

## RUP - VISSERSHAVEN

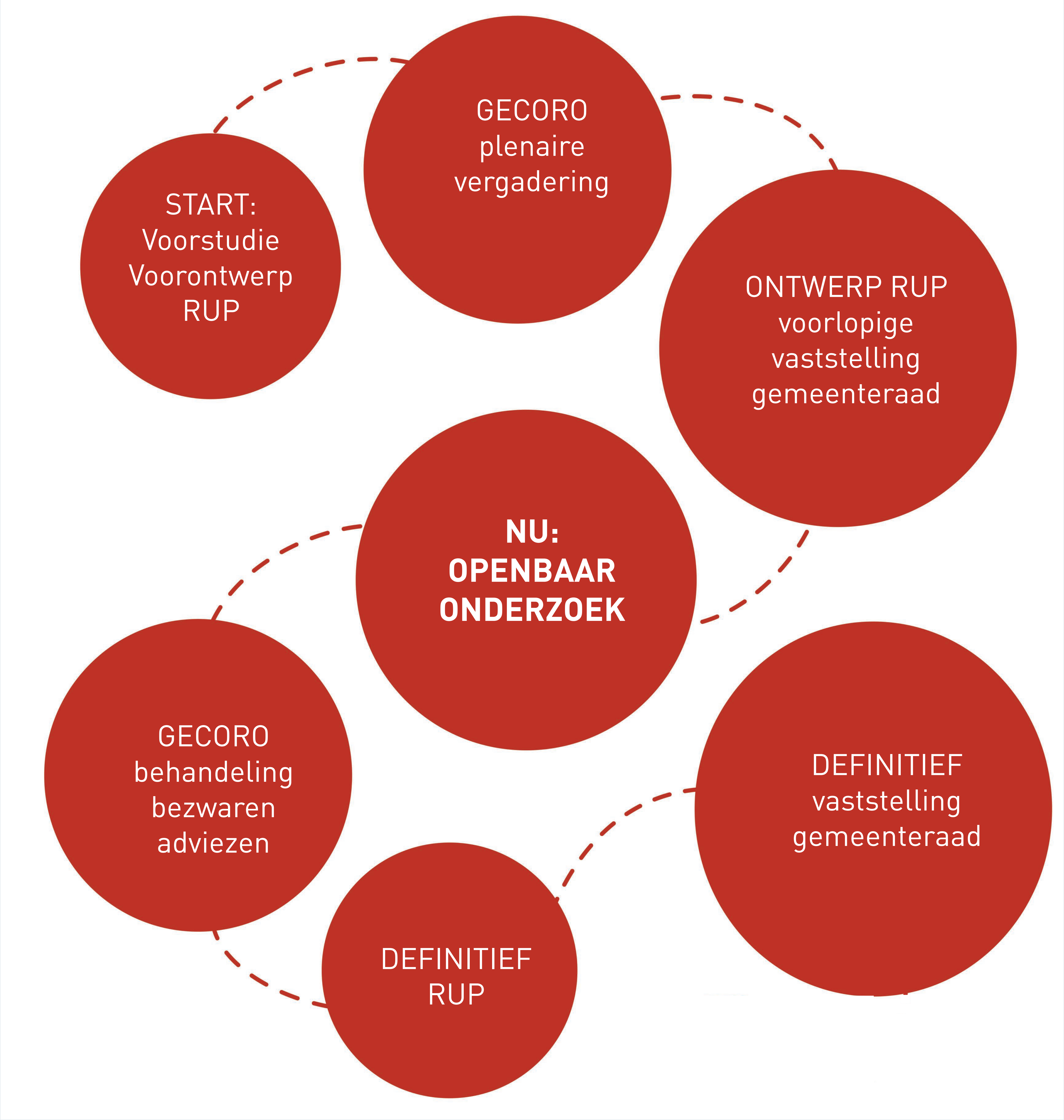
### A. Wat is een RUP?

Een **RUP** is een **Ruimtelijke Uitvoeringsplan**. Het is een plan waarmee de overheid in een bepaald gebied **de bodembestemming** vastlegt. Een RUP vervangt voor het betreffend gebied de bestemming en voorschriften van vroegere plannen (gewestplannen en BPA's).  
Voor alle **percelen in een bepaald gebied wordt zo duidelijk wat kan en wat niet kan**.  
Op basis van de voorschriften opgenomen in het RUP kunnen omgevingsvergunningen afgeleverd worden.

De stedenbouwkundige voorschriften geven een kader waarbinnen gebouwd kan worden. De voorschriften omvatten bijvoorbeeld de hoogte van het gebouw, de bouwdiepte, de maximaal bebouwde oppervlakte van de grond...

### B. De procedure

- Stap 1: Opmaak voorontwerp-RUP (en indien nodig plan-MER)
- Stap 2: Opmaak ontwerp-RUP
- Stap 3: Organisatie openbaar onderzoek: huidige fase
- Stap 4: Definitieve vaststelling RUP



- Plan MER:**
- ♦opmaak plan-MER
  - ♦volledige verklaring   kennisgevingsnota
  - ♦goedkering plan-MER



## RUP - VISSERSHAVEN

---

### Stap 1: Opmaak voorontwerp-RUP (en indien nodig plan-MER)

De opmaak van het zogenoemde voorontwerp RUP bestaat uit het grafisch plan (bestemmingsplan), de bijhorende voorschriften en de toelichtende nota.

In sommige gevallen moet een zogenoemd 'plan-MER' opgemaakt te worden, zo niet is een MER-screening voldoende.

Een MER, voluit 'Milieueffectrapportage', is een onderzoek naar de mogelijke milieugevolgen van bepaalde activiteiten of ingrepen (denk aan projecten, plannen, beleidsvoornemens of programma's). In dit geval gaat het dus over het RUP Vissershaven.

Een MER wordt opgemaakt vóór we het RUP goedkeuren. Zo kunnen we schadelijke effecten voor het milieu in een vroeg stadium inschatten en het RUP bijsturen waar nodig.

Stad Brugge houdt een plenaire vergadering met de bevoegde adviesinstanties over het voorontwerp RUP.

#### Concreet voor dit RUP

Het College van Burgemeester en Schepenen besliste op 12 mei 2012 om een RUP op te maken ter herziening van het BPA Vissershaven uit 2000. Over het voorontwerp RUP hielden we op 20 december 2018 een plenaire vergadering met de bevoegde adviesinstanties. De plenaire vergadering besloot dat Stad Brugge de procedure van het RUP kon verderzetten mits een aantal nodige aanpassingen.

Om de mogelijke effecten van dit RUP op mens en milieu in kaart te kunnen brengen, maakten we een plan-milieueffectrapportage (plan-MER) op. De dienst MER keurde dit plan op 2 juli 2018 goed. Deze goedkeuring is noodzakelijk om het ontwerp RUP voorlopig te laten vaststellen.

### Stap 2: Opmaak ontwerp-RUP

Na de plenaire vergadering passen we het voorontwerp RUP aan tot een ontwerp RUP. Het ontwerp RUP leggen we daarna voor voorlopige vaststelling voor aan onze Gemeenteraad.

#### Concreet voor dit RUP

Het voorontwerp van dit RUP (november 2018) werd aangepast tot ontwerp-RUP in september 2020. Dit ontwerp legden we voor aan de Gemeenteraad.

### Stap 3: Organisatie openbaar onderzoek: huidige fase

We organiseren een openbaar onderzoek na de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP door de Gemeenteraad. Het openbaar onderzoek duurt 60 dagen. Tijdens dit openbaar onderzoek liggen alle documenten ter inzage en kan iedereen hierover bezwaren indienen. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening ('GECORO' afgekort) bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt een gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad.

#### Concreet voor dit RUP

De Gemeenteraad stelde het ontwerp RUP Vissershaven op 26 oktober 2020 voorlopig vast. Het openbaar onderzoek loopt van 4 december 2020 tot en met 1 februari 2021.

### Stap 4: Definitieve vaststelling RUP

De Gemeenteraad stelt binnen 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het RUP definitief vast. Na de definitieve vaststelling hebben de Vlaamse Regering en de Deputatie West-Vlaanderen 30 dagen tijd om het RUP eventueel te schorsen. Daarna publiceren we het RUP in het Belgisch Staatsblad. Het RUP treedt in werking 14 dagen na de bekendmaking van de gemeenteraadsbeslissing in het Belgisch Staatsblad.



## RUP - VISSERSHAVEN

### C. Plangebied: RUP Vissershaven

#### Over welk gebied gaat het?

Het plangebied van ongeveer 35 hectare omvat de Oude Vissershaven en het westelijk deel van Zeebrugge Dorp.



#### Waarom maken we dit RUP op?

Dit BPA uit 2000 liet weinig vernieuwende impulsen toe in de Visserswijk. Via dit RUP wordt de revitalisering van deze wijk en van Zeebrugge mogelijk gemaakt:

1. Op de oude vismijnsite kan een kwalitatieve, nieuwe invulling komen met wonen, handel en een aantrekkelijke openbare ruimte rondom.
2. Via dit RUP kunnen we zorgen voor een gezond evenwicht tussen één- en meergezinswoningen, tussen bewoners en tweedeverblijvers, tussen wonen, ontspanning én handel.
3. Bij ontwikkelingen leggen we de nodige verplichtingen op vlak van mobiliteit, parkeren en kwaliteit van het project op. Zo vormt dit een instrument dat Stad Brugge kan gebruiken om de ontwikkelingen in deze wijk positief te beïnvloeden ten voordele van Zeebrugge en de Zeebruggenaren.

#### Revitaliseringsstudie “Toekomst Zeebrugge vandaag en morgen” als leidraad

Dit RUP houdt rekening met revitaliseringsstudie “Toekomst Zeebrugge vandaag en morgen”. De studie dient als leidraad voor alle toekomstige ontwikkelingen in Zeebrugge. Het bewijst dat Stad Brugge volop wil investeren in Zeebrugge; niet alleen in haar pleinen en straten, maar ook in het weefsel dat Zeebrugge verbindt.



