

**26 2023_GR_00197 Ruimtelijke ordening - gemeentelijk RUP Fort Lapin -
aanpassing voorontwerp tot ontwerp - voorlopige
vaststelling.**

Samenstelling:

Aanwezig:

mevrouw Annick Lambrecht; de heer Dirk De fauw; de heer Mathijs Goderis; mevrouw Mercedes Van Volcem; de heer Franky Demon; de heer Jasper Pillen; 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 Jean-Marie De Plancke; mevrouw Dolores David; de heer Jos Demarest; de heer Pascal Ennaert; mevrouw Sandrine De Crom; de heer Pol Van Den Driessche; mevrouw Mieke Hoste; mevrouw Martine Bruggeman; de heer Geert Van Tieghem; mevrouw Sandra Wintein; mevrouw An Braem; de heer Alexander De Vos; mevrouw Karin Robert; de heer Stefaan Sintobin; de heer Carlos Knockaert; mevrouw Nele Caus; de heer Raf Reuse; de heer Karel Scherpereel; mevrouw Doenja Van Belleghem; de heer Olivier Strubbe; de heer Janos Braem; mevrouw Benedikte Bruggeman; de heer Florian De Leersnyder; de heer Andries Neiryck; mevrouw Barbara Roose; de heer Arnold Bruynooghe; mevrouw Katrien Cattoor; mevrouw Ilse Coopman; de heer Colin Beheydt

Afwezig:

de heer Philip Pierins; de heer Paul Jonckheere; de heer Wouter Bossuyt; mevrouw Brigitte Balfort; de heer Joannes Logghe; de heer Chris Marain ;de heer Christian Fillet

Beschrijving

Aanleiding en context

1. Situering RUP Fort Lapin:

Met de opmaak van het RUP Fort Lapin willen we de huidige bestemmingsplannen (BPA Fort Lapin en het zuidelijk deel van het BPA Koolkerkse Steenweg, beiden dateren uit de jaren negentig) vervangen en de ruimtelijke mogelijkheden actualiseren.

Het RUP Fort Lapin gaat over het gebied ten zuiden van de Pannebekestraat te Sint-Jozef.

De contouren van het RUP zijn:

- in het noorden: de Pannebekestraat;
- in het oosten: de Koolkerkse Steenweg en de Noorweegse Kaai (ter hoogte van de keukenwinkel);
- in het zuiden: het kanaal Gent-Oostende;
- in het westen: de Havenstraat – Krommestraat – Dudzeelse Steenweg (met inbegrip van de woningen tussen de steenweg en de L. Coiseaukaai).

2. Procedure van een RUP - algemeen overzicht van de fasen:

In het planningsproces van een RUP, waarin de effectbeoordeling geïntegreerd gebeurt, kunnen 5 fasen worden onderscheiden (cfr. art. 2.2.4. § 1. VCRO). In iedere fase wordt het resultaat geconsolideerd in een van de volgende documenten:

- Fase 1° de startnota;
- Fase 2° de scopingnota;
- Fase 3° het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Fase 4° het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Fase 5° het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

Daarbij hoort telkens een procesnota waarin het volledige verloop van het planningsproces wordt beschreven. Dit is een informatief en evolutief document dat in de loop van het planningsproces kan worden aangevuld.

De goedkeuring van een gemeentelijk RUP is onderworpen aan de goedkeuringsprocedure zoals voorzien in art. 2.2.18 t.e.m. 2.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld. Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, moet nagegaan worden of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan.

3. Procedure van het RUP Fort Lapin: een stand van zaken:

Het RUP Fort Lapin bevindt zich in fase 4. Het CBS keurde op 6 december 2021 het voorontwerp RUP Fort Lapin principieel goed (zie 2021_CBS_03281). Hierover werd advies gevraagd aan de bevoegde adviesinstanties en werd op 16 februari 2022 een plenaire vergadering gehouden. Op 23 februari 2022 werd een infomarkt gehouden voor de buurt.

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota (versie december 2022). Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage. **Team Mer besliste op 15 december 2022 dat er geen plan-MER moet worden opgesteld voor dit RUP.**

Op basis van de ontvangen adviezen, bemerkingen, vragen en suggesties werden nu enkele aanpassingen gedaan (van voorontwerp tot ontwerp). De aanpassingen tot ontwerp RUP werden op 8 mei 2023 goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen.

Met deze nota wordt aan de gemeenteraad gevraagd het ontwerp RUP voorlopig vast te stellen.

Cfr. artikel 2.2.21 VCRO stelt de gemeenteraad het ontwerp van gemeentelijk RUP voorlopig vast. Daarna onderwerpt het CBS het ontwerp van gemeentelijk RUP samen met het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan een openbaar onderzoek gedurende 60 dagen.

Motivering

1. Aanpassingen nav de plenaire vergadering: behandeling adviezen en aanpassingen tot ontwerp

Op de plenaire vergadering d.d. 16 februari 2022 (digitaal) werden alle ontvangen adviezen besproken. Hiervan werd een verslag gemaakt: zie bijlage.

