

35 2021_GR_00257 **Omgevingsvergunning - Zeebrugge - gemeentelijk RUP
Vissershaven - definitieve vaststelling - goedkeuring.**

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Annick Lambrecht; de heer Dirk De fauw; de heer Mathijs Goderis; mevrouw Mercedes Van Volcem; de heer Franky Demon; de heer Philip Pierins; mevrouw Ann Soete; de heer Nico Blontrock; mevrouw Minou Esquet; de heer Pieter Marechal; de heer Pablo Annys; mevrouw Hilde Decler; de heer Yves Buysse; mevrouw Martine Matthys; de heer Paul Jonckheere; de heer Jean-Marie De Plancke; de heer Wouter Bossuyt; mevrouw Charlotte Storme; mevrouw Dolores David; de heer Jos Demarest; de heer Pascal Ennaert; mevrouw Sandrine De Crom; de heer Pol Van Den Driessche; de heer Jasper Pillen; mevrouw Mieke Hoste; mevrouw Martine Bruggeman; de heer Geert Van Tieghem; mevrouw Sandra Wintein; mevrouw An Braem; de heer Alexander De Vos; mevrouw Heidi Hoppe; mevrouw Karin Robert; de heer Stefaan Sintobin; de heer Carlos Knockaert; mevrouw Nele Caus; de heer Karel Scherpereel; mevrouw Doenja Van Belleghem; mevrouw Brigitte Balfoort; de heer Joannes Logghe; de heer Olivier Strubbe; de heer Janos Braem; mevrouw Benedikte Bruggeman; de heer Dirk Barbier; mevrouw Sandra De Schuyter; de heer Florian De Leersnyder; de heer Andries Neiryndck; de heer Colin Beheydt

Afwezig:

de heer Raf Reuse

Beschrijving

Aanleiding en context

Het CBS besliste op 16 mei 2012 om het **BPA Vissershaven te herzien**. Het plangebied van het RUP Vissershaven (ca. 35 ha) omvat de **Oude Vissershaven** te Zeebrugge en het **westelijk deel van Zeebrugge-Dorp**. Deze opdracht werd gegund aan Sweco. Dit RUP Vissershaven is **noodzakelijk voor de opwaardering van dit gebied**: om de woon- en leefkwaliteit te verhogen, om verloedering tegen te gaan en om de realisatie van economische en toeristische trekkers mogelijk te maken. Een van de belangrijkste onderdelen van dit RUP is de **projectzone van de Oude Vismijn** waar een architecturaal kwalitatief reconversieproject mogelijk wordt gemaakt.

Dit RUP wordt nog opgemaakt volgens de "oude procedure" (dus geen geïntegreerde opmaak met het MER en geen startnota- en scopingnota). Gezien het RUP Vissershaven het kader zal vormen voor projecten zoals die vermeld worden onder bijlage II van het MER-decreet, meer bepaald rubriek 10b: "*Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen: met betrekking tot de bouw van 1.000 of meer woongelegenheden, of met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of met een verkeersgenererende werking van pieken van 1.000 of meer personenautoequivalenten per tijdsblok van 2 uur.*", is de **plan-MER-plicht** van toepassing en werd een plan-MER opgemaakt. De dienst MER keurde op 2 juli 2018 het plan-MER goed.

Over het **voorontwerp** RUP Vissershaven d.d. november 2018, dat op 19 november 2018 principieel goedgekeurd werd door het CBS, werd op 20 december 2018 een **plenaire vergadering** gehouden met de bevoegde adviesinstanties. Het **ontwerp** RUP Vissershaven d.d. september 2020 werd **op 26 oktober 2020 voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad**. Vervolgens werd over dit ontwerp RUP van **4 december 2020 tot en met 1 februari 2021 een openbaar onderzoek** gehouden.

De gemeenteraad moet binnen de 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het RUP definitief vaststellen (cfr. art. 2.2.14. §6 (VCRO):

§ 6. De gemeenteraad stelt binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast. Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan slechts wijzigingen worden aangebracht, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide diensten en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. De definitieve vaststelling van het plan kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan. Op gemotiveerd verzoek van het college van burgemeester en schepenen beslist de gemeenteraad over de verlenging met zestig dagen van de termijn waarbinnen het plan moet worden vastgesteld.)

In functie van deze definitieve vaststelling wordt in deze nota het gemotiveerd advies van de GECORO-B overlopen, en wordt voorgesteld om dit advies al dan niet (deels) te volgen. Indien het advies van de GECORO-B niet gevolgd wordt, dient de Gemeenteraad dit te motiveren.

Resultaten openbaar onderzoek en gemotiveerd advies GECORO-B

Tijdens het openbaar onderzoek werden **2 adviezen en 39 bezwaarschriften ontvangen**.

Conform artikel 2.2.14 §5 (VCRO)

"§ 5. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Dat advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Wanneer de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad.

heeft de GECORO-B al deze adviezen, opmerkingen en bezwaren gebundeld en gecoördineerd en bracht ze hierover een gemotiveerd advies uit aan de Gemeenteraad (zie verslag GECORO-B dd. 10 maart 2021 in bijlage). Dit wordt hieronder overlopen:

1/ Advies deputatie provincie West-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan de voorwaarden: verduidelijken en verder onderbouwen opbouw plan en voorschriften. De deputatie geeft in haar advies aan dat het wenselijk is rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten, nl:

- **Bepalingen 2de verblijven/vakantiewoningen:** Binnen voorliggend RUP wordt de keuze gemaakt om 2de verblijven en vakantiewoningen in bepaalde zones volledig te verbieden en in andere zones te beperken. De onderbouwing van deze keuze dient deel uit te maken van de toelichtende nota. Waarom wordt dit beperkt en waarom in bepaalde zones niet alleen beperkt maar volledig uitgesloten?

- Verplichte niet-woonfuncties op gelijkvloerse verdieping in art. 3 en art. 4: Binnen voorliggend RUP wordt geijverd om op de gelijkvloerse verdieping niet-woonfuncties onder te brengen. Dit wordt in art. 3 projectzone voor reconversie oude vismijnsite en in heel wat straten binnen art.4 zone voor gemengd wonen verplicht bij herbouw en/of nieuwbouw. Is dit wel realistisch en haalbaar? Zullen deze gelijkvloerse verdiepingen wel ingevuld geraken door dit te verplichten? Zo niet, komt dit de leefbaarheid van Zeebrugge dan wel ten goede? Is het niet aangewezen selectiever te zijn in het verplichten van niet-woonfuncties op de gelijkvloerse verdieping en de niet-woonfuncties meer te bundelen?
- Meer toegelaten bouwlagen en meergezinswoningen:
 - Binnen voorliggend plan worden zones aangeduid waar meergezinswoningen kunnen toegelaten worden via een overdruk wonen langs de Kustlaan maar dit geldt tegelijk ook voor de percelen grenzend aan de overdrukzone groen plein. Enkel voor de overdruk wonen langs de kustlaan binnen artikel 1 wordt voor die toegelaten meergezinswoningen het aantal bouwlagen opgetrokken naar 5 bouwlagen, voor de overdruk wonen langs de kustlaan binnen art. 2 is het aantal bouwlagen beperkt tot 3. Wat is hiervoor de motivatie?
 - De bepalingen over het toegelaten gabariet zijn niet zo duidelijk bepaald voor de verschillende deelzones door met de term bouwstroken te werken. Kan dit niet eenduidiger bijvoorbeeld door aanduiding op plan?
 - Een onderbouwing van de keuzes voor het aantal toegelaten bouwlagen is onvoldoende opgenomen in de toelichtingsnota. Voor een aantal specifieke locaties wordt duiding gegeven maar niet over het geheel van het plangebied.
- Art. 16 overdruk is ofwel niet duidelijk zichtbaar op het plan of is ondertussen van het plan verdwenen.
- Voor de overdruk kadeplein worden voorwaarden geformuleerd voor de herinrichting van de Kustlaan. Doordat voor dit deel van de Kustlaan slechts de helft in dit RUP gelegen is, kan deze vooropgestelde herinrichting enkel uitspraken doen over de helft van de Kustlaan. Dit heeft weinig juridische waarde.
- In het advies worden tot slot nog opmerkingen gemaakt over de ontbrekende bestanden bij de digitale uitwisseling van het RUP en het ontbreken van het register planbaten/planschade.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

- Bepalingen 2de verblijven/vakantiewoningen:
 - *In haar advies dd. 12/12/2018 heeft de GECORO-B uitdrukkelijk haar bezorgdheid inzake tweedeverblijvers benadrukt en gesteld dat "er moet onderzocht worden om in de voorschriften voor het project Oude Vismijnsite te verzekeren dat permanente bewoning ook effectief gewaarborgd en gerealiseerd wordt en dus de ontwikkeling van de vismijnsite niet evolueert naar een site met uitsluitend of overwegend tweedeverblijven/vakantiewoningen waardoor de woon-en leefkwaliteit van deze site en de ganse omgeving in het gedrang zou komen. Dit kan oa door percentages en nevenbestemmingen duidelijk en eenduidig vast te leggen. Daarenboven heeft de GECORO-B geen kennis van de voorwaarden die mogelijks in dit verband zijn opgelegd bij de verkoop van betreffende site".*
 - *Op p 97 werd een specifieke motivatie opgenomen voor het juridisch kader van de problematiek tweede verblijven in het RUP en de interactie ervan met een mogelijke aanpassing van de stedenbouwkundige verordening. Op p 59 en p 67 wordt summier verduidelijkt welke keuze werd gemaakt voor welke zone en waarom. Het is nuttig om de motivatie hiervoor te verruimen en te bundelen op p97.*
 - *Het advies geeft ook aan dat het gekozen percentage 2de verblijven/vakantiewoningen te laag ligt, dit wordt bevestigd door enkele grondig gemotiveerde bezwaren. Het percentage werd laag gelegd vanuit de realiteit dat er altijd een groter percentage zal aanwezig zijn dan opgelegd (moeilijke handhaving). Beter wordt niet geoordeeld vanuit slechte handhaving, maar vanuit het belangrijke uitgangspunt dat het aandeel tweede verblijven en vakantiewoningen in het gebied niet mag overwegen en permanente bewoning ook effectief gewaarborgd en gerealiseerd wordt cfr. het advies van de GECORO-B dd. 12 december 2018. Vanuit deze visie is de GECORO-B van oordeel dat het max.*

percentage 2de verblijven/vakantiewoningen van 15 % kan verhoogd worden doch dat een maximaal percentage van 50% te hoog is om te beantwoorden aan de visie zoals verwoord in haar advies van 12 december 2018.

- Verplichte niet-woonfuncties op gelijkvloerse verdieping in art. 3 en art. 4:
 - In artikel 3: In de voorschriften staat: "Woongelegenheden, vakantiewoningen en hotelkamers kunnen niet ingericht worden in de sokkel of ondergronds." Toegang, circulatie en collectieve voorzieningen i.f.v. het wonen zijn wel mogelijk in de sokkel. De keuze om niet-woonfuncties op te leggen in de sokkel bij de reconversie van de oude vismijnsite is een gevolg van meerdere aspecten, opgebouwd in de plan-MER. Het gaat om een streven naar zowel een goede beeldkwaliteit, een levendig straatbeeld, een heldere vormgeving als voor het verhogen van het aantal commerciële activiteiten in Zeebrugge. De functionele invulling hangt hierbij ook samen met de vorm die toegelaten wordt in het RUP, aanpassingen hierin hebben tot gevolg dat ook dit herdacht zou moeten worden. Er zijn bovendien heel veel mogelijke creatieve invullingen voor de sokkel als belevingscentrum. Het geloof bestaat dat dit kan werken.
 - In artikel 4: In de voorschriften staat: "Bij herbouw en/of nieuwbouw wordt voor de percelen langs de Werfkaai, Tijdokstraat, Vismijnstraat en Rederskaai op de gelijkvloerse verdieping verplicht een niet-woonfunctie ondergebracht." In kader van het streven naar een grotere woonmix zou binnen art. 4 wel gekozen kunnen worden om specifieke woonvormen, die ook functioneel meer passen bij niet-woonfuncties, wel toe te laten in de plint: woonvormen met een collectieve component (vb. cohousing) en woonvormen aangepast aan zorgvraag (assistentiewoningen, ...).
- Meer toegelaten bouwlagen en meergezinswoningen:
 - Het verschil in toelaatbare hoogtes langs de Kustlaan is uitgebreid gemotiveerd in de nota p 91: 'De brede Kustlaan, zeker in de toekomst bij een inrichting als lineair park/groene boulevard, vraagt om een verhoging van de beeldkwaliteit gericht naar de laan, de interactie tussen noord en zuid is hierbij cruciaal.' Daarom werd gekozen voor de benaming 'wonen langs de Kustlaan' voor beide delen.
 - Maar de typologie, vorm, oriëntatie, ... van beide zones is volledig anders. Ook dit is uitgebreid gemotiveerd in de nota p 91: 'Vooral de zuidzijde biedt de potentie om een vernieuwing van het beeld door te voeren door de bebouwing te versterken in de hoogte. Een deel van deze bebouwing is reeds hoger en bestaat uit meergezinswoningen, ook de niet bebouwde ruimte in dit bouwblok is hier op afgestemd. Bovendien is de oriëntatie van deze gebouwen optimaal naar schaduwvorming, de schaduw zal voornamelijk op de brede Kustlaan vallen. Gezien de oriëntatie, de beperkte diepte van de percelen en de huidige lagere bebouwing wordt de bouwhoogte in het noorden wel beperkt tot 3 bouwlagen.'
 - In de zone voor gemengd wonen is het in functie van een kwalitatief architecturaal concept op een projectgebied van minimum 3.000m² mogelijk af te wijken van de voorboulwlijn en vrije volumes in te richten. Hierdoor is het onmogelijk de bouwstroken aan te duiden op plan (ze zijn hierdoor namelijk variabel).
- De overdruk van "art. 16 – overdruk: mogelijke ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer" (pijl) is duidelijk zichtbaar op het grafisch plan ter hoogte van de overgang naar de Isabellalaan.
- De opname van de overdruk kadeplein wordt eerder opgenomen als stimulans en beeld dat de stad voor ogen heeft.
- Op p 136 werd het register planbaten/planschade opgenomen. Ook het plan werd opgeleverd en een papieren versie werd opgestuurd naar de deputatie. Er is echter iets verkeerd gelopen bij het digitaal opladen via deze bestanden in het DSI (digitale stedenbouwkundige informatie – een uitwisselingsplatform voor heel Vlaanderen). Bij de definitieve digitale oplevering zal extra gecontroleerd worden of alle bestanden effectief zijn opgeladen.