## RUP - VISSERSHAVEN

### D. Visie van het RUP

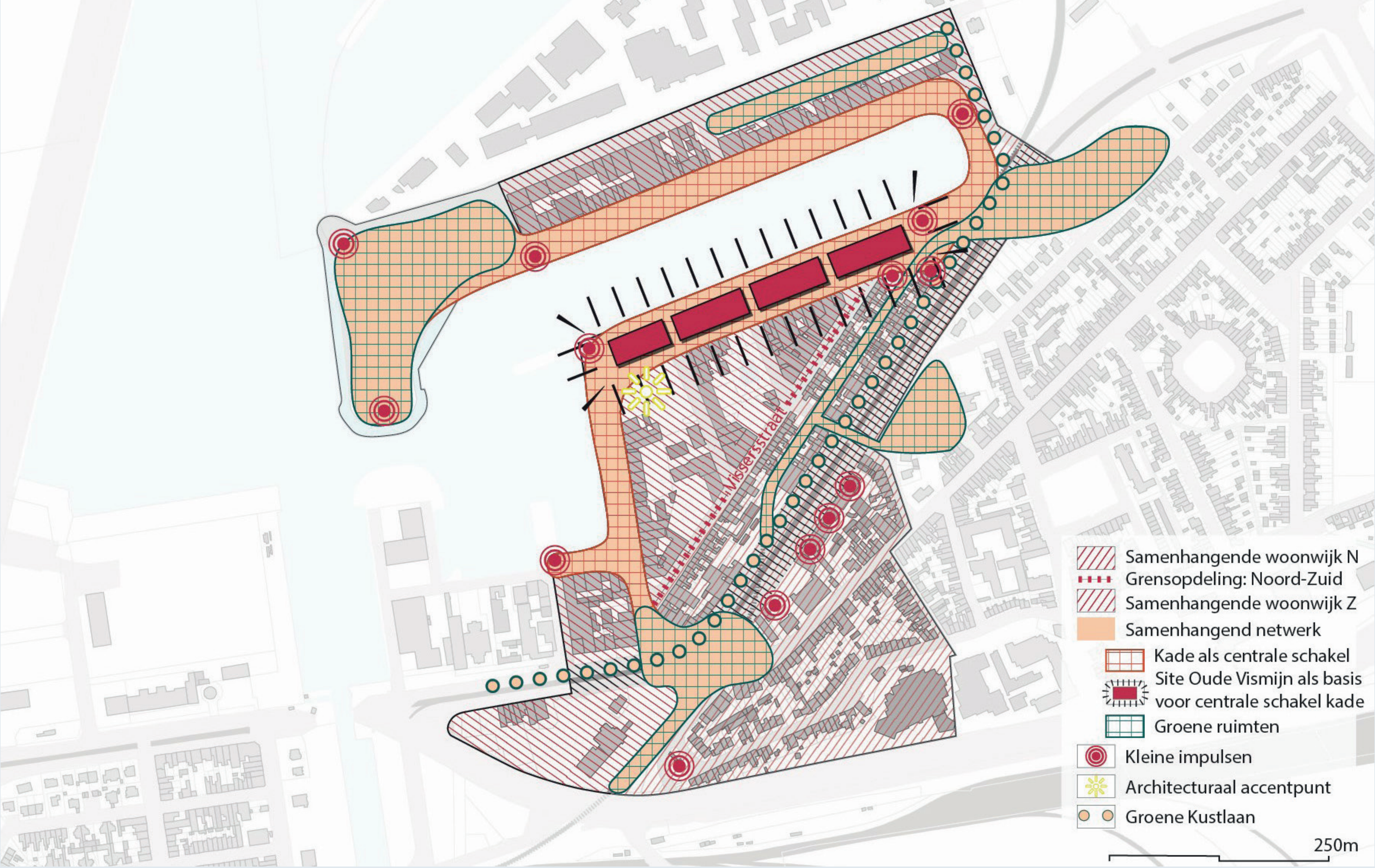
#### 1. Uitgangspunt

Stad Brugge wil in dit plangebied:

- ◆De levenskwaliteit verhogen
- ◆De aantrekkelijkheid van het gebied verhogen

Onder meer door:

- ◆Economische en toeristische trekkers mogelijk te maken
- ◆Impulsen ‘op maat’ te creëren
- ◆Een reconversie van de Oude Vismijnsite



Stad Brugge stelt twee zones vast in dit plangebied:

- ◆**Noordelijke deel:** een eerder toeristisch recreatief gerichte woonzone rond de toeristisch aantrekkelijke dokken en jachthaven
- ◆**Zuidelijke deel:** een deel dat aansluit bij het dorp van Zeebrugge

In het **noordelijke** deel wil Stad Brugge:

- ◆een verhoging van de toeristische, recreatieve en economische attractiviteit.
- ◆een versterking van de residentiële woonfunctie (permanent wonen).

We willen in dit noordelijk deel een gezonde mix tussen deze twee functies. Daarom kunnen we hier onder bepaalde voorwaarden een beperkt aantal tweede verblijven en vakantiewoningen toelaten. Zo laat dit RUP voor gebouwen/projecten binnen zone 3 ‘Projectzone voor Reconversie Oude Vismijn’ en zone 4 ‘Zone voor gemengd wonen’ maximaal 15% tweede verblijven/vakantiewoningen toe op het totale brutovloeroppervlakte. Wie een omgevingsvergunning aanvraagt voor een nieuw project, zal duidelijk moeten aangeven hoeveel tweede verblijven en vakantiewoning voorzien worden. Op die manier kunnen we het aantal toeristische logies beter bijhouden en kan Stad Brugge optreden als de druk van de tweede verblijven/vakantiewoningen hier te groot wordt. De mix van beide maakt het gebied extra aantrekkelijk voor handel en horeca, wat op zijn beurt de levenskwaliteit verhoogt.

In het **zuidelijke** deel wil Stad Brugge:

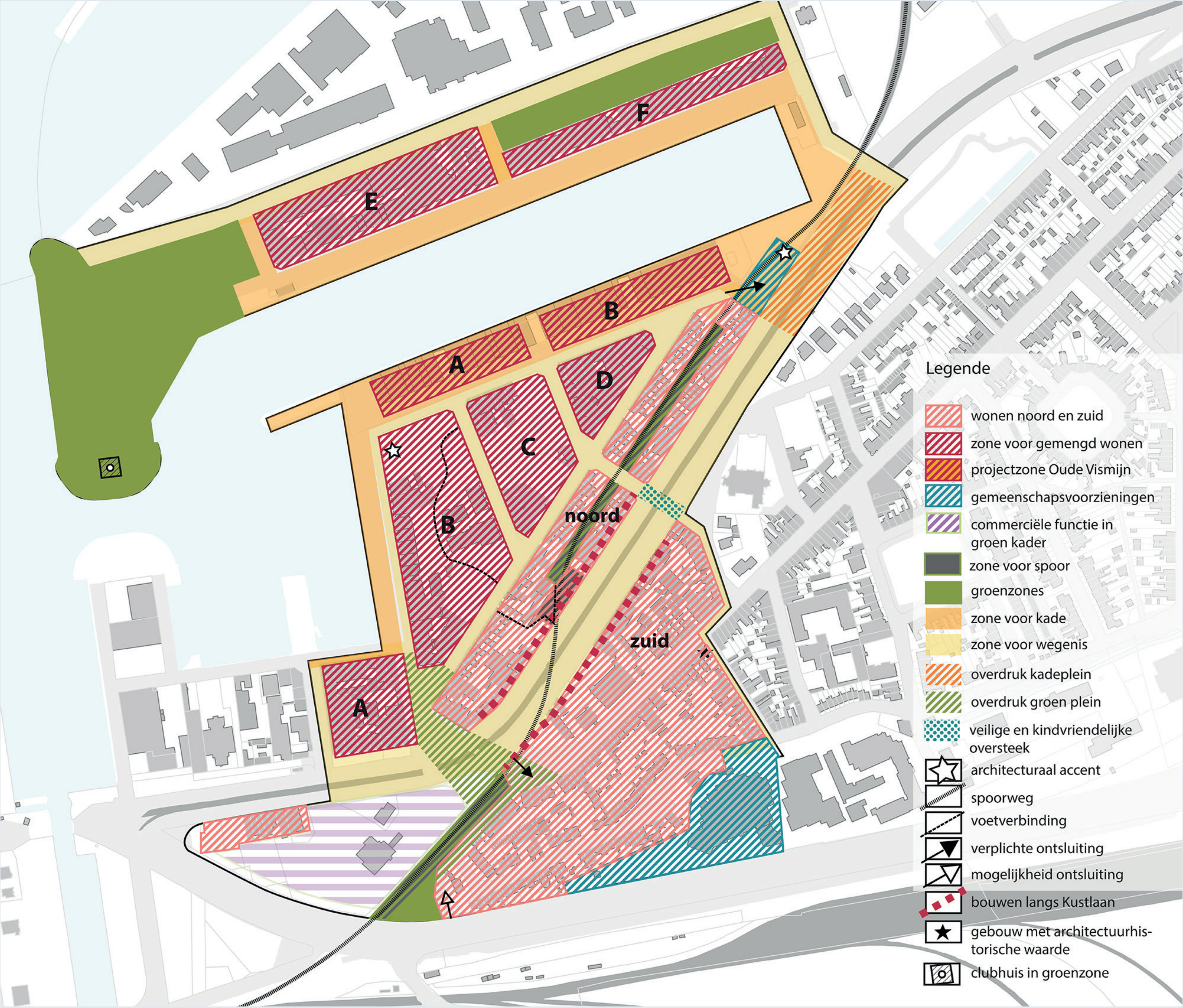
- ◆de nieuwe ‘impulsgebieden’ invullen met residentieel wonen of ‘woonondersteunende’ functie.
- ◆twee verblijven en vakantiewoningen niet toelaten om zo de residentiële bewoning en de leefbaarheid van het dorp te beschermen.

In het stuk ‘**Planonderdelen**’ lees je de verfijning van deze visie.