Er werd advies uitgebracht door volgende instanties en besturen:

- De Lijn (07.01.2022);
- Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening Brugge (12.01.2022);
- Provincie West-Vlaanderen (27.01.2022);

- Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen (27.01.2022);
- Agentschap innoveren & ondernemen (09.02.2022);
- Departement Omgeving (16.02.2022);
- Agentschap wegen en verkeer (AWV) (18.02.2022, laattijdig);
- De Vlaamse Waterweg (29.03.2022, laattijdig).

Behandeling adviezen:

1.1.De Lijn: gunstig advies

Hierbij worden wel enkele **opmerkingen** geformuleerd:

a) Bij de beschrijving van het openbaar vervoersaanbod staan enkele fouten (buslijn 43 bedient het plangebied niet, avondlijn 90 bedient plangebied).

> reactie dienst: Dit werd aangepast.

b) Bij de verwijzing naar het nieuw openbaar vervoerplan, dat voor onbepaalde duur uitgesteld is, staat lijn 41 verkeerdelijk vermeld (zal het plangebied niet ontsluiten) en wordt gesuggereerd om ook de frequenties te vermelden. Bij de effectrapportering dient ook naar dit nieuw ov-plan verwezen te worden gezien dit van kracht zal zijn tijdens uitvoeren van dit RUP.

> reactie dienst: Dit werd aangepast.

c) Bij de visie op het opvangen van de parkeerbehoefte wordt oa gesteld dat de randparking Coiseau door het westelijk deel van Sint-Jozef frequenter zal gebruikt worden. Vanuit De Lijn wordt de vraag gesteld of het gebruik door bewoners niet eerder een "oneigenlijk" gebruik is van deze parking die het P&R-principe zou kunnen hypothekeren.

> reactie dienst: In de toelichtende nota werd verduidelijkt dat deze parking in eerste instantie bedoeld is als randparking en ten dienste staat als P&R verbinding met het stadscentrum van Brugge. Ondergeschikt en indien de bezetting dit toelaat kan ze ook gebruikt worden voor het opvangen van de parkeerbehoefte uit de buurt. Gelet op de excentrische ligging t.o.v. de woonbuurten zal dit gebruik eerder minimaal zijn.

1.2.GECORO Brugge: gunstig advies

Hierbij worden wel enkele **opmerkingen** geformuleerd:

a) De GECORO vraagt dat het stadsbestuur de nodige aandacht besteed aan het realiseren van haar doelstellingen inzake sociale woningbouw zoals vervat in het woonbeleidsplan; dus in het realiseren van een kwalitatief aanbod van sociale woonegelegenheden.

> reactie dienst: De normen sociaal woonaanbod en sociale lasten cfr het grond- en pandenbeleid werden in 2013 vernietigd door het Grondwettelijk Hof. De verantwoordelijke minister heeft in 2014 een omzendbrief inzake deze problematiek rondgestuurd over de mogelijkheid om sociaal wonen te verankeren in RUPs. Hierbij zijn 3 parameters van belang: gebiedspecifiek, evenredig en rechtszeker. Om niet tot een ad hoc beleid te komen, vraagt dit een beleidskader die geldt voor het grondgebied van Brugge. Enkel op die manier kan correct een uniforme en éénduidige afweging gemaakt worden of deze gebieden kunnen ingezet worden voor sociale woningen. Deze visie kan niet doorvertaald worden in één individueel RUP. Het RUP wordt niet aangepast aan deze opmerking.

Het ruimtelijk beleidsplan Brugge (BRB) is momenteel in opmaak. In principe zal hier een beleidskader voorzien worden over een kwaliteitsvol woonweefsel: mix van mogelijke en haalbare functies, mix van woonvormen ... waardoor ook sociale woningbouw in het vizier komt.

b) De GECORO suggereert om in overleg met de betrokken eigenaars/ontwikkelaars duidelijke afspraken en bindende overeenkomsten te maken zodat een deel van de gronden/het project voorbestemd wordt voor sociale woningbouw of sociale woningbouw geïntegreerd wordt in het project gezien het stadsbestuur/de overheid het initiatief neemt en bekostigt bij het opmaken van dergelijke RUP's of uitwerking van masterplannen.

> reactie dienst: Bij voorbesprekingen van concrete projecten met een voldoende grote omvang zouden verdere afspraken gemaakt kunnen worden over een aandeel sociale woningen. Dit vergt echter geen aanpassing van het RUP.

1.3. Provincie West-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig

De provincie kijkt na of het RUP in overeenstemming is met het PRS-WV en GRS Brugge. Daarnaast vraagt de provincie om rekening te houden met de vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

a) Er werd een **mogelijke strijdigheid met het GRS Brugge** vastgesteld omdat de realisatie van autonome kantoren hier mogelijk wordt:

- Binnen de zone voor stedelijk wonen A is als hoofdbestemming kantoren toegelaten. De inplanting van autonome kantoren op deze locatie is in strijd met het GRS.
- Binnen de zone voor stedelijk wonen B is als hoofdbestemming 'kleinschalige kantoren' toegelaten. Deze zijn, in tegenstelling tot bij de zone voor kerngebonden wonen, niet gedefinieerd, niet beperkt in oppervlakte en niet verplicht gecombineerd met een woonfunctie. Ook hier zouden dus autonome kantoren kunnen voorzien worden. Dit is eveneens in strijd met het GRS.
- Binnen de zone voor stedelijk wonen C is als hoofdbestemming kantoren toegelaten. Ook hier niet beperkt in oppervlakte, of gekoppeld aan een woonfunctie. De inplanting van autonome kantoren op deze locatie is in strijd met het GRS.