De GECORO-B neemt akte van dit voorwaardelijk gunstig advies dat als bijlage bij het advies van de GECORO-B wordt gevoegd.

De GECORO-B stelt voor:

- **het maximaal percentage tweede verblijven/vakantiewoningen kan verhoogd worden, maar een verhoging tot max. 50% is voor de GECORO-B niet aanvaardbaar gezien een dergelijke verhoging niet beantwoordt aan het advies van de GECORO-B van 12 december 2018 dat permanente bewoning ook effectief gewaarborgd en gerealiseerd moet worden zodat de woon-en leefkwaliteit van deze site en de ganse omgeving niet in het gedrang zouden komen. De motivatie hiervoor dient verruimd en gebundeld te worden op pg. 97. Tevens verwijst de GECORO-B hierbij nogmaals naar haar advies van 12/12/2018.**
- **art. 4: in het kader van het streven naar een grotere woonmix kunnen binnen art. 4 wel specifieke woonvormen, die functioneel meer passen bij niet-woonfuncties in de plint: woonvormen met een collectief component (vb. co-housing) en woonvormen aangepast aan de zorgvraag (assistentiewoningen ...).**

Voorstel dienst: Bij het onderdeel over het maximaal percentage tweede verblijven/vakantiewoningen adviseert de GECORO-B dat dit percentage kan verhoogd worden. De GECORO-B doet hierbij geen voorstel van percentage, maar stelt dat 50% niet aanvaardbaar is en niet beantwoordt aan haar eerder advies hierover. Het bepalen en motiveren van een percentage wordt dus doorgeschoven naar de Gemeenteraad. Gezien een maximum van 50% net wel te motiveren is en een lager cijfer niet (het mag geen opbod worden), wordt voorgesteld om het advies van de GECORO-B voor dit onderdeel niet bij te treden en het maximum percentage tweede verblijven/vakantiewoningen te verhogen van 15% naar 50%.

Dus: Het advies van de GECORO-B bijtreden behalve voor wat betreft het maximaal percentage tweede verblijven/vakantiewoningen), daarvoor wordt een maximum van 50% wel aanvaardbaar bevonden.

Dit is als volgt te motiveren: In het ontwerp RUP werd het percentage laag gelegd (15%) omdat dit bekeken werd vanuit slechte handhaving. De GECORO-B haalt terecht aan dat beter niet zo geoordeeld wordt, maar wel vanuit het belangrijkste uitgangspunt dat het aandeel permanent wonen hier niet verdrongen wordt door tweede verblijven en vakantiewoningen. Daarom dat de GECORO-B ook oordeelde dat dit % kan verhoogd worden. Bij het bepalen van dit percentage is het inderdaad belangrijk om erover te waken dat het permanent wonen niet in dergelijke mate onderdrukt komt te staan dat zij volledig zou worden verdrongen, want dit zou nefast zou zijn voor de woon- en leefkwaliteit van de ganse omgeving. Er moet dus een juist evenwicht gezocht worden tussen het permanent wonen en het toelaten van tweede verblijven / vakantiewoningen. Het gaat over de zone ten noorden van de Visserstraat, waar op vandaag ook al tweede verblijven en vakantiewoningen voorkomen naast het permanent wonen. Als we redeneren vanuit de visie dat het aandeel tweede verblijven en/of vakantiewoningen niet mag overwegen, kunnen we stellen dat de grens van de term "overwegend" theoretisch op de helft kan worden gelegd. In dit gegeven zien we 50% ook als grens tussen hoofd- en nevenbestemming. Daarom wordt het maximum percentage tweede verblijven/vakantiewoningen verhoogd van 15% naar 50%

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP:

- In artikel 3 (projectzone voor reconversie Oude Vismijnsite) en artikel 4 (zone voor gemengd wonen) wordt het maximaal percentage tweede verblijven/vakantiewoningen verhoogd van 15% naar 50%.
- De motivatie inzake tweede verblijven/vakantiewoningen wordt in de toelichtende nota verruimd (op pg 59 en 67) en ook gebundeld (op p 97). Deze motivatie is ook toe te voegen aan het toelichtend deel bij de verordenende voorschriften.
- In art. 4 opnemen dat in het kader van het streven naar een grotere woonmix specifieke woonvormen, die functioneel meer passen bij niet-woonfuncties, wel toegelaten zijn op de gelijkvloerse verdieping: woonvormen met een collectief component (vb. co-housing) en woonvormen aangepast aan de woonzorgvraag (bv assistentiewoningen...).
- Bij het digitaal opladen van het definitief vastgesteld RUP zal extra gecontroleerd worden of alle bestanden effectief zijn opgeladen in het DSI (digitale stedenbouwkundige informatie – een uitwisselingsplatform voor heel Vlaanderen).

2/ Advies Departement Omgeving: voorwaardelijk gunstig. In het advies wordt aangegeven dat het RUP grotendeels is bijgesteld in functie van de opmerkingen die geformuleerd werden naar aanleiding van de plenaire vergadering. Het Departement Omgeving stelt zich wel nog vragen bij

het feit dat er in bepaalde zones tweede verblijven en vakantiewoningen zijn toegelaten en in andere zones niet. Het blijkt niet duidelijk wat de motivatie is om dit door te voeren en vooral waarom in bepaalde zones wel en in andere zones dan weer niet. Dit dient te worden verduidelijkt.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

Op p 97 werd een specifieke motivatie opgenomen voor het juridisch kader van de problematiek tweede verblijven in het RUP en de interactie ervan met een mogelijke aanpassing van de stedenbouwkundige verordening. Op p 59 en p 67 wordt summier verduidelijkt welke keuze werd gemaakt voor welke zone en waarom. Het is nuttig om de motivatie hiervoor te verruimen en te bundelen op p 97. Deze motivatie kan ook toegevoegd worden aan het toelichtend deel bij de verordenende voorschriften.

De GECORO-B neemt akte van dit voorwaardelijk gunstig advies dat als bijlage bij het advies van de GECORO-B wordt gevoegd.

De GECORO-B stelt voor om de motivatie in de toelichtingsnota te verruimen, te bundelen en ook toe te voegen aan het toelichtend deel bij de verordenende voorschriften.

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden.

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP:

- De motivatie inzake tweede verblijven/vakantiewoningen wordt in de toelichtende nota verruimd (op pg 59 en 67) en ook gebundeld (op p 97). Deze motivatie is ook toe te voegen aan het toelichtend deel bij de verordenende voorschriften.

3/ Bezwaarschrift 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22 (petitie met gelijke bezwaren van eigenaars en bewoners tussen Kustlaan en Vissersstraat)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift

Bezwaarschrijvers zijn niet akkoord met de toekomstige voorstellen over de nabestemming binnen 'zone 7 zone voor spoor met nabestemming groen park' en 'zone 8 zone voor spoor met nabestemming wonen'. De garagestraat die toegang verleent tot een groot aantal vergunde garagepoorten is volgens bezwaarschrijver(s) uiterst noodzakelijk, ook voor de toegankelijkheid van aangelanden en diensten. Het weghalen van de garagestraat zorgt voor minder leefbaarheid en een waardevermindering voor de panden. Het aanleggen van een groen park moet mogelijk zijn zonder het recht van doorgang te verbieden.

Toegevoegd addendum bij bezwaarschrift 5:

- Bij vernieuwing van de omgeving wordt grote parkeerdruk ervaren, dit zal ook zo zijn bij de door het RUP vooropgestelde vernieuwingen in de toekomst. Daarom werd de aanwezigheid van een garage als essentieel beschouwd bij de aankoop van hun woning.
- Mogelijke alternatief worden aangereikt in het voorzien van (gratis) parkeerplaats voor de garagehouders binnen een perimeter van 100m en de mogelijkheid voor het elektrisch opladen van de wagen.
- Er wordt hierbij wel gewezen op het probleem van laden en lossen van grotere hoeveelheden, het ruimen van collectieve septische putten, toegankelijkheid van dienstvoertuigen en zwerfvuil bij het verdwijnen van de garagestraat.
- Er wordt gesuggereerd de sporen te dempen en deze te gebruiken als groenzone en garagestraat als laad- en loszone en wandelpad te gebruiken en/of de toegangsweg af te sluiten met een slagboom voor niet-garagehouders.
- Er wordt ook gewezen op de aanwezigheid van voldoende recreatieve alternatieven in de omgeving.
- Er wordt gevraagd om een gesprek hierover.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

- *De voorschriften van het RUP bepalen op p22 (art. 2.2.4) en p49 (art. 9.2.1.) duidelijk "Bestaande toeritten voor gemotoriseerd verkeer (tot art. 2) kunnen behouden blijven, bij nieuwe ontwikkelingen (in artikel 2) wordt niet langer een toegang voor gemotoriseerd verkeer tot het privaat perceel toegestaan." Ook p 46 (art. 7.2.1.) en p 48 (art. 8.2.1) hebben betrekking op dergelijke toeritten en erfdienstbaarheden.*
- *Bestaande vergunde toestanden en recht van doorgang zullen aan de hand van het artikel waar wordt naar verwezen behouden kunnen blijven, ook bij eigendomsoverdracht.*
- *De visie op lange termijn tot inrichting van groen park blijft wel aanwezig, maar elke intentie in de richting van een afname van het gebruik als garagestraat zal steeds in overleg met de eigenaars moeten gebeuren, gezien de verwoording in de voorschriften.*
- *De interpretatiemogelijkheden voor de woorden 'nieuwe ontwikkelingen' en de sterke toekomstvisie zoals beschreven in de toelichtingsnota voeden mogelijks de angst van de bezwaarschrijver. De stad heeft momenteel ook geen intenties om de zone snel her in te richten. Er wordt daarom best de woorden 'nieuwe ontwikkelingen' vervangen door 'bestaande vergunde toegangen en erfdienstbaarheden kunnen behouden blijven, nieuwe toegangen zijn niet toegestaan'.*

De GECORO-B treedt de bezwaren bij in die zin dat de voorschriften op pg. 22 (art. 2.2.4) en pg 49 (art. 9.2.1) maar ook p 46 (art. 7.2.1.), waarin gesteld wordt "Bestaande toeritten voor gemotoriseerd verkeer (tot art.2) kunnen behouden blijven, bij nieuwe ontwikkelingen (in art.2) wordt niet langer een toegang voor gemotoriseerd verkeer tot het privaat perceel toegestaan" als volgt gewijzigd worden: "Nieuwe ontwikkelingen" dient geschrapt te worden en de voorwaarde dient aangepast te worden tot "bestaande vergunde toegangen en erfdienstbaarheden kunnen behouden blijven, nieuwe toegangen zijn niet toegelaten". Tevens dient op p 48 (art. 8.2.1) eveneens aangepast te worden naar "Bestaande vergunde toegangen en erfdienstbaarheden kunnen behouden blijven, nieuwe toegangen vanuit art. 7 zone voor spoor met nabestemming park zijn niet toegelaten ."

De visie op langere termijn tot inrichting van een groen park blijft wel aanwezig maar elke intentie in de richting van de afname van het gebruik als garagestraat zal steeds in overleg met de eigenaars moeten gebeuren.

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden.

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP:

- In de toelichtende nota (pg. 86) wordt aangevuld dat elke intentie in de richting van de afname van het gebruik als garagestraat steeds in overleg met de eigenaars zal moeten gebeuren.
- Artikel 2.2.4, artikel 7.2.1 en artikel 9.2.1 wordt als volgt aangepast: "Bestaande vergunde toegangen en erfdienstbaarheden kunnen behouden blijven, nieuwe toegangen zijn niet toegelaten".
- Artikel 8.2.1 wordt als volgt aangepast: "Bestaande vergunde toegangen en erfdienstbaarheden kunnen behouden blijven, nieuwe toegangen vanuit art. 7 zone voor spoor met nabestemming park zijn niet toegelaten ."

4/ Bezwaarschrift 23 (eigenaar Rederskaai 33/0202, geen domicilie)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift:

- De bezwaarschrijver is bewoner van een woning langs de Rederskaai en heeft ernstig bezwaar tegen zowel de maximale (17 bouwlagen, 52 meter) als de toegelaten gemiddelde bouwhoogte (8 bouwlagen, 25 meter) voor de bebouwing op de Oude Vismijnsite. Hij trekt de uitspraak van het MER in twijfel dat er geen schaduw hinder is, volgens bezwaarschrijver is er wel schaduw- en lichthinder voor de woningen in de Rederskaai en de jachthaven zelf,

vooral in de wintermaanden. Er wordt ook aangegeven dat de plan-MER hier te weinig aandacht aan geeft.