## RUP - VISSERSHAVEN

### 2. Planonderdelen



### ➔HERINRICHTING OPENBAAR DOMEIN

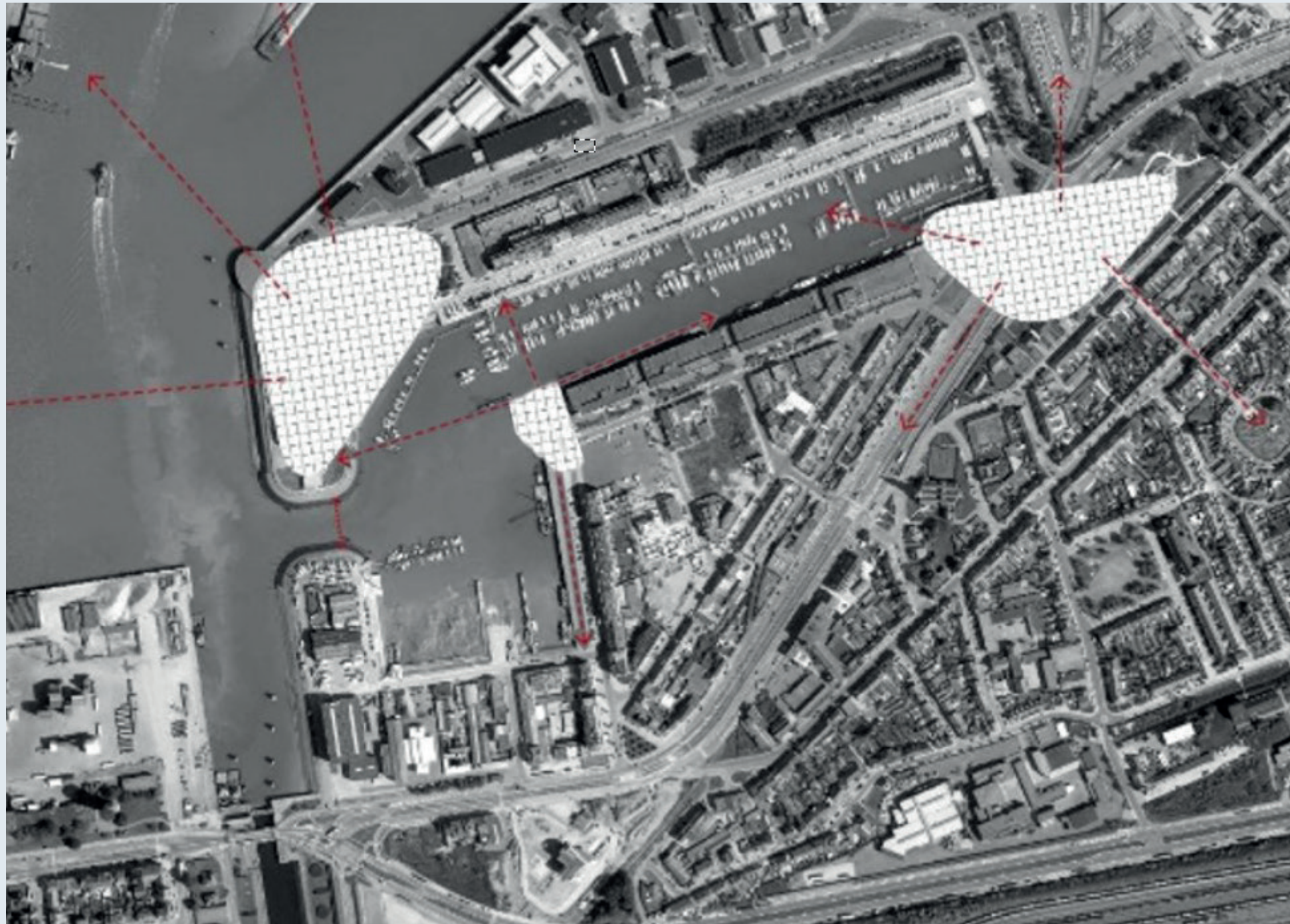
1. Kades als hoogwaardige verbindende publieke ruimte.
2. Bouw van een waterfront rond het Prins Albertdok (hogere bebouwing en beeldkwaliteit).
3. Inrichting van drie centrale plekken op stedelijk niveau in de publieke ruimte: oostelijke kop van de Vismijn, westelijk einde van de Rederskaai/Omookaai met onder andere Visserskruis, westelijke kop van de Vismijn.
4. Versterking van de beleving van de Vissershaven in de volledige wijk op centrale plekken in de publieke ruimte op buurtniveau: Sint-Donaaspark met link naar oostelijke kop van de Vismijn, Sint-Donaaskerk en omgeving met link naar Vismijn langs Wandelaarstraat, zone met kruispunt Tijdokstraat/Kustlaan/Heiststraat.
5. Plaatsing van stormmaatregelen en infrastructuur in functie van jachthavenexploitatie (met beperkingen om het 'privatiseren' rondom de clubhuizen tegen te gaan).



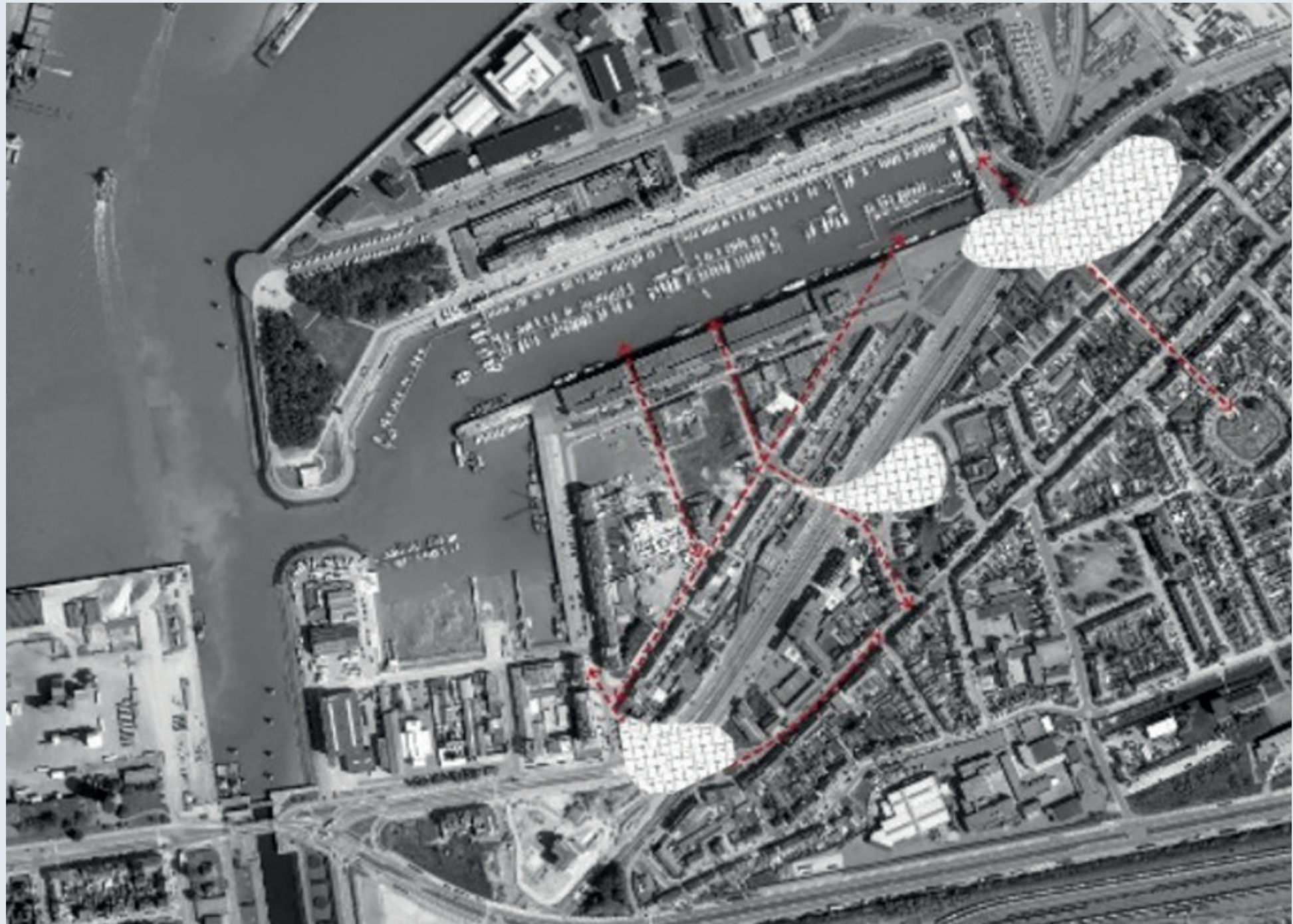
①



②



③



④



## RUP - VISSERSHAVEN

### ➔RECONVERSIE VAN DE OUDE VISMIJNSITE

1. Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen biedt Stad Brugge een kader voor de reconversie van de Oude Vismijnsite. Het resultaat van de reconversie van de Oude Vismijnsite moet een project zijn waarbij verschillende zogenoemde ‘kernversterkende functies’ worden voorzien.
2. Er komen ruimtelijke randvoorwaarden over bebouwing, doorstroom van verkeer en parking:
  - ♦**Bebouwing**: er moeten doorgangen zijn, een centrale doorsteek van 30 meter, een minimum kadebreedte van tien meter en een waterfront door te werken met hoogteaccenten
  - ♦**Ontsluiting**: Stad Brugge wil gemotoriseerd verkeer zoveel als mogelijk in oostelijke richting, via de zone ter hoogte van de aansluiting met de Rederskaai op Kustlaan, laten plaatsvinden.
  - ♦**Parkeren**: parkeren gebeurt zoveel als mogelijk ‘binnen eigen volume’ (bijv. ondergronds)

3. Implicaties plan-MER
- Het **plan-MER** formuleerde voor de verschillende planonderdelen van het RUP zogenoemde milderende maatregelen - en dit voor verschillende effectengroepen zoals mobiliteit, biodiversiteit, landschap, mens/ruimtelijke aspecten en bodem/water
- Niet alles moet een doorvertaling krijgen in het RUP, soms is het ook op projectniveau of op beleidsniveau.

Voor de **oude vismijnsite** en zone voor de goederenspoorlijn naar de Zweedse Kaai (zie verder) onderzochten we in het plan-MER **verschillende mogelijkheden**. In het plan-MER worden hierover uiteindelijk geen keuze gemaakt. Dat gebeurt door het bestuur.