De provincie stelt volgende **voorwaarde**: De realisatie van autonome kantoren is in strijd met het GRS. Dit kan mogelijks leiden tot een schorsing van het GRUP.

> reactie dienst: Binnen de visie van het RUP wordt het toelaten van autonome kantoren niet nagestreefd; ze zijn omwille van hun impact op de omgeving niet wenselijk binnen het plangebied. De stedenbouwkundige voorschriften werden aangepast zodat hier geen autonome kantoren meer mogelijk zijn.

b) Binnen de **zones 5B en 5C** wordt er een nabestemming wonen voorzien bij de stopzetting. Dit voorschrift moet voldoende duidelijk zijn: gaat het om een volledige stopzetting van de activiteit? Of ook om deelse?

> reactie dienst: De bestemmingszone 5 (zone voor gemeenschapsvoorzieningen) werd herbekeken. Het moet inderdaad voldoende duidelijk zijn wanneer deze voorziene nabestemming naar artikel 1 (zone voor kerngebonden woningen) mogelijk is.

Gezien de school in zone 5C (Pannebekestraat) aangeeft te zullen blijven en te vernieuwen op een deel van de site, werd dit ook meegenomen bij de aanpassingen (zie verder).

c) In de zone '**Stedelijk wonen B**' wordt een grote transformatie vooropgesteld. Gaat de stad hier een regierol nemen? Eventueel is het aangeraden om hier een fasering in te bouwen. Het is ook niet duidelijk of alle centrale volumes handelszaken of garageboxen zijn.

> reactie dienst: De stad zal voor de transformatie van de zone 'stedelijk wonen B' geen regierol opnemen. Het is de bedoeling om de omschakeling op een organische wijze tot stand te laten komen bij stopzetting van de huidige invullingen op het terrein. Er werd onderzocht op welke manier de stad iets meer sturend hierbij kan zijn. Daarom werden nu 2 projectzones aangeduid, wat ervoor zal zorgen dat de beoogde transformatie meer kan afgedwongen worden. Het onderscheid tussen handelszaken en garageboxen zal worden verduidelijkt in de beschrijving van de huidige situatie.

d) In artikel 18 '**stedelijke groenzone**' kan er ontsluiting voor verblijfsfuncties voorzien worden. Kan dit er bij de ontwikkeling van de zone voor stedelijk wonen B mogelijks toe leiden dat het groen toch gefragmenteerd wordt?

> reactie dienst: De terminologie 'verblijfsfunctie' is inderdaad verwarrend. Het voorschrift werd als volgt aangepast: 'In het kader van het recreatief medegebruik kunnen verharding, constructies en kleine gebouwen opgericht worden.'

e) Stedelijk wonen C: de handelszaak is ondertussen gewijzigd van type handelszaak.

> reactie dienst: De toelichtende nota werd geüpdatet.

1.4. Provincie West-Vlaanderen – dienst waterlopen: voorwaardelijk gunstig advies

Hierbij worden enkele **opmerkingen** geformuleerd:

a) Er wordt gevraagd rekening te houden met de meest recente kaarten inzake overstromingsrisico's (oa pluviale overstromingskaart (bron VMM).)

> reactie dienst: De toelichtende nota werd aangepast o.b.v. de recentste overstromingsrisico- en gevaarkaarten.

b) Er wordt gewezen op het feit dat het projectgebied zijn waterbergend vermogen minstens moet behouden en dat er moet rekening gehouden worden met mogelijke maximale overstromingspeilen zoals meegegeven in het advies. Toekomstige gebouwen op de site zullen overstromingsvrij gebouwd moeten worden. Per project zal de Provinciale Dienst Waterlopen in het kader van de watertoets onderzoeken welke maatregel(en) de projectontwikkelaar bij voorkeur neemt om bijkomende schade aan het watersysteem te voorkomen.

> reactie dienst: Dit dient verder in een omgevingsvergunningsaanvraag bekeken te worden. Dit vergt geen aanpassing van het RUP.

1.5. Agentschap innoveren & ondernemen: voorwaardelijk gunstig advies

Hierbij worden enkele **opmerkingen** geformuleerd:

*a) Er wordt algemeen **betreurd dat de mogelijkheden voor lokale bedrijvigheid verweefbaar met wonen in het plangebied zo beperkt worden (max. 100m²) terwijl er net een noodzaak is om in te zetten op functievermenging (wonen en werken).** Het basisprincipe van het RSV is 'verweven waar kan, scheiden waar moet', het BRV herneemt dit principe als deel van de nadrukkelijke inzet op ruimtelijk rendement.*

> reactie dienst: Die 100m² werd opgenomen om mogelijke overlast te vermijden. Dit sluit inderdaad bedrijven die wel verweefbaar zijn uit, wat niet de bedoeling is. Daarom werd het RUP aangepast en wordt in zone 1, 2, 3 en 4 bedrijvigheid als volgt toegelaten: "kleinschalige lokale bedrijvigheid verweefbaar met het wonen". Dus geen beperking meer in oppervlakte. Wel met toelichtend volgende bepaling: 'Het betreft bedrijvigheid met een beperkte oppervlakte die zich inpast in de bebouwingstypologie van de onmiddellijke omgeving. De activiteiten mogen geen of slechts zeer beperkte hinder veroorzaken voor omgeving.'