- De bezwaarschrijver heeft ook bezwaar tegen de alternatieve volumes van het minimaal en tussenscenario en stelt voor om de bouwhoogte van de meest recente appartementen in de Vismijnstraat (hoek Visserstraat), nl. 4 bouwlagen te volgen.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

- *I.v.m. schaduw en lichthinder: In het plan-MER wordt de schaduw- en lichthinder van het project op de Oude Vismijnsite onderzocht en besproken. In dergelijke studies wordt de schaduwwerking standaard berekend op zomerzonnwende (21 juni) en de start van lente (21 maart). Op 21 juni staat de zon het hoogst, en zijn de schaduwen dus het kortst. Op 21 maart (en 21 september) staat ze op 'half'. Het aspect schaduwhinder wordt kwalitatief beoordeeld op basis van de schaduwstudies (p 243 van uitgebreide plan-MER) die in kader van de plan-MER voor de verschillende scenario's van de reconversie van de Oude Vismijnsite werden opgemaakt.*
- *De beelden moeten samen gelezen worden met de tekst. Bij het max. scenario 3 B staat dat: "Bij scenario 3 B zal de schaduwhinder voor de jachthaven in de winter-, herfst- en lentemaanden, net niet tot aan de Rederskaai komen. Aangezien het hier gaat om een variabel bouwvolume in de hoogte zal de hinder voor de jachthaven beperkter zijn in vergelijking met variant 3a. Enkel de zones waar een hogere bouwhoogte wordt voorzien zullen schaduw genereren tot ongeveer aan de Rederskaai. De oostelijke kop van de Oude Vismijnen de kades zullen in de winter- herfst en lentemaanden vanaf 16uur in de schaduw gelegen zijn. Bij variant 1b en 2b zijn de kades na 16u niet meer in de schaduw gelegen." Er wordt niet ontkent dat er hinder zal zijn ten opzichte van de Jachthaven, met een beperkt negatief tot negatieve beoordeling (tabel p 255). Er is wel geen schaduwhinder die reikt tot aan de appartementen langs de Rederskaai.*
- *De hinder weegt bij de totale beoordeling echter niet op tegen de positieve ruimtelijke aspecten. Het opleggen van wisselende volumes en bouwdiepten en inrichten van doorsteken zijn milderende bepalingen (p 70 in plan-MER) om de schaduwhinder aanvaardbaar te houden en voldoende doorzichten te behouden.*
- *I.v.m. het weerhouden max. scenario met een max. bouwhoogte van 17 bouwlagen (max. 52 m) wil de GECORO-B wijzen op het feit dat de GECORO-B reeds meermaals gevraagd heeft naar de stand van zaken i.v.m. de nota "hoogbouw" waartoe de stad opdracht heeft gegeven en waarin duidelijke keuzes/richtlijnen/basisprincipes voor het ganse Brugse grondgebied zouden voorgesteld worden en deze nota ook zou voorgelegd worden aan de GECORO-B. Hierdoor kan immers vermeden worden dat telkens (individueel) dient beslist/geadviseerd te worden zonder algemene principes te kennen en dreigt ook de kritiek en keuze-moeilijkheid waarom daar en ergens anders hoogbouw niet toelaatbaar is. De GECORO-B verwijst hierbij ook naar haar adviezen dd. 11/01/2017 - 14/03/2018 - 14/10/2020 i.v.m. de problematiek van hoogbouw in Brugge.*

De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift en stelt dat het bezwaar niet gegrond is en stelt voor om geen aanpassingen door te voeren.

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden.

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP: geen

5/ Bezwaarschrift 24 (dochter bezwaarschrijver 25)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift

- Bezwaarschrijver tekent bezwaar aan tegen de maximaal toegelaten gabariet in art. 3.2.5 van de "projectzone voor reconversie oude vismijnsite". De keuze voor een gebouw met variërende hoogtes wordt bijgetreden, maar de maximale hoogte van 52 m wordt als onaanvaardbaar beschouwd. Er wordt gemotiveerd vanuit het (volledig) verdwijnen van de huidige (ver)zichten.

- Bezwaarschrijver vraagt om bij welke bestemming dan ook voldoende maatregelen te treffen om (geluids)overlast zoals luide muziek, luid gepraat, draaiende motoren, ... zoveel mogelijk te beperken.
- Bezwaarschrijver vraagt ook het overwegen van een dergelijk grootschalig woonproject, rekening houdend met de huidige leegstand en stelt dat een bredere verbinding met de zee een mooier alternatief zou zijn dan een gebouw met dergelijke dimensies.
- Bezwaarschrijver juicht de inrichting van een groenzone toe, maar vraagt om de (vergunde) garages ten allen tijde toegankelijk te houden, ook bij het verkopen van de woning omwille van de waardevermindering en verlaging van de woon- en leefkwaliteit.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

- *I.v.m. max. scenario en max. bouwhoogte wordt hierbij verwezen naar argumentatie in bezwaar 23.*
- *Inzake overlast dient opgemerkt dat er in de voorschriften is opgenomen dat alle inrichtingen, die door hun schaal, mobiliteitseffect of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten verboden zijn.*
- *Inzake de garagestraat: zie advies i.v.m. bezwaarschriften 1 t.e.m. 22.*
- *Het reconversieproject Oude Vismijnsite wordt in het RUP juist gezien als schakelproject voor revitalisering, waardoor het gebied aantrekkelijk kan worden en leegstand vermeden wordt. Het project heeft ook tot doel de beleving van de Visserhaven vanuit de woonwijk te versterken. Dit wordt onder andere vormgegeven door behoud en versterken van voldoende doorzichten en doorsteken op te leggen vanuit de wijk naar het maritieme gedeelte en door voor te schrijven om de straten en kades op een doordachte eenvormige manier aan te leggen.*

De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift en stelt voor:

- ***dat het bezwaar i.v.m. het max. scenario en max. bouwhoogte niet gegrond is en stelt voor geen aanpassingen door te voeren.***
- ***inzake overlast bevatten de voorschriften voldoende bepalingen.***
- ***inzake de garagestraat wordt hierbij verwezen naar het advies van de GECORO-B op bezwaarschriften 1 t.e.m. 22.***
- ***het reconversieproject Oude Vismijnsite wordt in het RUP juist gezien als schakelproject voor revitalisering, waardoor het gebied aantrekkelijk kan worden en leegstand kan vermeden worden. Het project heeft ook tot doel de beleving van de Visserhaven vanuit de woonwijk te versterken. Dit wordt o.a. vormgegeven door behoud en versterken van voldoende doorzichten en doorsteken op te leggen vanuit de wijk naar het maritieme gedeelte en door voor te schrijven om de straten en kades op een doordachte eenvormige manier aan te leggen.***

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden.

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP: geen

6/ Bezwaarschrift 25 (eigenaar/bewoner Visserstraat 126)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift:

- Bezwaarschrijver juicht de intentie dat het goederenspoor nooit opnieuw in gebruik zou genomen worden en de inrichting van een groenzone toe, maar vraagt om de (vergunde) garages ten allen tijde toegankelijk te houden, ook bij het verkopen van de woning omwille van de waardevermindering en verlaging van de woon- en leefkwaliteit.
- Bezwaarschrijver tekent bezwaar aan tegen de maximaal toegelaten gabariet in art. 3.2.5 van de "projectzone voor reconversie oude vismijnsite" omwille van de potentiële impact op de omliggende woningen. Er wordt ook gemotiveerd vanuit het verdwijnen van het pittoreske karakter en de (ver)gezichten.

- Bezwaarschrijver vraagt om bij welke bestemming dan ook voldoende maatregelen te treffen om (geluids)overlast zoveel mogelijk te beperken.
- Bezwaarschrijver vraagt ook het overwegen van een dergelijk grootschalig woonproject, rekening houdend met de huidige leegstand en stelt dat een bredere verbinding met de zee een mooier alternatief zou zijn dan een gebouw met dergelijke dimensies.
- Het bezwaarschrift is naar inhoud identiek aan bezwaarschrift 24.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

Cfr. bezwaarschrift 24

De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift en verwijst hierbij naar haar advies betreffende bezwaarschrift 24.

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden.

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP: geen

7/ Bezwaarschrift 26 (drukkerij Verstraete)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift:

- Bezwaarschrijver stelt dat de plannen negatief zijn voor zijn werking op percelen kadastraal gekend onder sectie P nr. 124K3, 124D5, 124V4 en 124W4. Er wordt gesteld dat deze een bestemmingswissel ondergaan van zone 'bedrijvigheid' naar zone 'overig groen' in de strook langs de Isabellalaan. Volgens bezwaarschrijver zijn de gronden momenteel bebouwbaar, maar zullen deze dit niet meer zijn na de bestemmingswissel.
- De bezwaarschrijver trekt het register voor planschade in twijfel en oordeelt dat ook de bouwmogelijkheden van de volledige percelen verdwijnen door de bestemmingswissel.
- Bezwaarschrijver vraagt bijsturing van het plan of een passende financiële compensatie.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

- *De strook waarvan sprake langs de Isabellelaan ligt in het ontwerp RUP in zone 13 – zone voor buffer. In het BPA is deze strook bestemd als 'tuinstrook' (zone 22) waarbij enkel grasperken, groen en constructies met een maximum hoogte van 90cm zijn toegelaten. Een (voor)tuinstrook is gelinkt aan de bestemming van het perceel waar het bij hoort. De zone waar het duidelijk bestemmingsmatig bij hoorde ten tijde van het BPA is zone 20, gezien de uitsluiting van wonen in deze zone en de hoofdbestemming kantoren, werd bedrijvigheid gekozen op planbaten/planschade plan. Gezien de zone als bufferzone wordt aanzien in het RUP vanuit de Isabellelaan en dit aanzien wordt als overig groen, is er theoretisch mogelijkheid op planschade.*
- *Deze strook in eigendom van de bezwaarschrijver is dus niet minder bebouwbaar of verkavelbaar dan bij de huidige geldende bestemming van het BPA.*
- *Het register planschade/planbaten en bijhorende plan (zie uittreksel hieronder) bepalen in een RUP enkel de theoretische mogelijkheid op planbaten- en planschadevergoeding door bestemmingswissels. De effectieve regelingen worden nadien getroffen, pas dan wordt ook bepaald of een perceel volledig wordt getroffen of enkel de zone waarvan theoretisch sprake in het RUP.*

De GECORO-B neemt kennis van het bezwaarschrift en stelt voor het bezwaar te verwerpen en geen aanpassingen uit te voeren.

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden.

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP: geen

8/ Bezwaarschrift 27 (Elia)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift:

- Het bezwaarschrift werd niet gericht aan de GECORO-B. Het bezwaarschrift is niet ontvankelijk.
- Elia vraagt rekening te houden met de wettelijke bepalingen en veiligheidsvoorschriften die gelden in de omgeving van de ondergrondse hoogspanningsleidingen in het plangebied. Deze richtlijnen moeten steeds door de opdrachtgever meegegeven worden aan iedereen die in zijn opdracht werken uitgevoerd.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

- *De GECORO-B moet dit niet behandelen.*
- *Het betreffen allen leidingen op openbaar domein, de desbetreffende overheidsdienst zal dus steeds opdrachtgever zijn en zal waken over de goede uitvoering. Dit dient niet opgenomen te worden in de voorschriften van een RUP.*

De GECORO-B moet het bezwaar niet behandelen, maar stelt ook vast dat het geen invloed heeft op de inhoud van het RUP.

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden.

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP: geen

9/ Bezwaarschrift 28 (eigenaar/bewoner Rederskaai 34)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift:

- Het bezwaarschrift werd niet gericht aan de GECORO-B. Het bezwaarschrift is niet ontvankelijk.
- Bezwaarschrijver zou liever de vismijn behouden zoals ze is.
- Bezwaarschrijver stelt een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen voor zoals de rest van de jachthaven.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

- De GECORO-B moet het bezwaar niet behandelen, maar stelt ook vast dat andere bezwaren ook dit bezwaar ondervangen.

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden.

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP: geen

10/ Bezwaarschrift 29 (NV Sea Port Residenties – NV Belnima)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift:

Bezwaaronderdeel 1 - onvoldoende redelijke verantwoording voor beperking van de bouw mogelijkheden (maximaal toelaatbare bouwhoogte en aantal bouwlagen):

- Bezwaarschrijver stelt het reduceren van de bouw mogelijkheden op zijn percelen ten opzichte van de eerder vergunde bouwaanvraag en mogelijkheden in het BPA in vraag. ter info: Op 16/03/2012 werd een vergunning verkregen voor een wooninbreidingsproject van 139 woongelegenheden + ondergrondse garage met twee verdiepen voor 256 parkeergarages, met hierin ook bouwblokken in het binnengebied. Dit project werd slechts deels gerealiseerd (enkel bouwblok Noordhinderstraat), het andere deel van de vergunning is intussen vervallen. Er werden verschillende nieuwe vergunningaanvragen voorbereid en aangevraagd met eenzelfde bebouwbare oppervlakte en volumes zoals voorheen vergund, maar de aanvragen werden telkens geweigerd of gevraagd deze terug te trekken.

- Bezwaarschrijver stelt dat een dergelijke bebouwbare oppervlakte noodzakelijk is voor de economisch haalbaarheid.
- Bezwaarschrijver stelt het reduceren van de bouw mogelijkheden op zijn percelen ten opzichte van extra mogelijkheden in andere gebieden in vraag. Specifiek wordt verwezen naar de mogelijkheden binnen dezelfde zone (art. 4) en de mogelijkheden in de zone voor reconversie van de Vismijnsite (art.3), dit naar zowel bebouwbare oppervlakte als vloeroppervlakte, naar hoogte naar toegangen voor gemotoriseerd verkeer en parkeren (niet-ondergronds en niet op eigen terrein).
- Bezwaarschrijver stelt dat een accentpunt als positieve impuls voor de wijk, uitkijkend over het plein, hier ook moet kunnen.
- Het beperken van het aantal bouwlagen op deze plaats is volgens bezwaarschrijver in strijd met het principe van het verhogen van het ruimtelijk rendement uit de VCRO.
- De beperking van de bouwhoogte tot 13m voor 4 bouwlagen is bijzonder laag rekening houdend met huidige isolatie- en ventilatienormen. Dit betekent een bouwlaag van 3m hoogte en 1m dakopbouw daar waar men op het gelijkvloers liever een hogere vrije hoogte heeft. Er is ook niet verantwoord hoe men tot deze bouwhoogte komt.
- Bezwaarschrijver stelt als alternatief een gemiddelde bouwhoogte van 5 bouwlagen met hoekaccent van 8 bouwlagen en vrije volumes in binnengebied (ook gemiddelde van 5 bouwlagen) voor.
- Bezwaarschrijver stelt het ontbreken van een planschaderegeling voor deze percelen in vraag, terwijl er veel minder bebouwingmogelijkheden zijn.
- Er wordt hierbij ook een ruimtelijke analyse ter motivatie aangereikt, met beeld en een schaduwstudie (zie verslag in bijlage). Hierbij worden ook ontwerpprincipes naar voor geschoven.

