

# **Samenvatting van de belangrijkste wijzigingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen**

## **1. De definities** (art. 2)

De definities werden alfabetisch gerangschikt en waar nodig aangevuld en/of geactualiseerd (vb. op basis van gewijzigde bepalingen in verordening of nieuwe Vlaamse wetgeving).

## **2. Studentenhuisvesting**

Belangrijkste inhoudelijke wijziging in de definities betreft de studentenkamers om deze gemakkelijker mogelijk te maken: zo wordt het inrichten van studentenkamers boven winkelpanden niet meer als opsplitsen gedefinieerd en een studentenhome niet meer als een meergezinswoning. In functie van studentenkamers worden ook de normen voor opsplitsen versoepeld, nl. 180 m<sup>2</sup> totale vloeroppervlakte zonder onderscheid van 2 of 3 bouwlagen en in hoekpanden zonder potentiële buitenruimte bij de woongelegenheid (art. 29).

## **3. Lasten**

De lasten die nu al worden opgelegd bij vergunningen van verkavelingen en bouwprojecten worden duidelijker omschreven, zodat de projectontwikkelaars hiervan vooraf een betere inschatting kunnen maken.

Art. 3§5 herschrijft de oppervlakte die dient te worden voorzien voor de groenaanleg als 4% van de totale oppervlakte van de bouwpercelen in plaats van de gemiddelde oppervlakte van 1 bouwperceel (wat vager is). Er wordt mogelijkheid voorzien om van deze regel af te wijken voor projecten die zich reeds in een groene omgeving situeren.

## **4. Unesco**

Er is een nieuw hoofdstuk met bijkomende voorwaarden voor aanvragen tot (ver)bouwen van eigendommen gelegen in Unesco-werelderfgoedzone en bufferzone (hoofdstuk 4: artikel 9)

- inschatting visuele impact bij hoge constructies. Het gaat om:
  - binnenstad Unesco-werelderfgoedzone: hoogste punt 15m
  - binnen de bufferzone: hoogste punt 20m
  - buiten bufferzone: hoogste punt 30m
- sloop binnen Unesco-werelderfgoedzone is niet toegelaten voor kunsthistorisch of stadslandschappelijk waardevolle constructies; voor overige constructies enkel mits kwalitatieve vervangende nieuwbouw in de plaats ervan komt.

## **5. Parkeren**

Het hoofdstuk 5 inzake parkeergelegenheid werd volledig herschreven en geactualiseerd door de mobiliteitscel, met nadruk op:

- duidelijke vereisten waaraan een fietsstalling moet voldoen (zie beschrijving in definities art. 2); een fietsstalling moet voortaan steeds overdekt en bij voorkeur op de gelijkvloerse verdieping gesitueerd zijn
- het aantal fietsstallingen wordt opgedreven
- voor studentenkamers worden minder parkeerplaatsen maar meer fietsstallingen opgelegd: 1 pp per 5 kamers; 1 fietsstalling per kamer
- voor sociale woningen is de opgelegde norm inzake aantal parkeerplaatsen iets soepeler: 1 pp per woongelegenheid; 2 fietsstallingen per woongelegenheid
- de parkeervisie voor de binnenstad wordt essentieel omgegooid; enkel voor de woonfunctie zijn de parkeerplaatsen op eigen terrein een verplichting, voor de andere

functies is dat facultatief; deze visie wordt uiteengezet in de inleiding van artikel 12, pt. B en vertaald in een norm in de verordening in art. 12§3

- in algemene zin wordt geen onderscheid meer gemaakt inzake de normering voor nieuwbouw of verbouwing (= buitenmuren voor minimum 60% behouden): indien de perceelsoppervlakte het toelaat moet het aantal parkeerplaatsen conform de algemene norm worden voorzien.

Er wordt verduidelijkt in welke gevallen een mobiliteitsstudie dient opgemaakt door de aanvrager van een project, waarbij de verordening iets strenger is dan de Vlaamse regelgeving. Daarnaast wordt het begrip ‘mobiliteitsnota’ ingevoerd, dit is een korte toelichtende nota die deel uitmaakt van en gevoegd moet worden bij de “verklarende nota van de architect” (zie beschrijving in art. 14§2). De mobiliteitsnota is o.a. van toepassing wanneer in de binnenstad geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien voor een andere functie dan wonen (zie verwijzing in art. 12§3).