*b) Er wordt opgemerkt dat de strip langs de R30 een **geluidsbelaste zone is waardoor hier geluidsgevoelige functies (vooral wonen) moeten worden geweerd.***

> reactie dienst: De geluidsbelasting is vooraf afkomstig van gemotoriseerd verkeer. Met de verder evolutie inzake elektrificatie van het wagenpark zal de geluidsbelasting afnemen. Langs de R30 wordt een afwerking van het woonlint mogelijk gemaakt waarbij een groene inrichting voorop staat. Daarnaast moet hierbij het bestaande publiek groen behouden worden (hierbij mag geschoven worden, maar oppervlakte blijft min. behouden). Door hier kwalitatief publiek groen te voorzien, wordt een kwalitatieve woonomgeving gecreëerd met voldoende woonkwaliteit.

*c) Het Agentschap meent dat de strook die nog in aanmerking komt om mogelijks te betrekken in de verbreding van de **Stadsvaart** een **overdruk** moet krijgen die belemmert dat die gebieden worden ontwikkeld tot duidelijkheid is over de contouren van de toekomstige Stadsvaart.*

> reactie dienst: Het stadsbestuur heeft geopteerd om voor de wijziging van het bestaand BPA (door de opmaak van dit RUP Fort Lapin) niet langer te wachten op een beslissing van de hogere overheid i.v.m. het project Stadsvaart. In het kader van de plenaire vergadering van 16 februari werd ook advies gevraagd aan De Vlaamse Waterweg. Dit advies wordt verderop besproken.

*d) Het agentschap meent dat in het plangebied de **maximale oppervlakte voor detailhandel en kantoren terug te brengen is tot 400 m² netto vloeroppervlakte.***

> reactie dienst: In het voorontwerp RUP werd een maximale oppervlakte enkel opgenomen in de voorschriften van zone 1 (kerngebonden wonen). Gezien het vanuit de visie van het RUP Fort Lapin de bedoeling is om de zone langs de R30 niet langer te ontwikkelen als een grootschalige detailhandelszone, zal ook in zone 3 (stedelijk wonen B) en 4 (stedelijk wonen C) die oppervlaktebeperking worden opgenomen. Gezien de specificiteit van het bouwblok Havenstraat-

Krommestraat-Dudzeelse Steenweg-Fort Lapin (zone 2 - stedelijk wonen A) wordt niet gewerkt met een oppervlaktebeperking, maar zullen detailhandel en kantoren enkel in nevenbestemming toegelaten (wonen in hoofdbestemming).

*e) Het agentschap vraagt om detailhandel van de **categorieën voeding en goederen voor persoonsuitrusting uit te sluiten** gezien deze niet in de kern of kernwinkelgebied zijn gelegen, noch in een kleinhandelszone.*

> reactie dienst: We bespraken dit met dienst ondernemen. Ingegeven vanuit de bescherming van het kernwinkelgebied in de Brugse binnenstad, dat zich op slechts enkele kilometers van het plangebied bevindt en geconfronteerd wordt met een zekere leegstand, zou overwogen kunnen worden om voor bepaalde kleinhandelscategorieën* een verbod op te nemen (bv. voor goederen voor persoonsuitrusting gezien deze concurrentieel zijn met deze in de binnenstad). Dit zou nu echter een zeer adhoc keuze zijn, zonder overkoepelende gemeentelijke visie op kleinhandel. Bovendien moet een project waar de nvo van de handelsruimte < 400m² bedraagt geen omgevingsvergunning aanvragen, waardoor een verbod in een RUP weinig zin heeft.

Daarom stellen voor om niet in te gaan op de vraag om bepaalde kleinhandelscategorieën* uit te sluiten in de voorschriften. Het lijkt ons wel zinvol om met het RUP sturend te werken richting projectniveau ipv verbiedend. Daarom zouden we liever opnemen wat we wel willen, en hierover in gesprek te gaan met de bouwheer/ontwikkelaar/investeerder bij concrete projecten. In de toelichtende kolom werd opgenomen dat de voorkeur uitgaat naar volumineuze goederen gezien deze complementair zijn met het winkelaanbod in de binnenstad.

(*kleinhandelscategorieën: In het Decreet Integraal Handelsvestingsbeleid van 15 juli 2016 worden 4 kleinhandelscategorieën onderscheiden: 1. Voeding, 2. Goederen voor persoonsuitrusting, 3. Planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw en 4. Andere producten. Dit decreet bepaalt het toepassingsgebied en de beoordelingscriteria van de omgevingsvergunning voor kleinhandelsactiviteiten; de vroegere socio-economische vergunning. Een vergunning is nodig voor nieuwe kleinhandelsactiviteiten in een kleinhandelsbedrijf of handelsgeheel > 400 m² netto verkoopoppervlakte en bij bepaalde wijzigingen (na samenvoeging > 400 m², uitbreidingen > 20% en wijziging van de categorieën met min. 10%).)

e) Er wordt opgemerkt dat zone 21 van het BPA Fort Lapin (gaat over detailhandelscomplex Fort Lapin) en zone 9 van het BPA Noorweegse Kaai (gaat over site voormalige Light Gallery) door dit RUP veranderen van gebiedscategorie, nl. van 'bedrijvigheid' naar 'wonen' waardoor er sprake kan zijn van planbaten.