Bezwaaronderdeel 2 - onvoldoende redelijke verantwoording voor de beperking van het percentage tweede verblijven en vakantiewoningen.

- Bezwaarschrijver stelt dat het percentage wordt gebruikt als oplossing voor huidige vergunningsproblematiek hieromtrent maar dat het RUP geen rechtszekere oplossing biedt en trekt de 'problematiek' in twijfel, omwille van de lage aanwezigheid ervan.
- Het lage percentage staat in schril contrast met de hoofdbestemming recreatieve inrichtingen en doelstelling als toeristische trekker.
- Tweede verblijven en vakantieverblijven hebben een verschillende dynamiek en impact.

Bezwaaronderdeel 3 - Bezwaarschrijver stelt dat er geen rechtszekere oplossing wordt geboden voor het parkeerprobleem, het bepalen van tweede verblijven en/of vakantiewoningen en oppervlakenormen hiervoor, noch voor de mogelijkheid om vrije volumes op te richten vanaf de voorbouwlijn.

- Voorschriften moeten op een voldoende duidelijke wijze geformuleerd worden vanuit het rechtszekerheidsbeginsel. Dit is niet het geval bij de afwijkingsmogelijkheid van de voorbouwlijn in combinatie met vrije bouwvolumes + bouwdiepte 17 is onduidelijk.
- Het RUP moet alle maatregelen voorzien om in het plan zelf een oplossing te geven voor essentiële elementen, terwijl de maatregelen gekoppeld aan tweedeverblijven en de parkeerproblematiek worden doorgeschoven naar de vergunningsaanvraag.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

Bezwaaronderdeel 1

- *Een ontwikkeling die de goede ruimtelijke beleving ten goede komt, kan katalyserend werken voor elke investeerder die Zeebrugge opnieuw op de kaart wil zetten. De unieke locatie van zone 3 biedt deze kans omwille van zijn unieke locatie, oriëntatie en omdat het projectgebied los staat van bestaande woongebouwen. Zone 4 ligt grotendeels in tweede bouwlijn en bestaat uit meerdere bestaande woonprojecten en werkt eerder als overgang tot de bebouwing langs de Kustlaan en verder tot het centrum. De verantwoording voor het verschil tussen beide zones wordt helder opgebouwd doorheen de gehele toelichtingsnota.*

- *Inzake de vraag voor een accentvolume van 4 extra bouwlagen (totaal 8BL) op de hoek Vismijnstraat/Wandelaarstraat van deelzone C (net zoals in deelzone B een accentvolume mogelijk gemaakt wordt):
In deelzone B van artikel 4 wordt op de noordwestelijke hoek van deelzone B een accentvolume van 2 extra bouwlagen toegelaten (totale bouwhoogte 8 bouwlagen). Deze hoek Vismijnstraat x Tijdokstraat ligt aan de waterzijde, heeft open verzichten en ligt vrij ver van de reeds aanwezige bebouwing in dit bouwblok die er op uitkijkt (geen conflict op vlak van privacy en waardevermindering) waardoor deze hoek een hoger accentvolume verdraagt. Gelet de ruime afstand ten opzichte van de bestaande bebouwing en gelet de vrij gunstige oriëntatie van dit accentvolume (gelegen in het noordwesten van het bouwblok) zijn de effecten naar licht- en zonafname zeer beperkt. Binnen het ontwerp RUP worden op deze hoek 2 extra bouwlagen toegelaten (6BL+2BL) op voorwaarde van een groen binnengebied.
De hoek Vismijnstraat x Wandelaarstraat, waarvoor de bezwaarschrijver ook een accentvolume van 8 bouwlagen vraagt (4BL+4BL), heeft deze kenmerken niet waardoor een accentvolume van 8 bouwlagen niet gunstig kan gemotiveerd worden.*
- *Er kan niet akkoord worden gegaan met de vraag naar een gemiddelde bouwhoogte van 5 bouwlagen in de Wandelaarstraat en in het binnengebied. In de Wandelaarstraat zou dit een negatieve impact hebben op de overkant van de straat en op de lagere appartementen rondom het binnengebied (omliggende bebouwing is lager / inkijk).*
- *Dat het BPA beperkt andere inrichtingen toelaat, mag geen argument vormen om te stellen dat het RUP deze mogelijkheden moet overnemen. Net als een vergunning van 10 jaar geleden die is toegekend op basis van een andere tijdsgeest. De visie op het gebied is aangepast aan, maar ook door de vernieuwde invullingen (te grote verhardingsgraad). Het referentie-onderzoek vormde een leertraject en is opgenomen om bepaalde aspecten die werden meegenomen te benoemen.*
- *De principes van het ruimtelijk rendement uit de VCRO, mogen nooit zo gelezen worden. Ze zijn niet zo opgebouwd dat zij overal een verhoogd aantal bouwlagen of dichtheid voorop stellen. Het advies van Departement Omgeving bevestigt dit door te verduidelijken dat het RUP niet in strijd is met de principes uit zijn beleid(splanning).*
- *De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Brugge (en ook van vele andere steden en gemeenten) heeft aan elke bouwlaag een normatieve hoogte van 3,00m toegekend, met uitzonderlijk 4,00m bij enkele functies op gelijkvloers. Deze hoogte is dus wel afgestemd op hedendaagse normen en wordt courant gebruikt.*
- *Het register planschade/planbaten en bijhorende plan bepalen in een RUP enkel de theoretische mogelijkheid op planbaten en planschade door bestemmingswissels. De effectieve regelingen worden nadien getroffen, pas dan wordt ook bepaald of een perceel volledig wordt getroffen of enkel de zone waarvan theoretisch sprake in het RUP. Het gaat hier niet om een bestemmingswissel, noch om het verdwijnen van de mogelijkheid op bouwen.*

Bezwaaronderdeel 2

- *Het bezwaar geeft aan dat het gekozen percentage tweedeverblijven en vakantieverblijven te laag ligt, dit wordt ook bevestigd door advies van de provincie West-Vlaanderen en andere grondig gemotiveerde bezwaren. Het percentage werd laag gelegd vanuit de realiteit dat er altijd een groter percentage zal aanwezig zijn dan opgelegd (moeilijke handhaving). Beter wordt niet geoordeeld vanuit slechte handhaving, maar vanuit het belangrijke uitgangspunt dat het aandeel tweedeverblijven en vakantiewoningen in het gebied niet mag overwegen. Hier verwijst de GECORO-B naar haar advies van 12 december 2018 waarin het uitdrukkelijk stelt dat permanente bewoning ook effectief gewaarborgd en gerealiseerd wordt en dus de woon- en leefkwaliteit niet in het gedrang zou komen wanneer de site uitsluitend of overwegend tweedeverblijven/vakantiewoningen zou omvatten.*

Bezwaaronderdeel 3

- *Artikel 4.2.1. bepaalt voor plaatsing van gebouwen het volgende: "Inplanting voorgevel: Voorbouwlijn: op rooilijn. In functie van een kwalitatief architecturaal concept op een*

projectgebied van minimum 3000m² is het mogelijk af te wijken van deze voorboulwlijn en vrije volumes in te richten.”

- Artikel 0.2.10 van het ontwerp RUP definieert bouwdiepte: Dit is de afstand tussen de voorboulwlijn/voorgevel en de verst verwijderde achtergevel (inclusief terrassen op de verdieping).
- Bezwaarschrijver wil vrije volumes oprichten binnenin het bouwblok maar merkt op dat het geenszins op een duidelijke en rechtszekere wijze bepaald wordt waar of tot waar vrije volumes mogen opgericht worden gezien de bouwdiepte beperkt wordt tot 17 meter. Cfr. art. 0.2.10 kan bouwdiepte gemeten worden vanaf de voorboulwlijn, wat dan inderdaad de bouw mogelijkheden in het binnengebied onmogelijk maakt, maar ook vanaf de voorgevel. Volgens art. 4.2.1. kan men onder bepaalde voorwaarden afwijken van de voorboulwlijn, dan zal gemeten moeten worden vanaf de voorgevel. Bij het ombuigen van de bouwlijn in het binnengebied lijkt het aangewezen om deze doorgang over te dragen in het openbaar domein en dan wordt dit terug rooilijn.
- De problematiek van het parkeren wordt juist niet doorgeschoven door projectontwikkelaars te vragen hun verantwoordelijkheid op te nemen door zelf te voorzien in parkeerplaatsen die gezien de beeldkwaliteit in de straat beter ondergronds ingericht worden. Het al dan niet gratis laten parkeren kan niet in een RUP worden meegenomen.

De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift en stelt voor om:

*** Bezwaaronderdeel 1 : De GECORO-B is van oordeel dat betreffend bezwaaronderdeel dient verworpen te worden om volgende redenen :**

- **de ligging van betreffend bouwblok is duidelijk verschillend van zone art. 3 en ook van deelzone B binnen art. 4.**
- **Het vergroten van de bouwhoogte met het voorstel om een architecturaal accentpunt van 8 bouwlagen te realiseren op de hoek Vismijnstraat / Wandelaarstraat ipv een bouwhoogte van 4 bouwlagen en het voorstel om langs de Vismijnstraat en in de Wandelaarstraat een gemiddelde bouwhoogte van 5 bouwlagen en in het binnengebied 5 bouwlagen te voorzien zal een verzwarende meebrengen van de gebouwde oppervlakte, licht- en zonafname en afname van de privacy voor de panden in het bouwblok zelf en in de Wandelaarstraat en op de hoek van de Vismijnstraat/Wandelaarstraat en panden in het aanpalend bouwblok Vismijnstraat/Wandelaarstraat/Visserstraat. De GECORO-B stelt voor geen wijzigingen uit te voeren.**

*** Bezwaaronderdeel 2 : het maximaal percentage tweedeverblijven/vakantiewoningen kan verhoogd worden maar een verhoging tot max. 50 % is voor de GECORO-B niet aanvaardbaar gezien een dergelijke verhoging niet beantwoordt aan het advies van de GECORO-B van 12 december 2018 waarin gesteld wordt dat permanente bewoning ook effectief gewaarborgd en gerealiseerd moet worden zodat de woon- en leefkwaliteit van deze site en de ganse omgeving niet in het gedrang zouden komen (cfr. advies GECORO-B 12/12/2018).**

*** Bezwaaronderdeel 3 : de GECORO-B verwijst hierbij naar hogervermelde beraadslaging bij bezwaaronderdeel 3.**

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden **behalve** voor wat betreft het maximaal percentage tweede verblijven/vakantiewoningen (bezwaaronderdeel 2), daarvoor wordt een maximum van 50% wel aanvaardbaar bevonden. (motivatie bij advies deputatie)

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP:

- In artikel 3 (projectzone voor reconversie Oude Vismijnsite) en artikel 4 (zone voor gemengd wonen) wordt het maximaal percentage tweede verblijven/vakantiewoningen verhoogd van 15% naar 50%.

11/ Bezwaarschrift 30 (eigenaar/bewoner Noordhinderstraat 7)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift:

- Bezwaarschrijver is tegen hoogbouw (privacy en zonlicht weg)
- Opwaardering en vernieuwing buurt is volgens bezwaarschrijver noodzakelijk maar niet met dit project, want integreert niet in omgeving en doet niets voor herleving Zeebrugge.
- Bezwaarschrijver stelt een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen voor.
- Bezwaarschrijver vraagt om het RUP in de koelkast te steken en stelt voor om de bevolking te raadplegen omtrent ideeën rond opwaardering van de wijk.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

- *Deze ontwikkeling op de site van de Oude Vismijn vormt een belangrijke schakel in de revitalisering van het gebied, een basisdoelstelling van het RUP. Om de hinderaspecten in kaart te brengen en de verenigbaarheid met zijn omgeving te onderzoeken werd een plan-MER opgemaakt. De toelichtingsnota motiveert de gekozen randvoorwaarden en beperkingen ook vanuit deze plan-MER.*
- *Het RUP motiveert deze ontwikkeling ook als basiselement om het gebied aantrekkelijker te maken om er effectief te gaan wonen. De stad is ervan overtuigd dat dit ruimtelijk verhaal eerder spreekt in het voordeel van het bewerkstellen van een leefbaar Zeebrugge dan het tegengaan.*
- *Er werd naar aanleiding van het openbaar onderzoek een (niet verplichte) uitgebreide online (covid19) informatieronde gedaan via online filmpjes, online infoborden, een webpagina met alle documenten, een online infomoment waarop een beperkt aantal mensen na inschrijving vragen konden stellen.*
- *Bij de opmaak van het RUP Vissershaven werd rekening gehouden met het eindrapport revitaliseringsstudie "Toekomst Zeebrugge vandaag en morgen" (gevalideerd door CBS op 16 oktober 2017) waarin een ruimtelijke visie voor Zeebrugge uitgewerkt werd. Hierin werden enkele cruciale plekken bepaald, waarvan volgende gelegen zijn binnen het RUP en dus een doorvertaling gekregen hebben in dit RUP:*
 - *Kadeambitie (kades rond het Prins Albertdok en Tijdok) - Relevant citaat uit de tekst: "Om de kade-ambitie te realiseren is het van belang dat het geplande nieuwbouwproject op de oude vismijnsite actief ondersteund wordt door de Stad en andere besturen. Even cruciaal is de bereidwillige medewerking van de projectontwikkelaar om méér te realiseren dan louter een bouwproject."*
 - *Stadsboulevard (Kustlaan ter hoogte van Zeebrugge met als cruciale plaats de zone ter hoogte van het Sint-Donaaspark).*
 - *Stedelijk scharnier (braakliggend terrein tussen Kustlaan, oude gebouwen van de Vismijnsite/ Seafront, de cruiseterminal en de huidige jachthaven).*

Om tot dit rapport te komen, werden ook de bewoners van Zeebrugge betrokken (participatie gebeurde in samenwerking met de Toekomst van Zeebrugge).