We onderzochten verschillende mogelijkheden conceptmatig:

#### Drie scenario's op vlak van bruto vloeroppervlakte:

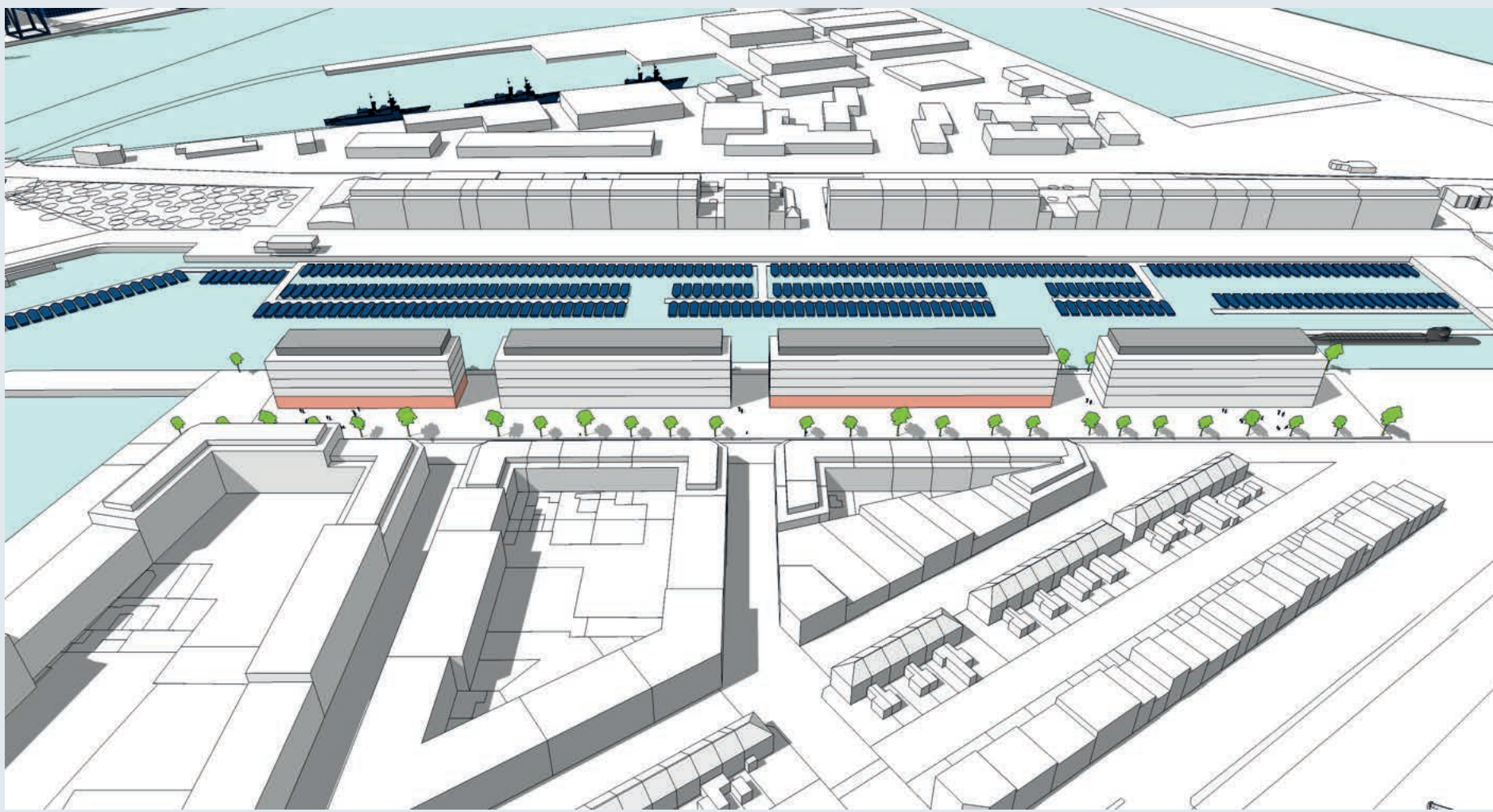
- Minimumscenario van 30.000m²
- Tussenscenario van 40.000m²
- Maximumscenario van 50.000m²

#### Twée varianten op vlak van vormgeving:

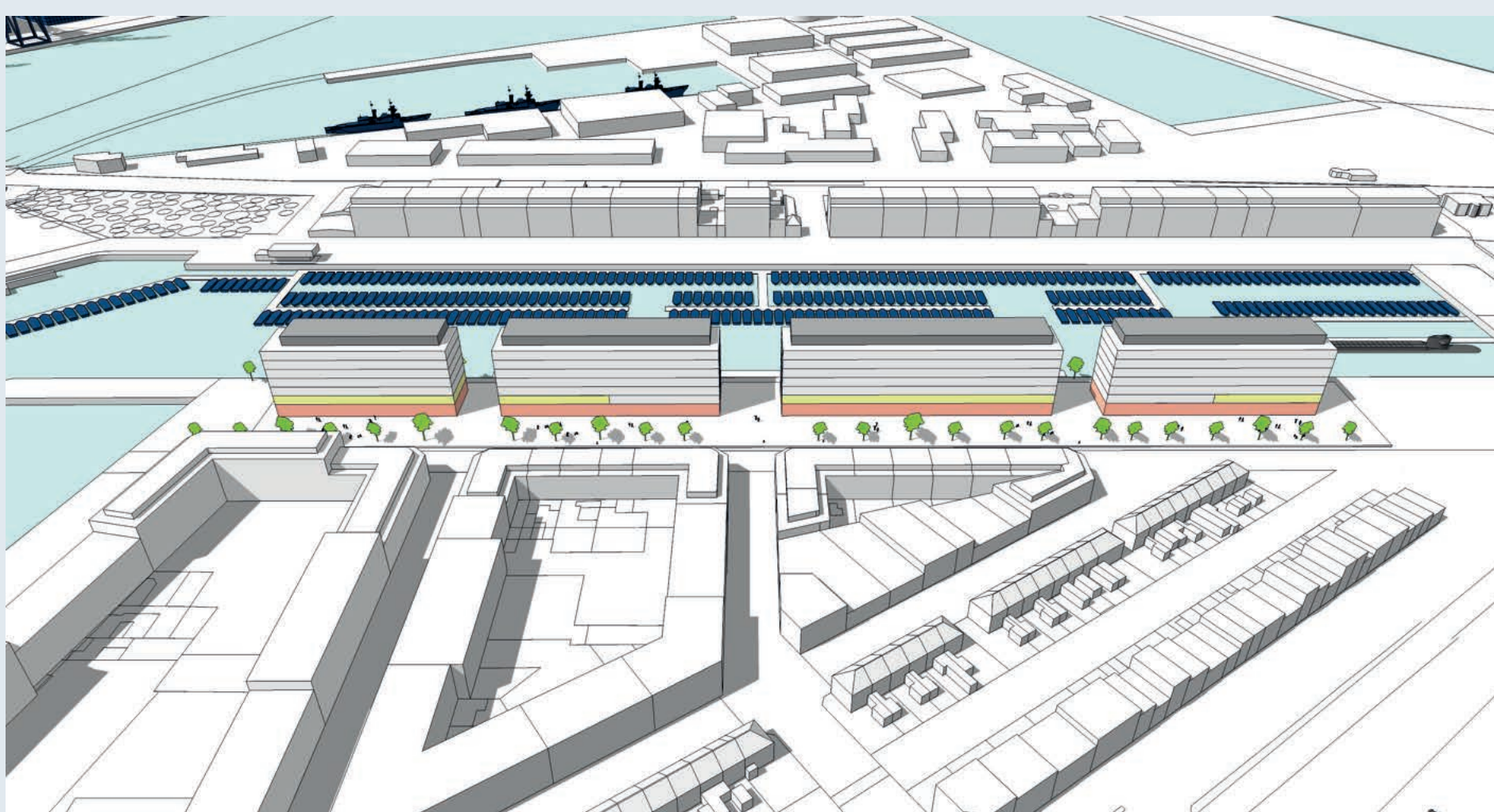
- Variant A: een compact gebouw
- Variant B: een ontwerp met vrije volumes

Kenmerken	Minimumscenario		Tussenscenario		Maximumscenario	
	A	B	A	B	A	B
Functie van de sokkel*	in hoofdzaak wonen	in hoofdzaak wonen	wonen + beperkt belevingscentrum	wonen + beperkt belevingscentrum	belevingscentrum	belevingscentrum
Bouwdiepte	17m	17m	17m	17m	30m	30m
Bouwhoogte**	max. 6 bouwlagen	gemiddeld 6 bouwlagen, max. 8 bouwlagen	max. 8 bouwlagen	gemiddeld 9 bouwlagen, max. 11 bouwlagen	max. 10 bouwlagen	gemiddeld 8 bouwlagen, max. 17 bouwlagen
Volume	compact	vrij	compact	vrij	compact	vrij
Maximale beschikbare vloeroppervlakte	30.000m²	30.000m²	40.000m²	40.000m²	50.000m²	50.000m²
Programma	Hoofdbestemming - wonen (dit omvat alle vormen van wonen, ook assistentiewoningen) - min. 60% of dus min. 18.000m² (min. ca. 180 wooneenheden) Nevenbestemming - kantoor, diensten, kleinhandel, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, horeca, gemeenschapvoorzieningen - max. 40% of dus max. 12.000m² - waarvan min. 3.000m² in de sokkel		Hoofdbestemming - wonen (dit omvat alle vormen van wonen, ook assistentiewoningen) - min. 60% of dus min. 24.000m² (min. ca. 240 wooneenheden) Nevenbestemming - kantoor, diensten, kleinhandel, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, horeca, gemeenschapvoorzieningen - max. 40% of dus max. 16.000m² - waarvan min. 3.000m² in de sokkel		Hoofdbestemming - wonen (dit omvat alle vormen van wonen, ook assistentiewoningen) - min. 60% of dus min. 30.000m² (min. ca. 300 wooneenheden) niet toegelaten in de sokkel Nevenbestemming - kantoor, diensten, kleinhandel, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, horeca, gemeenschapvoorzieningen - max. 40% of dus max. 20.000m²	

