale woondichtheid. Omgerekend voor het plangebied gaat dit over maximum 18 eengezinswoningen.</p>
1.2.3	<p><u>Hoofdgebouwen</u></p> <p><u>Gabariet:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum 2 bouwlagen • kroonlijsthoogte: maximum 7 meter • nokhoogte: maximum 12 meter • bouwdiepte gelijkvloers: maximum 15 meter • bouwdiepte verdieping: maximum 12 meter voor ééngesinswoningen en maximum 15 meter voor gebouwen met collectief wonen 	<p>Een dak en een halfondergrondse verdieping worden niet meegeteld bij het aantal bouwlagen.</p>

	<p><u>Dakvorm:</u> hellend (voor uitbouwen zijn platte daken toegelaten)</p> <p><u>Inplanting:</u> De minimale afstand van hoofdgebouwen tot de oostelijke zonegrens is gelijk aan de kroonlijsthoogte.</p>	De bestaande bebouwing binnen het plangebied ligt op vandaag zeer dicht tegen de woonpercelen ten oosten van het plangebied. Het RUP zal hogere bebouwing (2 bouwlagen ipv 1 bouwlaag) toelaten. Daarom wordt ten aanzien van deze aanpalende woningen met kleine tuinen de gabarietregel toegepast.
1.2.4	<p><u>Bijgebouwen</u> Bijgebouwen kunnen voorkomen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximum oppervlakte van 40 m² per perceel • maximaal 1 bouwlaag 	Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw (hoofdvolume en nevenvolume) opgericht in de tuinzone van het perceel. Voorbeelden van bijgebouwen zijn: tuinhuizen, garages, serres, schuurtje,....
1.2.5	<p><u>Terreinbezetting</u> De maximale terreinbezetting bedraagt 40%.</p>	De huidige bezetting bedraagt ca. 38,6%.
1.2.6	<p><u>Inrichting van niet-bebouwde perceelsdelen</u> De niet-bebouwde perceelsdelen mogen voor maximaal 30% worden verhard en moeten een kwalitatieve inrichting krijgen. De niet-verharde perceelsdelen moeten als groene ruimte worden aangelegd.</p> <p>Minstens 15% van de zone moet bestaan uit (semi-)publiek aaneengesloten groene speel- en ontmoetingsruimte. Deze zone moet dan vrij toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein en worden ingericht met respect voor verschillende gebruikersgroepen.</p>	<p>Met niet-bebouwde perceelsdelen wordt zowel verharde als niet-verharde delen bedoeld.</p> <p>Het moet gaan om grote aaneensluitende groene zones, niet om restruimtes rond de bebouwing.</p>
1.2.7	<p><u>Parkeren</u> Om 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>	Gezien het doelpubliek van het project Brugwonen kan hier mogelijks de parkeernorm cfr. de verordening bij gebouwen voor bejaarden en woon- en zorgcentra toegepast worden, nl. 1 parkeerplaats en 2 fietsstallingen per 3 woonegelegenheden. Dit zal moeten gemotiveerd worden bij de vergunningsaanvraag. Hierbij zal ook moeten aangetoond worden dat er voldoende parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen voor het personeel en bezoekers op eigen terrein voorzien worden.

1.2.8	<u>Ontsluiting</u> <ul style="list-style-type: none">• Doorgaand gemotoriseerd verkeer tussen Sint-Pietersnoordstraat en Lodewijk Gilliodtsplein is verboden. Een verbinding voor fietsers en/of voetgangers wordt wel toegelaten.• Ontsluiting van nieuwe projecten gebeurt steeds in overleg met de wegbeheerder van aanpalende wegen.	Een verbinding voor gemotoriseerde verkeer tussen de Sint-Pietersnoordstraat en het Lodewijk Gilliodtsplein is uit te sluiten omdat dit zou leiden tot sluipverkeer. Het voorzien van een verbinding voor fietsers en/of voetgangers tussen de Sint-Pietersnoordstraat en het Lodewijk Gilliodtsplein wordt aangemoedigd omdat de site op die manier beter ontsloten wordt voor fietsers en voetgangers.
-------	--	--