De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift en stelt dat dit niet gegrond is. De GECORO-B stelt voor om geen wijzigingen door te voeren.

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden.

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP: geen

12/ Bezwaarschrift 31 (NV Marine Technics)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift

- De bepalingen van Art. 10 Zone voor groen kadepark maken elke hervestiging van het bedrijf in het gebied onmogelijk en zal leiden tot stopzetting van de activiteiten van de bedrijven in deze zone. Er is nood aan een voorstel tot herlocatie en toekomstperspectieven op korte termijn.
- Het Visserskruis is volgens bezwaarschrijver de enige alternatieve locatie en vraagt om deze zone om te zetten naar industrieel gebied.

- Zoniet wordt de werking van het bedrijf geschaad. Bezwaarschrijver stelt ook dat een gedwongen onteigening ernstige repercussies zal hebben voor zijn bedrijf.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

- *Het behoud en versterken van de bestaande groene structuren, waaronder het Visserskruis met Herdenkingspark, vormt een basisprincipe van de ruimtelijke visie op het gebied. Het vormt een belangrijke openbare groene ruimte in het plangebied. In de visie vormt deze plek 1 van de 3 plekken die bijzonder zijn op stedelijk (toeristisch recreatief) niveau. Vanaf deze plek zijn de zeehavenactiviteiten enerzijds en de jachthaven en woonomgeving van de Visserswijk anderzijds te beleven.*
- *In het gewestplan is dit gebied bestemd als parkgebied, wat een verfijning kreeg in het BPA Vissershaven (zone 25: G: openbaar groen, parken, speeltuinen, speelpleinen, voetgangerswegen, parkeerplaatsen).*
- *De gevraagde herlocatie is een gevolg van het Complex Project Nieuwe Zeesluis Zeebrugge. Het is binnen dit proces dat een oplossing moet gezocht worden, ook planologisch. Zo kan met het projectbesluit ook het gemeentelijk RUP 'overruled' worden indien gewenst en nodig.*

De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift en stelt dat het behoud van het park een belangrijk aspect binnen de ruimtelijke visie van het RUP is. Dit is inclusief de omliggende verharding. De GECORO-B stelt voor om geen wijzigingen door te voeren.

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden.

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP: geen

13/ Bezwaarschrift 32 (MBZ)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift:

- Bezwaarschrijver geeft aan dat het niet in gebruik zijn van de goederenspoorontsluiting naar de Zweeds Kaai allerminst definitief is en belangrijk blijft in relatie tot goederenoverslag op die terminal. De opname van een nabestemming indien het spoor niet in gebruik is voor 2025, zal volgens bezwaarschrijver aanleiding geven om het spoor voor 2025 toch tijdelijk te gebruiken om het behoud ervan te verzekeren en aldus een versnelling van hergebruik zal inleiden. Bezwaarschrijver vraagt een schrapping of minstens een verlenging van deze termijn (referentiejaar 2040 meer aangewezen). Dit geeft de tijd om een eventueel ander tracé uit te werken.
- Op 4 maart 2021 werd een aanvullend schrijven bezorgd waarin MBZ laat weten dat ze hun bezwaar m.b.t. de goederenspoorontsluiting naar de Zweedse kaai willen milderen als volgt:
 - De termijn is te verlengen tot 2030 (i.p.v. 2040 cfr. hun initieel bezwaarschrift)
 - De tweede voorwaarde met onderlijnde passage aan te vullen: "Indien er werd voorzien in een permanente alternatieve spoorontsluiting voor het betrokken havendeel (Zweedse kaai) of indien de nodige afgeleverde vergunningen daarvoor definitief rechtsgeldigheid hebben verkregen."

Op die manier krijgen de betrokken partijen tot 2030 de tijd om samen een alternatief uit te werken in de Kustlaan. Dit lijkt een haalbare termijn gelet op de voorziene timing voor de sluis. Op die manier wordt rekening gehouden met de bezorgdheden van alle betrokken stakeholders.

- -Art. 10 Zone voor groen Kadepark zou volgens bezwaarschrijver best ingeperkt worden tot actuele zone met waardevol groen, waarbij de verharde zones beter onder art. 11 zone voor kade zouden worden opgenomen, dit om aanpassingen in het licht van het complex project Nieuwe Zeesluis Zeebrugge mogelijk te houden.
- Bezwaarschrijver geeft aan dat in kader van de plan-MER bepalingen m.b.t. geluidsisolatie in de gevelvlakken gericht naar de havenactiviteiten werden gevraagd. Dit ontbreekt

volgens bezwaarschrijver in het de voorschriften en op het grafisch plan, er wordt gevraagd een overdruk hiervoor in te tekenen.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

- *Omwille van de verdere leefbaarheid van dit deel van Zeebrugge en de beoogde revitalisering van Zeebrugge is het niet wenselijk dat de goederenspoorlijn naar de Zweedse Kaai terug in gebruik genomen zou worden. Daarom besliste het CBS dat de zone voor spoorweg een nabestemming moet krijgen met een meer gepaste invulling. Het verlaten van dit jaartal van 2025 naar 2030 is niet in overeenstemming met eerdere standpunten van het CBS om aan deze nabestemming geen 'lang' tijdsbestek te koppelen (want anders zouden bepaalde ontwikkelingen om deze wijk op te waarderen ook nog uitgesteld worden). Hierbij kan echter wel een onderscheid gemaakt worden tussen het gedeelte van de spoorwegzone ten noorden en het deel ten zuiden van de Kustlaan:*
 - *Ten noorden van de Kustlaan is deze spoorlijn gelegen op zeer korte afstand van de achterkanten van de woningen langs de Visserstraat en Kustlaan. Een heringebruikname van de goederenspoorlijn in deze noordelijke zone zou afbreuk doen van de doelstellingen van het RUP. In het alternatief dat MBZ wil onderzoeken, is deze noordelijke zone niet nodig. Er wordt voorgesteld om de termijn 2025 te behouden.*
 - *Voor de spoorwegzone ten zuiden van de Kustlaan is de situatie anders. De bebouwing bevindt zich heel wat verder van deze lijn. Hier kan akkoord gegaan worden met het verlaten van de termijn naar 2030. Op die manier kan een oplossing in de Kustlaan verder onderzocht worden, maar blijft toch een redelijke termijn voor nabestemming opgenomen in het RUP (naast de andere voorwaarden natuurlijk).*
- *Er kan akkoord gegaan worden met de vraag om de tweede voorwaarde van de nabestemming aan te vullen met "of indien de nodige afgeleverde vergunningen daarvoor definitief rechtsgeldigheid hebben verkregen."*
- *Het behoud en versterken van de bestaande groene structuren, waaronder het Herdenkingspark met Visserskruis, vormt een basisprincipe van de ruimtelijke visie op het gebied. Het gebied met het Visserskruis, de omliggende verharding en het clubhuis Alberta (allen in art. 10 – groen kadepark) hebben duidelijk een ander karakter dan de promenade (gelegen in art. 11 – zone voor kade) op de Rederskaai tussen de appartementen en de jachthaven. Het is niet omdat een deel van de verharding rond dit park als kade kan gezien worden, dat dit ook als kade moet bestemd worden. Gezien de groene omkadering is de bestemming als groen kadepark meer geschikt. Ook op het gewestplan werd dit groen karakter opgemerkt en kreeg dit gebied de bestemming parkgebied. Dit onderscheid wil het RUP ook behouden: de zone met artikel 10 (groen kadepark) behoort tot de bestemmingscategorie 'overig groen', terwijl artikel 11 (zone voor kade) behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'.*
- *In de voorschriften worden reeds dergelijke maatregelen in kader van geluidsisolatie opgenomen, nl op p 30 (art. 3.2.6) en p 37 (art. 4.2.4) door opleggen van geluidswerende gevelisolatie van min. 36dB. Dit gebeurde naar aanleiding van het advies dat MBZ hierover gaf op de plenaire vergadering. Het werd niet als overdruk op het grafisch plan opgenomen omdat op de plenaire vergadering net een grafische vereenvoudiging gevraagd werd van het grafisch plan.*

De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift en stelt het volgende voor :

- **Wat betreft de goederenspoorlijn naar de Zweedse Kaai stelt de Gecoro-B voor een onderscheid te maken tussen de zone ten noorden van de Kustlaan en ten zuiden van de Kustlaan:**
 - **ten noorden van de Kustlaan dient de termijn van 2025 behouden te worden**
 - **ten zuiden van de Kustlaan is de situatie anders en kan akkoord gegaan worden dat de termijn verlaat wordt naar 2030.**

- ***Er kan akkoord gegaan worden dat de tweede voorwaarde van de nabestemming wordt aangevuld met "of indien de nodige afgeleverde vergunningen daarvoor definitief rechtsgeldigheid hebben verkregen".***
- ***Wat betreft de andere vragen (inzake art. 10 kadepark met Visserskruis en geluidsisolatie) stelt de GECORO-B geen wijzigingen aan te brengen gezien behoud van het park een belangrijke aspect binnen de ruimtelijke visie van het RUP is. Dit is inclusief de omliggende verharding. In de voorschriften worden reeds maatregelen in het kader van geluidsisolatie opgenomen.***

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden.

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP:

- In de toelichtende nota wordt de tekst bij het visieonderdeel 'nabestemming goederenspoorlijn Zweedse Kaai aangepast. Bij de eerste mogelijkheid voor het ingaan van de nabestemming wordt het jaartal voor het deel ten zuiden van de Kustlaan verlaagd naar 2030. De tweede mogelijkheid wordt de bepaling aangevuld met "of indien de nodige afgeleverde vergunningen daarvoor definitief rechtsgeldigheid hebben verkregen".
- Dit wordt ook aangepast in artikel 7 (zone voor spoor met nabestemming groen park) en artikel 8 (zone voor spoor met nabestemming wonen).

14/ Bezwaarschrift 33 en 34 (2 identieke bezwaarschriften, eigenaars/bewoners Visserstraat 37)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift:

- Bezwaarschrijver heeft bezwaar tegen de hoge bouwmogelijkheden op de reconversiesite Oude Vismijn en argumenteert vanuit:
 - Technische (on)haalbaarheid van dergelijk project (fundering, stabiliteit)
 - Privacy, zoninval en uitzicht voor de Rederskaai en de jachthaven
 - Ontbreken van het aspect kleinschaligheid van de bestaande Vissershaven bij de beoordeling in de plan MER en het RUP
 - Onvoldoende motivatie bij het kiezen van het maximaal scenario uit de plan MER
 - De maximalisatie van de bouwdiepte in combinatie met de 10m waterkering en de negatieve confrontatie die het project hierdoor zal hebben met de gebouwen aan de overzijde van de Vismijnstraat.
 - Belangenvermenging.
- Bezwaarschrijver heeft bezwaar tegen het aantal extra woongelegenheden die mogelijk gemaakt worden,
 - vanuit de mogelijke gettovorming door een teveel aan extra woongelegenheden, gezien slechts 15% tweede verblijven of vakantiewoningen.
 - vanuit de reeds bestaande parkeerproblematiek en het feit dat kopers van de appartementen de bij de vergunning opgelegde parkeerplaatsen bij nieuwe ontwikkelingen niet aankopen met als resultaat dat alle wagens bovengronds parkeren met plaatsgebrek en frustratie tot gevolg. Bezwaarschrijver stelt dat de stad dit niet onder controle krijgt of dat nog geen plan van aanpak mocht ontvangen worden, terwijl men nog heel veel appartementen wil bij creëren.
- Bezwaarschrijver vraagt om RUP te annuleren en stelt dat de bevolking moet geraadpleegd worden en stelt ook industriële vernieuwing voor waarbij de oude vismijn in ere wordt hersteld.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

- *Alleen al de opgenomen referentiebeelden geven weer dat een dergelijke inrichting als technisch haalbaar kan worden gezien. Verder onderzoek die de detailleringsgraad van een RUP overstijgt, zou kunnen uitwijzen dat de technische haalbaarheid van enkele van deze aspecten niet mogelijk zou zijn, maar dat verandert niets aan de opzet van een RUP om maximale ruimtelijke randvoorwaarden te geven.*