> reactie dienst: Deze zones zijn in het BPA inderdaad bestemd voor bedrijvigheid. Maar de gewestplanbestemming is hier wel 'wonen'. Gezien het BPA een verfijning van het gewestplan is, zijn we van mening dat hier geen sprake is van planbaten. Bovendien is het BPA ouder dan 15 jaar waardoor via ruimtelijk rendement ook naar een herinvulling zonder planbatenheffing kan gegaan worden. Rekening houdend hiermee werd het grafisch register planbaten/planschade geactualiseerd.

*e) Gezien hun oppervlakte, configuratie en ligging (ondermeer langs de geluidsbelaste R30), hun bestaande bestemming en overwegende de belangrijke ruimtebehoefte voor lokale bedrijvigheid in Brugge meent het agentschap dat deze zones 21 en 9 (uit het BPA) in aanmerking komen voor **kleine bedrijventerreintjes** verweven in hun stedelijke context. **Bijkomende woningen langs de R30 moeten geweerd worden.***

> reactie dienst: Deze visie strookt niet met de visie van het stadsbestuur van Brugge. Het betreffen locaties die gelegen zijn tussen de stadskern en de kern van Sint-Jozef, dus met potenties om het stadswefsel hier te versterken. Gelet op de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer zijn er grotere potenties voor wonen met buurtondersteunende functies en groen.

f) De voorschriften van de overdruk 'stedelijke groenzone' start met volgende bepaling: "Onderstaande voorschriften zijn pas van toepassing voor de perceelsdelen waarop een omgevingsvergunningsaanvraag vanaf 5 wooneenheden wordt ingediend". Het agentschap merkt op dat dit het behoud en uitbreiding van het parkje van Fort Lapin, zoals vooropgesteld in de toelichtingsnota, kan ondermijnen omdat volgens dit voorschrift hier wel kleinere woonprojecten mogelijk zijn. Het agentschap meent dat dit wellicht niet de bedoeling is.

> reactie dienst: Dit werd zo opgenomen om de mogelijkheden voor bestaande woningen niet te hypothekeren (bv verbouwing, herbouw, uitbreidingen of tuinbergingen). De bijkomende voorschriften gelden daarom maar bij projecten vanaf 5 woonentiteiten. Het klopt dat hierin een gevaar bestaat en dat er kleinere woonprojecten van bv 4 woonentiteiten komen waarbij de overdruk stedelijke groenzone niet zou tellen. Dit zou kunnen geweigerd worden omdat die aanvraag de toekomstige ontwikkeling van deze stedelijke groenzone - wat als BGO zou kunnen beschouwd worden gezien vanuit de visie in het RUP - kan hypothekeren. Maar, hierbij bestaat inderdaad een zeker risico. Daarom hebben we de overdruk 'stedelijke groenzone' herbekeken en het RUP aangepast zodat we meer garanties hebben op voldoende kwalitatief groen.

1.6. Departement Omgeving: strikt voorwaardelijk gunstig advies

Het Departement Omgeving kijkt na of het RUP in overeenstemming is met het RSV en GRS Brugge. Daarnaast worden ook enkele opmerkingen gemaakt.

a) *Er werd een **mogelijke strijdigheid met het GRS Brugge** vastgesteld omdat de realisatie van autonome kantoren hier mogelijk wordt. Deze strijdigheid dient te worden weggewerkt en werd al als strikte voorwaarde opgelegd.*

> reactie dienst: Binnen de visie van het RUP wordt het toelaten van autonome kantoren niet nagestreefd; ze zijn omwille van hun impact op de omgeving niet wenselijk binnen het plangebied. De stedenbouwkundige voorschriften werden aangepast zodat hier geen autonome kantoren meer mogelijk zijn. (zie ook 1.3)_

b) *In de stedenbouwkundige voorschriften worden de termen detailhandel en kleinschalige detailhandel, alsook kantoren en kleinschalige kantoren gebruikt. Er wordt echter nergens bepaald wat men hieronder moet verstaan en waar het verschil ligt (vb. aan de hand van oppervlakenormen en dergelijke).*

> reactie dienst: Dit werd aangepast zodat dit duidelijk is.

b) *Bij Artikel 2: zone voor stedelijk wonen A is er onder het luik Inrichting en beheer telkens sprake van "een project". Aan dergelijke projecten worden specifieke voorschriften gekoppeld. Het is echter niet duidelijk wat men verstaat onder een project. Is dat voor 1 perceel of dient een project meerdere percelen te omvatten? Wie zal het overzicht van al deze projecten m.b.t. de bepalingen van dit RUP bewaken?*

> reactie dienst: Deze voorschriften gelden enkel voor projecten met 5 of meer woonegelegenheden. De term 'project' in de bepalingen werd vervangen door 'omgevingsvergunningsaanvraag'. En er werd toegevoegd: 'de realisatie van' 5 of meer woonegelegenheden.

