

**B R U**  
**G G E**

CLUSTER  
OMGEVING

231

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# RUP Woonparken

I Ontwerp (Scoping SCRI20064)

April 2023

RUP\_31005\_214\_00231\_00003

Sabine Liebaert, diensthoofd

Tristan Gobyn, ruimtelijk planner

Winrik Soetens, technisch hoofdmedewerker

Voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 28 november 2022

Namens Colin Beheydt,  
Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge  
i.o. Stafmedewerker Omgeving

Dries VAN DEN BROUCKE

De Voorzitter

Annick LAMBRECHT

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 19 december 2022 tot en met 16 februari 2023

Namens Colin Beheydt,  
Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge  
i.o. Stafmedewerker Omgeving

Dries VAN DEN BROUCKE

De Burgemeester

Dirk DE FAUW

---

Definitief vastgesteld door de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 30 mei 2023

Namens Colin Beheydt,  
Algemeen directeur Stad en OCMW Brugge  
i.o. Stafmedewerker Omgeving

Dries VAN DEN BROUCKE

De Voorzitter

Annick LAMBRECHT

---

Tristan GOBYN, ruimtelijk planner

## Inhoudstafel

1.	Inleiding .....	3
2.	Aanleiding voor opmaak van het plan.....	5
2.1.	Woonparkkarakter en relatie van bepaalde woonparken met de kasteeldomeinen .....	5
2.2.	Oppervlaktes gebiedsgericht juridisch verankeren.....	6
2.3.	2e lijnsbebouwing - Uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan .....	6
2.4.	Herziening BPA's.....	7
2.5.	Uitvoering beslissing rond planologisch attest .....	8
3.	Ligging van het plangebied.....	9
3.1.1.	Ligging t.o.v. Gewestplan .....	10
4.	Feitelijke bestaande toestand .....	12
4.1.	Fysische toestand .....	12
5.	Planningscontext .....	13
5.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) .....	13
5.2.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS) .....	15
5.2.1.	Brugse ruimte .....	16
5.2.2.	Selecties en ruimtelijke bepalingen.....	17
5.3.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Brugge (GRS).....	23
5.3.1.	Bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Kruis.....	23
5.3.1.	Bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Michiels .....	25
5.3.1.	Bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Andries .....	25
5.3.2.	Basisdoelstellingen .....	27
5.3.3.	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	28
5.3.4.	Gewenste deelstructuren .....	31
5.3.5.	Gewenste ruimtelijke structuur van Sint-Kruis .....	45
5.3.1.	Gewenste ruimtelijke structuur van Sint-Michiels.....	47
5.3.1.	Gewenste ruimtelijke structuur van Sint-Andries .....	47
6.	Andere relevante (beleids)plannen.....	49
6.1.	Het Brugse Beleidsprogramma 2019-2024 .....	49
6.2.	Mobiliteitsplan .....	49
6.3.	Participatietraject naar een riviercontract voor de vallei van de Kerkebeek.....	57
6.4.	klimaatplan .....	58
6.5.	Bruggen naar Morgen .....	59
6.6.	Landinrichtingsproject Vlaamse Landmaatschappij (VLM) .....	62
6.7.	Grondwaterwingsgebieden en beschermingszones:.....	65
7.	Juridisch bestaande toestand.....	67
7.1.	Ligging t.o.v. gewestelijke en provinciale RUP's.....	67
7.1.1.	Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge .....	67
8.	Visie – gewenste ontwikkeling .....	73
8.3.1.	Opsplitsen percelen.....	91
8.3.1.1.	Diepe percelen.....	91
8.3.1.2.	Brede percelen .....	93
8.3.1.3.	L-vorm.....	94
8.3.2.	Openbaar domein.....	96
9.	Feitelijke bestaande toestand .....	98
9.1.	Fysische toestand .....	98
10.	Analyse per woonpark.....	99
10.1.	Woonpark De Linde .....	99
10.2.	Woonpark Koning Albert I-laan .....	103
10.3.	Woonpark Vogelzang .....	108
10.4.	Woonpark Tillegem .....	111

10.5.	Woonpark Doornstraat .....	115
10.6.	Woonpark Bremlaan .....	122
10.7.	Woonpark Grote Moerstraat .....	125
11.	RVR-toets.....	127
12.	Potentiële effectonderzoeken.....	127
12.1.	Wettelijk kader .....	127
12.2.	Aard van het plan en nulalternatief .....	128
12.3.	Verwerking adviezen .....	128
12.4.	Effectenonderzoek .....	132
12.4.1.	Gezondheid en veiligheid van de mens.....	133
12.4.2.	Ruimtelijke ordening .....	134
12.4.2.1.	Ligging t.o.v. Gewestplan .....	134
12.4.2.2.	Ligging t.o.v. het geldend BPA.....	139
12.4.2.3.	Ligging t.o.v. verkavelingen .....	142
12.4.2.4.	Attesten en vergunningen.....	142
12.4.2.5.	Perceelsoppervlakte .....	143
12.4.3.	Cultureel erfgoed.....	158
12.4.4.	Biodiversiteit, fauna en flora .....	165
12.4.4.1.	Natuurtoets .....	165
12.4.4.2.	Habitats waarvoor een verbod op wijziging geldt.....	165
12.4.4.3.	Ecologische waarde .....	166
12.4.4.4.	Beschrijving van de deelgebieden en beschrijving en beoordeling van effecten per deelgebied	167
12.4.5.	Energie- en grondstoffenvoorraden.....	185
12.4.6.	Mobiliteit .....	185
12.4.6.1.	Aanwezigheid van buurt- of voetwegen (decreet gemeentewegen) .....	185
12.4.6.2.	Fijnmazig netwerk .....	199
12.4.7.	Bodem .....	205
12.4.8.	Water.....	206
12.4.8.1.	Overstromingsgevoelige gebieden en signaalgebieden.....	206
12.4.8.2.	Hemelwater .....	208
12.4.8.3.	Waterlopen.....	209
12.4.8.4.	Zoneringskaart.....	211
12.4.9.	Licht, lucht en geluid .....	219
12.4.9.1.	Licht .....	219
12.4.9.2.	Lucht .....	219
12.4.9.3.	Geluid: .....	219
12.4.10.	Stoffelijke goederen .....	220
12.4.10.1.	Wegenis.....	220
12.4.10.2.	Gewestwegen.....	220
12.5.	Grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende effecten .....	221

## 1. Inleiding

Dit document is het voorontwerp bij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de woonparken binnen Brugge. In de Collegezitting van 21 juni 2013 werd beslist om het 'RUP Woonparken' op te maken. Met die beslissing werd de voorbereidende fase gestart die zal leiden tot het uiteindelijke RUP.

Het RUP heeft niet de intentie om bepaalde wetgevingen of voorwaarden te verstrengen. Het RUP heeft wel de intentie om een correct en duidelijk beeld te scheppen van de reeds bestaande wetgevingen en normen binnen de woonparken. De woonparken bedragen 1,8 % van het Brugse grondgebied. Dit is een klein gebied op lokaal niveau maar heeft een grote impact op het groene karakter van de Brugse rand. De woonparken liggen te midden park- en bosgebieden. Het 'verstenen en verharderen' van de woonparken zou maken dat er gaten ontstaan in de aaneengesloten Brugse Groene Gordel.

De **uitgangspunten van dit RUP** zijn: het woonparkkarakter gebiedsgericht juridisch verankeren, uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, uitvoering beslissing rond planologisch attest FUN en de relatie van bepaalde woonparken met de kasteeldomeinen.

Vandaag worden alle woonparken gevat door dezelfde gewestplanvoorschriften (behoudens vigerend BPA). Vanuit de uitgangspunten die worden vooropgesteld binnen het RUP is het aangewezen om de ontwikkelingsperspectieven voor de woonparken algemeen te bekijken alsook te differentiëren. Daarom wordt elk woonpark ook beoordeeld aan de hand van:

- de context van het woonpark, zijnde de relatie met het natuurlijk systeem, de relatie tot de nabijgelegen kern, de aansluiting op infrastructuur en bebouwing, kasteeldomeinen, etc;
- de actuele verschijningsvorm, zijnde de kwaliteit van de structuur, de bebouwingsgraad, de mate van bebouwing, etc.;
- het ruimtelijk potentieel, biologische waardering en perceel oppervlakte.

Het RUP zal in verschillende deelzones opgemaakt worden volgens de verschillende woonparken. De woonparken hebben op zich geen naam. Voor de leesbaarheid en goede verstande bij de opmaak van het RUP wordt aan elk woonpark/deelgebied een naam toegekend die genomen werd naar gelang de ligging en directe omgeving.

1. het woonpark De Linde (Maalsesteenweg-De Linde-Doornhut-Brieverweg)
2. het woonpark Koning Albert I-laan (langs de Koning Albert I-laan met de Pitsenbosdreef, Leikendreef, Bosduifdreef, Sneppendreef, Koidam, Emile Bethuynelaan, Esendreef, Generaal Naessens de Loncinlaan en de Onze-Lieve-Vrouwedreef)
3. het woonpark Vogelzang (Witte Molenstraat-Domeindreef-Kloppersweg-Graaf Pierre de Brieylaan-Herfstlaan)
4. het woonpark Tillegem (langs de Torhoutse Steenweg met de Tillegemstraat, Tillegempark, Fazantendreef, Platanendreef, Koidreef, Veldhoendreef, Valkenbosdreef, Abelendreef en Lorkendreef)
5. het woonpark Doornstraat (langs de Doornstraat met de Jagersdreef en de Zeeweg)
6. het woonpark Bremlaan (Heidelaan-Bremlaan)
7. het woonpark Grote Moerstraat (Grote Moerstraat)

In de voorbereidende fase moet een planteam worden samengesteld (VCRO art. 5.4.2). Met dit planteam moet een startnota en procesnota opgemaakt worden. Het doel is om zo de eerste planopties aan te geven en deze opties te onderbouwen en te motiveren. De documenten vormen de basis voor latere de eerste raadpleging van publiek en adviesvraag.

Conform de VCRO art. 2.2.4. §2 bevat de startnota:

1. een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan;
2. een afbakening van het gebied of de gebieden waarop het plan betrekking heeft;
3. een beknopte beschrijving van de alternatieven voor het ontwerpplan of voor onderdelen ervan, die de initiatiefnemer heeft overwogen, en een beknopte beschrijving van de voor- en nadelen van de verschillende alternatieven;
4. een beschrijving van de reikwijdte en het detailleringsniveau van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan en daaraan gekoppeld de reikwijdte en het detailleringsniveau van de te voeren effectonderzoeken zoals in die fase gekend;
5. de relatie met het ruimtelijk structuurplan en, in voorkomend geval, met andere relevante beleidsplannen;
6. de beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie, zoals bepaald door de wetgeving van de op te maken effectbeoordelingen en van andere onderzoeken die nodig zijn voor het plan. In voorkomend geval bevat de startnota ook een weergave van de gedane analyse, vermeld in artikel 4.2.6, § 1, 5°, en artikel 4.4.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, met inbegrip van de redenen waarom geen planmilieueffectrapport, respectievelijk ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt;
7. in voorkomend geval, relevante gegevens uit vorige effectbeoordelingen of uit de goedgekeurde rapporten die daaruit zijn voortgekomen;
8. in voorkomend geval, de impact of het effect dat het geïntegreerde planningsproces kan hebben op mens of milieu in een ander gewest of land of op de gebieden die onder de federale bevoegdheid vallen;
9. een overzicht van instrumenten die samen met het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan ingezet kunnen worden, als die al bekend zijn in deze fase.

## 2. Aanleiding voor opmaak van het plan

Voorliggend voorontwerp RUP geeft aan wat de inhoud en doelstellingen van dit RUP kunnen zijn, verduidelijkt met de maatregelen die moeten worden getroffen om die doelstellingen te bekomen.

Het hoofddoel voor de opmaak van het RUP is omdat het vergunningenbeleid enkele problemen ondervindt binnen de woonparken. De opmaak van het RUP is vooral belangrijk in functie van het opmaken van voorschriften en het bepalen van normen voor de bezettingsgraad van de percelen en tegen het opsplitsen van de percelen binnen de diverse zones in dit gebied.

In woonparken gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen.

In eerste instantie mogen de bebouwbare oppervlaktes slechts 250 m<sup>2</sup> bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen. Vandaag ziet men dat er steeds grotere volumes aangevraagd worden waarop telkens een afwijking verleend wordt. Er moet een lijn komen in de maximale bezetting van een perceel in woonpark. Daarnaast ondervindt men problemen naar de perceel oppervlakte die in de grootte orde van minimaal 1.000 à 2.000 m<sup>2</sup> (minimaal 1.500 m<sup>2</sup> cfr. College van Burgemeester en Schepenen beslissing zitting 19 augustus 2011) moet behouden blijven. Ook moet er duidelijkheid geschept worden betreffende de verhardingen, oppervlakte van de te rooien zones en compensaties voor het rooien van bomen.

De doelstellingen en aandachtspunten van een RUP woonparken zijn:

### 2.1. Woonparkkarakter en relatie van bepaalde woonparken met de kasteeldomeinen

De bosrijke omgeving van de woonparken ondergaat een verburgerlijking tot lichte tuinen met gras en een minimum aan bomen. Op deze manier verwateren de historische kwaliteiten en worden de woonparken hoe langer hoe meer gewone stedelijke verkavelingen.

Kenmerkend voor Sint-Michiels en Sint-Andries zijn de talrijke groenzones en bossen. Het Tillgembos, domein van Beisbroek, Tudor en het Chartreuzinnenbos maken allen deel uit van historische domeinen gekoppeld aan een kasteel. De woonparken liggen dan ook in de nabijheid of in een dergelijk domein.

Binnen het op te maken RUP kan er extra aandacht besteedt worden aan het karakter van de kasteelparken Tudor, Tillegem en Beisbroek.

Zo moeten/dienen voor het domein Tillegem het kasteel en de onmiddellijke omgeving in hun middeleeuwse configuratie blijven bestaan. De algemene rechtlijnige indeling in gebruikspcelen moet bewaard blijven. Een dergelijke configuratie is veeleer zeldzaam en uitzonderlijk. De woonparken langs de Torhoutse Steenweg en de Koning Albert I-laan maken deel uit van het grotere domein Tillegem. Het historische karakter moet ook hier behouden worden.

Met een RUP woonparken wordt uitvoering gegeven aan de beleidsoptie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Via een gemeentelijk RUP kan een groene bestemming gegeven worden aan onbebouwde gronden in woonpark met waardevolle bebossing, die een ecologische of recreatieve waarde (kunnen) hebben.

Hiermee wordt het groen karakter van de woonparken behouden en versterkt. Tegelijk wordt bijgedragen aan het versterken van de Groene gordel rondom Brugge (richtinggevend deel pagina 12, principe 4 van het Ruimtelijk Concept voor Brugge).

Het juridisch verankeren van het typische karakter of de eigenheid van de woonparkgebieden versterkt de diversiteit aan woongebieden in Brugge en is in die zin ook inpasbaar in een gedifferentieerd woonaanbod.

De twee volgende doelstellingen zijn een rechtstreekse aanleiding (of gevolg) om het groene karakter te behouden.

## 2.2. Oppervlaktes gebiedsgericht juridisch verankeren

Vanuit de vergunningspraktijk is er nood aan een duidelijk juridisch kader, dat de inrichtingsprincipes, die 'de sfeer' of het groene karakter van een woonpark bepalen, verankert. Het gaat om daarom niet om de flora in se maar om de aspecten die het groen verdrijven zoals de woondichtheid, perceelsgrootte, bebouwde oppervlakte en verharding.

Niettegenstaande de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 hierover richtlijnen geeft, staat het groene karakter van de woonparken in de praktijk onder druk. Zo bijvoorbeeld, leid(d)en de gestegen vastgoedprijzen tot meer aanvragen voor opsplitsing in kleinere percelen. Aanvragen gaan onder de minimum oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup> die principieel is vastgelegd door het College van 19 augustus 2011.

Kleinere percelen hangen samen met een grotere dichtheid en minder ruimte voor hoogstammig groen, wat niet in overeenstemming is met het bedoelde karakter van woonpark.

Het voorzien van kleinere kavels kan eventueel wel als er een grotere aaneengesloten groenzones ontstaan. De bepaling van de grotere groenzones moeten het gevolg zijn van een VTA dat deskundig is opgemaakt en aldus ook aanvaard wordt door het stadsbestuur en de beoordelende diensten/overheid. De bedoeling ervan is om creatieve en kwalitatieve oplossingen mogelijk te maken waarbij de essentiële uitgangspunten van het RUP (nl. behoud en bescherming van het groen woonpark-karakter) gerealiseerd worden. Men moet de bebouwing kunnen bundelen om zo ook het groen te kunnen bundelen. Het mag niet leiden tot het uitfaseren van de essentiële doelstellingen van het RUP en het verder verkavelen en versnipperen van het groenkarakter van de woonparken en het realiseren van traditionele woon/bouwprojecten binnen de woonparken.

Ook moet de totale verhouding tussen het aantal loten en de totale oppervlakte van een projectzone behouden blijven. Hierin moet het ook duidelijk zijn dat de wegenis niet meetelt in de algemene som. Dit concept mag niet leiden tot meer aanleg van wegenis waardoor er ook meer verharding zou aangelegd moeten worden en dus meer bomen zouden geveld moeten worden.

Een RUP biedt de mogelijkheid om voornoemde aspecten en de normen van de omzendbrief gebiedsgericht te onderzoeken en te verfijnen in stedenbouwkundige voorschriften. De richtlijnen en voorschriften van toepassing op woonparken binnen het gewestplan zullen dienen als leidraad. Binnen dit RUP zal de minimum oppervlakte worden onderzocht voor de percelen, alsook een maximum oppervlakte voor de verharding- en bebouwingsgraad. Aan de hand van dit ontwerp onderzoek, volgend uit normen en bepalingen, zal (hoogstammig)groen kunnen worden voorzien.

Er moet een duidelijk kader worden voorgeschreven zodat er duidelijkheid wordt geschept voor iedereen.

## 2.3. 2e lijnsbebouwing - Uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De reductie van de oppervlakte en de voortschrijdende versnippering van groene ruimte leidt tot een ecologische verarming en een banalisering van de woonparken. Een verdere teloorgang van de groenstructuur zal onvermijdelijk een negatieve impact hebben op de woonkwaliteit en woonparkkarakter.

Alle woonparken maken deel uit van de groene gordel rondom Brugge en er zijn verschillende percelen in het GRS opgenomen als 'te onderzoeken tot groene herbestemming'.

Op sommige van deze gronden is een waardevolle bebouwing aanwezig, een woonontwikkeling omwille van de ecologische of recreatieve waarde is niet wenselijk. Voor deze gronden is een herbestemming naar groenzone aangewezen. De gronden tussen de gemeentegrens met Varsenare, de Doornstraat en de restpercelen nabij Tillegem komen hiervoor mogelijks in aanmerking. Verder onderzoek in het kader van de opmaak van dit RUP dient evenwel uit te wijzen welke percelen effectief een groene herbestemming zullen krijgen.



De betreffende percelen liggen in een bosrijke omgeving die is opgedeeld in vrij grote, diepe kavels, waarbij de bebouwing vandaag overheerst op de bebouwing. De praktijk leert ons dat deze grote kavels worden opgesplitst en dit meestal in de diepte. Door deze percelen verder op te splitsen zou bijgevolg een nog grotere ongewenste afzwakking van de te ervaren natuur- alsook leef-waarden met zich meebrengen. Dergelijke ontwikkeling/verdere versnippering wensen wij dan ook niet aan tegemoet te komen.

Het bouwen in tweede lijn gaat dan ook in tegen de geest van het woonpark en doet afbreuk aan de omgeving. Een ontwikkeling in tweede, en zelfs soms in derde lijn, is niet aanvaardbaar. Het groene en open karakter van de woonparken moet worden gevrijwaard en waar mogelijk behouden.

Echter, in sommige gevallen kan er waardevol groen aan de voorzijde van het perceel liggen. Bouwen in tweede lijn kan niet tenzij anders beoordeeld en gemotiveerd wordt na de opmaak van een VTA-document dat deskundig is opgemaakt en aldus ook aanvaard wordt door het stadsbestuur en de beoordelende overheid en diensten. Een perceel moet een breedte hebben van minstens 20 m. Na de opmaak van een VTA-document kan worden geoordeeld dat het beter is om in tweede lijn te bouwen om de natuurwaarden te respecteren en te versterken. De bebouwing in tweede lijn moet dan ook een meerwaarde betekenen in het behoud en vergroten van het bosareaal. De bedoeling ervan is om creatieve en kwalitatieve alternatieve oplossingen mogelijk te maken waarbij de essentiële uitgangspunten van het RUP (nl. behoud en bescherming van het groen woonpark-karakter) worden gerealiseerd. Deze waardevolle, in het VTA-document aangeduide, groenzones mogen in de toekomst geen aanleiding geven tot het verder verkavelen of bebouwen. Deze waardevolle delen moeten deel uitmaken van de nieuw te creëren percelen/kavels en mogen geen afzonderlijk perceel/kavel zijn.

Daarnaast heeft de Stad haar Klimaatadaptatieplan 2016-2019, dat focust op het aanpassen van de stedelijke omgeving aan klimaatverandering, door in te zetten op groen en water, ontharding, water vast te houden en te infiltreren. De impact van de stad op het klimaat moet worden gereduceerd met als ultieme doelstelling een klimaat neutrale stad. Ook het nieuwe Klimaatplan, 'Brugge(n) naar Morgen' gaat op dit elan verder.

#### 2.4. Herziening BPA's

Bij de opmaak van het RUP woonparken kunnen de volgende BPA's herzien worden:

- BPA 90 Sint-Andriesdreef (volgende straten: Tillegemstraat, Tillegempark, Fazantendreef, Platanendreef, Kooidreef, Veldhoendreef, Valkenbosdreef, Abelendreef en Lorkendreef) . Dit BPA ligt in woonpark Tillegem.
- BPA 66 Koning Albert I-laan Zuid West (volgende straten: Pitsenbosdreef, Leikendreef, Bosduifdreef, Sneppendreef, Kooidam, Emile Bethuynelaan, Espendreef, Generaal Naessens de Loncinlaan en de Onze-Lieve-Vrouwedreef). Dit BPA ligt in woonpark Koning-Albert I-laan

Binnen het woonpark Vogelzang liggen deels twee BPA's. Het gaat om een deel van BPA 88 Veemarkt en een klein deeltje van het BPA 68 Domein Tillegem.

Voor wat betreft de strook gelegen binnen het BPA 68 Domein Tillegem gaat dit om de Tillegemstraat. Het betreffen hier geen volwaardige percelen maar openbaar domein. Om die reden wordt dan ook geroepen om deze strook buiten beschouwing te laten bij de opmaak van het RUP woonparken en het BPA 68 Domein Tillegem integraal te behouden.

De zone binnen het BPA 88 Veemarkt is veel groter en beslaat twee woonblokken tussen de Wittemolenstraat, Graaf Pierre de Brieylaan, Dianadreef, Konijnenpijp en de ventweg langs de Expresweg N31. Het opnemen van het BPA binnen de contour van het RUP Woonpark is vandaag niet aan de orde, gezien de bestaande perceelsconfiguratie en korrel.

Naar werkbaarheid en consequentie tot het herzien van volledige BPA's wordt BPA 88 Veemarkt integraal behouden. Gezien het hier wel gaat om het stedelijke weefsel zal een eerste aanzet worden gegeven tot de ontwikkeling van een visie op deze zone. De zone kan niet los worden bekeken van de directe omgeving en de visie kan worden meegenomen in een eventuele toekomstige herziening van het betreffende BPA.

Het herzien van de BPA's is nodig omdat deze vandaag te beperkend zijn.

Ook functies in nevenbestemming zoals diensten, kantoren, vrije beroepen, zorgwonen en gastenkamers moeten mogelijk zijn. De nevenbestemming dient complementair te zijn aan de hoofdbestemming van het betrokken gebouw. Voor de nevenbestemming zal ook een maximale oppervlakte worden meegegeven.

De BPA's geven ook al een maximale bebouwingsoppervlakte, bouwdieptes, afstanden tot de perceelgrenzen,... mee. Deze moeten ook worden onderzocht en beoordeeld op de relevantie en op hun mogelijkheid om de woonparken te ondersteunen.

#### 2.5. Uitvoering beslissing rond planologisch attest

De Stad Brugge heeft op 17 januari 2013 een aanvraag om planologisch attest ontvangen. Voorliggende aanvraag tot een planologisch attest betreft het behoud van een kantoor voor FUN van circa 1.500 m<sup>2</sup> in een woonpark. De bestemming kantoor is strijdig met de voorziene bestemming in de verkaveling en het woonpark. In geval van beëindiging van de bestemmingen voorziet het vigerende BPA 66 Koning Albert I-laan Zuid West een mogelijke bestemmingswijziging naar een louter residentiële activiteit. FUN wil zijn kantoren echter op de betreffende locatie behouden. Vandaar het planologisch attest dat mits een positief advies zal leiden tot de opmaak van een RUP. Gelet op de eventuele opmaak van het RUP woonparken moet geen apart RUP opgemaakt worden voor de herziening van het BPA 66 Koning Albert I-laan Zuid West maar kan het mee opgenomen worden binnen het volledige RUP woonparken.

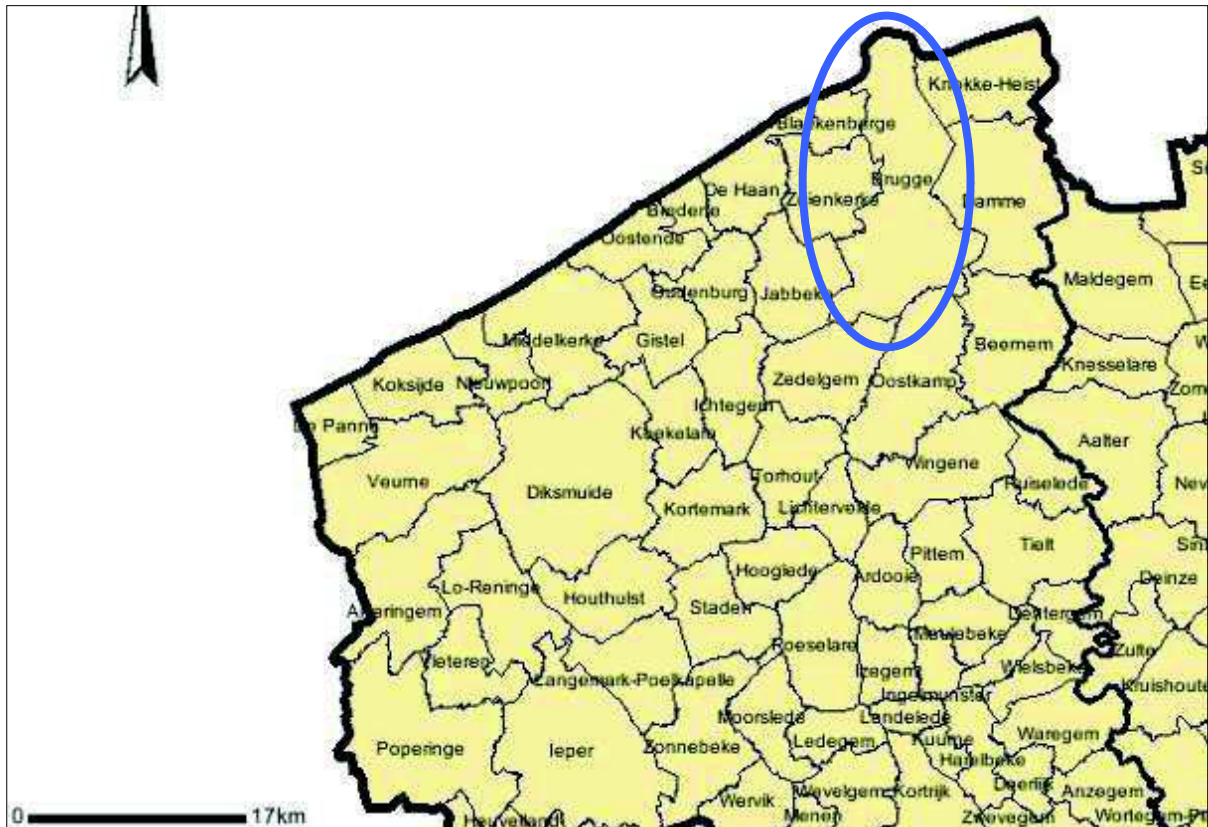
Voor het planologische attest (dossiernr. 20130167) werd op de GECORO vergadering van dinsdag 16 juli 2013 om 19 u in de vergaderzaal Ombudsdienst, Braambergstraat te Brugge een gunstig advies uitgebracht.

De GECORO trad de argumenten die aangehaald werden door de aanvrager bij:

- de rechtsonzekerheid dient opgeheven te worden.
- de bedrijfsvoering kan op de huidige locatie behouden worden zonder uitbreiding op korte of middellange termijn.
- er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek, dus vermoedelijk zijn er geen problemen bv. inzake parkeren.
- het gebouw is door zijn ligging (nabij snelwegen en aan een halte voor openbaar vervoer) perfect afgestemd op zijn huidige activiteiten en is niet hinderlijk voor de omgeving.
- een herlocalisatie in de directe omgeving is niet mogelijk.

### 3. Ligging van het plangebied

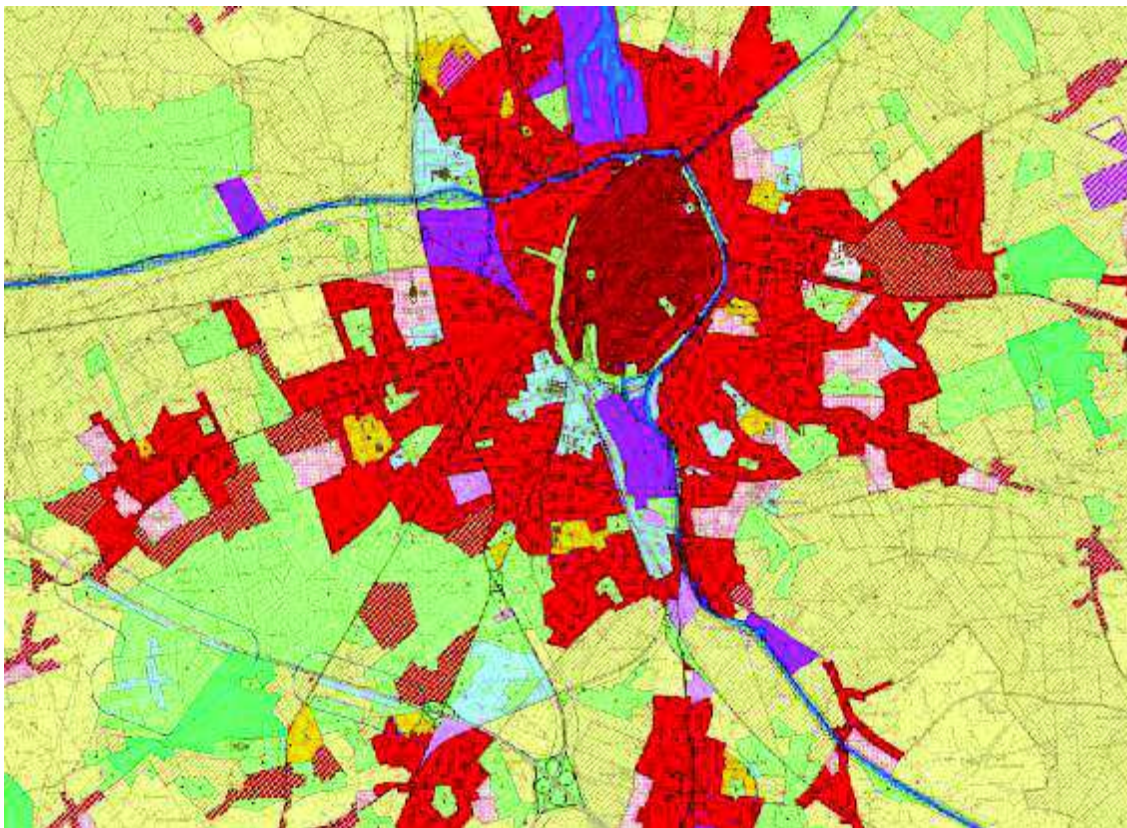
Brugge is gelegen in het noorden van de provincie West-Vlaanderen. De buurgemeenten van Brugge zijn Knokke-Heist, Damme, Beernem, Oostkamp, Zedelgem, Jabbeke, Zuienkerke en Blankenberge. Deelgemeenten van Brugge zijn Zeebrugge, Zwankendamme, Lissewege, Dudzele, Koolkerke, Sint-Kruis, Assebroek, Sint-Michiels, Sint-Andries en Sint-Pieters. Brugge telt 116.982 inwoners op een oppervlakte van 13840 ha. De woonparken zelf hebben een gezamenlijke oppervlakte van 247 ha (1,8% van het Brugse grondgebied).



Ruimtelijke situering van Brugge binnen de provincie

### 3.1.1.Ligging t.o.v. Gewestplan

Gezien de woonparken conform het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07/04/1977) het uitgangspunt zijn voor de plancontour van dit RUP is het dan ook belangrijk om deze eerst te situeren ten opzichte van de directe context en omgeving.



Gewestplan Brugge-Oostkust

Het plangebied van het RUP woonparken is gelegen in drie deelgemeenten, namelijk Sint-Kruis (woonpark De Linde), Sint-Michiels (Woonpark Koning Albert I-laan, woonpark Tillegem en woonpark Vogelzang) en Sint-Andries (woonpark Doornstraat, woonpark Bremlaan en woonpark Grote Moerstraat).

In principe zou elk woonpark cf. het gewestplan afzonderlijk kunnen worden herzien. Dit is echter niet aan de orde gezien het streven naar uniformiteit binnen het regelgeven op het Brugse grondgebied. De directe omgeving en het type stedelijk weefsel dragen bij tot het bestaande karakter van elk betreffend woonpark waardoor ze ook niet allemaal over dezelfde kam te scheren zijn.

Daarom wordt ervoor geopteerd om de beschrijving van de bestaande toestand te laten geschieden in kleinere deelgebieden, per woonpark, die elk gekenmerkt worden door typische structuurbepalende elementen maar binnen één globale visie. Deze deelgebieden worden dan ook aangehouden bij het opmaken en opsplitsen van de verordenende voorschriften. Het voorgenomen plan om de 7 woonparken aan te pakken wordt gezien als een aanpak van een specifiek gebruik van een klein gebied op lokaal niveau.

Onder het plangebied van het RUP 'woonparken' worden de gebieden begrepen die volgens het gewestplan Brugge – Oostkust (KB van 7 april 1977) bestemd zijn als woonpark.

Er wordt gekozen voor een thematische aanpak van de woonparken. Het thematisch RUP Woonparken wordt opgemaakt voor het volledige grondgebied van Brugge maar hebben enkel invloed op de woonparken als klein gebied op lokaal niveau. De woonparken kunnen een verschillend karakter hebben, verschillende perceel groottes, bestaand en te behouden bos, natuur/ecologische waarde, ... maar algemeen kan gesteld worden dat het thematisch RUP opgemaakt wordt om het 'woonparkkarakter' te bestendigen en zelf, waar mogelijk, terug te brengen. Het RUP zal inzetten om de weegschaal tussen de verhouding groen en gebouw terug naar het groen te laten overhellen.

De woonparken die op de gewestplannen zijn aangeduid, zijn overwegend een opname van bestaande toestanden. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten kunnen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwingwijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van perceel, bouwtype, bestaand groen). Alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied zijn in principe toelaatbaar. Hier moet wel worden opgemerkt dat gezien het een wezenlijk kenmerk is van een woonpark dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten er verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. Dit heeft tot gevolg dat de vestiging van niet-residentiële inrichtingen en activiteiten doorgaans niet zal kunnen worden aangenomen. De volgende normen moeten daarbij als richtlijn worden genomen:

1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m<sup>2</sup> worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.
2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m<sup>2</sup> bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.
3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.
4. Het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.
5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg.



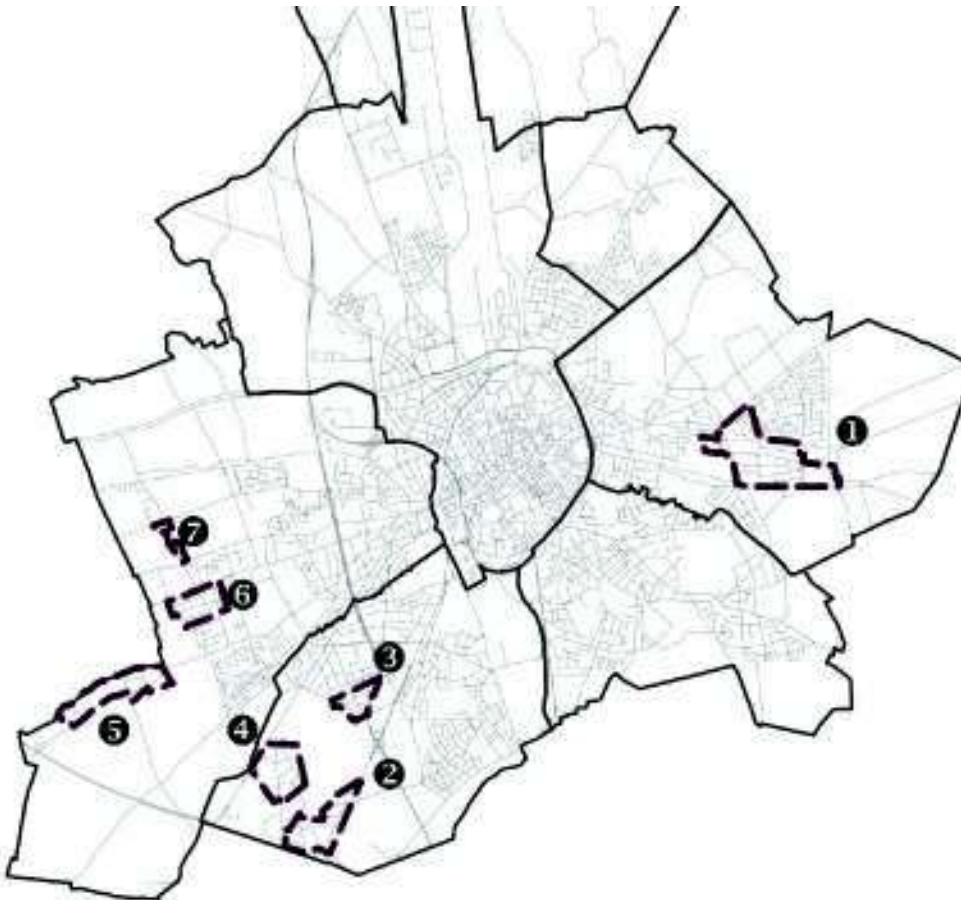
## 4. Feitelijke bestaande toestand

### 4.1. Fysische toestand

Gezien de grootschaligheid en fragmentatie van het plangebied wordt ervoor geselecteerd om de beschrijving van de bestaande toestand te laten geschieden o.b.v. kleinere deelgebieden, die elk gekenmerkt worden door typische structuurbepalende elementen. Elk deelgebied is een woonpark. Elk woonpark heeft zijn eigen kenmerken en karakter.

Deze deelgebieden worden dan ook aangehouden bij het opmaken en opsplitsen van de verordenende voorschriften.

De woonparken zijn een klein gebied op lokaal niveau met een oppervlakte van 247 ha, 1,8% van het Brugse grondgebied.



Situeringssplan met de 7 woonparken op niveau van Brugge

Per deelgebied wordt de feitelijke toestand toegelicht aan de hand van onder andere:

- een luchtfoto en ondersteunend fotomateriaal
- verduidelijking van de oppervlaktes van de percelen
- waar van toepassing het vigerende en te herzien BPA.

## 5. Planningscontext

### 5.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is een beleidsdocument dat werd goedgekeurd door de Vlaamse regering in september 1997 en door het Vlaams parlement in november 1997.

Om in te spelen op nieuwe ruimtelijke uitdagingen wordt het plan geregeld herzien. Dit gebeurde voor het laatst in de periode 2010-2011.

Parallel aan de verdere uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bereidt de Vlaamse Regering een nieuw Beleidsplan Ruimte voor.

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Dit is een belangrijke nieuwe formele stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen. Het uiteindelijke Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zal bestaan uit een strategische visie en een operationaliseringsprogramma in de vorm van een set beleidskaders. Ook de stad Brugge is in kader van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen het bestaande structuurplan (GRS) aan het herzien in het een Beleidsplan Ruimte Brugge (BRB).

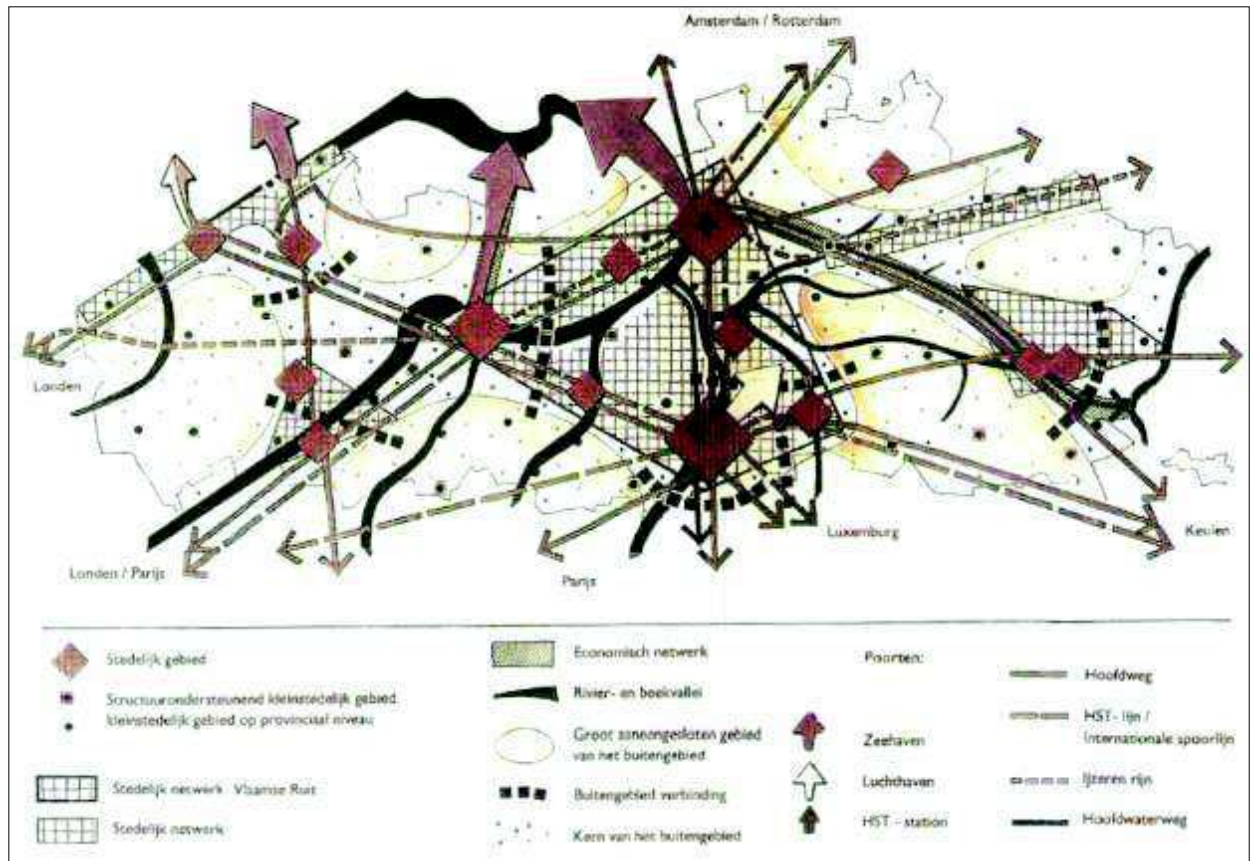
Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geeft het wettelijk kader aan waarin de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Het uitgangspunt is het streven naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Naast informatieve en richtinggevende bepalingen worden ook bindende bepalingen vastgelegd. Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor provinciale en gemeentelijke uitvoeringsinstrumenten en -plannen. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt verder geconcretiseerd in het Provinciaal Structuurplan.

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau: de stedelijke gebieden en netwerken, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuren.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt kernachtig verwoord in de metafoer "Vlaanderen, open en stedelijk". Het RSV streeft namelijk naar een duidelijk onderscheid tussen openheid en stedelijkheid.

Concreet richt het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau zich op:

- de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur;
- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoer genererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.



Brugge in het RSV (bron: RSV)



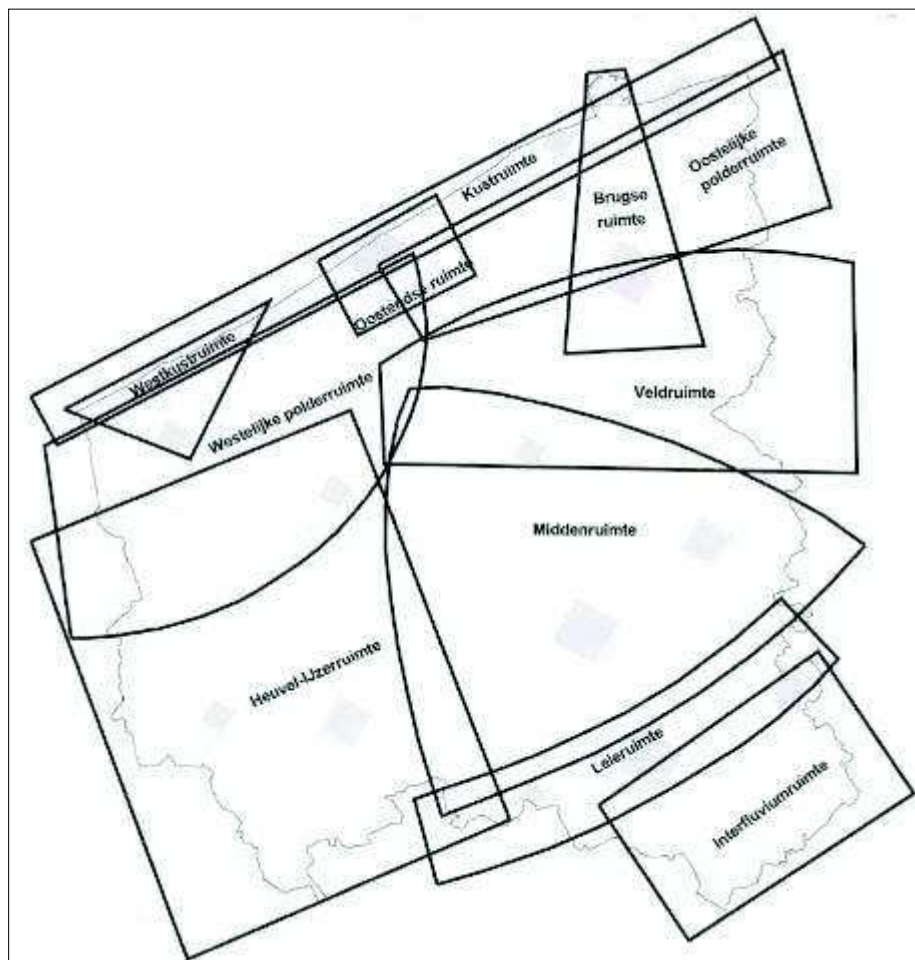
## 5.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS)

Het PRS is goedgekeurd bij MB van 06/03/2002. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte. In het bindend gedeelte worden de acties omschreven waarmee de gewenste structuur bekomen wil worden.

In het PRS worden de elementen van bovenlokaal belang (over de gemeentegrenzen heen) nader uitgewerkt a.d.h.v. deelstructuren en deelruimten.

De visie op het niveau van de provincie en van de verschillende deelstructuren worden gebiedsgericht vertaald naar deelruimten toe. Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen aangegeven.

Brugge behoort grotendeels tot de “Brugse ruimte”, die overlapt met de “Kustruimte”, de “Oostelijke polderruimte” en de “Veldruimte”. De “Brugse ruimte” omvat het samenhangend systeem van het regionaalstedelijk gebied Brugge en de economische poort Zeebrugge.

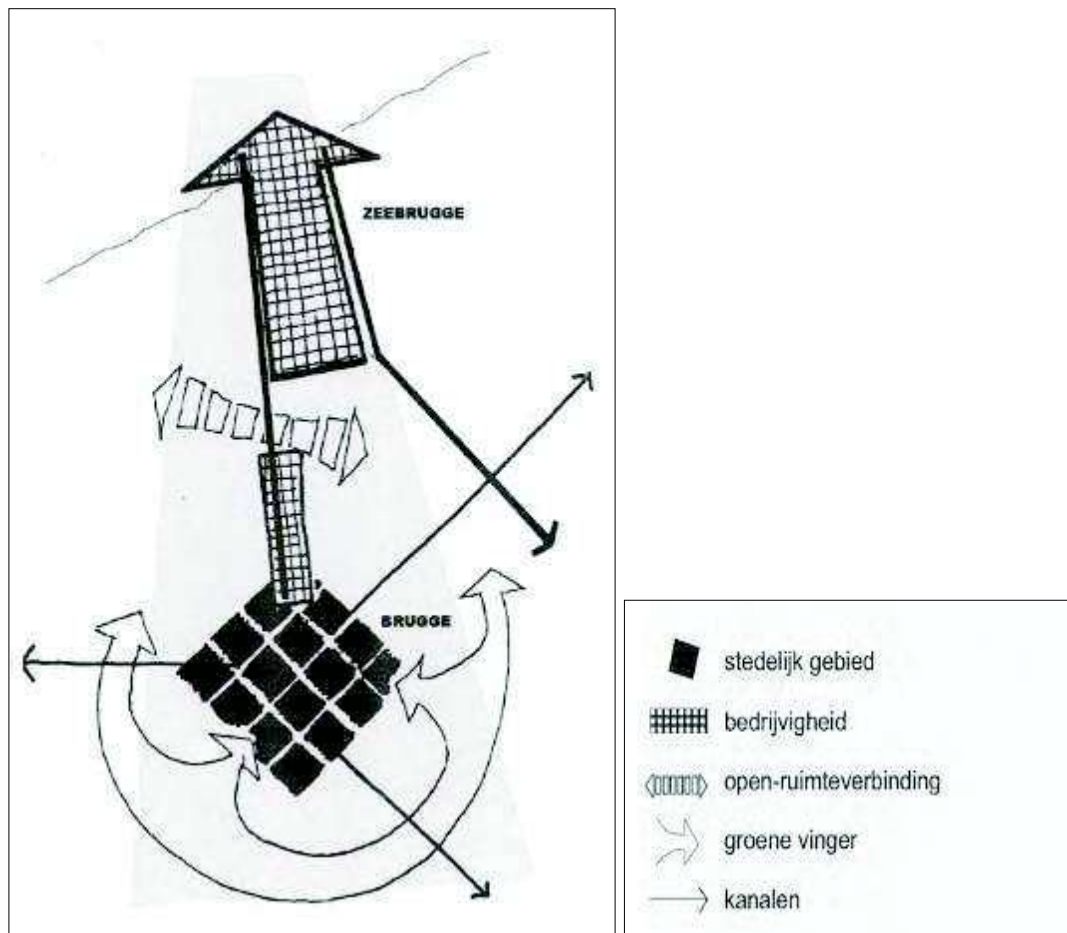


De diverse deelruimten volgens het PRS West-Vlaanderen  
(bron: PRS West-Vlaanderen)

### 5.2.1. Brugse ruimte

Volgende elementen zijn bepalend voor het beleid in de Brugse ruimte:

- Een compacte, duurzame uitbouw van de zeehaven: ondersteunen van overslag en havengebonden activiteiten die een toegevoegde waarde creëren, duurzaam ruimtegebruik, aandacht voor de leefbaarheid van de omgevende kernen en natuurwaarden.
- Het regionaalstedelijk gebied Brugge ondersteunen als concentratie van stedelijke activiteiten: ruimtelijk aanbodbeleid richten op regionale bedrijventerreinen, mogelijkheid voor specifieke (hoogwaardige) bedrijventerreinen, verdere ontwikkeling van Brugge als toeristisch-recreatief knooppunt complementair aan de Kustruimte.
- Een duidelijke open-ruimteverbinding om haven en stad ruimtelijk te scheiden: om de eigenheid van haven en stad te behouden en als verbinding tussen de twee poldergebieden.
- De kanalenstructuur accentueren als landschappelijke bakens: duidelijke grenzen voor haven, ondersteuning van de ecologische en recreatieve potenties.
- Versterking van de groene vingers in het stedelijk gebied: Tillegembos, kanaal Brugge-Sluis, Kanaal Brugge-Oostende en Kanaal Brugge-Gent.



Structuurschets van de beleidsbepalende elementen in de Brugse Ruimte

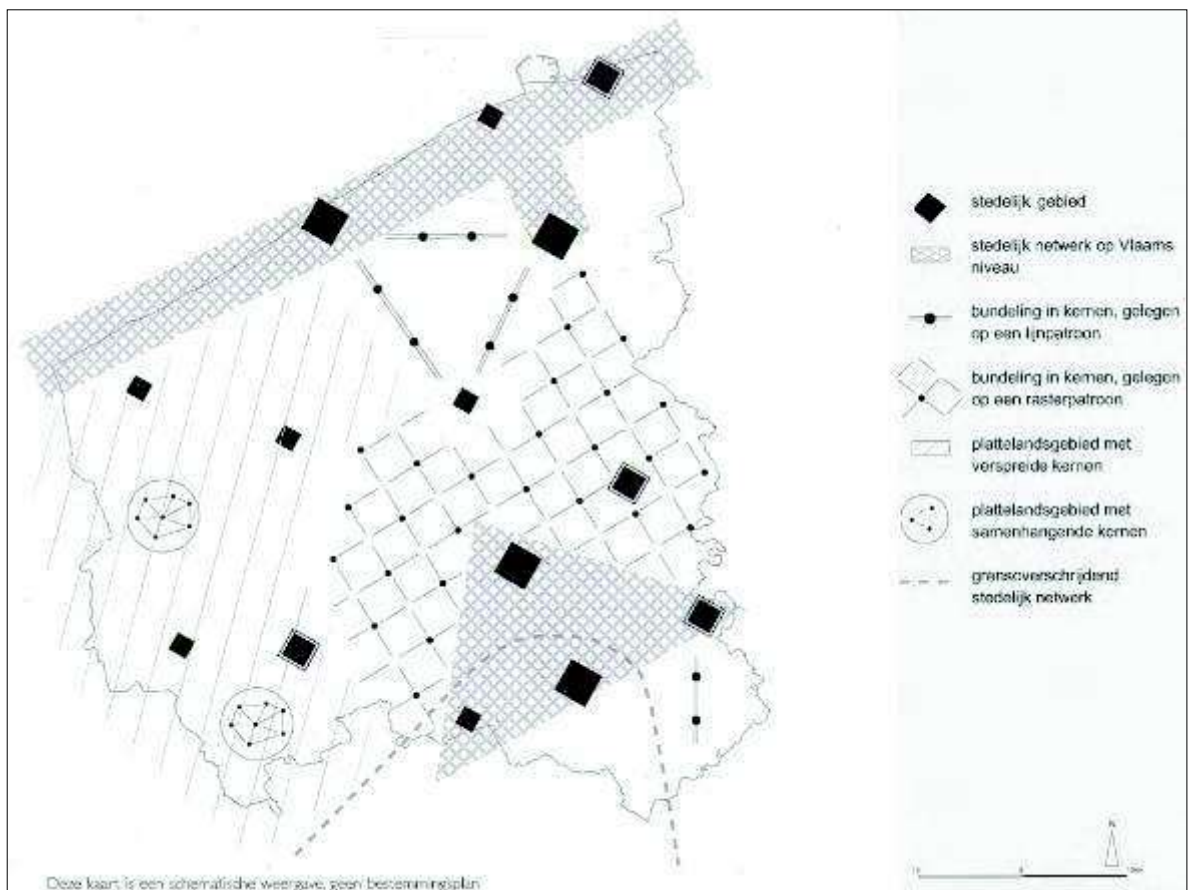
(bron: PRS West-Vlaanderen)

## 5.2.2. Selecties en ruimtelijke bepalingen

- Voor de nederzettingstructuur:

Brugge behoort gedeeltelijk tot het regionaalstedelijk gebied Brugge met een verzorgende rol op regionaal vlak voor stedelijke voorzieningen en de economische infrastructuur.

Specifiek ten aanzien van woonwagengedebouwen dient er binnen het stedelijk gebied Brugge een doortrekkersterrein met 25 standplaatsen voorzien te worden, en een residentieel terrein met 10 à 20 standplaatsen als een behoeftenonderzoek door het stadsbestuur de noodzaak daarvan aanwijst. Dudzele en Lissewege behoren niet tot dit gebied, en zijn geselecteerd als woonkern. Deze woonkernen spelen dan ook een beperkte rol: slechts de eigen groei kan opgevangen worden in de kernen. Zwankendamme, Zeebrugge en Kruisabele zijn niet geselecteerd op provinciaal niveau. Zeebrugge is niet geselecteerd wegens zijn ligging: het ligt bijna volledig omkneld door het havengebied, zodat selectie een bedreiging zou vormen voor het natuurreservaat ten westen van de kern. Het stedelijk gebied Brugge behoort samen met Oostende, Knokke-Heist, Blankenberge en Veurne tot het stedelijk netwerk van de Kust. De rol van dit gebied ligt vooral in de kustgebonden toeristisch- recreatieve ontwikkeling. Ook de maritieme transportfunctie van de poorten is belangrijk.

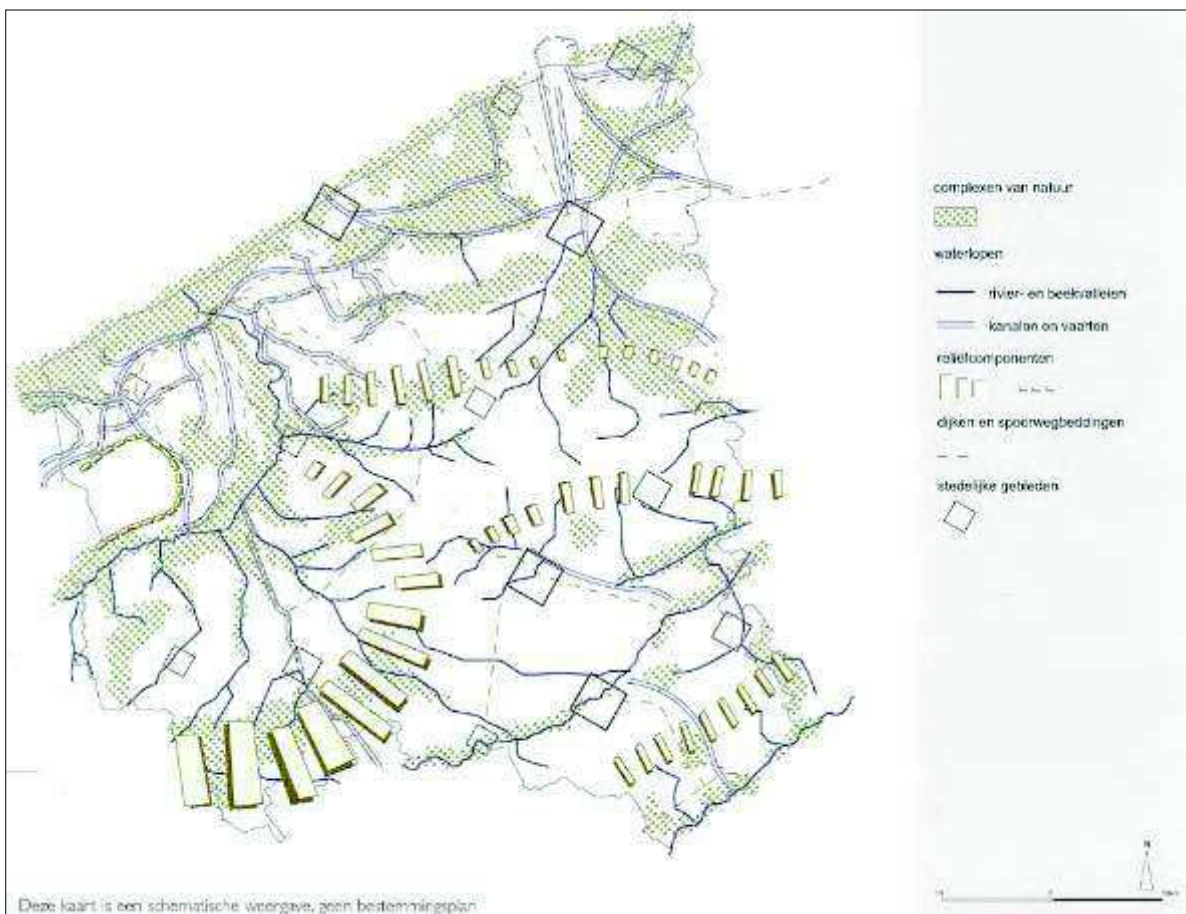


Gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur (bron: PRS West-Vlaanderen)

- Voor de natuurlijke structuur:
  - De omgeving Beverhoutsveld - Assebroekse Meersen - Ryckvelde t.e.m. Oedelemberg, de omgeving Moere Blote tot Vloethenveld, de kustpolder Brugge – Damme – Lapscheure en de

kustpolder Oostende – Zeebrugge – Brugge worden in de buurt van Brugge aangeduid als natuuraandachtszones.

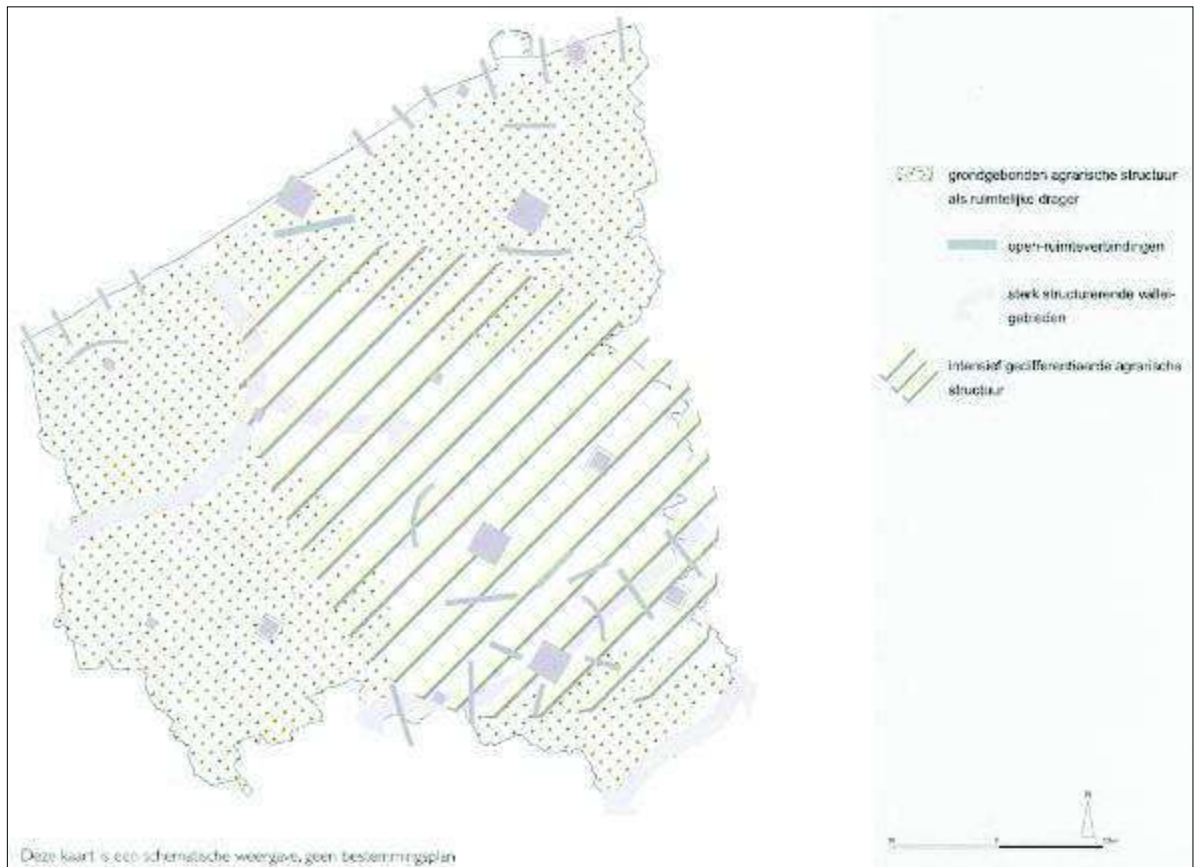
- Het Zuidervaartje, de Kerkebeek, het gebied ten oosten van het Leopoldkanaal (strand Oostdam, Vuurtorenweide, polders langs het Leopoldkanaal), het gebied ten noorden van Brugge (Kasteel Ten Berge, Blauwe Toren, Zeveneke, Sint-Pietersplas, poldergebied Ter Doest), het gebied tussen Varsenare en Sint-Andries, de groene gordel en de kastelen rond Brugge, de Vulgenbroeken en het gebied Vijvekapelle - Sijseleveld worden geselecteerd als natuurverbindingsgebieden.
- De kanalen Oostende – Brugge, Brugge – Sluis, Gent – Brugge, het Leopoldkanaal en de Lissewegevaart worden geselecteerd als natte ecologische infrastructuur.
- De dijk Brugge – Blankenberge en de verlaten spoorwegbedding Steenbrugge – Maldegem worden geselecteerd als droge ecologische infrastructuur.



Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur (bron: PRS West-Vlaanderen)

- Voor de agrarische structuur:  
De gewenste agrarische structuur van West-Vlaanderen bestaat in hoofdzaak uit twee deelgebieden: de grondgebonden agrarische structuur en de intensief gedifferentieerde agrarische structuur.  
Brugge ligt volledig in het gebied met de grondgebonden agrarische structuur. Grotere aaneengesloten gebieden met grondgebonden landbouw moeten behouden en versterkt worden omwille van de samenhang van de agrarische structuur zelf. Dit komt ook de landschappelijke waarde, het open houden van het buitengebied of het recreatief medegebruik ten goede. De landbouwsector kan gebiedsgericht actieve taken opnemen op het vlak toerisme en recreatie en landschaps- en natuurbeheer.