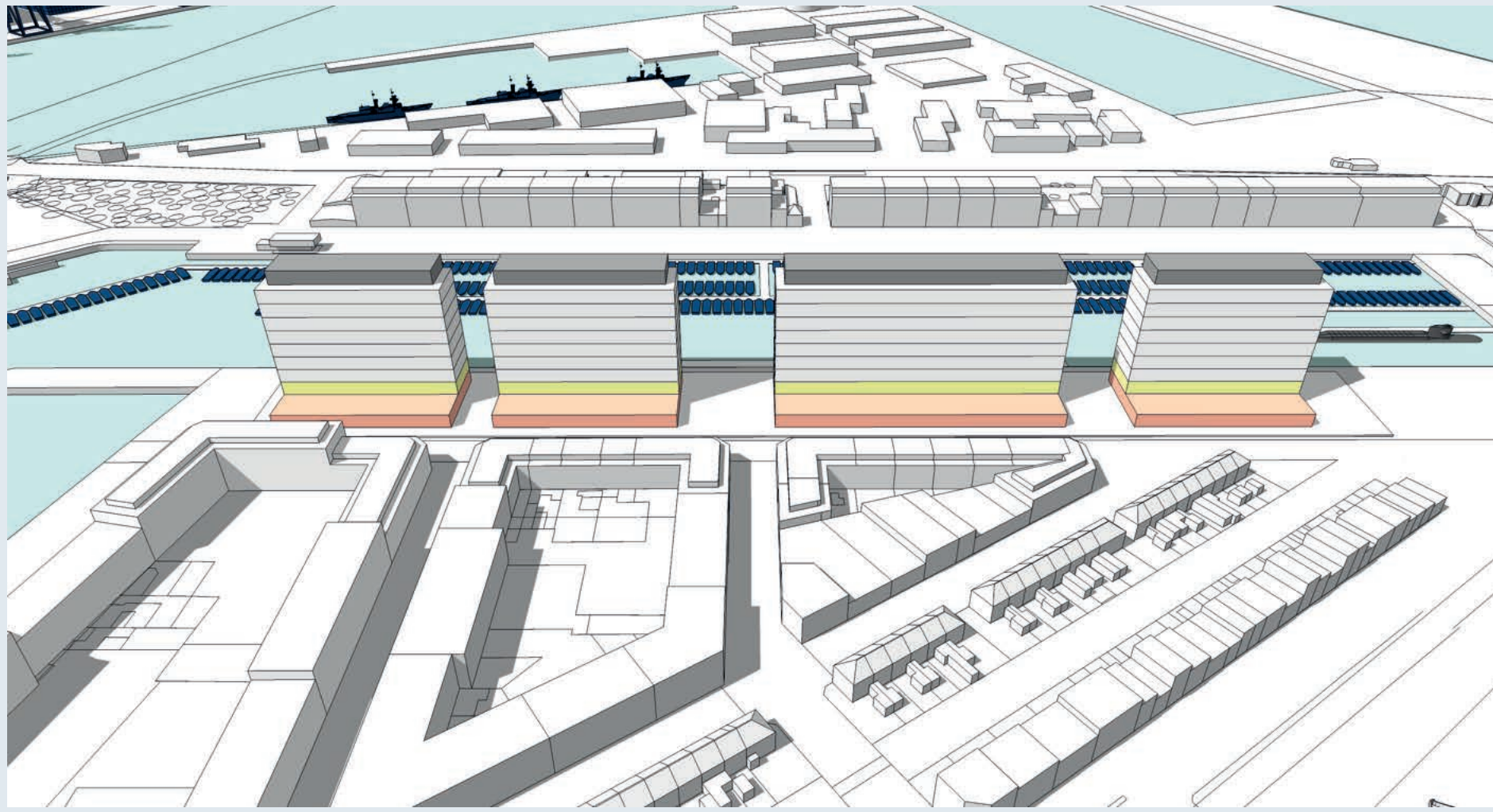
\* De sokkel omvat de eerste twee bouwlagen  
\*\* De bouwhoogte omvat steeds het aantal bouwlagen, inclusief de sokkel en een verdieping met technische installaties.



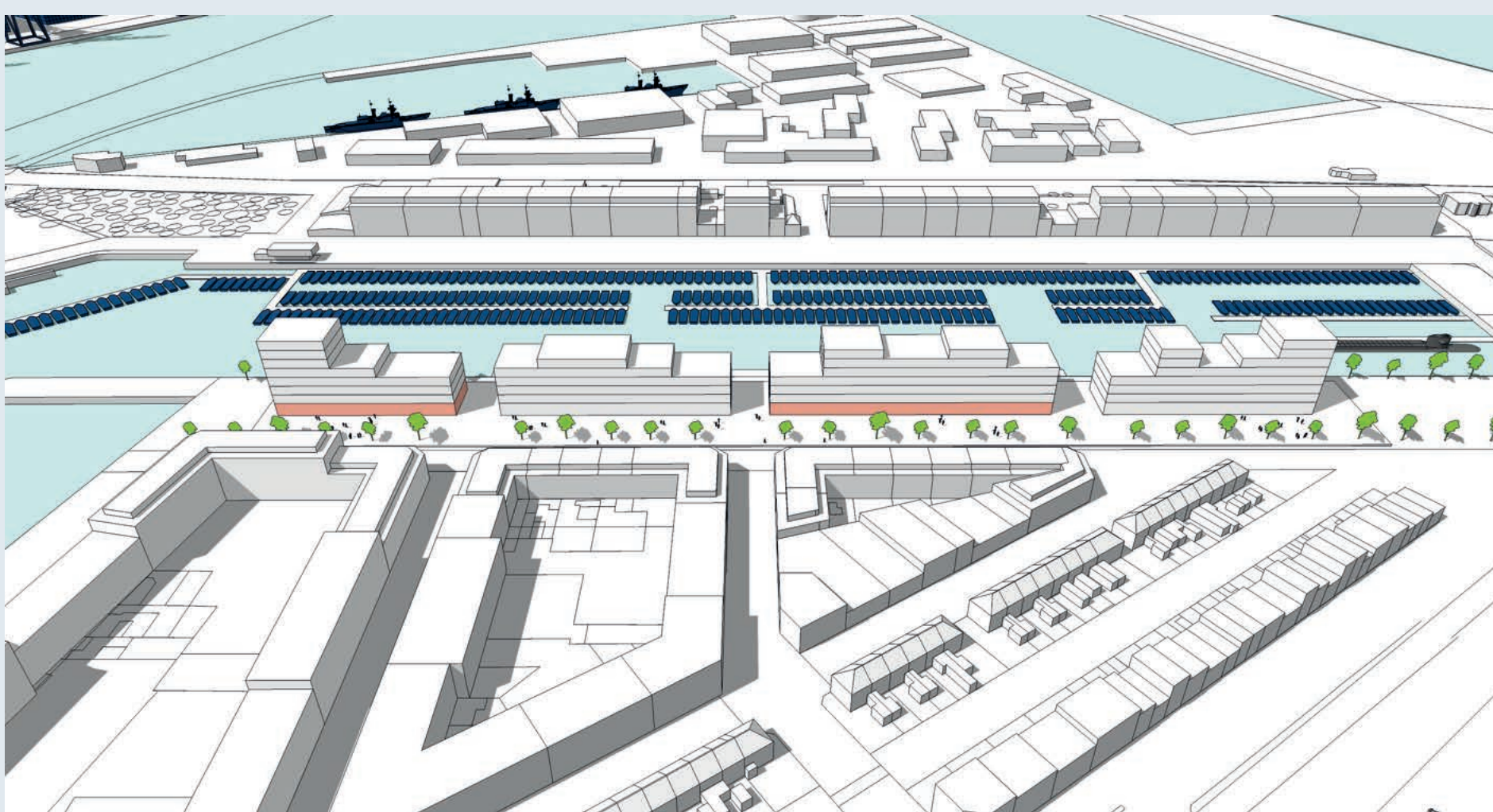
Conceptschets minimumscenario - variant A



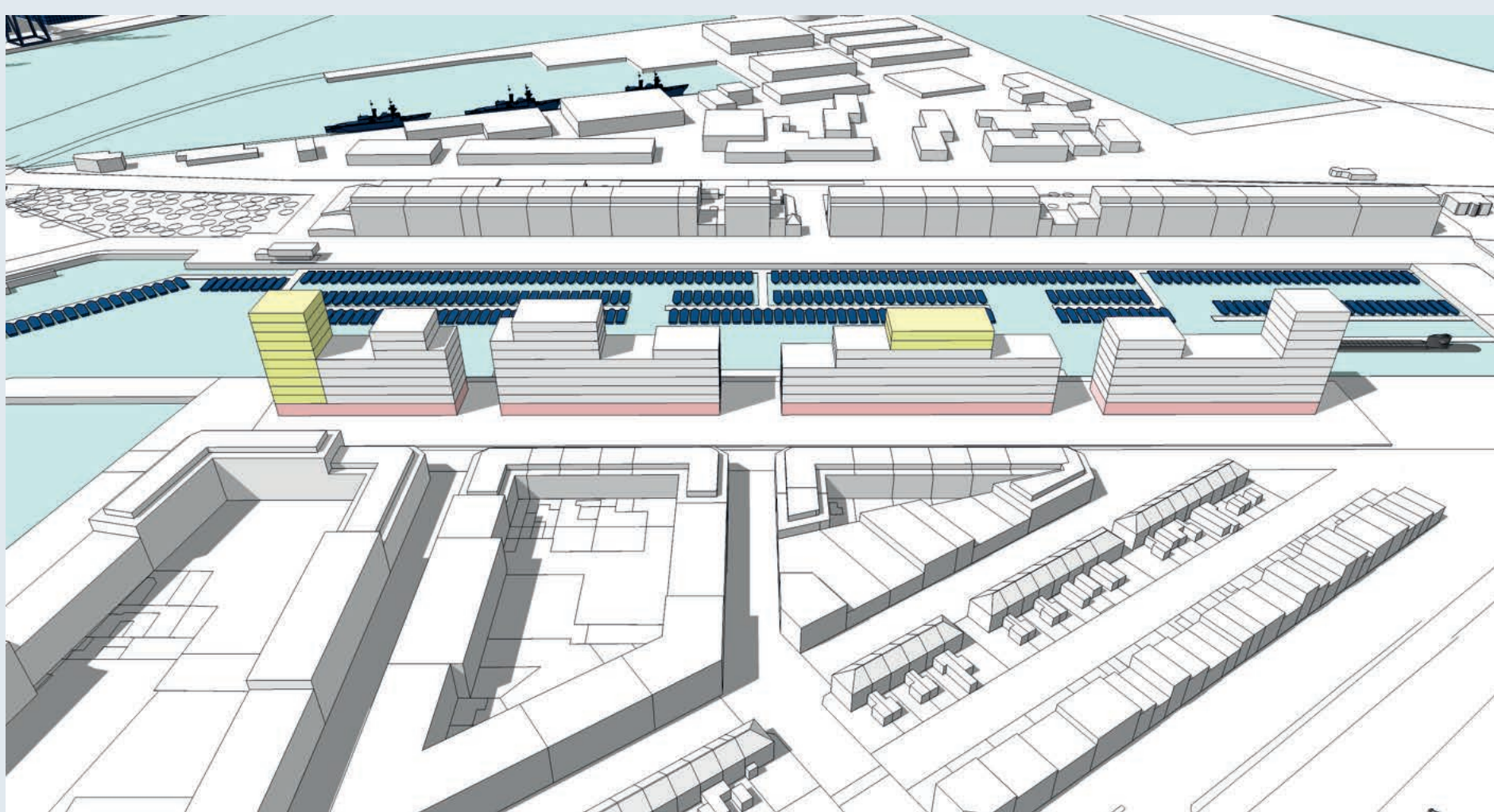
Conceptschets tussenscenario - variant A