1.7. Agentschap wegen en verkeer: opmerkingen

Dit advies ontvingen we laattijdig. Om dezelfde opmerkingen in de fase van het openbaar onderzoek te vermijden, hebben we deze adviezen alsnog behandeld:

Er worden volgende **opmerkingen** geformuleerd:

a) *Er wordt opgemerkt dat de parkeerplaatsen langs de ring op termijn zullen verdwijnen. Momenteel is er al een hoge parkeerdruk onder meer van de muziekschool, die geen eigen parkeergelegenheid heeft voor wagens. AWV zal niet instaan voor compensatie van deze parkeergelegenheid op een andere plaats.*

> reactie dienst: Geen aanpassing van het RUP nodig.

b) *AWV laat weten dat ze de groenzone naast de muziekschool, momenteel in hun eigendom, op termijn zullen verkopen.*

> reactie dienst: Er wordt kennis genomen van deze intentie.

1.8. De Vlaamse Waterweg: opmerkingen

Dit advies ontvingen we laattijdig (omwille van een technische ICT fout binnen hun organisatie werd adviesvraag niet tijdig gedetecteerd). Om dezelfde opmerkingen in de fase van het openbaar onderzoek te vermijden, hebben we deze adviezen alsnog behandeld:

Er worden volgende **opmerkingen** geformuleerd:

Het gemRUP **komt niet tegemoet aan de uitdrukkelijk gestelde voorwaarden** uit het advies op de startnota, namelijk:

1. de bevaarbare kanalen in beheer bij De Vlaamse Waterweg nv niet opnemen in de contourlijn van het plangebied van het gemRUP;
2. een reservatiestrook (ifv stadsvaart) in overdruk naast het kanaal voorzien op het grafisch plan.

Deze inhoudelijke bemerkingen worden behouden, maar aan de andere kant realiseren we ons goed dat er andere, eerder bovenlokale ruimtelijke instrumenten nodig zullen zijn om het dossier tot opwaardering van het Kanaal Gent-Oostende te realiseren.

De Vlaamse Waterweg nv is er zich van bewust dat voor een dergelijke grootschalige opwaardering een afzonderlijk planproces dient opgestart te worden eenmaal vanuit de Vlaamse overheid gekozen wordt voor opstart van een infrastructurele aanpak van de opwaardering van het kanaal Gent - Oostende binnen de hinterlandontsluiting van onze kusthavens. Een dergelijk planproces zal op dat moment ook het lokale, stedelijk karakter van voorliggend gemRUP overstijgen, zoals de keuze voor een gewestelijk RUP. **De Vlaamse Waterweg wenst haar steun te bevestigen tot het kunnen finaliseren van het gemRUP Fort Lapin dat zowel door De Vlaamse Waterweg als voor de stad rekening houdt met eventueel lange termijn ambities en nieuwe planprocessen die deze ambities realiseren.**

> reactie dienst: Dit komt er op neer dat hun eerdere eis om een reservatiestrook op te nemen vervalt, maar dat ze als compromis vragen om de bestaande waterlopen in hun beheer uit het RUP te halen. Dit betekent dat daar een restzone van het BPA behouden zou blijven, wat we eigenlijk willen vermijden. We hebben juridisch onderzocht op welke manier we het BPA Fort Lapin en het BPA Noorweegse Kaai volledig kunnen opheffen, zonder een uitspraak te doen over die waterlopen. Deze werkwijze werd voorgelegd aan de Vlaamse Waterweg en men kon hiermee akkoord gaan. Het RUP werd zo aangepast.

2. Aanpassingen naar aanleiding van de infomarkt (vragen vanuit de buurt en/of eigenaars):

a) Vraag om het architecturaal accentpunt (gele bol, artikel 17) op de hoek Krommestraat x Dudzeelse Steenweg, binnen de zone voor stedelijk wonen A (artikel 2), te verschuiven in westelijke richting tot op perceelsgrens van het buurperceel zodat die mogelijkheden niet vastgepind zijn op dat ene perceel/eigendom en vermeden wordt dat het accent verderop in de Dudzeelse Steenweg komt te liggen.

> reactie dienst: De mogelijkheid om hier (op de hoek of wat meer naar het westen) een accentpunt te realiseren noodzaakt een projectgebied met een zekere omvang. Dit was nu niet zo bepaald in de voorschriften, maar lijkt wel noodzakelijk in functie van een kwalitatief project. Daarom werden de voorschriften aangepast zodat het accentpunt enkel mogelijk is indien het zich bevindt binnen een projectgebied van minimum 3.000m².

b) Vraag om de beide zijden van de Koolkerkse Steenweg (deel tussen Fort Lapin en Graaf de Mûelenaerelaan) dezelfde mogelijkheden te geven, m.b. 3 bouwlagen en meergezinswoningen.