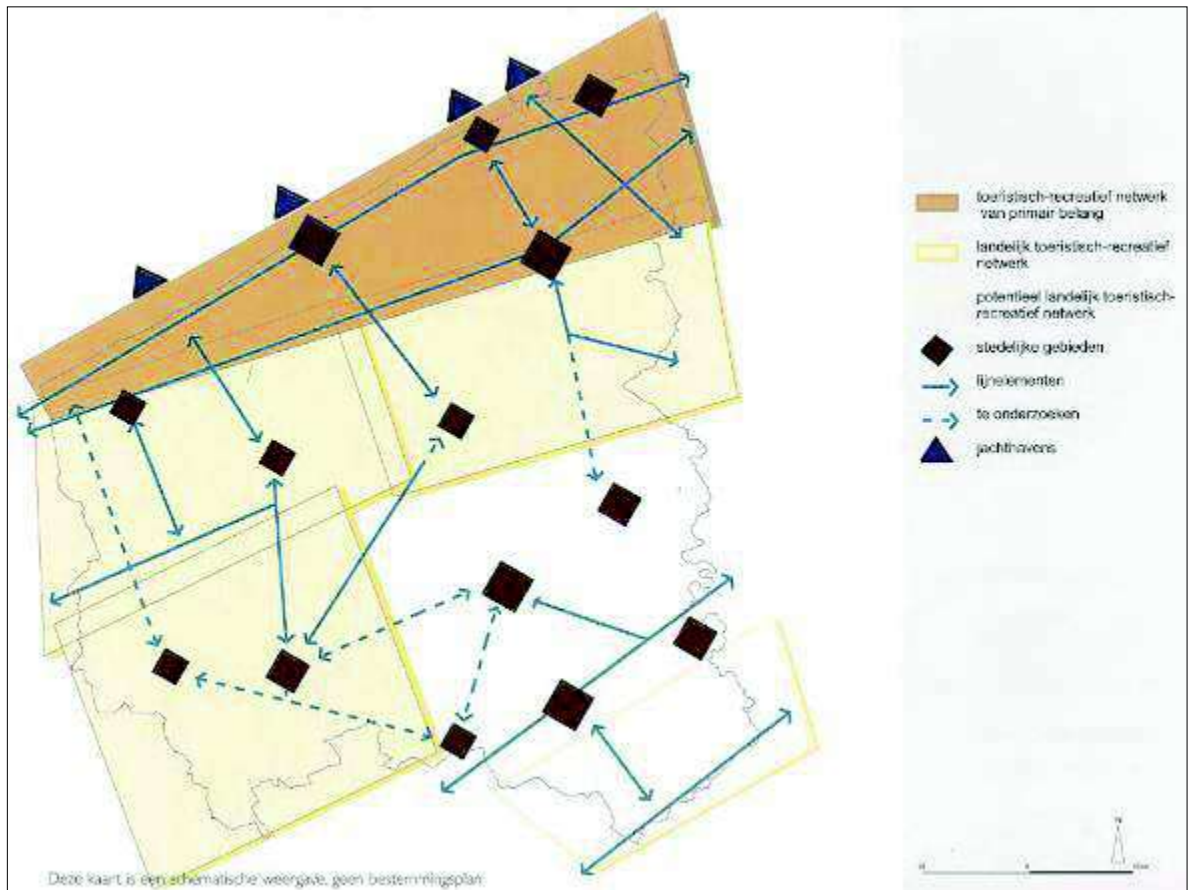




Gewenste agrarische structuur (bron: PRS West-Vlaanderen)

- Voor de structuur bedrijvigheid:
 

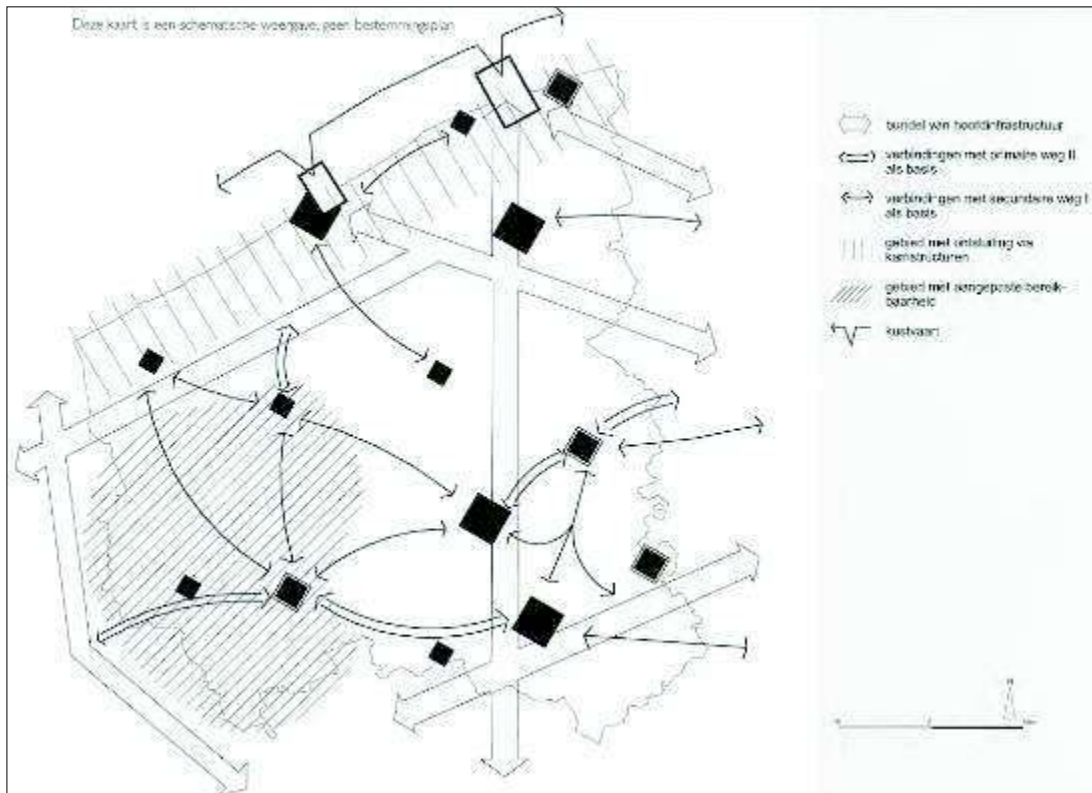
Het regionaalstedelijk gebied Brugge is een economisch knooppunt. Met het oog op de bundeling en concentratie van activiteiten wordt er voor de regionale bedrijventerreinen een aanbodbeleid gevoerd in verhouding tot het schaalniveau van het stedelijk gebied. Dit aanbodbeleid richt zich niet alleen tot endogene ontwikkeling en clustervorming maar ook tot nieuwe bedrijfsactiviteiten. Bepaalde specifieke regionale bedrijventerreinen kunnen worden voorzien volgens de uitrustingsgraad, het schaalniveau en de ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied. De visievorming is gebeurd tijdens het afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied Brugge. De bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen dienen vastgelegd te worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen of plannen van aanleg.
- Voor de structuur toerisme en recreatie:
  - Het stedelijk gebied Brugge, Tillegembos, Fort van Beieren, Ryckvelde met het domein van Male en Beisbroek-Tudor worden geselecteerd als knooppunten.
  - De kanalen Brugge – Sluis, Brugge – Gent, het Leopoldkanaal, de oude spoorwegbedding Steenbrugge – Maldegem en de oude dijk tussen Brugge en Blankenberge worden geselecteerd als lijnelement.



Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

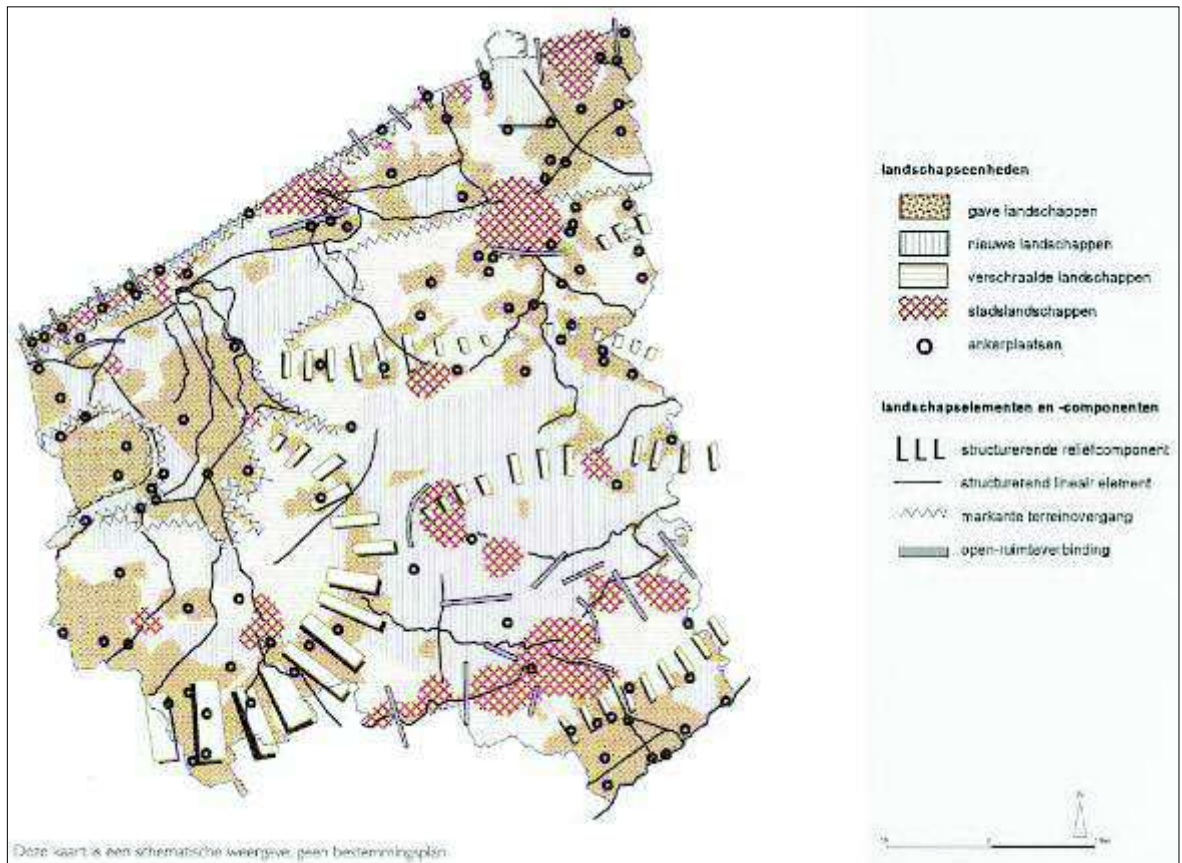
(bron: PRS West-Vlaanderen)

- Voor de structuur verkeer en vervoer:
  - De N9 van de R30 (Brugge) tot de N44a (Maldegem) is geselecteerd als secundaire weg I.
  - De R30b van de N9 tot de N376 (Brugge), de R30 van de N376 tot de N50 (Brugge), de N9 van de N31 tot de R30b, de N50 van de rotonde Meulestee (Brugge) tot de N50g (Rodenbachstraat in Oostkamp), de N371 (Blankenbergsesteenweg) van de Kolvestraat tot de N31 (Brugge), de N309 (Heidelbergstraat) van de N31 tot de N50 (Brugge), de N34 en N34c van kruispunt Vredeslaan (Blankenberge) tot de N31 (Zeebrugge), de N34a van het kruispunt Hullstraat tot het kruispunt Oostelijke Dam (Zeebrugge) (ontdubbeling over Zeesluis), de N34 van het kruispunt Oostelijke Dam (Zeebrugge) tot het kruispunt Koningslaan (Knokke-Heist), de N367 (Gistelsesteenweg) van de N31 (Brugge) tot de N377a (Jabbeke), de N32 (Torhoutsesteenweg) van de N31 (Brugge) tot de R34 (Torhout Noord) en de N397 (Koning Albert I-laan) van de A10 (oprit 7) tot de N31 (Brugge) zijn geselecteerd als secundaire wegen II.
  - De R30 Guldenvlieslaan-Koningin Elisabethlaan van de N351 tot de N376 (Brugge), de N9 van de R30b Sint-Pieterskaai tot de R30 Koningin Elisabethlaan (Brugge), de N50 van de R30 tot rotonde Meulestee (Baron Ruzettelaan, Brugge), de N367 (Gistelsesteenweg) van het kruispunt N31 tot de N32 (Brugge), de N32 (Torhoutsesteenweg) van het kruispunt N31 tot de N342 (Brugge), de N342 (Spoorwegstraat) van de N32 tot de N397 en de N371 (Blankenbergsesteenweg) van de N9 tot de Kolvestraat (Brugge) zijn geselecteerd als secundaire wegen III.
  - Het NMBS-station van Brugge is geselecteerd als een knooppunt voor regionaal openbaar vervoer.



Gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer (bron: PRS West-Vlaanderen)

- Voor de landschappelijke structuur:
  - In de omgeving van Brugge worden volgende elementen indicatief en niet-limitatief aangeduid als bovenlokale landschapseenheden, -elementen, en -componenten:
    - ankerplaatsen: duinen-polderovergang Fonteintjes, polders Dudzele: Aarsele weiden, Tudor, polders van Damme, Maleveld en bossen van Male, Ryckeveld, Assebroekse Meersen, Groot Ter Doest, Koolkerke: Fort van Beieren, Oudemaarspolders, Tillegemkasteel en —bos
    - markante terreinovergang: overgang duin – polder en overgang polder - zandstreek
    - structurerende lineaire elementen: de kanalen Brugge - Sluis, Brugge – Oostende, Leopold- en afleidingskanaal van de Leie
    - open-ruimteverbindingen: Oudemaarspolder en Kreekrugpolder ten westen van het kanaal, delen van het poldergebied omgeving Ter Doest, achterland haven Zeebrugge, ten zuiden, ten westen en ten oosten van Brugge
    - stadslandschappen: Brugge
    - nieuw landschap: haven van Zeebrugge
    - gave landschappen: Oudemaarspolder en Kreekrugpolder ten westen van het kanaal, poldergebied omgeving Hoeve Ter Walle, poldergebied omgeving Ter Doest, poldergebied Koolkerke-Dudzele, moere van Meetkerke, kasteelparken ten noordwesten van Brugge, kasteelparken en bosgebieden in Sint-Andries – Varsenare, Wulgenbroeken, Sijseleveld en Maleveld, Spijkerkasteel, Ryckeveld en ruimere omgeving van Sijseleveld, Assebroekse Meersen, Chartreusemeersen, Gemene Weiden.



Gewenste ruimtelijke landschappelijke structuur (bron: PRS West-Vlaanderen)



### 5.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Brugge (GRS)

Het GRS is goedgekeurd door de deputatie van West-Vlaanderen op 03/08/2006. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Het GRS dateert van 2006 en is na meer dan 10 jaar aan herziening toe. Hoewel dit GRS zeker nog waardevolle informatie en inzichten bevat, is er niet geopteerd om het bestaande structuurplan als vertrekpunt voor de herziening te nemen. Er is namelijk meer nodig dan enkel een update van de inhoud van dit structuurplan. De stad wil met deze herziening niet alleen de inhoud, maar ook de vorm van het structuurplan herdenken. Het ruimtelijk beleid van de stad heeft nood aan een meer strategisch, meer dynamisch en meer realisatiegericht beleidsplan. Er is daarom geopteerd om een beleidsplan op te maken en niet langer een structuurplan. Dit Beleidsplan Ruimte Brugge (BRBrugge) is een herziening van de ruimtelijke visie uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van de stad Brugge. Hoewel het BRB nog in een voorontwerp fase zit zijn er al veel waardevolle elementen die kunnen worden meegenomen binnen de opmaak van het RUP 'Woonparken'.

Om het BRB nog niet in voege is, is het GRS nog van toepassing. Het RUP toetsen we dan ook aan het GRS.

#### 5.3.1. Bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Kruis

De deelgemeente Sint-Kruis is concentrisch gegroeid vanaf de ring en langs de invalswegen. Een eerste schil bezit nog een dens stedelijk karakter en is gekend onder de naam Dampoortkwartier. Een tweede schil betreft verkavelingen met overwegend open bebouwing. Nog verderop komen woonparken voor (wijk Doornhut) en een grote, deels sociale verkaveling Malehoek. Deze woonwijk grenst aan het beboste Maleveld - domein Ryckvelde.

Deze structuur wordt radiaal doorsneden door twee belangrijke verkeersassen, de Moerkerksesteenweg en de Maalsesteenweg (N9). De Moerkerksesteenweg concentreert handel, diensten en andere voorzieningen op deelgemeenteniveau. De Maalsesteenweg heeft, mede omwille van zijn grotere ontsluitingsfunctie (richting Maldegem en Eeklo), veel grootschaliger detailhandelszaken aangetrokken tot aan het kruispunt Vossensteert-Doornhut. Ook de kazerne van de zeemacht is een grootschalig element tussen Maalsesteenweg en Moerkerksesteenweg. De Dampoort en vooral de Kruispoort zijn de toegangspoorten tot de binnenstad.



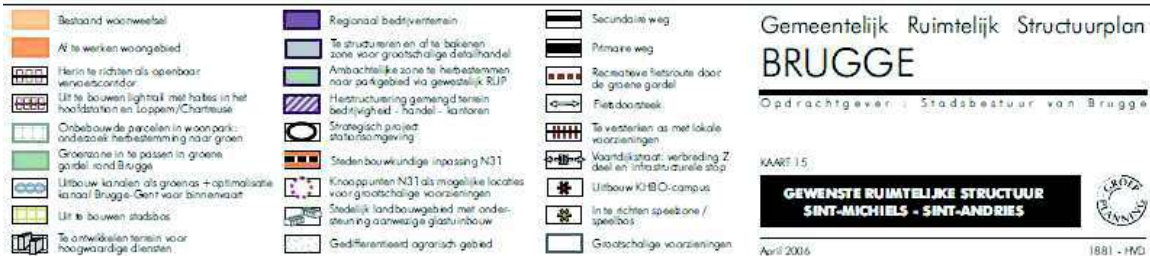
### 5.3.1. Bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Michiels

Ten zuiden van de oude kern is het Boudewijnpark gelokaliseerd. Het is een belangrijke dagrecreatieve voorziening. Zuidelijker sluiten open verkavelingen, gedeeltelijk sociaal van aard, hierop aan. Een even grote woonwijkontwikkeling heeft plaatsgehad ten westen van de Koning Albert I-laan (Vogelzang, Driehoek). De N31 Expresweg doorsnijdt dit gebied. Langs deze expresweg is de ambachtelijke zone Veemarkt uitgegroeid tot een overwegende handelsfunctie.

Ten zuidwesten van Sint-Michiels ligt het bosgebied van Tillegem-Beisbroek-Tudor, waarin een aantal woonparken zijn ingebed. In het oosten sluit dit bosgebied aan op het Chartreusegebied, en de ecologisch waardevolle meersengebieden van de Kerkebeekvallei en de Wulgenbroeken. Het Chartreusegebied heeft een belangrijke cultuurhistorische (aanwezigheid van het Magdalenagoed) en archeologische waarde.

### 5.3.1. Bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Andries

In Sint-Andries zijn ook veel residentiële verkavelingen aangelegd of in ontwikkeling. De scheiding met het aangrenzende Varsenare is smal. Ten noorden van de Gistelsesteenweg tot aan de spoorweg is een concentratie waar te nemen van glastuinbouw (Hogeweg, Legeweg). In het parkachtig landschap tussen de spoorweg en de Oostendse Vaart komt dit niet voor.



Bestaande ruimtelijke structuur van Sint-Michiëls en Sint-Andries (bron: GRS)

### 5.3.2. Basisdoelstellingen

In het richtinggevend gedeelte van het GRS worden zeven essentiële basisdoelstellingen beschreven om Brugge als stad, als woon- en werkplek leefbaar te houden (enkel de voor dit RUP relevante elementen worden nader beschreven):

- Brugge centrumstad
- Brugge woonstad  
Brugge is een aantrekkelijke woongemeente en wenst dit ook te blijven. Ten opzichte van de tot voor kort bestaande tendens tot stabilisering of verlies van bevolking is het de betrachting van Brugge om het aantal inwoners in de verstedelijkte zones van de stad opnieuw te doen toenemen. De aanzet tot kentering van de vroegere tendens heeft zich reeds vanaf 1998 afgetekend. Dit betekent permanente aandacht voor het woonweefsel in de historische binnenstad en in de kernen van de deelgemeenten en het aanbieden van voldoende bouwmogelijkheden in de stedelijke randwijken en -gemeenten. Aldus ontstaat er een stedelijke woonconcentratie waardoor de versnippering van de omgeving wordt tegengegaan en het landschap wordt gevrijwaard.
- Brugge economische pool
- Brugge toeristisch centrum en stad aan zee
- Brugge bereikbare stad
- Brugge een stad tussen polders en bossen  
Brugge is historisch-geografisch gezien ontstaan op de grens van de inpolderingen, op de grens ook van een bevaarbare route naar de zee. De landschappelijke diversiteit met enerzijds een weids open agrarisch polderlandschap met een aantal kleine kernen in het noorden, en anderzijds een sterk beboste zuidelijke gordel op zandgronden moet bewaard blijven en als onderlegger dienen van toekomstige ontwikkelingen. Daarbij wordt gestreefd naar versterking van de samenhang en ecologische kwaliteit van de groene gebieden en het toegankelijk maken voor de bevolking.
- Brugge een monumentenstad



### 5.3.3. Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Brugge steunt op zes algemene principes:

- Brugge als stad: één centrale kern, vier vleugels. Sint-Michiels is gelegen in de westelijke vleugel.

...

De zuidelijke vleugels zijn veel sterker uitgebouwd dan de noordelijke omwille van het oorspronkelijk overstromingsgevaar en het grenstellend karakter van de polders. De nabijheid van dit waardevol open polderlandschap, maar ook van de bossen en meersen in de zandstreek is een belangrijke kwaliteit voor het stadsweefsel van Brugge.

Het boskarakter van de zuidelijke vleugels moet worden bewaard.

- N31 als wegontsluiting van bovenlokale functies
- Openbaar vervoerscorridors als structurerende elementen
- Een dubbele groene gordel  
Brugge wordt omringd door een stelsel van kastelen met bijhorende parken. Deze parken en fortrestanten vormen ankerpunten voor het uitwerken van een dubbele groengordel rondom Brugge.  
De parken ingesloten in het bestaande woonweefsel van de stadsrand zijn de groene oasen van de vier woonvleugels en vervullen voornamelijk een recreatieve functie. De meer excentrisch gelegen parken vormen ecologische stapstenen tussen het grote openruimtegebied van de polders en de zuidelijke en oostelijke bosgebieden (domein Ryckvelde-Maleveld en Beisbroek-Tudor) die beide uitgebouwd worden als stadsbossen.
- Brugge als middelpunt van kanalenlandschap
- Brugge op de rand van polders en zandstreek

Ook per deelruimte worden ruimtelijke principes omschreven voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling:

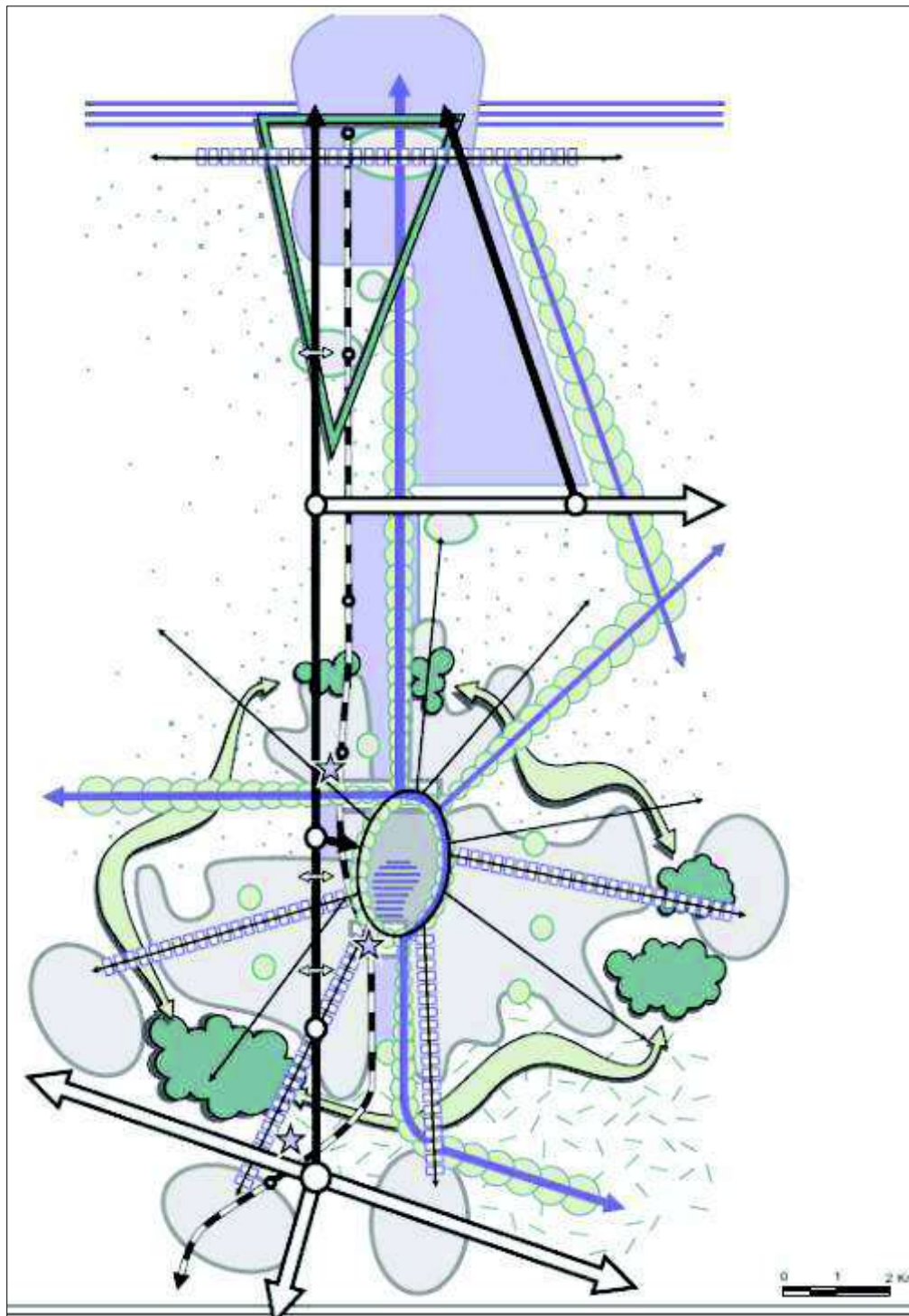
- Een leefbare en evenwichtige binnenstad
- Een heldere structuur voor de stadsrand  
In de stadsrand worden vier vleugels onderscheiden. Sint-Michiels maakt samen met Sint-Andries de westelijke vleugel uit. Sint-Kruis is deel van de oostelijke vleugel.  
In de stadsrand staan vooral kwaliteitsvolle verdichting van het wonen, het inbrengen van een heldere structuur en een goede afwerking van de stadsrand voorop. Vooral de vleugel Kristus-Koning- Sint-Pieters wordt sterk uitgebouwd naar wonen toe. Iedere vleugel wordt gestructureerd door groene oasen in of aan de rand van elke vleugel en één of meerdere radiale steenwegen. De Moerkerksesteenweg, Maalsesteenweg, Generaal Lemanlaan - Astridlaan en Baron Ruzettelaan voor Sint-Kruis / Assebroek. Voor Sint-Michiels en Sint-Andries zijn dit de Koning Albert I-laan, de Torhoutsesteenweg en de Gistelsesteenweg.

De verschillende steenwegen fungeren niet alleen als drager van openbaar vervoer maar concentreren tevens de lokale voorzieningen. Er zijn hierbij twee types van steenwegen te onderscheiden:

- de vier steenwegen die geselecteerd werden in het kader van de afbakening van het RSG Brugge en die fungeren als openbaar vervoersassen op regionaalstedelijk niveau
- en de overige steenwegen die fungeren als openbaar vervoersassen op lokaal niveau voor Brugge

Op grondgebied van Brugge zijn alle steenwegen evenwel even sterk uitgebouwd wat het openbaar vervoer betreft, en hebben ze eenzelfde betekenis. Iedere vleugel behoudt zijn specifieke opbouw van buurten en wijken, behoudt en versterkt de voorzieningen op zijn maat. Deze 'bouwstenen' van de stad dragen bij aan de identiteit, menselijke schaal en maat en hebben ook ieder een eigen cultuurhistorische achtergrond.

- De haven: een toegankelijke poort  
De aanleg van de AX richting N49/A11 samen met de opwaardering van de N31 richting E40/A17 zorgen voor de internationale wegontsluiting van Zeebrugge.



Binnenstad als hoofdkam	Hoofdweg	Te bufferen woonkernen rond haven
Woonvleugels	N31 als ontsluitingsweg bovenlokale functies en ontsluiting haven	Ankerpunten binnen de groengordel
Haven- en bedrijventerreinen	Structurerende steerwegen op stedelijk niveau in de rand	Open ruimte corridor
Toeristisch kerngebied	Structurerende steerwegen op regionaalstedelijk niveau	Groenassen geënt op kanalenstructuur
Strategisch project (stationsomgeving, campus AZ St-Jan, Chartreusegebied)	Barrièrewerking verminderen	Stadsbossen
Stedelijke ontwikkelingszones stationsomgeving + Sint-Pieterskaai	Lightrail en haltes	Meersengebied
Toeristisch netwerk van de kust		Poldergebied

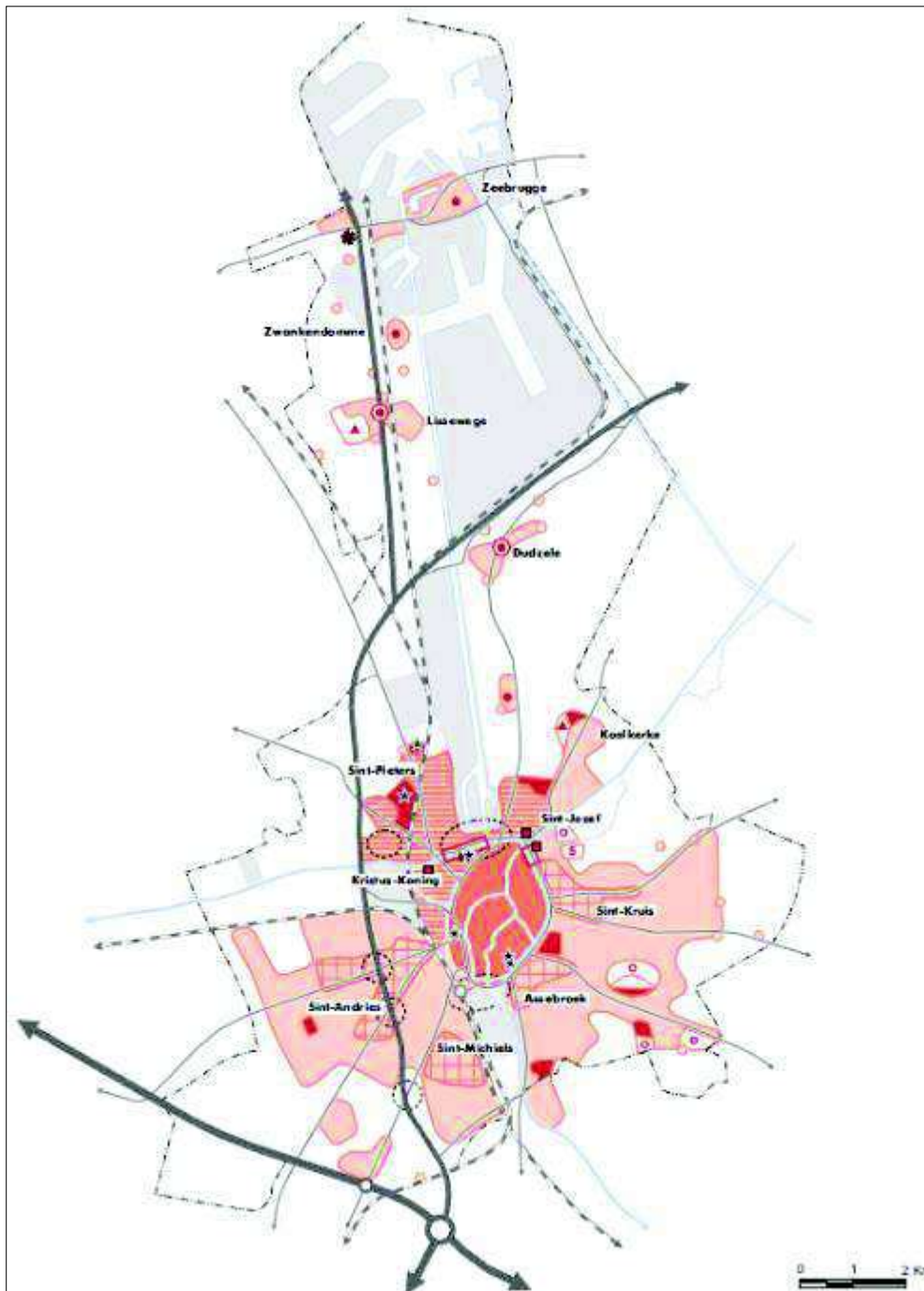
Gewenste ruimtelijke structuur van Brugge (bron: GRS)



#### 5.3.4. Gewenste deelstructuren

Voor de gewenste nederzettingsstructuur zijn volgende elementen van belang voor onderhavig RUP:

- Ruimtelijke principes
  - Aandacht voor de onmiddellijke en ruime groene omgeving. Naast het aanbieden van kwalitatieve woningen dient eveneens maximale aandacht te gaan naar de kwaliteit van de woonomgeving. Omgevingselementen zoals goede ontsluiting, de aanwezigheid van handel en voorzieningen, groen en recreatiemogelijkheden winnen meer en meer aan belang. Vooral aan de aanwezigheid van meer groen wordt belang gehecht. Wenst men het wonen in de stad aantrekkelijk te houden, dan zal aan die behoefte antwoord dienen gegeven te worden. In dit opzicht dienen de zogenaamde 'groene gordel' rond Brugge evenals de groene enclaves in het bebouwde weefsel, maximaal gevrijwaard en behouden te worden.
- Componenten van de gewenste nederzettingsstructuur
  - Stedelijk gebied. Vooral na de tweede wereldoorlog kende de stad Brugge een forse groei, en rond de binnenstad heeft zich een brede stadsrand ontwikkeld met een lagere bebouwingsdichtheid. Het gaat om de westelijke vleugel met de deelgemeenten Sint-Andries en Sint-Michiels, en de oostelijke vleugel met de deelgemeenten Assebroek en Sint-Kruis. Deze verschillende wijken zijn vanuit de binnenstad radiaalsgewijs gegroeid langs de steenwegen door een stelselmatige invulling van de achterliggende gronden. Bijkomend dienen er maatregelen getroffen te worden om de barrièrewerking van de Expresweg N31 in het woonweefsel van Sint-Andries en Sint-Michiels zoveel mogelijk in te perken.
  - Voorzieningen en dienstenfuncties. Voorzieningen en dienstenfuncties maken deel uit van de nederzettingsstructuur, en horen thuis in of nabij de woongebieden. Onderscheid moet gemaakt worden op het vlak van de reikwijdte van deze voorzieningen en diensten.

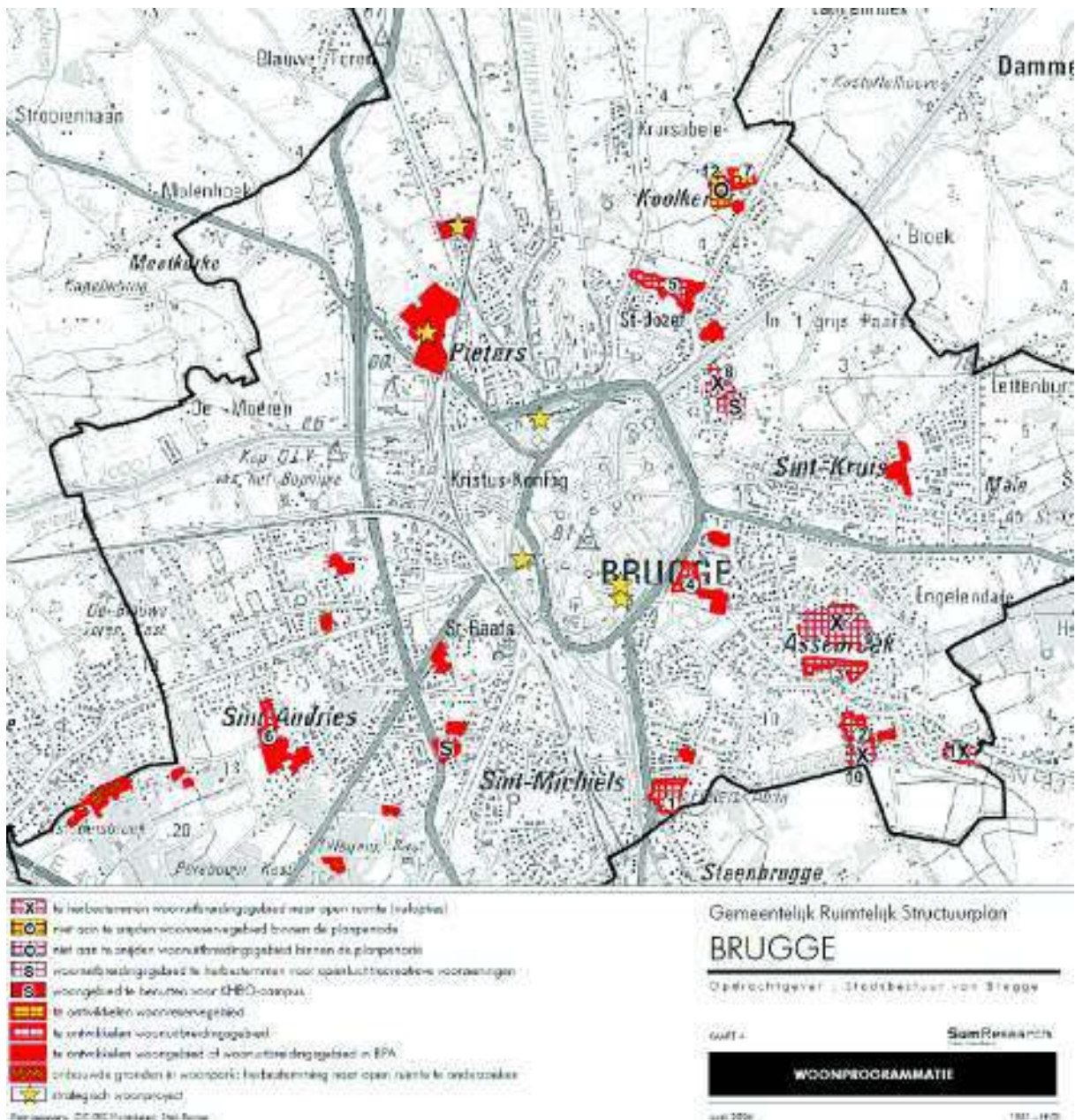


	Binnenstad: verderzeten stadsvernieuingsbeleid		Te herbestemmen voor recreatie
	Vroegstedelijke wijken: versterken woonfunctie		Te herbestemmen naar open ruimte
	Herwaardering oude dorpskernen		Te reserveren woonzone voor na de planperiode
	Na-oorlogse stedelijke wijken: verdichten en samenhang zoeken		Te ontwikkelen woonzone
	Te versterken woonkernen		Te herbestemmen bedrijfspand
	Overige woonconcentraties in buitengebied: kwalitatieve opwaardering		Doortrekkersysteem voor woonwagens
	(zonevrije) woonkern (indicatieve weergave): opname in gebiedsgericht RUP		Locatie voor woonboten
	Strategisch woonproject		Voorkeurslocaties grootschalige stedelijke en woonondersteunende voorzieningen

Gewenste nederzettingstructuur van Brugge (bron: GRS)

- Beleidselementen
  - Woonprogrammatie voor het stedelijk gebied

Aansluitend bij de bossen van Beisbroek-Tudor-Tillegem in het zuidwesten van Brugge, bevinden zich nog een aantal onbebouwde gronden in woonpark. Op sommige van deze gronden is een waardevolle bebossing aanwezig, en is een woonontwikkeling omwille van de ecologische of recreatieve waarde niet wenselijk. Voor deze gronden is een herbestemming naar groenzone aangewezen. De gronden tussen de gemeentegrens met Varsenare en de Doornstraat en de restpercelen nabij Tillegem komen hiervoor mogelijks in aanmerking. Verder onderzoek in het kader van de opmaak van het GRUP dient evenwel uit te wijzen welke percelen effectief een groene herbestemming zullen krijgen.



Woonprogrammatie (bron: GRS)



Aansluitend bij de bossen van Beisbroek-Tudor-Tillegem in het zuidwesten van Brugge, bevinden zich nog een aantal onbebouwde gronden in woonpark. Op sommige van deze gronden is een waardevolle bebossing aanwezig, en is een woonontwikkeling omwille van de ecologische of recreatieve waarde in eerste instantie niet wenselijk. De gronden tussen de gemeentegrens met Varsenare en de Doornstraat en de restpercelen nabij Tillegem komen hiervoor mogelijks in aanmerking. Het GRS schrijft dan ook voor na te gaan of het opportuun is om voor deze gronden een herbestemming naar groenzone door te voeren. Verder onderzoek in het kader van de opmaak van het GRUP dient evenwel uit te wijzen welke percelen effectief een groene herbestemming zullen krijgen.



De rode draad in dit onderzoek naar een eventuele herbestemming is de zoektocht naar koppelkansen. Stad Brugge onderzoekt de open ruimte op mogelijkheden om functies met elkaar in verband te brengen, elkaar te doen aanvullen: landbouwgronden met natuurwaarden, korte keten met agrotourisme; de waterstructuur gekoppeld aan een zacht vervoersnetwerk, infiltratie- en bufferparken die als speelruimte dienen voor de buurt maar ook het wonen in het groen. Ruimte is schaars: we kunnen er maar beter efficiënt gebruik van maken. Met dit in het achterhoofd zijn we van mening dat we soms dichter moeten bouwen, soms anders maar niet overal dichter en niet overal anders. Dit omdat we een gevarieerde stad zijn en we dat ook willen blijven. De woonparken moeten hun woonpark karakter behouden, in de woonparken is het niet de bedoeling om exponentieel te verdichten.

De betreffende gronden, aangeduid in het structuurplan als te onderzoeken tot herbestemming, zijn sinds 1977 opgenomen in woonpark cf. het Gewestplan. Bij de opmaak van het Gewestplan werd gekeken naar de feitelijke situatie. Toen werd dus reeds geoordeeld dat deze percelen het voorkomen van een woonpark hadden, niet louter park. Het woonpark Doornstraat maakt de overgang tussen het woongebied van Varsenare ten noorden van het woonpark en de groene gordel ten zuiden en ten oosten van het woonpark. Een deel van het woongebied Varsenare is reeds ontwikkeld woonuitbreidingsgebied 'Steenoven'. Ten westen ligt nog natuurgebied tussen het woonpark en de autosnelweg E40. Ten noordoosten zien we het woonpark Bremlaan. Het woonpark vormt dus een buffer tussen de verschillende omliggende structuren, een overgang van bebouwd naar onbebouwd.

De reden waarom in 1977 werd geoordeeld dat de zone gelegen is in woonpark is waarschijnlijk terug te brengen naar de verkavelingsplannen uit 1963. In 1963 werd quasi de volledige zone die aangeduid is binnen het GRS opgenomen in een verkavelingsplan, VK 6352.

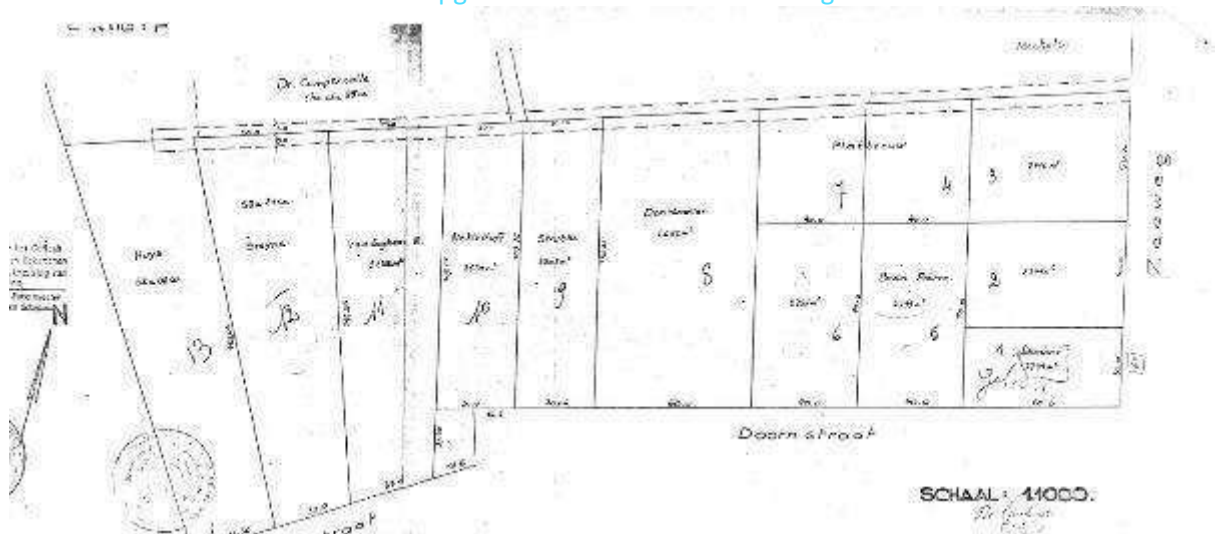
Voor de afweging tot het herbestemmen van de zone tot groenzone moeten we ook de juridische afweging maken. De percelen werden ooit verkocht/gekocht als bouwgrond.

De bestaande percelering verraad ook dat het ooit de bedoeling was om de Jagersdreef te verbinden met de Mariënhovedreef. Dit in navolging van de verkaveling uit 1963.

Hieronder tonen de uitsneden uit van verkavelingsplannen uit 1963 hoe het de bedoeling was om het volledige gebied te ontwikkelen.



Op het globale plan is duidelijk te zien dat het de intentie was/is om de Jagersdreef verder door te trekken in het gebied. Aan de andere zijde zien we hetzelfde gebeuren voor de Mariënhovedreef. Voor het doortrekken van de Jagersdreef werden zelfs breedtes bepaald om de wegenis mogelijk te kunnen maken. Deze werden mee opgenomen binnen de verkaveling.



We houden dus aan om bebouwing in juridische vastgelegde zones toe laten zodat we de andere zones kunnen vrijwaren. Zo ook het bouwen in woonparken.

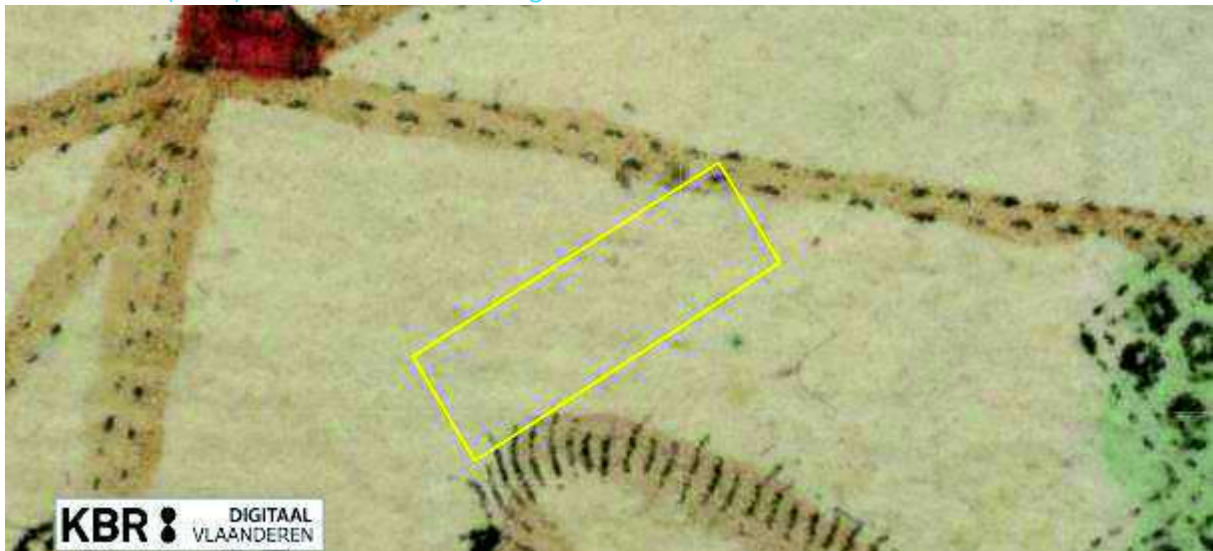
Er moet wel worden gezegd dat dit een gebied is met een hoge natuurwaarde. Deze natuurwaarde is er in hoofdzaak door de waardevolle bebouwing van niet-ontwikkelde kavels en daarnaast ook door de grote hoeveelheid opgaand groen in de ontwikkelde kavels. De niet-ontwikkelde percelen zijn vandaag ook nog niet opgesplitst in verschillende kavels.

Het ontbossen van dit bos in het kader van een eventuele verkavelingsvergunning zal schade toebrengen aan de natuurwaarden. Een verdere verkaveling van de gronden en een bijkomende woonontwikkeling zijn omwille van de ecologische waarde niet wenselijk.



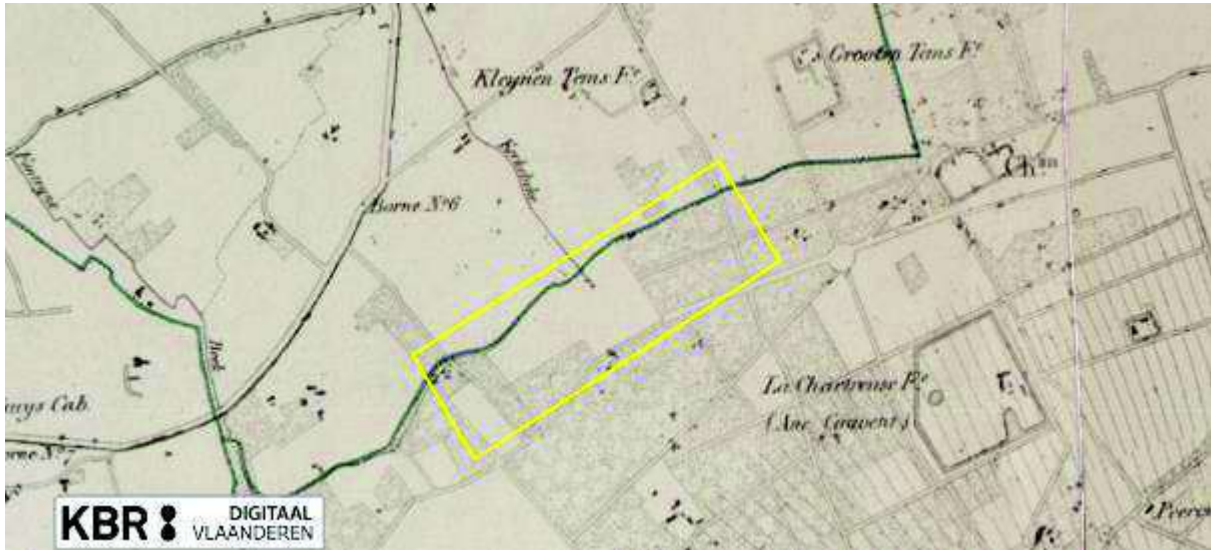
Deze percelen hebben dus een zeer grote ecologische waarde. Een verdere verkaveling van de gronden en een bijkomende woonontwikkeling is hier echter mogelijk maar onder hardere voorwaarden omwille van de ecologische waarde.

Wat betreft de historiciteit van het bos wordt een kleine kaartanalyse gedaan. Zo zien we dat op de Fricx kaarten (1712) de betreffende zone nog niet was bebost.



De zone was ten tijde van de opmaak van de Ferraris kaart (1771-1778) aangeduid als bos, echter op de Vandermaelen kaart (1846- 1854) zien we dat de zone grotendeels werd ontbost.





De zone maakte ooit deel uit van een Ferraris bos maar werd in de loop der tijd geroid en nieuwe bomen werden aangeplant. De bomen die vandaag op de een groot deel van de site te vinden zijn werden aangeplant door de huidige eigenaar.

Gelet op het voorgaande concluderen we dat er geen herbestemming komt voor de betreffende zone en er geen percelen een effectief groene herbestemming zullen krijgen. Het RUP is echter geen vrijgeleide om zeker te kunnen bouwen. Om effectief te kunnen bouwen moet een Omgevingsvergunning worden aangevraagd en verkregen. Hierbij moeten de specifieke regels worden gevolgd alsook de in te winnen adviezen bij Omgevingsvergunningen.

Voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur zijn er geen elementen van belang voor onderhavig RUP. Het RUP heeft de bedoeling om het groene karakter van de woonparken te vrijwaren. Het versterken van de ruimtelijk-economische structuur staat hier lijnrecht tegenover. Het RUP zal wel nevenbestemming toelaten zoals onder andere kantoren en vrije beroepen.

Voor de gewenste verkeers- en vervoersstructuur zijn volgende elementen van belang voor onderhavig RUP:

- Ruimtelijke principes
  - De gewenste verkeersstructuur dient zo nauw mogelijk aan te sluiten bij de gewenste ruimtelijke structuur, om de mobiliteitsvraag van de verschillende gebieden op te vangen enerzijds, maar anderzijds ook om sturend op te treden bij de invulling van nieuwe stedelijke gebieden. Deze redenering was ook het uitgangspunt van het gekozen duurzaam scenario in het gemeentelijk mobiliteitsplan:
    - een fijnmazig fietsrouten netwerk.
- Componenten van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur
  - Een uitgebreid fietsrouten netwerk. Het mobiliteitsbeleid in Brugge wil een verdere stijging van het fietsgebruik bewerkstelligen. De fiets is vooral interessant voor de verplaatsingen over korte afstand (tot 5 à 10 km) en in het gebruik als voor- en natransportmiddel voor het openbaar vervoer. Het fietsbeleid is dan ook belangrijk voor de verplaatsingen op gemeentelijk niveau. Hoogwaardige fietsverbindingen zullen een alternatief vormen voor de auto. Een hiërarchisch fietsnetwerk zal systematisch uitgebouwd worden. Dit netwerk sluit aan op de wenslijnen van het fietsverkeer. Het fietsnetwerk is opgebouwd uit de hoofd fietsroutes en bovenlokale routes, die vastgelegd zijn in het Provinciaal

Fietsroutenetwerk, aangevuld met de kustfietsroute en de fietsroutes die op gemeentelijk niveau geselecteerd zijn.

- Lokale fietsroutes

Het bovenlokaal netwerk dat op provinciaal niveau geselecteerd werd, is in het mobiliteitsplan van Brugge aangevuld met een fijnmazig netwerk van lokale of gemeentelijke fietsverbindingen. Op gemeentelijk niveau kan een onderscheid gemaakt worden tussen:

1. De verbindende lokale routes die vooral de aandacht vestigen op het functionele fietsverkeer tussen de deelgemeenten en omliggende gemeenten en het centrum van Brugge, en de verbinding met het station, de onderwijsinstellingen, ziekenhuizen en de vrijetijdsinfrastructuur. Het is evident dat deze verbindingen moeten uitgebouwd worden tot volwaardige, veilige fietsroutes, met aantrekkelijke, ruime en veilige fietsstallingen op de plaats van bestemming, en met een goede afstemming op het openbaar vervoer.

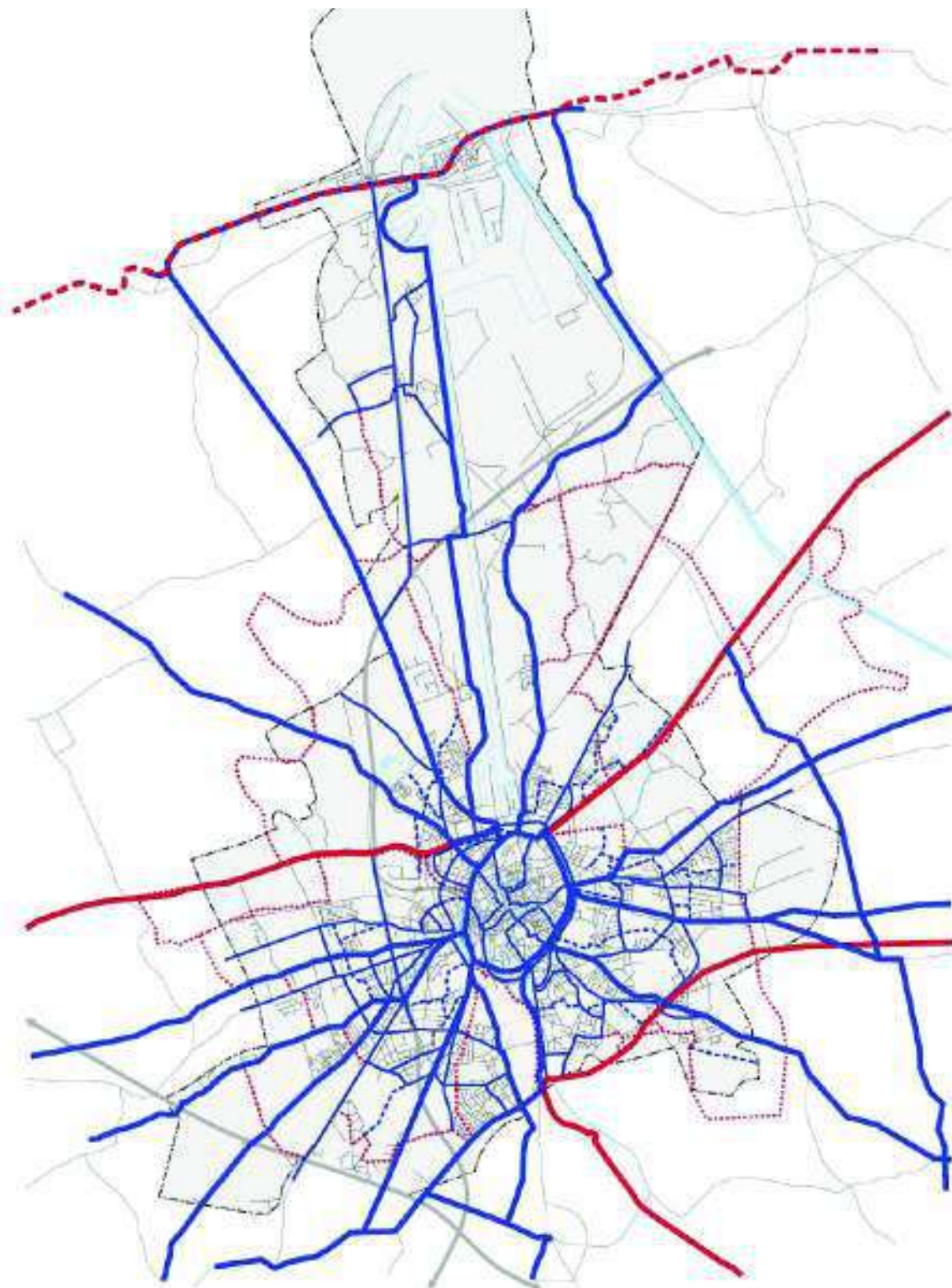
2. Aanvullend op de verbindende lokale routes, zijn er een reeks aanvullende lokale routes aangeduid. Dit met het oog op een betere verbinding tussen de deelgemeenten onderling en de binnenstad. Zij geven aansluiting met bestaande landelijke wegen en gemeenten in het Brugse ommeland. Bovendien verbinden ze verschillende fietsaantrekkelijke polen zoals scholen, recreatieparken, bos- en parkgebieden.

- Sint-Pietersplas – Tempelhof
- Fort van Beieren – Dampoort
- Malehoek – Dampoort
- Malehoek – Kruispoort
- Malehoek – Gentpoort
- Assebroekse Meersen – Katelijnepoort
- Beernem – Brugge
- Tillegem - Boeveriepoort / Smedenpoort
- Olympia - Boeveriepoort / Smedenpoort
- Koude Keuken – Bloedput
- Oostendse vaart - Dampoort.

3. Naast deze functionele fietsroutes zijn er fietsroutes in de recreatieve sfeer, ter verkenning van het landelijk gebied. De Groendienst van de stad Brugge heeft een recreatief fietsnetwerk ontworpen tussen. Er werden vijf routes uitgestippeld:

- Koolkerke – Dudzele
- Sint-Kruis – Damme – Oostkerke
- Assebroek – Rijckevelde
- Sint-Andries – Sint-Michiels
- Sint-Pieters – Lissewege – Meetkerke





- Provinciaal fietsnetwerk**
- Hoofdroute
  - Secundaire route
- KantEenroute** - - -
- Lokaal fietsnetwerk**
- Hooftroute
  - - - Secundaire route
  - - - Recreatieve route

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan  
**BRUGGE**

Gedownload door: [Stadsbestuur van Brugge](#)

WURP

Sam Research

**FIETSROUTENETWERK**

April 2016

1001 - 1002

Fietsroutenetwerk (bron: GRS)

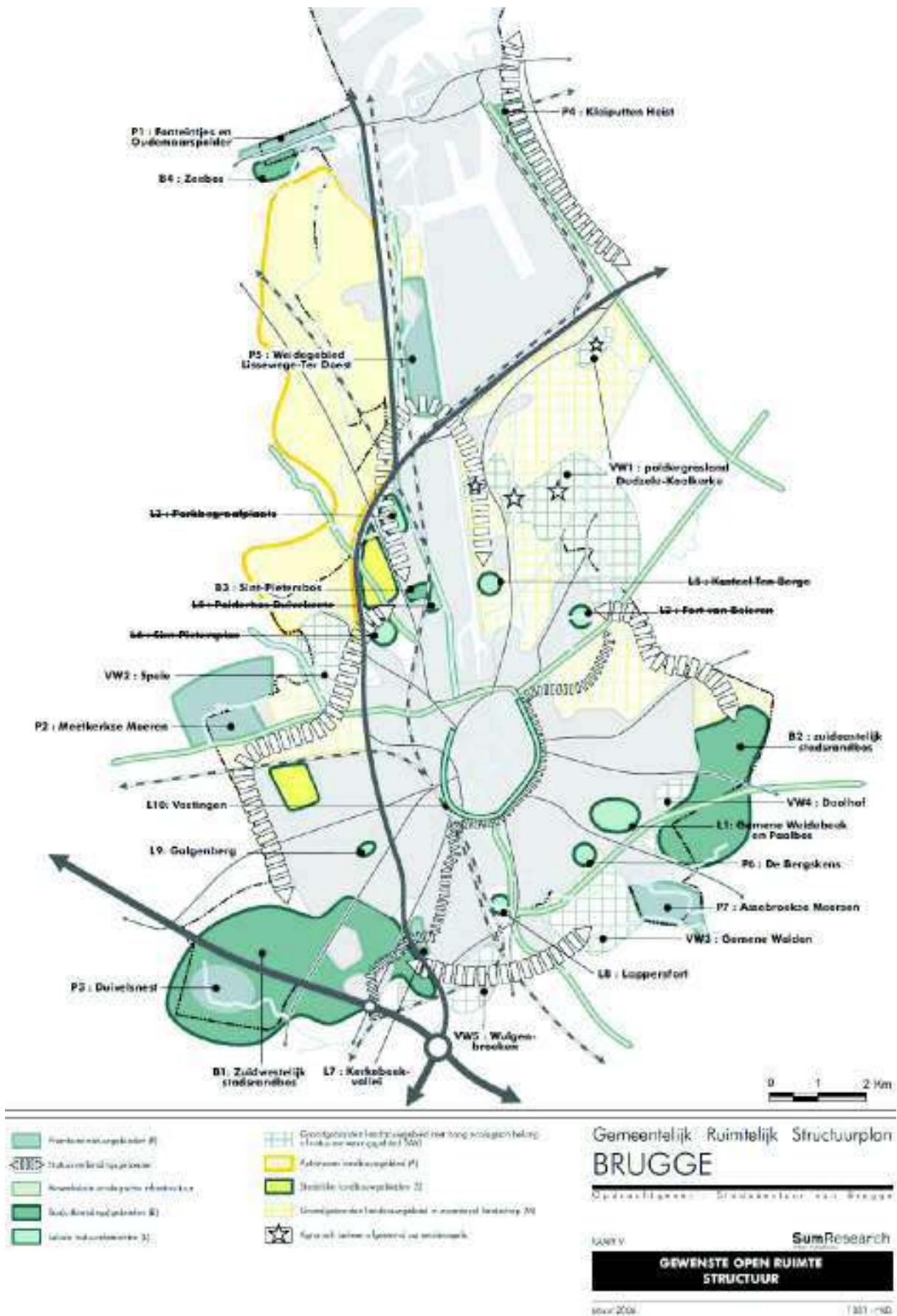
Voor de gewenste natuurlijke structuur zijn volgende elementen van belang voor onderhavig RUP:

- Ruimtelijke principes
  - Maximaal vrijwaren van grote gebieden met natuurwaarde en het verbinden en bufferen van deze gebieden zodat ook naast de huisvesting van planten- en diersoorten ook fysieke mogelijkheden geboden worden voor het verspreiden van deze soorten;
  - Natuurlijke elementen mede als basis voor recreatie;
  - Ruimtelijke ondersteuning van integraal waterbeheer.
  
- Beleidscategorieën
  - De bosstructuur :  
Binnen de natuurlijke structuur bestaan overlappend met de bovenstaande indeling nog de beleidscategorieën 'bosgebied' en 'bosuitbreidingsgebied' die samen de bosstructuur vormen.
    - Bosgebied: is gericht op het behoud en het versterken van de multifunctionaliteit van het bos.
    - Bosuitbreidingsgebieden: is gericht op de uitbreiding van het bosareaal. Als regionaalstedelijk gebied Brugge beschikt de stad vooral in het zuiden over relatief veel bosoppervlakte. Naast de stad zijn ook de provincie en het Vlaams Gewest actief bezig met bosuitbreiding. Al deze initiatieven moeten aan elkaar gekoppeld worden tot de realisatie van twee grote randstedelijke bosgebieden in het zuidwesten (Beisbroek-Tudor-Zevenkerke) en in het zuidoosten (Ryckvelde – Male) van Brugge.
  