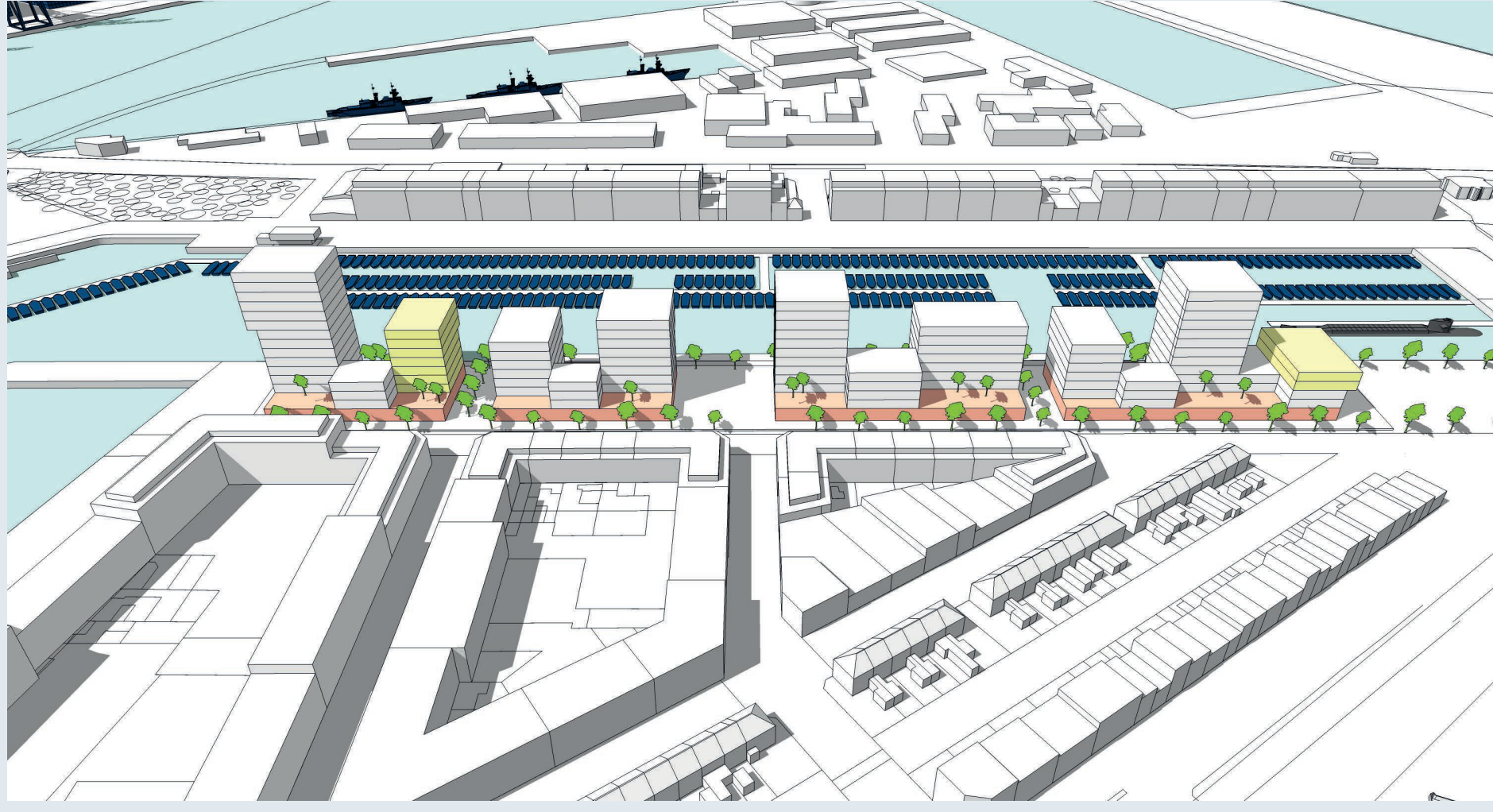
Conceptschets maximumscenario - variant A



Conceptschets minimumscenario - variant B



Conceptschets tussenscenario - variant B



Conceptschets maximumscenario - variant B



## RUP - VISSERSHAVEN

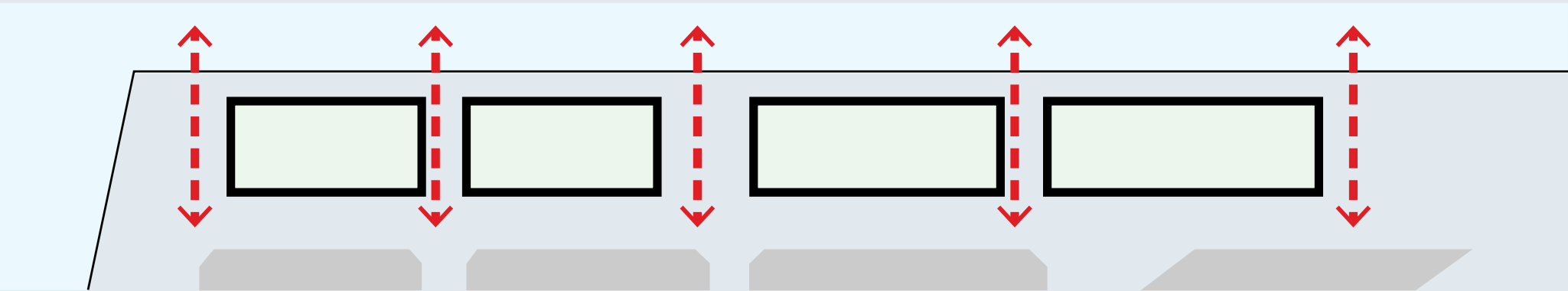
### STAD BRUGGE

kiest om het maximumscenario (namelijk een bruto-vloeroppervlakte van 50.000m<sup>2</sup>) in de variant van vrije volumes met variërende bouwhoogtes mogelijk te maken in het RUP, waarbij we rekening houden met de geformuleerde milderende maatregelen van het plan-MER.

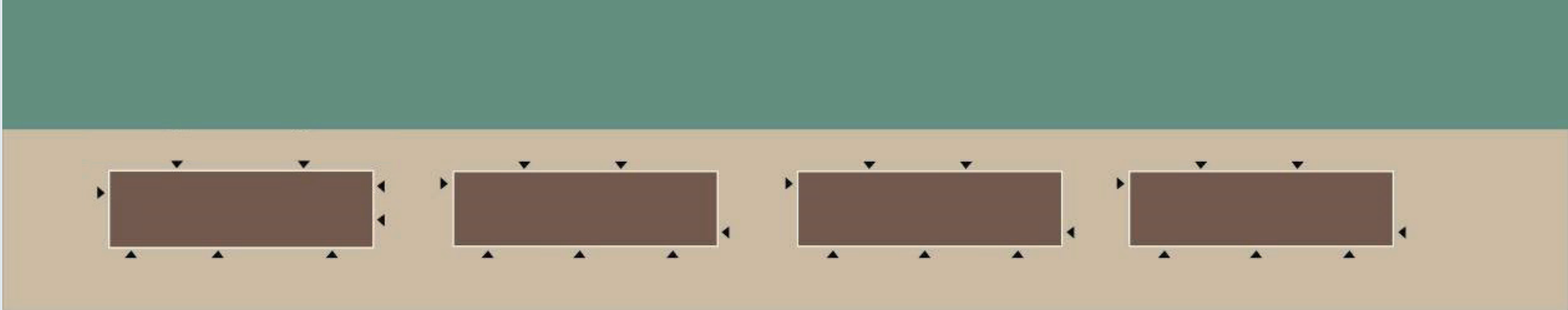
Dit is een weloverwogen keuze:

- ♦ Bij een te beperkt programma zal een gemengd project hier onmogelijk zijn, waardoor dit niet zal leiden tot de gewenste kentering in dit gebied. We kozen daarom om het maximumscenario (50.000m<sup>2</sup>) mogelijk te maken.
- ♦ Uit de milieudisciplines biodiversiteit, landschap en mens blijkt dat een project met vrije volumes met variërende bouwhoogtes te verkiezen is boven massieve compacte bouwvolumes:
  - Het leidt tot een kwalitatiever ontwerp.
  - Volgens de schaduwstudie hebben vrij volumes met variërende bouwhoogtes een minder grote impact op de jachthaven dan een compact (hoog) volume.
  - Het biedt meer uitwijkmogelijkheden voor de vogels.