- *In de plan-MER wordt de schaduw- en lichthinder zowel voor de jachthaven als de kades besproken. Het aspect schaduwhinder wordt kwalitatief beoordeeld op basis van schaduwstudies die in kader van de plan-MER (p 243 van uitgebreide plan-MER) voor de verschillende scenario's van de reconversie van de Oude Vismijnsite werden opgemaakt.*
- *Er wordt ook niet ontkent dat er hinder zal zijn ten opzichte van de Jachthaven, met een beperkt negatief tot negatieve beoordeling (tabel p 255). De hinder weegt bij de totale beoordeling echter niet op tegen de positieve ruimtelijke aspecten. Het opleggen van wisselende volumes en bouwdiepten en inrichten van doorsteken zijn milderende bepalingen (p 70 in plan-MER) om de schaduwhinder aanvaardbaar te houden en voldoende doorzichten te behouden*
- *Gezien de plan-MER een afweging doet t.o.v. zijn omgeving, werd impliciet de kleinschaligheid van het centrum meegenomen, al kan niet gesteld worden dat binnen het gebied aansluitend aan de Oude Vismijn sprake is van kleinschaligheid.*
- *Er wordt in de voorschriften opgenomen dat 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 verboden zijn.*
- *De keuze van het scenario en de variant worden wel gemotiveerd (p 108) in de toelichtingsnota en gebeurt vooral vanuit de positieve beoordelingen in de plan-MER omtrent de beeldkwaliteit en aantrekkelijkheid voor de omgeving en de hinderaspecten die niet aanzienlijk zijn.*
- *Door te voorzien in een multifunctionele sokkel zal er juist een positieve interactie gebeuren tussen en met de commerciële sokkel langs de overzijde van de straat. Deze omslag in het ruimtelijk verhaal spreekt eerder in het voordeel van het bewerkstellen van de leefbaarheid dan het tegengaan.*
- *Er is geen sprake van belangenvermenging. Bij de opmaak van een RUP worden bestaande lopende planprocessen en vergunningsprocessen die ruimtelijke consequenties hebben op het gebied uiteraard wel in rekening gebracht bij de vorming van de ruimtelijke visie. Een RUP mag ook gronden van de stad bevatten.*
- *Het aspect rond extra woonegelegenheden en eventuele gettovorming zal juist door deze extra impuls op een schakelplek worden tegengegaan.*
- *De problematiek van het parkeren wordt juist niet doorgeschoven naar de omgeving door projectontwikkelaars te vragen hun verantwoordelijkheid op te nemen door zelf te voorzien in parkeerplaatsen die gezien de beeldkwaliteit in de straat beter ondergronds ingericht worden. In de omgevingsvergunning kan echter niet verplicht worden dat mensen die een appartement kopen ook een ondergrondse parkeerplaats aankopen. Het al dan niet gratis laten parkeren of afdwingen dat deze gebruikt worden kan niet in een RUP worden meegenomen.*
- *Er werd naar aanleiding van het openbaar onderzoek een (niet verplichte) uitgebreide online (covid19) informatieronde gedaan via online filmpjes, online infoborden, een webpagina met alle documenten, een online infomoment waarop een beperkt aantal mensen na inschrijving vragen konden stellen.*
- *Bij de opmaak van het RUP Vissershaven werd rekening gehouden met het eindrapport revitaliseringsstudie "Toekomst Zeebrugge vandaag en morgen" (gevalideerd door CBS op 16 oktober 2017) waarin een ruimtelijke visie voor Zeebrugge uitgewerkt werd. Hierin werden enkele cruciale plekken bepaald, waarvan volgende gelegen zijn binnen het RUP en dus een doorvertaling gekregen hebben in dit RUP:*
 - *Kadeambitie (kades rond het Prins Albertdok en Tijdok) - Relevant citaat uit de tekst: "Om de kade-ambitie te realiseren is het van belang dat het geplande nieuwbouwproject op de oude vismijnsite actief ondersteund wordt door de Stad en andere besturen. Even cruciaal is de bereidwillige medewerking van de projectontwikkelaar om méér te realiseren dan louter een bouwproject."*
 - *Stadsboulevard (Kustlaan ter hoogte van Zeebrugge met als cruciale plaats de zone ter hoogte van het Sint-Donaaspark).*
 - *Stedelijk scharnier (braakliggend terrein tussen Kustlaan, oude gebouwen van de Vismijnsite/ Seafront, de cruiseterminal en de huidige jachthaven).*

Om tot dit rapport te komen, werden ook de bewoners van Zeebrugge betrokken (participatie gebeurde in samenwerking met de Toekomst van Zeebrugge).

De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift. De GECORO-B stelt voor om geen wijzigingen door te voeren met uitzondering van verhoging van het percentage tweedeverblijven/vakantiewoningen waarvoor verwezen wordt naar het standpunt van de GECORO-B in haar advies i.v.m. het advies van de Bestendige Deputatie West-Vlaanderen.

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden behalve voor wat betreft het maximaal percentage tweede verblijven/vakantiewoningen, daarvoor wordt een maximum van 50% wel aanvaardbaar bevonden. (motivatie bij advies deputatie)

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP:

- In artikel 3 (projectzone voor reconversie Oude Vismijnsite) en artikel 4 (zone voor gemengd wonen) wordt het maximaal percentage tweede verblijven/vakantiewoningen verhoogd van 15% naar 50%.

15/ Bezwaarschrift 35 (eigenaar/handelszaak Vismijnstraat 36)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift:

- Bezwaarschrijver heeft bezwaar tegen de ongelijkheid tussen de toegelaten bouwhoogte op de reconversiesite Oude Vismijn t.o.v. deze langs de overzijde van de Vismijnstraat en ook tussen de gebouwen langs de overzijde van de Vismijnstraat onderling. Bezwaarschrijver vraagt hiervoor dan ook een gelijkschakeling: project Oude Vismijnsite 4 bouwlagen net zoals aan de overkant, ofwel overal 6 bouwlagen zoals verderop.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

- *Een ontwikkeling die de goede ruimtelijke beleving ten goede komt, kan katalyserend werken voor elke investeerder die Zeebrugge opnieuw op de kaart wil zetten. De unieke locatie van zone 3 biedt deze kans omwille van zijn unieke locatie, oriëntatie en omdat het projectgebied los staat van bestaande woongebouwen. Zone 4 ligt grotendeels in tweede bouwlijn, bestaat uit meerdere bestaande woonprojecten en werkt eerder als overgang tot de bebouwing langs de Kustlaan en verder tot het centrum. De verantwoording voor het verschil tussen beide zones wordt helder opgebouwd doorheen de gehele toelichtingsnota.*
- *De bebouwing aan de waterzijde, met open verzichten en gelegen op de uiterste hoek van de volledige zone aan hoek Vismijnstraat x Tijdokstraat, verdraagt een hoger volume met strategisch accentvolume. Het accentvolume staat namelijk vrij ver van de reeds aanwezige bebouwing die er op uitkijkt (privacy, waardevermindering), in tegenstelling tot de bebouwing van bezwaarschrijver. Gelet de ruime afstand ten opzichte van de bestaande bebouwing en gelet de vrij gunstige oriëntatie van dit accentvolume (gelegen in het noorden) kunnen we veronderstellen dat ook de effecten naar licht- en zonafname zeer beperkt zijn, eerder in tegenstelling tot het perceel van bezwaarschrijver. De hele opzet van het RUP stelt een verhoging van de ruimtelijke beleving van de Vissershaven voorop.*

De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift en stelt voor om geen wijzigingen door te voeren.

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden.

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP: geen

16/ Bezwaarschrift 36 (Noordhinderstraat 1)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift:

- Bezwaarschrijver stelt dat er geen correcte procedure is gevolgd en dat er sprake is van schending van het gelijkheidsbeginsel om volgende redenen:

- Bezwaarschrijver geeft aan dat de stad het dossier niet op de gemeenteraad had mogen goedkeuren, gezien door covid19 maatregelen hierdoor geen normaal openbaar onderzoek en infomoment kon georganiseerd worden. Bezwaarschrijver geeft ook aan dat het online infomoment onvoldoende was en te laat werd gecommuniceerd (voor tweede verblijvers).
- Bezwaarschrijver stelt dat er sprake is van belangenvermenging omdat de stad financieel belanghebbende is bij de renovatie van de Oude Vismijn en het RUP, zowel naar procedure als inhoud duidelijk is opgemaakt in samenspraak met de private ontwikkelaar Vismijnpark (overeenstemming met bouwvergunning), die de reconversiesite Oude Vismijn zal ontwikkelen.
- Bezwaar tegen de voorziene bouwhoogten voor hoek Tijdokstraat/Vismijnstraat omdat ze in strijd zijn met de onmiddellijke omgeving (inkijk, privacy, verminderde licht- en zoninval tot naastliggende projecten en terrassen bij horecazaken). Dit geeft een waardevermindering. M.b.t. de twee extra bouwlagen wordt bovendien geen maximale hoogte incl. dak voorzien.
- Bezwaarschrijver heeft bezwaar tegen de hoge bouwmogelijkheden op de reconversiesite Oude Vismijn en argumenteert vanuit:
 - Technische (on)haalbaarheid van dergelijk project (door stabiliteit kades ondergrondse garages niet mogelijk)
 - Privacy, zoninval en uitzicht voor de Rederskaai en de jachthaven
 - Ontbreken van het aspect kleinschaligheid van de bestaande Vissershaven bij de beoordeling in de plan MER en het RUP
 - Onvoldoende motivatie bij het kiezen van het maximaal scenario uit de plan MER
 - De maximalisatie van de bouwdiepte in combinatie met de 10m waterkering en de negatieve confrontatie die het project hierdoor zal hebben met de gebouwen aan de overzijde van de Vismijnstraat.
 - Belangenvermenging.
- Bezwaarschrijver stelt dat Zeebrugge ettelijke jaren onleefbaar wordt door de bouw van de nieuwe Zeesluis in combinatie met het project reconversiesite Oude Vismijn.
- Bezwaarschrijver vraagt om het RUP in de koelkast te steken en stelt voor om de bevolking te raadplegen omtrent ideeën rond opwaardering van de wijk.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

- *Er is geen sprake van belangenvermenging. Bij de opmaak van een RUP worden bestaande lopende planprocessen en vergunningsprocessen die ruimtelijke consequenties hebben op het gebied uiteraard wel in rekening gebracht bij de vorming van de ruimtelijke visie. Een RUP mag ook gronden van de stad bevatten, een herbestemming heeft financiële gevolgen, maar wordt nooit vanuit financiële redenen toegepast. Bovendien geldt ook de planbatenregeling bij herbestemmingen.*
- *Het proces van een RUP heeft een lange doorlooptijd. Elke opdrachtgever en uitvoerder tracht eventuele pauzes daarom altijd te vermijden. De coronamaatregelen hebben een invloed op vele dossiers en zorgen nu al een jaar voor onverwachte onderbrekingen van onbepaalde tijd. Daarom werd gekozen om toch door te gaan met de gemeenteraad. We wijzen er ook op dat binnen deze procedure van het RUP (de oude procedure – oudere start van het dossier) juridisch geen infomoment nodig is en de stad alle moeite heeft gedaan om naar aanleiding van het openbaar onderzoek een uitgebreide online (covid19) informatieronde te doen via online filmpjes, online infoborden, een webpagina met alle documenten, een online infomoment waarop een beperkt aantal mensen na inschrijving vragen konden stellen.*
- *Bebouwing aan de waterzijde, met open verzichten en gelegen op de uiterste hoek van de volledige zone aan hoek Vismijnstraat x Tijdokstraat, verdraagt een hoger volume met strategisch accentvolume. Het accentvolume staat vrij ver van de reeds aanwezige bebouwing die er op uitkijkt (privacy, waardevermindering). Gelet de ruime afstand ten opzichte van de bestaande bebouwing en gelet de vrij gunstige oriëntatie van dit accentvolume (gelegen in het noorden) kunnen we veronderstellen dat ook de effecten naar licht- en zonafname zeer beperkt zijn. De hele opzet van het RUP stelt net een verhoging van de ruimtelijke beleving van de Vissershaven voorop. Er kan gesteld worden*

dat deze aangepaste bebouwing niet hinderlijk is, maar eerder wervend en ondersteunend werkt om deze toeristisch attractieve plek op te laden.

- Alleen al de opgenomen referentiebeelden geven weer dat we dergelijke inrichting als technisch haalbaar kunnen zien. Verder onderzoek die de detailleringsgraad van een RUP overstijgt zou kunnen uitwijzen dat de technische haalbaarheid van enkele van deze aspecten niet mogelijk zou zijn, maar dat verandert niets aan de opzet van een RUP om maximale ruimtelijke randvoorwaarden te geven.*
- In de plan MER wordt de schaduw- en lichthinder zowel voor de jachthaven als de kades besproken. Het aspect schaduwhinder wordt kwalitatief beoordeeld op basis van schaduwstudies (p 243 van uitgebreide plan-MER) die in kader van de plan MER voor de verschillende scenario's van de reconversie van de Oude Vismijnsite werden opgemaakt. Er wordt ook niet ontkent dat er hinder zal zijn ten opzichte van de Jachthaven, met een beperkt negatief tot negatieve beoordeling (tabel p 255). De hinder weegt bij de totale beoordeling echter niet op tegen de positieve ruimtelijke aspecten. Het opleggen van wisselende volumes en bouwdiepten en inrichten van doorsteken zijn milderende bepalingen (p 70 in plan-MER) om de schaduwhinder aanvaardbaar te houden en voldoende doorzichten te behouden.*
- Gezien het plan-MER een afweging doet t.o.v. de omgeving, werd impliciet de kleinschaligheid van het centrum meegenomen. Al kan niet gesteld worden dat binnen het gebied aansluitend aan de Oude Vismijn sprake is van kleinschaligheid.*
- Er wordt in de voorschriften opgenomen dat 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 verboden zijn.*
- De keuze van het scenario en de variant worden wel gemotiveerd op p 108 in de toelichtingsnota en gebeurt vooral vanuit de positieve beoordelingen in het plan MER omtrent de beeldkwaliteit en aantrekkelijkheid voor de omgeving en de hinderaspecten die niet aanzienlijk zijn.*
- Door te voorzien in een multifunctionele sokkel zal er juist een positieve interactie gebeuren tussen en met de commerciële sokkel langs de overzijde van de straat. Deze omslag in het ruimtelijk verhaal spreekt eerder in het voordeel van het bewerkstellen van de leefbaarheid dan het tegengaan.*
- De problematiek van het parkeren wordt juist niet doorgeschoven naar de omgeving door projectontwikkelaars te vragen hun verantwoordelijkheid op te nemen door zelf te voorzien in parkeerplaatsen die gezien de beeldkwaliteit in de straat beter ondergronds ingericht worden. Het al dan niet gratis laten parkeren of afdwingen dat deze gebruikt worden kan niet in een RUP worden meegenomen.*
- De bouw van de nieuwe Zeesluis maakt geen deel uit van het RUP. Het project reconversiesite Oude Vismijn wordt als noodzakelijke schakel in het revitaliseren van de Vissershaven gezien en zal op lange termijn juist bijdragen aan de leefbaarheid.*
- De GECORO-B heeft kennisgenomen van het feit dat het Schepencollege dd. 1 februari 2021 de omgevingsvergunning aan Vismijnpark (thans NAUTIC) heeft toegekend voor de wijziging van hun project (hoek Vismijnstraat/ Tijdokstraat). Het Schepencollege heeft de ingediende bezwaren op deze omgevingsaanvraag verworpen. Deze aanvraag is niet conform met het bestaand BPA Vissershaven. Er werd daarom gebruik gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid art. 4.4.9/1 VCRO om af te wijken van een BPA ouder dan 15 j. Deze aanvraag (thans omgevingsvergunning) kadert wel binnen de doelstellingen van het RUP Vissershaven (thans in behandeling). In dit gewijzigd project wordt het appartementsgebouw centraal in het bouwblok geschraapt ten voordele van meer groen en op de hoek Tijdokstraat / Vismijnstraat komt een "optopping" van 2 extra verdiepingen. (= een bijkomende bouwhoogte van 2 bouwlagen) als architecturaal accentpunt op het gebouw. Er wordt gesteld dat het gewijzigd en vergund ontwerp een meerwaarde voor de site Vissershaven biedt door het versterkte groene binnengebied en als visueel aantrekkingspunt aan de jachthaven. In het voorontwerp RUP werd deze optopping (architecturaal accentpunt) reeds voorzien en gemotiveerd.*

De GECORO-B meent, en vraagt tevens aan het stadsbestuur, dat dergelijke dossiers met belangrijke afwijkingen t.o.v. bestaande BPA's die ouder zijn dan 15 jaar, en waarbij toepassing wordt gevraagd van art.4.4.9/1 VCRO, ook ter advies worden voorgelegd aan

de GECORO-B gezien op deze wijze toch voorafnames worden gedaan t.o.v. belangrijke opties die op gebied van de ruimtelijke ordening worden genomen.