- De groene buitengordel  
De stedelijke agglomeratie van Brugge wordt omgeven door een gordel van groene gebieden, die tevens een afscherming vormen met de voorstedelijke kernen Varsenare, Loppem, Oostkamp en Sijsele. Deze groene gordel betreft geen massieve groenstructuur, maar is opgebouwd uit een afwisseling van groengebieden enerzijds en agrarische gebieden waar de landbouw garant staat voor het beschermen van de open ruimte anderzijds. De groene gordel bestaat enerzijds uit het grote meersengebied van Assebroek en de stadsrandbossen Beisbroek-Tudor-Tillegem en Ryckvelde-Maleveld, en anderzijds soms smalle corridors tussen deze grote groengebieden. Sommige hiervan liggen gedeeltelijk op het grondgebied van buurgemeenten. De volgende gebieden op het grondgebied van Brugge behoren daartoe:
  - Parkzone Messeem-Forest
  - Chartreuse-west en —oost (met uitsluiting van de hoogwaardige dienstzone)
  - Wulgenbroeken
  - Gebied ten noorden van het Maleveld (delen kunnen worden opgenomen in het oostelijk stadsrandbos, mits openhouden van het eigenlijke Maleveld).  
Deze gebieden worden maximaal gevrijwaard van bijkomende bebouwing en zorgen voor een zachte recreatieve verbinding tussen de grote groengebieden. Een belangrijk aspect van de groene buitengordel is dan ook de toegankelijkheid ervan.
  
- Ruimtelijke ondersteuning van integraal waterbeheer  
Specifiek wordt ten aanzien van de verschillende sectoren maximale aandacht gevraagd voor een gericht integraal waterbeleid. Dit aspect gaat uiteraard verder dan de open ruimte en overstijgt de verschillende deelstructuren. Algemene waterbeheersing betekent ondermeer:
  - Het nastreven van maximale infiltratie van hemelwater, door het vermijden van grootschalige monoliete verhardingen bij alle vergunningen (zowel voor woningen, als voor bedrijven, parkings, verkeers- en recreatieve infrastructuur, ...);
  - Het vrijwaren van de beekvalleien en risicozones voor overstroming van bebouwing;

- Het aanpassen van het bestaande beken- en grachtensysteem (herstel natuurlijke loop en bedding,...);
- Het voorzien van overstromingsbekkens (cfr. wachtbekken Kerkebeek);
- Het voorzien van plaatselijke en kleinschalige waterzuivering;
- Opvolgen van de resultaten van de DuLo (= duurzaam lokaal) waterplannen

Onder de acties met betrekking tot de natuurlijke structuur vinden we terug dat deze gericht zijn op het vrijwaren, verbinden en bufferen van de grote gebieden met natuurwaarde.

Één van de doelstellingen is (6.) het uitbreiden van het bosareaal door middel van de opmaak van een GRUP voor de onbebouwde beboste gronden in woonparkgebied die in aanmerking komen voor een groene herbestemming



Gewenste open ruimtestructuur (bron: GRS)

Voor de gewenste agrarische structuur zijn geen elementen van belang voor onderhavig RUP.

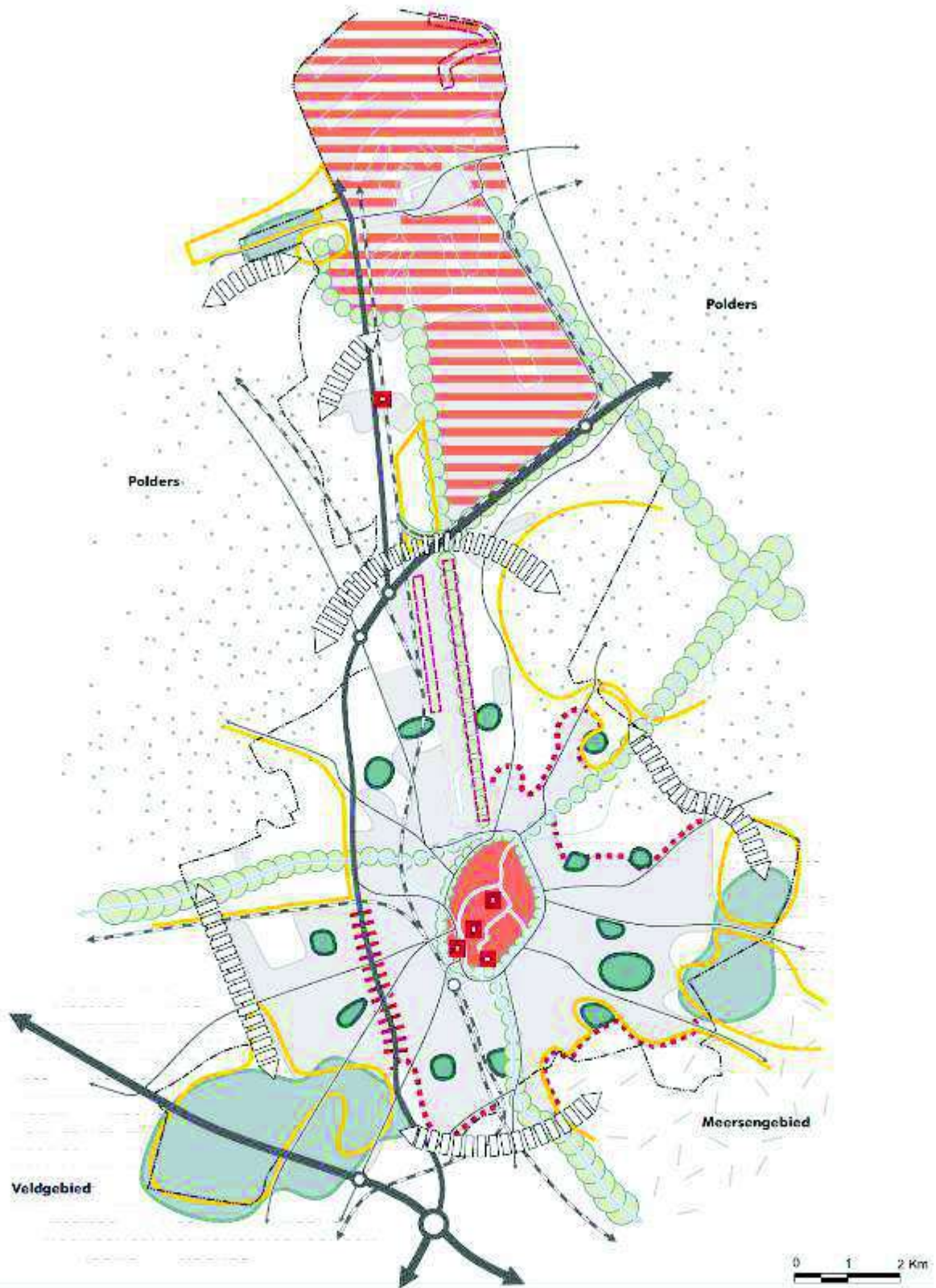
Voor de gewenste landschappelijke structuur zijn volgende elementen van belang voor onderhavig RUP:

○ **Beleidselementen**

Vier types van landschappen worden onderscheiden.

- Het stadslandschap met in de eerste plaats de historische binnenstad en daarrond de verstedelijkte rand. Dit stedelijk landschap wordt gestructureerd door de groene ring R30, de radiale kanalen en de binnenste groene gordel.
  - Buiten de binnenstad vormen parken, kasteeldomeinen en recreatiegebieden zachte elementen in contrast met het versteende landschap. Het brengt kleur, rust en seizoensgevoel in de stad. Aanvullend aan de parken is de aanplanting van straatbomen de regel bij heraanleg van straten en pleinen. Op die manier kunnen ook linken gelegd worden tussen de verschillende, meestal geïsoleerde groenelementen in de stadsrand.
- Het buitengebiedlandschap met de verschillende traditionele landschappen (strand en duinen, het open polderlandschap met Lissewege en Dudzele als pittoreske dorpen in het noorden, het meersengebied in het oosten en de zandige bosrand met beekvalleien in het zuiden). De relictzones vormen de basis van dit landschap.
  - Het behoud van de open ruimte (ook en vooral omwille van en voor landbouw en natuur) is een maximaal te realiseren doelstelling ook binnen de gewenste landschappelijke structuur, dit betekent:
    - herstel van landschappelijke elementen die het karakter van de open ruimte uitmaken;
    - een herwaardering van de open ruimte in het stedenbouwkundig beleid door niet-bebouwde gebieden te onttrekken aan speculatieve verstedelijkingsdruk (zie gewenste nederzettingsstructuur).
  - Het beleid zal voorkomen dat verstedelijkte gebieden verder aan elkaar groeien tot ongestructureerde gebieden:
    - tussen Sint-Andries en Varsenare, tussen Sint-Michiels en Loppem, tussen Assebroek en Oedelem, tussen Sint-Kruis en Vijvekapelle, tussen Koolkerke en Damme door het maximaal behoud van de groene gordel rond Brugge.





- Buiten, park en dúnen
- Openbaar groen, park en recreatiegebieden
- Grote historische kerngebieden
- Historisch stedelijk landschap de veldrijfpoed
- Maximaal open te houden gebiedslandschap
- Open te houden meersengebied
- Aankomst van traditionele landschappen

- Monumentale huizen en bomen
- Hoofdweg of de veldrijfpoed
- Wandelen van de N. L. gebieden met historische architectuur
- Behoud open ruimte
- Lijnstructuur als groenzone
- Windmeent
- Groenwagende ter dood: respect in natuur en landschap

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan  
**BRUGGE**

Opdrachtgever: Stadsbestuur van Brugge

KAART 10

SumResearch

**GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE  
STRUCTUUR**

April 2016

84 | 85

Gewenste landschappelijke structuur van Brugge (bron: GRS)

Voor de gewenste toeristisch-recreatieve en culturele structuur zijn geen elementen van belang voor onderhavig RUP.

#### 5.3.5. Gewenste ruimtelijke structuur van Sint-Kruis

Kenmerkend voor Sint-Kruis zijn de talrijke kasteelparken en groenzones. De groenzones binnen of aansluitend bij het woongebied vervullen een belangrijke recreatieve functie. Zo worden het bosje aan de Beukenlaan in de Malewijk en het Veltembos naar voren geschoven als speelzone. De aanliggende openruimte is bij het Veltembos te integreren. Voor het kasteelpark Rooigem is recentelijk een BPA 136 Domein Rooigem goedgekeurd om de groenzone als overgang tussen het woonpark (Bisschopsdreef) en de open ruimte te behouden en de bestaande recreatieve voorzieningen te bestendigen.



	Gez. / landbouw / openbare ruimte		Uitbouw gebied op grond van openbare ruimte		Landweg
	Overheidsgebouwen / openbare ruimte		Uitbouw gebied op grond van openbare ruimte		Spoorweg
	Recreatie / openbare ruimte		Uitbouw gebied op grond van openbare ruimte		Industrieel gebied / openbare ruimte
	Recreatie / openbare ruimte		Uitbouw gebied op grond van openbare ruimte		Openbaar vervoer
	Recreatie / openbare ruimte		Uitbouw gebied op grond van openbare ruimte		Openbaar vervoer
	Recreatie / openbare ruimte		Uitbouw gebied op grond van openbare ruimte		Openbaar vervoer
	Recreatie / openbare ruimte		Uitbouw gebied op grond van openbare ruimte		Openbaar vervoer
	Recreatie / openbare ruimte		Uitbouw gebied op grond van openbare ruimte		Openbaar vervoer
	Recreatie / openbare ruimte		Uitbouw gebied op grond van openbare ruimte		Openbaar vervoer
	Recreatie / openbare ruimte		Uitbouw gebied op grond van openbare ruimte		Openbaar vervoer

**Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan BRUGGE**  
 Gedragsplan - Stadsbestuur van Brugge  
 VANT 14  
**GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR SINT-KRUIS - ASSEBOEK**  
 April 2014

Gewenste ruimtelijke structuur van de oostelijke vleugel (bron: GRS)

### 5.3.1. Gewenste ruimtelijke structuur van Sint-Michiels

Kenmerkend voor Sint-Michiels zijn de talrijke groenzones. In het parkgebied van de Rode Poort en het Speelhof wordt een speelzone aangeduid. Het bosgebied van Tillegem-Beisbroek-Tudor wordt verder uitgebouwd tot een omvangrijk zuidelijk stadsrandbos. In het Tillegembos wordt een speelzone geïntegreerd.

### 5.3.1. Gewenste ruimtelijke structuur van Sint-Andries

Een ander belangrijk beleidselement voor Sint-Andries is het openhouden van de smalle openruimtecorridor tussen Sint-Andries en Varsenare. Hiertoe is een strikt openruimtebeleid ter hoogte van het parklandschap Messem-Foreest noodzakelijk, met grondgebonden landbouw als landschappelijke drager.





Gewenste ruimtelijke structuur van de westelijke vleugel (bron: GRS)



## 6. Andere relevante (beleids)plannen

Er zijn verschillende (beleids)plannen die de gewenste doelstellingen en de visie van die wordt vooropgesteld binnen het RUP ondersteunen en onderschrijven. De relevante plannen worden in dit hoofdstuk aangehaald en verduidelijkt.

Vele beleidsplannen komen niet in aanmerking gezien de specificiteit en plangebied van het RUP.

### 6.1. Het Brugse Beleidsprogramma 2019-2024

In negentien hoofdstukken en vijfhonderdvijftien beleidspunten zet de stad de grote beleidslijnen uit waar in Brugge mee aan de slag moet worden gegaan. Bij de opmaak van het Brugs beleidsprogramma 2019-2024 werd inspiratie gezocht bij de Global Goals for Sustainable Development, de zeventien doelen die de Verenigde Naties hebben geformuleerd voor een meer eerlijke en duurzame wereld. Met deze doelen wordt meer samenhang aan diverse inspanningen voor sociale, economische en ecologische duurzaamheid gegeven. De Global Goals bieden een sterk en integraal raamwerk voor het dagelijks werk, met een positieve blik op de toekomst.

Hieronder worden de relevante beleidspunten opgesomd voor het RUP woonparken.

265. Met de juiste ruimtelijke beleidskeuzes bereiden we ons voor op een duurzame en klimaatneutrale toekomst.

266. We voeren een strategisch ruimtelijk beleid. We maken een open ruimtebeleidsplan op voor het volledige grondgebied (exclusief de binnenstad).

267. We maken een parken- en bossenplan op en vrijwaren de open ruimte in het buitengebied. We realiseren nieuwe openbare parken. We onderzoeken waar een extra stadsbos kan worden gerealiseerd.

268. Hernieuwbare energie, energie-efficiëntie en klimaatadaptatieve maatregelen worden geïntegreerd in de ruimtelijke ordening.

### 6.2. Mobiliteitsplan

Er werd een eerste mobiliteitsplan conform verklaard in april 2001. In dit beleidsplan stonden alle beleidsopties aangegeven met betrekking tot mobiliteit in al haar geledingen in Brugge. Dit plan was dan ook de basis van het mobiliteitsbeleid.

Het beleidsplan werd in functie van de zogenaamde "Sneltoets" in 2008 geactualiseerd. De geactualiseerde versie van het beleidsplan van het mobiliteitsplan werd conform verklaard dd.23/01/2009 en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen dd. 06/03/2009. Vervolgens werden in 2011 de maatregelen geëvalueerd die op 15 oktober 2008 werden ingevoerd, alsook de doorstroming van het verkeer op de grote verkeersassen. In 2015 werd het volledige mobiliteitsplan herzien.

Gelet op het specifiek plangebied van het RUP, met enkel woonparken, zullen niet veel elementen kunnen worden meegenomen uit het Mobiliteitsplan. In se gaat het altijd om het fietsroutenetwerk dat kan worden verfijnt. Enkele wegen binnen de woonparken worden opgenomen.

Elementen zoals het openbaar vervoer, goederenvervoer, parkeerbeleid en inrichting van de wegen zijn niet aan de orde.

Bij verdere groei van de deelgemeente, Sint-Kruis gaat een bijzondere aandacht naar de omgeving. De waardevolle open ruimten dienen open gehouden te worden. In deze gebieden wordt een verdichtingsstrategie toegepast. Deze verdichtingsstrategie wordt meegenomen in alle RUP's.

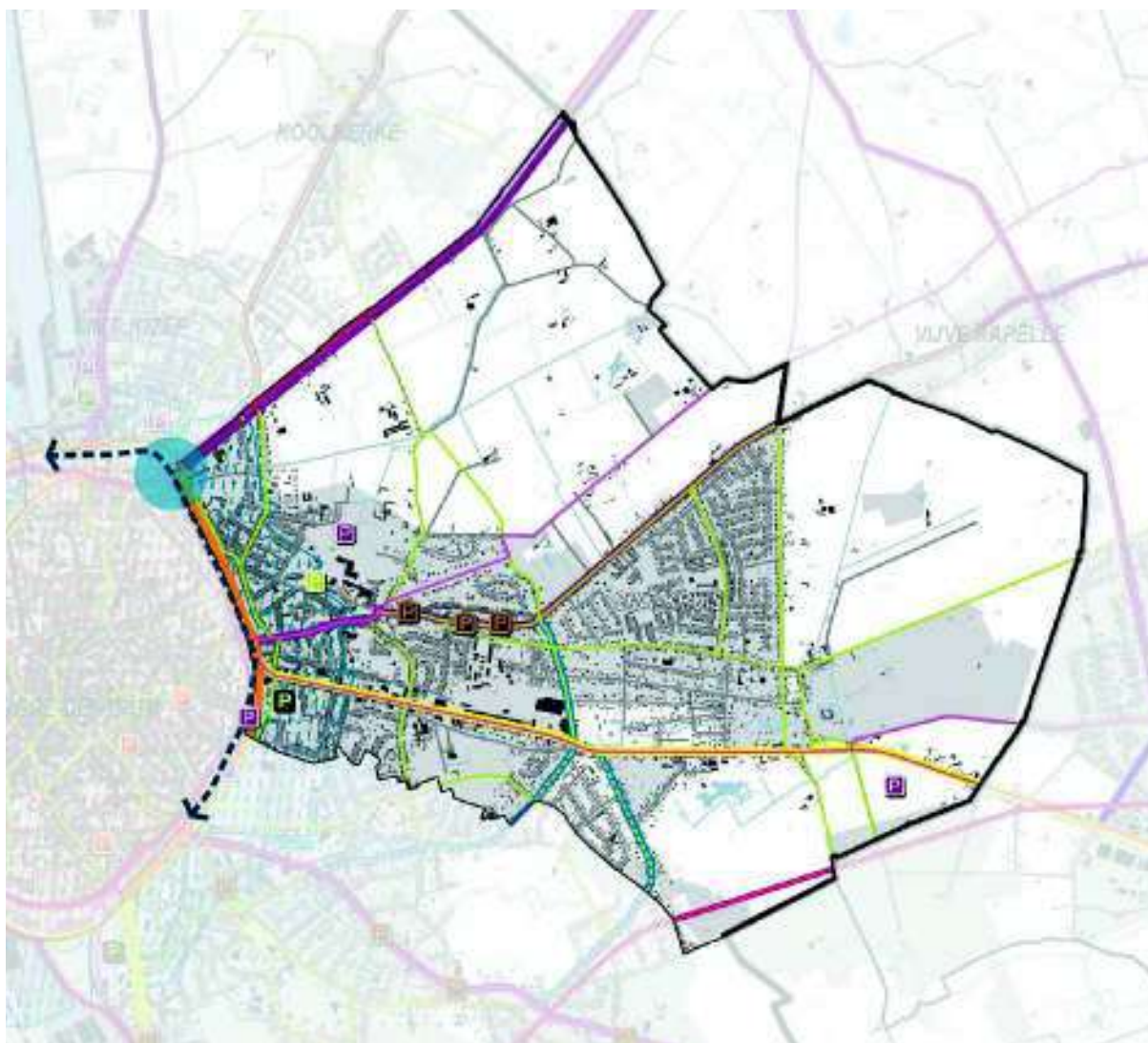
## Fietsroutenetwerk

Volgende assen zijn onderdeel van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF).

- o Maalse Steenweg (N9);
- o Moerkerse Steenweg – Polderstraat – Bisschopsdreef – Gemenewideweg – Noord – Aardenburgseweg .

Volgende wegen of delen van wegen zijn lokale fietsroutes. De fietsvoorzieningen langs assen aangeduid met “\*” zijn prioritair te optimaliseren.

- o Altebijstraat/Prins Albertstraat / Dampoortstraat;
- o Karel Van Manderstraat ;
- o Fortuinstraat/Schaakstraat/Polderstraat\* Schaakstraat deels te optimaliseren;
- o Moerkerkse Steenweg ;
- o Brierversweg\* (deels te optimaliseren) ;
- o Doornhut Gemenewideweg - Noord\* (Gemenewideweg - Noord te optimaliseren);
- o Malehoeklaan Verbinding Paalbos – Collegestraat ;
- o Pijpeweg;
- o Lodewijk Van Maelestraat/Brierversweg ;
- o Holleweg ;
- o Margareta Van Vlaanderenstraat ;
- o Engelendalelaan\*;
- o Vossensteert\* .



Mobiliteitsplan Brugge – Beleidsplan – Uitwerking per deelgemeente: Sint – Kruis

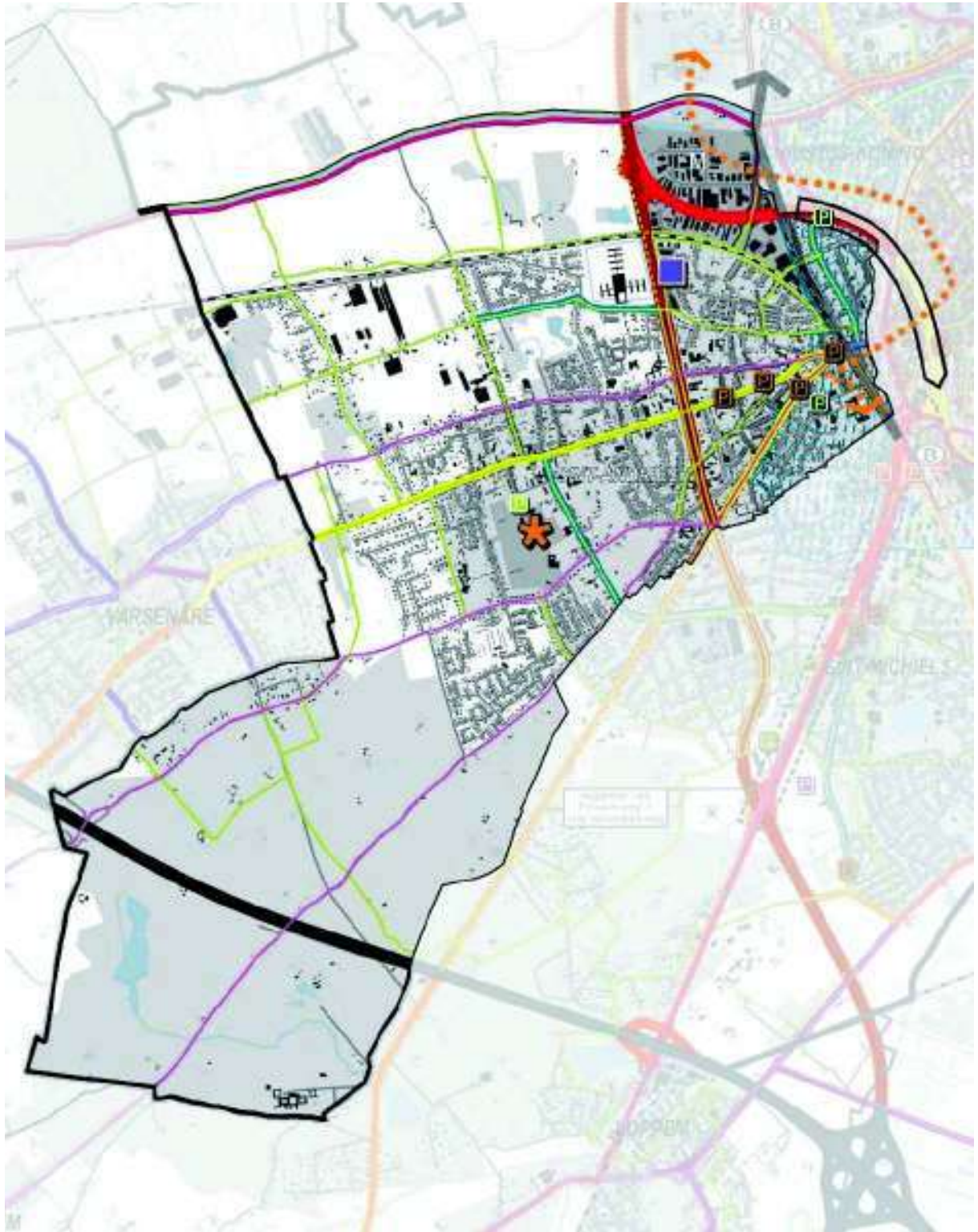
Bij verdere groei van de deelgemeente Sint-Andries gaat een bijzondere aandacht naar de omgeving. De waardevolle open ruimten dienen open gehouden te worden. In deze gebieden wordt een verdichtingsstrategie toegepast. Deze verdichtingsstrategie wordt meegenomen in alle RUP's.

Volgende assen zijn onderdeel van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF):

- o Zandstraat ;
- o Diksmuidse Heerweg - Doornstraat – Torhoutse Steenweg (N32);
- o Stationslaan.

Volgende wegen of delen van wegen zijn lokale fietsroutes. De fietsvoorzieningen langs assen aangeduid met "\*" zijn prioritair te optimaliseren.

- o Waggelwater;
- o Vaartstraat ;
- o Jan Breydellaan ;
- o Dirk Martensstraat ;
- o Hoge Lane\* (deels te optimaliseren);
- o Peter Benoitlaan/Hogeweg ;
- o Legeweg ;
- o Gistelse Steenweg (N367) ;
- o N31 Expresweg ;
- o Diksmuidse Heerweg\* (deels te optimaliseren) ;
- o Bloemendalestraat ;
- o Grote Moerstraat ;
- o Koestraat\* (Deels te optimaliseren, tussen Pastoriestraat en N31);
- o Nieuwe Sint-Annadreef ;
- o Koning Leopold III – laan ;
- o Betferkerklaan ;
- o Zeeweg en parallel aan Zeeweg ;
- o Verbinding tussen Zeeweg en Doornstraat ten oosten van Zeeweg;
- o Verbinding tussen Zeeweg en Doornstraat ten westen van Zeeweg.



Mobiliteitsplan Brugge – Beleidsplan – Uitwerking per deelgemeente: Sint – Andries



Bij verdere groei van de deelgemeente Sint-Michiels gaat een bijzondere aandacht naar de omgeving. De waardevolle open ruimten dienen open gehouden te worden. In deze gebieden wordt een verdichtingsstrategie toegepast. Deze verdichtingsstrategie wordt meegenomen in alle RUP's. Plaatselijk, vooral in de nabije omgeving van de invalswegen, wordt een bepaalde mate van verdichting (o.a. door meergezinswoningbouw) nagestreefd.

De routes Abdijenroute – Steenbrugge – Vaartdijkstraat – station Brugge en het jaagpad kanaal vanuit Gent – Vaartdijkstraat – station Brugge worden voorgesteld om in te richten als fietssnelwegen. De verschillende tracés worden onderzocht door de provincie.

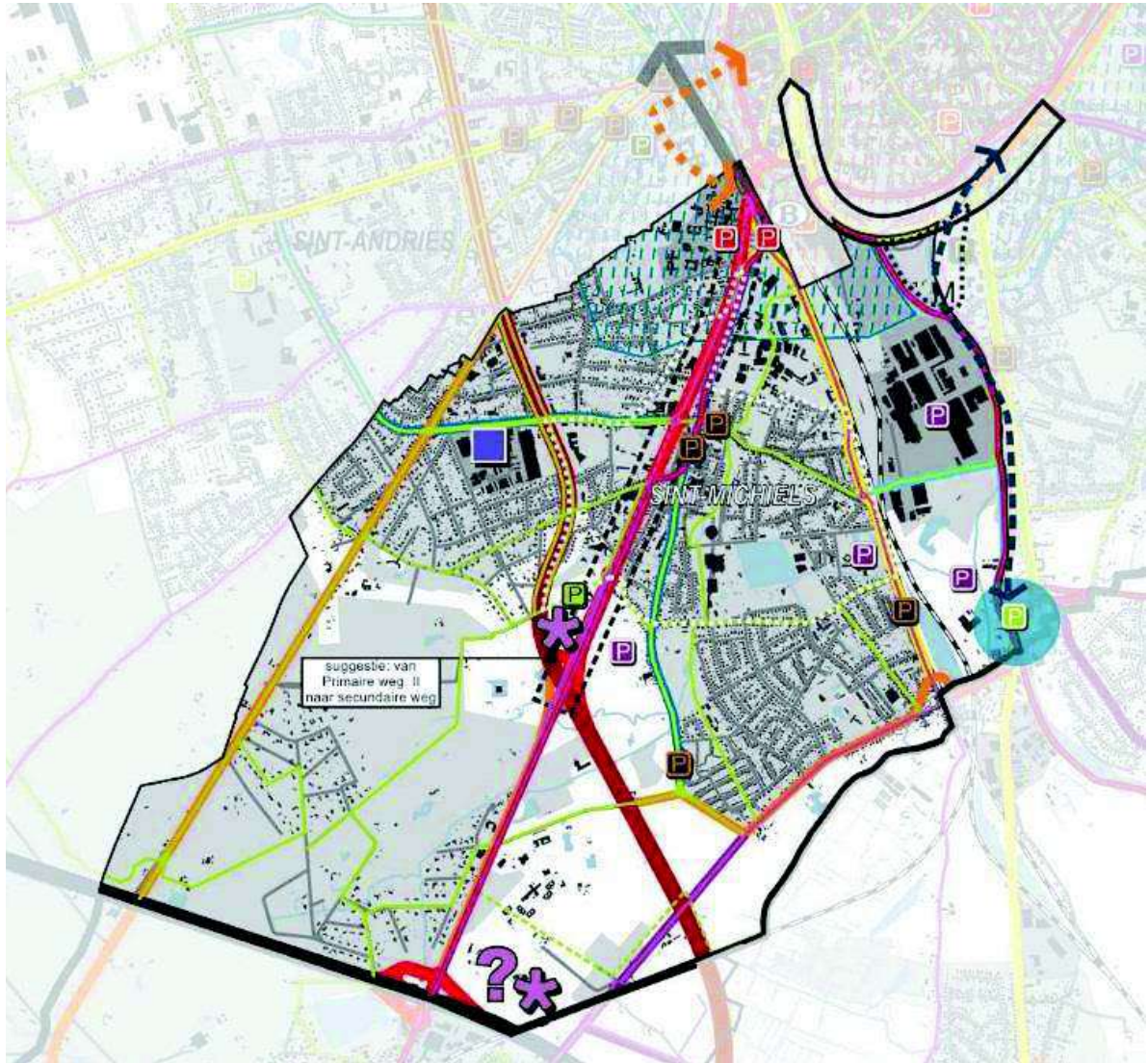
Volgende assen zijn onderdeel van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF)

- o Koning Albert I – laan (N397)\* (deels te optimaliseren) ;
- o Spoorwegstraat (N342);
- o Heidelbergstraat (N309) – Wulgenbroekstraat;
- o Lijsterbeekstraat\*.

De fietsinfrastructuur langs de Koning Albert I – laan (N397) (gedeeltelijk) en langs de Lijsterbeekstraat is prioritair te optimaliseren.

Volgende wegen of delen van wegen zijn lokale fietsroutes. De fietsvoorzieningen langs assen aangeduid met “\*” zijn prioritair te optimaliseren.

- o N31 Expressweg ;
- o Koning Leopold III – laan/ Koningin Astridlaan/ Dorpsstraat/Leiselestraat;
- o Rijselstraat ;
- o Wittemolenstraat ;
- o Tillegemstraat ;
- o Chartreuseweg/Pitsenbosdreef/Bosduifdreef/onze-Lieve-Vrouwedreef/Abelendreef/Lorkendreef/Sint-Andriesdreef/Platanendreef ;
- o Sint –Michielslaan ;
- o Stokveldelaan/verbinding Sint-Michielslaan;
- o Verbinding Sint-Michielslaan – Spoorwegstraat (N342);
- o Sint-Arnolduslaan ;
- o Wittemolenstraat/Domeindreef\*;
- o Ten Briele (gerealiseerd in 2015);
- o Jagerstraat/Sint-Michielsstraat\*;
- o Lokale verbinding tussen Koning Albert I – Laan (BFF) – Heidelbergstraat (BFF) (ten noorden van Stuivenberstraat) ;
- o Lokale verbinding tussen Heidelbergstraat (BFF) – Boudewijnlaan (BFF) (Oostkamp) via spoorlijn (grotendeels op grondgebied van Oostkamp) .



Mobiliteitsplan Brugge – Beleidsplan – Uitwerking per deelgemeente: Sint – Michiels



- ▬ Bovenlokale functionele fietsroute - te onderzoeken fietssnelweg
- ▬ Bovenlokale functionele fietsroute (aangepast)
- ▬ Bovenlokale functionele fietsroute (niet aangepast)
- ▬ Lokale functionele fietsroute (aangepast)
- ▬ Lokale functionele fietsroute (niet aangepast)
- Fietspoort tot de haven

Fietsroutenetwerk Brugge (bron: Mobiliteitsplan Brugge 2015)

### 6.3. Participatietraject naar een riviercontract voor de vallei van de Kerkebeek

In het verleden werd de vallei van de Kerkebeek al meermaals getroffen door overstromingen. De belangrijkste overstromingsperiodes van de laatste 20 jaar zijn deze van november 1998, december 2002, januari 2003, juli 2005 en juli 2007. Onder meer de woonwijk Tillegem in Sint-Michiels werd getroffen en de woonwijk Godelieve in Sint-Michiels werd bedreigt. De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) wenst om het stroomgebied van de Kerkebeek beter te beschermen tegen de huidige en de toekomstige overstromingsrisico's samen met de volgende partners: gemeentebestuur Zedelgem, stadsbestuur Brugge, provincie West-Vlaanderen, Vlaamse Milieumaatschappij, Vlaamse Landmaatschappij, Ruimte Vlaanderen, Departement Landbouw en Visserij, en Agentschap voor Natuur en Bos. alle partners scharen zich achter het 'riviercontract voor de vallei van de Kerkebeek.'

Vele rivieren in Vlaanderen zorgden in het verleden al voor overstromingen. Er is al heel wat gerealiseerd om wateroverlast te beperken, maar er zijn bijkomende inspanningen nodig van alle betrokken partijen. Zeker als we ons willen wapenen voor toekomstige uitdagingen zoals de klimaatverandering. Om het risico op overstromingen zo veel mogelijk te beperken, kiezen we voor duurzame oplossingen die aansluiten bij het watersysteem. Dit gebeurt volgens de principes van de meerlaagse waterveiligheid waarbij we zowel inzetten op het beschermen tegen kritieke overstromingen (protectie), op het voorkomen van schade door overstromingen (preventie), als op het voorspellen en waarschuwen voor overstromingen (paraatheid). Maar de waterbeheerder kan niet alleen de overstromingsproblematiek oplossen. Dat is een gedeelde verantwoordelijkheid, waarbij naast de waterbeheerder en ruimtelijke ordening ook de lokale overheid, de hulpdiensten, de verzekeringssector én de burger een verantwoordelijkheid dragen.

De vallei van de Kerkebeek maakt een deel uit van enkele deelgebieden van het plangebied van het RUP, zijnde het woonpark Koning Albert I-laan. Het is daarom belangrijk om de aandachtspunten uit het charter waar mogelijk mee te nemen of mogelijk te maken binnen het RUP. Zone 2, Tillegem komt overeen met het woonpark Koning Albert I-laan.



Aanduiding van de 7 zones van de Kerkebeekvallei (bron: VMM)



#### 6.4. klimaatplan

De Stad Brugge wil minstens 20% CO2 reductie, minstens 20% energiebesparing en minstens 20% hernieuwbare energie realiseren op haar grondgebied tegen 2020 (tov 2011).

De Stad Brugge wil minstens 50% CO2 reductie en 20% energiebesparing voor haar eigen patrimonium (incl. openbare verlichting).

Tegen 2050 wil de Stad Brugge klimaatneutraal zijn voor het ganse grondgebied.

Pijler 1: Meten en monitoren naar klimaatneutraliteit.

Pijler 2: Het stadspatrimonium wordt energie-efficiënter.

Pijler 3: Duurzame mobiliteit verhoogt de kwaliteit en de leefbaarheid van de Brugse binnenstad.

Pijler 4: Alle vergunningen, reglementen en subsidies ondergaan een klimaattoets.

Pijler 5: Stad Brugge initieert en ondersteunt klimaatbewust gedrag.

Pijler 6: Stad Brugge werkt samen met partners aan klimaatneutraliteit.

Pijler 7: Stad Brugge kiest maximaal voor hergebruik van materialen (sluiten van kringlopen).

Pijler 8: Brugge verhoogt haar veerkracht tegen de gevolgen van klimaatverandering door meer groen in de stad.

Vooraf onder deze laatste pijler zijn er enkele acties die een rol kunnen spelen binnen het RUP Woonparken.

60. Aanplanten van bossen (Groendienst)

Oordeelkundig aanplanten van minstens 2 ha bos per jaar, met als streefdoel 20 ha bos extra tegen 2020.

61. Duurzaam parkbeheer (Groendienst)

Ontwerpen van groenaanleg afstemmen op energie-arm onderhoud cfr. de beginselen van harmonisch parkbeheer.

62. Inventarisatie en planning (Groendienst)

Er wordt een inventaris gemaakt van het bestaande groen en het bomenbestand. Groen wordt een elementair deel van ruimtelijke planningsprocessen.

63. Ecologische voetafdruk onderhoud (Groendienst)

Evalueren en afwegen van bepaalde onderhoudshandelingen i.f.v de ecologische voetafdruk (verhakselen, regelmatig maaien,...)



## 6.5. Bruggen naar Morgen

In Brugge is het goed leven, wonen en werken, en dat willen we zo houden! In juni 2020 ondertekende de Stad Brugge het burgemeestersconvenant. Hiermee engageert Brugge zich om tegen 2030 de lokale uitstoot van CO<sub>2</sub> met de helft te verminderen. Tegen 2050 wil Brugge een klimaatneutrale stad zijn en géén netto CO<sub>2</sub> uitstoot meer hebben. Door deze uitstoot weg te werken kiezen we voor een kwalitatieve woon- leef- en werkomgeving, met gezonde lucht voor iedereen. Ondertussen passen we ook onze stad aan de nieuwe weersomstandigheden aan. Alleen zo worden we klimaatneutraal en klimaatrobuust.

Daartoe werd een klimaatplan opgemaakt n dat aantoont hoe de stad Brugge deze doelstelling denkt te kunnen realiseren en wie daarin betrokken moet worden.

Dit klimaatplan 2030 is het resultaat van een proces waar veel actoren bij betrokken waren en nog steeds zijn.

Voor de opmaak van het klimaatplan 2030 zijn we vertrokken van een wetenschappelijke analyse. Het expertenconsortium Brugge(n)bouwers werd onder de arm genomen om te onderzoeken waar de uitstoot van broeikasgassen zich situeert en welke maatregelen en acties.

Op basis van een grondige analyse en gesprekken met tal van betrokkenen, zowel interne stadsdiensten als externen, werd door de Bruggenbouwers een expertenrapport opgemaakt met daarin de belangrijkste uitdagingen voor de stad Brugge om tegen 2050 klimaatneutraal te zijn, met focus op 2030.

Op basis van dit expertenrapport werd een reeks klimaatgesprekken georganiseerd met heel wat belanghebbenden uit de Brugse regio.

Daarbij werd telkens gepolst naar de eigen prioriteiten en naar de mogelijkheden om bij te dragen tot de realisatie van de lokale klimaatdoelstellingen. Deze boeiende en zeer verrijkende gesprekken hebben het klimaatplan Brugge 2030 geïnspireerd tot concrete actie.

Binnen dit klimaatplan zijn de voorgestelde prioritaire keuzes opgemaakt volgens 7 resultaatgebieden. Deze resultaatgebieden beschouwen we als de 7 bruggen die ons zullen leiden naar een klimaatneutraal en klimaat Brugge tegen 2050. Ze vormen de weg voor 'Brugge Naar Morgen'. Deze bruggen zijn gebaseerd op een analyse van de lokale CO<sub>2</sub> uitstoot.

Per brug zijn telkens een aantal aangeven waarop deze Brug rust. Deze pijlers geven aan welk aspecten van het resultaatgebied aangepakt moeten worden. Per pijler wordt eerst de context beschreven, gevolgd door de na te streven doelen. Dit wordt telkens gevolgd door een lijst met acties waarmee de Stad haar bijdrage levert om deze doelen te bereiken.

De pijlers die relevant zijn voor het RUP worden aangeduid.

### Brug 1: Brugge verwarmt fossielvrij

- Pijler 1: De energievraag versneld doen dalen door de renovatiesnelheid te verhogen
- Pijler 2: Omschakelen naar fossielvrije verwarmingssystemen in gebouwen

### Brug 2: Brugge is een hernieuwbare elektriciteitsstad

- Pijler 3: Verder uitrollen van de productiecapaciteit windenergie
- Pijler 4: Opdrijven van de productiecapaciteit fotovoltaïsche zonnepanelen
- Pijler 5: Efficiënt en innovatief met elektriciteit

### Brug 3: Brugge verplaatst zich slim, fossielvrij en gezond

- Pijler 6: slim omgaan met de mobiliteitsvraag
- Pijler 7: verhogen van het aandeel fietsen, stappen en openbaar vervoer in de mobiliteitsmix
- Pijler 8: voertuigen worden fossielvrij en energie-efficiënt.

### Brug 4: Brugge onderneemt klimaatvriendelijk en circulair

- Pijler 9: Brugge uitbouwen als een circulaire stad
- Pijler 10: We werken aan klimaatvriendelijke en circulaire ondernemingen, bedrijventerreinen

### Brug 5: Brugge Smaakt

- Pijler 11: Lekker eten met minder klimaatimpact
- Pijler 12: Stimuleren, verduurzamen en verbinden van de lokale voedselproductie
- Pijler 13: Voedseloverschotten en voedselverlies omzetten in winst

### Brug 6: Brugge is klimaatrobuust

Deze Brug is het meest relevant. Naast een klimaatmitigatielukkig (het terugdringen van CO<sub>2</sub> en andere broeikasgassen) vereist het burgemeestersconvenant ook een aanpak met betrekking tot klimaatadaptatie: het aanpassen van onze stad aan de zich wijzigende (vaak extremere) weersomstandigheden. Dat het klimaat verandert staat vast. De gevolgen van die klimaatopwarming zijn vandaag al zichtbaar in de vorm van meer en intensere regenbuien, maar anderzijds ook het voorkomen van langere droogteperiodes en hittegolven. Door deze adaptatiemaatregelen deze extreme weersomstandigheden.

- Pijler 14: Via slimme ontharding, gerichte afkoppeling en bronmaatregelen creëren we een waterrobuuste stad.

Bij hevige of extreme regen is een vlotte afvoer van regenwater niet altijd gegarandeerd. Daarom is het belangrijk om water vast te houden of op een andere manier af te voeren, zodat het regenwater- en riolenstelsel niet overbelast raken. Dit doen we in hoofdzaak door in te zetten op ontharding (wegnemen van verharding) en beter waterbeheer, door bvb. het aanleggen van regenwaterputten, vertraagde afvoer en het creëren van zones waar regenwater traag in de grond kan infiltreren.

Het RUP speelt hier op in door de verhardings- en bezettingsgraad laag te houden ten opzichte van de perceelsoppervlakte.

- Pijler 15: Zorgen voor een aangename leefomgeving, een klimaatrobuuste landbouw en veerkrachtige natuur via groenblauwe maatregelen en netwerken

Deze Pijler gaat over het toepassen van het principe meer groen- en waterbeleving in en rond de stad. Dit is belangrijk om vooral de risico's van verhitting tegen te gaan. Langdurige periodes van warmte of hitte en droogte zullen van de stedelijke versteende omgeving hitte-eilanden maken. Dit brengt niet enkel de risico's naar leefbaarheid van fauna en flora met zich mee, maar ook een groot energievraag om onze woningen en gebouwen voldoende koel te houden. Om dit verhittingsrisico zo laag mogelijk te houden zijn er natuurgebaseerde oplossingen, ondermeer door het versterken van de groene buffers (bomen, struiken, gevelbegroeiing, ...).

Brugge heeft met haar natuurlijk groen/blauwe dooradering een belangrijke troef en voorsprong op andere steden. Deze troeven moeten we verder versterken door deze groenblauwe structuren te onderhouden, versterken en verder uit te bouwen.

Het RUP woonparken zet in op het behoud en versterken van de groene structuren. Ook waar water aanwezig is wordt bijkomende aandacht gevestigd aan dit gegeven.

- Pijler 16: Samen met Bruggelingen en partners bouwen aan een klimaatrobuuste stad

De Covid-pandemie zorgt ervoor dat stedelingen wereldwijd anders naar hun stad en vooral hun wijk gaan kijken. Het belang van publieke ruimte, publiek groen en lokale sociale weefsels werd in geen tijd aanzienlijk opgewaardeerd, maar de crisis heeft ook het debat van lokale veerkracht en voorzieningen weer centraal gesteld. In 2016 maakte Brugge al een plan op met ruimtelijke toekomstbeelden, waarvan één werd ingevuld als “veerkrachtige stad: ruimte om te stromen met focus op hoe voorzien kan worden in ‘het spel tussen stad en land meer vormgeven vanuit watersystemen, open ruimte, productieve landschappen en energieproductie.

Al geruime tijd in opmars is het belang van nabijheid, de mogelijkheid om op loopafstand van huis zowat alle basisvoorzieningen te kunnen vinden. Pijler 16 wil op deze visie inhaken door het klimaatadaptatieverhaal open te trekken naar een breder verhaal rond veerkracht, nabijheid en sociale verbondenheid en dit op basis van het principe bottom-up mee nadenken over hoe een gezonde en leefbare stad die om kan met klimaatschokken er kan uitzien”: Een “klimaatbestendige stad”: hoe ontwerp of transformeer je de gebouwde omgeving zo dat toekomstige weersextremen geen bedreiging vormen? Het antwoord ligt in het opstarten van een concreet warmte- en regenwatermanagement met alle betrokkenen. Het vraagt van overheden en betrokken stakeholders om op een andere manier met de visie over invulling van openbare ruimte om te gaan. Woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars en architecten kunnen allen bijdragen en anticiperen door klimaatrobuust te gaan bouwen. Maar ook burgers kunnen anders leren omgaan met de klimaatveranderingen door het plaatsen van een groendak, meer aandacht te hebben voor groen in hun tuin en door het plaatsen van hemelwaterputten als tijdelijke waterberging.

Door de focus te leggen op een wijkgerichte aanpak willen we Bruggelingen en onze partners uitdagen om in hun eigen directe woonomgeving met klimaatadaptatieve maatregelen aan de slag te gaan en waar mogelijk de link te leggen met de ambities in de andere ‘Bruggen’.

#### Brug 7: Brugge organiseert zich op een klimaatneutrale toekomst voor iedereen

- Pijler 17: Samen de klimaattransitie betaalbaar houden voor iedereen
- Pijler 18: Meten van en communiceren over de realisaties van het klimaatplan 2030
- Pijler 19: Een stadsbrede aanpak van de Brugse klimaatdoelstellingen
- Pijler 20: externe partners verbinden voor de realisatie van de Brugse klimaatdoelen

## 6.6. Landinrichtingsproject Vlaamse Landmaatschappij (VLM)

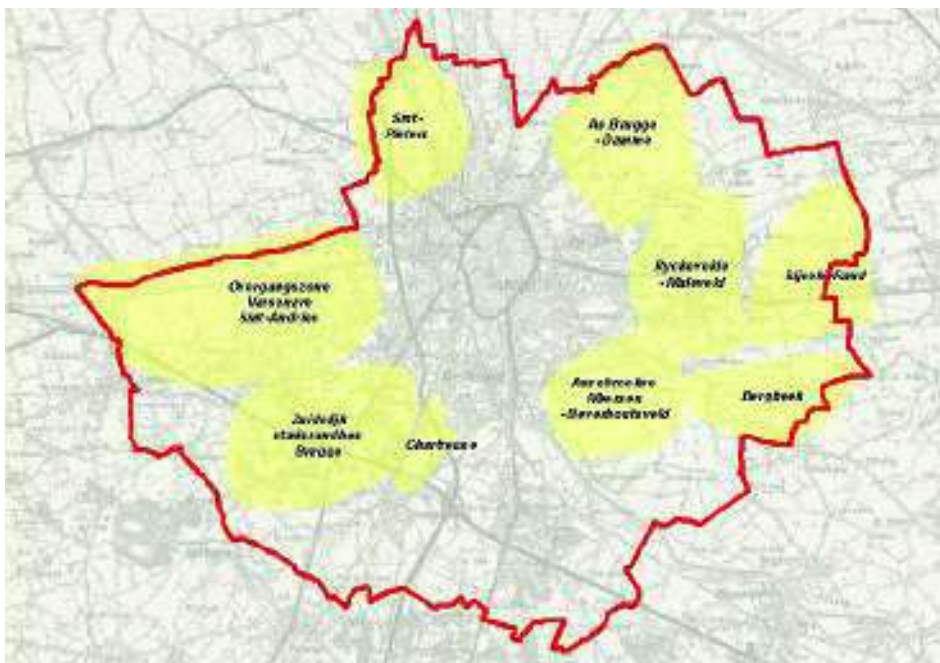
In 1999 kreeg de VLM van de minister de opdracht een voorstudie op te maken voor het landinrichtingsproject Brugse Veldzone. Het project Brugse Veldzone werd opgesplitst in twee delen, nl. Veldgebied Brugge en Landbouwgebied Torhout-Wingene-Tielt. Er zijn 4 inrichtingsprojecten: Randstedelijk gebied Brugge, Mobiliteitsas Gent-Brugge - Zeebrugge, Veldgebied Jabbeke-Wingene, Bulskampveld.

Het regionaalstedelijk gebied Brugge kenmerkt zich op vele plaatsen door een vrij abrupte overgang tussen zuiver stedelijke functies (wonen, werken) en zuivere buitengebiedsfuncties (natuur, landbouw, bos). Hierdoor is de grens tussen stad en platteland ook heel duidelijk zichtbaar. De landschappelijke eigenheid van de open ruimte rondom het stedelijk gebied Brugge wordt dan ook erkend als belangrijk voor het functioneren van het stedelijk gebied. Het behoud van het landschappelijk karakter houdt in dat het huidig gebruik bestendig en/of versterkt wordt.

In het afbakeningsproces voor het stedelijk gebied wordt dan ook zeer omzichtig omgesprongen met het aansnijden van deze open ruimte voor stedelijke functies. Het is voor die gebieden waar wel gekozen wordt om de open ruimte aan te snijden in functie van stedelijke ontwikkelingen (Chartreusegebied, Sint-Pietersplas en omgeving, haven Zeebrugge) heel belangrijk dat dit met uiterste zorg en aandacht voor de open ruimte gebeurt.

De randstedelijke open ruimte is niet alleen landschappelijk belangrijk, maar heeft ook een recreatieve functie voor de inwoners van het stedelijk gebied: ze kunnen wandelen en fietsen in de randstedelijke bos- en natuurgebieden en in de randstedelijke landbouwgebieden. Deze "kralen" zouden landschappelijk én recreatief dienen verbonden te worden tot een echte "ketting". Dit wordt verwoord in het concept "groene gordel", zoals opgenomen in het structuurplan van de stad Brugge en de ruimtelijke visie voor het regionaalstedelijk gebied Brugge.

Er zijn drie relevante zones binnen het inrichtingsproject "Randstedelijk gebied Brugge", de overgangszone Varsenare – Sint-Andries, het Zuidelijk Stadsrandbos Brugge en Ryckevelde – Maleveld.



Voor het stedelijk gebied Brugge is ook de ontwikkeling van een stadsrandbos Ryckevelde-Maleveld voorzien. In tegenstelling tot het zuidelijk stadsrandbos is hier nog nood aan uitbreiding van het bosareaal en dient ook de onthaal- en recreatieve infrastructuur nog ontwikkeld te worden. Onderhandelingen met private eigenaars zullen nodig zijn. Er zal ook overleg nodig zijn met het

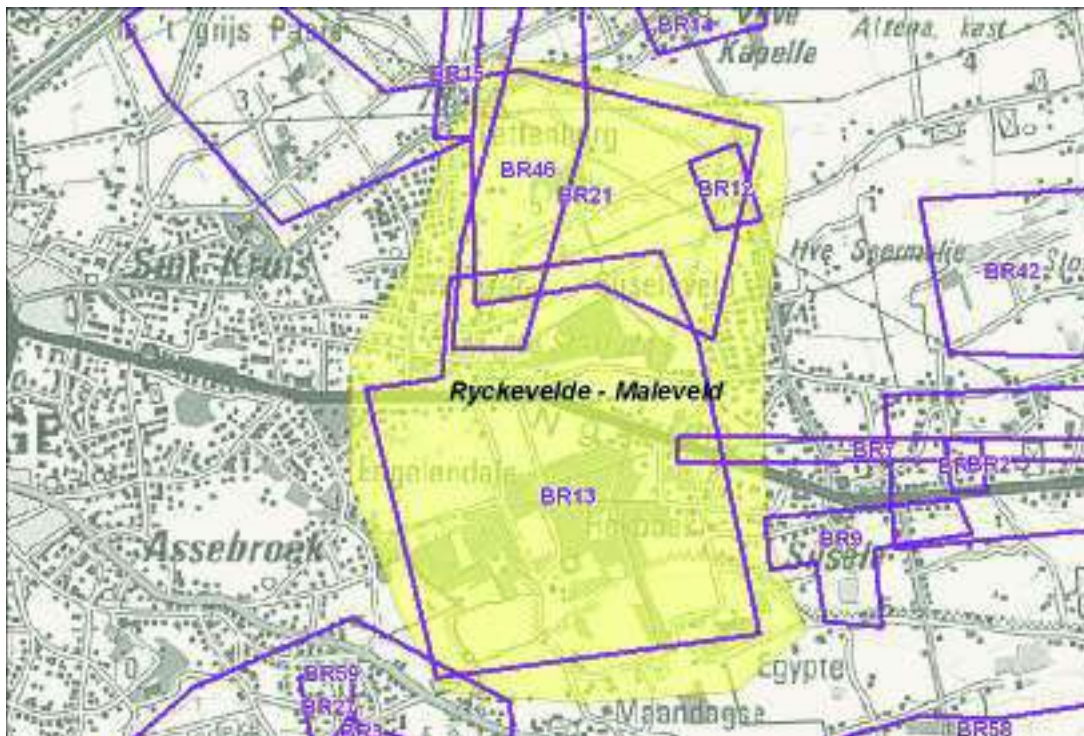
Ministerie van Landsverdediging, dat in dit gebied een trainingscentrum heeft dat een sterke druk legt op het ecologisch functioneren van het gebied.

In het Maleveld zelf is er niet direct nood aan grootschalige bosuitbreiding.

Landschappelijke opwaardering van het gebied door het herstel van het drevenpatroon is wel nodig, rekening houdend met het landbouwgebruik. Aan de rand van het Maleveld plant de stad Damme de aanleg van een nieuw kerkhof, waarbij rekening kan gehouden worden met de landschappelijke eigenheid van het gebied en met de medegebruiksmogelijkheden. Het gebied Maleveld staat onder verstedelijkingsdruk (rand Sijsele, rand Male, voetbalterreinen Male, recreatief medegebruik).

Landinrichting kan in dit gebied instaan voor:

- begeleiding van de inrichting en de uitbreiding van het stadsrandbos Ryckelvele (padeninfrastructuur, onthaalinfrastructuur, speelmogelijkheden, uitbreiding bos);
- inrichting van de omgeving van het stadsrandbos met specifieke aandacht voor landschappelijke opwaardering en medegebruik (Maandagse, Maleveld, Doolhof).
- Inrichting Maleleie als ecologische en recreatieve verbindingsas Male-Damme.



Inrichtingsplan "Ryckelvele – Maleveld"

Deze omgeving is enerzijds een overgangszone tussen de polder en de zandstreek en anderzijds een overgangszone tussen stedelijk gebied en landelijk gebied.

Deze overgangszone staat sterk onder verstedelijkingsdruk (het dichtslibben van Varsenare – Sint-Andries, sluipverkeer, ...). Een kwalitatief ingerichte deel van de groene gordel (verbinding kanaal Brugge-Oostende met zuidelijk stadsrandbos Brugge) ontbreekt.

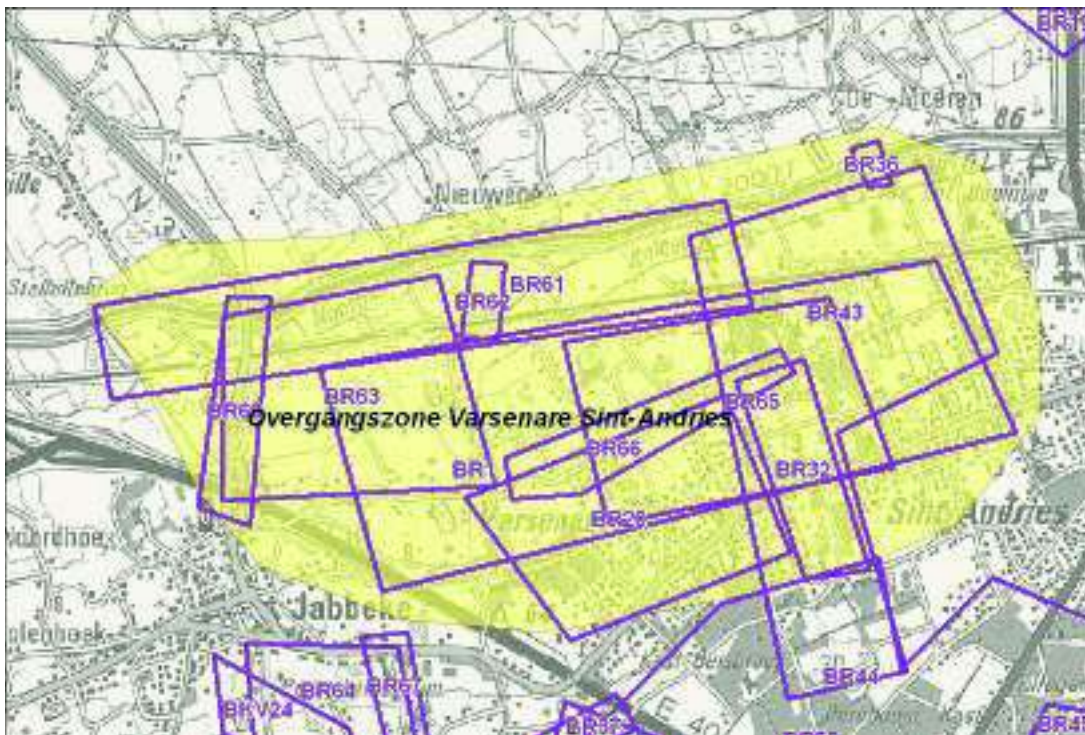
In de overgangszone Polder-Zandstreek hebben zich verschillende glastuinbouwbedrijven gevestigd en binnen de ruimtelijke visies van zowel Jabbeke als Brugge wordt deze zone daar ook deels voor bestemd. Het inrichten van dit gebied voor intensieve vormen van landbouw (voornamelijk glastuinbouw) en het landschappelijk integreren hiervan is een belangrijk uitdaging voor het gebied.



In het poldergedeelte van het gebied bevinden zich waardevolle gras- en hooilandcomplexen (omgeving Kwetshage). Het behoud en het versterken van deze complexen is een doelstelling voor dit gebied. Deze graslandcomplexen zijn ook aangeduid als een zone voor de realisatie van de natuurcompensaties voor de ontwikkeling van de haven van Zeebrugge.

Het project kan zich focussen op:

- het behoud en de versterking van de landschappelijke eigenheid van het gebied;
- de inrichting van zones voor intensieve tuinbouw (glastuinbouw);
- watervoorziening voor de intensieve tuinbouw;
- de aanpak van sluipverkeer tussen Jabbeke en Brugge;
- de realisatie van het stuk groene gordel tussen kanaal Gent-Brugge en zuidelijk stadsrandbos Brugge;
- visievorming over de inrichting en het beheer van Kwetshage
- zoeken naar oplossingen voor de disfunctionele infrastructuur in Kwetshage (“spookbruggen”).



Inrichtingsplan “Overgangszone Varsenare – Sint-Andries”

Het zuidelijk stadsrandbos Brugge bestaat uit een viertal kernen verdeeld door enerzijds de E40 en anderzijds de N32 (Torhoutsesteenweg):

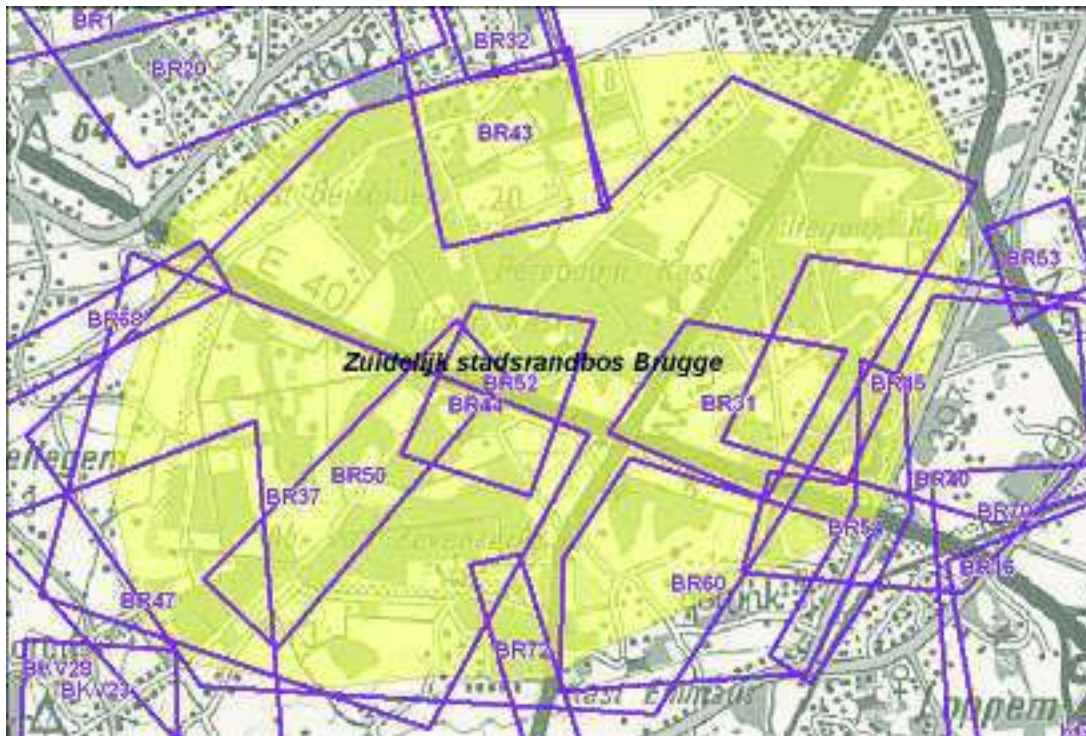
- het complex Tillegem (vnl. beheerd door de Provincie West-Vlaanderen);
- het complex Beisbroek-Tudor-Chartreuzerinnenbos (vnl. beheerd door de stad Brugge);
- het complex Zevenkerke (vnl. privaat beheer);
- het kastelencomplex Bethanie-Lisbona-Emmaüs (vnl. privaat beheer).

In het gebied zijn ook verschillende woonparken aanwezig. In het gebied zijn verschillende kastelen met bijhorende kasteelparken aanwezig.

Om dit gebied als een goed functionerend stadsrandbos in te richten is er nood aan:

- specifieke inrichting voor recreatie (onthaalinfrastuctuur, speelinfrastuctuur, paden,...);

- opheffen van de barrièrewerking van woonparken, E40 en N32, en dit zowel voor het recreatief als het ecologisch functioneren;
- aanpak van de problematiek van sluipverkeer (verkeersarm of verkeersvrij maken van een aantal wegen);
- bosuitbreiding (Tillegem, Chartreuserinnenbos);
- landschappelijke inrichting van kasteelparken en kenmerkende parkstructuren (vb. dreven) met aandacht voor de verweving van het bouwkundig met het landschappelijk erfgoed;
- beter ecologisch functioneren van waterlopen (waterzuivering in woonparken, ecologisch inrichten van waterlopen);
- behoud van landbouw in dit gebied.



Inrichtingsplan "Zuidelijk stadsrandbos Brugge"

#### 6.7. Grondwaterwingebieden en beschermingszones:



Waterwingebieden zijn de zones waarin de watermaatschappijen grondwater oppompen voor de productie van drinkwater. Uiteraard gelden hier strengere regels dan elders. Het is immers van cruciaal belang dat de kwaliteit van het grondwater in deze zones verzekerd blijft. Deze beschermde gebieden zijn ook duidelijk afgebakend: blauwe verkeersborden met watergolven en de vermelding 'beschermingszone drinkwater' staan aan het begin en aan het einde van deze zone.

Binnen het RUP woonpark vinden we het waterwinningsgebied Snellegem terug. Deze omvat het woonpark Doornstraat, Koning Albert I-laan en Tillegem.

Rond elk waterwingebied zijn er drie beschermingszones:

- Zone 1 of de 24-urezone. Dit is de zone waarbinnen het water de putten van het waterwingebied binnen de 24 uur kan bereiken.



- Zone 2 of bacteriologische zone. Het water in deze zone kan in minder dan 60 dagen de putten van het waterwingebied bereiken. Deze zone strekt zich uit tot maximaal 300 meter rond het waterwingebied.
- Zone 3 of de chemische zone. Deze zone bevat het voedingsgebied van de grondwaterwinning. Deze zone strekt zich uit tot maximaal 2 kilometer rond het waterwingebied.

In alle drie deze zones gelden strenge regels over wat wel en niet mag. Uiteraard geldt dat, hoe dicht je bij de waterwinningszone bent, hoe voorzichtiger je moet zijn. De drie eerder genoemde woonparken maken deel uit van de zone 3 van het waterwinningsgebied Snellegem.