> reactie dienst: Er zit een verschil in het toegelaten aantal bouwlagen in dit deel van de Koolkerkse Steenweg (linkerkant 3 bouwlagen met plat dak, rechterkant 2 bouwlagen met hellend dak). Dit is ruimtelijk in dit straatbeeld niet logisch. Rekening houdend met de huidige situatie wordt gekozen om aan beide zijden max. 2 bouwlagen met hellend dak toe te laten.

We gaan niet in op de vraag om hier ook meergezinswoningen toe te laten (in voorontwerp wordt dit ook niet toegelaten).

c) Vraag over de toekomst van de 14 parkeerplaatsen horende bij de elektrozaak Lowyck (Fort Lapin 15) die gelegen zijn op de parking van het detailhandelscomplex Fort Lapin.

> reactie dienst: Er zou een contractuele overeenkomst zijn tot het gebruik van deze gemeenschappelijke parking waardoor destijds geen parkeerplaatsen voor de handelszaak op eigen terrein moesten voorzien worden in de vergunning op de site van Lowyck (zie 2013/4060 en 2014/5519). Dit betekent dat bij een project op gronden van het detailhandelscomplex rekening zal moeten gehouden worden met deze overeenkomst en een oplossing zal moeten gevonden worden voor die 14 parkeerplaatsen. Om geen oplossingen te hypothekeren werd de grootte van een mogelijke, kleinschalige, publiek toegankelijke parkeerhaven aan de kant Fort Lapin verhoogd

tot max. 20 parkeerplaatsen. Andere mogelijke oplossingen (bv een deel ondergronds) worden daardoor niet uitgesloten.

d) Bericht van de basisschool 'De Pannebeke' dat ze plannen hebben om de school te vernieuwen. Hierbij zou een deel van de terreinen niet meer nodig zijn en verkocht worden (maakt deel uit van een financiële operatie om de bouw van nieuwe scholen mogelijk te maken). Zie mail van dhr. Wim Speecke, Scholengroep Impact, in bijlage.

> reactie dienst: In het voorontwerp RUP werd een nabestemming naar wonen mogelijk gemaakt voor het geval de school hier zou vertrekken. Een volledige schrapping van de bestemming 'gemeenschapsvoorzieningen' lijkt ons echter niet meer aangewezen. De school geeft aan om te blijven, en op een kleiner deel de school te vernieuwen. Dit willen we verankeren in het RUP. Daarnaast willen we ook de mogelijkheid opnemen dat een deel van het gebied een nabestemming naar wonen kan krijgen. Dit alles wordt gekoppeld aan enkele ruimtelijke randvoorwaarden ivf ruimtelijke kwaliteit (bv voldoende groen, doorsteek voor zachte weggebruikers, ...). Op die manier legt het RUP de krijtlijnen vast waarbinnen een toekomstige herontwikkeling kan gebeuren.

e) Vraag van de eigenaars van de garageboxen tussen Fort Lapin en Graaf de Mûelenaerelaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden. Hiertoe liet men een ontwerpschets opmaken waarbij een densere invulling wordt voorgesteld dan hetgeen het voorontwerp toelaat.

> reactie dienst:

Hun ontwerpschets wijkt oa op volgende punten af van het voorontwerp RUP:

- Bebouwing in de stedelijke groenzone
- Ondergrondse parking in de stedelijke groenzone
- Hogere volumes (tot 6 bouwlagen in de unesco-bufferzone)
- Ontsluiting niet enkel via de ventweg, maar via een systeem 'in' via de Graaf de Mûelenaerelaan en 'uit' via een verlengde ventweg Fort Lapin
- Niet enkel meergezinswoningen langs Fort Lapin, maar ook dieper in het bouwblok (aan de rand van het park).

Deze vraag - samen met de opmerkingen over deze zone tijdens de plenaire vergadering - liet ons inzien dat de voorschriften van het voorontwerp nog niet optimaal zijn om invulling te geven aan de gestelde ruimtelijke concepten voor de zone voor stedelijk wonen B. Daarom stellen we voor om volgende bijstellingen te doen aan het grafisch plan en de voorschriften zodat de ruimtelijke randvoorwaarden in elke fase de vooropgestelde kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling garandeert. Concreet:

- De mogelijkheden van de randen van dit bouwblok (behalve rand aan de kant van de ring) sluiten aan op deze van artikel 1 - zone voor kerngebonden wonen. Een opname binnen deze zone is dan ook logischer en op het grafisch plan ook visueel duidelijker.
- Omwille van de versnipperde eigendomssituatie wordt gekozen om met **2 afzonderlijke projectzones in overdruk** te werken (projectzone west en projectzone oost). Aan de herontwikkeling van een projectzone worden duidelijke voorwaarden gekoppeld. De overdruk 'stedelijke groenzone' wordt niet meer op het grafisch plan aangeduid, maar wordt opgenomen als een percentage in de voorschriften, waar per projectzone ook moet aangetoond worden hoe het bijdraagt aan een aangesloten groenzone in het bouwblok. In functie van deze fysieke verbinding wordt op het grafisch plan wel de indicatieve overdruk 'groenas' (artikel 15) aangeduid tussen beide projectzones, die een gemiddelde breedte van 10 meter moet hebben.
- In het voorontwerp RUP werden meergezinswoningen enkel toegelaten langs de ventweg Fort Lapin. Bij de herontwikkeling van een volledige projectzone wordt dit ook mogelijk gemaakt in het binnengebied. Deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden gaan gepaard met bijkomende voorwaarden inzake publiek groen en zachte doorsteken.
- Het bestaande parkje, op vandaag in eigendom van AWV (AWV gaf op plenaire vergadering aan dit op termijn te zullen verkopen), krijgt een bestemming 'stedelijke groenzone'. Bij herontwikkeling van de volledige projectzone oost kan hiermee "geschoven" worden.