#### ♦Bebouwing:



Doorwaadbaarheid



Vier actieve gevels per gebouw

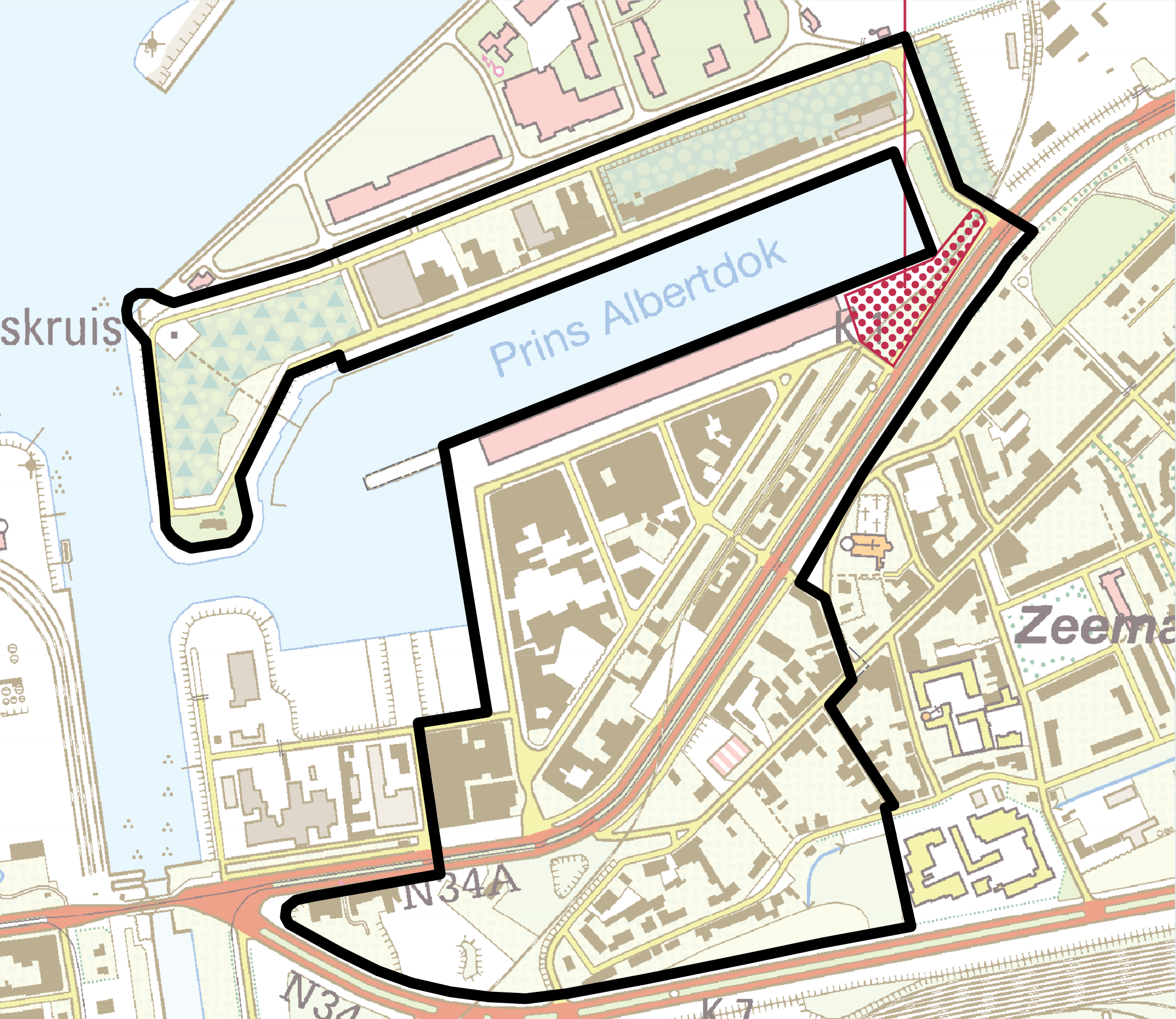


Huidige volumes van de Oude Vismijn

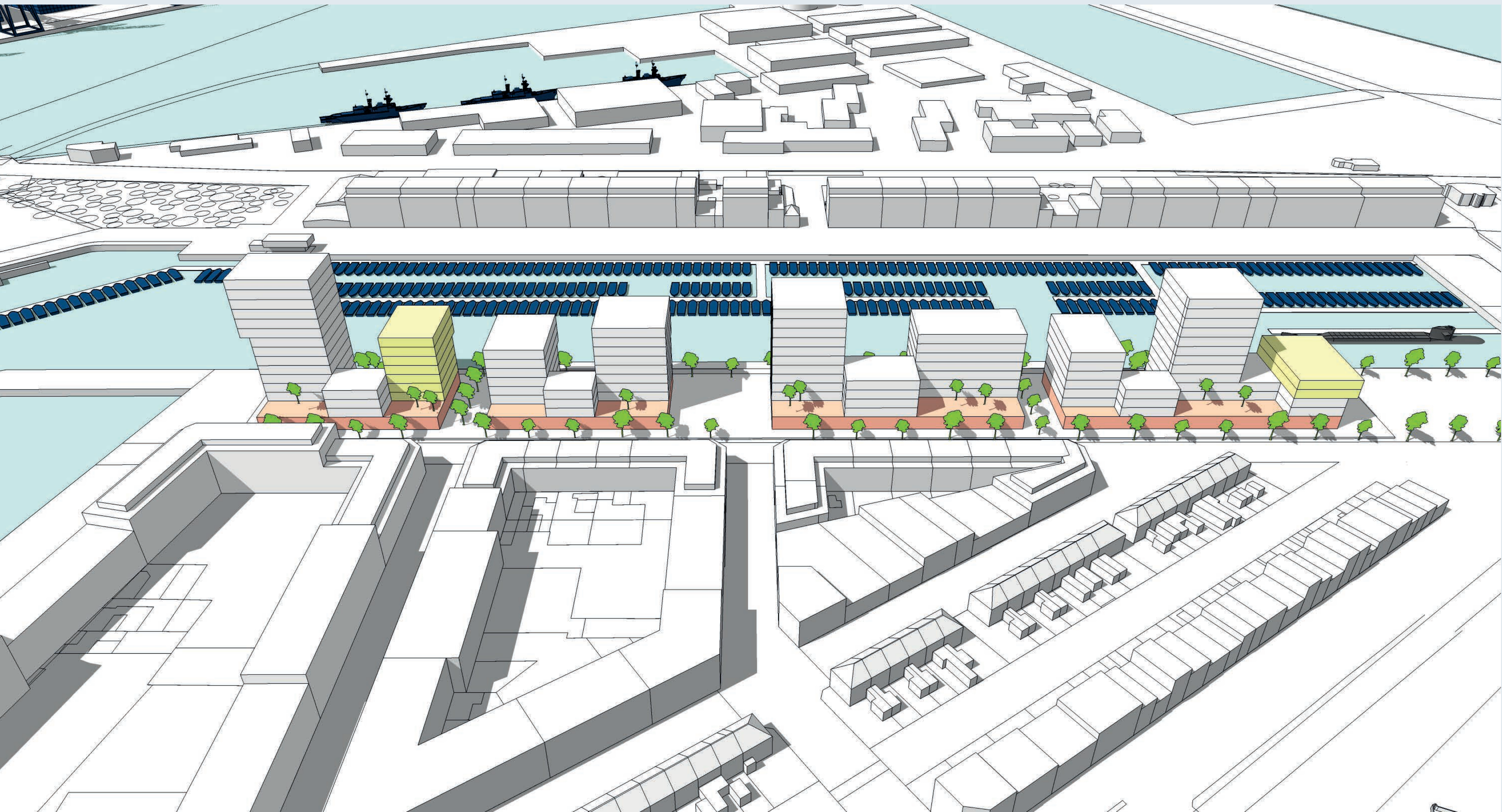


Voorbeeld van volumes door verdichting

#### ♦Ontsluiting



Zone aansluiting Rederkaai op Kustlaan



Max. scenario, variant B van volumes door verdichting



# RUP - VISSERSHAVEN

## ➔ BUFFERING TER HOOGTE VAN DIRECTE RAAKVLAKKEN MET DE HAVEN



*Ter hoogte van de Isabellalaan, militair domein en de Kielbankstraat*

## ➔ HERINRICHTING VAN DE KUSTLAAN ALS CENTRALE BOULEVARD



*toekomstperspectief na de realisatie van de NX*

## ➔ NABESTEMMING GOEDERENSPOORLIJN ZWEEDSE KAAI

Dit RUP voorziet een nabestemming die in werking treedt in elk van volgende gevallen:

- ♦Als het in 2025 nog steeds niet als treinspoor wordt gebruikt.
- ♦Als er een permanente alternatieve spoorontsluiting is voor het betrokken havendeel (Zweedse Kaai).
- ♦Als de spoor- én havenbeheerder laten blijken dat de route ook in de toekomst niet zal gebruikt worden.

Het RUP bouwt ook de mogelijkheid in om de garagestraat weg te halen als de nabestemming van kracht gaat zodat hier op lange termijn een groenere invulling kan komen.

### Implicaties plan-MER

Het was niet de bedoeling om in het plan-MER de noodzaak van de goederenspoorlijn naar de Zweedse Kaai te onderzoeken. We namen het echter wel mee als onderzoeksvraag, zodat een herbestemming wel mogelijk is in het RUP als uit verder onderzoek zou blijken dat deze spoorlijn niet meer nodig zou zijn.

Stad Brugge verkiest de goederenspoorlijn naar de Zweedse Kaai niet langer in gebruik te nemen. We kiezen voor een meer gepaste invulling die in relatie staat met de omgeving en de toekomstige ontwikkelingen



## RUP - VISSERSHAVEN

### ➔ IMPULSEN VOOR WOONZONES/DORPSKERN

Enkele niet ingevulde of onderbenutte zones zijn strategisch gelegen om de woonzones aantrekkelijker te maken. Voor deze zogenoemde ‘impulsgebieden’ onderzochten we de bijkomende kansen. In het dossier namen we **twee scenario’s** op ter illustratie van de vele mogelijke herontwikkelingen van deze impulsgebieden. Hieruit kwamen enkele belangrijke ontwerplijnen die een doorvertaling kregen in de voorschriften.



Onderzoek scenario 1



Onderzoek scenario 2



## RUP - VISSERSHAVEN

### ➔ VISIE OP ERFGOEDWAARDE

Dit RUP houdt ook rekening met de zogenoemde Erfgoedwaarderingskaart van onze dienst Monumentenzorg. Dit betekent niet dat de gebouwen op deze kaart één op één in het RUP overgenomen worden, maar dat we hierbij rekening houden met de ruimtelijke context.

Zo krijgen de prominente en architectuurhistorisch waardevolle gebouwen in het plangebied een expliciete aanduiding. We willen vanzelfsprekend deze architectuurhistorisch waardevolle elementen maximaal behouden.

Binnen dit RUP duiden we het **hoekpand Heiststraat 56** als een dergelijk architectuurhistorisch waardevol gebouw aan.