In het waterwinningsgebied in het natuurreservaat van Snellegem groeit ook rode dophei, een heel zeldzaam plantje in Vlaanderen. Hierdoor maken enkele van de percelen zelfs deel uit van het grote Natura 2000-netwerk, een Europees project dat de biodiversiteit in alle lidstaten stimuleert.'



Bron: Databank Ondergrond Vlaanderen

## 7. Juridisch bestaande toestand

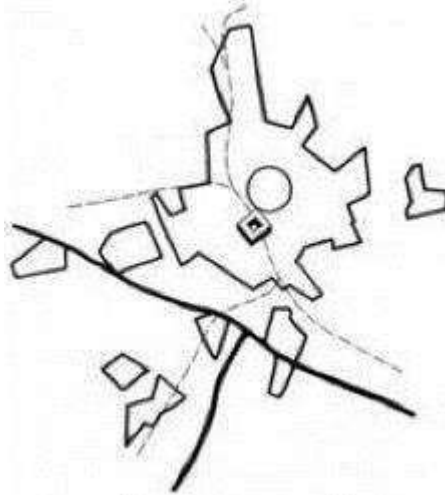
### 7.1. Ligging t.o.v. gewestelijke en provinciale RUP's

#### 7.1.1. Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge

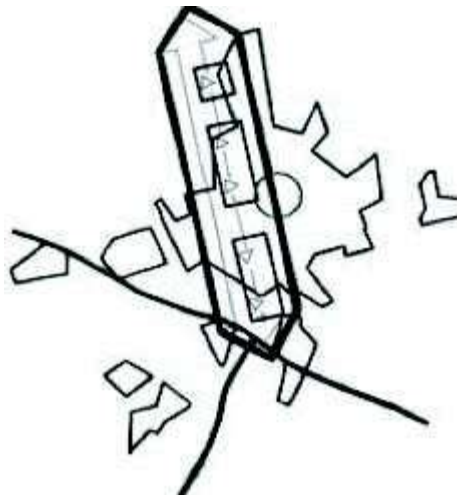
- Ruimtelijke concepten:

Voor de ruimtelijke concepten werd de bestaande ruimtelijke structuur als uitgangspunt genomen. Het geheel van concepten geeft de ontwikkelingsrichting voor het regionaalstedelijk gebied aan.

- Stationsomgeving als strategisch vervoers- en activiteitenknooppunt.



- De expresweg N31 als drager van verzorgende en economische activiteiten van regionaalstedelijk niveau.



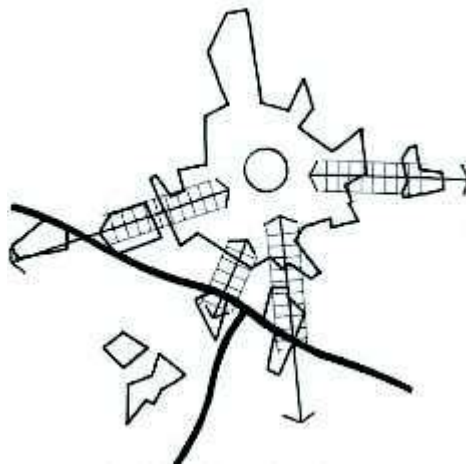
Bij locatie van nieuwe regionaal stedelijke ontwikkelingen zal de her in te richten N31 als drager van een kamstructuur met hoogdynamische activiteiten worden bestendigd en versterkt, waarbij een onderscheid dient gemaakt tussen drie deelgebieden die reeds in de bestaande structuur te onderscheiden zijn:

- Een noordelijk deel (tot aan de spoorweg Brugge – Oostende) van de kamstructuur met ontsluitingen naar grootschalige zones die functioneren op regionaalstedelijk niveau

- Een middendeel (tot aan de Koning Albert I-laan doorheen de stedelijke wijken, waarop naast de woonfunctie, hoofdzakelijk verzorgende functies en diensten van regionaalstedelijk niveau op de kamstructuur geënt zijn
- Een zuidelijk deel door groen en open gebied en met rechtstreekse aansluiting op het hoofdwegennet (A17 en E40).

De complementariteit tussen de stationsomgeving en de gebieden rond de N31 is bij een locatiekeuze een belangrijke focus omdat de pluspunten van elke van de omgevingen optimaal moeten kunnen benut worden. Bijkomende stedelijke activiteiten krijgen er enkel een plek als de nood aan een autogerichte locatie vereist is en als de ligging in de stationsomgeving als multi-modaal knooppunt geen meerwaarde zou bieden voor de stedelijke activiteit.

- Vier radiale invalswegen als structurerende elementen binnen het regionaalstedelijk gebied.

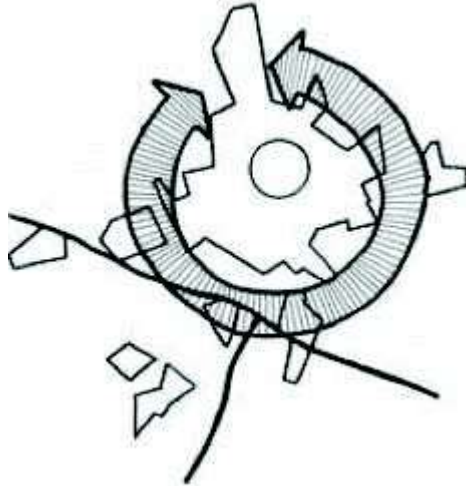


De radiale invalswegen vormen belangrijke infrastructures binnen de mobiliteitsstructuur op stedelijk niveau. Deze invalswegen die in de bestaande ruimtelijke structuur ook een activiteitenstructuur (Gistelse Steenweg, Maalse Steenweg, Baron Ruzettelaan-Brugsestraat en Koning Albert I-laan) vormen, worden als structurerend element verder versterkt in functie wonen en aanvullende activiteiten bij het wonen die het wijkniveau overstijgen.

Deze activiteitenstructuur zal de spil vormen van een duurzamer en – door de eenvoudige structuur – uitstekend leesbaar regionaalstedelijk mobiliteitsbeleid. Door ze verder te versterken met wonen en activiteiten aanvullend aan het wonen, wordt het optimaliseren van het openbaar vervoer en het fietsverkeer langs deze invalswegen nog zinvoller.

- Stadsring als structurerend element
- Groene gordel als aaneengesloten drager van open ruimte-activiteiten.



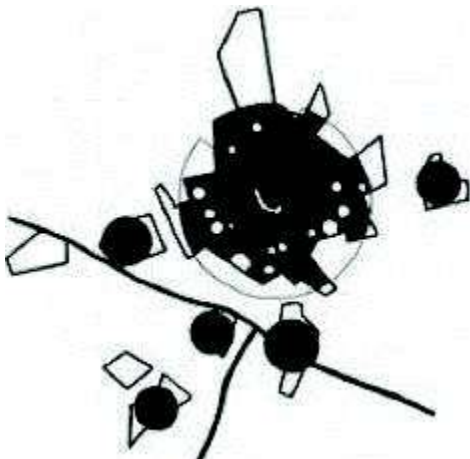


De groene gordel tussen de kernstad en de perifere kernen zal als open ruimte worden gehandhaafd zodat de open ruimte het stedelijk gebied blijft doorsnijden. De gordel staat voor het behoud van landbouwactiviteiten rond het stedelijk gebied, voor het behoud en de duurzame ontwikkeling van ecologisch en landschappelijk waardevolle gebieden, voor het behoud en het versterken van stedelijke open ruimte-activiteiten.

Gezien het strategisch belang binnen het regionaalstedelijk gebied ligt een grote bebouwingsdruk op de groene gordel ter hoogte van de invalswegen. Om een tegengewicht te kunnen bieden aan deze druk wordt er naar gestreefd aan deze open ruimtecorridors in de groene gordel, waar zinvol, een stedelijke open ruimtelfunctie te koppelen of bestaande dergelijke functies te versterken. Het behouden en versterken van de aaneengesloten structuur van de groene gordel biedt mogelijkheden voor:

- De relatie tussen het stedelijk gebied en het buitengebied
- Het versterken van recreatieve fietsroutenetwerken die de groene gordel doorsnijden
- Het verzekeren van de relatie tussen de open ruimte, de perifere kernen en de kernstad

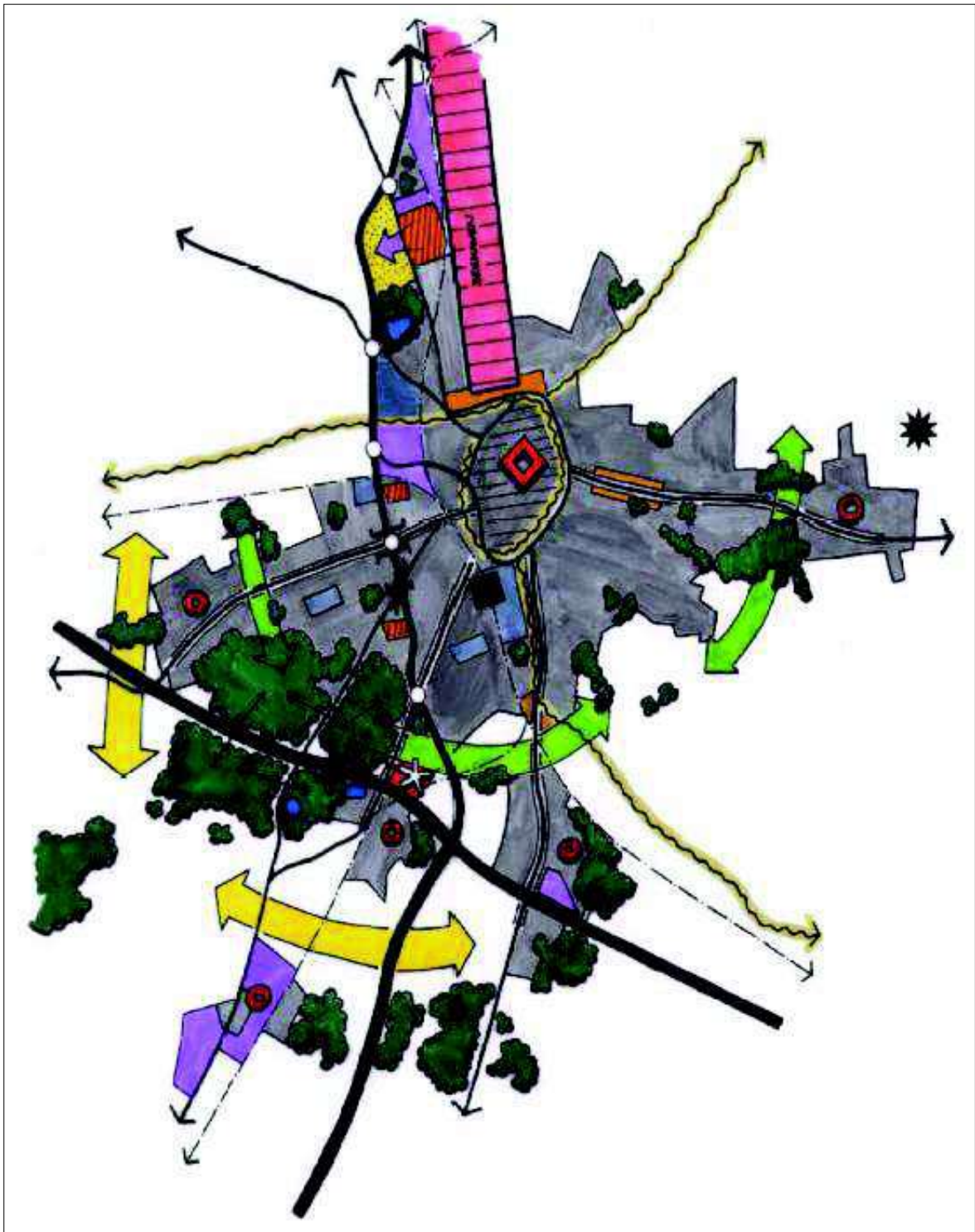
○ Kernstad met “satellieten”



- Hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur:

De verschillende aan elkaar complementaire concepten worden samengebracht in de gewenste ruimtelijke structuur. Deze gewenste ruimtelijke structuur geeft de structuur aan

voor de nodige bijkomende stedelijke activiteiten.  
Volgende elementen zijn van belang voor onderhavig RUP:



Hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur van het regionaalstedelijk gebied Brugge  
(bron: toelichtingsnota GRUP "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge")

- Wonen
 

De deelgemeenten Assebroek, Sint-Andries, Sint-Kruis, Sint-Michiels en (in mindere mate) Koolkerke zijn vanuit de binnenstad radiaalsgewijs gegroeid langs de invalswegen door een stelselmatige invulling van de achterliggende gronden. Het begeleiden en structureren van de invulling van de taakstelling is hier de eerste opdracht. Belangrijk hierbij is de aandacht voor de omgeving: de waardevolle open ruimten dienen open gehouden te worden. Anderzijds kan er plaatselijk, en dan vooral in de nabije omgeving van de invalswegen, een bepaalde mate van verdichting (o.a. door meergezinswoningbouw) nagestreefd worden. Er dienen maatregelen getroffen te worden om de barrièrewerking van de Expresweg N31 in het woonweefsel van Sint-Andries en Sint-Michiels zoveel mogelijk in te perken. Over de ondertunneling van de N31 heen kunnen voorzieningen worden ontwikkeld die een band tussen de wijken creëren. Gezien de structurerende werking van de invalswegen door de stedelijke wijken, wordt in de nabije omgeving ervan verweven van wonen en stedelijk wijkniveau-overschrijdende activiteiten aanvullend aan het wonen, verder nagestreefd. De omgeving van deze invalswegen is namelijk vlot bereikbaar vanuit elke plek van de stedelijke wijken maar kan ook, wegens de verbindingfunctie van deze invalswegen binnen het stedelijk gebied, vlot bereikt worden vanuit de perifere kernen en vanuit de binnenstad. Door de capaciteit van de wegen te verhogen door er openbaar vervoersassen van te maken wordt verder verdichting ook mogelijk.
- Bedrijvigheid
 

De Expresweg N31 is de drager voor de ontwikkeling van economische activiteiten op het niveau van het regionaalstedelijk gebied Brugge. Deze functie wordt bestendig en versterkt. Nieuwe bedrijfsactiviteiten krijgen er enkel een plek als de nood aan een autogerichte locatie vereist is en als de ligging in de stationsomgeving als multi-modaal knooppunt geen meerwaarde zou bieden voor de stedelijke activiteit. Na de ombouw van de N31 nam het bereikbaarheidsprofiel van diverse bestaande zones en potentiegebieden toe. Dit maakt dat over het gehele traject de ontsluiting gelijkwaardiger wordt voor het autoverkeer. Door de opwaardering van de N49 tot hoofdweg en de volwaardige aanleg van de AX tussen Blauwe Toren en Westkapelle (aansluiting op de N49/A11) zal een belangrijk deel van de wegontsluiting van de zeehaven niet afhankelijk blijven van de N31. Dit komt de rol van de N31 als stedelijke economische ontwikkelingsas ten goede en biedt mogelijkheden voor bijkomende activiteiten, geënt op de N31.
- Grootschalige voorzieningen
 

De gewenste structuur voor grootschalige voorzieningen is gebaseerd op een zo groot mogelijke multi-modale bereikbaarheid. Nieuwe grootschalige locaties moeten een plek vinden in de omgeving van het station, hét stedelijk openbaar vervoersknooppunt, en in tweede instantie ter hoogte van de binnenhaven, voor zover deze niet in het zeehavengebied opgenomen worden. Ter hoogte van bestaande grootschalige voorzieningen, gekoppeld aan de N31, een invalsweg of een stadsring kunnen ontwikkelingen van de bestaande voorzieningen verder uitgebouwd worden.
- Recreatie en toerisme
 

Naast het belang van de groene gordel voor het behoud en duurzame ontwikkeling van ecologisch en landschappelijk waardevolle gebieden wordt de belangrijke recreatieve functie van de gordel voor de Bruggelingen en voor de bewoners van de perifere kernen onderkend. Op gerichte plaatsen wordt ter hoogte van de invalswegen, waar de bereikbaarheid optimaal is, een stedelijk recreatief open ruimte-programma voorzien.

Deze kunnen doorheen de groene gordel met elkaar verbonden worden met een fietsverbinding. De groene gordel vormt aldus een bindmiddel tussen de recreatieve activiteiten in het stedelijk gebied en het buitengebied van het Brugse Ommeland. Aandacht moet hierbij gaan naar het doorbreken van de barrièrewerking van de N31 ter hoogte van belangrijke verbindingen met het buitengebied, zoals Chartreuse en Sint-Pietersplas.

- Verkeer en vervoer  
De gewenste structuur voor het wegverkeer van het regionaalstedelijk gebied wordt gevormd door de N31, de stadsring en de radiale invalswegen. Ter hoogte van de verkeerswisselaar A10/E40 en A17/E403 is de N31 gekoppeld aan het hogere wegennet. De Expresweg N31 wordt zo heringericht dat hij de beoogde functies kan opnemen: ontsluiting zeehavengebied van Zeebrugge, ontsluiting voor het kusttoerisme aan de Oostkust, verdeelweg binnen de stedelijke wijken van Brugge en ontsluiting van het regionaalstedelijk gebied.  
De Koning Albert I-laan N397 (tussen N31 en R30) en de R30 (tussen N351 en N50) worden uit de selectie van primaire weg II gehaald, in functie van het openbaar vervoer en de leefbaarheid. Dit is dus een afwijking ten opzichte van de opsomming van primaire wegen II uit het richtinggevend gedeelte van het RSV.

## 8. Visie – gewenste ontwikkeling

### 8.1. doelstellingen

In het licht van voorgaande geschetste plannings- en beleidscontext geeft dit hoofdstuk het wenselijke ontwikkelingsperspectief en de visie weer voor de algemene versterking van de het parkkarakter van de woonparken.

Voor elk woonpark worden de 4 doelstellingen en aandachtspunten die werden vastgelegd getoetst aan de hand van ontwerpend onderzoek en analyse van de bestaande configuratie en karakter van het betreffende woonpark.

Als eerste moeten enkele algemene principes worden verduidelijkt om de uitwerking van de visie scherp te kunnen stellen.

Enkele vragen moeten worden beantwoord en verduidelijkt. De basisopzet van het RUP wordt d.m.v. 4 doelstellingen en ontwerpend onderzoek uitgewerkt:

1. Het juridisch verankeren van het typische karakter en de eigenheid van de woonparkgebieden. Meerbepaald moet vooral de aandacht uitgaan naar bepalingen i.v.m. het al of niet rooien van bomen en boscompensatie, de aanleg van het openbaar domein en de voortuinaanleg,
  - a. Hiermee wordt het groen karakter van de woonparken behouden en versterkt.
  - b. Binnen het op te maken RUP kan er extra aandacht besteedt worden aan het karakter van de kasteelparken.
2. Met een RUP woonparken wordt uitvoering gegeven aan de beleids optie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om via een gemeentelijk RUP een groene bestemming te geven aan onbebouwde gronden in woonpark met waardevolle bebossing die een ecologische of recreatieve waarde (kunnen) hebben.
  - a. Waar waardevolle bebossing aanwezig is zal een woonontwikkeling omwille van de ecologische of recreatieve waarde niet meer kunnen. Voor deze gronden is een herbestemming naar groenzone aangewezen.
  - b. De natuurwaarden zullen bepalend zijn in de uitwerking van de visie en de voorschriften.
3. Per woonpark zal worden nagegaan of de bepalende oppervlaktes al dan niet nog relevant zijn. Dit gaat onder andere over een perceelgrootte van minimum van 1500 m<sup>2</sup>, de maximale bebouwing van 250 m<sup>2</sup>, de te rooien oppervlakte van 700 m<sup>2</sup> en de maximale oppervlakte die mag ingenomen worden ingenomen voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden, zwembaden en dergelijke.
4. Het herzien van de BPA's is nodig omdat deze vandaag te beperkend zijn. Vooral het toelaten van functies in nevenbestemming zoals diensten, kantoren, vrije beroepen, zorgwonen en gastenkamers moeten mogelijk zijn. De nevenbestemming dient complementair te zijn aan de hoofdbestemming van het betrokken gebouw. Voor de nevenbestemming zal ook een maximale oppervlakte worden meegegeven.

Binnen de woonparken moet veel meer rekeningen worden gehouden met de bestaande natuurwaarden.



## 8.2. definities/begripsbepaling/determinatie

Om de natuur- en ecologische waarden van de woonparken te behouden bestaan er enkele 'tools'. Om het nut en het doel van deze tools aan te tonen is het belangrijk om te begrijpen wat ze inhouden (definitie ervan) en op welke manier ze het woonpark karakter kunnen helpen behouden.

### 8.2.1. Ontbossen – boscompensatie (Agentschap Natuur en Bos (ANB))

De eerste is de boscompensatie. In principe is ontbossen verboden in Vlaanderen.

Bosdecreet van de Vlaamse Overheid -art 90 bis

*“Ontbossing is verboden tenzij mits het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning in toepassing van de wetgeving op de ruimtelijke ordening”*

Om een gelijkwaardig bosareaal te behouden in Vlaanderen is er een boscompensatieplicht. Onder ontbossen verstaan we iedere handeling waardoor een bos geheel of gedeeltelijk verdwijnt en aan de grond een andere bestemming of gebruik wordt gegeven. De boscompensatie gaat dus niet over het fysiek kappen van bomen maar eerder om de bestemming van een stuk grond. Uiteraard gaan beiden wel hand in hand. Bomen kappen in bos waarbij het bos bos blijft, is geen ontbossing. In het geval van woonparken gaat het om het kappen van bomen in bos om er bouwgrond van te maken, in dat opzicht vervalt de bestemming 'bos'. Ook het wijzigen van de bodem kan reden zijn tot boscompensatie. Ontbossen gaat over het rooien van bomen in bosverband en een ander bodemgebruik voor ogen hebben (dit zal binnen de woonparken gaan om woningbouw).

voorliggend geval is dat dan woningbouw.

De te ontbossen zone dient de bouwzone (gebouwen en verhardingen), de zone voor opritten, vermeerderd met een strook van 3 m breed te omvatten.

Hoewel ontbossen dus verboden is in Vlaanderen gelden er toch 4 uitzonderingen op het ontbossingsverbod:

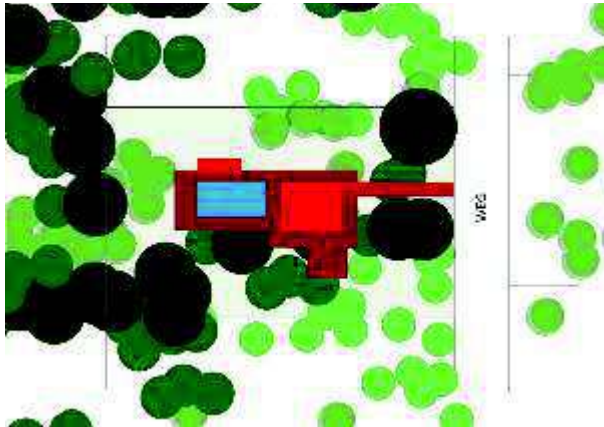
1. ontbossing met het oog op handelingen van algemeen belang;
2. ontbossing of verkaveling in zones met de bestemmingen woongebied of industriegebied in de ruime zin en zones die hiermee gelijk te stellen zijn;
3. ontbossing van de uitvoerbare delen in een niet-vervallen vergunde verkaveling;
4. ontbossing in functie van vastgestelde natuurdoelen op voorwaarde dat de ontbossing is opgenomen in een goedgekeurd natuurbeheerplan.

Twee (uitzondering twee en drie) van deze uitzonderingen kunnen van tel zijn in het geval van woonparken. Voor alle andere ontbossingen, voorziet de Vlaamse regering in de mogelijkheid om een ontheffing van het ontbossingsverbod te bekomen.

Deze compensatie neemt de vorm aan van een compensatie in natura, een storting van een bosbehoudsbijdrage (financiële vergoeding voor het Boscompensatiefonds) of een combinatie van beide. Hoewel de compensatie de het mogelijk moet maken om nieuwe gronden aan te kopen die kunnen worden omgezet in bos is het behouden van bestaande bossen vanzelfsprekend logischer.

Het rooien van bomen kan na het vergoeden aan de hand van een boscompensatie en na het verkrijgen van Omgevingsvergunning. Binnen de zone waarvoor een boscompensatie betaald werd, zijn immers de bepalingen van het Bosdecreet niet meer van toepassing en valt de zone onder VCRO. Het is dan aan de vergunningverlenende overheid om te bepalen welke bomen behouden en/of aangeplant moeten of hoeveel er mag ontbost/bomen gerooid worden om te voldoen aan de bestemmingsvoorwaarden. In de effectieve omgevingsvergunningsaanvraag voor het bouwen van een woning wordt aangeduid welke bomen kunnen gerooid worden en welke zeker moeten behouden blijven.

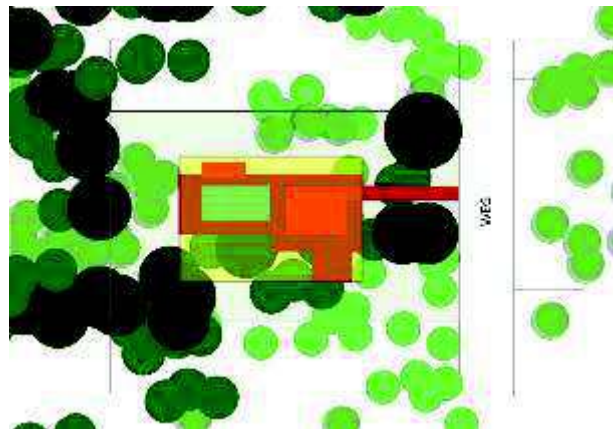
Het rooien/vellen of ontbossen is het verwijderen van al het groen, hoog en laagstammig, om het perceel bouwrijp te kunnen maken. Voor het rooien van bomen is een Omgevingsvergunning nodig, dit is niet hetzelfde als de boscompensatie. Zo wordt onder andere de boscompensatie en de te ontbossen oppervlakte uitgedrukt in m<sup>2</sup> terwijl het rooien wordt uitgedrukt in 'stuks', bomen individueel genoemd. (zie punt 8.2.3. Rooien van bomen - kapvergunning)



Bij het ontbossen in een inplantingsplan noodzakelijk. Hierop moet op ondubbelzinnige manier aangeduid zijn welke zone als 'geen bos', 'te ontbossen' en 'te behouden bos' moet worden beschouwd.

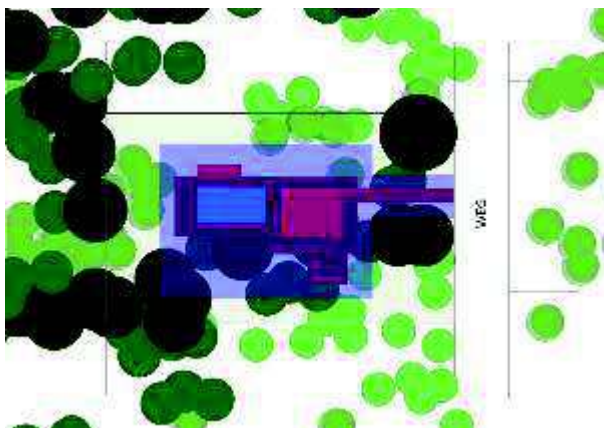
Hiernaast staat een theoretische bebouwingmogelijkheid in woonpark met een woning van 250 m<sup>2</sup>, een oprit, een zuidgericht terras, zwembad met aanpalend terras en een poolhouse/tuinberging.

Deze bebouwing en ook de verharding moet volledig binnen de bouwzone liggen met uitzondering van de oprit. De bouwzone is hiernaast aangeduid met een gele rechthoek in overdruk. De bouwzone moet zo compact mogelijk worden opgevat.



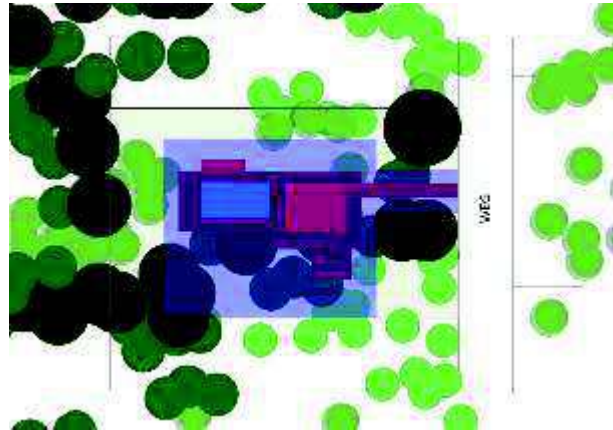
Ook de werfzone die buiten de bouwzone kan liggen moet mee worden opgenomen binnen het boscompensatieplan.

De basis voor het bepalen van zowel de bouwzone als de werfzone moet een boomeffectenanalyse en inventarisatie zijn, opgemaakt door een boomverzorger. Dit moet aan de hand van een VTA, een visual tree assessment, een methode die werd ontwikkeld om bomen te onderzoeken op eventuele gebreken die kunnen leiden tot breuk. Aan de hand van dit VTA-document kan aangetoond en nagegaan worden welke bomen aanwezig zijn en in welke staat deze verkeren. Van hieruit kan een beheer worden opgesteld voor het bomenbestand. Deze gegevens kunnen ook gebruikt worden om een waardebeoordeling op te maken en zo eventuele waardevermindering door schade van derden te berekenen. Een plan toont dan de meest ideale zone om te bouwen en om de werf te organiseren waarbij rekening wordt gehouden met de informatie van de VTA op korte en lange termijn.



Binnen de te ontbossen zone moeten minstens de bouwzone en de zone voor opritten vallen. Dit vermeerderd met een strook die wordt bepaald afhankelijk van de sectorwetgeving en de in te winnen adviezen. Deze zone is aangeduid met een blauwe overdruk

In sommige gevallen zijn sommige zones tussen bijvoorbeeld de initieel te ontbossen zone en de perceelgrens te smal om nog als bos benoemd te worden. In deze gevallen kan worden beslist om nog een bijkomende deel te ontbossen. Stroken met een breedte kleiner dan 10 m (of anders bepaald door de sectorwetgeving) vallen niet meer onder de toepassing van het Bosdecreet en worden dan ook niet meer als bos (volgens het bosdecreet) beschouwd, wat niet wil zeggen dat deze effectief ontbost wordt. In de schets hiernaast gaat het om een zone onderaan.



Het is ook een mogelijkheid dat het volledige perceel moet worden ontbost. Voor deze zone moet dan een boscompensatie worden betaald voor de te ontbossen oppervlakte. Om een gelijkwaardig bosareaal te bekomen, wordt de oppervlakte van de ontbossing in m<sup>2</sup> vermenigvuldigd met een boscompensatiefactor. Deze factor is afhankelijk van de ecologische waarde van het bos, waarbij de boomsoortensamenstelling bepalend is.

De blauwe zone, te ontbossen zone (zone waarvoor boscompensatie geldt), heeft dan niet langer de noemer bos cfr. het bosdecreet. Volgens de bestemmingsvoorwaarden kan slechts 10% van de niet bebouwde zone van het perceel ingericht worden als gazon, terrassen, speelruimte, vijver etc. Bomen die niet in conflict zijn met verharding en bebouwing blijven behouden. (zie verder "8.2.5 Aanleg/inrichting perceel)

#### 8.2.2.bis ontbossen - advies ANB

Naast de administratieve regeling van de boscompensatie geeft ANB ook een inhoudelijk advies. Op vandaag kan het dus perfect zijn dat het boscompensatieformulier werd goedgekeurd en dat er een ongunstig advies gegeven wordt.

Bij deze inhoudelijke analyse wordt in eerste instantie gekeken naar de gewestplansbestemming. Vervolgens ook naar het type bos, ruimtelijke samenhang, de omvang en de bosstructuur. Bij de beoordeling wordt in Vlaanderen in elke provincie eenzelfde kader gehanteerd om elk dossier op eenzelfde manier te kunnen behandelen.

In woon- en industriegebied wordt er enkel ongunstig advies gegeven in de volgende gevallen:

- Wanneer er geen bouwplan bij de aanvraag zit: het betreft een niet-gemotiveerde ontbossing
- Wanneer het bos een belangrijke (aantoonbare) ecologische en/of landschappelijke waarde heeft en de aanwezige natuurwaarden worden bedreigd door de geplande ontbossing.
- Wanneer het bos groter is dan 2 ha en een belangrijke recreatieve functie heeft.
- Wanneer de ontbossing en de voorgestelde werken niet verenigbaar zijn met de bestemmingsvoorschriften.
- Wanneer het bos in een ruimtelijke visie een groene bestemming krijgt. Dit argument kan gebruikt worden ter versterking van het argument over de ecologische waarde van het bos.
- In SBZ of VEN

### 8.2.3. Kapmachtiging

Als uitgangspunt en in overeenstemming met de ruimtelijke bestemming van de woonparken dienen de aanwezige bomen zoveel mogelijk bewaard te worden. Indien het nodig is bomen te rooien moet in eerste instantie een kapmachtiging worden aangevraagd. We spreken van een kapmachtiging bij het rooien van bomen in bosverband zonder dat de functie van de bodem gewijzigd wordt. Het betreft dus in principe een bosbouwkundige handeling (beheerwerken).

Als de kap van bomen in een bos niet opgenomen is in een goedgekeurd beheerplan, dan hebt u in vele gevallen een kapmachtiging nodig. (kappingen die expliciet in een goedgekeurd beheerplan staan mogen onmiddellijk uitgevoerd worden en zijn niet meldingsplichtig).

Een kapmachtiging wordt, met toepassing van artikel 81 van het Bosdecreet van 13 juni 1990 (Belgisch Staatsblad 28 september 1990), alleen verleend voor kappingen die nodig zijn voor het normale beheer van het bos. Als na de geplande kapping het terrein een ander gebruik of een andere bestemming (tuin, woning, weiland ...) krijgt zoals in woonpark het geval zal zijn, moet er ook nog een ontbossing worden aangevraagd.

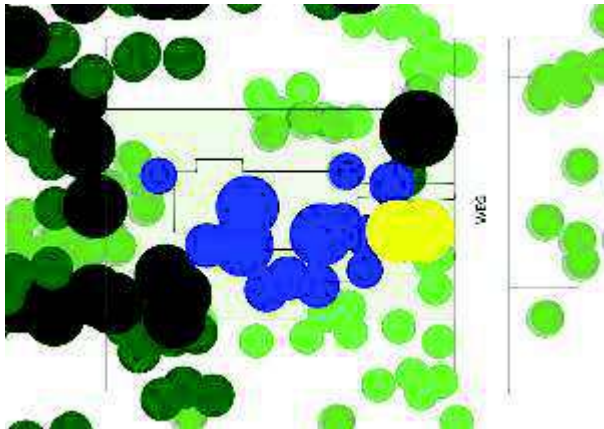
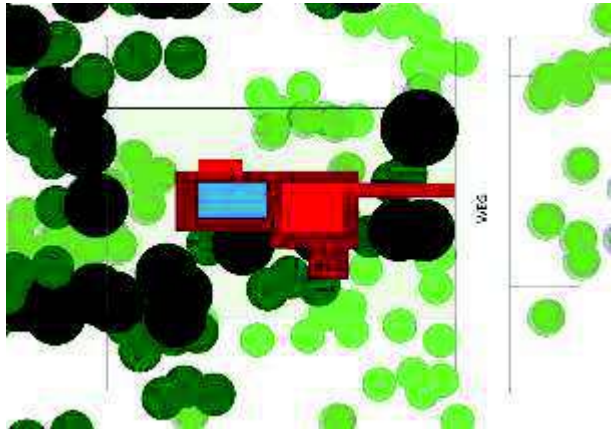
Een kapmachtiging spreekt zich dus enkel uit over de mogelijkheid tot het kappen/rooien van bomen op een bepaald perceel die onder de bevoegdheid valt van het bosdecreet en het rooien van bomen in bosverband zonder dat de functie van de bodem gewijzigd wordt. Het geeft nog niet aan welke bomen effectief mogen worden geroid. Hiervoor is nog een omgevingsvergunning, de vroegere kapvergunning nodig.

#### 8.2.4. Rooien van bomen - kapvergunning

Niemand mag zonder voorafgaande Omgevingsvergunning bomen die op 1 m boven het maaiveld een stamomtrek van 0,50 m of meer hebben vellen, rooien, grondig snoeien of op enige andere wijze ernstige schade toebrengen of doen afsterven. Ook hakhout rooien of op zodanige wijze behandelen dat de normale hergroei uitblijft kan niet. Onder rooien wordt het verwijderen van beplanting, inclusief het wortelgestel verstaan.

De aangevraagde ontbossing uit punt 8.2.1. Ontbossen – boscompensatie houdt niet automatisch in dat alle hoogstammige bomen binnen de ontboste oppervlakte mogen gerooid worden. Met een kapvergunning kan men bomen rooien buiten bosverband. Het verwijderen van één of enkele bo(o)m(en), niet in bosverband.

Hiernaast wordt een theoretisch het rooien van bomen geschetst bij bebouwing (woning, verharding voor oprit en terrassen, zwembad en poolhouse), waarvoor men een vergunning zou aanvragen. Om deze bebouwing te kunnen uitvoeren moeten enkele bomen worden gerooid. Deze bomen worden per stuk aangeduid.



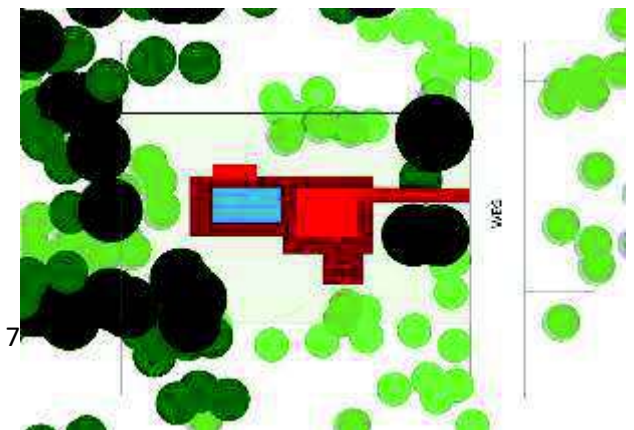
De inplantingsplaats van bouwwerken, opritten, terrassen, uitbreidingen en dergelijke, moet binnen de bebouwbare oppervlakte zo worden bepaald dat de aanwezige bomen maximaal behouden kunnen blijven.

Het kan ook zijn dat enkele aangevraagde te rooien bomen wordt geweigerd (gele aanduiding). In het theoretische schema had het gekund dat de twee bomen vooraan het perceel ook werden aangevraagd als te rooien om bijvoorbeeld meer licht binnen te krijgen in de woning of om zonnepanelen te kunnen leggen.

In het schema kunnen 13 bomen worden gerooid en wordt het rooien voor 2 bomen geweigerd.

Er mogen geen constructies worden voorzien binnen de 1,5 x kroonprojectie van de te behouden bomen, dit ter bescherming van het onderliggende wortelgestel. Indien constructies wel binnen deze projectie zouden vallen dan moet in eerste instantie de constructie worden verplaatst. Als laatste alternatief kan de betreffende boom worden gerooid.

Na het rooien van de bomen krijgen we een dergelijk eindbeeld waarbij een aanzienlijke ruimte werd vrij gemaakt.



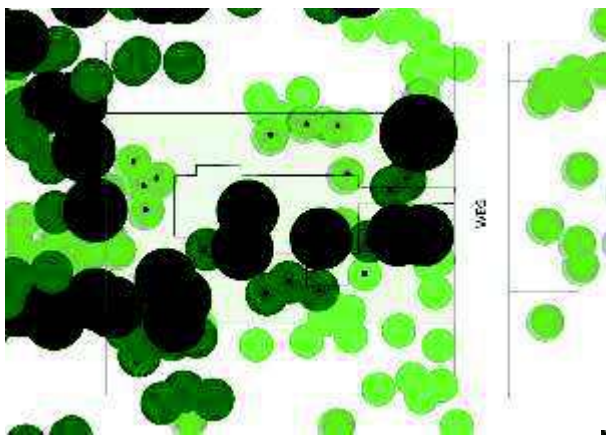


## 8.2.5. Vrij maken (art. 47§5 Stedenbouwkundige Verordening)

### Hoofdstuk 3: beplantingsbepalingen toepasselijk bij stedenbouwkundige vergunningen voor bouwwerken, constructies en dergelijke

*Artikel 47 §5 Op beboste bouwpercelen waar onvoldoende vrije ruimte aanwezig is voor het optrekken van een ééngezinswoning met bijhorigheden zoals terrassen en opritten, mogen onverminderd de bepalingen van paragraaf 4 hierboven, voor niet meer dan 700m<sup>2</sup> van de perceelsoppervlakte vrijgemaakt worden. Voor bebouwing met andere bestemmingen mag de vrij te maken oppervlakte van 700m<sup>2</sup> overschreden worden tot een maximum van 40 % van de perceelsoppervlakte.*

Op bouwpercelen waar onvoldoende vrije ruimte aanwezig is voor het optrekken van een ééngezinswoning met bijhorigheden zoals terrassen en opritten mag voor niet meer dan 700m<sup>2</sup> van de perceelsoppervlakte vrijgemaakt worden, inclusief de zone voor de bebouwing.

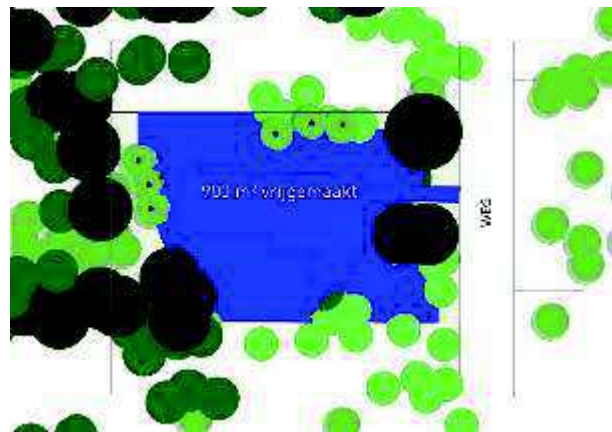


Hoe moet deze maximaal 700 m<sup>2</sup> nu bepaald worden? Het is niet evident om een zone af te bakenen. We gaan uit van een basisperceel van 1500 m<sup>2</sup> in de schematische voorstelling met de gewenste woning met verhardingen in een zwarte lijn-aanduiding. Op het schema zien we de kroonprojecties van de bomen alsook de stammen.

Op het eind van de rit mag op een perceel slechts maximaal 700 m<sup>2</sup> open ruimte zijn bouwrijp maken van het perceel. De opp. vrijmaking van het perceel wordt bepaald door de footprint van de woning inclusief verhardingen en werfdoorgangen (zie Rooien van bomen – kapvergunning) en mag nooit de toegestane goedgekeurde boscompensatie overschrijden.

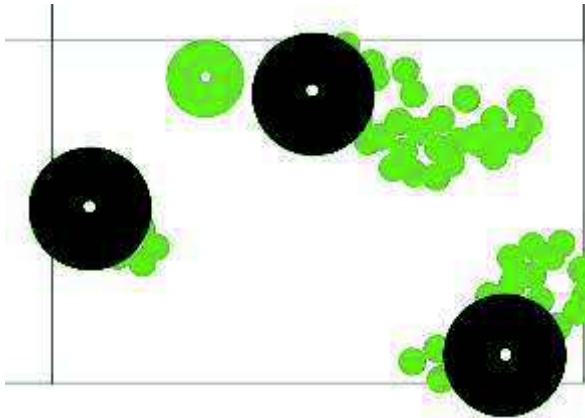
Er mag maximaal 700m<sup>2</sup> vrijgemaakt worden op bebost perceel. Een scenario zoals hiernaast afgebeeld kan niet. Ongeacht er zones zijn die al dan niet zijn begroeid. Ongeacht de staat van het bos (dicht beukenbos, verwilderd exotenbos of zelf een kaalgekaptte vlakte), is dat bos volgens het bosdecreet. Ook niet begroeide delen van een bos blijven bosbestemming.

Een nieuw aangeplant bos heeft de eerste decennia een veel kleinere ecotoopwaarde dan een bestaand bos. Het teveel vrijmaken en heraanplanten zal dus leiden tot een groter verlies aan ecotoopwaarde bij het rooien van bos. Er kan daarnaast ook een onomkeerbare schade aan de te behouden boszone door het nodeloos rooien van (terug aan te planten) bos gebeuren. Een bepaald ecotoopverlies is mogelijks onomkeerbaar.



Om de open ruimte te bepalen worden eerste kroonprojecties van de bomen genomen. De ruimte die als 'open' wordt gezien tussen de bomen wordt bepaald door een directe, denkbeeldige lijn tussen de stammen te trekken. Zo wordt een opsplitsing gemaakt tussen de 'gesloten' en 'open' ruimte. De open ruimte wordt als blauwe zone aangeduid op het schema.

Hieronder wordt het principe van maken nog eens in 5 stappen, schematisch verduidelijkt.



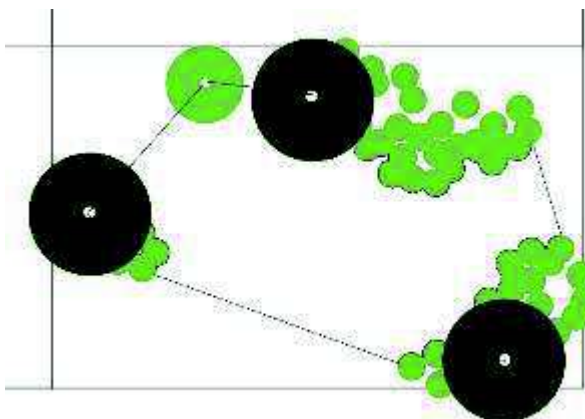
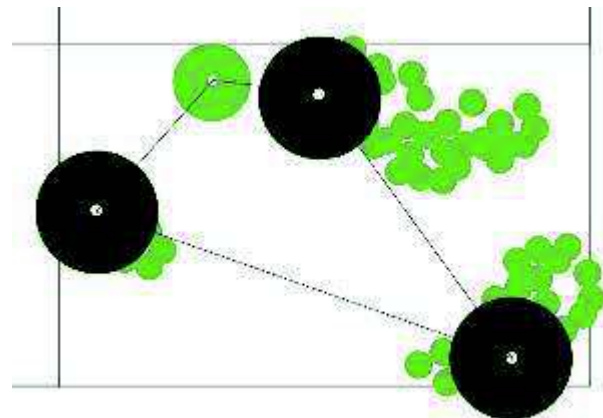
Stap 1:

De kroonprojectie van de te behouden bomen wordt correct bepaald. De kroonprojectie is de loodrechte projectie van de kruin op de bodem. De kroonprojectie (tot zelfs twee meter voorbij de kruin) wordt in de boomverzorging algemeen beschouwd als de plaats waar de meeste wortels van de bomen groeien. Om deze reden is de kroonprojectie van groot belang, het zorgt ervoor dat bomen kunnen blijven groeien. Ook de stammen worden aangeduid op het plan.

Ook de kroonprojecties van het kaphout of bosplantsoen moeten correct worden bepaald. Voor dit type beplanting kunnen de stammen moeilijk worden bepaald gezien de densiteit van het loof en groen.

Stap 2:

Tussen de verschillende bomen, met de stam als middelpunt, wordt een directe lijn getrokken. De lijn van stam tot stam moet worden getrokken naar de dichtst bij zijnde te behouden boom. De lijn moet een gesloten worden en terug eindigen bij het 'beginpunt'. Op deze manier ontstaat een willekeurige geometrische vorm.



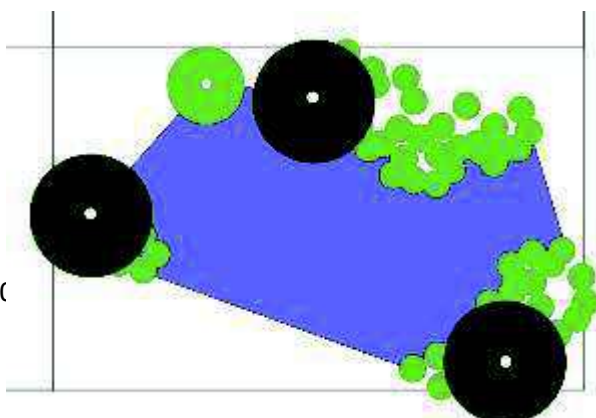
Stap 3:

De kroonprojecties van de kleinere groenmassieven van het hakhout en bosplantsoen moeten bij de eerste geconstrueerde geometrische vorm worden genomen. Om de, mogelijks, afzonderlijke kleinere massieven met elkaar te verbinden moet ook weer een rechte lijn worden getrokken. Nu wordt een eerder organische

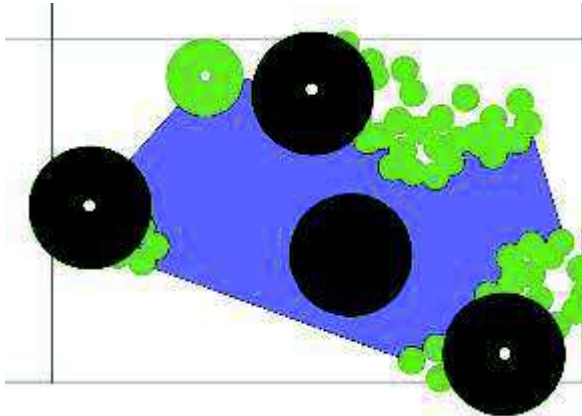
vorm bekomen.

Stap 4:

Van de nieuwe organische vorm worden de kroonprojecties afgetrokken. De overgebleven ruimte, met licht blauwe aanduiding, is de vrij gemaakte zone. Het is deze zone die maximaal



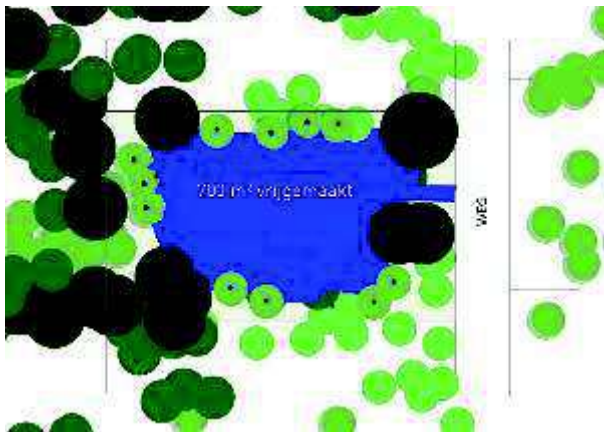
700 m<sup>2</sup> mag meten. Binnen deze zone moet de bouwzone worden afgebakend.



#### Stap 5:

In sommige gevallen kan worden geoordeeld dat bepaalde bomen, 'midden' op het perceel een zodanig grote waarde heeft dat ook deze moet worden behouden. Dit kan er toe leiden dat er niet kan worden gebouwd op het perceel. Een andere mogelijkheid is dat de vrij te maken zone moet worden bepaald zoals in de 4 vorige stappen maar dat de te behouden, waardevolle boom hier in blijft staan. De kroonprojectie kan niet worden afgetrokken van de vrij te maken ruimte.

Belangrijk bij het bepalen van de open, vrijgemaakte ruimte is dat het gaat om een aaneengesloten geheel. Op die manier kunnen grotere arealen bos behouden worden. Zones moeten voldoende groot zijn om als bos te worden beschouwd.



Voor de heraanplant en om de 700 m<sup>2</sup> te kunnen bepalen is een groenplan cruciaal. Op het groenplan moet het nieuwe groen met soortnaam worden gespecificeerd alsook een onderscheid tussen de hoogstammen en het bosgoed met hun stamomtrek. Sowieso moet het gaan om inheems planten.

#### 8.2.6. Aanleg/inrichting perceel

Buiten de zone die boomvrij werd gemaakt voor de bouwzone, werf en verhardingen (deze bedraagt maximaal 700m<sup>2</sup> van het perceel), kunnen nieuwe functies komen. Deze nieuwe functies, naast de woning en de terrassen, zijn bijvoorbeeld grasperken, speelruimten, tennisvelden, zwembaden en dergelijke. Deze bijkomende functies mogen slechts 10% van de perceeloppervlakte in nemen. Belangrijk hierbij is dat het bestaande hoogstammig groen behouden wordt. Bij woonparken dient een volledige kroonbedekking verkregen. De bestaande hoogstammige bomen dienen aangevuld te worden tot het verkrijgen van een dicht groenscherm. De her aangeplante bomen maken geen deel meer uit van een bos, maar van een tuin. De niet bebouwde zone dient buiten de 10% voor het inrichten van de buitenruimte (terrassen, speelruimten, gazon, vijver etc....) aangelegd te worden met nieuw groen.

### 8.2.7.Heraanplanten

Na het rooien en voor het verkrijgen van een volledige kroonbedekking (= niet begroeide zones) wordt normaal gezien en heraanplant voorzien. Bij het planten van bomen moeten een aantal regels gerespecteerd worden om de groei van de her aangeplante bomen te garanderen. Het gaat dan vooral om afstanden, type bomen en het plantseizoen. Wanneer beplantingen of herbepantingen niet gedijen, moeten zij in het eerstvolgende plantseizoen heraanplant worden. Deze werkwijze moet worden herhaald tot de beplanting de voorgeschreven aard heeft verkregen.

Om een groen kader te scheppen moet het groen worden aangebracht langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Langsheen de perceelgrens moeten vrij uitgroeiende hoogstammige loofbomen met een minimum plantmaat 12/14 met een onderlinge plantafstand van 7 meter en op minimum 2 meter van de grens worden voorzien. Het te voorzien groen moet ook realistisch van aard zijn. Waar de zones te smal zijn voor volwaardige bomen moet het aanplanten gebeuren met een haag of struikgewas.

De niet door bebouwing of verharding ingenomen/in te nemen perceeloppervlakte is aan te leggen met hoogstammig streekeigen groen, dit met een minimum van 5 streekeigen hoogstambomen per 1000 m<sup>2</sup> open ruimte (verharding inbegrepen). In beboste gebieden wordt de heraanplant opgelegd in rasterverband 2/2m en gaat het over bosplantsoen. De bezetting van het hoogstammig groen is dan beduidend hoger.

De heraanplant moet worden verduidelijkt aan de hand van een groenplan. De stedenbouwkundige verordening van de Stad Brugge vermeldt onder 'Deel 4: Administratieve Bepalingen, Hoofdstuk 1: aanvraag van de vergunning' wat de inhoud betreft van een 'groenplan'.

*Artikel 54 §1. Onverminderd de wettelijke bepalingen in verband met de samenstelling van een verkavelings- of stedenbouwkundige aanvraag moet de aanvrager aan zijn aanvraag een inventaris en een plan van de aanwezige opgaande groenelementen toevoegen. Deze inventaris moet de inplanting, de soortnaam, de stamdiameter en de kroonprojectie van de bomen weergeven. Hiervan vrijgesteld zijn stedenbouwkundige aanvragen die betrekking hebben op werken vermeld in artikel 6 § 1 en § 2. Voor verkavelingen en globale bouwprojecten dienen bovendien de bepalingen van artikels 45-45 nagevolgd. §2. In elke aanvraag om stedenbouwkundige vergunning moet melding gemaakt worden van de geplande of voorziene afsluitingen, met aanduiding van type, hoogte en materialen.*

Bij uitbreiding komt het neer op het aanleveren van zowel een plan bestaande als ontworpen toestand van het bouwperceel met aanduiding van alle bestaande, te rooien en nieuw aan te planten bomen op privaat én aangrenzend openbaar domein met de juiste inplanting, de soortnaam, de stamdiameter en de kroonprojectie. Aanvullende groenstructuren zoals hagen, heestermassieven, bijzondere natuurwaarden en waterstructuren zijn eveneens visueel voor te stellen. Daarnaast worden alle materiaalgebruik en constructies van de buitenruimte opgelijst. Het betreft hier verhardingsmateriaal, afsluitingen, bergingen, tuinhuisen en poolhouses, stallingen, zwembaden en carports.

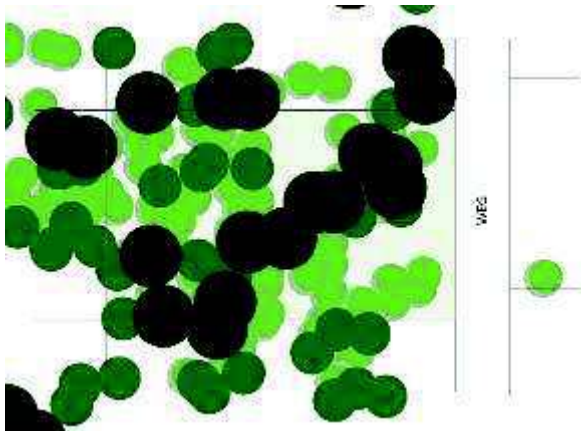
Om conflicten in kaart te brengen tussen ondergrondse nutsvoorzieningen zoals riolering, verlichting, waterbuffering, geo-thermische boringen e.a. worden deze aangeduid in relatie tot het bestaande en toekomstige hoogstammig groen.

Zones die niet bestemd zijn als gazon/tuinzone moeten worden ingevuld als een bosbodem. Een bosbodem bestaat onder andere uit een strooisellaag, kruidlaag en struiklaag zodat het karakter van een bos wordt beoogd.



### 8.3. Ontwerpend onderzoek naar uitwerken visie

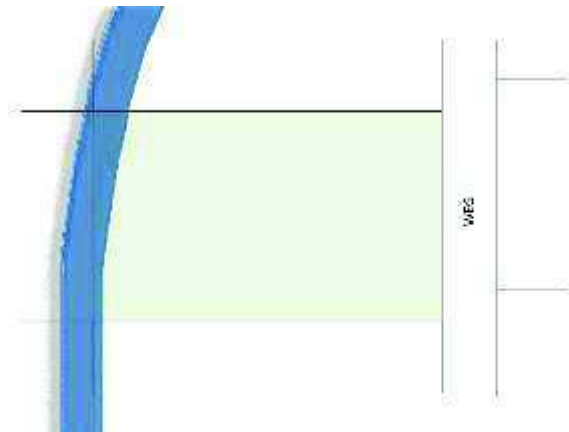
Hoewel er in de meeste woonparken nog wel wat groen aanwezig is zien we dat dit groen toch al in grote mate is aangetast. Het hoogstammig groen alsook de struiken en heesters moeten plaats maken voor gazon. Door het bebouwen van de percelen neemt de biologische waarde beduidend af in de woonparken, ondanks de grote aanwezigheid van het groen. De inkleuring van de woonparken door het gewestplan en de daaropvolgende periferisering, hebben duidelijk een negatieve invloed gehad op de ecologische en landschappelijke waarde van het gebied. Het is niet dat er niet kan worden gebouwd in woonpark, wel moet dit gebeuren met bijzondere aandacht voor de ecologische en landschappelijke waarde van deze specifieke gebieden. Woonparken nemen nog steeds een belangrijke positie in binnen het aaneengesloten groen netwerk, aangezien er nog steeds groene verbindingen en waterlopen doorheen de woonparken lopen. Het groene netwerk dient echter versterkt te worden, zodat grootschalige ecologische verbindingen doorheen de woonparken opnieuw hun weg kunnen vinden.



Een eerste belangrijke, zonet het belangrijkste aspect in het karakter van een woonpark, is het groen. Het gaat hier zowel over het laagstammig als over het hoogstammig groen. Hoogstammige, volwassen bomen die waardevol zijn omwille van hun natuurlijke conditie (vorm, gezondheid, volgroeidheid) of omdat zij (bijna) de enige aanwezige boom in een bepaald (binnen)gebied zijn moeten behouden blijven. Het is net dit groen die zorgt voor het boskarakter binnen een woonpark. De ecologische en landschappelijke waarde zullen doorslaggevend zijn in de beoordeling.

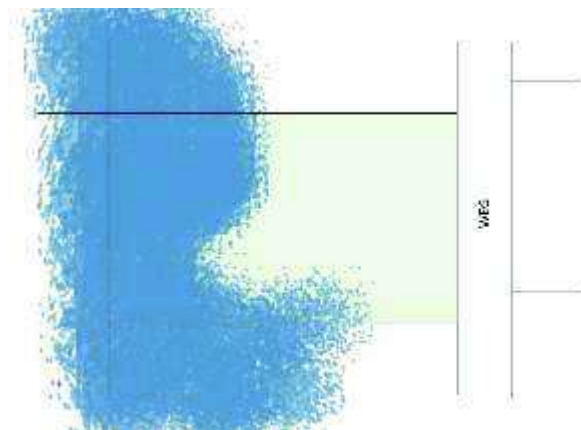
Een ander natuurelement zijn beken en watergangen die door het plangebied lopen.

Door het woonpark Koning Albert I-laan loopt de Kerkebeek, een natuurlijke stroom van ondiep water die vanuit de bron ter hoogte van Torhout, stroomafwaarts vloeit. In het woonpark de Linde vinden we de Maleleie.



Een beek impliceert ook in vele gevallen de mogelijkheid tot het overstromen van de aanliggende percelen. Zo zien we de grootste risico's op overstromingen in het woonpark Koning Albert I-laan waar de Kerkebeek dwars doorheen loopt.

Aan de overstromingszone, en onrechtstreeks ook gelden voor de beken, is het reliëf. De delen die gemakkelijk overstromen zijn meestal lager gelegen percelen en zones. Deze zones moeten



worden gerespecteerd. Ook de dijken en oever van eventuele beken moeten worden gerespecteerd en behouden blijven.

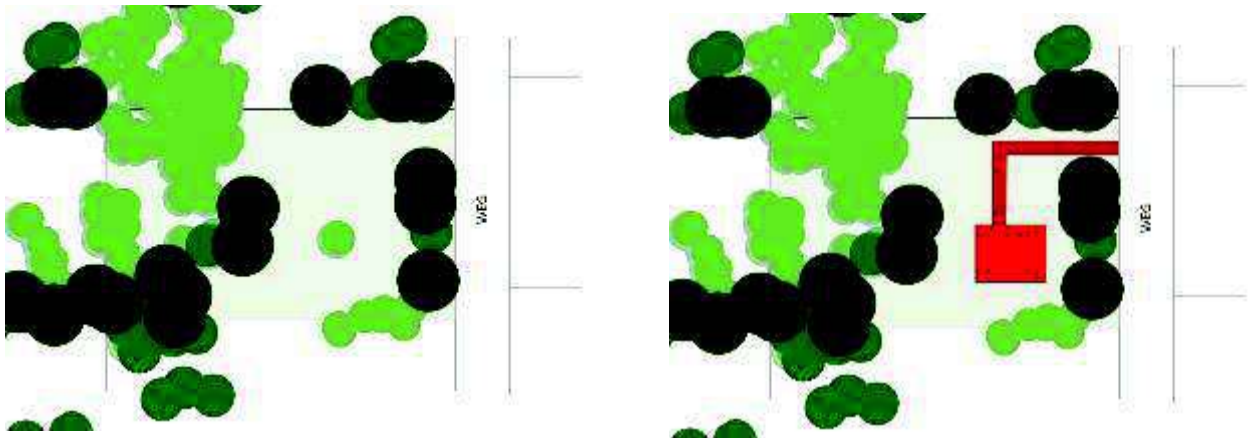
Deze 3 waarden zullen een impact hebben op waar en hoe men zal kunnen bouwen op het betreffende perceel.

Onderstaande schema's verduidelijken enkele principes die zullen moeten worden nageleefd en die ook hun vertaling zullen vinden in de voorschriften.

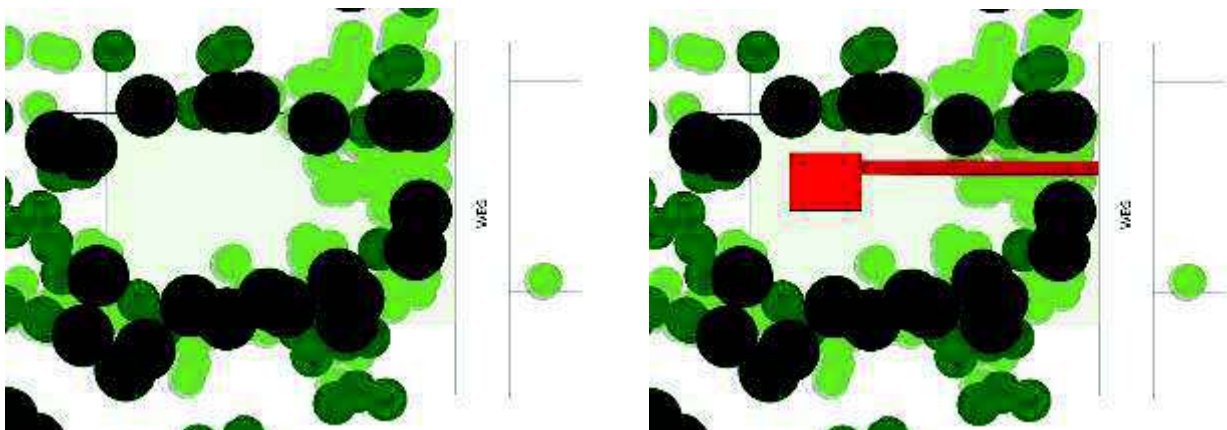
De locatie van het waardevolle groen is doorslaggevend voor de inplanting van nieuwe volumes en verhardingen.

Het eerste schema toont een waardevolle bebossing achteraan het perceel. De nieuwe woningen moet dus vooraan het perceel worden ingeplant. Hiervoor met slechts een kleine, niet waardevolle boom worden geroid.

Op de perceelgrens zien we waardevolle hoogstammen, aangeduid met een dondergroene kleur. De nieuwe toerit op het perceel moet met deze waardevolle bomen rekening houden. De inrit kan dus niet de kortste weg volgens tussen de woning en de straat.



In het tweede scenario zien we waardevol groen vooraan het perceel. Hier moet dus logischerwijs achteraan het perceel worden gebouwd, in de zone die vandaag reeds open, dit ter vrijwaring van het groen. Het kan niet de bedoeling zijn om bijkomende hoogstammen te rooien louter om meer open ruimte te bekomen wat zal worden aangelegd als gazon.