De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift en stelt voor geen wijzigingen door te voeren.

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden.

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP: geen

17/ Bezwaarschrift 37 (nv Seafront)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift:

Bezwaarindiener kan zich vinden in de algemene bewoordingen van het ontwerp-RUP, maar heeft fundamentele opmerkingen vertrekkende vanuit:

- Bezwaarindiener vraagt om het aantal bijkomende voorwaarden in de bestemmingsvoorschriften en het aantal cijfermatig bepaalde inrichtingsvoorschriften te beperken zodat het Ontwerp-RUP voldoende flexibiliteit laat, om ervoor te zorgen dat de Oude Vismijnsite als centrale schakel de ideale impuls kan worden. Bezwaarindiener motiveert vanuit het streven naar een grotere flexibiliteit voor oude BPA's in de codextrein.

Bezwaarindiener vraagt hierbij een aanpassing van volgende specifieke voorschriften:

- De beperking van max. 15% tweede verblijven /vakantiewoningen is niet realistisch. De onmiddellijke en ruimere omgeving is niet uitgebouwd voor residentiële bewoners, een aanpassing tot max. 50% lijkt proportioneel. Er moet hierbij verduidelijkt worden dat het percentage vakantiewoningen/tweede verblijven enkel voor de totaliteit van de zone geldt en niet per fase.
- Er wordt gevraagd de beperking op te leggen vanuit de beoordeling van de verkeersgeneratie van specifieke nevenfuncties, in overschrijding van de 25% nevenfuncties of expliciet te bepalen dat tijdelijke woonvormen en kantoorvormen in functie van de haven van Zeebrugge niet meetellen binnen de 25% nevenfunctie.
- Bij de beperking van de nevenfuncties voor deelzone A zou de bovengrondse parkeerinfrastructuur voor voertuigen en fietsen niet mee mogen tellen, gezien zij geen verkeer genereren. Dit moet expliciet worden verduidelijkt.
- Bovengrondse parkeerinfrastructuur voor voertuigen en fietsen zou niet mee mogen tellen bij de bovengrondse BVO die gerekend wordt voor de herinrichting van het kruispunt, gezien er maximaal één ondergrondse bouwlaag wordt toegelaten door MDK.
- Bezwaarschrijver is van oordeel dat artikel 3.2.1 te rigide is opgesteld om een kwalitatief, ergonomisch en architecturaal project te kunnen voorzien van 50.000m² BVO en vraagt dat de ontwikkelbare bouwoppervlakten van de deelzones minstens proportioneel moeten zijn t.o.v. het aandeel van de oppervlakten van de deelzones. Vb. het inrichten van het hoogste torengebouw aan de meest westelijke zijde van deelzone A, betekent dat deelzone A verder amper nog bouwvolume kan ontvangen.
- Bezwaarindiener vraagt het schrappen van de beperking tot overbouw en overkraging zoals opgenomen in art. 3.2.4 om de gebouwen te kunnen verbinden en terrassen te kunnen voorzien.
- De bezwaarindiener vindt de beperking in art. 3.2.5 van de bouwdiepte voor volumes met bestemming wonen tot 17m onrealistisch voor hoogbouw door het gebruik van dubbele circulatiekernen.
- Bezwaarindiener vindt het aangewezen overal te spreken in termen van bouwhoogtes en niet in termen van bouwlagen, een bouwlaag voor woonfuncties is bijvoorbeeld anders dan een bouwlaag voor andere functies. Het voorschrift moet worden verduidelijkt dat de beperkingen van de bouwhoogte gelden voor de totaliteit van de zone, maar niet voor de eventuele deelfases afzonderlijk.

- Bezwaarindiener vraagt om de beperkingen naar hoog opstaand groen in art. 3.2.9 te schrappen.
- Bezwaarindiener geeft met eigen berekeningen aan dat geen 50.000m² BVO kan worden gerealiseerd.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

- *Het bezwaar geeft ook aan dat het gekozen percentage tweede verblijven te laag ligt, dit wordt bevestigd door het advies van de provincie en enkele grondig gemotiveerde bezwaren. Het percentage werd laag gelegd vanuit de realiteit dat er altijd een groter percentage zal aanwezig zijn dan opgelegd (moeilijke handhaving). Het maximaal percentage tweedeverblijven/vakantiewoningen kan verhoogd worden maar een verhoging tot max. 50 % is voor de GECORO-B niet aanvaardbaar gezien een dergelijke verhoging niet beantwoordt aan het advies van de GECORO-B van 12 december 2018 waarin gesteld wordt dat permanente bewoning ook effectief gewaarborgd en gerealiseerd moet worden zodat de woon-en leefkwaliteit niet in het gedrang zouden komen en de site ook niet zou evolueren naar uitsluitend of overwegend tweedeverblijven/vakantiewoningen.*
- *Het percentage nevenbestemming in deelzone A werd verlaagd tot 25% omwille van de gunstige positie tot invulling van wonen en minder gunstige positie i.f.v. ontsluiting. Uitzicht op de haven is ook gunstig voor kantoor en woonactiviteiten i.f.v. de haven. Er kan akkoord worden gegaan om te stellen dat die 25% niet-woonfuncties in deelzone A kan verhoogd worden tot max. 40% voor functies in kader van de haven die niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie. We stellen ons wel vragen naar het gebruik van de term 'functies in kader van de haven' binnen een RUP. Wat is dat dan precies? Tijdelijke huisvesting voor werknemers uit de haven? Kantoren van een bedrijf uit de haven? Naast het niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie is het ook essentieel dat deze functies niet meer gemotoriseerd verkeer genereren dan woonfuncties. De verkeersgeneratie van de functies is op vergunningenniveau te onderzoeken dmv MOBER.*
- *Gezien bovengrondse ruimte voor voertuigen en fietsen geen bijkomende mobiliteit veroorzaken, kan akkoord worden gegaan om deze niet te laten mee tellen bij de bovengrondse BVO voor de herinrichting van het kruispunt, tenzij het gaat over parkeren die niet in functie staat van de functies binnen het project zoals bv een rotatieparking.*
- *Artikel 3 projectzone wordt opgevat als flexibel plan, waarin de toekomstmogelijkheden voldoende breed worden gehouden, omdat de plek nood heeft aan revitalisatie werd daarom ook gekozen voor het maximale scenario uit het onderzoek in de plan-MER. De plan-MER maakt echter ook duidelijk dat het maximaal scenario enkel mogelijk is indien er geen maximalisatie nagestreefd wordt, maar kwaliteit en randvoorwaarden worden gesteld om de hinder naar de omgeving te beperken. Om niet buiten de grenzen van het onderzochte maximale model van de plan MER te komen, wordt het noodzakelijk geacht om de randvoorwaarden zoals momenteel in de voorschriften bepaald in grote lijnen te behouden. De GECORO-B is van oordeel dat een kwalitatief ergonomisch en architecturaal project wel mogelijk is. In het RUP worden de maximaal mogelijke waarden bepaald. Hieronder is een korte berekening door het studiebureau Sweco toegevoegd:*
 - *Zone A: breedte 145m / Zone B: breedte 185m;*
 - *2x 15m doorsteek hiervan in mindering brengen (de 15m is een verruiming t.o.v. oorspronkelijk plan);*
 - *Samen breedte 145+185-15-15=300m;*
 - *Gemiddeld 8 bouwlagen;*
 - *sokkel van 2 bouwlagen mag 30m diep;*
 - *Boven sokkel wonen: mag 17m diep;*
 - *Boven sokkel niet-wonen: mag 30m diep;*
 - *Indien 6 bouwlagen wonen boven sokkel:*
 - *2 bouwlagen 30m*300m = 18 000m²*
 - *6 bouwlagen 17m*300m = 30 600m²*
 - *= 48 600m².*
 - *MAAR: Boven sokkel mag ook niet wonen en deze mag i.p.v. 17, 30m breed zijn. Dus de 48 600m² kan nog verhoogd worden, afhankelijk van ontwerp.*

- Nevenfuncties maximaal 40% of 20 000 bij minimaal 30 000 wonen, dus stijgen voor nevenfunctie van de plint (18 000m²) tot 20 000 in functie van de aanvulling tot 50.000 m² is mogelijk.
- Het verschil tussen zone A en zone B is minimaal:
 - Het procentueel verschil in mogelijk bvo tussen de twee zones is minimaal: $(145m-15m) \times 30m = 3900m^2 = \text{oppervlakte deelzone A} = 43,3\% / (185m-15m) \times 30m = 5100m^2 = \text{oppervlakte deelzone B} = 56,7\%$.
 - Het procentueel verschil in maximaal BVO uit voorschriften: Deelzone A max. bvo 20 000m² = 40% / Deelzone B max. bvo 30 000m² = 60%.
 - Het verschil tussen beide percentages is dus minimaal (ca. 1.500m² bvo van de 50.000m²).
- Het schrappen van de beperking tot overbouw en overkraging zoals opgenomen in art. 3.2.4 om de gebouwen te kunnen verbinden en terrassen te kunnen voorzien vormt een gevaar tot dichtslibben van de doorsteken en van de zichten tussen wijk en water. Dit zou potentieel bijkomende hinder kunnen veroorzaken voor bewoners in de Vismijnstraat. Dit strookt niet met de visie van het RUP.
- De bouwdiepte van 17 meter werd als uitgangspunt genomen in de plan-MER als voorwaarde voor kwalitatief wonen. Nader onderzoek van dit bezwaarschrift maakt duidelijk dat omwille van de noodzakelijke dubbele circulatiekern bij hoogbouw, een bouwdiepte van 17 meter te beperkt is om kwalitatieve appartementen te realiseren. Er wordt voorgesteld het voorschrift daarom uit te breiden met volgende bepaling: 'voor hoogbouwprojecten met een dubbele circulatiekern bedraagt de maximale bouwdiepte 20m.'
- De Stad Brugge werkt altijd met bouwlagen, ook in zijn verordeningen (4m gelijkvloers, 3m verdiepen). In het RUP wordt momenteel het aantal bouwlagen benoemd met tussen haakjes de bouwhoogte. In de plan-MER werd ook de hoogte en het aantal bouwlagen opgenomen omdat een evenwicht werd gezocht waar zowel de bouwhoogte als de BVO, met link naar de mobiliteit werd gezocht. Het gaat hier al om het toelaten van het maximaal scenario, de vraag tot weglaten van het aantal bouwlagen wordt gemotiveerd vanuit flexibiliteit, maar wordt gesteld vanuit mogelijkheid op verdere maximalisatie. De GECORO-B gaat hiermee dan ook niet akkoord.
- De combinatie grote glasoppervlakken en opgaand groen vergroten het aanvaringsrisico voor vogels en werd daarom ook zo opgenomen in de plan MER. Het is gewenst de beperking daarom te behouden.
- Een kwalitatief ergonomisch en architecturaal project is mogelijk en ook een absolute noodzaak.