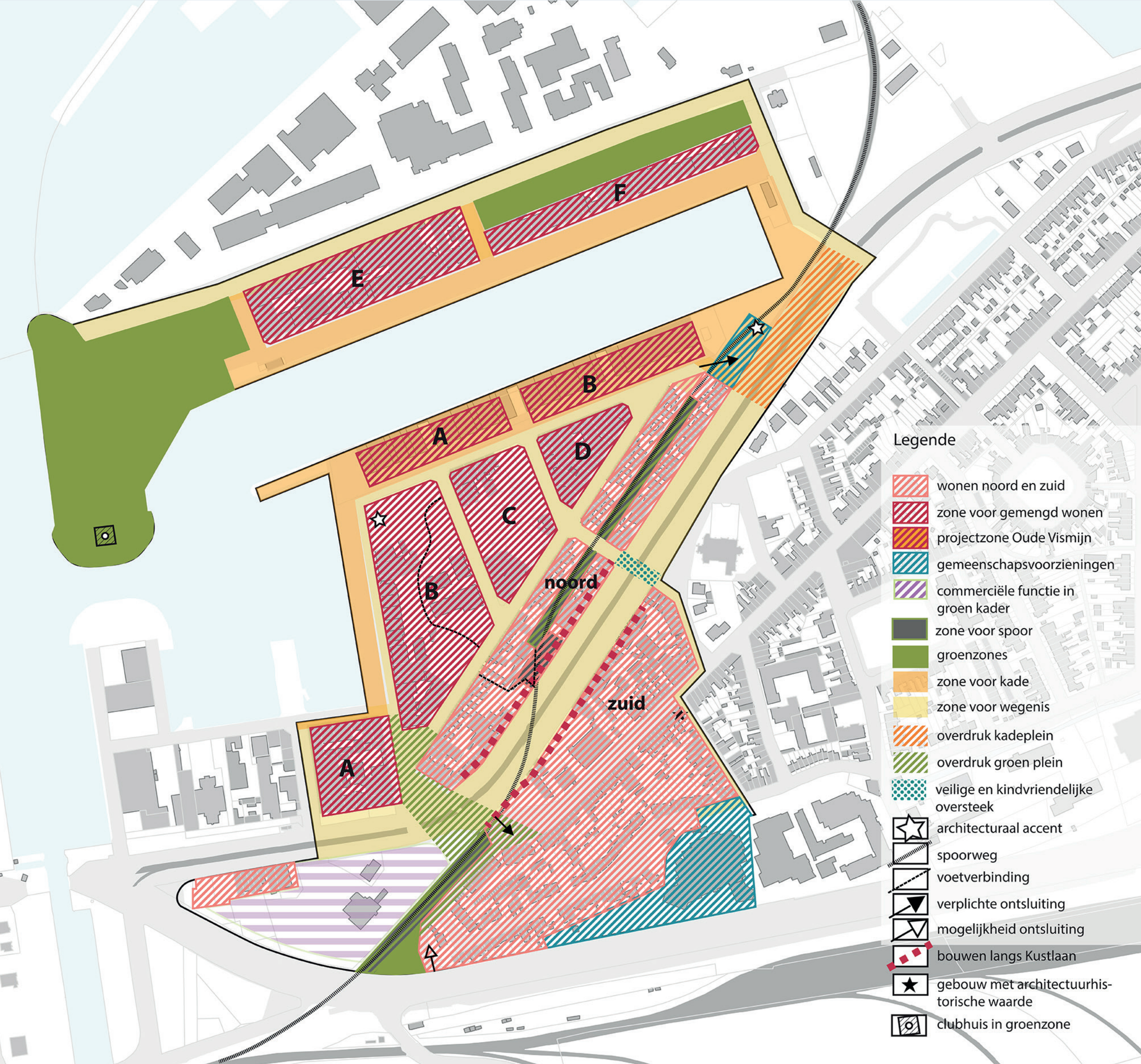
De **Oude Vismijn** is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en heeft enige erfgoedwaarde, maar wordt niet als erfgoed bestendigd in dit RUP om een combinatie van redenen:

- ♦Door de komst van de jachthaven, de eerdere herbestemming van de Oude Vismijn (Seafront) en nieuwe woonontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving is de context- en ensemblewaarde weinig waardevol.
- ♦De oorspronkelijke vormgeving (één langwerpig gebouw open langs de zijde van het Prins Albertdok) is niet meer aanwezig.
- ♦Het is technisch onmogelijk om de gebouwen te behouden door de toekomstige kustverdedigingswerken.

Binnen dit RUP nemen we echter twee randvoorwaarden op voor de nieuwe inrichting die verwijzen naar die vroegere structuur, namelijk een opdeling in vier deelzones enerzijds en openheid naar de dokken anderzijds

### E. Resultaat

Deze visie kreeg een doorvertaling in een grafisch plan (bestemmingsplan) met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.



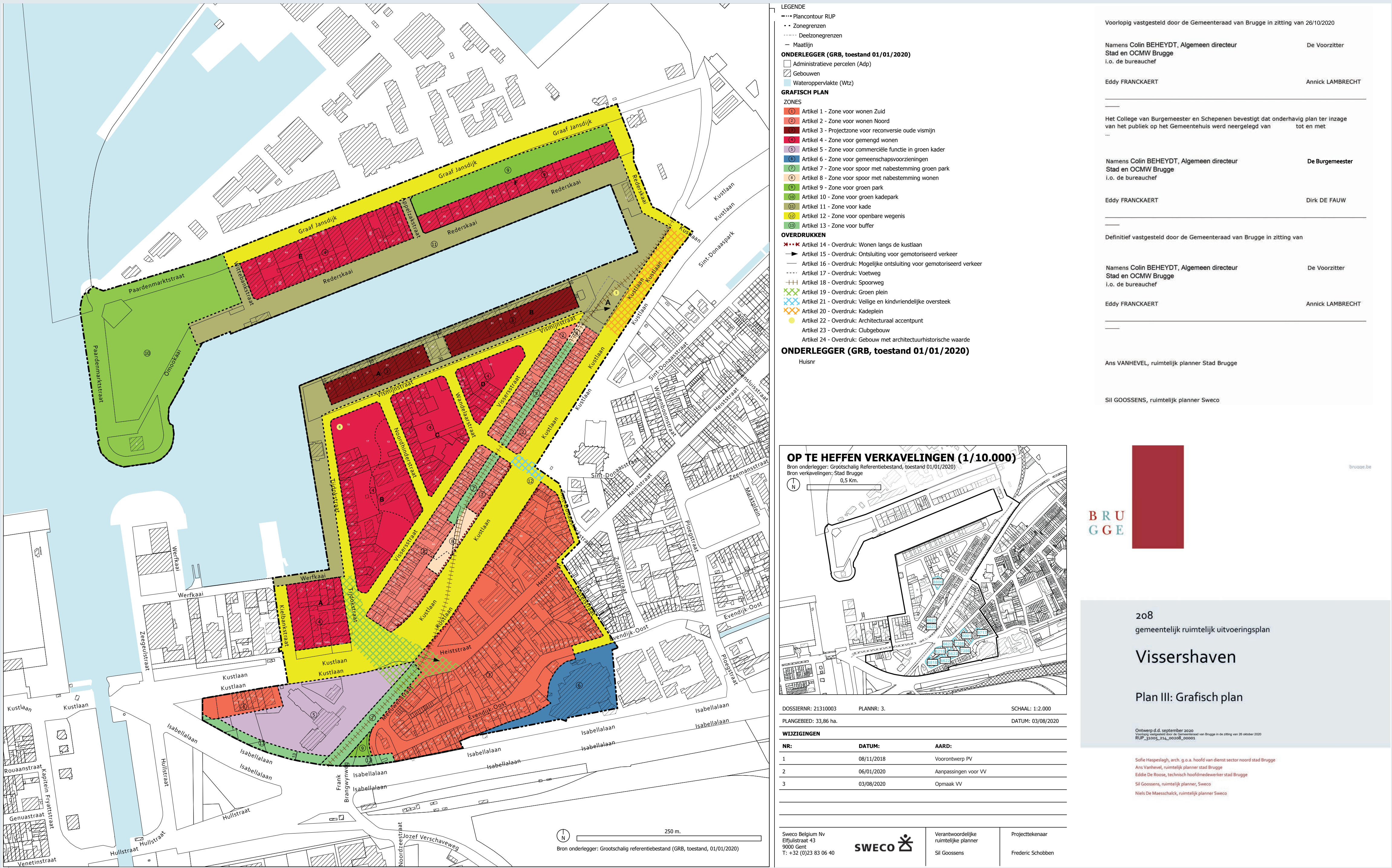
Structuurschets

#### Link met grafisch plan:

- Wonen noord en zuid: artikel 1 en artikel 2
- Zone voor gemengd wonen: artikel 4
- Projectzone oude vismijn: artikel 3
- Gemeenschapsvoorzieningen: artikel 6 + overdruk A bij artikel 11
- Commerciële fct in groen kader: artikel 5
- Zone voor spoor: artikel 7 en artikel 8
- Groenzones: artikel 9, artikel 10 en artikel 13
- Zone voor kade: artikel 11
- Zone voor wegenis: artikel 12
- Overdruk kadeplein: artikel 20
- Overdruk groen plein: artikel 19
- Veilige en kindvriendelijke oversteek: artikel 21
- Architecturaal accentpunt: artikel 22
- Spoorweg: artikel 18
- Voetverbinding: artikel 17
- Verplichte ontsluiting: artikel 15
- Mogelijkheid ontsluiting: artikel 16
- Bouwen langs Kustlaan: artikel 14
- Gebouw met architectuurhistorische waarde: artikel 24
- Clubhuis in groenzone: artikel 23



## RUP - VISSERSHAVEN



grafisch plan

### ➔ EN NU?

#### ♦Waar kan ik de plannen inkijken?

**Online**  
[www.brugge.be/zebrugge](http://www.brugge.be/zebrugge).  
In de rubriek ‘werkzaamheden en projecten’ vindt u alle informatie en plannen over het nieuwe RUP.

**Gemeenschapshuis Zeebrugge (vanaf 4 december).**  
Maak een afspraak om langs te komen in het Gemeenschapshuis (Marktpllein 12)  
Een afspraak maken kan u: Online op [afspraken.brugge.be](http://afspraken.brugge.be) of telefonisch via 050 44 8000

**Huis van de Bruggeling (vanaf 4 december)**  
Maak een afspraak om langs te komen in het Huis van de Bruggeling (Frank Van Ackerpromenade 2)  
Een afspraak maken kan u: Online op [afspraken.brugge.be](http://afspraken.brugge.be), of telefonisch via 050 44 8000 (elke week-  
dag van 8.30 tot 17.00 uur).

♦**Heb je een bezwaar? Bezorg het schriftelijk voor 1 februari 2021.**  
Opmerkingen en bezwaren moeten uiterlijk de laatste dag van het openbaar onderzoek bezorgd worden aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO).

#### Via een aangetekende zending

Stuur je brief ter attentie van GECORO-B, Cluster Omgeving, Team Centrale administratie en Digitalisering, Frank Van Ackerpromenade 2, 8000 Brugge.

#### Afgifte tegen ontvangstbewijs in het Huis van de Bruggeling of het Gemeenschapshuis Zeebrugge

- Huis van de Bruggeling: Frank Van Ackerpromenade 2, 8000 Brugge
- Gemeenschapshuis Zeebrugge: Marktpllein 12, 8380 Brugge

Maak hiervoor een afspraak via [afspraken.brugge.be](http://afspraken.brugge.be) of 050 44 8000

♦**Heb je bijkomende vragen of opmerkingen?**  
Stuur een e-mail naar [omgeving.planning@brugge.be](mailto:omgeving.planning@brugge.be)

#### ♦Wat na het openbaar onderzoek?

Na het openbaar onderzoek verwerkt de GECORO (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening) alle opmerkingen, adviezen en bezwaren. Deze commissie oordeelt of het plan op basis van de gegeven opmerkingen moet worden aangepast en brengt hierover een gemotiveerd advies uit aan de gemeenteraad. Alle volgende stappen die na het openbaar onderzoek komen, kan u volgen op [www.brugge.be/zebrugge](http://www.brugge.be/zebrugge).