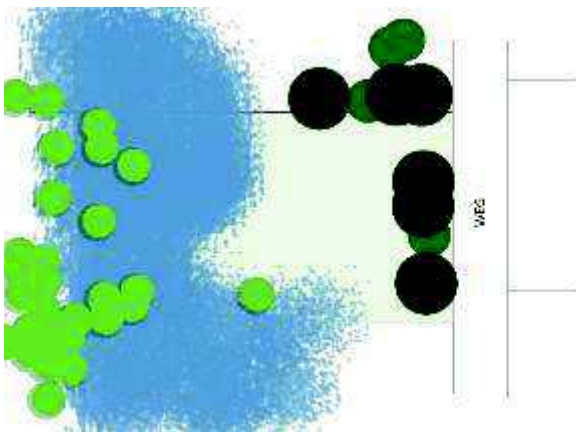
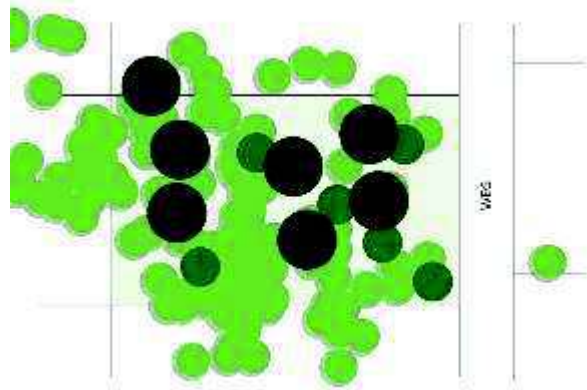
In het geval dat er geen eenduidig beeld kan worden opgemaakt van welke delen waardevol is moet in overleg en dialoog worden gegaan met de Groendienst. Met een RUP woonparken wordt in zeker zin uitvoering gegeven aan de beleidsoptie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om via een gemeentelijk RUP een groene bestemming te geven aan onbebouwde gronden in woonpark met waardevolle bebossing die een ecologische of recreatieve waarde (kunnen) hebben. Waar

waardevolle bebossing aanwezig is zal een woonontwikkeling omwille van de ecologische of recreatieve waarde niet meer kunnen. Voor deze gronden is een herbestemming naar groenzone aangewezen. Waar relevant zal de kaart met de biologische waardering worden getoetst.

Bij percelen met solitaire hoogstammen of die niet biologisch zeer waardevol zijn kunnen andere criteria gelden.

Enkele criteria die worden gevolgd bij het bepalen van de waardevolle bomen en dus de te behouden bomen zijn onder andere de afkomst en de leeftijd van de bomen. Inheemse en oude bomen zijn waardevoller dan uitheemse en jonge bomen.

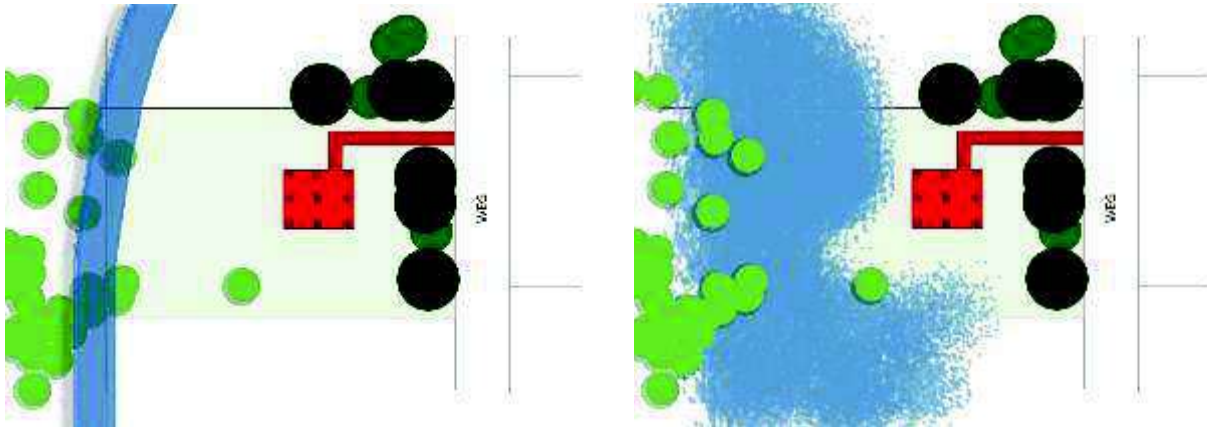
Daarnaast wordt ook gekeken naar de afstand van de nieuwe constructies en verharding tot die bomen. In regel moet 1,5 keer de kroonprojectie vrij gehouden worden. Dit om ook werfverkeer mogelijk te maken zonder schade aan te richten aan wortels, stam en kruin. Wegen en paden kunnen zo worden aangelegd dat er geen negatieve impact is op de bomen. Het zal eerder andersom zijn, wortels die de wegenis kapot maken.



Waar percelen als biologisch zeer waardevol staan aangeduid moeten deze van bebouwing worden gevrijwaard.

Wat geldt voor het waardevolle groen, geldt ook voor de zones die overstromingsgevoelig zijn. Zeker als we spreken over gebieden met een grote kans op overstromingen (terugkeerperiode van grootteorde 10 – 20 jaar (T10 en T20). Overstromingsveilig bouwen en wonen en waterbewust bouwen en verbouwen krijgt hierbij meer en meer aandacht.

Bij nieuwe ontwikkelingen in overstromingsgevoelig gebied of in de omgeving van beken en stromen zal na evaluatie een keuze gemaakt worden van bepaalde randvoorwaarden waar de nieuwe ontwikkeling zal moeten aan voldoen. In eerste instantie zijn er beperkte randvoorwaarden die gaan over het type infiltratie, waterconservering, etc. Dit kan wanneer de ontwikkeling compatibel blijkt met het waterbergend vermogen.



De tweede, en wat meer ingrijpende maatregel kan zijn om volledig overstromingsvrij te bouwen.

Ingrepen die kunnen worden opgelegd bij nieuwbouw:

- Tuin niet ophogen
- Herstel ruimte voor water door afgraving
- Vloerpeil op veilige hoogte
- Bouwen op kolommen
- Waterdichte en verankerde deksels
- Terugslagkleppen op waterafvoer
- Overstroombare kruipkelder
- Geothermie
- Locatie ondergrondse leidingen, kratten, putten

Ingrepen die kunnen worden opgelegd bij een bestaande bebouwing:

- Waterdichte coating of membraan aanbrengen
- Zandzakken of speciale afdichtende zakken
- Barsten en openingen afdichten
- Oude voegen opvullen
- Tijdelijk afdichten spouwgaten
- Wegneembaar schot
- Drempel voor inrit ondergrondse garage
- Vul- en ontluuchtingsopeningen voldoende hoog

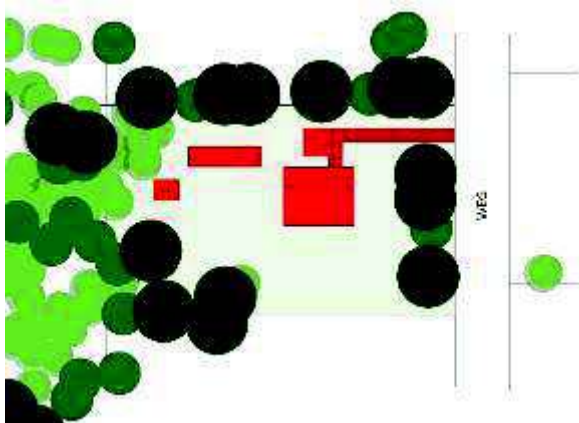
Het overstromingsvrij bouwen impliceert ook het hoger bouwen zodat er geen water aan de woning kan. Dit hoger bouwen kan niet door middel van het ophogen van de grond en maaiveld. Er moet net worden gestreefd naar het bewaren en waar mogelijk herstel van de ruimte voor water. Om deze reden kan het reliëf dan ook niet 'negatief' worden gewijzigd voor de bouw van een woning. Dit wil zeggen gronden en percelen volledig ophogen zodat deze niet meer kunnen overstromen.

Bijkomende is het ophogen van het terrein, zelfs met enkele centimeters, niet toegelaten gelet op de toename van worteldruk en afname van zuurstof- en mineralenuitwisseling.

De laatste, en meest extreme vorm is het vrijwaren van bebouwing. Dit zou enkel voorkomen in risicozones voor overstromingen zoals overstromingsgevoelige gebieden of signaalgebieden. Het vrijwaren van bebouwing of het opleggen van aangepast bouwen in de risicozones voor overstromingen kan analoog worden gezien met het vrijwaren van bebouwing in biologisch waardevolle gebieden. Waar het bij de biologisch waardevolle gebieden puur om de natuurwaarden gaat zijn er bij de risicozones voor overstromingen nog bijkomende redenen om het aangepast



bouwen of in het meest extreme geval te verbieden. De ligging in risicozones voor overstromingen gebieden geeft als gevolg dat er hogere verzekeringspremies moeten worden betaald of dat een verzekering zelfs wordt geweigerd. Indien een woning na 23 september 2008 in een risicozone gebouwd dan is de verzekeraar niet verplicht om de woning tegen waterschade te verzekeren. De natuurrampenverzekering houdt alleen rekening met de risicozones. Die zones zijn een stuk kleiner dan de overstromingsgevoelige gebieden op de watertoetskaart. Waar relevant zal deze kaart worden getoetst.



Een groot percentage van de woningen, en zeker de woningen die de laatste jaren werden aangevraagd, hebben een oppervlakte die de 250 m<sup>2</sup> gemakkelijk overschrijdt. Tegenwoordige worden steeds meer woningen aangevraagd met oppervlaktes die naar 300 - 350 m<sup>2</sup> gaan zonder de bijgebouwen.

Bij bestaande woningen worden steeds meer afzonderlijke garages, tuinhuisen, tuinkamers/paviljoenen of hobbyruimte en pool house aangevraagd. Door deze bijkomende volumes wordt het maximale footprint van 250

m<sup>2</sup> ook sterk overschreden.

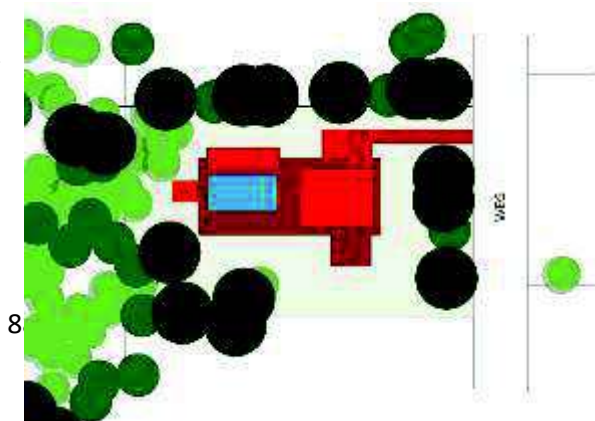
Gelet echter op het vrijwaren van het woonparkkarakter is het niet wenselijk dat het bestaande bomenmassief teveel doorbroken wordt. Het is aangewezen om alle bebouwing op het perceel zo veel mogelijk te concentreren met een maximaal behoud van het bestaande bomenbestand. Dit is in vele gevallen niet het geval. De nieuwe volumes worden lukraak op de percelen bijgeplaatst, veelal waar nog groen aanwezig is. De bebouwing dient daarom strikt gelimiteerd te worden binnen een aangeduide bouwzone, de zone voor koeren en tuinen dient net als het te behouden bos strikt bouwvrij gehouden te worden teneinde het groene karakter van de omgeving te vrijwaren. Eventuele vrijstaande bijgebouwen dienen te worden opgericht binnen deze aangeduide bouwzone.

In BPA en verkavelingen zien we dat in vele gevallen een oppervlakte is opgenomen voor het hoofdgebouw en een oppervlakte voor de bijgebouwen. Het hoofdgebouw krijgt meestal een maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup>. De bijgebouwen mogen tussen de 20 en 50 m<sup>2</sup> groot zijn. Op deze manier krijgen we een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> bebouwing op een perceel in woonpark. Om wat meer flexibel te kunnen omgaan kan in de voorschriften een maximum van 300 m<sup>2</sup> worden opgenomen voor alle bebouwing, inclusief bijgebouwen. Dit zonder een onderscheid te maken tussen hoofdgebouw en bijgebouwen. Een bijgebouw is een volume dat los staat van het hoofdgebouw in de achtertuinzone, en niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen maar gangbare activiteiten aansluitend bij de (private) tuin. Het bijgebouw kan niet zonder het hoofdgebouw bestaan.

Tussen de verschillende volumes wordt ook telkens verharding aangevraagd. Verhardingen die er voor zorgen dat het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend wordt.

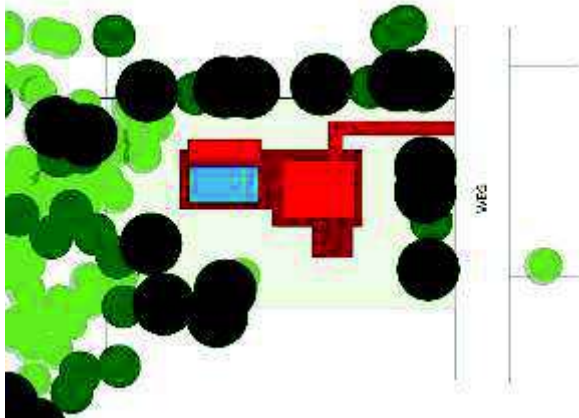
Wat de verharding betreft mag slechts 10% van de perceelsoppervlakte ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke. (zie verder)

Die 10 % lijkt in eerste instantie aan de lage kant maar als we rekenen dat een gemiddeld perceel





in woonpark 1973 m<sup>2</sup> groot is dan mag men 197 m<sup>2</sup> verharden wat toch aanzienlijk is. Hoe dan ook moet worden gestreefd naar een zo klein mogelijke afdruk van verharding in woonpark. Om de impact van de verharding te beperken moet ook worden nagedacht over waterdoorlatende verharding en halfopen verhardingen.



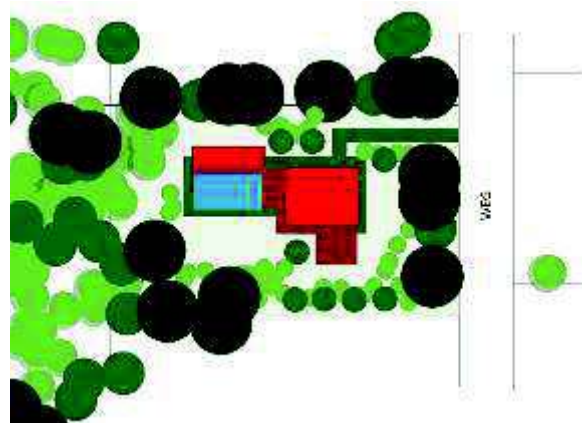
Bij halfopen verhardingen voor de oprit of terrassen kan het water via de voegen afvloeien. De voegen moeten dan uiteraard uit een poreus materiaal gemaakt zijn. Klinkers, kasseien en tegels zijn enkele mogelijkheden van halfopen verhardingen. In sommige gevallen kan het materiaal zelf ook waterdoorlatend zijn.

Door te kiezen voor een waterdoorlatende/open verharding voor de oprit of terrassen kan het regenwater optimaal afvloeien. Dolomiet en grastegels zijn veelgebruikte waterdoorlatende materialen.

Gesloten verhardingen voor de oprit en terrassen, zoals asfalt en gepolierd beton, zijn niet waterdoorlatend en er is ook geen voegwerk om het water te laten afvloeien. Deze moeten zoveel mogelijk worden beperkt of zo worden geconcipeerd dat er nog open delen zijn zodat regenwater op een natuurlijke manier kan afvloeien. Een ideale oplossing voor het beperken van de verharding bij opritten is het werken met een karrenspoor.

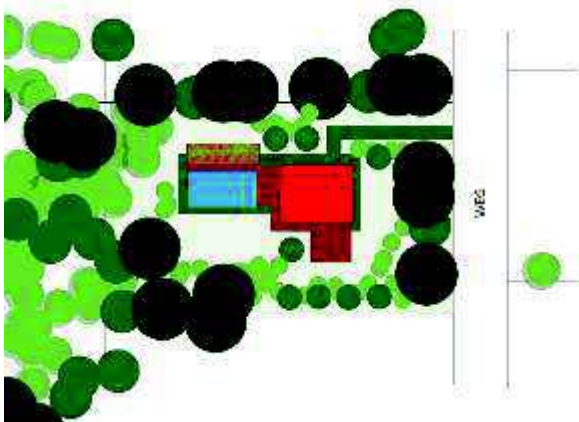
Naast het beperken van de verhardingen moet ook een heraanplant worden voorzien ter compensatie van het gerooide groen en teneinde het woonpark karakter te behouden. Het heraanplanten groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. De aan te planten bomen dienen vrij uitgroeiend te zijn. Drastische snoei, knot-, lei- of bolvormen zijn niet toegestaan.

Bijkomende kan worden gedacht aan het voorzien van groendaken. Het grootste voordeel van groendaken is dat ze neerslag voor een



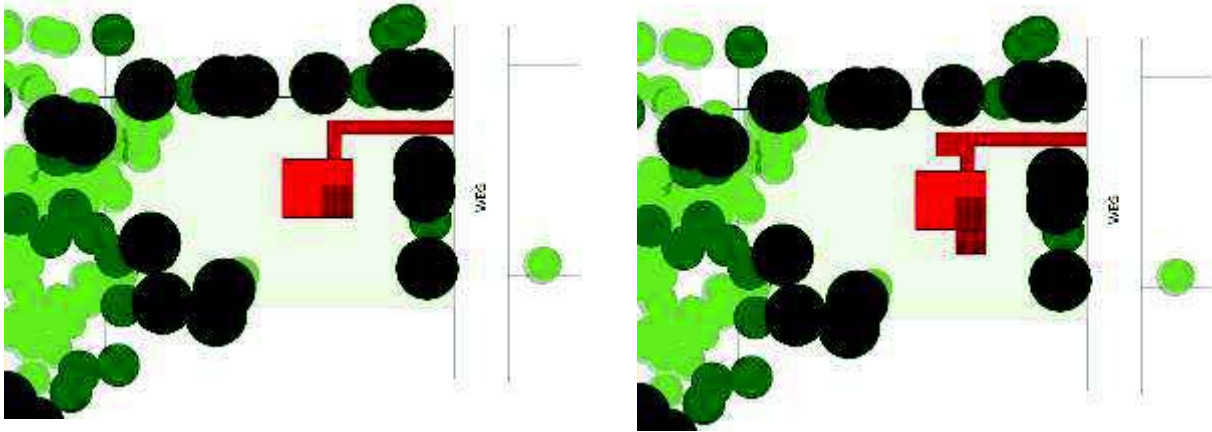
groot deel tegenhouden en deze neerslag daarna via verdamping weer afgeven, waardoor de kans op overstroming verkleint. Van al het water dat op een groendak terecht komt, zal uiteindelijk slechts een deel in de riolering belanden.

Daarnaast hebben groendaken een positief effect op het ecologisch welzijn. Groendaken bieden bijvoorbeeld schuil- en broedplaatsen voor vogels, insecten, etc. Bovendien draagt een groendak bij tot een beter leefmilieu en verhoogd het zuurstofgehalte in de omgeving.



We zien dat in alle 7 de woonparken er ook niet-residentiele functies aanwezig zijn. Het is belangrijk om ook deze niet residentiele functies toe te laten in nevenbestemming en te reglementeren. De nevenbestemming dient complementair te zijn aan de hoofdbestemming van het betrokken gebouw.

Voor de nevenbestemming zal ook een maximale oppervlakte worden meegegeven. Sowieso zullen ook de maximale bezettingsregels en verhardingsregels van toepassing zijn. Bijkomende nevenbestemmingen geven geen vrijgeleide tot groter bouwen of meer verharden. Steeds afwegend en rekening houdend met de verhouding tussen oppervlakte bebouwing, oppervlakte perceel en bestaand groen. Bovendien is het niet eenduidig welke dynamiek de gevraagde niet residentiële functies in de nevenbestemming met zich meebrengt. De impact op het bestaand hoogstammig groen is reëel.

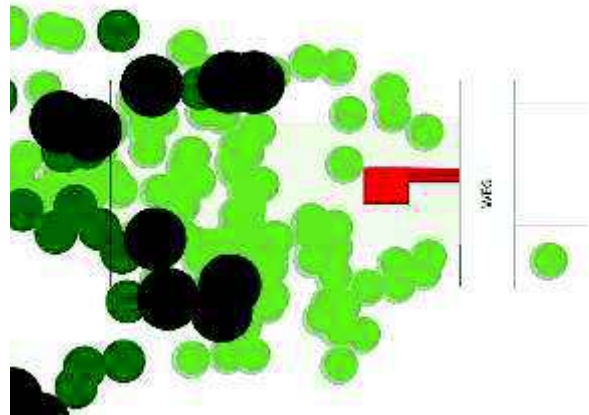


Al bovenstaande scenario's en schema's hebben gemeen dat het van cruciaal belang is om de bouwzone op een perceel correct aan te duiden. Bij de aanduiding van de bouwzones moeten de verschillende tools en mogelijke oppervlaktes uitgezet worden.

### 8.3.1. Opsplitsen percelen

Zoals eerder aangehaald zijn er nog verschillende, niet aangesneden terreinen die in aanmerking kunnen komen om op te splitsen en zo bouwmogelijkheden bij te creëren.

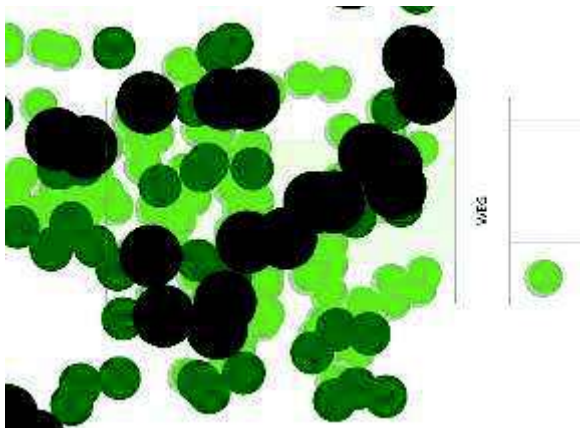
De minimale oppervlaktes voor kavels is hierbij cruciaal. Er wordt verwezen naar de gemiddelde groottes van omliggende percelen in kader van het vrijwaren van het groenbestand. Om deze reden is ook een minimale perceelsoppervlakte van groot belang. De gemiddelde kaveloppervlakte voor alle woonparken in Brugge bedraagt circa 1973 m<sup>2</sup>. Dit ligt binnen de 1500 à 2000 m<sup>2</sup> cfr. de Collegebeslissing van 19 augustus 2011. Tal van percelen in de woonparken zijn nog onbebouwd. Ook worden vele kavels als 'te groot' beschouwd door de eigenaars en ziet en verwacht men deze grotere kavels nog op te kunnen delen. Bijkomend kent de meerderheid van de kavels omwille van haar omvang een zware onderhoudslast, waardoor de kavels minder aantrekkelijk worden voor de jongere generatie. Deze onderhoudslast wordt bijkomend vergroot door de grote mate van ontbossing en de eliminatie van lage vegetatie.



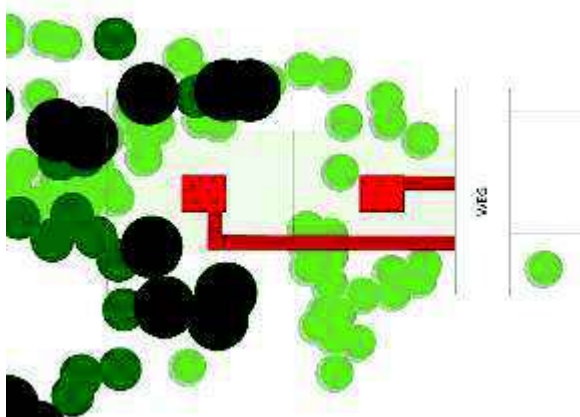
Binnen de woonparken werden 3 manieren gedetecteerd waarop een groter perceel zou kunnen worden opgesplitst.

#### 8.3.1.1. Diepe percelen

Een eerste type perceel die we terug vinden zijn de smalle maar zeer diepe percelen.



In de meeste gevallen staat reeds een woning vooraan het perceel. Op die manier worden grote samenhangende groene ruimtes achteraan het perceel gevormd. Het beoogde groene karakter van de woonparken wordt hierdoor verkregen en moet worden bestendig voor de toekomst.



Omwille van de grote diepte van deze percelen zien eigenaars van dergelijke kavels de mogelijkheid om deze op te splitsen zodat een tweede, achterliggende kavels ontstaat. Het verder opsplitsen van de diepte kavels impliceert het bouwen in tweede lijn. Als een hoofdgebouw op zo'n manier wordt ingeplant dat de bouwlijn gelegen is achter de achtergevellijn van andere gebouwen en

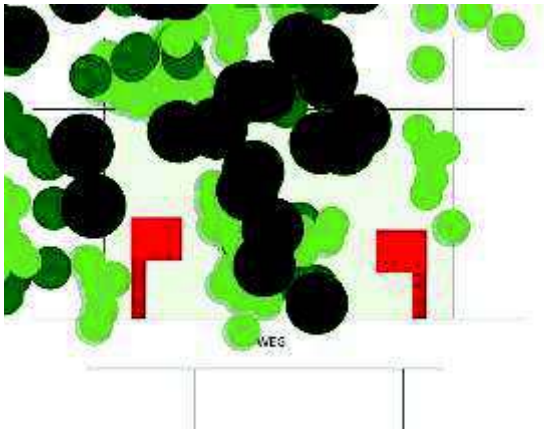
bijgevolg een tweede bouwlijn creëert, dan spreekt men van een tweede bouwwoorde.

Het bouwen in tweede, of soms zelfs derde lijn is niet gewenst omwille van verschillende redenen. Binnen de woonparkcontext werd reeds het verdwijnen van waardevol groen aangehaald. Een bijkomende, niet onbelangrijke reden is dat er bij het bouwen in tweede lijn een onevenredige last wordt opgelegd aan de burens. Bewoners binnen woonpark kiezen voor een rustige omgeving. Een woning in tweede lijn zal worden omringd door de tuinen van de aanpalende woningen. Door het bouwen van een woning in tweede lijn op deze plaats komt de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en de privacy en rust van de aanpalenden in het gedrang. Een woning veroorzaakt een grotere last dan een tuin. Op deze manier is er aanleiding tot burenhinder waardoor dieper bouwen ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

Om dit tegen te gaan kan een minimale perceelbreedte worden opgelegd. Dit werd reeds gedaan binnen het BPA 90 Sint-Andriesdreef. Hier werd een kavelbreedte van minimaal 40 m opgelegd. Deze breedte werd bepaald aan de hand van de gevraagde afstanden tot de zijperceelsgrens, zijnde 10 m die bouwvrij moet blijven, en daarbij een breedte gerekend voor de woning. Hier kan gemakkelijk uitgegaan worden van een woning van 9 à 10 m, in Brugge geeft men een gevel van minstens 9 m nodig om een inpandige garage te voorzien. Naast deze 29-30 m is ook nog ruimte voorzien voor eventuele terrassen of andere verharding aan de zijkanten van de woning. Terrassen kunnen niet binnen die 10 m afstand tot de zijperceelsgrens komen omdat deze bouwvrij moeten blijven en moeten worden aangeplant met een groenbuffer.

Het woonpark in BPA 90 Sint-Andriesdreef is een specifiek woonpark met brede kavels. Het cijfer 40 kan worden weggelaten maar we stellen wel een nieuwe norm voor, zijnde 20 m. De redenering is dat er met een breedte van 20 m een woning kan worden gebouwd met aan beide zijden een groenbuffer van 5 m. Een breedte van 20 m garandeert ook de mogelijkheid van een voldoende brede wegenis. De breedte moet niet op de rooilijn worden gemeten maar als de breedte van het perceel.

Soms is het dan ook beter om een woning bijvoorbeeld meer naar de ene kant van een perceel te



plaatsen zodat aan de andere kant van het perceel nog een grote groenzone behouden blijft (zoals hiernaast afgebeeld). Op het aanliggende perceel kan hetzelfde worden gedaan maar dan in de omgekeerde zin. Dit werd hiernaast schematisch voorgesteld. Er zijn twee aanpalende percelen met elk een breedte van 20 m. De woning op het linker perceel staat op een bepaalde afstand van de perceelsgrens, deze afstand is merkbaar kleiner dan de afstand ten opzichte van de rechter perceelsgrens. Op het rechter perceel gebeurt hetzelfde maar dan gespiegeld. Hierdoor zien we centraal een grote

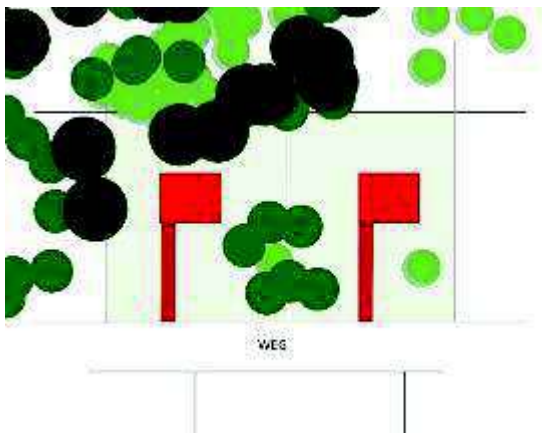
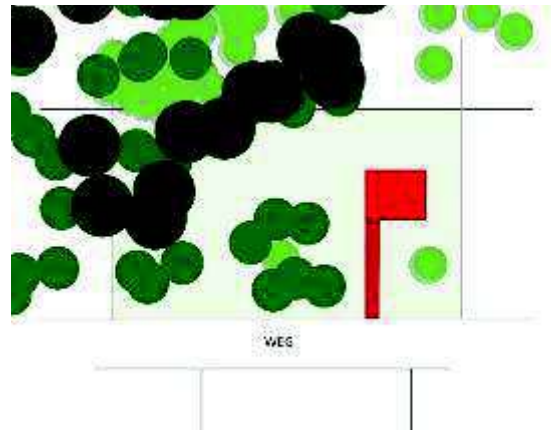
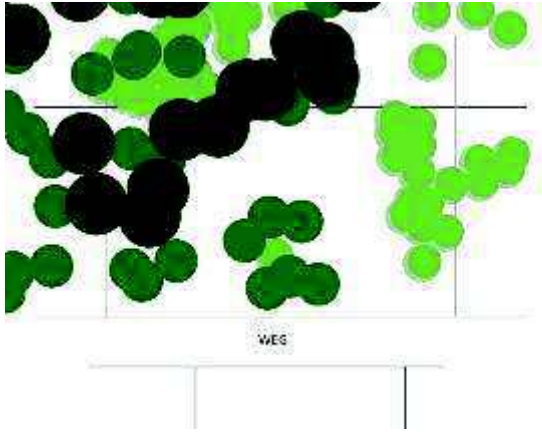
en volwaardige groenzone ontstaan.

Binnen de woonparken moet een perceel dus minstens 20 m breed zijn. Dit om te verhinderen dat er percelen in tweede- en derdelijns worden gecreëerd te bouwen. Zo worden de groen- en boszones op de diepere percelen gevrijwaard. Een perceel waar men een woning op wenst te zetten moet direct aan de uitgeruste weg liggen.



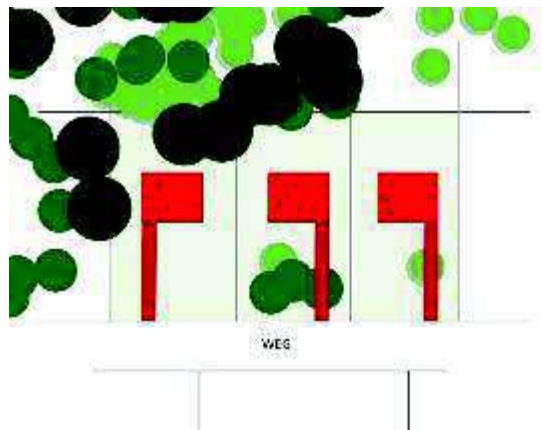
### 8.3.1.2. Brede percelen

Hiermee komen we bij een tweede type kavel. De brede kavels die niet diep lopen. Het groenaspect is bij dergelijke kavels terug te vinden in de breedte, de woning kan ofwel centraal staan of aan één van beide kanten maar doordat het perceel breed genoeg is blijft voldoende ruimte over voor volwaardig en hoogstammig groen.



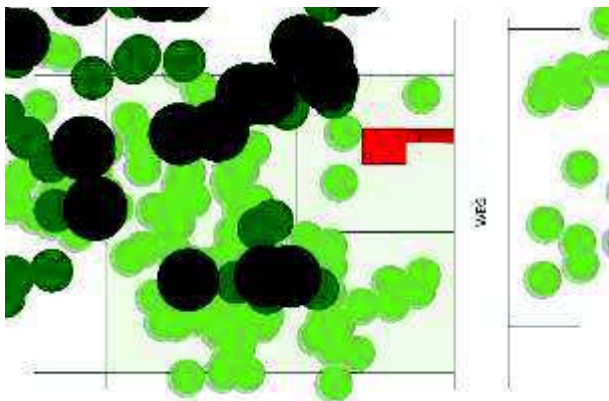
Door de aanzienlijke breedte is het bij dergelijke percelen mogelijk om deze in meerdere percelen op te splitsen. Dit uiteraard als ze voldoen aan de minimale breedte van 20 m. Daarnaast zal uiteraard ook moeten worden voldaan aan andere aandachtspunten zoals de ecologische en landschappelijke waardering. Tussen beide percelen, en de inplanting van de woningen/constructies moet nog voldoende ruimte zijn om een volwaardige groenbuffer te voorzien. Groen moet worden aangebracht langs alle zijden van het perceel.

Hoewel het eventueel mogelijke zou zijn om percelen met een voldoende oppervlakte te creëren moet ook de breedte van de percelen in acht worden genomen. Een scenario waarbij men tot smalle percelen uitkomt, waarbij er geen mogelijkheid meer is tot het ingroenen/heraanplant en waarbij de woningen te dicht tegen de perceelgrens komen kunnen niet. Percelen moeten breed genoeg blijven om voldoende groen (hoog- en laagstammig) op het perceel te kunnen voorzien.



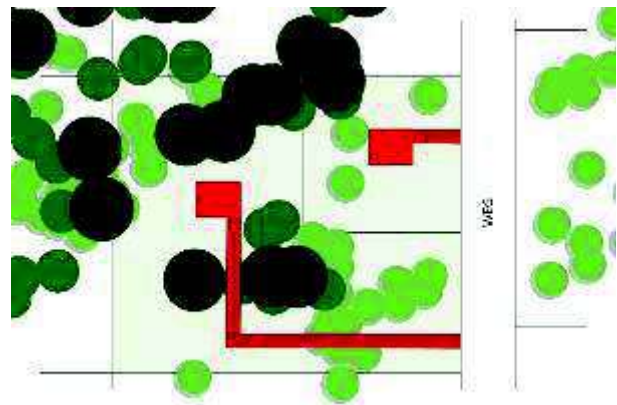
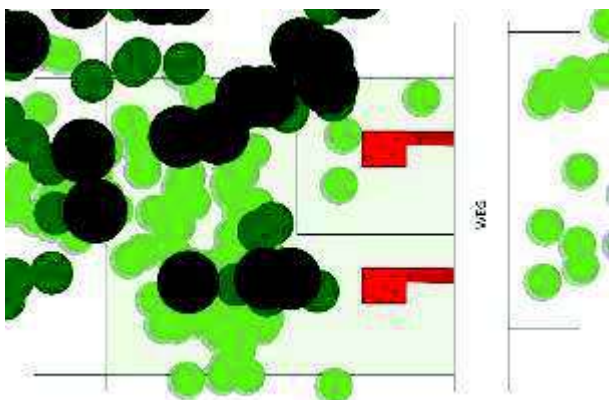


### 8.3.1.3. L-vorm

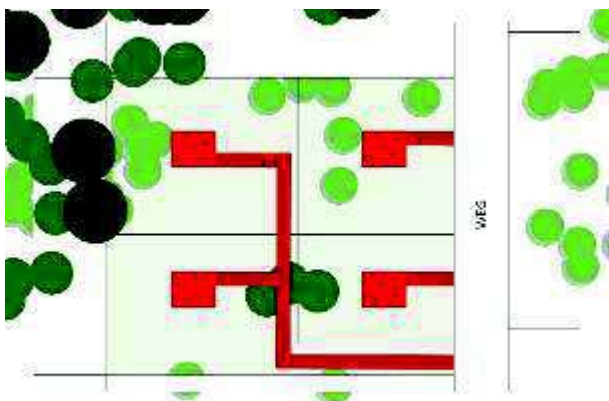


Het derde en laatste type percelen die we konden detecteren zijn de L-vormige percelen. In de meeste gevallen ligt de 'korte' zijde van de L aan de straatkant. In de oksel van de L ligt meestal een kleiner, reeds bebouwd perceel. De L-vormige percelen zijn grote, nog relatief goed beboste percelen die een grote waarde hebben binnen het woonpark.

Hieronder afgebeeld zijn twee scenario's die we vandaag reeds terug vinden in de woonparken. De meeste van de L-vormige percelen zijn reeds bebouwd met één woning. Uiteraard zijn meerdere inplantingen mogelijk maar het komt telkens naar op ofwel een woning vooraan het perceel of dieper op het perceel.



De L-vormige percelen zijn quasi altijd zeer grote percelen. Om deze reden staan deze ook onder druk om verder ontwikkeld en opgesplitst te worden.

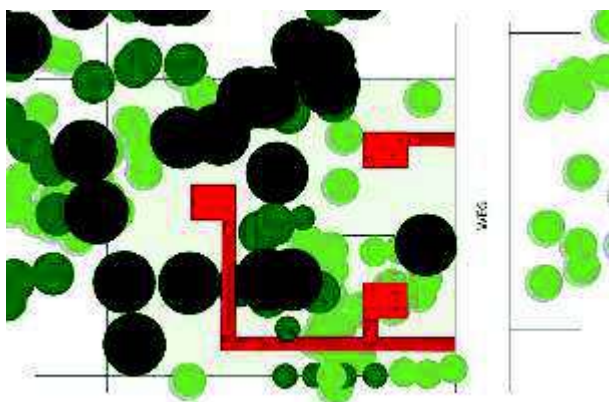


Op het schema afgebeeld staat een scenario dat ten allen tijd moet worden vermeden. Door het verkavel in meerdere kavels is er geen sprake meer van een woonparkkarakter. De grote verhardingsgraad door de lange en diepte toegangen, de bezettingsgraad en de grote hoeveelheid te rooien bomen doen afbreuk aan het doel van het RUP; behoud van het woonparkkarakter.

Ook het volgende schema is om verschillende redenen niet mogelijk. Door dieper te bouwen en door een te beperkte afstand tot de perceelsgrens komen we in een situatie waar we kunnen

spreken over achterliggende bouwen. Hier gelden dezelfde opmerkingen als bij het bouwen in tweede lijn. Hoewel het perceel groot genoeg zou kunnen zijn en de breedte aan de rooilijn voldoende is, is een dergelijke inplanting van een nieuwe woning niet aan de orde. De groenbuffer kan nooit van die orde zijn dat deze alle negatieve effecten teniet doet.

Indien er nog grotere percelen zijn of percelen worden samen genomen om een groter verkaveling of project te voorzien moeten bovenstaande aandachtspunten en randvoorwaarden ook worden nageleefd. Bijkomend is ook de wegenis een bijkomend aandachtspunt. Onnodig verhard is niet verantwoord in woonpark. Aanleg van nieuwe wegenis dient waar mogelijk gebundeld en tot een minimum beperkt. Bij inplanting van nieuwe wegenis dient mogelijke verdere ontwikkeling van gronden in acht genomen te worden, zodat ook in de toekomst geen overbodige ontsluitingen moeten worden voorzien daar waar doordacht inplanten met een enkele weg hetzelfde bereikt kan worden. Aparte wegen of opritten kunnen niet worden aangelegd. Deze moeten in gezamenlijk gebruik zijn of als een erfdienstbaarheid worden gebruikt.



Met deze elementen in acht is een volgende ontwikkeling op een L-vormige perceel eventueel mogelijk.

We zien het behoud van de achterliggende, bestaande, vergunde, bij de opmaak van dit RUP, woning. Vooraan het perceel, waar vandaag weinig tot geen waardevol groen staat is er een mogelijkheid tot het voorzien van een bijkomende woning. Deze woning maakt gebruik van de reeds bestaande oprit naar de achterliggende woning. Er wordt geen bijkomende, eigen oprit voorzien.

Het nieuwe gecreëerde perceel heeft een totale breedte van minimaal 20 m op de rooilijn. In afwijking hiervan kan het achterliggende perceel smaller zijn. Dit kan enkel omdat het gaat om een reeds bestaande woning. Nieuwe achterliggende percelen creëren op deze manier kan niet.

Als compensatie moet het perceel ook verder ingegroend worden met hoogstammig groen. Dit met een minimum van 5 streekeigen hoogstambomen per 1000 m<sup>2</sup> alsook de randen van het perceel.

Op heden liggen er verschillende verkavelingen in de woonparken, deze verkavelingen splitsen sommige percelen op in kleinere kavels. Het RUP zal deze verkavelingen opheffen. Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Een verkaveling kan ten allen tijde gewijzigd worden of worden aangevraagd. Moesten verkaveling niet worden opgehoft dan blijven de voorschriften uit de verkavelingen van toepassing. In vele gevallen gaan deze voorschriften in tegen de visie (en voorschriften) van het RUP. mogelijk om een nieuwe verkavelingsvergunning aan te vragen. Deze wordt dan weer getoetst aan het RUP.

Dat is dan ook de reden dat de stad opteert om alle verkaveling, gelegen binnen de plancontour van een RUP, op te heffen. De opheffing van de verkaveling impacteert niet de (burgerrechtelijke) eigendomstoestand die reeds op basis van de verkavelingsvergunning is gerealiseerd. Om dit te verduidelijken wordt voorgesteld om in het RUP een overgangsbepaling op te nemen als volgt:

*“De minimum perceelsoppervlakte voor bebouwing geldt niet ten aanzien van percelen waarvan de perceelsgrenzen tot stand zijn gekomen op basis van een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die verleend werd vóór de definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (en die door dit plan opgeheven wordt)”.*

Dan zal bijvoorbeeld iemand die één kavel kocht van de verkavelaar nog een woning kunnen bouwen ook al voldoet het gekochte perceel niet aan de minimum oppervlakte.

Voor alle duidelijkheid; doordat na de definitieve vaststelling de verkaveling opgeheven is, is ze geen basis meer voor afsplitsing/verkoop van de nog niet verkochte kavels die in het verkavelingsplan voorzien waren. En dus zal de eigenaar/verkavelaar daar zo nodig een nieuwe verkaveling moeten aanvragen waarbij dan aan de nieuw vereiste perceelsgrootte is voldaan, tenminste als men terug stukken grond wil afsplitsen om ze te laten bebouwen.

In gevallen waar in het verleden werd geoordeeld dat er zeer waardevolle natuur aanwezig is op het perceel, zou dit met het RUP terug naar boven moeten komen omwille van de verplichte opmaak van een VTA.

### 8.3.2. Openbaar domein

Ook de overheden moeten hun verantwoordelijkheid nemen in het beschermen en versterken van de woonparken. Niet alleen het groen op de private percelen dragen bij tot het woonparkkarakter maar ook het groen langs en op het openbaar domein spelen hierin een belangrijke rol.

Een profiel zoals de Doornstraat of de Bremlaan, met hoogstammig groen, zijn te smal en voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen. De zones waar het hoogstammig groen in voorzien is zijn te smal. Dit zorgt ervoor dat er problemen ontstaan door onder andere opstekende wortels.

Indien er nog projecten zouden zijn met openbare wegenis moet deze breed genoeg zijn om volwaardige bomen te voorzien. Hierbij kan worden gedacht om het hoogstammig groen niet meer aan beide zijde van de weg te plaatsten maar deze te bundelen aan één zijde van de weg om zo een volwaardige groenzone met hoogstammig groen te bekomen.

Bij het aanleggen of heraanleggen van wegenis moet ook nagedacht worden over het tegengaan van parkeren tussen de bomen. Dit ter bescherming van het onderliggende wortelgestel.

Waar mogelijk moet worden nagedacht over het ontharden en heraanleggen van grotere zones zoals de parking in de Nieuwe Sint-Annadreef.



Naast het heraanleggen van de het bestaande openbaar domein, wegenis, fiets- en wandelpaden en eventuele pleinen, moet ook worden gedacht aan het verfijnen van het fijnmazig netwerk. Er moet worden gezocht naar opportuniteiten om nieuwe fiets- en wandelwegen aan te leggen.



Bij de aanleg van het openbaar domein is het ook van belang om groene openbare corridors te creëren. Nader onderzoek, op micro niveau, moet uitwijzen of deze kunnen / moeten gevormd worden door enerzijds de openbare weg, indien deze breed genoeg is, maar tevens moet worden gekeken naar de aanliggende private zones langsheen de perceelsgrens waardoor in ideale omstandigheden een veel bredere corridor, los van eigendomsgrenzen, ontstaat.

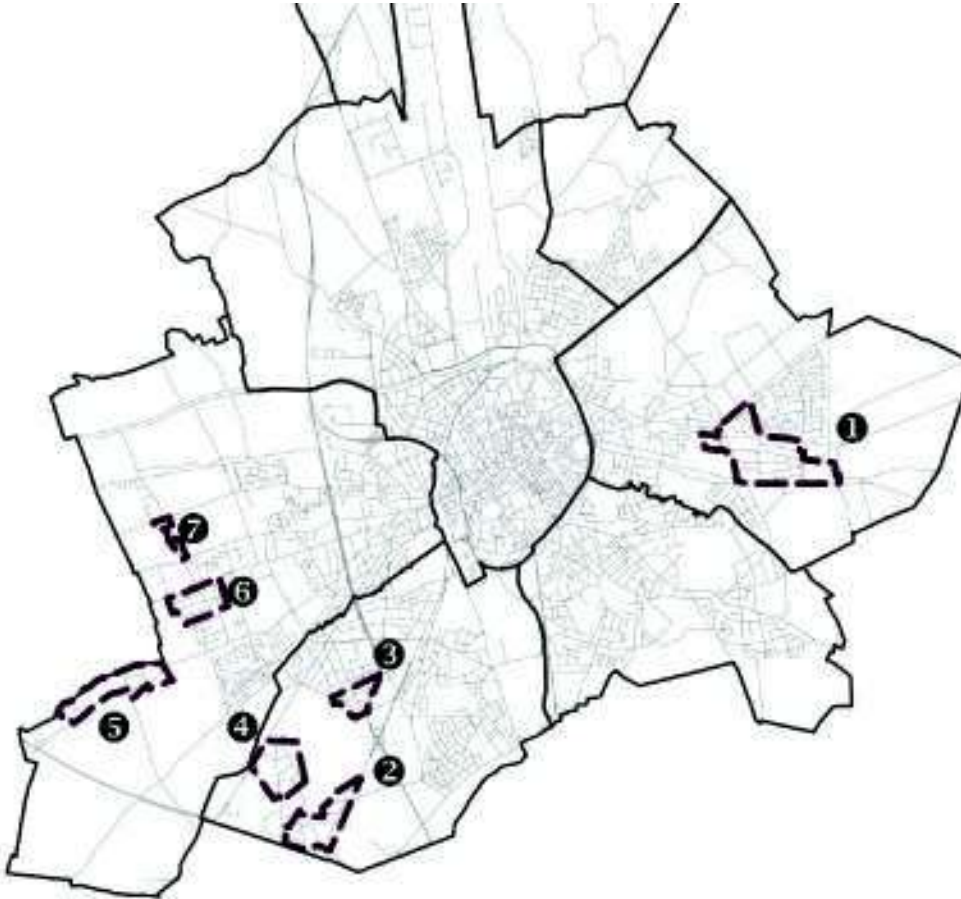


## 9. Feitelijke bestaande toestand

### 9.1. Fysische toestand

Gezien de grootschaligheid en fragmentatie van het plangebied wordt ervoor geopteerd om de beschrijving van de bestaande toestand te laten geschieden o.b.v. kleinere deelgebieden, die elk gekenmerkt worden door typische structuurbepalende elementen. Elk deelgebied is een woonpark. Elk woonpark heeft zijn eigen kenmerken en karakter.

Deze deelgebieden worden dan ook aangehouden bij het opmaken en opsplitsen van de verordenende voorschriften.



Situeringssplan met de 7 woonparken op niveau van Brugge



## 10. Analyse per woonpark

### 10.1. Woonpark De Linde

In de startnota stond onderstaande luchtfoto met aanduiding van het plangebied. Dit plangebied was niet 100% correct. Zo werden onder andere woningen gelegen langs de Moerkerkse Steenweg, die eigenlijk in woongebied liggen, ook meegenomen in de plancontour.



Het plancontour werd aangepast om terug te gaan naar de essentie van dit RUP, de woonparken. De geel gearceerde zone is uit de initiële kaart gelaten.





Het woonpark de Linde is het grootste woonpark binnen Brugge en ligt in de deelgemeente Sint-Kruis. Hoewel het woonpark zelf het grootste is binnen Brugge zijn hier wel de kleinste percelen terug te vinden.

De zuidelijke grens van het woonpark wordt gevormd door de Maalse Steenweg. Deze steenweg is de belangrijkste verkeersader van Sint-Kruis en loopt vanaf de Kruispoort, aan de rand van de Brugse binnenstad, door Sint-Kruis in oostelijke richting naar Sijsle. Langs de Maalse Steenweg liggen verschillende baanwinkels maar ook andere handelszaken, kantoren en horeca zaken.



Zicht op de Maalse Steenweg

Ook het kasteel Lodewijk van Male, een hotel, restaurant en feestzaal (Maalse Steenweg 488) vallen op in het straatbeeld. Dit kasteel staat aan de oostzijde van het woonpark.

Het gebouw op zich heeft een zekere uitstraling en karakter. De voorliggende parking, tussen het gebouw en de straat laat echter wel te wensen over en doet het karakter van het kasteel teniet. Dit zeker gezien het kasteel achterliggende volledig omgeven is door een park. Dit park maakt deel uit van de Kasteelsite de Vijvers.



Zicht op de parking van het kasteel van Lodewijk van Male

Aan de andere zijde van het woonpark, de oostzijde, ligt ook een kasteelsite. De kasteelsite Puienbroek. Dit voormalige kasteeldomein bestaat uit een park, villa en koetshuis met conciërgewoning. Het noordelijke deel, aansluitend op de Beukenlaan en de De Maleingreastraat werd reeds verkaveld sinds de Tweede Wereldoorlog als residentiële wijk, maar de koloniale villa werd behouden. De koloniale villa dateert uit 1934 en werd gebouwd ter vervanging van het gesloopte kasteel van Puienbroek. In 2017 brandde de villa af. Op deze locatie is er een bouwmogelijkheid, dit met respect voor de omwalling, vijver en tuin- en parkaanleg.



De site Puienbroek

Wat verder opvalt is dat de percelen langs de Maalse Steenweg quasi geen bebossing, en al zeker geen hoogstammen hebben. Dit zijn de percelen tussen de twee eerder genoemde kasteelsites. Dit zijn de percelen in een gebied dat vlak voor, en in versneld tempo, na de Tweede Wereldoorlog werd verkaveld voor villabouw. Dit kon doordat het bosrijke gebied tussen de Gemenewideweg-Noord tot voorbij de Malevijver in handen van dezelfde familie was.

Een groenere invulling van deze percelen zou een verbinding kunnen maken tussen de kasteelsites en het bosrijke gebied terug wat in ere herstellen. In de verkaveling uit 2005 voor zones tussen de Houtzagerijstraat, Maalse Steenweg, Bos en Lommer, Vijversgracht wordt reeds specifiek een groenscherm van minstens 1,70 m hoog in haagbeuk opgelegd.



Tussen de Brierversweg en De Waterwilgen ligt met de basisschool 'de Linde' ook een in het oog springend gebouw. Basisschool "De Linde" ontworpen in 1974 door architect Axel Ghysaert. De school is opgetrokken als een betonbouw en wordt gekenmerkt door een vormenspel van volumes onder platte daken en overkragende luifels. Via hellingen zijn de klassen (openluchtklassen met uitschuifbare glazen wanden) op de verdieping toegankelijk.

Net zoals het gebouw bestaat ook de volledig speelplaats uit beton. Hier bieden zich opportuniteiten aan om de verharde zone

meer waterdoorlatend te maken.

Verder in de Brierversweg, dicht tegen het kruispunt met de Malehoeklaan, ligt de buurtsupermarkt Ronse/Alvo. Met de Proxy Delhaize aan de overzijde van de straat is er nog een andere dergelijke winkel in de straat. Beide winkels hebben hun cliënteel en beide winkels worden voornamelijk in het weekend aangedaan en bezocht.

Net naast de Ronse/Alvo ligt bakkerij 'de Somer'. Voor beide winkels, de bakkerij en de Ronse/Alvo zou het zicht en de inkleding naar de Brierversweg wat groener kunnen.

Aandachtspunten voor de verdere uitwerking van het RUP:

- Percelen moet een minimum oppervlakte hebben van 1500 m<sup>2</sup>
- Perceel stad Brugge aan de Vijversgracht vrijwaren van bebouwing
- Aanleg van groene parking bij o.a. school de Linde en Kasteel Lodewijk van Male



## 10.2. Woonpark Koning Albert I-laan



luchtfoto met aanduiding woonpark Koning Albert I-laan

Het woonpark Koning Albert I-laan situeert zich te Brugge in de deelgemeente Sint-Michiels en paalt in het oosten aan de Koning Albert I-laan en in het zuiden aan de autosnelweg E40. Het woonpark maakt deel uit van het Provinciaal Domein Tillegem. Een groot deel van dit woonpark is aangeduid als Signaalgebied.

Kenmerkend voor dit woonpark is dat het doorsneden wordt door de Kerkebeek die langs weerszijden is bedijkt.

Als men dit woonpark vanaf Koning Albert I-laan binnen rijdt via de Leikendreef is het groene karakter van een woonpark niet direct op te merken. De grote parking aan het hotel-restaurant Weinebrugge en de overliggende parking aan het hoofdkantoor van Fun hebben niet het groene karakter wat men zou verwachten van een woonpark.



Zicht op de inrit van het hotel-restaurant Weinebrugge



Voor de site van de FUN ontving de Stad op 17 januari 2013 een aanvraag om planologisch attest. De aanvraag tot een planologisch attest betrof het behoud van een kantoor van circa 1.500 m<sup>2</sup> in een woonpark. Dit met toen, op korte termijn (2 jaar) het bestendigen van de bestaande toestand en activiteit (kantoorruimte). Op het betreffende kantoor werkten toen een 40-tal personeelsleden. In de toekomst werd een gestage en gefaseerde toename van 2 à 3 extra personeelsleden verwacht.

In 2004 begon de Stad Brugge met de opmaak van het BPA 66 Koning Albert I-Laan Zuid-West ter vervanging van de verkaveling VK6451 Pitsenbosdreef, Leikendreef, Koning Albert I-laan.

Met het BPA 66 Koning Albert I-laan Zuid-West wenste de stad rechtszekerheid te bieden aan de niet-residentiële activiteiten in het plangebied. Het BPA beoogt tevens het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen en een verhoging van de woonkwaliteit in het plangebied. Quasi alle activiteiten binnen het plangebied zijn residentieel, dit met uitzondering van een advocatenkantoor, een restaurant, een dansschool en een stapelruimte met kantoren (FUN).

Rekening houdend met de motivatie tot opmaak van het BPA, suggesties van advies verlenende instanties en de eigenheid van het plangebied omvat het BPA ontwerpplan volgende aspecten:

- *De **residentiële kavels** worden opgenomen in een zone voor vrijstaande eengezinswoningen. Als nevenbestemming gelden kantoren, diensten en vrije beroepen (incl. dienstwoning).*
- *Het BPA voorziet **rechtszekerheid** voor de niet-residentiële activiteiten binnen het plangebied (zie ook motivatie tot opmaak):*
  - *het restaurant Weinebrugge, gelegen op de hoek van de Koning Albert I-laan en de Leikendreef, wordt opgenomen in een zone voor horeca (restaurant, hotel met uitsluiting van handel, dancings en lunaparken) incl. dienstwoning, congresruimte met bijhorende faciliteiten*
  - *de dansschool Matthys, Pitsenbosdreef 7 wordt opgenomen in een zone voor vrijstaande eengezinswoningen, studentenhome, kantoren, diensten en vrije beroepen (incl. dienstwoning), dansschool en bewegingscentrum (uitgezonderd dancing).*
  - *de opslagplaats met kantoren Fun op de hoek van de Koning Albert I-laan, de Leikendreef en de Pitsenbosdreef wordt opgenomen in een zone voor kantoren, diensten en vrije beroepen (incl. dienstwoning) en stapelruimte.*

In geval van beëindiging van de bestemmingen voorziet het BPA een mogelijke bestemmingswijziging naar een louter residentiële activiteit. Het BPA werd door de Minister op 24 april 2006 goedgekeurd, maar met de onthouding van goedkeuring van de bestemming 'kantoren, diensten, vrije beroepen (inbegrepen dienstwoning)' bij de zones 3, 4 en 5. De weigering van de goedkeuring werd als volgt gemotiveerd:

*"Overwegende dat het noodzakelijk is dat de bepalingen voor de niet-woonfuncties garanties inhouden dat deze verenigbaar blijven met het laagdynamisch karakter van het woonpark;*

*Dat dit mede een vereiste is omdat de ontsluiting van deze functies gebeurt via de interne ontsluiting van het woonpark en niet rechtsreeks via de N31;*

*Dat de huidige formulering van de stedenbouwkundige voorschriften het evenwel mogelijk maken dat in dit gebied een aanzienlijke oppervlakte aan kantoren en diensten zou worden gerealiseerd;*

*Dat het gaat om een totale oppervlakte van ruim 5.000 m<sup>2</sup>; ..."*

Het kantoor van FUN is dus in strijd met de geldende stedenbouwkundige bepalingen van het BPA 66. Bestemming 'kantoren' werd expliciet uitgesloten uit het BPA. Het kantoor kan hier blijven bestaan maar na stopzetting is een residentiële functie gewenst.



Zicht op het hoofdkantoor van de Fun

Achterliggend is het woonpark reeds grotendeels ontwikkeld. De kavels zijn relatief ruim met een gemiddelde oppervlakte van circa 2392 m<sup>2</sup>. Er staan doorgaans vrij grote alleenstaande woningen op. Het woonpark is ook nog grotendeels bebost omwille van de ruimte kavels die nog plaats houden voor hoogstammig groen. Een bijkomende reden voor het nog aanwezige groen is waarschijnlijk de nabijheid van drukke verkeersaders, de Koning Albert I-laan, de expresweg N31 en zeker de autosnelweg E40. Het groen acteert hier als een akoestische buffer.

Het zuidelijk deel, in de oksel van de Koning Albert I-laan den de autosnelweg E40, ligt een stuk een laagstammige boomgaard. Op het eind van de Kooidam is een relatief grote zone ontbost. Deze zone wordt gebruikt als weiland. Deze percelen zijn omwille van hun laagste ligging binnen het hele signaalgebied het meest vatbaar voor overstromingen.



Einde van de Kooidam

Binnen het woonpark is er ook een groot verschil te merken in de wegenis. De wegenis bestaat in dit woonpark uit een betonrijweg met breedtes van meestal 5 meter, sommige 3 meter. Er zijn nergens voetpaden of aparte fietspaden aanwezig. Sommige wegen, zoals de Sneppendreef zijn relatief smal en aan beide zijden staan hoogstammen. Dit profiel past zeer goed binnen een woonpark.

Uitzonderingen hierop zijn de Espendreef, een geasfalteerde private weg (eigendom van de aangelanden tot midden van de rijweg), de Onze Lieve Vrouwdreef, het laatste stuk van de Generaal Naessens de Loncinlaan, het noordelijk stuk van de Emile Bethuynelaan, het oostelijk stuk van de

Sneppendreef en het noordelijk stuk van de Pitsenbosdreef. Deze zijn volgens het kadaster nog volledig privé, maar zijn al vele decennia openbaar van karakter. Hier en daar zijn uitwijkstroken in betongrassdallen aanwezig.



De Generaal Naessens de Loncinstraat heeft zelfs een dubbele bomenrij. Dit is een restant uit het verleden.



De Leikendreef daarentegen heeft een zeer brede wegenis en geen hoogstammen. Deze weg zou nog kunnen worden aangepakt en groener worden ingericht.





Eén van deze percelen is waar het hoofdkantoor van 'Fun' gelegen is. Dit perceel zou theoretisch in 2 aparte kavels kunnen worden opgesplitst. Echter heeft de Stad Brugge op 17 januari 2013 een aanvraag om planologisch attest ontvangen en een gunstig attest afgeleverd. De bestemming kantoor is strijdig met de voorziene bestemming in de verkaveling. In geval van beëindiging van de bestemmingen voorziet het vigerende BPA 66 een mogelijke bestemmingswijziging naar een louter residentiële activiteit. 'Fun' wil zijn kantoren op de betreffende locatie behouden zonder uitbreiding op korte of middellange termijn. Hetzelfde geldt hier voor Weinebrugge, het lijkt onwaarschijnlijk dat het perceel in de nabije toekomst zal worden verkaveld al bestaat deze mogelijkheid altijd. Beide percelen hebben door hun voorkomen vandaag ook geen enkele waarde meer binnen het woonpark.





### 10.3. Woonpark Vogelzang



luchtfoto met aanduiding woonpark Vogelzang

Ook dit woonpark ligt in Sint-Michiels. De contour van het woonpark 'Vogelzang' wordt gevormd door de Witte Molenstraat – Domeindreef – Kloppersweg - Graaf Pierre de Brieylaan - Herfstlaan. De contour van het RUP echter komt in dit geval niet 100% overeen met het contour van het woonpark (afwijking in streepjeslijn). Gezien een deel binnen het BPA 88 Veemarkt en een klein deeltje van het BPA 68 Domein Tillegem ligt werd de contour aangepast zoals eerder werd gemotiveerd.

Dit woonpark sluit aan op een grote woonwijkontwikkeling die heeft plaatsgehad ten westen van de Koning Albert I-laan. De N31 Expressweg doorsnijdt dit gebied in twee delen. Het woonpark ligt in het westelijke deel, net ten zuiden van de ambachtelijke zone Veemarkt die is uitgegroeid tot een overwegende handelsfunctie.

Het grootse deel van het woonpark, en zeker de ontwikkeling in de Witte Molenstraat en de Kloppersweg hebben dezelfde fysische verschijning als de volledige Vogelzang wijk. Hier is geen woonpark karakter terug te vinden. De percelen zijn te klein om nog volwaardig en hoogstammig groen te voorzien. Binnen dit woonpark vinden we dan ook de kleinste percelen terug van alle woonparken. De percelen aansluitend op de Vogelzangwijk hebben een oppervlakte tussen de 500 en 800 m<sup>2</sup>.



Woningen in de Graaf Pierre de Brieylaan

De percelen die dichter aansluiten op het Provinciaal domein Tillegem en het bos erbij zijn grotere kavels. Hier moet gezegd dat ook op deze kavels nog weinig hoogstammig groen te vinden is. Naar de straat en naar de aanliggende toe zijn wel telkens (hoge) groene hagen voorzien. Dit waarschijnlijk omwille van privacy redenen. Op de percelen zelf is bitter weinig groen terug te vinden, het meeste groen werd gerooid. Deze percelen hebben een oppervlakte tussen de 2000 en 2800 m<sup>2</sup>.



Woning in de Domeindreef

Langs de Domeindreef ligt nog een groot perceel van circa 11.500 m<sup>2</sup> in eigendom van de Provincie. Dit perceel is nog volledig bebost en maakt wezenlijk deel uit van het domein Tillegem.





Zicht op het beboste perceel van de Provincie in de Domeindreef

Op het kruispunt van de Witte Molenstraat en de Graaf Pierre de Brieylaan ligt het Mitrailleurstent "Marinepeilhauptstelle Brügge". Dit is een kleine bunker als herinnering aan het bombardement op de Duitse marinebasis, het omgebouwde kasteel Ter Linden, te Sint-Michiels op 28 mei 1944 onder de codenaam "Operatie Ramrod 934". Sinds september 2006 doet de bunker dienst als bezienswaardigheid. De huidige plaats van het mitrailleurstent is niet zijn oorspronkelijke plaats, oorspronkelijk lag deze enkele tientallen meters in de richting van de expresweg. Nu maakt de kleine bunker deel uit van een brede strook openbaar domein.

Deze ruimte tussen de effectieve wegenis en de rooilijnen van de kavels heeft wat potentieel om nog groener te worden uitgewerkt.



#### 10.4. Woonpark Tillegem

Ook het woonpark Tillegem ligt, net zoals het woonpark Koning Albert I-laan in het Provinciaal domein Tillegem. Waar het woonpark Koning Albert I-laan nog aan de oostelijk kant van het bos ligt, ligt dit woonpark er midden in.



luchtfoto met aanduiding woonpark Tillegem

De relatie tussen het woonpark en het kasteel is dan ook vandaag nog zeer groot. Het stratenpatroon in rechtstreeks af te leiden uit de dreven horende bij het kasteel. Zo zien we met de Sint-Andriesdreef een duidelijke 'dragende' dreef binnen het woonpark. Op het eind van deze dreef ligt het gerenoveerde kasteel van Tillegem. Vandaag herbergt deze locatie het Streekhuis Noord-West-Vlaanderen met de provinciale gebiedsgerichte werking voor de regio Noord-West-Vlaanderen naast een aantal organisaties die eveneens in de regio werken.



Tillegem park - zicht richting kasteel

Het woonpark zelf is over het algemeen nog sterk bebost al zien we dat dit ook aan het afnemen is. In de afgelopen jaren werden meer percelen ontwikkeld waardoor het hoogstammig groen onder



druk komt te staan. De percelen tussen de Sint-Andriesdreef en de Kooidreef zijn grotendeels bebouwd, de druk is zich nu aan het verleggen naar de randen van het woonpark, onder andere langs de Valkenbosdreef, de Platanendreef en de Kooidreef.

Wel moet gezegd dat de percelen met een gemiddelde oppervlakte van 2611 m<sup>2</sup> groot genoeg zijn om nog volwaardig groen te behouden.



Over het algemeen is dit woonpark nog zeer groen en wordt het woonpark karakter in stand gehouden. Dit voornamelijk op de percelen met 'oudere' bebouwing. De insteek bij het bouwen van deze woningen was nog het 'wonen in het groen'. Vele van deze woningen hebben dan ook nog vele hoogstammen en ook de omgevingsaanleg heeft een groen karakter dat past bij het bosgegeven.