De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift en stelt het volgende voor:

- **het maximaal percentage tweede verblijven/vakantiewoningen kan verhoogd worden maar een verhoging tot max. 50 % is voor de GECORO-B niet aanvaardbaar gezien een dergelijke verhoging niet beantwoordt aan het advies van de GECORO-B van 12 december 2018 waarin gesteld wordt dat permanente bewoning ook effectief gewaarborgd en gerealiseerd moet worden zodat de woon-en leefkwaliteit van deze site en de ganse omgeving niet in het gedrang zouden komen en deze site niet zou evolueren naar een site met uitsluitend of overwegend tweede verblijven/vakantiewoningen. Het percentage dient daarom ook per fase bekeken te worden en dus niet op de totaliteit van het project.**
- **het maximaal percentage nevenbestemmingen in deelzone A wordt verhoogd tot 40 % ipv 25 % met functies in kader van de haven die niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie en die niet meer gemotoriseerd verkeer genereren dan woonfuncties. De verkeersgeneratie van de functies is op vergunningenniveau te onderzoeken door middel van de MOBER.**
- **de beperking tot overbouwen en overkraging in de doorsteken zoals opgenomen in art.3.2.4 wordt behouden dit om te verhinderen dat doorsteken zouden dichtslibben en omwille van het behoud van de zichten tussen wijk en water.**
- **in de voorschriften van artikel 3 toevoegen dat voor hoogbouwprojecten met een dubbele circulatiekern de maximale bouwdiepte 20m bedraagt**

- **met de andere gevraagde wijzigingen gaat de GECORO-B niet akkoord en wordt voorgesteld deze wijzigingen niet uit te voeren.**

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden, **behalve** voor wat betreft het maximaal percentage tweede verblijven/vakantiewoningen, daarvoor wordt een maximum van 50% wel aanvaardbaar bevonden. (motivatie bij advies deputatie)

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP:

- In artikel 3 (projectzone voor reconversie Oude Vismijnsite) en artikel 4 (zone voor gemengd wonen) wordt het maximaal percentage tweede verblijven/vakantiewoningen verhoogd van 15% naar 50%.
- In artikel 3 (projectzone voor reconversie Oude Vismijnsite), binnen deelzone A, wordt het percentage van het bvo dat een andere functie dan wonen kan krijgen, verhoogd van 25% naar 40% voor functies in het kader van de haven zolang niet hinderlijk aan en niet meer gemotoriseerd verkeer genererend dan de woonfuncties. Toelichtend wordt opgenomen dat dit bv gaat om een tijdelijk verblijf met kantoor voor tijdelijke medewerkers gerelateerd aan de uitbouw van de haven, vergaderruimte in kader van uitbouw van de haven, ...
- In artikel 3.2.5 Gabariet wordt toegevoegd dat voor hoogbouwprojecten met een dubbele circulatiekern de maximale bouwdiepte voor volumes met bestemming wonen verhoogd kan worden van 17 tot 20 meter.

18/ Bezwaarschrift 38 (eigenaar/handelszaak Kustlaan 104-106-108)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift:

- Bezwaarschrijver geeft aan dat bijkomende nieuwe ontwikkelingen kunnen zorgen voor verdere verzakkingen van de woningen in de straat, die op houten palen staan.
- Bezwaarschrijver stelt dat de mogelijkheden die in het RUP geboden worden ontoereikend zijn om financieel uit de kosten te komen voor een meergezinswoningproject op de panden Kustlaan 104,106 en 108, meer bepaald de hoogte van 3 bouwlagen met plat dak en de onmogelijkheid tot gebruik van de garageweg na nieuwbouw. Er wordt daarom gevraagd om:
 - de maximaal toegelaten bouwhoogte te verruimen met extra bouwlaag onder hellend dak;
 - de garagestraat wel te mogen gebruiken voor het ontsluiten van parkeergelegenheden van dit nieuwbouwproject.
- Bezwaarschrijver wijst erop dat ondergronds parkeren niet mogelijk zal zijn omwille van hoge kostprijs en inname van kelderruimte.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

Het RUP voorziet in een verruiming van de bouwmogelijkheden ten opzichte van het BPA. In het BPA zijn deze panden gelegen in zone 1. In zone 1 zijn in hoofdbestemming enkel eengezinswoningen toegelaten. De bouwhoogte bedraagt max. 2 bouwlagen en hellend dak.

Het gaat niet om ruimtelijke, maar financiële argumenten.

De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift. Het gaat niet om ruimtelijke, maar financiële argumenten. De GECORO-B stelt voor om geen wijzigingen door te voeren.

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden.

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP: geen

19/ Bezwaarschrift 39 (Hisound electronics, Vissersstraat 39)

Korte inhoud van dit bezwaarschrift:

Bezwaarschrijver heeft bezwaar tegen het oprichten van hoogbouw op de oude vismijnsite:

- Vanuit esthetisch oogpunt in relatie met bestaande architectuur, geschiedenis. 5 bouwlagen is hier een maximum.
- Vanuit bouwtechnisch oogpunt en de schade die huidige ontwikkelingen heeft aan woningen en infrastructuur.
- Vanuit verkeerstechnisch oogpunt en de huidige parkeerproblematiek.
- Vanuit sociaal standpunt met nood aan sociale ontmoetingsruimte, maar problematiek van de sociale huurders. Gevaar op verderzetting trend van leegstand en problematiek type eigenaar/huurder, wat niet leidt tot opwaardering.
- Vanuit natuurkundig standpunt en de schaduwhinder tot de jachthaven en Visserswijk.
- Vanuit de 'zicht' hinder voor de antennes van het bedrijf.
- Vanuit de bouwoverlast en verkeersoverlast tijdens de werken.

Beraadslaging en ADVIES GECORO-B:

- *De plan-MER onderzocht de impact op landschap en bouwkundig erfgoed op p 195 e.v. van de uitgebreide plan MER. Er wordt gesteld dat deze beperkt negatief zijn naar wijziging van de erfgoedwaarde, maar dat de herkenbaarheid van de omgeving positief zal wijzigen en dat de nieuwe functies een nieuwe dynamiek en positief effect op de perceptieve kenmerken zullen hebben.*
- *In de toelichtingsnota zijn voorbeelden gegeven met eenzelfde bouwtechnische moeilijkheid die wel zijn gerealiseerd. Het RUP bepaalt maximale inrichtingsvoorwaarden geen minimale, indien bepaalde zaken bouwtechnisch toch niet mogelijk zouden zijn, vormt dit geen probleem.*
- *Het RUP poogt door zijn doelstelling naar revitalisatie de buurt juist op te waarderen.*
- *Het aspect natuur werd onderzocht in het plan-MER. Er werden ook maatregelen genomen in het RUP om eventuele hinderaspecten te milderen.*
- *In de plan-MER wordt de schaduw- en lichthinder zowel voor de jachthaven als de kades wel degelijk besproken. Het aspect schaduwhinder wordt kwalitatief beoordeeld op basis van de schaduwstudies (p 243 van uitgebreide plan-MER) die in kader van de plan-MER voor de verschillende scenario's van de reconversie van de Oude Vismijnsite werden opgemaakt. Er wordt ook niet ontkent dat er hinder zal zijn ten opzichte van de Jachthaven, met een beperkt negatief tot negatieve beoordeling (tabel p255). De hinder weegt bij de totale beoordeling echter niet op tegen de positieve ruimtelijke aspecten. Het opleggen van wisselende volumes en bouwdiepten en inrichten van doorsteken zijn milderende bepalingen (p70 in plan-MER) om de schaduwhinder aanvaardbaar te houden en voldoende doorzichten te behouden.*
- *Er bestaat geen recht op 'zicht' voor antennes. Eventueel kan door de stad contact opgenomen worden met het bedrijf om meer in detail te bekijken waarover dit juist handelt.*
- *Het project reconversiesite Oude Vismijn wordt als noodzakelijke schakel in het revitaliseren van de Vissershaven gezien en zal op lange termijn hierdoor bijdragen aan de leefbaarheid.*

De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift en stelt voor om geen aanpassingen uit te voeren.

Voorstel dienst: Het advies van de GECORO-B bijtreden.

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP: geen

Motivering

De dienst (Cluster Omgeving - Team Omgevingsvergunningen en Planologie - Team Beleid en Ontwerp) stelt voor om het advies van de GECORO-B bij te treden behalve voor wat betreft het maximaal percentage tweede verblijven/vakantiewoningen, daarvoor wordt een maximum van 50% wel aanvaardbaar bevonden.

Dit is als volgt te motiveren: In het ontwerp RUP werd het percentage laag gelegd (15%) omdat dit bekeken werd vanuit slechte handhaving. De GECORO-B haalt terecht aan dat beter niet zo geoordeeld wordt, maar wel vanuit het belangrijkste uitgangspunt dat het aandeel permanent wonen hier niet verdrongen wordt door tweede verblijven en vakantiewoningen. Daarom dat de GECORO-B ook oordeelde dat dit % kan verhoogd worden. Bij het bepalen van dit percentage is het inderdaad belangrijk om erover te waken dat het permanent wonen niet in dergelijke mate onderdruk komt te staan dat zij volledig zou worden verdrongen, want dit zou nefast zou zijn voor de woon- en leefkwaliteit van de ganse omgeving. Er moet dus een juist evenwicht gezocht worden tussen het permanent wonen en het toelaten van tweede verblijven / vakantiewoningen. Het gaat over de zone ten noorden van de Visserstraat, waar op vandaag ook al tweede verblijven en vakantiewoningen voorkomen naast het permanent wonen. Als we redeneren vanuit de visie dat het aandeel tweede verblijven en/of vakantiewoningen niet mag overwegen, kunnen we stellen dat de grens van de term "overwegend" theoretisch op de helft kan worden gelegd. In dit gegeven zien we 50% ook als grens tussen hoofd- en nevenbestemming. Daarom wordt het maximum percentage tweede verblijven/vakantiewoningen verhoogd van 15% naar 50%

Dit betekent volgende aanpassingen van het RUP Vissershaven:

- De motivatie inzake tweede verblijven/vakantiewoningen wordt in de toelichtende nota verruimd (op pg 59 en 67) en ook gebundeld (op p 97). Deze motivatie is ook toe te voegen aan het toelichtend deel bij de verordenende voorschriften.
- In artikel 3 (projectzone voor reconversie Oude Vismijnsite) en artikel 4 (zone voor gemengd wonen) wordt het maximaal percentage tweede verblijven/vakantiewoningen verhoogd van 15% naar 50%.
- In artikel 4 opnemen dat in het kader van het streven naar een grotere woonmix specifieke woonvormen, die functioneel meer passen bij niet-woonfuncties, wel toegelaten zijn op de gelijkvloerse verdieping: woonvormen met een collectief component (vb. co-housing) en woonvormen aangepast aan de woonzorgvraag (bv assistentiewoningen...).
- In de toelichtende nota (pg. 86) wordt aangevuld dat elke intentie in de richting van de afname van het gebruik als garagestraat steeds in overleg met de eigenaars zal moeten gebeuren.
- Artikel 2.2.4, artikel 7.2.1 en artikel 9.2.1 worden als volgt aangepast: "Bestaande vergunde toegangen en erfdienstbaarheden kunnen behouden blijven, nieuwe toegangen zijn niet toegelaten".
- Artikel 8.2.1 wordt als volgt aangepast: "Bestaande vergunde toegangen en erfdienstbaarheden kunnen behouden blijven, nieuwe toegangen vanuit art. 7 zone voor spoor met nabestemming park zijn niet toegelaten."
- In de toelichtende nota wordt de tekst bij het visieonderdeel 'nabestemming goederenspoorlijn Zweedse Kaai aangepast. Bij de eerste mogelijkheid voor het ingaan van de nabestemming wordt het jaartal voor het deel ten zuiden van de Kustlaan verlaagd naar 2030. Bij de tweede mogelijkheid wordt de bepaling aangevuld met "of indien de nodige afgeleverde vergunningen daarvoor definitief rechtsgeldigheid hebben verkregen".
- Dit wordt ook aangepast in artikel 7 (zone voor spoor met nabestemming groen park) en artikel 8 (zone voor spoor met nabestemming wonen).
- In artikel 3 (projectzone voor reconversie Oude Vismijnsite), binnen deelzone A, wordt het percentage van het bvo dat een andere functie dan wonen kan krijgen, verhoogd van 25% naar 40% voor functies in het kader van de haven zolang niet hinderlijk aan en niet meer gemotoriseerd verkeer genererend dan de woonfuncties. Toelichtend wordt opgenomen dat dit bv gaat om een tijdelijk verblijf met kantoor voor tijdelijke medewerkers gerelateerd aan de uitbouw van de haven, vergaderruimte in kader van uitbouw van de haven,....
- In artikel 3.2.5 Gabariet wordt toegevoegd dat voor hoogbouwprojecten met een dubbele circulatiekern de maximale bouwdiepte voor volumes met bestemming wonen verhoogd kan worden van 17 tot 20 meter.

Het ontwerp RUP werd aldus aangepast tot **definitief ontwerp RUP Vissershaven d.d. april 2021. Er wordt voorgesteld om dit voor definitieve vaststelling voor te leggen aan de e.k. Gemeenteraad.**

Rechtsgrond(en)

Dossiernaam

RUP Vissershaven

Armoedetoets

Armoedetoets van toepassing

Nee, betreft individuele personen, bedrijven, ...

Besluit

Artikel 1

Er wordt kennisgenomen van de resultaten van het openbaar onderzoek (2 adviezen en 39 bezwaarschriften) en van het gemotiveerd advies van de GECORO, uitgebracht op 10/3/2021.

Artikel 2

Het advies van de GECORO d.d. 10 maart 2021 wordt bijgetreden, behalve voor wat betreft het maximaal percentage tweede verblijven/vakantiewoningen, waarvoor een maximum van 50% wel aanvaardbaar wordt bevonden.

Het ontwerp RUP wordt aldus aangepast tot definitief ontwerp Vissershaven d.d. april 2021.

Artikel 3

Het definitief ontwerp RUP Vissershaven d.d. april 2021 (bestaande uit: I. Toelichtende nota; II. Verordenende voorschriften; III. Plannen, namelijk: plan 1: feitelijke toestand, plan 2: juridische toestand, plan 3: grafisch plan, plan 4: register van percelen waarop planschade en/of planbaten verschuldigd kan zijn, plan 5: erfgoedwaarderingsskaart; en de 'plan-MER') wordt definitief vastgesteld.

Bijlagen

1. Definitief RUP Vissershaven d.d. april 2021 - Grafisch plan (=bestemmingsplan)
2. Definitief ontwerp RUP Vissershaven d.d. april 2021 - II. Verordenende voorschriften

Gekoppelde besluiten

- 2020_GR_00427 - Ruimtelijke ordening - gemeentelijk RUP Vissershaven (ontwerp d.d. september 2020) - voorlopige vaststelling.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Colin Beheydt
Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge

Annick Lambrecht
Voorzitter gemeenteraad