- De mogelijkheden voor 2 bijkomende bouwlagen (architecturaal accentpunt) worden gekoppeld aan een herontwikkeling van de volledige projectzone oost en de aanduiding op het grafisch plan wordt wat meer opgeschoven in oostelijke richting.
- In het voorontwerp staat dat de toegang tot de ondergrondse parkings onder meergezinswoningen enkel kan via de ventweg Fort Lapin, waardoor een ontsluiting via de Graaf de Mûelenaerelaan onmogelijk wordt, ook indien dit bij de verdere uitwerking van een projectzone misschien wel ruimtelijk aanvaardbaar kan zijn. Daarom werd dit weggelaten. Sowieso is rechtstreeks ontsluiten op de R30 niet toegelaten door AWV.

3. Samenstelling planteam: wijziging

Een RUP moet opgemaakt worden door een planteam (cfr. art. 2.2.3 VCRO). Het planteam voert het geïntegreerde planningsproces, begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking. Cfr. art. 2.2.18. § 1 VCRO moet het CBS de nodige maatregelen nemen voor de samenstelling van het planteam. Het CBS besliste op 4 september 2017 over de samenstelling van het planteam (2017_CBS_03196):

- dienst Ruimtelijke Ordening: Ans Vanhevel, ruimtelijk planner en Sofie Haspeslagh, GSA - sectorhoofd sector noord
- het studiebureau aangesteld voor de opdracht (Adoplan en Cluster)

Gezien Sofie Haspeslagh sinds 1 november 2021 niet meer werkzaam is bij de Stad Brugge is het aangewezen haar te vervangen. Er wordt voorgesteld dat dit gebeurt door Dries Van Den Broucke, stafmedewerker Cluster Omgeving. Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met de gewijzigde samenstelling van het planteam (zitting 8 mei 2023).

4. Organisatie openbaar onderzoek en infomarkt

Na de voorlopige vaststelling door de Gemeenteraad dient het CBS cfr. artikel 2.2.21 §2 VCRO dit ontwerp RUP aan een openbaar onderzoek te onderwerpen gedurende 60 dagen.

Artikel 2.2.21. (29/06/2019- ...)

... § 2. Het college van burgemeester en schepenen onderwerpt het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan samen met het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan een openbaar onderzoek dat binnen dertig dagen na de voorlopige vaststelling, ..., minstens wordt aangekondigd door een bericht in het Belgisch Staatsblad. Die termijn is een termijn van orde.

Hoewel niet decretaal voorzien, heeft de Stad bij de opmaak van een RUP vaak de gewoonte om de betrokken bewoners en eigenaars in het plangebied te informeren over de opmaak van bestemmingsplan en voorschriften. Over de startnota en het voorontwerp van dit RUP werd telkens een infomarkt georganiseerd, wat positief onthaald werd.

Het college van burgemeester en schepenen besliste op 8 mei 2023 om over het ontwerp RUP, tijdens het openbaar onderzoek, opnieuw een infomarkt te organiseren en hierbij de onmiddellijke buurt uit te nodigen (overkant straten en mensen die eerder in het plangebied gelegen waren, maar nu niet meer).

Rechtsgrond(en)

Artikel 2.2.18 t.e.m. artikel 2.2.25 VCRO.

Dossiernaam

gemeentelijk RUP Fort Lapin

Armoedetoets

Armoedetoets van toepassing

Nee, betreft individuele personen, bedrijven, ...

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad stelt het ontwerp RUP Fort Lapin d.d. maart 2023 (bestaande uit: Verordenende voorschriften, Grafisch Plan, Toelichtende nota, Effectenbeoordeling, Register plancompensaties) voorlopig vast.

Bijlagen

1. verslag (digitale) plenaire vergadering dd 16 februari 2022 inclusief ontvangen adviezen
2. ontwerp RUP Fort Lapin d.d. maart 2023 - grafisch plan
3. ontwerp RUP Fort Lapin d.d. maart 2023 - verordenende voorschriften
4. ontwerp RUP Fort Lapin d.d. maart 2023 - toelichtende nota en effectbeoordeling
5. ontwerp RUP Fort Lapin d.d. maart 2023 - register plancompensaties
6. ontwerp RUP Fort Lapin d.d. maart 2023 - procesnota
7. ontwerp RUP Fort Lapin - scopingnota

Gekoppelde besluiten

- 2021_CBS_03281 - B-punt - Omgevingsvergunning - Sint-Jozef - gemeentelijk RUP Fort Lapin - principiële goedkeuring voorontwerp.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Colin Beheydt
Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge

Annick Lambrecht
Voorzitter gemeenteraad