Bij verschillende nieuwbouw woningen zien we een andere trend en neemt het esthetische van de architectuur de bovenhand. In enkele gevallen is er geen of zeer weinig hoogstammig groen aanwezig. Uiteraard kan dit op vandaag een vertekend beeld geven. Zo illustreert onderstaande foto een heraanplant. De vraag blijft echter wel of de aangeplante bomen zullen uitgroeien tot volwaardige hoogstammen. Wat vast staat is dat er vandaag geen hoogstammen meer aanwezig zijn op het perceel.



Binnen dit woonpark zijn er al nevenbestemmingen aanwezig. Gelet op de grote der percelen is hier in het straatbeeld niet veel van te zien. Wel ter hoogte van het Palliatief Dagcentrum Heidehuis in de Sint-Andriesdreef/Fazantendreef. Het palliatief dagcentrum staat open voor mensen met een oncologische of andere ernstige levensbedreigende aandoening.

Hier staan verschillende wagens geparkeerd tussen de bomen op het openbaar domein. Iets wat moet vermeden worden in de eerste plaats voor de gezondheid en bestaanszekerheid van de bomen, maar ook om de dreef esthetisch te behouden en te ervaren. Er is een parking voorzien langs de Fazantendreef. Gezien er veel wagens op het openbaar domein geparkeerd staan kan worden geconcludeerd dat er te weinig parkeerplaatsen voorzien zijn op eigen terrein.



Onderstaande foto toont naar wat kan worden gestreefd wat betreft de bebouwing maar ook het groenaspect op de percelen binnen het woonpark Tillegem. Een hedendaagse architectuur waarbij de materialisatie aansluit op het bosgegeven en een omgevingsaanleg met zowel hoog- als laagstammig groen. Dit om het geheel te integreren in de bosomgeving.





## 10.5. Woonpark Doornstraat



luchtfoto met aanduiding woonpark Doornstraat

Het woonpark langs de Doornstraat ligt in de deelgemeente Sint-Andries is het nog meest beboste woonpark. Wanneer je het woonpark binnenrijdt voel je dit omwille van het hoogstammig groen langs de beide zijden van de weg.

De Doornstraat is een druk gebruikte sluipeg tussen Jabbeke/Varsenare en Brugge, dit als alternatief voor de Gistelse Steenweg.



Zicht op de Doornstraat bij het binnenrijden van het woonpark vanuit het oosten.

Verder liggen nog een deel van de Zeeweg, de Jagersdreef, de Beisbroekdreef en de Mariënhovedreef binnen dit woonpark. De eerstgenoemde is gewone wegenis, de Mariënhovedreef heeft echter een ander statuut. [De Mariënhovedreef maakte vroeger voor een gedeelte deel uit van buurtweg nr. 12 volgens de atlas der buurtwegen.](#) In het verlengde van de Mariënhovedreef, wat volledig of voor de helft privaat is, zijn de woningen geadresseerd op Doornstraat. Ook bij het eind van het noordelijke tracé ligt de wegenis nog telkens deels op privaat terrein.





Aanduiding van het statuut van de Mariënhovedreef



Uitsnede kadaster

Een deel van de Mariënhovedreef is geen openbare domein en/of wegenis. Het in geel aangeduide tracé loopt over privé gronden, het rode tracé is openbare wegenis. De gele bolletjes op bovenstaande kaartje geven de aanduiding weer waar verkeerborden staan met melding van de privé weg.



Inrit tot het privé deel van de Mariënhovedreef vanaf de Doornstraat



Het oranje gedeelte is wel openbaar domein maar kan niet worden gezien als openbare weg. Het tracé werd maar voor de helft van de breedte overgedragen. De grootste zone, strook, is ook deze waar vandaag de hoogstammen staan.

Langs het privé tracé kunnen dus geen kavels bij komen. Deze kavels zouden worden ontsloten over privé domein, een verzwaaring van een eventuele erfdienstbaarheid kan hier niet. Dit deel van de Mariënhovedreef is ook doodlopend.

Vandaag liggen de nutsleidingen en de riolering enkel in de delen die volledig werden overgedragen naar het openbaar domein (in het rood aangeduide tracé). De riolering werd in het kader van de nieuwe verkaveling op de gronden van het voormalige klooster doorgetrokken.



Zicht op de nieuwe verkaveling/Morgensterdreef



Net ten noorden van het domein Beisbroek – Chartreuzinnenbos – Tudor bevindt zich een groot groendomein. Dit is opengesteld als wandelgebied waar de hoofdassen ook toegankelijk zijn voor fietsers. Dit moet worden behouden en versterkt.

Aansluitend bij de bossen van Beisbroek-Tudor-Tillegem bevinden zich nog een aantal onbebouwde gronden in woonpark. Vooral ter hoogte van de Kerkebeekstraat zien we nog grote beboste percelen. Op sommige van deze gronden is een waardevolle bebossing aanwezig. Grote delen zijn biologisch waardevol tot zeer waardevol en habitat gebied.



En nog bebost perceel langs de Doornstraat

De nog beboste percelen zijn een stuk groter. Deze zijn gemakkelijk 3000 m<sup>2</sup> tot sommige zelfs 10.000 m<sup>2</sup> groot. Gezien de oppervlakte van deze percelen staan ze onder druk om herverkaveld te worden in kleinere kavels waarmee het hoogstammig groen grotendeels dreigt te verdwijnen. Bij deze aanvragen wordt gespiegeld aan de reeds ontwikkelde wijk, Steenoven op grondgebied Varsenare. Deze wijk is echter niet gelegen in woonpark maar in woonuitbreidingsgebied wat de mogelijkheid tot bouwen verandert.

Bij de meest recent bebouwde of in aanbouw zijnde woningen zien we een totale kaalkap van de percelen.

Een aandachtspunt binnen dit woonpark is dat er nog veel bijkomende vragen zijn tot rooien van bomen één tot twee jaar na de bouwaanvraag.



Zicht op dezelfde percelen, voor en na de bouw van de woningen Doornstraat 243 en 245.

Soms zien we een heraanplant. Deze is echter op vele plaatsen onvoldoende. Men heeft enkel aandacht voor hoogstammig groen. In vele gevallen worden struiken en heesters achterwege gelaten wat resulteert in een perceel met louter gras en enkele hoogstammen. De naam bos onwaardig.



Heraanplant van bomen op een perceel langs de Mariënhovedreef

Hier worden aanvragen gespiegeld aan het woonpark gelegen op grondgebied Jabbeke waar zeer kleine en quasi onbeboste percelen liggen. Deze doen het woonparkkarakter teniet. Verder onderzoek in het kader van de opmaak van het RUP dient evenwel uit te wijzen welke percelen effectief een groene herbestemming zullen krijgen. Het is dan ook mogelijk dat een woonontwikkeling omwille van de ecologische of recreatieve waarde niet wenselijk is. Voor deze gronden is een herbestemming naar groenzone dan aangewezen.

Wat verder opvalt binnen dit woonpark is de aanwezigheid van 'Het Anker (vzw De Kade)', een begeleidingscentrum voor autisme gelegen in de Beisbroekdreef 12.



Zicht op de parking en hoofdgebouw van het Anker vanaf de Beisbroekdreef

In 2010 werden enkele strategieën voor de toekomstige ontwikkelingen op het domein het Anker verduidelijk aan de hand van een masterplan. Het uitgangspunt was om bij verdere realisatie van het programma de druk van de bebouwing op het domein en de omliggende omgeving zo beperkt



mogelijk te houden. Naast het ontwikkelen van een visie op de bebouwing werd ook een visie uitgewerkt voor het groen en de omgevingsaanleg.



Masterplan uit 2010 door ampe.trybou architecten

Het plan gaat uit van het behoud van het schoolgebouw, het uitbreiden van het hoofd- en administratief gebouw en de renovatie van de paviljoenen 2, 3 en 4.

Daarnaast worden nog 2 nieuwe gebouwen voorzien. Een eerste is een vrijstaande uitbreiding van de school 'het Anker' net ten zuiden van het hoofdgebouw. Het tweede is een nieuw volume met leefgroepen en technische dienst in het oosten van het domein.



Beide gebouwen zijn ondertussen gerealiseerd waardoor het masterplan ook werd gefinaliseerd.

Een aandachtspunt is ook het Begeleidingscentrum campus Het Anker. In de bermen van de Doornstraat staan veelal auto's, die het begeleidingscentrum als bestemming hebben, omdat de parking van het begeleidingscentrum niet voldoende capaciteit heeft. Het parkeergedrag is echter nefast voor het groen van de bermen. Parkeren in de berm moet onmogelijk gemaakt worden. Parkeren op de parking van het Domein van Beisbroek, letterlijk aan de overzijde van de straat, kan hier een oplossing bieden.

In kader van de opmaak van het RUP woonparken werd een nieuw masterplan opgemaakt. Dit masterplan zal worden vertaald in de voorschriften.



Masterplan uit 2020 door ampe.trybou architecten



## 10.6. Woonpark Bremlaan



luchtfoto met aanduiding woonpark Bremlaan

In de volksmond wordt deze woonpark-wijk het miljoenenkwartier genoemd. Dit woonpark maakt de overgang tussen centrum Sint-Andries en de Groene gordel rondom Brugge. De Gistelse Steenweg vormt de noordelijke grens en de wijk opgebouwd in de jaren '90, gekend als de 'Matexi' wijk, vormt de zuidelijke grens. Een fietspad scheidt de twee wijken, een verschil in karakter, configuratie of korrel is er echter niet.



Doordat dit woonpark in een relatief stedelijke context ligt is het belang van de veilige fietsdoorsteken van groot belang. Deze doen hier dubbel dienst. Aan de ene kant kunnen uiteraard de bewoners van het woonpark en de omliggende wijken ervan gebruik maken. Aan de andere kant kunnen de fietspaden ook recreatief worden gebruikt om de verbinding te maken tussen het stedelijke weefsel en de Groene Gordel rondom Brugge.

Zicht op het fietspad tussen het woonpark en de 'Matexi' wijk



De enige verwijzing naar het woonpark, en ook het enige verschil tussen beide wijken, is dat er op het openbaar domein hoogstammig groen staat binnen het woonpark.

Veel hoogstammig groen is niet meer te vinden binnen dit woonpark. Er staan wel nog grote hoogstammen langs de lanen, op openbaar domein. Op de percelen zelf staat af en toe een solitaire boom. Het hoogstammig groen is dan ook het enige wezenlijke verschil die is te merken tussen beide wijken. Het groen op openbaar domein binnen het woonpark zorgt voor het ietwat groene karakter. Vooral de Dopheidestraat, Gagelstraat en in iets minder mate de Bremlaan en de Nieuwe Sint-Annadreef hebben nog een groen laankarakter. In de Heidelaan en de Heesterlaan is dit niet meer aanwezig.

Binnen dit woonpark zijn enkele kantoren en vrije beroepen gehuisvest. Dit is enigszins te wijden aan de fysische en ruimtelijke verbinding met woningen in woonuitbreidingsgebied alsook door het voorkomen van de wijk waar niet vele groen meer is. Men is zich niet bewust van het woonpark.

Wel moet worden gezegd dat deze functies allemaal vervat zijn binnen de bestaande bebouwing, fysisch is er dan ook, van op straat niet veel te merken van deze functies. Er is bijvoorbeeld niet noemenswaardig meer verhard of groter volumes om de functies te kunnen uitvoeren. Er zal aandacht moeten zijn voor deze nevenbestemmingen.



Wat verder opvalt binnen dit woonpark is de parking langs de Nieuwe Sint-Annadreef, gelegen tussen het wandelpad naar de Dopheidestraat en het fiets -en wandelpad die het woonpark van de Matexi-wijk scheidt. Het gaat om een publieke parking die valt binnen de zonale parkeerregeling maar met de beperking 'parkeren toegelaten tot max. 5 ton'. Dat houdt in dat vrachtwagens, trekkers en opleggers niet meer toegelaten zijn om te parkeren op de parking. Dit is een relatief grote verharde oppervlakte, wel met voegen, maar zonder enig noemenswaardig groen.

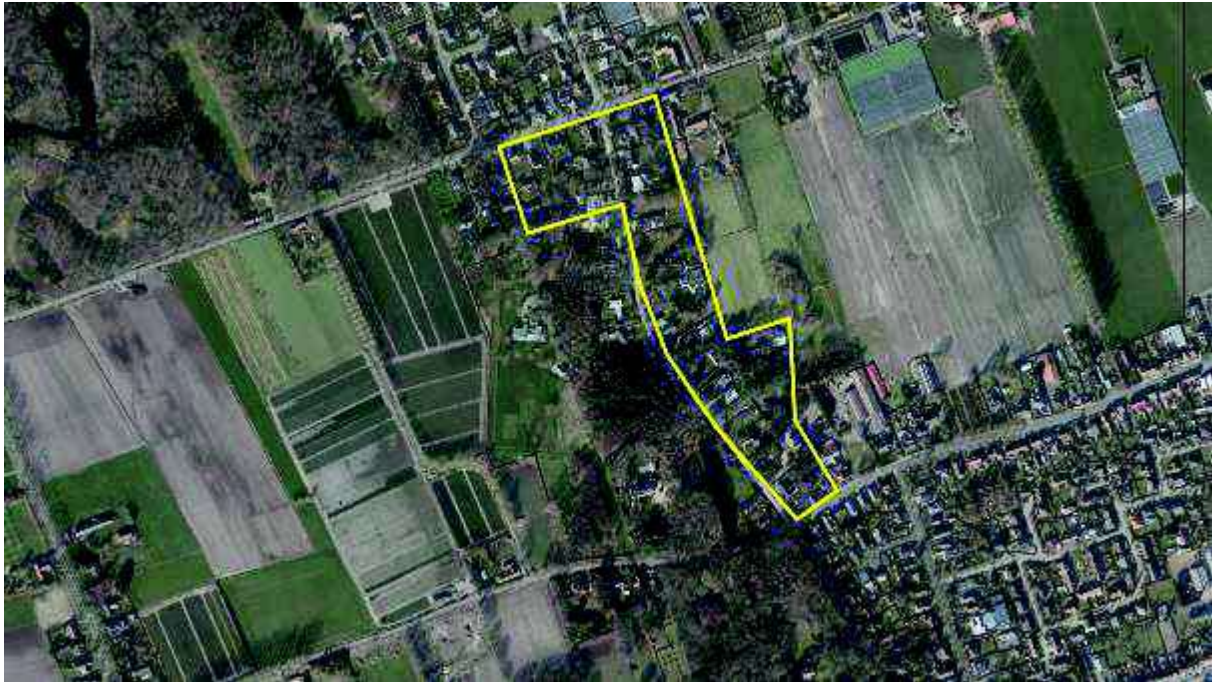




Zicht op de parking langs de Nieuwe Sint-Annadreef

## 10.7. Woonpark Grote Moerstraat

Het woonpark langs de Grote Moerstraat is het kleinste woonpark in Brugge. De Grote Moerstraat loopt van Gistelse Steenweg naar Kanaal Oostende-Brugge-Gent. Het eerste straatgedeelte tussen Gistelse Steenweg en Zandstraat wordt ingenomen door de bossen horend bij het kasteel 't Craeyenest' en door villa's van kleinere omvang. Het tweede straatgedeelte tussen Zandstraat en Legeweg, waar ook het woonpark toe behoort, wordt bepaald door villa's overwegend uit de jaren 1960-1970. Ondertussen zijn al vele nieuwbouw villa's opgetrokken.



luchtfoto met aanduiding woonpark Grote Moerstraat

De relatief smalle strook van het woonpark zorgt samen met een uitloper van het park, horende bij het kasteeldomein 't Craeyenest', voor de verbinding tussen het park horende bij de kastelen 'Messem' en 'De Blauwe Toren' in het noorden en het woonpark 'Bremlaan' met het aanliggende kasteeldomein 'Forreist' en het aansluitende woonpark Doornstraat in het zuiden (via het woonpark Bremlaan). Het woonpark doet dienst als een groene corridor en zorgt ervoor dat de Groene gordel rondom de stad doorloopt.

De corridor van het woonpark wordt zowel in het oosten als in het westen geflankeerd door agrarisch gebied. In het oosten is dit een gebied met glastuinbouw, in het westen zijn het open akkers.

Door de geringe breedte en het aanliggende agrarische gebied zijn we dan ook beduidend minder hoogstammig groen.

Er is bijna geen verschil tussen de percelen ten oosten en ten westen van de Grote Moerstraat. Wel zien we, doordat de woningen ten westen nog aansluiten bij het kasteeldomein 't Craeyenest', als uitloper van de bossen van Beisbroek-Tudor-Tillegem nog wat meer hoogstammig groen als bij de oostelijke percelen.



Woning gelegen aan de oostzijde van de Grote Moerstraat en een woning gelegen aan de westzijde van de Grote Moerstraat.

Enkele woningen aan de westzijde van de Grote Moerstraat liggen niet in woonpark maar in parkgebied. Op deze percelen is wel nog veel hoogstammig groen aanwezig.

## 11. RVR-toets

Via de RVR-toets werd nagekeken of de voorliggende geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting (een bedrijf met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen), enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

Uitgaande van de informatie, op 04/09/2020, met ref. RVRAV-1270), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Sevesoinrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

### Besluit

De dienst VR besliste dat geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden en dat er voor het aspect externe veiligheid geen verdere actie moet ondernomen worden. De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.

## 12. Potentiële effectonderzoeken

### 12.1. Wettelijk kader

De opmaak van een plan-MER bij een RUP is van rechtswege verplicht:

- a) als een 'passende beoordeling' noodzakelijk is volgens 36ter, § 3, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu én als het RUP niet het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau regelt én niet een kleine wijziging inhoudt. Een passende beoordeling is noodzakelijk als het RUP betekenisvolle impact kan hebben op 'speciale beschermingszones' (SBZ), meer bepaald de vogelrichtlijngebieden en de habitatrichtlijngebieden.
- b) Het voorgenomen RUP kan een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004<sup>[1]</sup>, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 1) d) van bijlage III nl. eerste bebossing en ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik (projecten die niet in bijlage II opgenomen zijn) en/of voor een project opgesomd in rubriek 10)b) van bijlage III nl. stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen). Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Het RUP komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het voorgenomen plan dient effectief voor het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau.

Het plangebied bestaat uit de 7 Brugse woonparken met een respectievelijke oppervlakte van 83,3 ha voor de Linde, 38 ha voor Koning-Albert I-laan, 15,7 ha voor Vogelzang, 37,2 ha voor Tillegem, 39, 9 ha voor Doornstraat, 25,8 ha de Bremlaan en 67,9 ha voor het woonpark Grote Moerstraat. De totale oppervlakte woonparken bedraagt afgerond 247 ha. De totale oppervlakte van het Brugse

---

<sup>[1]</sup> Besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (B.S. 17 februari 2005), zoals herhaaldelijk gewijzigd.



grondgebied bedraagt 13840 ha. Het aandeel woonparken komt zo op slechts 1,8% van het grondgebied.

Het RUP Woonparken vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlagen I en II van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004.

Het RUP kan wel het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage III van het van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004, onder rubriek 10.b), namelijk voor een stadsontwikkelingsproject.

#### 12.2. Aard van het plan en nulalternatief

De basisopzet van dit RUP gaat uit van een algemene versterking van de ruimtelijke structuur van de Brugse woonparken. Het RUP wenst de bestaande wetgeving op vlak van de woonparken samen te brengen en te verfijnen en/of specificeren waar nodig.

Het nulalternatief bestaat erin wanneer onderhavig RUP geen doorgang vindt. Derhalve blijven de vigerende bestemmingsplannen (gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07/04/1977), BPA 90 Sint-Andriesdreef en BPA 66 Koning Albert I-laan Zuid West geldig.

#### 12.3. Verwerking adviezen

De adviesvraag en de publieke raadpleging over de startnota RUP woonparken liep van 6 november 2019 tot en met 6 januari 2019 (termijn van 60 dagen). Het resultaat hiervan wordt hieronder toegelicht.

Er werd advies uitgebracht door volgende adviesinstanties:

1. Provincie West-Vlaanderen
2. Provincie West-Vlaanderen - Dienst Waterlopen
3. Agentschap Natuur en Bos
4. Departement Omgeving
5. VMM (Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling Operationeel Waterbeheer)
6. Agentschap Wegen en Verkeer
7. Agentschap Onroerend Erfgoed
8. Gecoro-B

De opmerkingen uit deze adviezen werden gebundeld en er werd telkens in vet aangegeven op welke manier er mee werd omgegaan in de scopingnota.

Volgende opmerkingen werden in deze adviezen gemaakt:

##### 1/ Provincie West-Vlaanderen

In het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces is het van belang dat met volgende elementen wordt rekening gehouden:

De onwettigheid van het planologisch attest van FUN. Het is nog niet volledig duidelijk wat de uitvoering van het vervallen / onwettige planologische attest van FUN exact inhoudt. Is de kantoorfunctie van FUN vergund? Is een planwijziging voor puur behoud wel nodig? Het eventueel inrichten van nieuwe kantoren op deze locatie is in strijd met de structuurplannen.

**De scopingnota werd op dit punt aangevuld. Het uitdoofbeleid blijft, wel werd het aspect nabestemming verduidelijkt.**

De eigendomssituatie langsheen de Domeindreef. De startnota geeft ook aan dat de provincie eigenaar is van een onbebouwd perceel langsheen de Domeindreef. Dit perceel is echter niet (meer) volledig in eigendom van de provincie. Voor het gedeelte dat in eigendom is, kan een bestemmingswijziging naar natuurgebied of bos ondersteund worden.

*Aangevuld door ANB en Provincie West-Vlaanderen – Groendienst: Het Provinciebestuur besliste vorig jaar om grond te ruilen binnen het woonpark rond het Tillegembos met als doelstelling het realiseren van een nieuwe recreatieve fietsverbinding om de Groene Gordel te vervolledigen. Zo bekomen we de verbinding tussen de Lorkendreef en Sneppedreef. Uiteraard zullen alle inspanningen gedaan om de bomen en het bosmilieu zo weinig mogelijk te beschadigen.*

**De scopingnota werd niet aangepast w wat betreft de bestemming. Het perceel in de Witte Molenstraat blijft woonpark. Wel werd de fietsdoorsteek in de Sneppendreef mee opgenomen.**

Uitwerking van rechtszekere stedenbouwkundige voorschriften. De afwijkingsprincipes en -mogelijkheden voldoende vertaald worden in de voorschriften.

**De scopingnota werd op dit punt verder aangevuld en verduidelijkt.**

De watertoets. Bij het overstromingsgebied van de Kerkebeek moeten de principes van 'aangepast' bouwen voldoende onderzocht worden zodat er duidelijke stedenbouwkundige voorschriften gecreëerd worden die afgetoetst zijn bij de waterbeheerder

**De scopingnota werd op dit punt verder aangevuld en verduidelijkt.**

## 2/ Provincie West-Vlaanderen - Dienst Waterlopen

De Provinciale Dienst Waterlopen adviseert om op het bestemmingsplan de waterlopen van 2<sup>de</sup> categorie incl. de 5m-erfdienstbaarheidszone op linkeroever respectievelijk rechteroever aan te duiden. Momenteel is dit enkel het geval bij waterlopen 1ste categorie.

**De scopingnota werd op dit punt verder aangevuld en verduidelijkt. De verschillende kaarten die aan het advies werden toegevoegd werd in de scopingnota opgenomen.**

## 3/ Agentschap Natuur en Bos

In kader van de startnota wensen we wel nog te reageren op punt "8.2.3 kapmachtiging". In de eerste paragraaf is een foutief gebruik van termen. De uitleg verderop in de volgende paragrafen is echter wel correct. Het verdient aanbeveling om deze termen adequaat te gebruiken hieronder nog eens kort op.

- Kapmachtiging: rooien van bomen in bosverband zonder dat de functie van de bodem gewijzigd wordt. Het betreft dus in principe een bosbouwkundige handeling (beheerwerken).
- Kapvergunning: rooien van bomen buiten bosverband. Het verwijderen van één of enkele bo(o)m(en), niet in bosverband.
- Ontbossen: het rooien van bomen in bosverband en een ander bodemgebruik voor ogen hebben (in voorliggend geval is dat dan woningbouw. In de eerste paragraaf wordt volgende vermeld: "indien het nodig is om bomen te rooien om de woning te kunnen bouwen moet een kapmachtiging worden aangevraagd". Ofwel gaat het hier over een kapvergunning (= enkele bomen buiten bosverband) ofwel gaat het hier over een ontbossing. Het gaat in elk geval niet om een kapmachtiging. Dit wordt best nog bijkomend verduidelijkt of aangepast in de startnota.

**De scopingnota werd op dit punt aangepast.**

## 4/ Departement Omgeving

### Ruimtelijke aspecten

In de startnota is er sprake van "risicozones voor overstromingen". Het is niet duidelijk wat hiermee bedoeld wordt. Wat is het statuut van dergelijke zones en hoe verhouden deze zich

tot bijvoorbeeld overstromingsgevoelige gebieden of signaalgebieden? Dit moet worden verduidelijkt.

**De scopingnota werd op dit punt verder aangevuld en verduidelijkt.**

In de startnota wordt toegelicht hoe men voor elke woonpark, aan de hand van doelstellingen en randvoorwaarden, de bebouwingsmogelijkheden wil vastleggen. Wij kunnen ons vinden in de opbouw en motivatie hiervan. Echter is het niet steeds duidelijk waar de differentiatie in bebouwingsoppervlakte vandaan komt. Zo is er op pg. 88 van de startnota sprake van een max. oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> voor woning en bijgebouwen, op pg. 105 van 105 m<sup>2</sup> en op pg. 134 van 350 m<sup>2</sup>.

**De scopingnota werd op dit punt verder aangevuld en verduidelijkt.**

Op pg. 102 van de startnota wordt verwezen naar de wet van 10/04/1841 op de buurtwegen. Deze is intussen achterhaald en werd vervangen door het decreet gemeentewegen. Gelieve dit aan te passen.

**De scopingnota werd op dit punt verder aangepast.**

#### Aspect Veiligheidsrapportage

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR). Hiervoor moet u de RVR-toets doorlopen.

**De RVR-toets werd gemaakt en toegevoegd aan de scopingnota (zie Hfdst 11.RVR-toets).**

#### 5/ VMM (Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling Operationeel Waterbeheer)

Met betrekking tot het wateraspect worden er als gevolg van het plan geen significant negatieve effecten verwacht, mits de bestaande regelgeving (hemelwaterverordening, Vlare, zoneringsplan, ...) en de omzendbrief met betrekking tot signaalgebieden strikt wordt gerespecteerd. De nota wordt bijgevolg gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

**Hier was geen verwerking vereist.**

#### 6/ Agentschap Wegen en Verkeer

We verwachten weinig tot geen noemenswaardige effecten op de mobiliteit t.g.v. dit RUP.

**Geen verwerking vereist. De tabel met de situering van de gewestwegen werd opgenomen in de scopingnota.**

#### 7/ Onroerend Erfgoed

Enkel binnen het plangebied van het woonpark Tillegem ligt beschermd erfgoed. Het noordelijk deel van het plangebied bevat een deel van de dreef van het beschermd monument Kasteeldomein van Tillegem. We geven dan ook enkel advies op het plangebied woonpark Tillegem (10.3). Een deel van de beschermde dreef heeft de bestemming woonpark in het gewestplan. De dreef is niet opgenomen in het BPA voor dit woonpark. Volgens de startnota zal het RUP t.a.v. dit plangebied vooral aandacht hebben voor de minimale perceeloppervlakte, aandacht voor de hoogstammen en het aanduiden van de waardevolle historische dreven. Dit houdt in dat de stad ook het deel van de beschermde toegangs-dreef tot het kasteel van Tillegem zal aanduiden op het grafische plan en hieraan specifieke voorschriften zal koppelen. Dit betreft hier telkens een overdruk. Het is aangewezen om de zone van het woonpark dat binnen de contour ligt van het beschermd monument aan te duiden als parkzone. Het is immers niet wenselijk om dit deel te ontwikkelen als woonpark. Zo ontstaat er een afstemming tussen de feitelijke en juridische situatie.

In de startnota gaat weinig aandacht uit naar de reikwijdte en het detailleringsniveau van het te voeren effectenonderzoek. Het is wenselijk in de verdere uitwerking van het RUP hier voldoende aandacht aan te besteden. Op basis van de beschrijving van de visie per deel plan gaat steeds bijzondere aandacht uit naar de dreven en de bomen. Er kan dan ook nu reeds aangenomen worden

dat er positieve effecten te verwachten zijn t.a.v. deze dreven. Heden komt dit nog onvoldoende aan bod.

Het agentschap Onroerend Erfgoed vindt dat de startnota het voorgenomen plan duidelijk beschrijft. Het effectenonderzoek moet de stad in het verdere proces verder uitwerken. Gelieve bij de verdere uitwerking van de plannen rekening te houden met het hierboven geformuleerde advies.

**De scopingnota werd op de bovenstaande punten aangevuld en verduidelijkt.**

8/ Gecoro-B d.d. 11 december 2019 19:00 uur – Zaal Minnewater, Oostmeers 17

De GECORO-B staat positief t.o.v.. de wijze waarop de opmaak van het RUP Woonparken wordt aangepakt waarbij de verschillende woonparken individueel worden geanalyseerd waardoor een duidelijke differentiatie van de verschillende woonparken mogelijk is.

**De scopingnota werd op deze manier verder opgemaakt.**

De GECORO-B onderschrijft eveneens de doelstellingen en aandachtspunten die vermeld worden voor de opmaak van het RUP Woonparken:

Het woonparkkarakter en de relatie van bepaalde woonparken met de kasteeldomeinen dient bewaakt en bewaard te worden. Het groenkarakter van de woonparken dient behouden en versterkt te worden. Tegelijk moet hierdoor ook de Groene Gordel rond Brugge versterkt worden en uitvoering gegeven worden aan de beleidsoptie in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Binnen de woonparken moet ook veel meer rekening gehouden worden met bestaande natuurwaarden.

**De scopingnota gaat op het punt Kasteeldomeinen nog wat dieper in. Dit ook in navolging van het advies van Onroerend Erfgoed.**

**Ook de Groene gordel en de beleidsoptie uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werden verder onderzocht en verduidelijkt.**

De GECORO-B onderschrijft ook expliciet de doelstelling dat het juridisch verankeren van het typisch karakter of de eigenheid van de woonparkgebieden de diversiteit aan woongebieden in Brugge versterkt en hierdoor ook zorgt voor een gedifferentieerd woonaanbod.

**De scopingnota werd op deze manier verder opgemaakt.**

De oppervlaktes van de verschillende woonparken dient gebiedsgericht juridisch verankerd te worden waardoor de inrichtingsprincipes die de sfeer en het groene karakter van een woonpark bepalen, worden vastgelegd.

**De scopingnota werd op deze manier verder opgemaakt.**

De GECORO-B treedt de vaststelling bij dat de reductie van de oppervlakte en de voortschrijdende versnippering van de groene ruimte leidt tot een ecologische verarming. Een verdere teloorgang van de groenstructuur zal onvermijdelijk een negatieve impact hebben op de woonkwaliteit en woonparkkarakter. Alle woonparken maken deel uit van de groene gordel rondom Brugge en er zijn verschillende percelen in het GRS opgenomen als “te onderzoeken tot groen herbestemming”. Op sommige van deze percelen is een waardevolle bebossing aanwezig en is woonontwikkeling omwille van ecologische of recreatieve waarde niet wenselijk.

**Binnen de scopingnota werd de Groene gordel en de beleidsoptie uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan verder onderzocht en verduidelijkt.**

Tevens onderschrijft de GECORO-B het standpunt dat de Stad Brugge met haar Klimaatadaptatieplan 2016-2019 focust op het aanpassen van de stedelijke omgeving aan de klimaatverandering door in te zetten op groen en water, ontharding, water vast te houden en te infiltreren. De impact van de stad op het klimaat moet worden gereduceerd met als ultieme doelstelling een klimaatneutrale stad. Ook het Brugs Beleidsplan 2019-2024 vermeldt een aantal relevante beleidspunten (cfr. pt. 265 – 266 – 267 – 268).



### **De scopingnota werd op deze manier verder opgemaakt.**

De GECORO-B treedt de visie bij dat ook functies in nevenbestemming bij het wonen mogelijk moeten zijn zoals diensten, kantoren, vrije beroepen, zorgwonen en gastenkamers. Doch deze nevenbestemming dient complementair te zijn aan de hoofdbestemming van het betrokken gebouw. Meergezinswoningen (appartementengebouwen/appartementsvilla's) zijn echter niet aanvaardbaar binnen deze woonparken.

### **De scopingnota werd op deze manier verder opgemaakt.**

De GECORO-B bevestigt eveneens het gunstig advies van de GECORO-B van 16 juli 2013 ivm het planologisch attest ivm het behoud van een kantoor voor de FUN van circa 1500 m<sup>2</sup>. De GECOROB trad immers de argumenten die aangehaald werden door de aanvrager bij:

- de rechtsonzekerheid dient opgeheven te worden.
- de beleidsvoering kan op de huidige locatie behouden worden zonder uitbreiding op korte of middellange termijn.
- er werden geen bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek, dus vermoedelijk zijn er geen problemen bv. inzake parkeren.
- het gebouw is door zijn ligging (nabij snelwegen en aan een halte voor openbaar vervoer) perfect afgestemd op zijn activiteiten en is niet hinderlijk voor de omgeving.
- een herlocalisatie in de directe omgeving is niet mogelijk.

### **De scopingnota werd op deze manier verder opgemaakt.**

De GECORO-B vraagt hierbij ook bijzondere aandacht voor:

- de waterproblematiek waarbij de aandacht moet gaan naar overstromingsgevoelige gebieden, de waterinfiltratie en waterconservering, de zuivering van afvalwater en hergebruik van water.
- de ecologische waarde en biodiversiteit dient behouden en hersteld te worden binnen de woonparken waar dit mogelijk is.
- de problematiek van de wegenis en dus de vastlegging van rooilijnen (grens tussen openbaar en privaat domein) oa. ivm de aanleg van de nodige uitrustingen, de invloed op het groenbestand en de kosten voor particulieren en voor de overheid/het algemeen belang dient onderzocht te worden.
- nieuwe bouwvormen/evoluties inzake ecologisch of klimaatbewust bouwen moeten mogelijk zijn en zeker niet bemoeilijkt worden.

### **De scopingnota werd op deze manier verder opgemaakt.**

#### 12.4. Effectenonderzoek

Hieronder wordt nagegaan welke milieueffecten ten gevolge van de geplande situatie te verwachten zijn ten opzichte van de referentiesituatie. Wanneer milieueffecten mogelijk zijn, wordt de aanzienlijkheid ervan ingeschat.

Reeds enkele effecten werden reeds in basis meegenomen bij het ontwerpend onderzoek en visievorming. Binnen dit effectenonderzoek zullen enkele effecten nog worden verrijkt.

Om een voldoende inschatting te kunnen maken van de mogelijke effecten moeten de volgende milieudisciplines besproken en getoetst:

- Gezondheid en veiligheid van de mens
- Ruimtelijke ordening
- Cultureel erfgoed
- Archeologisch erfgoed

- Biodiversiteit, fauna en flora (Natuurtoets)
- Energie- en grondstoffenvoorraden
- Mobiliteit
- Bodem
- Water
- Licht, lucht en geluid
- Stoffelijke goederen

De scopingnota bouwt voort op de startnota en bevat minstens dezelfde onderdelen als de startnota. De scopingnota bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectbeoordelingen die moeten worden uitgevoerd, alsook de methode ervan. Door het opmaken van de scopingnota wordt er richting gegeven aan het onderzoek voor wat betreft het plan zelf en de effecten.

Onder het ruimtelijk aspect mobiliteit wordt ook het opgeven van enkele buurtwegen verduidelijkt conform het decreet gemeentewegen. De buurtwegen zullen worden gewijzigd via de procedure van de integratie in de RUP procedure.

#### 12.4.1. Gezondheid en veiligheid van de mens

Om de eventuele effecten op de veiligheid en gezondheid van de mens in te schatten worden de criteria gehanteerd voor het al of niet opmaken van een ruimtelijk veiligheidsrapport in het kader van de opmaak van een RUP. Ruimtelijke veiligheidsrapportage is immers in de ruimtelijke ordening geïntegreerd om het aspect van risico's op zware ongevallen met gevaarlijke stoffen te vermijden of de gevolgen ervan voor mens en milieu te beperken.

Het dichtstbijzijnde Seveso-bedrijf (Total Belgium en Varo Energy) is gelegen in de binnenhaven van Brugge, het gaat hier bovendien om een laagdrempelig Seveso-bedrijf. Op nog grotere afstand van het plangebied ligt met Prince Belgium een hoogdrempelig bedrijf.

Zie ook hoofdstuk '11. RVR-toets'.



Seveso-inrichtingen (bron: GEOpunt)

### Plangeïntegreerde maatregelen

Zoals op de maken is uit een vorige hoofdstuk '11. RVR-toets', worden binnen het RUP geen functies toegelaten die een negatief effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen.

Het RUP maakt de oprichting van een Seveso-inrichting binnen het plangebied niet mogelijk. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op het vlak van mensveiligheid.

### Besluit

Geen aanzienlijk effect. Seveso-inrichting liggen ver van de woonparken. Binnen de woonparken kunnen dergelijke inrichtingen op vandaag maar ook na opmaak van het RUP niet. Geen maatregelen nodig.

## 12.4.2. Ruimtelijke ordening

### 12.4.2.1. Ligging t.o.v. Gewestplan

Gezien de woonparken conform het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07/04/1977) het uitgangspunt is voor de plancontour van dit RUP is het dan ook belangrijk om dit eerst te situeren ten opzichte van de directe context.

Het plangebied van het RUP woonparken is gelegen in drie deelgemeenten, namelijk Sint-Kruis (woonpark De Linde), Sint-Michiels (Woonpark Koning Albert I-laan, woonpark Tillegem en woonpark Vogelzang) en Sint-Andries (woonpark Doornstraat, woonpark Bremlaan en woonpark Grote Moerstraat).

In principe zou elk woonpark cf. het gewestplan afzonderlijk kunnen worden herzien. Dit is echter niet aan de orde gezien het streven naar uniformiteit binnen de regelgeving op het Brugse grondgebied. De directe omgeving en het type stedelijk weefsel dragen bij tot het bestaande karakter van elk betreffend woonpark waardoor ze ook niet allemaal over dezelfde kam te scheren zijn.

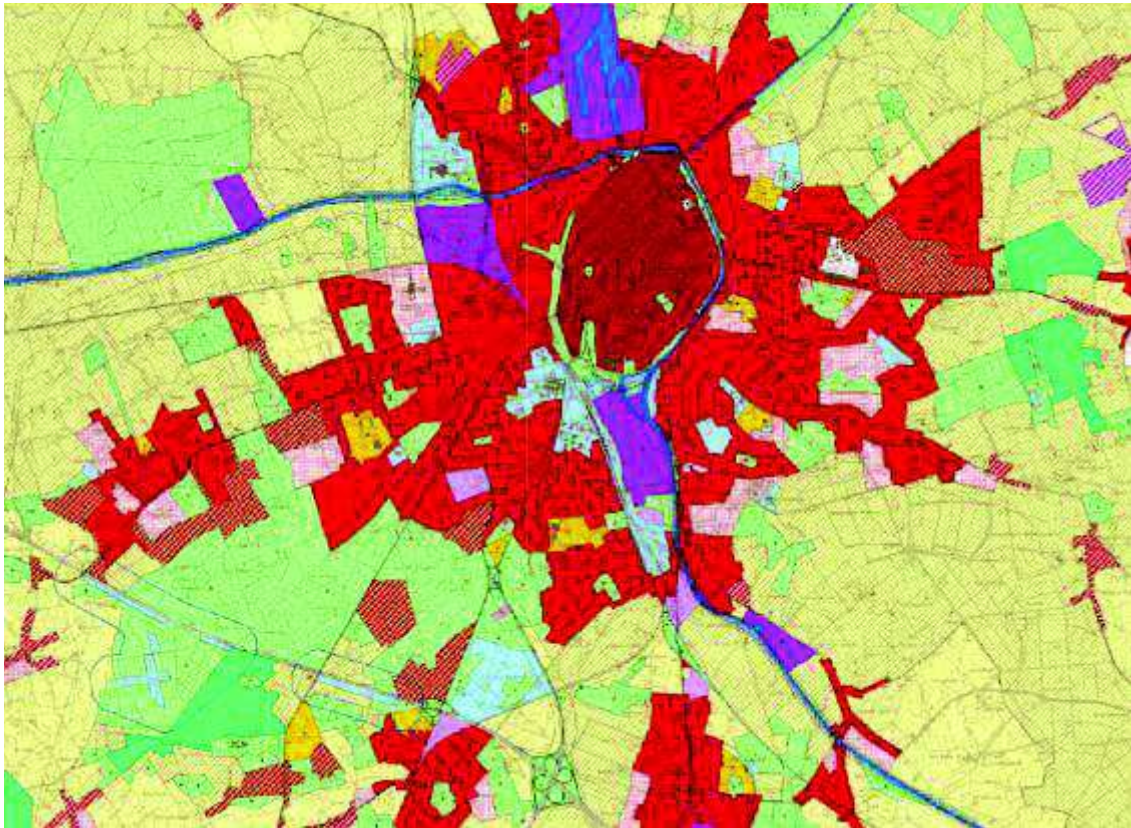
Daarom wordt er dan ervoor geopteerd om de beschrijving van de bestaande toestand te laten geschieden in kleinere deelgebieden, per woonpark, die elk gekenmerkt worden door typische structuurbepalende elementen maar binnen één globale visie. Deze deelgebieden worden dan ook aangehouden bij het opmaken en opsplitsen van de verordenende voorschriften.

Onder het plangebied van het RUP 'woonparken' worden de gebieden begrepen die volgens het gewestplan Brugge – Oostkust (KB van 7 april 1977) bestemd zijn als woonpark. Binnen Brugge zijn dit:

1. het woonpark De Linde (Maalsesteenweg-De Linde-Doornhut-Brieversweg)
2. het woonpark Koning Albert I-laan (langs de Koning Albert I-laan met de Pitsenbosdreef, Leikendreef, Bosduifdreef, Sneppendreef, Koidam, Emile Bethuynelaan, Espendreef, Generaal Naessens de Loncinlaan en de Onze-Lieve-Vrouwedreef)
3. het woonpark Vogelzang (Witte Molenstraat-Domeindreef-Kloppersweg-Graaf Pierre de Brieylaan-Herfstlaan)
4. het woonpark Tillegem (langs de Torhoutse Steenweg met de Tillegemstraat, Tillegempark, Fazantendreef, Platanendreef, Koidreef, Veldhoendreef, Valkenbosdreef, Abelendreef en Lorkendreef)
5. het woonpark Doornstraat (langs de Doornstraat met de Jagersdreef en de Zeeweg)
6. het woonpark Bremlaan (Heidelaan-Bremlaan)
7. het woonpark Grote Moerstraat (Grote Moerstraat)

Er wordt gekozen voor een thematische aanpak van de woonparken. Het thematisch RUP Woonparken wordt opgemaakt voor het volledige grondgebied van Brugge. De woonparken kunnen een verschillend karakter hebben, zoals verschillende perceel groottes, bestaand en te behouden

bos, natuur/ecologische waarde, ... maar algemeen kan gesteld worden dat het thematisch RUP opgemaakt wordt om het 'woonparkkarakter' te bestendigen en zelf, waar mogelijk, terug te brengen. Het RUP zal inzetten om de weegschaal tussen de verhouding groen en gebouw terug naar het groen te laten overslaan.



Gewestplan

De woonparken die op de gewestplannen zijn aangeduid, zijn overwegend een opname van bestaande toestanden. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten kunnen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bestaande bebouwingwijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van perceel, bouwtype, bestaand groen). Alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied zijn in principe toelaatbaar. Hier moet wel worden opgemerkt dat gezien het een wezenlijk kenmerk is van een woonpark dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten er verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan, heeft dit tot gevolg dat de vestiging van niet-residentiële inrichtingen en activiteiten doorgaans niet zal kunnen worden aangenomen. De volgende normen moeten daarbij als richtlijn worden genomen:

1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m<sup>2</sup> worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.
2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m<sup>2</sup> bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.
3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.

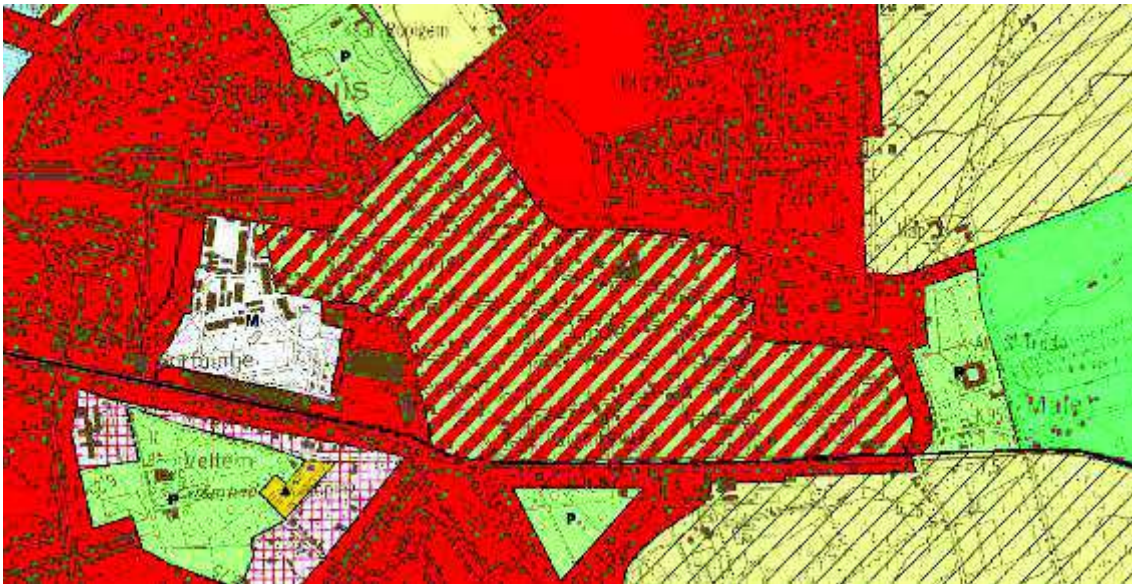


4. Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.
5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg.

### **De Linde**

Het beeld langs de Brieversweg is aan beide zijden gelijkaardige. Dit terwijl de zuidzijde in woonpark ligt en de noordzijde in woongebied. De ligging volgens het gewestplan is niet af te leiden uit het straat beeld.

Dit komt doordat we voor het woonpark de Linde zien dat er rondom de contour nog een buffer woongebied ligt ten opzichte van eventueel andere bestemmingszones. Net ten westen van het woonpark ligt een militair domein. Verder naar het oosten ligt het park en bosgebied van Maleveld, ten zuiden ligt natuurgebied. Dit woonpark ligt op de overgang tussen het woongebied en de meer open groene gordel rondom Brugge.



Uitsnede gewestplan woonpark 'De Linde'

### **Vogelzang**

Ten noorden van het woonpark Vogelzang ligt woongebied met ook, op circa 200 m, het gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen 'Veemarkt'. Ten zuiden ligt het parkgebied met het kasteeldomein Tillegem. Net zoals het woonpark de Linde ligt ook dit woonpark op de overgang tussen het woongebied en de groene gordel rondom Brugge. Ten zuidwesten zien we het woonpark Tillegem.

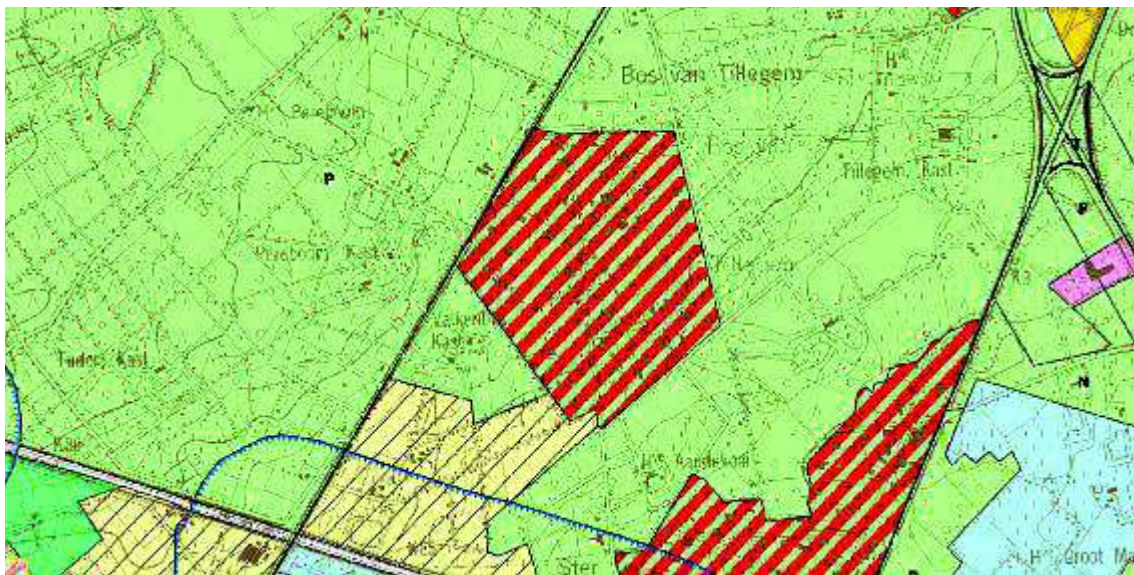




Uitsnede gewestplan woonpark 'Vogelzang'

### **Tillegem**

Waar het woonpark Vogelzang op de rand ligt van het kasteeldomein Tillegem ligt het woonpark Tillegem er middenin. Het woonpark wordt omgeven door parkgebied. Ten zuidwesten ligt een deel natuurgebied. Dit woonpark ligt midden in de groene gordel. Ten zuidoosten ligt het woonpark Koning Albert I-laan.



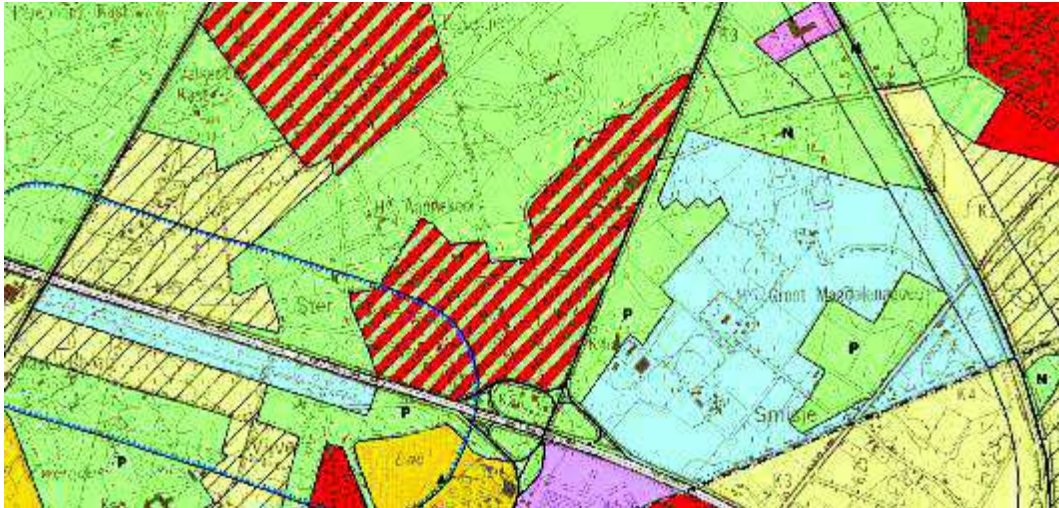
Uitsnede gewestplan woonpark 'Tillegem'

### **Koning Albert I-laan**

Het woonpark Koning Albert I-laan heeft in quasi elke windrichting een andere aangrenzend gebied. Ten noorden ligt parkgebied met het kasteeldomein Tillegem, ten oosten ligt gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Ten zuiden liggen verschillende soorten gebied, de Lac van Loppem is aangeduid als dag- en verblijfsrecreatiegebied, daarnaast ligt nog een Industriegebied en ten zuiden daarvan ligt woongebied. Her en der ligt een strook parkgebied.

Het woonpark ligt aan de rand van de groene gordel, dit met de verstande dat deze niet aan de rand ligt die aan het Brugse woongebied ligt, wel aan de rand met het woongebied Loppem. Ten noordwesten zien de het woonpark Tillegem.

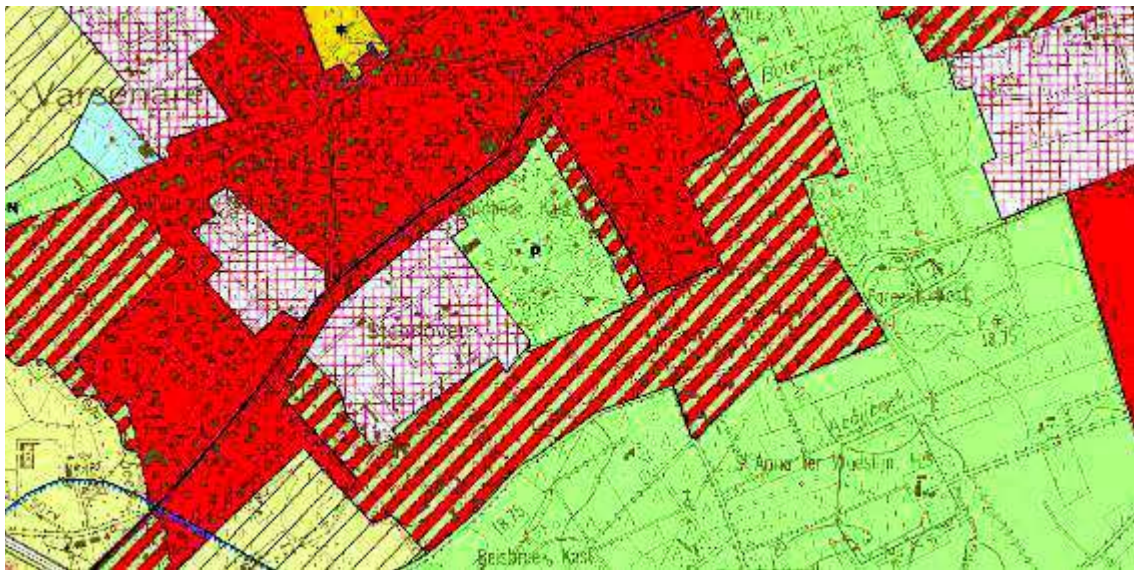




Uitsnede gewestplan woonpark 'Koning Albert I-laan'

### **Doornstraat**

Het woonpark Doornstraat maakt dan weer de overgang tussen het woongebied van Varsenare ten noorden van het woonpark en de groene gordel ten zuiden en ten oosten van het woonpark. Een deel van het woongebied Varsenare is reeds ontwikkeld woonuitbreidingsgebied 'Steenoven'. Ten westen ligt nog natuurgebied tussen het woonpark en de autosnelweg E40. Ten noordoosten zien we het woonpark Bremlaan.

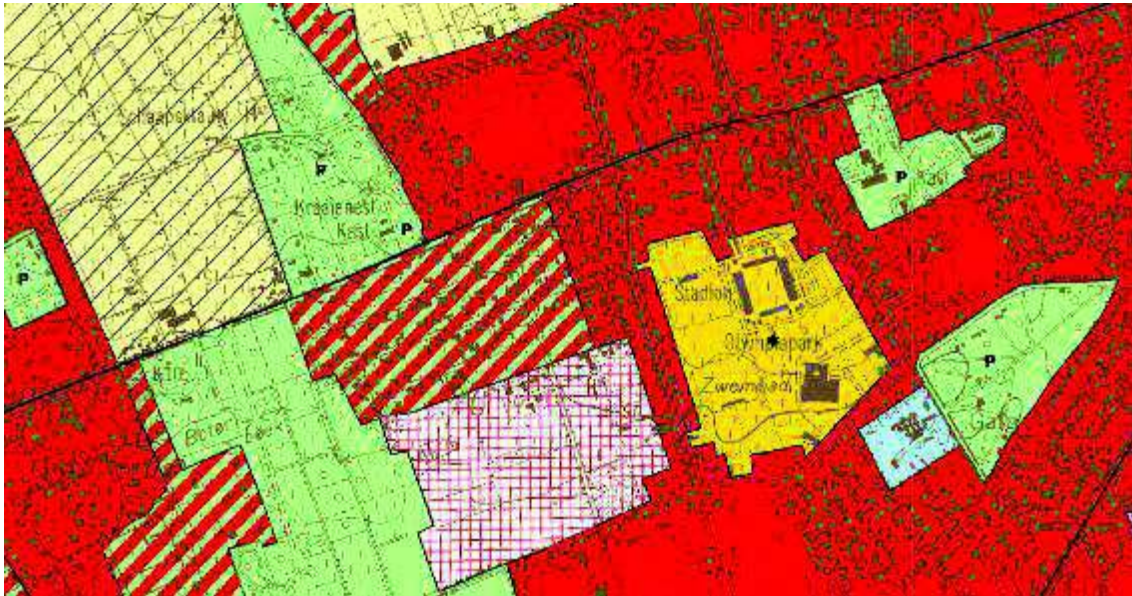


Uitsnede gewestplan woonpark 'Doornstraat'

### **Bremlaan**

Ook het woonpark Bremlaan ligt op de overgang tussen het woongebied Sint-Andries en het parkgebied van de groene gordel rondom Brugge. Ten zuiden ligt een reeds aangesneden woonuitbreidingsgebied. Op circa 300 m ten oosten ligt het gebied voor dagrecreatie Olympia met het Jan Breydelstadion en het zwembad 'Lago Brugge Olympia'. Ten noorden ligt nog parkgebied met aansluitend het woonpark Grote Moerstraat.





Uitsnede gewestplan woonpark 'Bremlaan'

### **Grote Moerstraat**

Het woonpark Grote Moerstraat wordt in het zuiden en in het noorden begrensd door woongebied. Ten oosten ligt een agrarisch gebied met glastuinbouw en ten westen ligt park en natuurgebied.



Uitsnede gewestplan woonpark 'Grote Moerstraat'

#### 12.4.2.2. Ligging t.o.v. het geldend BPA

Er zijn twee van de zeven woonparken die op heden worden geordend door een BPA, het woonpark Tillegem en het woonpark Koning Albert I-laan.

### **Tillegem**

Binnen het BPA 90 Sint-Andriessdreef, goedgekeurd dd. 28/08/1979, is er uitsluitend de hoofdbestemming eengezinswoningen mogelijk. Er zijn geen nevenbestemmingen toegelaten. Volgende bestemmingen zijn uitdrukkelijk verboden door het BPA; nijverheid, openbare garages, koffiehuisen, drankgelegenheden, cremeries of lunapark waar tafels of stoelen banken of spelen te gerieve van het publiek gezet worden.

In realiteit zien we wel enkele nevenbestemmingen zoals onder andere een architectenbureau. In de Sint- Andriessdreef is ook een palliatief Dagcentrum gevestigd. Zoals eerder meegegeven moet de



mogelijkheid tot het voorzien van een nevenbestemming mogelijk worden gemaakt binnen het RUP woonparken. Wel moeten deze passen binnen de voorschriften van een 'gewone' eengezinswoning. De nevenbestemming mag geen bijkomende overlast genereren.



Enkele elementen die binnen het RUP Woonparken zal worden opgenomen, zoals oppervlaktes en afstanden, werden reeds in het BPA meegenomen. Deze afmetingen, aan te houden afstanden, moeten worden bekeken en moeten onder de loep worden genomen.

Zo werd onder andere al een minimum perceelsoppervlakte van 2000 m<sup>2</sup> ingeschreven. Deze minimale oppervlakte zal binnen het RUP worden opgetrokken tot 2500 m<sup>2</sup>. Het verhogen van de minimale perceelsoppervlakte komt er na het onderzoek naar de gemiddelde perceelsoppervlaktes.

Ook werd binnen het BPA een minimale kavelbreedte van 40 m opgelegd. Dit werd in quasi alle gevallen nageleefd en heeft er toe geleid dat er niet in tweede lijn werd gebouwd. Ten tijde van de opmaak van het BPA was dit in hoofdzaak door dat de plaatsing van de gebouwen t.o.v. zij- en achterkavelgrens minimaal 10 m moest zijn. De realiteit heeft ook aangetoond dat het tweedelijns bouwen

hierdoor werd tegen gegaan. Om deze reden zal ook binnen het RUP, een niet alleen voor dit woonpark, een kavelbreedte van minimaal 20 m moeten worden aangehouden. Een breed perceel heeft ook het voordeel dat er nog veel ruimte is voor (hoogstammig) groen.

Bijgebouwen konden binnen het BPA enkel in de tuinzone, met een maximum van 20 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximum 3,50 m (dak inbegrepen). De afstand t.o.v. de bouwstrook moest

minimum 10 m bedragen. Binnen het RUP zal een bijgebouw binnen de bouwzone moeten komen en binnen de maximale 300 m<sup>2</sup>.

Voor de afsluiting op de perceelgrenzen staat bepaald dat er op de rooilijn niets kan komen en ook op de zijkavelgrenzen tussen twee voortuinstroken (van rooilijn tot voorbouwlijn) kan geen afsluiting komen. dit is echter niet realistisch en ook in realiteit komt dit niet voor. Dergelijke voorschriften zullen niet worden opgenomen binnen het RUP woonparken.

Binnen de bemerkingen dient voor de inplanting van de gebouwen er voorafgaandelijk een goedkeuring aan het stadsbestuur worden voorgelegd vooraleer een definitieve bouwaanvraag wordt ingediend om aldus te bepalen welke bomen geroid mogen worden. Met het RUP Woonparken zal echter worden gevraagd om eerst een VTA op te maken eer men begint met het ontwerpen van woning en/of verkaveling.

### **Koning Albert I-laan**

Een groot deel van het woonpark werd reeds opgenomen binnen het BPA 66 Koning Albert I-laan zuid-west.

Algemeen voor alle percelen binnen het BPA opgenomen in zone 1 kunnen eengezinswoningen met nevenbestemming kantoren, diensten en vrij beroep (inbegrepen dienstwoning). Dit wordt meegenomen binnen het RUP woonparken en zal voor alle woonparken mogelijk worden gemaakt.



Op enkele vlakken probeerde het BPA al oppervlaktes en afstanden vast te leggen net zoals we binnen het RUP wensen te doen. Om deze reden is het belangrijk om de cijfers uit het BPA naast de gewenste cijfer voor het RUP te leggen. Zo ook voor de maximale toegelaten terreinbezetting en bebouwing.

De maximum toegelaten terreinbezetting binnen het BPA omvat de maximaal bebouwbare oppervlakte (hoofd- en bijgebouwen) en de maximaal toegelaten verharding. Deze maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt 300 m<sup>2</sup>. De terreinbezetting is maximaal 500 m<sup>2</sup>. Binnen het RUP zal een maximale bebouwbare oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> worden opgenomen, dit inclusief bijgebouwen. De verharding kan theoretisch 10% van het perceel bedragen al moet binnen die 10% ook grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke worden geteld. Het opnemen van een terreinbezetting van 500 m<sup>2</sup> voor wat betreft bebouwing en verharding lijkt hier aan de orde. Daarnaast kan nog 10% van het perceel worden ingenomen voor gazon. Het RUP zal de invulling van die 10% dus anders bekijken.

Het hotel-restaurant Weinebrugge kreeg een aparte zone in het BPA, dit net als het kantoor van Fun aan de overzijde van de straat en de achterliggende kunstzaak Guyart.

Het perceel van Weinebrugge is specifiek aangeduid voor horeca (restaurant, hotel met uitsluiting van handel, dancing en lunaparken) incl. dienstwoning.

De zaak voor aankoop en verkoop van schilderijen van de 17e eeuw tot heden met een stock van 1500 schilderijen kon binnen het BPA maar is binnen het RUP niet meer gewenst.

De bestemming waar het hoofdkantoor van Fun gelegen is heeft als bestemming stapelruimte. Het kantoor is hiermee dus zonevreemd. Dit was dan ook de reden van het planologisch attest dat men aan vroeg. Hier kan het kantoor behouden blijven maar is een uitdoofscenario gewenst. Indien het kantoor ophoudt te bestaan kan een nabestemming met eengezinswoningen.

Ook hier zal het RUP niets nieuws opleggen. Het BPA legde al op dat na beëindiging van het gebruik cfr. de bestemmingsvoorschriften (van een deel) van de zones 2, 3, 4, 5 een gebruik cfr. de bestemmingsvoorschriften van zone 1 mogelijk is. In dergelijk geval worden de voorschriften van zone 1 van toepassing en komen de voorschriften van de respectievelijke zones 2, 3, 4, 5 definitief te vervallen. Dit impliceert dus een nabestemming met eengezinswoningen met als nevenbestemming kantoren, diensten en vrij beroep.

Om het boskarakter te behouden en te ondersteunen werd binnen het BPA een heraanplant opgelegd. Het BPA vraagt om het bestaande groen en bomenbestand qua karakter en substantie maximaal te behouden. De niet door bebouwing of verharding ingenomen / in te nemen perceelsoppervlakte is aan te leggen met hoogstammig streekeigen groen, dit met een minimum van 5 streekeigen hoogstambomen per 1000m<sup>2</sup> open ruimte (verharding inbegrepen). Het behoud van groen en een heraanplant zullen ook binnen het RUP verplicht worden.

Een aandachtspunt binnen dit woonpark is de Kerkebeek die het plangebied doorsnijdt. Ook in het BPA werd rekening gehouden met de beek. Binnen een strook van 5 m langs de Kerkebeek zijn geen gebouwen of constructies toegelaten, tenzij ze verband houden met het afwateringssysteem van de beek. Deze strook dient op zodanige wijze te worden aangelegd dat het onderhoud van de Kerkebeek mogelijk blijft zonder de aanleg te beschadigen. Het RUP zal deze 5 m als overdruk aanduiden.

Een laatste element dat opvalt op het grafisch plan van het BPA is de meest zuidelijke zone. Dit is een aparte zone en wordt aangeduid als een zone met een waterbergende functie voor eventuele overstroming van de Kerkebeek. Deze zone kan op een natuurtechnische wijze worden ingericht en uitgebouwd. Gelet op de overstromingsgevoeligheid van het woonpark zal deze zone dan ook niet kunnen worden bebouwd binnen het RUP.