## **6. Garagepoorten**

De toelatingsvoorwaarden voor garagepoorten (hoofdstuk 6) worden verduidelijkt. Voor de zone buiten de Brugse binnenstad en de Lisseweegse dorpskom wordt een voorgevel van minimum 9m vereist, maar met mogelijkheid tot afwijking.

## **7. Voortuinen**

Hoofdstuk 7 werd herschreven i.f.v. de leesbaarheid. De beperking van verharding in de voortuin werd gerationaliseerd: max. 1/3-regel enkel toe te passen indien dit haalbaar is, gecombineerd met voldoende brede toerit tot de garage. Er werd tevens een afwijkingsmogelijkheid ingevoerd.

## **8. Gabariet**

Voor gabarietbepalingen (hoofdstuk 8) wordt afgestapt van het onderscheid in- en uitvalswegen enerzijds en ringlanen anderzijds. Er worden ook voor andere wegen gabarietbepalingen opgenomen.

## **9. Daken**

Waar vroeger een totaalverbod voor platte daken in de Brugse binnenstad en Lisseweegse en Dudzeelse dorpskom gold, kunnen nu beperkte oppervlaktes worden afgedekt met plat dak, mits de uitvoering gebeurt als groendak. Ook hier weer kan de vergunningverlenende overheid bijkomend faciliteren. Er kunnen in de binnenstad en Lisseweegse en Dudzeelse dorpskom geen zonnepanelen en zonneboilers toegelaten worden die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

## **10. Technische voorschriften**

Inzake technische aspecten (hoofdstuk 11) kunnen volgende wijzigingen worden benadrukt: De minimumnorm effectieve verblijfsoppervlakte voor een woongelegenhed (= met domicilie) blijft 33 m<sup>2</sup> maar er wordt gestreefd naar diversiteit van woonvormen in meergezinswoningen met meer dan 10 woongelegenheden via normering van het aantal studio's en aantal appartementen met 2, 3 of 4 slaapkamers.

De minimum oppervlakte voor kamers in erkende jeugdlogies wordt verminderd tot 2,5 m<sup>2</sup> per persoon (d.i. 5 m<sup>2</sup> per stapelbed).

Inzake openingen voor lichtinval en luchtaanvoer kan de vergunningverlenende overheid bij gemotiveerde beslissing afwijkingen toestaan om kunsthistorische redenen.

## **11. Materialen**

In hoofdstuk 12 werden ook enkele wijzigingen doorgevoerd:

Gevels wit schilderen in de Lisseweegse dorpskom wordt nu ook uitdrukkelijk in de verordening opgenomen (was reeds verplicht in BPA).

In de Brugse binnenstad en Lisseweegse dorpskom zijn verboden: bepleistering met siliconenhars en kunststof als materiaal voor schrijnwerk. Dit laatste geldt overigens ook voor de panden die werden opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed. Bovendien moet voor deze laatste panden de authenticiteit maximaal gevrijwaard worden.

Uitzonderingen voor het schrijnwerk zijn mogelijk indien deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

## **12. Kleinere technische aanpassingen**

Er zijn ook nog enkele technische aanpassingen, zoals:

- Markiezen en zonnetenten moeten oprolbaar of dichtvouwbaar zijn en gemaakt uit brandwerend materiaal. Ze moeten in nette staat worden onderhouden
- Bij een bouwaanvraag dient de geplande afsluiting ingetekend
- Het aantal schotelantennes bij nieuwbouw meergezinswoningen wordt beperkt, nl. gebundeld met mogelijkheid tot aansluiting voor alle bewoners.
- Verplichting tot gescheiden rioleringsstelsel
- Extra vrijwaring van waardevolle bomen op bouwerven

## **13. Bijlagen:**

De Unesco-zone met bufferzone werd ingetekend en als bijlage 4 bij de verordening gevoegd. Via het model van verklarende nota (bijlage 6) worden de ontwerpers verplicht een toetsing te maken i.f.v. noodzaak mobiliteitsstudie, parkeergelegenheid en vrijwaring Unesco-zone. Bedoeling is om reeds bij de aanvraag zoveel mogelijk informatie in te winnen en toetsing aan de verordening gemakkelijker te maken.