#### 12.4.2.3. Ligging t.o.v. verkavelingen

Binnen de woonparken zijn verschillende verkavelingen gelegen. Het is de intentie om deze verkavelingen op te heffen bij het in voege treden van het RUP.

Bij het in voege treden van het RUP zullen nieuwe aanvragen dan ook worden getoetst aan de dan geldende voorschriften.

Om deze reden is het belangrijk om de definiëring van de term “bestaande kavels” te verduidelijken als “Kavels waarvoor het College van burgemeester en schepenen vóór 19 september 2019 – datum van goedkeuring van de startnota – een vergunning heeft verleend.”

#### 12.4.2.4. Attesten en vergunningen

Onder Ruimtelijke Ordening vallen ook attesten en vergunningen. Zo ook het planologisch attest van FUN waarvan reeds sprake. Zoals gesteld heeft de Stad Brugge op 17 januari 2013 een aanvraag om planologisch attest ontvangen omdat de bestemming kantoor strijdig is met de voorziene bestemming in het BPA, de verkaveling en het woonpark. In geval van beëindiging van de

bestemmingen voorziet het vigerende BPA 66 Koning Albert I-laan Zuid West een mogelijke bestemmingswijziging naar een louter residentiële activiteit.

Het uitdoofscenario was dus reeds voorzien in het BPA 66. Nadien heeft huidige uitbater FUN een planologisch attest aangevraagd. Het planologisch attest bevestigde eigenlijk dit scenario maar beperkte ook meteen de mogelijkheden. Een planologisch attest is namelijk een beslissing met een individuele draagwijdte en een persoonlijk karakter (RvS, 4 maart 2013, nr; 222.715). Dit betekent dat het attest enkel kan dienen voor de bedrijfsactiviteiten van de FUN. Het planologisch attest kan dus onmogelijk dienstig zijn voor andere bedrijven die daar later bedrijfsactiviteiten zouden willen ontplooiën.

Het kan in de context van de hoger vermelde definiëring niet de bedoeling zijn dat de huidige eigenaar na het beëindigen van het huurcontract met de FUN nog nieuwe contracten zou gaan afsluiten met andere huurders. Op die manier wordt helemaal niet gewerkt aan een uitdoofscenario en zou de huidige kantoorfunctie, integendeel, worden bestendig (voor onbepaalde tijd). Wat in strijd is met de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zoals vastgelegd in het BPA 66, later verrijkt in het planologisch attest (want enkel nog van toepassing op de FUN) en nu binnen het RUP.

De stad heeft hier steeds gekozen voor een uitdoofscenario. Het is de bedoeling dat er uiteindelijk naar een woonfunctie wordt overgeschakeld en dat de kantoorfunctie verdwijnt. Het uitdoofscenario was reeds voorzien in het BPA 66 en zal worden aangehouden binnen het RUP.

Het gaat hier om een principiële standpunt waarbij de woonparken, ongeacht hun ontsluiting of ligging, willen vrijwaren van functies die niet wonen zijn. Dit zoals het gewestplan ook voorschrijft. Dit principe moet waar mogelijk over de verschillende woonparken worden doorgetrokken.

Zoals het BPA ook voorschrijft zal er een uitdoofscenario worden voorzien voor FUN en Guyart. Het hotel Weinebrugge werd toegelaten binnen het BPA en zal dus ook binnen het RUP mogelijk blijven. Wel zullen voor het perceel Weinebrugge strengere voorschriften worden opgemaakt voor bijvoorbeeld het ingroenen van de site.

Het begrip 'uitdoofscenario' wordt hierbij geconcretiseerd. Een uitdoofscenario is "een manier om een regeling of een systeem langzaam en zonder veel in te grijpen af te bouwen, en zo vanzelf te laten verdwijnen".

#### 12.4.2.5. Perceelsoppervlakte

Op 19 augustus 2011 besliste het College dat de minimale oppervlakte van percelen binnen woonpark 1500 m<sup>2</sup> moet bedragen. Men vroeg het opdelen van een kavel van 4651 m<sup>2</sup> gelegen op de hoek van de Sneppedreef met de Onze-Lieve-Vrouwedreef in twee kavels en overdracht van een gedeelte van de grond in openbaar domein. De nieuwe kavels hadden een oppervlakte van 2279 m<sup>2</sup> en 1373 m<sup>2</sup>. Tijdens de procedure werd een bezwaar ingediend.

De bezwaarschrijver zag geen reden om af te wijken van de voorgeschreven minimum perceelsoppervlakte van 2000 m<sup>2</sup> binnen het BPA Sint-Andriesdreef (KB 28 augustus 1979)

Indien er zou gebouwd worden op percelen van minder dan 1400 m<sup>2</sup> wordt het karakter van die omgeving totaal gewijzigd. In plaats van te spreken over "Tillegembos" zou men beter spreken over "Tillegemwijk". Bezwaarschrijver rekent er op dat naast de wet ook het historisch karakter van Tillegembos wordt gerespecteerd.

De evaluatie van het bezwaarschrift ging uit van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Voor een woonpark stelt de omzendbrief dat als orde van grootte kaveloppervlakten van 1.000 m<sup>2</sup> à 2000 m<sup>2</sup> kunnen worden vooropgesteld maar ook dat dit is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen. De ontworpen kavels hebben een oppervlakte van 2279 m<sup>2</sup> en 1373 m<sup>2</sup>.

Een aantal bomen dienen gerooid op kavel 1 in functie van de nieuwe bouwzone. Aan straatzijde wordt een bouwvrije beboste zone behouden van 10 m enkel doorbroken voor opritten. De gerooide bomen dienen conform de voorwaarden vermeld in het advies van de Groendienst gecompenseerd



op eigen terrein – voor de aanleg van de oprit mogen geen bomen geveld worden. De wijziging blijft binnen de zones die verkaveld zijn en geeft geen aanleiding tot aantasting van nieuwe delen van het Tillegembos. De percelen palen aan andere bebouwbare percelen in het woonpark.

Het bezwaarschrift werd door de behandelende ambtenaar ongegrond verklaard maar het College verklaarde het bezwaar deels gegrond. De verkaveling werd principieel goed bevonden, maar er werd mee beslist dat in woonpark een perceel minimum moet 1500 m<sup>2</sup> meten.



Het toenmalige bestaande perceel en het voorstel tot verkaveling in nieuwe kavels met een oppervlakte van 2279 m<sup>2</sup> en 1373 m<sup>2</sup>.

Binnen de woonparken zijn nog verschillende grotere (en meestal beboste) terreinen aanwezig die nog niet verkaveld zijn. Conform de omzendbrief, de “goede plaatselijke ordening” en de macht der gewoonte zouden verkavelingen kunnen aangevraagd en afgeleverd worden voor dezelfde woningtypes: grote, vrijstaande eengezinswoningen op grote private percelen. De percelen die in aanmerking kunnen komen zijn zowel nog niet aangesneden terreinen alsook grote, reeds bebouwde percelen die voor verdere opdeling in aanmerking kunnen komen. Voor reeds bebouwde percelen moet worden nagegaan of het nog relevant is om de kavels op te splitsen en zo bouw mogelijkheden bij te creëren die grote meerwaarde op het vastgoed betekenen. De ecologische en landschappelijke waarde moeten voorrang hebben op economisch gewin.

Om deze reden is ook een minimale perceelsoppervlakte van groot belang. De gemiddelde kaveloppervlakte voor alle woonparken in Brugge bedraagt circa 1973 m<sup>2</sup>. Dit ligt binnen de 1500 à 2000 m<sup>2</sup> cfr. de Collegebeslissing van 19 augustus 2011. Tal van percelen in de woonparken zijn nog onbebouwd. Ook worden vele kavels als ‘te groot’ beschouwd door de eigenaars en ziet en verwachtte men deze grotere kavels nog op te kunnen delen. Bijkomend kent de meerderheid van de kavels omwille van haar omvang een zware onderhoudslast, waardoor de kavels minder aantrekkelijk worden voor de jongere generatie. Deze onderhoudslast wordt bijkomend vergroot door de grote mate van ontbossing en de eliminatie van lage vegetatie. Men wil een ‘nette’ tuin zonder natuurlijk groen die meer onderhoud vraagt dan een tuin waar men het groen zijn gang laat gaan.

Indien de kavels ruim genoeg zijn en de ecologische waarde geen struikelblok vormt is het niet uitgesloten dat kavels nog kunnen worden opgesplitst. Bij het creëren van nieuwe kavels moet omzichtig omgegaan worden met de oppervlakte die deze kavels moeten behouden.

De gemiddelde oppervlakte van de kavels per woonpark lijkt hiervoor een goede referentie en uitgangspunt. Bijkomende analyse van nog mogelijk op te splitsen percelen in verhouding tot de gemiddelde oppervlakte van de kavels moet de minimale oppervlakte van de kavels binnen elk woonpark bepalen.

## De Linde

Algemeen valt ook op dat er binnen dit woonpark niet veel grote percelen zijn. Het gevolg hiervan is dat er niet veel hoogstammig groen aanwezig is op de kavels. Het meeste hoogstammig groen staat op openbaar domein, langs de wegen.



Na het woonpark Vogelzang met percelen met een gemiddelde oppervlakte van 1192 m<sup>2</sup> zijn de percelen binnen dit woonpark met gemiddeld 1370 m<sup>2</sup> de tweede kleinste. Het gemiddelde ligt onder de 1500 m<sup>2</sup> opgelegd door het college. Hier zal het dus belangrijk zijn om toch opnieuw te streven naar de minimale 1500 m<sup>2</sup> bij eventuele nieuwe percelen.

Het is ook duidelijk te zien op onderstaande kaart dat het gros van de percelen een oppervlakte heeft kleiner als 1500 m<sup>2</sup>.



Aanduiding van de percelen kleiner als 1500 m<sup>2</sup>



Algemeen zien we dat de meeste percelen een oppervlakte hebben die onder de 2000 m<sup>2</sup> en zelfs onder de 1500 m<sup>2</sup> liggen. Dit zijn zeer kleine percelen voor een woonpark. Zoals eerder aangehaald is er door de geringe oppervlakte van de percelen geen ruimte over voor (hoogstammig)groen.

In de oostelijke hoek van het woonpark zien we een cluster van grotere percelen, deze variëren tussen de 2500 en +5000 m<sup>2</sup>. De grootte van de percelen is op vandaag te danken aan de ligging binnen de Kasteelsite 'de Vijvers'.

Ook in de westelijke hoek, ligt met het kasteeldomein Puienbroek, ook een zeer groot perceel. Deze percelen moeten omwille van hun historische waarde zoveel mogelijk gevrijwaard worden.

Centraal binnen het woonpark zijn ook enkele grotere percelen te zien. Deze percelen zouden theoretisch gezien nog kunnen worden opgedeeld.



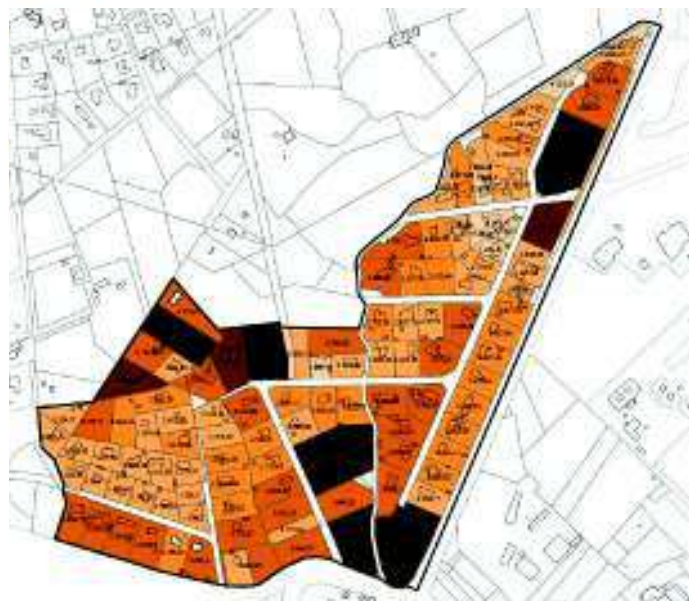
### Koning Albert I-laan

De gemiddelde oppervlakte van de percelen binnen dit woonpark bedraagt 2392 m<sup>2</sup>. Na het woonpark Tillegem met 2611 m<sup>2</sup> en de Doornstraat met 2801 m<sup>2</sup> vinden we hier dus de grootste percelen.

Er zijn nog enkele niet bebouwde percelen in het zuiden van het woonpark maar omwille van overstromingsrisico's moet de mogelijkheid tot het verkavelen of bebouwen van deze percelen nog verder worden onderzocht



Binnen het woonpark Koning Albert I-laan zien we 7 percelen met een oppervlakte van meer dan 5000 m<sup>2</sup>. In het noorden zien we het perceel van circa 10.000 m<sup>2</sup> waar het hotel Weinebrugge gelegen is. Het lijkt onwaarschijnlijk dat dit in de nabije toekomst zal worden verkaveld al bestaat deze mogelijkheid altijd. Hier zouden in principe 5 kavels kunnen worden gemaakt.



In het zuiden zien we een groot perceel dat gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied. Hier kon niet op gebouwd worden omwille van de voorschriften van het vigerende BPA. Dit zal worden meegenomen in de voorschriften van het RUP. Verder zijn er nog 5 percelen met een oppervlakte die net boven de 5000 m<sup>2</sup> komt, 4 hiervan zijn reeds bebouwd.



Naast de 7 percelen met een oppervlakte groter dan 5000 m<sup>2</sup> zijn er nog 3 percelen die een oppervlakte hebben tussen de 4000 en 5000 m<sup>2</sup>. Ook deze percelen komen in aanmerking om verder opgesplitst te worden, zelf als we kijken naar de gemiddelde oppervlakte ( $\approx 2000$  m<sup>2</sup>).

### Vogelzang

Gezien dit woonpark aansluit bij de noordelijke woonwijk Vogelzang, tussen de Torhoutse Steenweg, Koningin Astridlaan, Expresweg en het domein van Tillegem zien we ook dezelfde kavelgroottes als in deze woonwijk. Meer dan de helft van de kavels heeft een oppervlakte kleiner dan 1500 m<sup>2</sup>. De gemiddelde oppervlakte van de percelen in het woonpark Vogelzang bedraagt dan ook slechts 1192 m<sup>2</sup>, kleiner dan de 1500 m<sup>2</sup> opgelegd door het college.



De kavels aansluitend op de residentiële wijk Vogelzang, het deel dat in woongebied ligt en niet in woonpark, zijn duidelijk kleiner dan de zuidelijke kavels die aansluiten op het kasteeldomein Tillegem. Het woonpark maakt de overgang in perceelgrootte.

Het perceel met een oppervlakte groter dan 5000 m<sup>2</sup> in het westen van het woonpark is in eigendom van de Provincie en maakt fysiek deel uit van het kasteeldomein.

Alle percelen zijn te klein om nog eens opgesplitst te worden.



## Tillegem

De percelen binnen het woonpark Tillegem horen tot de grootste. Het gemiddelde ligt hier op 2611 m<sup>2</sup>. Ruim boven de minimale 1500 m<sup>2</sup>. Dit is ook te merken op het terrein zelf. Binnen dit woonpark wordt het bos nog echt ervaren. Door de ruimte percelen staan op vele percelen nog hoogstammen.

De rechter kaart toont dat er eigenlijk maar 2 percelen zijn met een oppervlakte kleiner als 1500 m<sup>2</sup>. Beiden bevinden zich in het noorden van het woonpark. Zuidelijke gelegen zijn ook enkele percelen gelegen die kleiner zouden zijn dan 1500 m<sup>2</sup> maar deze maken deel uit van een grotere eigendom. Zo zijn de twee meest zuidelijke percelen eigenlijk één.



In het woonpark Tillegem zien we 6 percelen met een oppervlakte groter dan 5000 m<sup>2</sup>, en 9 percelen die een oppervlakte hebben tussen de 4000 en 5000 m<sup>2</sup>.



Hieruit leren we dat er binnen dit woonpark dus 6 percelen zijn die zouden kunnen worden opgesplitst als we het minimum van 2500 m<sup>2</sup> ( $\approx 2611$  m<sup>2</sup>). Van deze 6 percelen zijn er 3 die de 5000 m<sup>2</sup> maar net overschrijden, deze kunnen dus hoogstens in 2 percelen worden onderverdeeld. Er zijn ook 3 percelen met een groter oppervlakte, respectievelijk 10.000 m<sup>2</sup> (Sint-Andriesdreef 14), 9200 m<sup>2</sup> (Kooisdreef 9) en 7800 m<sup>2</sup> (nog geen adres). Het perceel van 10.000 m<sup>2</sup> zou theoretisch kunnen worden verdeeld in 4 kavels. De kavels van 9200 m<sup>2</sup> en van 7800 m<sup>2</sup> zouden dan in 3 percelen kunnen worden gesplitst

die voldoen aan het minimum van 2500 m<sup>2</sup>.

Binnen het vigerende BPA 90 Sint-Andriesdreef werd een minimum perceelsoppervlakte van 2000m<sup>2</sup> opgelegd.

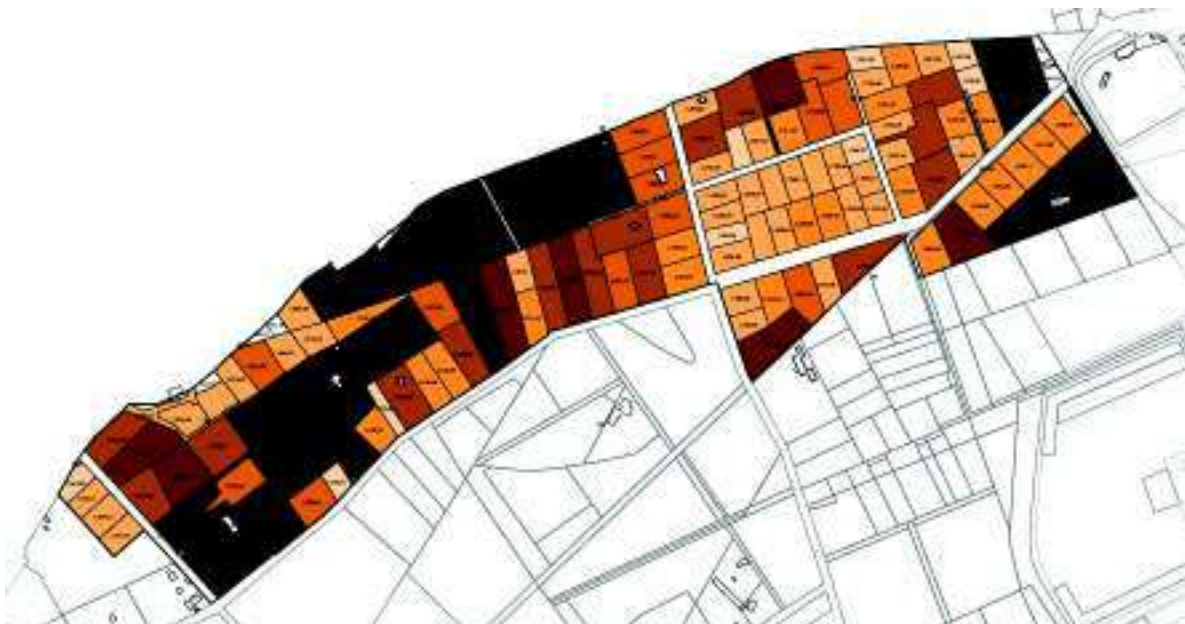
### Doornstraat

Binnen dit woonpark hebben de percelen een gemiddelde oppervlakte van 2800 m<sup>2</sup>.



Aanduiding van de percelen kleiner als 1500 m<sup>2</sup> in roze

Binnen het woonpark Doornstraat zijn er op het eerste zicht een groot aandeel percelen die groter zijn dan 5000 m<sup>2</sup>. Het woonpark Doornstraat is het enige woonpark waar een zeer duidelijk verschil in perceelgroottes is waar te nemen. Ten oosten en ten westen van de Zeeweg verschillende de percelen. De voornaamste reden hiervoor is dat de zone ten oosten van de zeeweg reeds werd bebouwd en verkaveld terwijl dit ten westen nog niet gebeurde. Er moet dan ook een verschil in perceel oppervlaktes worden meegenomen in de voorschriften van het RUP.



Ten oosten moet het minimum van 1500 m<sup>2</sup> voor een perceel worden aangehouden. Aan de Oostzijde van het woonpark liggen twee percelen met en oppervlakte groter dan 5000 m<sup>2</sup>. Een achterliggend perceel, Doornstraat 219, van 14.000 m<sup>2</sup> langs de zuidzijde van de Doornstraat, net naast het kasteeldomein Forreist.



Er tegenover, aan de noordzijde van de Doornstraat ligt een perceel van 8500 m<sup>2</sup> (Doornstraat 292). Ten westen van de Zeeweg bevindt zich de grootste concentratie nog niet bebouwde percelen groter dan 5000 m<sup>2</sup> van alle Brugse woonparken. Hier moet een minimum van 2500 m<sup>2</sup> per perceel worden aangehouden.

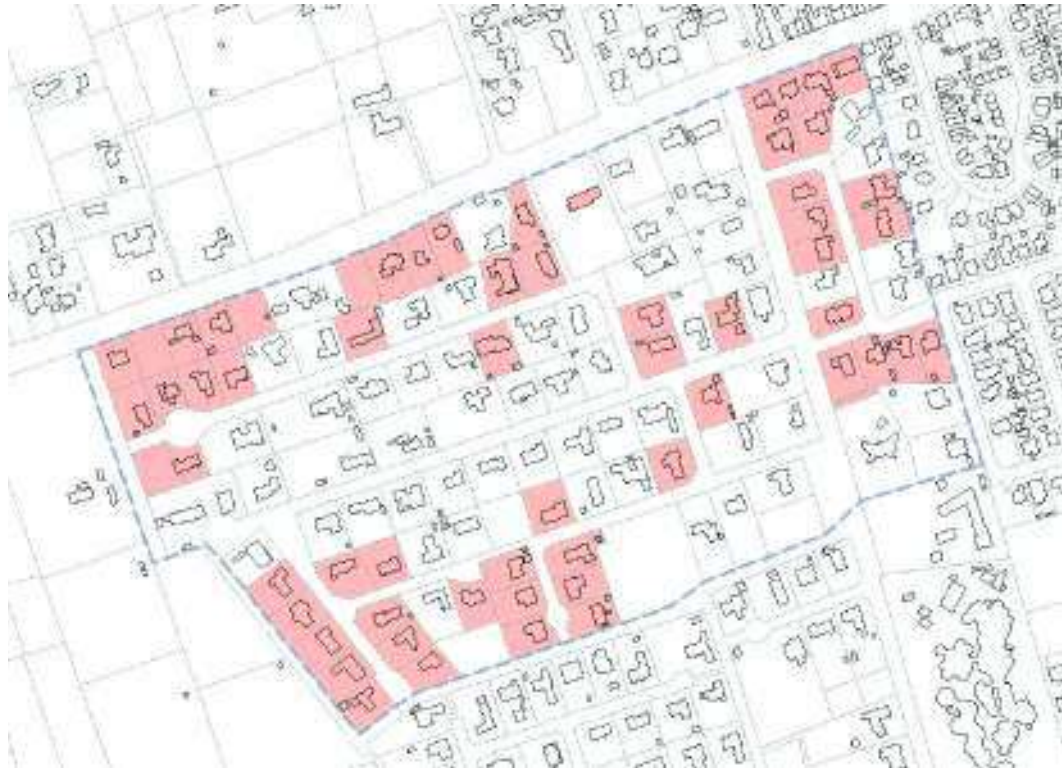
Enkele percelen ervan zijn reeds bebouwd. Het meest westelijke perceel, grotere dan 5000 m<sup>2</sup>, is waar de Het Anker (vzw De Kade)', een begeleidingscentrum voor autisme heeft. Dit perceel meet 18.000 m<sup>2</sup> (met middenin een kadastraal perceel van 2700 m<sup>2</sup>). Ook de twee percelen net ten oosten van dit perceel, met een oppervlakte van 5800 m<sup>2</sup> en 7300 m<sup>2</sup> behoren tot het begeleidingscentrum. Het lijkt onwaarschijnlijk dat deze percelen ooit zullen worden verkavelt al bestaat deze mogelijkheid altijd. Door de reeds talrijke bebouwing en de parking heeft het voornamelijk grootste perceel geen enkele waarde meer binnen het woonpark.

Ook in dit deel liggen nog twee, reeds bebouwde percelen. Bij het eerste, Doornstraat 346, staat de woning achteraan het perceel. Het perceel heeft ook een L-vorm waarbij het smalste deel langs de Doornstraat ligt. Dit perceel heeft een oppervlakte van 12.000 m<sup>2</sup> waardoor een theoretische splitsing in 4 percelen mogelijk is. Het andere perceel (Doornstraat 330) meet 5800 m<sup>2</sup>. Hier staat de woning pal in het midden van het perceel.

In tweede lijn ten opzichte van de Doornstraat liggen verschillende percelen met een oppervlakte groter dan 5000 m<sup>2</sup>.

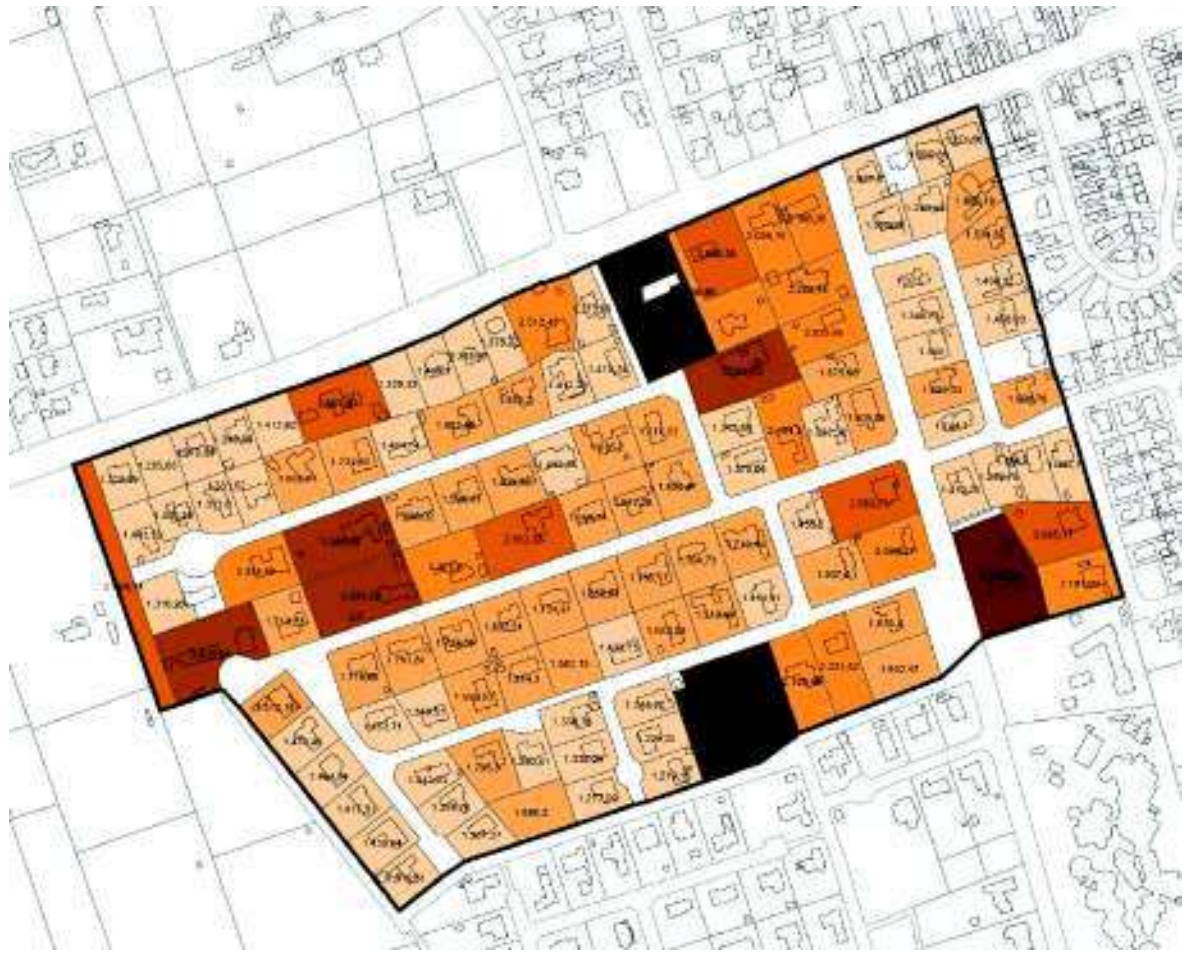
### **Bremlaan**

De percelen hebben hier een gemiddelde oppervlakte van 1737 m<sup>2</sup>. Dit is binnen minimaal opgelegde oppervlakte van 1500 à 2000 m<sup>2</sup>. Hierbij wordt wel opgemerkt dat ook een groot deel van de percelen onder de 1500 m<sup>2</sup> zit, vele percelen zijn slechts 1200 à 1300 m<sup>2</sup> groot wat niet veel ruimte over laat voor volwaardig groen naar de bebouwing.



Aanduiding van de percelen kleiner als 1500 m<sup>2</sup> in roze

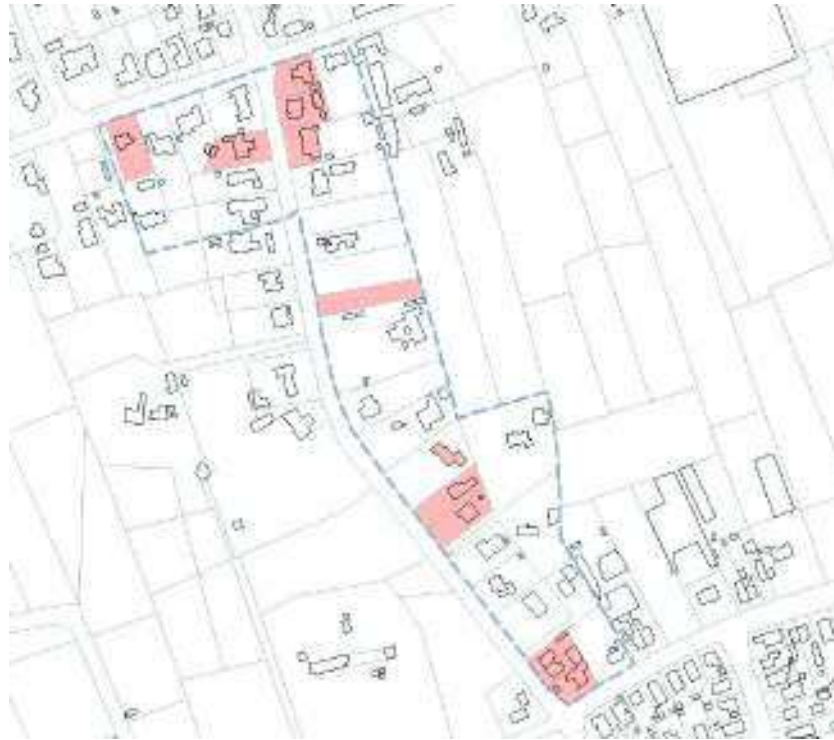
Ook binnen dit woonpark heeft de meerderheid van de percelen een oppervlakte tussen de 1000 en 2500 m<sup>2</sup>. Deze percelen komen dus niet in aanmerking om verder opgesplitst te worden. Theoretisch zou dit met de andere, grotere kavels wel kunnen. Deze moeten dan wel opgesplitst kunnen worden in kavels van minimaal 1500 m<sup>2</sup>, mits uiteraard wordt voldaan aan andere voorwaarden.



### **Grote Moerstraat**

Binnen dit woonpark hebben de percelen een gemiddelde oppervlakte van 1828 m<sup>2</sup>.

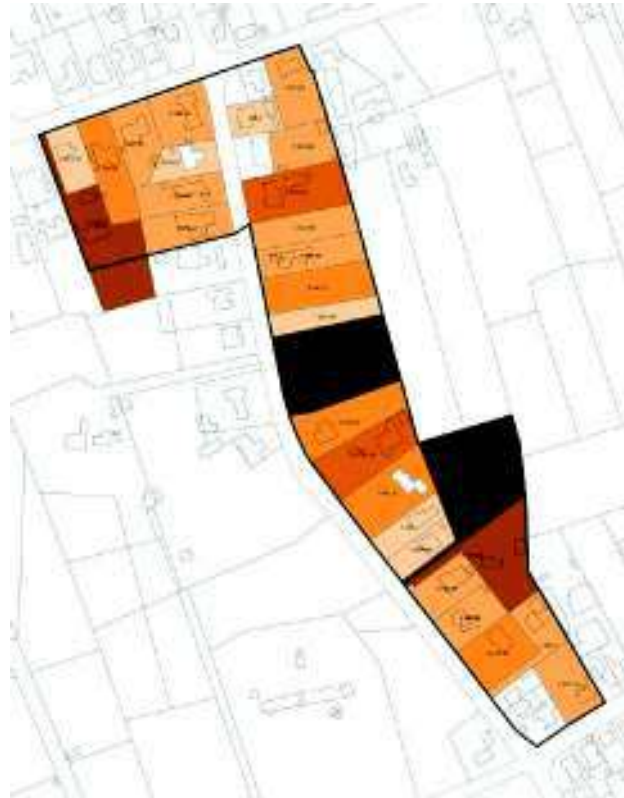
Langs de oostelijke zijde van de Grote Moerstraat zijn nog enkele percelen met bouw mogelijkheden. Het gaat hier onder andere om enkele zeer smalle percelen met een perceelsbreedte van slechts 20 m.



Aanduiding van de percelen kleiner als 1500 m<sup>2</sup> in roze

Ook hier hebben de meeste percelen een oppervlakte tussen de 1000 en 2500 m<sup>2</sup> wat impliceert dat ze te klein zijn om verder opgesplitst te worden. Er zijn twee achterliggende percelen, die aansluiten op het agrarisch gebied met een oppervlakte groter dan 3000 m<sup>2</sup>. Gezien deze achterliggend zijn kunnen ze ook niet worden opgesplitst.





Al laatste is er centraal langs de Grote Moerstraat één perceel met een oppervlakte groter dan 5000 m<sup>2</sup>. Deze zou theoretisch kunnen worden opgesplitst als ook wordt voldaan aan de andere voorwaarden.

#### Plangeïntegreerde maatregelen

Per woonpark zullen specifieke kavelgrootte worden opgelegd om het karakter van het woonpark te kunnen bewaren. De kavelgroottes variëren tussen de 1500 m<sup>2</sup> en 2500 m<sup>2</sup>. Het woonpark Doornstraat is het enige woonpark met verschillende kavelpoppervlaktes binnen één woonpark

De maximum toegelaten terreinbezetting binnen het BPA Koning Albert I-laan omvat de maximaal bebouwbare oppervlakte (hoofd- en bijgebouwen) en de maximaal toegelaten verharding. Deze maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt 300 m<sup>2</sup>. De terreinbezetting is maximaal 500 m<sup>2</sup>. Binnen het RUP zal een maximale bebouwbare oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> worden opgenomen, dit inclusief bijgebouwen. De verharding kan theoretisch 10% van het perceel bedragen al moet binnen die 10% ook grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke worden geteld. Het opnemen van een terreinbezetting van 500 m<sup>2</sup> voor wat betreft bebouwing en verharding lijkt hier aan de orde. Daarnaast kan nog 10% van het perceel worden ingenomen voor gazon. Het RUP zal de invulling van die 10% dus anders bekijken.

Het uitdoofscenario voor onder andere FUN en Guyart zullen worden ingeschreven in de verordenende voorschriften. De term 'uitdoofscenario' zal worden verduidelijkt.

Specifieke voorschriften voor de gemeenschapsvoorzieningen zoals de vrije basisschool 'de Linde' het Begeleidingscentrum campus Het Anker. Het Hotel - Restaurant – Feestzaal Lodewijk Van zal aparte voorschriften krijgen.

Met het in voege treden van het RUP zullen de BPA's en VK's binnen het plangebied vervallen. De BPA's en VK's die zullen vervallen zullen worden opgelijst. Wel zal de bestaande percelering en kavels

behouden blijven. De term “bestaande kavels” zal worden verduidelijkt als “Kavels waarvoor het College van burgemeester en schepenen vóór 19 september 2019 – datum van goedkeuring van de startnota – een vergunning heeft verleend.”

#### Besluit

Geen aanzienlijk effect. Geen maatregelen nodig.

De voorschriften van het BPA 66 Koning Albert I-laan zuid-west zal worden opgegeven voor de site FUN. Het RUP zal hier echter ook opteren voor het uitdoofscenario zoals beschreven in het BPA. De term ‘uitdoofscenario’ zal worden verduidelijkt in kader van het planologisch attest FUN. Het RUP heeft geen aanzienlijk effect op de site FUN.

Een nulalternatief zou ervoor zorgen dat de BPA’s en VK niet worden opgegeven.

Indien het RUP niet zou doorgaan dan zal ook de differentiatie in perceeloppervlaktes, direct gekoppeld aan het karakter van de verschillende woonparken, geen ingang vinden. Grotere oppervlaktes van de percelen en dus ook een groter areaal groen worden als positief beoordeeld.

### 12.4.3. Cultureel erfgoed

Vooral de ligging van de woonparken ten opzichten van de beschermde landschappen is van belang bij de opmaak van het RUP. Een beschermd landschap is een landschap dat omwille van ecologische en culturele waarde een beschermde status heeft gekregen. Uiteraard speelt binnen dit RUP de ecologische waarde een grote rol, al zal het culturele ook niet worden verwaarloosd gezien de bossen rondom Brugge veelal deel uitmaakten van de kasteeldomeinen.

Gezien we werken in grotere gehelen, binnen de Groene Gordel, met de aaneenschakeling van verschillende bossen en kasteeldomeinen kijken we ook in de directe omgeving van elk woonpark. In het kader van onder andere de kasteeldomeinen komen ook de beschermde monumenten, en de dorps- en stadsgezichten aan bod.

#### **De Linde**

Binnen het plangebied liggen geen specifieke beschermingen. Aan de noord- en aan de oostkant zien we, aangeduid in het lichtblauw, twee beschermde stads- en dorpsgezichten.

De bescherming als dorpsgezicht ten oosten van het woonpark omvat het 'gehucht Male'. Binnen de afbakening van het dorpsgezicht 'gehucht Male' zijn de abdij, het schepenhuis en de schandpaal als monument beschermd. (rode aanduiding). De Abdij Sint-Trudo van de kanunnikessen-augustinessen van de orde van het Heilig Graf is een beeldbepalend en volledig omwald, voormalig grafelijk slot. De oorsprong van het slot van Male gaat terug tot de 14de eeuw.

In het noorden ligt het dorpsgezicht Kasteeldomein Rooigem. Het park bij het kasteel Rooigem te Sint-Kruis is beschermd als dorpsgezicht. In hetzelfde besluit werden het landhuis, de gebouwen op het neerhof, het tuinpaviljoen en de twee tuinbeelden beschermd als monument. De tuinbeelden maken deel uit van het beschermde dorpsgezicht. Aanpalend ligt ook de Bisschopsdreef, Dubbele opgaande eikendreef. De Bisschopsdreef is een oorspronkelijke toegangs-dreef tot het kasteeldomein Rooigem. De dreef heeft een kaarsrecht en zuidwest-noordoost georiënteerd tracé, uitgevend op de westgevel van het Kasteel Rooigem.



### Koning Albert I-laan

Binnen dit woonpark of in de directe omgeving zijn er geen beschermingen. Op de Vandermaelenkaart zien we duidelijk dat dit woonpark ooit deel uit maakte van het kasteeldomein rondom Tillegem. De Sint-Andriesdreef maakte een directe verbinding tussen het woonpark Tillegem en het woonpark Koning Albert I-laan. De naam van de Sint-Andriesdreef veranderd naar de Generaal Naessens de Loncinlaan.

Een deel van die cirkel is nog waar te nemen ter hoogte van het 'Kruis der gefusilleerden'. De wegen Generaal Naessens de Loncinlaan en het vervolg van deze straat en de Onze-Lieve-Vrouwedreef vormen nog steeds een deel van de spinvorm die af te lezen is op de Vandermaelenkaart. De dreven zijn ter plaatse ook nog duidelijk waarneembaar, het straatprofiel wordt afgewerkt met hoogstammen.

Ook de Kerkebeek zien we duidelijk meanderen door de kaart. Binnen het woonpark Koning Albert I-laan is de loop van de Kerkebeek quasi onveranderd.







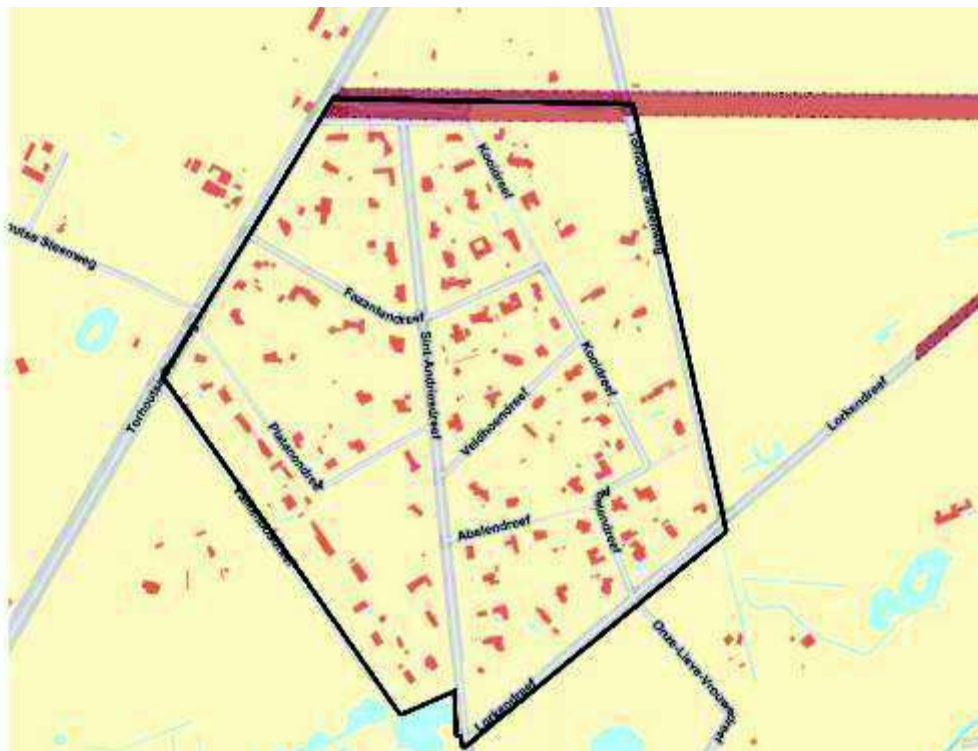
## Tillegem

In de directe omgeving valt het Kasteeldomein van Tillegem met kasteel, toegangspoort, hovenierswoning en kasteelhoeve op. Het woonpark Tillegem maakt deel uit van het park en bos horende bij het kasteel.

Enkel binnen het plangebied van het woonpark Tillegem ligt beschermd erfgoed. Het noordelijk deel van het plangebied bevat een deel van de dreef van het beschermd monument Kasteeldomein van Tillegem. Een deel van de beschermde dreef heeft de bestemming woonpark in het gewestplan.

Het RUP zal vooral aandacht hebben voor de minimale perceeloppervlakte, aandacht voor de hoogstammen en het aanduiden van de waardevolle historische dreven. Dit houdt in dat ook het deel van de beschermde toegangsdreef tot het kasteel van Tillegem zal worden aangeduid, dit op het grafische plan en hieraan specifieke voorschriften zal koppelen.

Net ten noorden van het woonpark zien we de dreef lopen die een rechtstreekse link maakt tussen de Torhoutse Steenweg en het kasteel. Het deel van de dreef dat binnen de contour ligt is reeds aangelegd als parking waardoor het karakter en waarde toch al wat afgenomen zijn. Op de rand van de parking staan nog hoogstammen die de parking van het woonpark scheiden.



De Vandermaelen kaart uit 1846-1854 toont de dreef zeer duidelijk. Ook andere dreven binnen het woonpark zijn reeds waar te nemen op de kaart. Zo zijn de Sint-Andriessdreef en Lorkendreef zeer duidelijk zichtbaar. Ook de Valkenbosdreef staat reeds op de kaart.



Zicht op de Lorkendreef



Vandermaelen kaart



### Doornstraat

Binnen het plangebied van het woonpark Doornstraat zijn er geen beschermde erfgoedobjecten. Wel zien we net ten oosten, aansluitend op het plangebied het domein van Kasteel Forreist, aangeduid als Beschermd Monument.



Het domein Forreist met het kasteel, voormalig remisegebouw, hoeve met aanhorigheden, een toegangsdrif en enkele vroeg-romantische parkstructuren, is een uniek ensemble en totaalconcept in empirestijl, initieel gebouwd omstreeks 1808-1815. Het kasteel Forreist bezit een driedelige parkstructuur die zich uitstrekt deels rond de nabije omgeving van het kasteel en de hoeve, deels ten zuiden van de kasteelsite binnen een boscontext en deels ten noorden van de Doornstraat, aansluitend bij de boswachterswoning. Ook in enkele omgevende bospercelen worden nog sporen van een vroegere parkstructuur waargenomen. De driedelige parkstructuur bewaart kenmerken van een vroeg-romantische aanleg die echter meermaals werd aangepast en aangevuld met latere vormgeving in zogenaamde landschappelijke stijl.



### **Bremlaan**

Binnen het plangebied zijn er geen panden of landschappen met enige waarde. Dit woonpark is ook niet direct gekoppeld aan een kasteeldomein. Wel zien we net ten noorden van het plangebied, langs de Gistelse Steenweg een Villa ontworpen door Antoine Courtens en net ten westen van het plangebied de toegangsdreef tot het domein van het kasteel Forreist, het kasteel dat net ten oosten ligt van het woonpark Doornstraat. De met steenslag verharde dreef vertrekt vanaf de Gistelse Steenweg en bevat langsheen het rechte gedeelte geen opgaande dreefbomen, langsheen het zwenkende gedeelte staan enkele opgaande parkbomen. Langs de dreef ligt ook een dieper gelegen voormalige boswachterswoning.



### Grote Moerstraat

Wat betreft het erfgoed zijn er in de omgeving geen elementen waar rekening mee moet worden gehouden.



### Plangeïntegreerde maatregelen

De aanduiding van beschermde toegangsdrif tot het kasteel van Tillegem zal worden opgenomen in een overdruk. Het is aangewezen om de zone van het woonpark dat binnen de contour ligt van het beschermd monument aan te duiden als parkzone of toch ten minste als onbebouwbaar in die overdruk. Het is immers niet wenselijk om dit deel te ontwikkelen als woonpark. Zo ontstaat er een afstemming tussen de feitelijke en juridische situatie.

### Besluit

Geen aanzienlijk effect. Geen maatregelen nodig, de aanduiding van de dreven in het RUP wordt als positief aanzien ter bescherming van de erfgoedwaarde.

Het RUP zal er voor zorgen dat onder andere de dreven een duidelijker juridisch statuut krijgen. Indien het RUP niet wordt opgemaakt dan blijven uiteraard de erfgoedbeschermingen van toepassing.

De impact van het RUP op het cultureel erfgoed wordt als neutraal beoordeeld.

Het attest 'FUN' heeft geen impact op het culturele erfgoed.

#### 12.4.4. Biodiversiteit, fauna en flora

##### 12.4.4.1. Natuurtoets

##### 12.4.4.2. Habitats waarvoor een verbod op wijziging geldt

Art. 7 van het 'Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu' ( 23 juli 1998) beschrijft de kleine landschapselementen en vegetaties waarvoor een verbod op wijziging geldt. Het betreft holle wegen, graften, bronnen, vennen en heiden, moerassen en waterrijke

gebieden, duinvegetaties en, in groen-, park-, buffer- en bosgebied, historisch permanent grasland en poelen.

Binnen het deelgebied Grote Moerstraat komt heide voor.

In deelgebied Koning Albert I-laan is een alluviaal bos – dit is te beschouwen als een moeras<sup>1</sup> - aanwezig.

Het Bosdecreet beschrijft dat ontbossing in principe verboden is, tenzij met het oog op de uitvoering van werkzaamheden van algemeen belang, in zones met de bestemming woongebied of industriegebied en op de uitvoerbare delen van een niet-vervallen vergunde verkaveling. Hierbij moet rekening gehouden worden met de plicht op boscompensatie.

#### 12.4.4.3. Ecologische waarde

Ook het begrijpen van alle ecologische- en natuur waarden is belangrijk om een gegronde afweging te kunnen maken van hun belang is het vormen van het karakter van een woonpark.

Om een bepaalde waarde te geven aan onder andere biodiversiteit, fauna en flora werden verschillende natuurrichtplannen opgemaakt. Deze plannen zijn gebiedsspecifiek en werden op grond van het Natuurdecreet opgesteld voor gebieden in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk (IVON), de Speciale Beschermingszones (SBZ) en de Ramsargebieden. Een natuurrichtplan geeft aan wat op het vlak van natuurbehoud voor een specifiek gebied wordt beoogd.

Als eerste hebben we het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON), de natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingsgebieden behoren tot de belangrijke instrumenten van het natuur- en bosbeleid.

Ramsar, belangrijke waterrijke gebieden die bij het Koninklijk Besluit van 27/09/1984 werden aangeduid en erkend als Ramsar-gebied conform de Ramsar-Conventie. Het selecteren en aanduiden van een Ramsar-gebied berust op de aanwezigheid van watervogels, biodiversiteit en vispopulaties.

Naast deze natuurrichtplannen zijn er ook nog gebieden aangeduid aan de hand van richtlijnen, habitatrichtlijnen, en maken deel uit van de Speciale Beschermingszones. De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en welke typen natuurgebieden (als leefgebieden voor soorten, habitats) beschermd moeten worden.

De Vogelrichtlijn bevat een lijst van 187 zeldzame of bedreigde vogelsoorten. Voor deze vogelsoorten en voor belangrijke overwinteringsgebieden van trekvogels moeten Speciale Beschermingszones worden aangewezen.

In de Habitatrichtlijn staat de bescherming van natuurlijke en half-natuurlijke habitats centraal. In de bijlagen van de Habitatrichtlijn worden 500 plantensoorten, 200 diersoorten (geen vogels, omdat die al onder de vogelrichtlijn vallen) en 198 habitats genoemd. Ze worden bovendien verdeeld over verschillende biogeografische regio's en in prioritaire en niet prioritaire soorten. Ook voor Habitatrichtlijn moeten Speciale Beschermingszones worden aangewezen.

De gebieden die vallen onder de beide richtlijnen moeten uitgroeien tot een Europees netwerk van natuurgebieden. Dit netwerk wordt Natura 2000 genoemd.

De Natura 2000 zijn dan die Speciale Beschermingszones (SBZ). Deze gebieden zijn aangeduid om bijkomende kansen te geven aan habitats en soorten die van levensbelang zijn voor de Europese

---

<sup>1</sup> 10 NOVEMBER 1998. — Omzendbrief LNW/98/01 betreffende algemene maatregelen inzake natuurbehoud en wat de voorwaarden voor het wijzigen van vegetatie en kleine landschapselementen betreft volgens het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

biodiversiteit. Op Europees niveau is afgesproken dat de overheid ervoor moet zorgen dat die habitats en soorten duurzaam kunnen overleven.

De specifieke biologische waarde van bepaalde gebieden is aangeduid met de Biologische Waarderingskaart (BWK). De Biologische Waarderingskaart is een inventarisatie van het biologische milieu en de bodembedekking van Vlaanderen en Brussel. De evaluatie is een best professional judgement, gebaseerd op zeldzaamheid, vervangbaarheid, kwetsbaarheid en biologische kwaliteit van de biotopen. Een inkleuring in groentinten duidt de biologische waarde van het milieu op een overzichtelijke wijze.

Een inventarisatie a.d.h.v. karteringseenheden die staan voor:

- bodembedekking (bos, akker, grasland, bebouwing,...)
- vegetatie (zuur eikenbos, natte heide, dotterbloemgrasland,...)
- kleine landschapelementen (bomenrij, poel, holle weg,...)

Om alle bovenstaande plannen en richtlijnen zo goed als mogelijk te kunnen uitvoeren en onderhouden maken gemeenten onder andere een GNOP, een Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan op. Ook Brugge heeft een dergelijk plan, het 'uitgebreid, gezamenlijk bosbeheerplan voor de bossen in het bosgebied Brugge-Zuid. Opgemaakt in 2008 door de WVI, vzw Bosgroep Houtland, Stad Brugge, Provincie West-Vlaanderen, Agentschap Natuur en Bos en de cel Onroerend Erfgoed.

Uit het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan van Brugge (1997) zijn volgende realisaties m.b.t. het bosgebied Brugge-Zuid voortgekomen:

- Aankoop, inrichting en openstelling van het Chartreuzinnenbos (21 ha), met o.m. het herstel van een omvangrijke hoogstamboomgaard;
- Bosuitbreiding in het domein Beisbroek (8 ha) en overschakeling naar natuurgericht graslandbeheer op - vrijkomende landbouwgronden;
- Natuurgericht beheer binnen de stedelijke bosdomeinen;
- Heideherstel in het domein Beisbroek;
- Een aantal beleidspunten aangehaald in het GNOP werden en worden geïmplementeerd via
- initiatieven van provincie of gewest:
- Uitbreidingsaankopen rond Tillegem, heideherstel in Tillegem
- Natuurvriendelijke inrichting van de Kerkebeek en herwaardering overstromingszones

Bijkomende punten voor het belang en behouden van de nog groene delen is het beleidsprogramma. Het RUP woonparken kan een leidraad en eerste aanzet zijn tot het uitvoeren van de volgende punten

- 266. We voeren een strategisch ruimtelijk beleid. We maken een open ruimtebeleidsplan op voor het volledige grondgebied (exclusief de binnenstad).
- 267. We maken een parken- en bossenplan op en vrijwaren de open ruimte in het buitengebied. We realiseren nieuwe openbare parken. We onderzoeken waar een extra stadsbos kan worden gerealiseerd.

#### 12.4.4.4. Beschrijving van de deelgebieden en beschrijving en beoordeling van effecten per deelgebied

De kenmerken van elk deelgebied worden beschreven. Hierbij worden relevante bronnen (onder meer via geopunt) en waarnemingen gebruikt.



De effectengroepen verstoring, vervuiling, wijziging van de hydrologie en atmosferische depositie worden voor het gehele plan op hoofdlijnen beschreven omdat de effecten vergelijkbaar zijn voor alle deelgebieden:

- **Verstoring**  
Algemeen kan verondersteld worden dat het behoud van voldoende volumes opgaand groen een positief effect heeft op het geluidsklimaat van de omgeving.  
Visuele verstoring wordt in grote mate beperkt door de aanwezigheid van opgaand groen. De intentie van het plan om in te zetten op een maximaal behoud van en heraanplant van opgaand groen en bomen is dan ook een positief effect.
- **Wijziging van de standplaats door vervuiling**  
Het plan leidt niet tot een gewijzigd risico op verontreiniging. Dit is verwaarloosbaar.
- **Wijziging van de standplaats door verdroging en vernatting**  
Aangezien het plan het groene karakter van het plangebied beschermt, is er een positieve invloed door het behoud van infiltratie van regenwater. Het plan voorziet ook in richtnormen voor bijkomende verhardingen. Er is dan ook een positief effect.  
Voor specifieke deelgebieden is er een bijkomend effect – dit wordt bij die deelgebieden beschreven.

De effectengroepen ecotoop-inname en barrièrewerking en versnippering worden per deelgebied beschreven (zie verder).

### **De Linde**

Het gaat om een woonpark met sterk verstedelijkt karakter. De kavels zijn er relatief klein. Een vaak voorkomend feit binnen dit woonpark is dat men bestaande, oude en kleinere woningen sloopt om dan een grotere nieuwbouw te zetten. Deze nieuwbouw wordt in vele gevallen niet op de reeds bebouwde zone geplaatst maar in een nieuwe zone.

Bijzonder waardevolle gebieden in de omgeving zijn onder meer de Gemene Weidebeek (zuiden), kasteel Male (westen), en ten oosten-zuidoosten Ryckvelde.

### **Biologische waardering**

Het gebied omvat vooral biologisch minder waardevolle biotopen. Dit omwille van de kleine percelen en het ontbreken van groenmassieven of hoogstammig groen. Ook de ligging van het woonpark in een zeer stedelijke en bebouwde omgeving zal hiertoe bijdragen. De kasteelsite 'De Vijvers' met ook het kasteel Lodewijk van Male is als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen aangeduid.

Aan de andere zijde is de kasteelsite Puienbroek aangeduid als biologisch waardevol net als een driehoekig lot in eigendom van de stad tussen de Beukenlaan en de Vuurkruisenlaan.

Opvallend rond deze publieke zone is dat er enkele woningen staan in gesloten bebouwing. Een beeld dat anders niet voorkomt in woonpark.

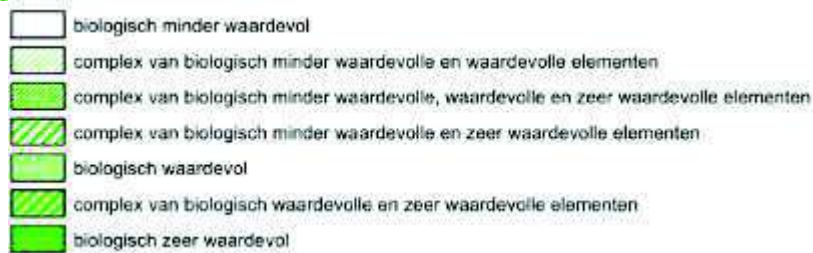


Woningen langs de Beukenlaan

Eén perceel net ten oosten van de school 'de Linde' heeft een waardering als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen tot zeer waardevolle elementen

Een vaak voorkomend feit binnen dit woonpark is dat men bestaande, oude en kleinere woningen sloopt om dan een grotere nieuwbouw te zetten. Deze nieuwbouw wordt in vele gevallen niet op de reeds bebouwde zone geplaatst maar in een nieuwe zone. Op dergelijke manier worden quasi alle hoogstammen geroid op de percelen. Dit draagt in geen geval bij tot het parkkarakter die het RUP nastreeft.





Uittreksel Biologische Waarderingskaart deelgebied 1 De Linde

## Effecten

### Ecotooppinname en -creatie

Het is een deelgebied met relatief weinig natuurwaarde op uitzondering van een beperkt aantal waardevolle zones. Deze blijven behouden. Er is geen inname of verlies van ecotopen door het voorliggend plan. Ook is er door het plan geen ecotoopcreatie. Bijgevolg is dit verwaarloosbaar.

### Barrièrewerking en versnippering

Het zou een meerwaarde betekenen om de op heden geïsoleerde waardevolle zones te verbinden door groene infrastructuur. In de praktijk is dit weinig haalbaar door de tussenliggende woonkavels en het gabariet van de wegenis. Bijkomende ontsnippering zal dan ook niet ontstaan door dit plan. Wel zet het plan in op maximaal behoud van de (beperkte) groene structuren die als stapsteen kunnen fungeren. Dit is een matig positief effect.

### Koning Albert I-laan

Het gaat om een woonpark langs de Expresweg N31 en de E40. Dit woonpark heeft een groen karakter en er zijn grote kavels. Er zijn ook heel wat nog niet ontwikkelde, beboste percelen aanwezig. De verweving met het provinciaal domein Tillegem versterkt het groene karakter. Een aantal percelen van het woonpark vormen een ecologisch geheel met Tillegem – met name het alluviale bos en eikenbosperceel. Na het woonpark Doornstraat is dit het biologisch meest waardevolle woonpark.

### Biologische waardering

De bebouwde percelen zijn in hoofdzaak biologisch minder waardevol met zeer waardevolle elementen. Daartussen zijn zowel biologisch waardevolle, biologisch waardevolle met zeer waardevolle elementen als zeer waardevolle percelen aanwezig.

Het gaat bij de biologisch waardevolle percelen om jong loofbos (n), naaldhout (pms), opslag allerlei aard (sz) en verruigd grasland (hrb)

Het gaat bij de biologisch waardevolle met zeer waardevolle elementen om soortenrijk grasland met sloten (hp+/k(ae))

Het gaat bij de biologisch zeer waardevolle om elzenbroekbos (vm) en eikenbos (qs) en alluviaal bos (va).



*Uittreksel Biologische Waarderingskaart: deelgebied 4 Koning Albert I-laan*

### Hydrologie

Volgens de kaart “risicozones voor overstromingen” kent dit deelgebied een problematiek van overstromingsgevoeligheid. De watertoets 2017 beschouwt het grootste deel van het deelgebied als overstromingsgevoelig.

### Effecten

#### Ecotoopinname

In het deelgebied zijn waardevolle en zeer waardevolle percelen die potentieel bebouwd zullen worden. Alluviale bossen zijn in Vlaanderen zeer zeldzaam. Het zijn bossen die zo goed als niet te herstellen zijn. Ook duidt het voorkomen ervan op een vochtige tot natte bodemgesteldheid. Het ontwikkelen ervan betekent natuurschade. Het vrijwaren van deze percelen zou een grote meerwaarde betekenen – zowel intrinsiek omwille van de natuurwaarde die deze percelen



betekenen, als waterbergend element (alluviaal bos!) als voor de kwaliteit van de wijk. Om dezelfde redenen is het zeer gunstig te streven naar behoud en herstel van het (opgaand) groen dat op de bebouwde kavels aanwezig is door het beperken van de te rooien oppervlakte en beperken van de te verhardende oppervlakte. Het plan beoogt het behoud van de waardevolle percelen en beplantingen in dit deelgebied. Dit betekent een zeer aanzienlijk positief effect. Bij voorkeur worden de waardevolle percelen herbestemd als groengebied.

#### Barrièrewerking en versnippering

De groene dooradering in de wijk vormt de ecologische verbinding tussen de natuurrelicten in dit deelgebied enerzijds en tussen deze natuurrelicten en de omgevende groenzones (Tillegem onder meer) anderzijds. Het weghalen van het opgaand groen bij verkaveling van de percelen is dan ook *de facto* versnippering. Het plan wenst dit tegen te gaan. Door het vermijden van versnippering betekent dit plan een aanzienlijk positief effect.

#### Verdroging

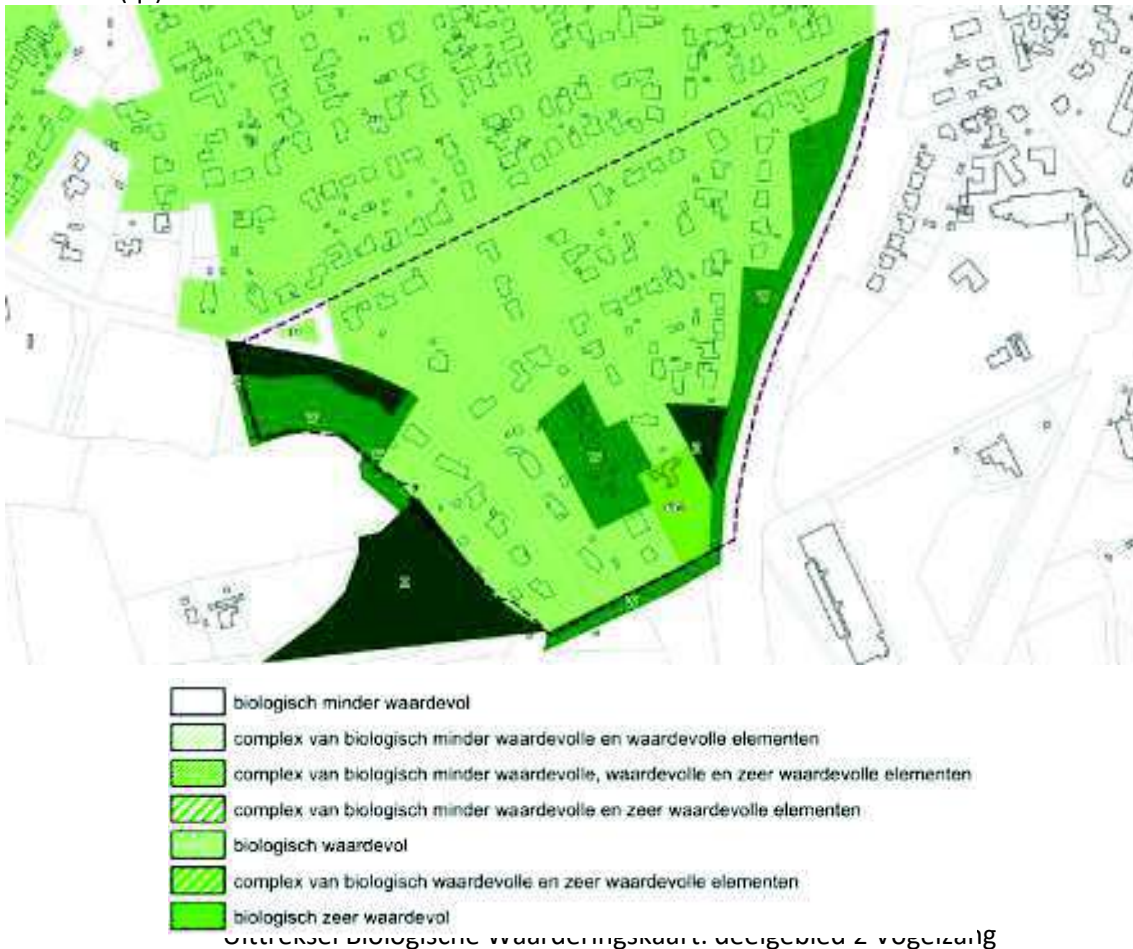
Bij ontwikkeling van de kavels moet rekening gehouden worden met de gevoeligheid van het deelgebied voor overstroming. Bijkomende verhardingen hebben hierop een zeer negatieve impact en leiden tot potentiële verdroging van de waardevolle ecotopen in de omgeving. Hiervoor zijn maatregelen noodzakelijk. Dat het plan het maximale behoud van groen en het beperken van te verhardende oppervlakten beperkt, is dan ook zeer aanzienlijk positief.

### Vogelzang

Ook dit gaat om een woonpark met sterk verstedelijkt karakter aansluitend aan oostzijde op de Expresweg N 31 en ten zuiden en westen op het Provinciedomein Tillegem. Het woonpark heeft vrij brede wegen en weinig opgaand groen.

### Biologische waardering

Het gaat om een woonpark met in hoofdzaak biologisch minder waardevolle percelen. De groenbuffer langs de expresweg N31 is biologisch waardevol (n: jong loofbos excl populier). Daar sluit een klein perceel zeer waardevol eikenbos op aan (qs). De percelen aan westzijde van het plangebied, aansluitend op Tillegembos betreffen waardevol jong loofbos (n) en zeer waardevol zuur eikenbos (qs).



### Effecten

#### Ecotoopinname

Het is een deelgebied met beperkte natuurwaarde met uitzondering van twee niet verkavelde zones. Volgens de BWK zijn de meest waardevolle percelen het zuur eikenbos tegen de N31 en het complex van loofbos en eikenbos aansluitend op het provinciaal domein. De waarde van het eerste bosperceel is relatief: het ligt zeer geïsoleerd, omsloten door bebouwing en wegen. Het zal vooral het behoud van het andere perceel, tegen Tillegem, zijn dat op vlak van ecotoopbehoud relevant is. Het ontbossen van dit bos in het kader van een eventuele verkavelingsvergunning zal schade toebrengen aan de natuurwaarden. Het behoud van dit perceel, en eventueel omzetting naar groene bestemming, is een positief effect.

### Barrièrewerking en versnippering

Het plan draagt niet in belangrijke mate bij tot het verbinden van waardevolle groene zones. Ook leidt het niet tot versterken van de versnippering. Bijgevolg is de impact op vlak van deze effectengroep verwaarloosbaar.

Toch zou het wenselijk zijn voor de leefbaarheid en groene dooradering van dit deelgebied, om in de brede wegprofielen opgaand groen te voorzien op voorwaarde dat de bermen op heden niet botanisch waardevol zijn als schraal grasland.

## Tillegem

Het gaat om een woonpark met sterk verstedelijkt karakter. De sfeer is er verschillend tussen de west- en oostzijde van de Sint-Andriesdreef. Ten westen zijn er meer natuurrelicten (hoogstammig groen) omdat de percelen groter zijn. In het gebied zijn nog een aantal beboste kavels – hoewel in de kavel aan de noordoostelijke hoek vergunningen tot bouwen verleend zijn. Hetzelfde geldt voor het uiterst zuidelijke perceel, aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen.

Het domein van Tillegem, dat het woonpark omsluit, is een zeer waardevol kasteeldomein met variatie aan bosvegetaties, hooilanden, heide. In veel dreven zijn relict van heide of heischrale vegetaties mogelijk.

### Biologische waardering

Het gebied omvat vooral biologisch minder waardevolle biotopen- eventueel minder waardevol met waardevolle elementen - , met uitzondering van een aantal waardevolle en één zeer waardevol perceel. De waardevolle percelen omvatten naaldhoutbestanden (pa, ppmb) en een bomenrij met dominantie van beuk (kbf). Het zeer waardevolle perceel is zuur eikenbos (qs).



	biologisch minder waardevol
	complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
	complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
	complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
	biologisch waardevol
	complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
	biologisch zeer waardevol





Uittreksel Biologische Waarderingskaart deelgebied 3 Tillegem

Onderstaande foto toont aan dat sommige delen van het woonpark op vandaag nog bos zijn. Dit beeld zal in de toekomst echter wijzigen doordat men kan bouwen. Het voorzien van een groenbuffer om de impact van nieuwe woningen op het kasteeldomein en de dreef te minimaliseren is nodig.



*Foto beboste kavel in woonpark Tillegem*

## **Effecten**

### **Ecotoopinname**

In het deelgebied zijn waardevolle en zeer waardevolle percelen die potentieel bebouwd zullen worden. Het ontwikkelen van deze percelen betekent natuurschade. Het vrijwaren van deze percelen zou een grote meerwaarde betekenen – zowel intrinsiek omwille van de natuurwaarde die deze percelen betekenen als voor de kwaliteit van de wijk. Om dezelfde redenen is het zeer gunstig te streven naar behoud en herstel van het (opgaand) groen dat op de bebouwde kavels aanwezig is. Het plan beoogt het behoud van deze waardevolle percelen en beplantingen in dit deelgebied. Dit betekent een aanzienlijk positief effect.

### Barrièrewerking en versnippering

De groene dooradering in de wijk vormt de ecologische verbinding tussen de natuurrelicten in dit deelgebied enerzijds en tussen deze natuurrelicten en de omgevende groenzones (Tillegem onder meer) anderzijds. Het weghalen van het opgaand groen bij verkaveling van de percelen is dan ook *de facto* versnippering. Het plan wenst dit tegen te gaan. Door het vermijden van versnippering betekent dit plan een aanzienlijk positief effect.

### Doornstraat

Het deelgebied sluit aan op de domeinen Beisbroek, Chartreuzinnengoed en Foreest. Het heeft een zeer groen karakter door de grote, en vaak bomenrijke percelen en door de dreefbepanting langs de wegen. Het gaat om een rijp, volwassen boombestand – de beboste percelen zijn in hoofdzaak “oud bos”.

Het betreffende bos tegen de grens met Varsenare was ook oorspronkelijk opgenomen op de kaart van de meest kwetsbare waardevolle bossen in Vlaanderen. De Vlaamse Regering heeft op 22 mei 2017 beslist de ontwerpkaart weer in te trekken.

De biologische waarderingskaart voor de Doornstraat kleur dan duidelijk het meest donker groen van alle woonparken binnen Brugge. Waar de andere woonparken op z'n best een quotering krijgen van 'biologisch minder waardevol' is bijna de helft van dit woonpark opgenomen als 'biologisch zeer waardevol'.



### Biologische waardering

De biologische waardering voor deelgebied Doornstraat is hoog. Bijna de helft van dit woonpark is biologisch zeer waardevol. Het gaat om zuur eikenbos (qs), zuur beukenbos (fs), De waardevolle percelen betreffen loofhout (n), naaldhout (ppmb, p)



- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

Uittreksel biologische waarderingskaart deelgebied 5 Doornstraat

Binnen dit woonpark zijn er niet veel wegen. De hoofdweg door dit woonpark is de Doornstraat. Het tracé en het profiel van deze weg is echter te smal om aan te leggen met volwaardige hoogstammen. Hoewel deze er vandaag reeds staan. Het profiel is niet aangepast aan de noden van vandaag, zeker niet met het relatief drukke autoverkeer waarbij de Doornstraat als sluiptweg wordt gebruikt. Vooral het deel vanaf de Zeeweg richting Varsenare.





Doornstraat voor de Zeeweg



Doornstraat nà de Zeeweg

## **Effecten**

### **Ecotoopinname**

Het is een deelgebied met hoge natuurwaarde. Deze natuurwaarde is er in hoofdzaak door de waardevolle bebossing van niet-ontwikkelde kavels en daarnaast ook door de grote hoeveelheid opgaand groen in de ontwikkelde kavels. De niet-ontwikkelde percelen zijn vandaag ook nog niet opgesplitst in verschillende kavels. Het ontbossen van dit bos in het kader van een eventuele verkavelingsvergunning zal schade toebrengen aan de natuurwaarden. Een verdere verkaveling van de gronden en een bijkomende woonontwikkeling zijn omwille van de ecologische waarde niet wenselijk.

Deze percelen hebben dus een zeer grote ecologische waarde. Een verdere verkaveling van de gronden en een bijkomende woonontwikkeling is hier echter mogelijk maar onder hardere voorwaarden omwille van de ecologische waarde.

Gelet op het feit dat dit het meest waardevolle woonpark is, als het op ecologische en biologische waarden aankomt, moet dit ook zo vertaald worden in de voorschriften.

Het vastleggen van een perceelgrootte van minimum 1500 m<sup>2</sup> zou in deze context van het woonpark absurd klein zijn. De gemiddelde oppervlakte van de percelen bedraagt hier 2800 m<sup>2</sup> en de meeste percelen, met uitzondering van de eerder vermelde waardevolle zone zijn reeds verdeeld in kavels. Het verder verkavelen en opsplitsen van percelen is binnen dit woonpark niet aan de orde. De bestaande kavels kunnen worden behouden en bebouwd, nieuwe kavels kunnen niet worden gecreëerd of worden opgesplitst als deze gekarteerd zijn als biologisch zeer waardevol volgens de BWK kartering en de habitatkartering 9120.

Wat betreft bebouwing moet het groen voorrang hebben op de bebouwing. De maximale oppervlakte bebouwing wordt hier dan ook op maximaal 250 m<sup>2</sup>, inclusief bijgebouwen, vastgelegd.

Het groen en de natuurwaarden moeten primeren op de bebouwing. In dat opzicht moet ook de te rooien oppervlakte van 700 m<sup>2</sup> als het absolute maximum worden aangehouden.

De perceelgrootte zal hier zeker 2500 m<sup>2</sup> moeten bedragen en de VTA zal uitmaken welke bomen echt waardevol zijn of hoe een eventuele kap kan bijdragen tot het behoud van het waardevolle bos.

Gelet op het feit dat het hier nog altijd om woonpark gaat zal de beleidsoptie uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet worden gelicht.

Indien het plan kan voorzien naar een herbestemming naar groenzone voor deze percelen is dit een grote meerwaarde. Ook het vermijden van verder opsplitsen en verkavelen van percelen, het beperken van de te rooien oppervlakte en het beperken van te verhardende oppervlaktes is van groot belang. Als dit gerealiseerd wordt door het plan, is dit een zeer aanzienlijk positief effect.

#### Barrièrewerking en versnippering

Het deelgebied vormt de verbinding tussen enerzijds Foreest en anderzijds Chartreuzinnengoed en Beisbroek. Omwille van de zeer hoge natuurwaarden van deze gebieden en de bijzondere fauna (beschermde vleermuizen) is het behoud van deze verbindingfunctie van grote betekenis. Indien het plan voorziet in behoud van de groene structuren, is dit een zeer positief effect.

## Bremlaan

Het woonpark ligt op de rand tussen het stedelijke weefsel en de groene gordel. Het deelgebied omvat weinig natuurwaarden. De percelen zijn behoorlijk klein en weinig beplant. Zo is er onder andere geen volledige kroonbedekking meer aanwezig en hebben de open ruimte, de gazonzones de overhand genomen. De meeste percelen zijn ook reeds bebouwd. Een groot perceel langs de Dopheidestraat is nog onbebouwd. Langs de wegen is zijn hoogstammige bomen.

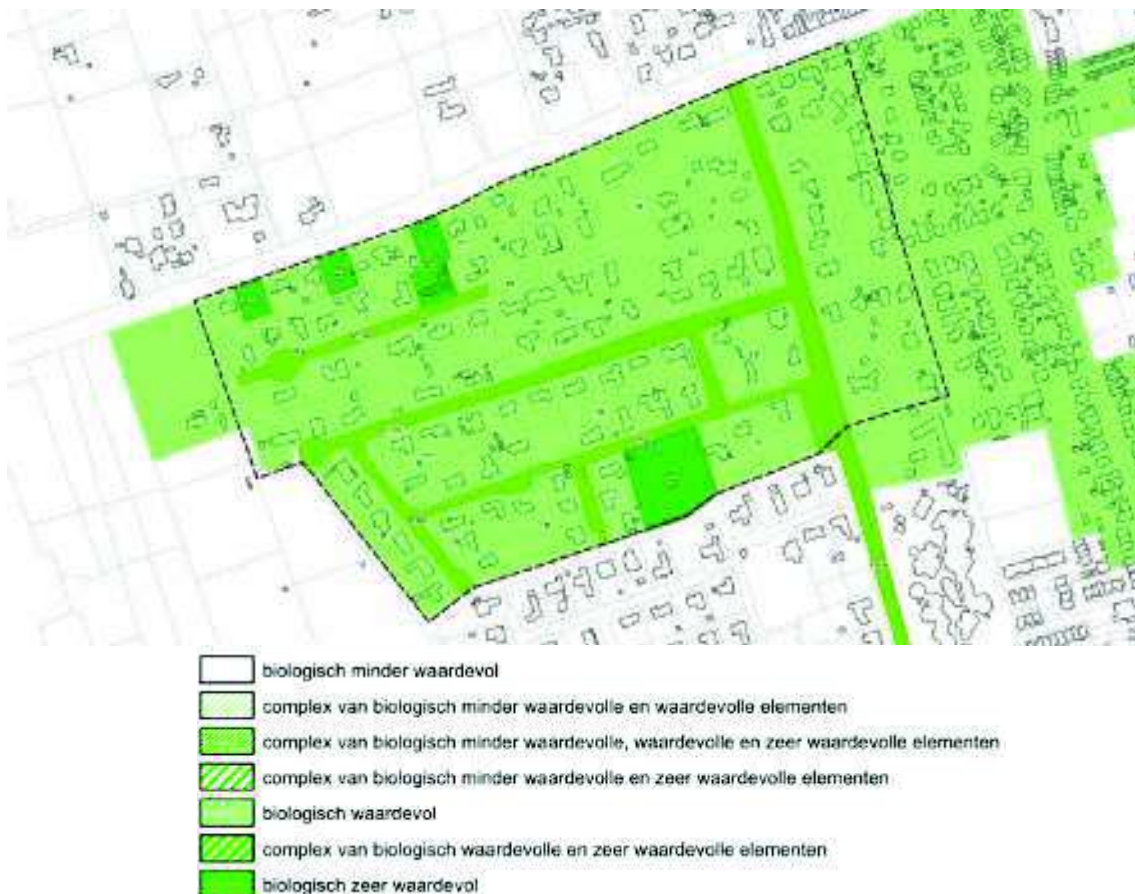
### Biologische waardering

Het gebied omvat vooral biologisch minder waardevolle biotopen (ua). Enkele percelen loofhout (n) langs de Gistelse steenweg en één perceel ruigte ten zuiden van de Bremlaan zijn waardevol, maar dermate versnipperd en geïsoleerd dat deze biologische waarde relatief is. De wegen, waar wel nog hoogstammen staan, is aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen (mw). De hoogstammen zorgen hier voor de waardevolle elementen en moeten dan dus ook, waar mogelijk behouden en versterkt worden.

Ook de bestaande parking langs de Nieuwe Sint-Annadreef heeft eenzelfde waardering. Hier is nog veel ruimte om de parking in te groenen en zo de ecologische waarde te verhogen.

Het woonpark ligt op de rand tussen het stedelijke weefsel en de groene gordel. Als we uitzoomen op de biologische waarderingskaart zien we dat er quasi geen biologische waarden zijn ten oosten en zuiden (Matexi wijk) en ten westen er wel biologische waarden te vinden zijn. Het woonpark moet deze overgang behouden en versterken.

Zo onder andere ook het fiets- en wandelpad dat tussen het woonpark en de Matexi wijk ligt. Deze ader is biologisch waardevol. We zien ook nog een perceel, in eigendom van de stad langs het fiets- en wandelpad tussen de Dopheidestraat en Gagelstraat. Deze heeft vandaag geen biologische waarde maar zou wel zo kunnen worden ontwikkeld, samen met het pad.



**Effecten**

*Ecotoopinname en -creatie*

De biologische waarde van de niet-ontwikkelde percelen is beperkt door hun ligging en hun omvang. De ontwikkeling van deze percelen betekent daardoor een verwaarloosbare ecotoopinname. Ook is er door het plan geen ecotoopcreatie. Bijgevolg is dit verwaarloosbaar.

*Barrièrewerking en versnippering*

Het plan leidt niet tot barrièrewerking noch tot ontsnippering. Wel zet het plan in op maximaal behoud van de (beperkte) groene structuren die een verbindende functie hebben. Dit is een matig positief effect.

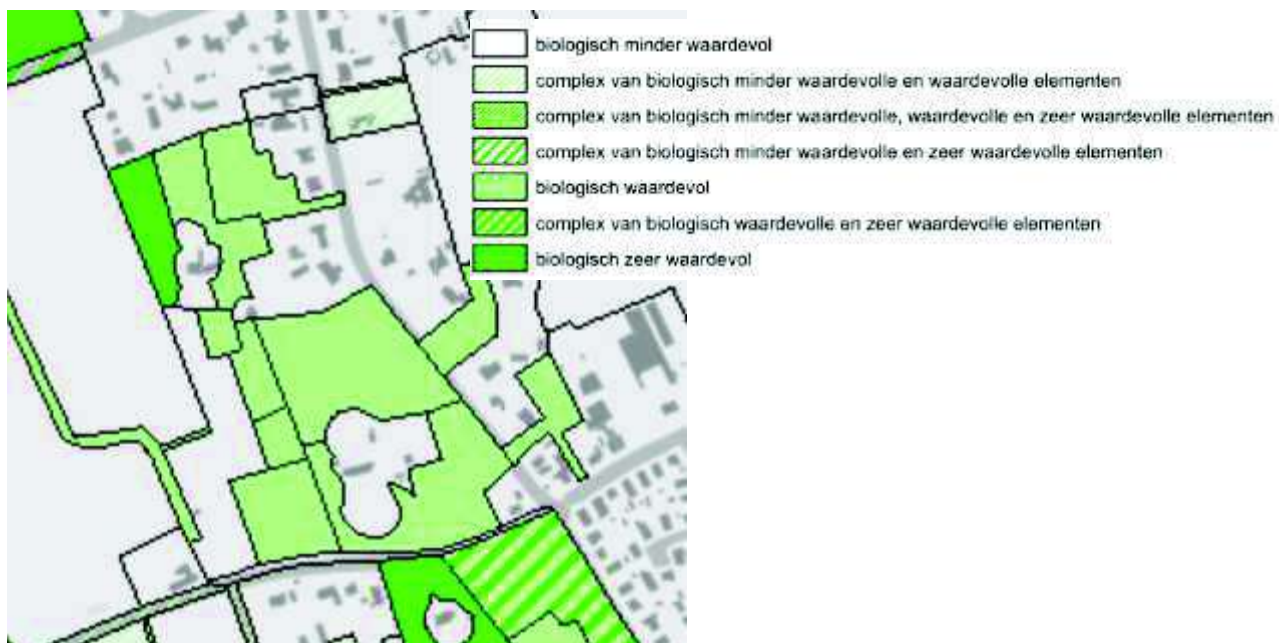


### **Grote Moerstraat**

Het woonpark heeft weinig groen. Het is een wijk met relatief grote kavels met vrijstaande woningen en amper opgaand groen op deze kavels. De bomen langs de wegen zijn te klein om een woonparksfeer uit te ademen. Desondanks is dit woonpark wel een belangrijke schakel in de gronde gordel rondom Brugge. Het woonpark is een corridor behouden worden tussen de agrarische gebieden ten westen en de oosten van dit woonpark. En evengoed als verbinding tussen het kasteeldomein Messem en het kasteeldomein 'Foreest' in het zuiden.

### **Biologische waardering**

In het deelgebied, ten oosten van de Grote Moerstraat liggen twee biologisch waardevolle percelen naaldhout (ppmb, pms) en een waardevolle bomenrij (kbq). De overige percelen zijn biologisch minder waardevol. Aan westzijde sluit dit deelgebied aan op biologisch waardevolle tot zeer waardevolle percelen zuur eikenbos (qs), loofhout (n) en naaldhout (pp, ppms) en heide met adelaarsvaren (cp/se).



Uittreksel Biologische Waarderingskaart deelgebied 7 Grote Moerstraat

### **Effecten**

#### **Ecotoopinname en -creatie**

Het is een deelgebied met beperkte natuurwaarden. De belangrijkste percelen zijn een aantal bospercelen en een perceel met heide met adelaarsvaren. Heide is een door het vegetatiebesluit beschermde vegetatie en mag dan ook niet ontwikkeld worden.

Het behoud van de groene zones is een positief effect.

#### **Barrièrewerking en versnippering**

Het zou een meerwaarde betekenen om de op heden geïsoleerde waardevolle zones te verbinden door groene infrastructuur. In de praktijk is dit weinig haalbaar door de tussenliggende woonkavels en het gabariet van de wegen. Bijkomende ontsnippering zal dan ook niet ontstaan door dit plan. Wel zet het plan in op maximaal behoud van de (beperkte) groene structuren die als stapsteen kunnen fungeren. Dit is een matig positief effect.

#### **Plangeïntegreerde maatregelen**

Geen bijkomende maatregelen nodig.

#### Besluit

Geen aanzienlijk effect. Geen maatregelen nodig.

Het plangebied bestaat uit de Brugse woonparken, woonparken kunnen onder bepaalde voorwaarden worden bebouwd. Het RUP echter zal er voor zorgen dat het groene karakter, en bijgevolg ook de impact op fauna en flora, van de woonparken wordt versterkt. Indien het RUP geen ingang vindt dan blijft de bestaande wetgeving binnen de betreffende woonparken van toepassing. Grotere oppervlaktes van de percelen en dus ook een groter areaal groen worden als positief gezien binnen het RUP.

Het attest 'FUN' heeft geen impact op de biodiversiteit. Het RUP zou wel een positieve impact hebben op het perceel gezien deze dan opnieuw moet worden bekeken, met de voorschriften van het RUP zal een ingroening van het perceel moeten.

#### 12.4.5. Energie- en grondstoffenvoorraden

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden. Het RUP heeft dus geen gevolgen voor de verdere exploitatie van ontginningsgebieden.

#### Plangeïntegreerde maatregelen

Geen maatregelen nodig.

#### Besluit

Geen aanzienlijk effect. Geen maatregelen nodig

#### 12.4.6. Mobiliteit

##### 12.4.6.1. Aanwezigheid van buurt- of voetwegen (decreet gemeentewegen)

De Atlas der Buurtwegen is een juridisch document waar besturen, administraties en rechtbanken nog altijd gebruik van maken om rechten en plichten van grondeigenaars en weggebruikers vast te stellen. Daarnaast heeft de atlas ook een historische waarde.. De Atlassen der Buurtwegen zijn opgesteld in 1843-1845. Deze regelgeving is intussen sterk verouderd, maar ze nog steeds van toepassing.

Op de plannen en in de tabellen van de atlas komen twee soorten wegen voor: chemins en sentiers. Chemin werd naar het Nederlands vertaald als buurtweg, sentier werd naar het Nederlands vertaald als voetweg. Ook laatstgenoemde zijn opgenomen in de atlas.

Buurtwegen behoren tot het openbaar domein zolang ze openbaar gebruikt worden. Als kleine verbindingswegen zijn de buurtwegen een onderdeel van het gemeentelijk openbaar wegennet. Ze vallen onder het beheer van de gemeente. Het kunnen ondertussen brede, verharde wegen geworden zijn, of smalle onverharde (vergeten) paadjes.

Het is in eerste instantie de *wet van 1841* die het juridische statuut van een buurtweg bepaalt. Toch kan onder bepaalde omstandigheden *latere wetgeving* van toepassing zijn, waardoor het statuut kan veranderen, zonder een officiële wijzigingsprocedure. Ruilverkavelingen (wet op de ruilverkaveling, 22/07/1970), een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) of een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) (decreet i.v.m. de organisatie van de ruimtelijke ordening, 18/05/1999) vormen, na de wet van 10 april 1841, de belangrijkste wetgeving van invloed op de buurtwegen. Binnen de verschillende woonparken zal worden nagegaan of er al dan niet buurt en/of – voetwegen zijn en of deze nog relevant zijn.

Op de plenaire vergadering van 24 april 2019 werd een decreet gemeentewegen goedgekeurd door het Vlaamse Parlement. Volgende uitgangspunten gehanteerd:

- omwille van een verschillende finaliteit van "buurtwegen" en "trage wegen" werd vertrokken vanuit het concept "gemeentewegen" welke slaat op alle "wegen in beheer door de gemeente";
- omwille van omslachtige en cumulatieve procedures en een verouderde wetgeving (Wet op de Buurtwegen dateert uit 1841) stond een streven naar geïntegreerde procedures centraal;
- omwille van kritiek op een vaak ad hoc beoordeling van dossiers werden algemene principes uitgewerkt en werden ook facultatief een gemeentelijk beleidskader en tevens actieplannen in het vooruitzicht gesteld;
- tevens was er ook discussie over de figuur van de "bevrijdende verjaring" waarbij thans decretaal zou verankerd worden dat er geen bevrijdende verjaring meer kan optreden;
- als antwoord op een gebrek aan beheers- en handhavinginstrumenten wordt een eenduidige en krachtige handavingsbevoegdheid gegeven aan het lokaal bestuur.

In concreto werd door het decreet de Wet op de Buurtwegen (1841) alsook het Rooilijnendecreet (2009) opgeheven en stonden drie beleidslijnen centraal in het decreet:

- er zijn maar 2 soorten wegen: gemeenteweg en gewestweg (voor deze laatste geldt het Rooilijnendecreet wel nog);
- de gemeenteraad is enig bevoegd orgaan voor gemeentewegen (aan te stippen is dat dit ook geldt in omgevingsvergunningsprocedures, zie verder);
- er is altijd een rooilijnplan nodig (bij nieuw / wijziging / opheffing) dan wel (bij afschaffen) een grafisch plan tot opheffen.

### Definitie "gemeenteweg"

Ter ingeleide citeren we artikel 2 6° :

*gemeenteweg : een openbare weg die onder het rechtstreekse en onmiddellijke beheer van de gemeente valt, ongeacht de eigenaar van de grond*

Het begrip "gemeenteweg" gaat dus ruimer dan 1° het begrip "buurtweg" (verankerd in de -afgeschafte - Wet op de Buurtwegen en als gevat in de Atlas der Buurtwegen) (merk op : een buurtweg is in de regel ook een gemeenteweg tenzij de buurtweg gevat is in het tracé van een gewestweg) en 2° het begrip "trage weg" (die in de spreekwoordelijke betekenis bestemd is voor niet-gemotoriseerd verkeer) (merk op : een trage weg is niet in de regel een gemeenteweg daar het ook kan slaan op bvb. zogenaamde olifantenpaadjes - spontaan gegroeide paden).

### Procedures

Het decreet introduceert diverse procedures om de aanleg, het wijzigen, het verplaatsen of het opheffen van gemeentewegen mogelijk te maken. Deze dienen getoetst te worden aan de doelstellingen (cfr supra) als aan de principes in artikel 4 van het decreet (quote) :

- *wijzigingen van het gemeentelijk wegennet staan steeds ten dienste van het algemeen belang;*
- *een wijziging, verplaatsing of afschaffing van een gemeenteweg is een uitzonderingsmaatregel die afdoende wordt gemotiveerd;*
- *de verkeersveiligheid en de ontsluiting van aangrenzende percelen worden steeds in acht genomen;*
- *wijzigingen aan het wegennet worden zo nodig beoordeeld in een gemeentegrensoverschrijdend perspectief;*

- *bij de afweging voor wijzigingen aan het wegennet wordt rekening gehouden met de actuele functie van de gemeenteweg, zonder daarbij de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen*

Bij elke procedure dient een gedetailleerd rooilijnplan dan wel (zo afschaffen) grafisch plan tot opheffing worden opgemaakt.

In concreto voorziet de wetgever een mogelijke procedure door de integratie in de procedure RUP - Projectbesluit : in alle RUPs of Projectbesluiten die rooilijnen wijzigen of opheffen is steeds een voorafgaandelijke beslissing van de gemeenteraad inzake "de zaak van de wegen nodig", *de iure* is geen openbaar onderzoek noodzakelijk echter het stadsbestuur Brugge zal vanuit de Beginselen behoorlijk bestuur wel om feedback van burgers vragen (dit is op maat van elk RUP / Projectbesluit in te passen).

Beide buurtwegen die zouden moeten worden opgegeven, het parallel tracé met de Brierversweg en deze doorheen de schoolsite langs de Doornstraat zijn gebouwd op een 'zate' buurtweg. Dit heeft een invloed op het bepalen van de waardevermeerdering gelet op volgend rechtsartikel

**Artikel 28.** (01/09/2019- ...)

§ 2. De waardevermindering of de waardevermeerdering wordt vastgesteld door een landmeter-expert, aangesteld door de gemeente. Bij betwisting door de eigenaar wordt de waardevermindering of de waardevermeerdering vastgesteld door een college dat bestaat uit de landmeter-expert die de gemeente heeft aangesteld en een landmeter-expert die de eigenaar aanstelt.

Bij de berekening van de waardevermindering of de waardevermeerdering wordt onder meer rekening gehouden met het verschil in venale waarde, de gelijke behandeling van burgers voor de openbare lasten opgelegd in het kader van het algemeen belang, de bestaande openbare en private erfdienstbaarheden, en de vigerende overheidsbesluiten over het grondgebruik.

*De waardevermeerdering wordt geacht nihil te zijn als de gemeenteweg in de feiten verdwenen is, omdat infrastructuur door of in opdracht van de overheid zijn aangelegd of omdat de gemeenteweg werd bebouwd krachtens een rechtsgeldige, niet-vernietigde vergunning die werd verleend vóór 1 september 2019.*

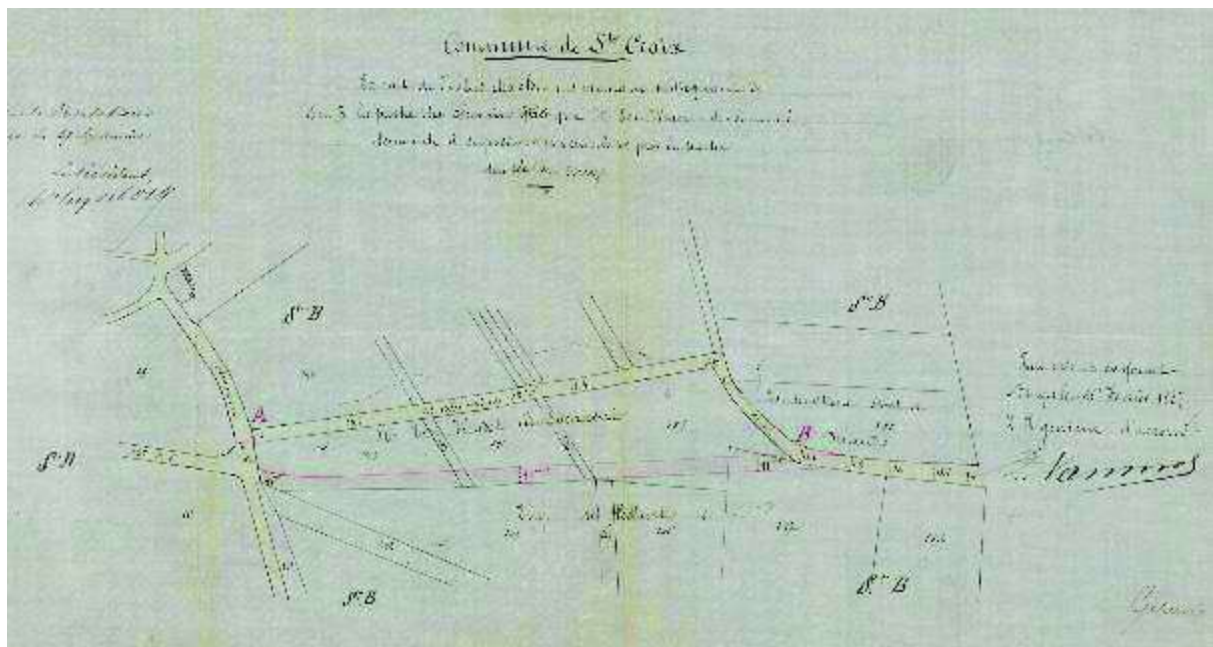
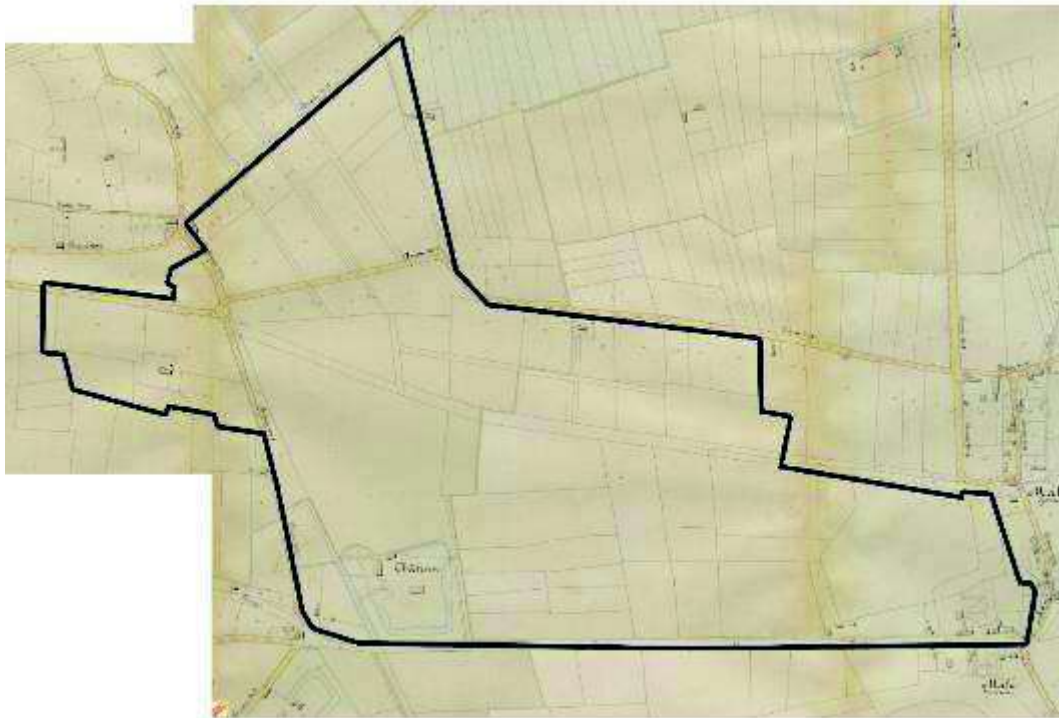
Uiteraard is een verslag door een beëdigd landmeter – expert te maken maar in de tabel met perceelsnummers zal dus telkens “/” kunnen staan in de kolom “meer/minwaarde”.



## De Linde

Doorheen en langs de noordelijke grens van het woonpark zien we 'chemin nr.5' lopen. Waar de chemin de noordelijke grens vormt van het woonpark loopt deze gelijk met de Brieversweg.

Meer naar het westen toe, waar de buurtweg het woonpark doormidden snijdt, volgt deze eerst even in noordelijke richting het tracé van het fietspad tussen het woonpark en de wijk Malehoek. Daarna loopt de buurtweg door enkele percelen en volgt deze ook af en toe het tracé van de Breeweg en Vogelzang.



Waar de buurtweg het tracé van het fietspad volgt kan deze behouden blijven (groene aanduiding) . Het fietspad neemt hier de rol van de buurtweg op. Waar het trace door de percelen loopt en maar sporadisch de wegenis volgt heeft de buurtweg geen nut meer (rode aanduiding). De Brieversweg heeft hier volledig de rol van de buurtweg overgenomen. De Brieversweg volgt ook een recht tracé

(gele streepjeslijn). Het is over een lengte van 400 m dat de buurtweg het hedendaagse traject van de Brieversweg niet volgt. Voor en na de zone waar de buurtweg door de percelen loopt volgt de buurtweg de loop van de Brieversweg. Het lijkt dan ook logisch om de buurtweg voor deze 400 m op te geven (rode aanduiding).



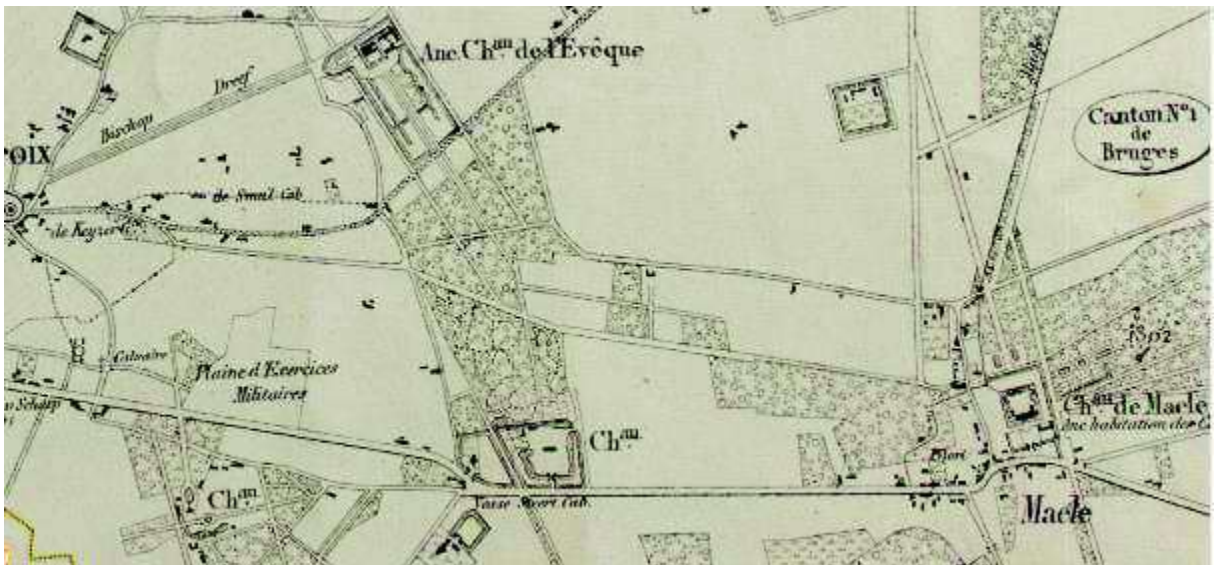
Tracé van de buurtweg met zicht op waar deze doodloopt in de Breeweg

Het tracé van de buurtweg, zoals aangeduid op de atlas is afkomstig uit de dreven die het kasteeldomein van Male verbond met kasteeldomein Rooigem. Deze zijn reeds waar te nemen op de Ferraris kaart en staan zeer duidelijk afgetekend op de Vandermaelen kaart.





Ferraris kaart (1771-1778)



Vandermaelen kaart (1846-1854)

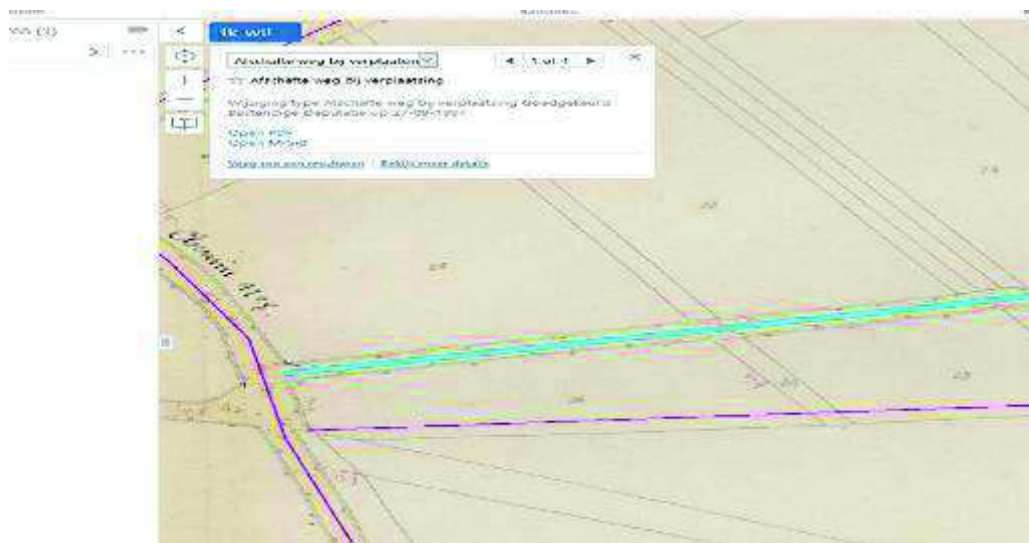
Wordt vanuit hogere reflectie een toets gemaakt aan de principes van het Decreet Gemeentewegen (artikel 4) :

- Het verplaatsen van de buurtweg staat ten dienste van het algemeen belang daar dit te motiveren is vanuit de doelstelling van het decreet (artikel 3) en in bijzonder de ambitie tot 1° de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau en 2° de bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen (cfr. doorsteek tussen Breeweg en Brieverweg) (toets aan artikel 4 lid 1)
- Het verplaatsen van de buurtweg is te bestempelen als een uitzonderingsmaatregel (toets aan artikel 4 lid 2) immers een behoud van het oorspronkelijke tracé is gelet op de gewijzigde eigendomscontext niet wenselijk noch realistisch
- Het gewijzigde tracé geënt op de Brieverweg is te bestempelen als een verkeersveilig tracé waar er o.m. een goede conflictpresentatie is tussen gemotoriseerd verkeer en fietsers, de aantakking van de Brieverweg op de Doornhut is ook gevat in een lichtenregeling die geactiveerd wordt n.a.v. begin / einde van de naburige scholen (toets aan artikel 4 lid 3)
- De gemeenteweg kent een lokale functie – op maat van de wijk Male en in bijzonder op maat van de omliggende woonstraten, de Brieverweg vormt in fietsperspectief een functionele lokale fietsverbinding die buiten bebouwde kom (richting Sijsele) een toeristisch-recreatief

gebruik kent, het verplaatsen van de weg doet aan deze functionaliteit geen afbreuk (toets aan artikel 4 lid 4)

- Zoals hoger omstandig geduid is het ruimtelijk gebruik – de landschappelijke inrichting sinds de opmaak van de Atlas der Buurtwegen sterk gewijzigd, initieel een drevenstructuur waarop kasteeldomeinen in een bocage/veld-landschap verspreid waren, vond in de 2<sup>e</sup> helft 20<sup>e</sup> eeuw een suburbanisatie plaats door de inrichting van verkaveling – woonparken, de Brieversweg en het gewijzigde tracé weerspiegelt deze transformatie en speelt in op de gewijzigde / de actuele mobiliteitsnaden (toets aan artikel 4 lid 5).

Na nader onderzoek blijft dat deze buurtweg reeds is opgegeven. Volgens de Atlas van de buurtwegen in GISWest is de buurtweg reeds afgeschaft in 1887.



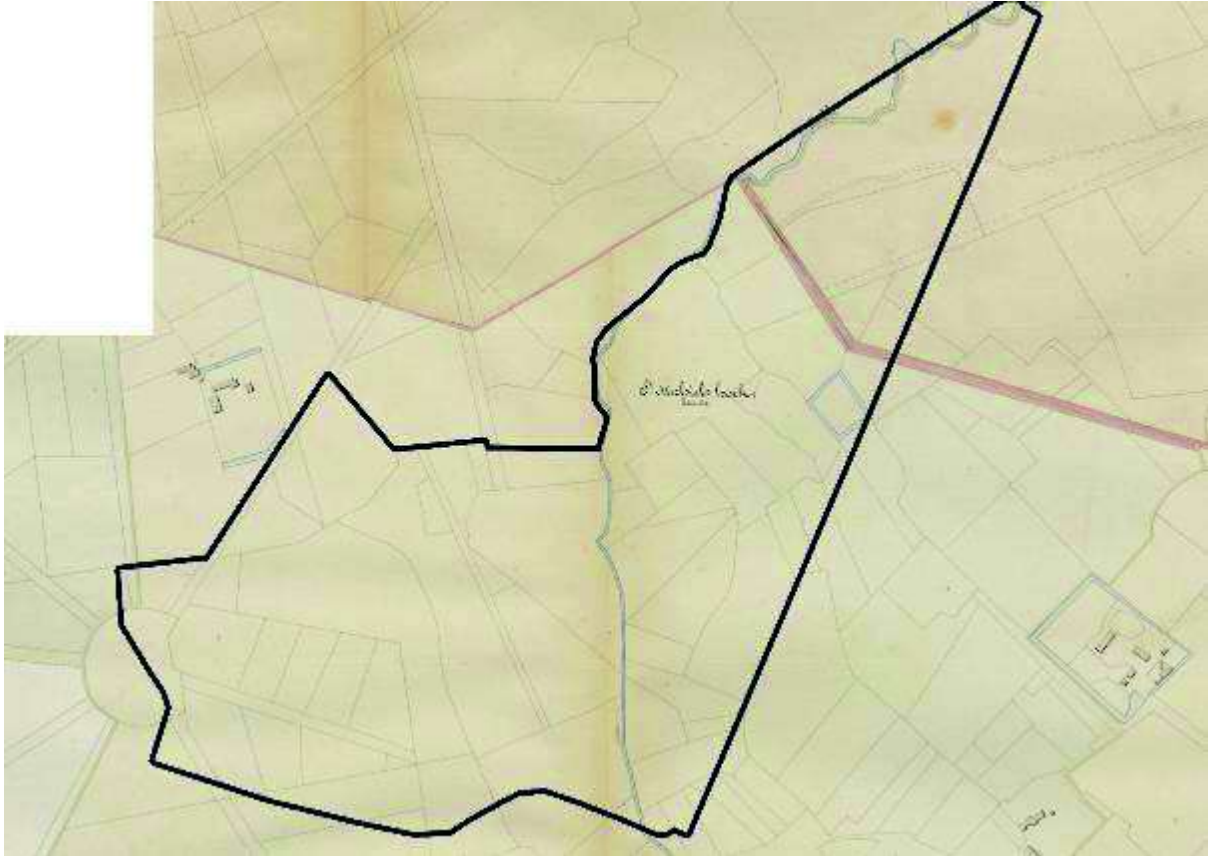
Uittreksel GISWest

Voor deze buurtweg moet dus geen actie worden ondernomen.



### **Koning Albert I-laan**

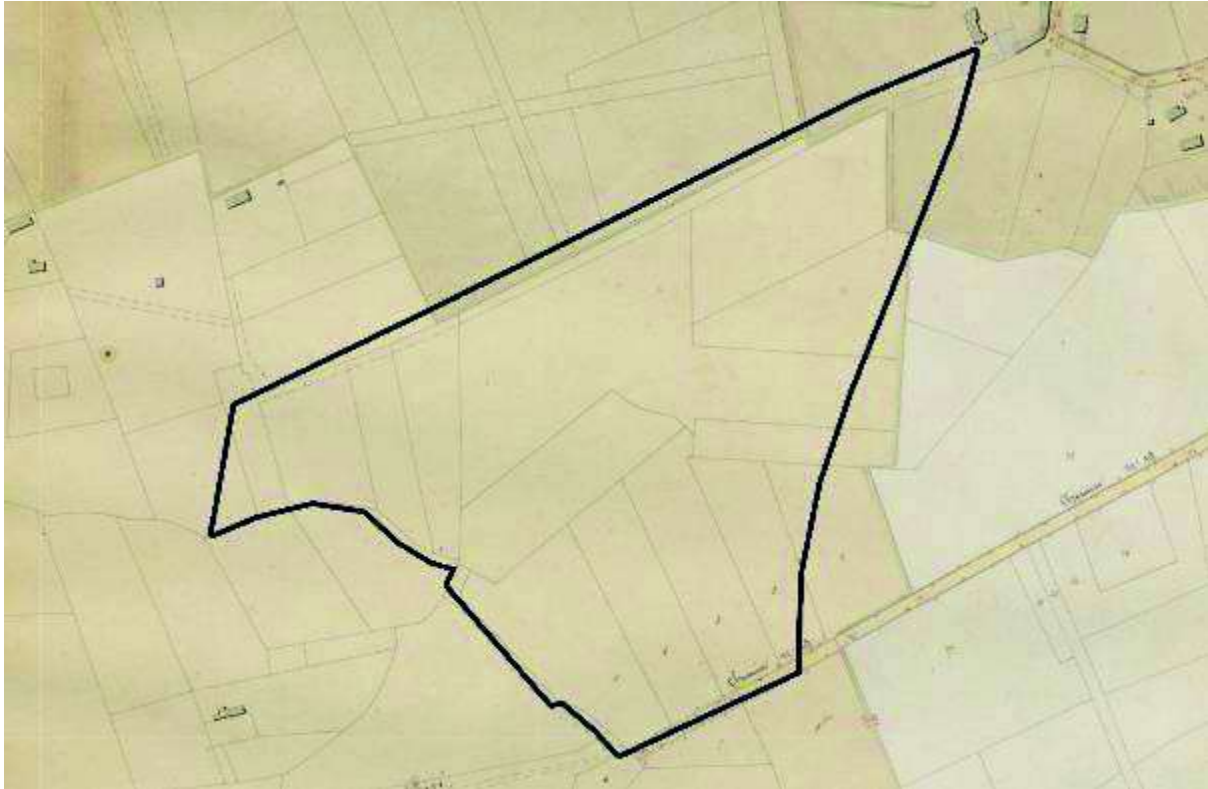
Binnen de contour van het woonpark Koning Albert I-laan lopen geen buurtwegen. Wat wel opvalt op deze kaart is de dikkere, 'rode' lijn. Deze lijn markeert de vroegere grens tussen het Brugse grondgebied en Loppem. Het grootste deel van het woonpark behoorde vroeger dus niet tot Brugge. Ook de Kerkebeek zien we lopen doorheen het woonpark. Het tracé is zo goed als ongewijzigd.



### **Vogelzang**

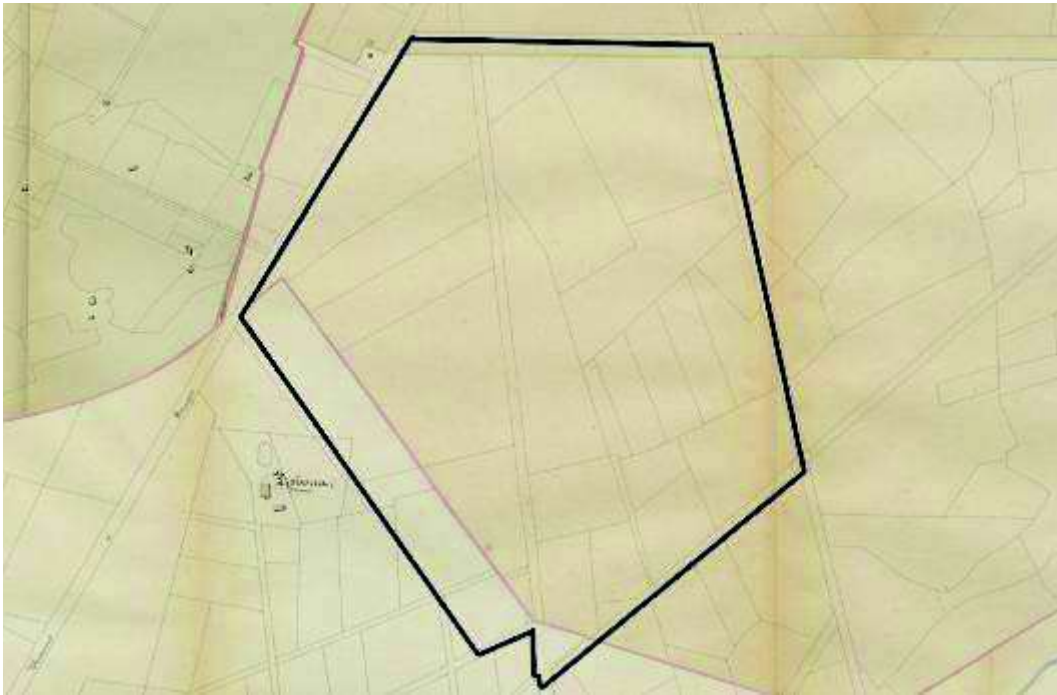
De Tillegemstraat net ten zuiden van het woonpark staat aangeduid op de atlas der buurtwegen. De Tillegemstraat loopt langs het plangebied en ligt er niet in.

Ook het tracé van de Wittemolenstraat zien we aangeduid op de atlas maar deze wordt niet benoemd op de kaart.



### **Tillegem**

Binnen het plangebied zijn er geen buurtwegen opgenomen. Wel zien we de Torhoutse Steenweg als buurtweg aangeduid.



### Doornstraat

Binnen dit woonpark zien we op de atlas der buurtwegen reeds de Doornstraat en de Zeeweg aangeduid. Het statuut van openbare wegenis blijft dan ook behouden. In de loop der tijd werd het net van buurtwegen bijkomend vermaast met, specifiek voor dit woonpark, onder andere de Jagersdreef en Beisbroekdreef.

Verder zien we ook de aanduiding van een 'Bijzondere weg' in het westen van het plangebied. In de Atlas der buurtwegen staan soms ook 'particuliere wegen' vermeld, met een aanduiding "chemin / sentier particulier" (in het Nederlands soms vertaald als "bijzondere weg"). Volgens een cassatiearrest van 22 april 1983 zijn deze wegen ook buurtwegen. Dit tracé komt overeen met een bestaande dreef die vandaag nog steeds te zien is op de onbebouwde percelen langs de Mariënhovedreef en loopt ook over de campus van het Begeleidingscentrum campus Anker. Het tracé heeft dus zijn nut verloren, zeker gezien er parallel een deel van de Mariënhovedreef loopt die de functie van de buurtweg heeft overgenomen. De 'bijzondere weg' zoals aangeduid in de atlas kan hier dus worden opgegeven.



Atlas der Buurtwegen (1841)

Langs de Mariënhovedreef werd een deel van de wegen overgedragen in het openbaar domein. Het tracé werd maar voor de helft van de breedte overgedragen. In de overgedragen strook staan verschillende hoogstammen. Deze moeten behouden blijven in de huidige dreefstructuur. Ook de dreefstructuur op privé grond, in de bocht van de Mariënhovedreef, aan het deel dat deels werd overgedragen moet behouden blijven.

Het originele tracé van de buurtweg wordt op onderstaande kaartje aangeduid met een blauwe lijn. Zoals is te zien loopt het tracé op heden door op de gebouwen van vzw het Anker. De buurtweg moet om deze reden worden verplaatst. Er is een zeer valabel alternatief, slechts 60 m ten noord-oosten. Hier loopt het reeds bestaande tracé van de Mariënhovedreef (in geel aangeduid).





Aanduiding van de tracés en foto origineel tracé met dreef (blauw)

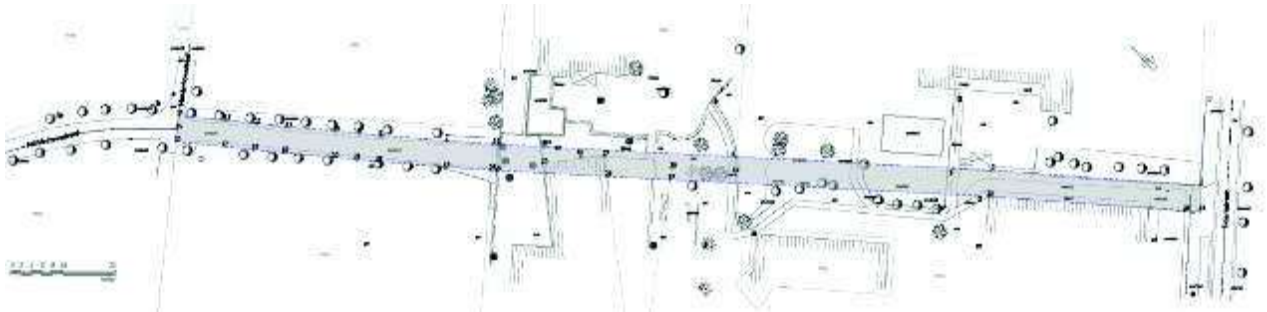
De te behouden dreef, tevens deel van de 'bijzondere weg' aangeduid op de Atlas der buurtwegen.

Vanuit de hogere duiding wordt een toets gemaakt aan de principes van het Decreet Gemeentewegen (artikel 4) :

- Het verplaatsen van de buurtweg staat ten dienste van het algemeen belang daar dit te motiveren is vanuit de doelstelling van het decreet (artikel 3) en in bijzonder de ambitie tot 1° de uitbouw van een veilig wegennet op lokaal niveau en 2° de bescherming van een fijnmazig netwerk van trage wegen (cfr. behoud van een functionele verbinding voor traag verkeer tussen Mariënhovedreef (en aanpalende woonstraten) en Doornstraat) (toets aan artikel 4 lid 1)
- Het verplaatsen van de buurtweg is te bestempelen als een uitzonderingsmaatregel (toets aan artikel 4 lid 2) immers een behoud van het oorspronkelijke tracé is gelet op het gebouw van de scholengroep op het tracé van de originele buurtweg niet wenselijk noch realistisch. Hier wordt de ladder van Lansink gehanteerd waarbij bovenaan de ladder het creëren van extra wegenissen staat die aansluiting vindt op het huidige fijnmazig netwerk. De dienst mobiliteit adviseert het principe van waar de trage wegverbindingen zouden komen positief maar doet op heden nog geen uitspraak inzake rooilijnen en de desbetreffende breedtes van de trage wegen. Dit zal steeds in samenspraak worden overlegd wanneer de specifieke wegennis wordt aangetakt/aangebracht. (toets aan artikel 4 lid 2)
- In dit stadion is het moeilijk een verkeerstechnisch advies te geven op de voorliggende wegenissen. Bij het uitwerken van de wegenissen dient een maximale toegankelijkheid voor de fietsers en de voetgangers in het achterhoofd te worden gehouden en dient de aansluiting op het huidige fijnmazige lokale netwerk te worden bewaakt. Het gewijzigde tracé geënt is te bestempelen als een vergelijkbaar verkeersveilig tracé naar o.m. aantakking op de Doornstraat, het is wel wenselijk om aan weerszijden van het kruispunt op de Doornstraat over een lengte van 10 m een parkeerverbod in te voeren i.f.v. een veilig zicht op het naderend verkeer, dit principe zal verankerd worden in een Aanvullend Reglement (toets aan artikel 4 lid 3)
- Er worden in 6 van de 7 woonparken geen gemeentegrenzen overschreden. De dienst mobiliteit adviseert om in het woonpark Doornstraat de nodige communicatie met de gemeente Varsenare er op na te houden opdat dit woonpark grensaanschrijdend is. De

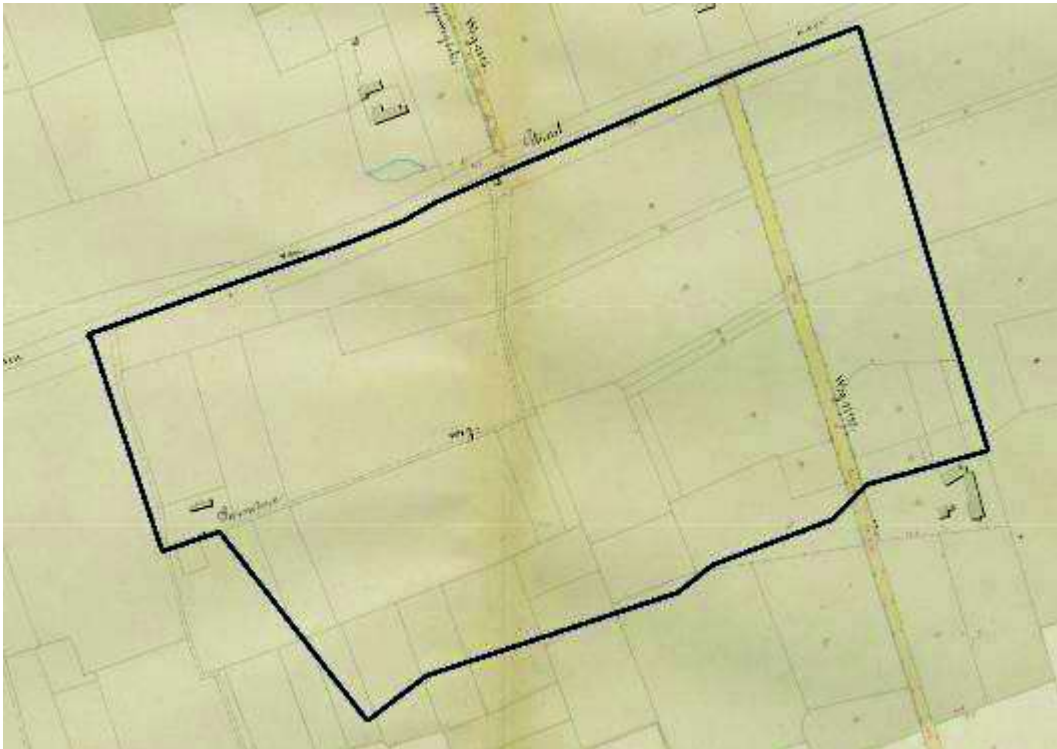
te verplaatsen gemeenteweg kent een lokale functie – op maat van de bewoning langsheen de Mariënhovedreef en de omliggende woonstraten, de Doornstraat vormt in fietsperspectief een functionele lokale fietsverbinding die ook een toeristisch-recreatief gebruik kent, het verplaatsen van de gemeenteweg doet aan deze functionaliteiten geen afbreuk, en plus kan ook gewezen worden op de Beisbroekdreef die ten tijde Atlas der Buurtwegen nog niet bestond en tevens bijdraagt aan een fijnmazig netwerk van trage verbindingen (toets aan artikel 4 lid 4)

- De te creëren wegenissen zullen een positief effect hebben op het fijnmazig lokaal netwerk waarbij dit zowel op recreatief als functioneel vlak positief is. Het ruimtelijk gebruik en in mindere mate de landschappelijke inrichting is sinds de opmaak van de Atlas der Buurtwegen sterk gewijzigd, initieel een bos / veld – gebied (cfr Ferraris), vond in de 2<sup>e</sup> helft 20<sup>e</sup> eeuw een suburbanisatie plaats door de inrichting van verkaveling – woonpark als door de inplanting van de campus Anker, het gewijzigde tracé weerspiegelt deze transformatie en speelt in op de gewijzigde / de actuele mobiliteitsnoden (toets aan artikel 4 lid 5).



### **Bremlaan**

Als we de atlas der Buurtwegen er naast nemen dan zien we dat enkel de Nieuwe Sint-Annadreef was aangeduid als weg. De Bremlaan is aangeduid als 'bijzondere weg'. Beide wegen zijn vandaag nog in gebruik en opgenomen binnen het openbaar domein.



### **Grote Moerstraat**

Dit woonpark bestaat maar uit één straat, de Grote Moerstraat en de meeste percelen liggen dan ook langs deze straat.



#### 12.4.6.2. Fijnmazig netwerk

Op lokaal vlak wordt vastgesteld dat er soms op zowel fysisch als functioneel vlak relatief weinig verbindingen zijn tussen de bestaande functies, straten en wijken. Waar mogelijk wil het RUP het fijnmazig netwerk versterken en uitbreiden. Het mobiliteitsplan van de stad is gebaseerd op het STOP-principe (stappers, trappers, openbaar vervoer en personenwagens). De Stad wil dat verhaal nu vooral duurzamer (milieu- en mensvriendelijk) maken door de Bruggeling aan te moedigen op een verantwoorde manier zijn vervoermiddel te kiezen. Om het gebruik van de fiets te stimuleren zijn voldoende en veilige fiets- en wandelpaden een noodzaak.

Binnen het RUP wordt gezocht naar mogelijke en relevante, bijkomende doorsteken voor fietsers en voetgangers.

Daarnaast zal dit fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers een meerwaarde zijn voor het recreatief gebruik. Dit netwerk maakt immers deel uit van de Groene Gordel en zorgt voor een verfijning van mogelijke verbindingen. De Groene Gordel Brugge fietsroute laat je kennismaken met de gevarieerde omgeving rondom Brugge. De 53 km-lange tocht biedt een veelzijdige mix van bossen, kasteelparken, open landschappen met akkers en weiden, loodrechte kanalen en pittoreske dorpjes. Een uitgebreid netwerk zal zorgen voor meer aantakpunten en een gemakkelijker gebruik van de route.





### De Linde

In kader van het fijnmazig netwerk en de fietsverbindingen wordt binnen het Mobiliteitsplan van de stad ook een nieuwe doorsteek voorzien door de Kasteelsite de Vijvers. De doorsteek zou een lokale functionele fietsroute zijn maar bestaat op vandaag nog niet. De route loopt over privé domein en doorheen de vijver. Het lijkt dan ook niet opportuun om deze doorsteek te voorzien. Dit zeker gezien er op circe 50 m afstand een reeds bestaande lokale functionele fietsroute loopt op de openbare wegenis. Deze fietsroute is ook aangeduid op de kaart Beleidsplan – Uitwerking per deelgemeente: Sint – Kruis in het Mobiliteitsplan.







## Doornstraat

Een zone met potentieel tot het verfijnen van het fiets- en wandelnetwerk ligt tussen de Doornstraat, Mariënhovedreef en Zeeweg. Verschillende bestaande wegen en doorsteken lopen vandaag dood op deze grote en nog niet aangesneden zone. In de toekomst kan deze zone worden aangesneden wat het realiseren van deze doorsteken realistisch maakt.

Zo werd onder andere een project tot groepswoningbouw voor 15 eengezinswoningen met bijhorende wegenis vergund op het eind van de Kerkebeekstraat te Varsenare. Dit plan hield rekening met een doorsteek voor fietsers en voetgangers vanaf de Kerkebeekstraat tot de betreffende zone.



Verkavelingsplan van het groepswoningbouwproject opgesteld door studie bureau Verhaeghe

De bestaande percelen en zelf het fysieke voorkomen van de omgeving zijn een aanzet om de fiets- en voetgangersdoorsteken uit te tekenen. Dit nieuwe tracé wordt hieronder met een gele stippellijn aangeduid. De volle gele lijnen is reeds bestaande wegenis.





### Bremlaan

Dit pad is een belangrijk deel van het fijnmazig netwerk in de omgeving, onderstaand in het geel aangeduid. De geel aangeduid verbindingen takken aan op de wegenis die overal berijdbaar is voor fietsers en voorzien is van een voetpad. Er is hier reeds een goed uitgebouwd fijnmazig netwerk maar er zou nog een korte missing link kunnen bijkomen. Deze is in onderstaande kaart aangeduid als een gele streepjeslijn.



### Besluit

Geen aanzienlijk effect. Er wordt geen noemenswaardig bijkomende verkeer voorzien. Geen maatregelen nodig, het uitbouwen van het fijnmazig netwerk wordt als positief beoordeeld binnen het RUP. Op vlak van gemotoriseerd verkeer krijgt het RUP een neutrale beoordeling. De bestaande verkeerstromen zullen blijven maar niet verzwaren en/of verminderen.

Voor wat betreft het attest 'FUN' zou het RUP een licht positieve beoordeling kunnen betekenen. Op het terrein is vandaag een klein kantoor gevestigd met bijhorende werknemers. Hierdoor is een kleine parking voorzien. Het RUP voorziet een uitdoofbeleid, hierdoor kunnen enkel eengezinswoningen op het perceel worden voorzien. Echter door de ligging direct naast de Koning Albert I-laan is de impact van de FUN op vandaag reeds nihil.

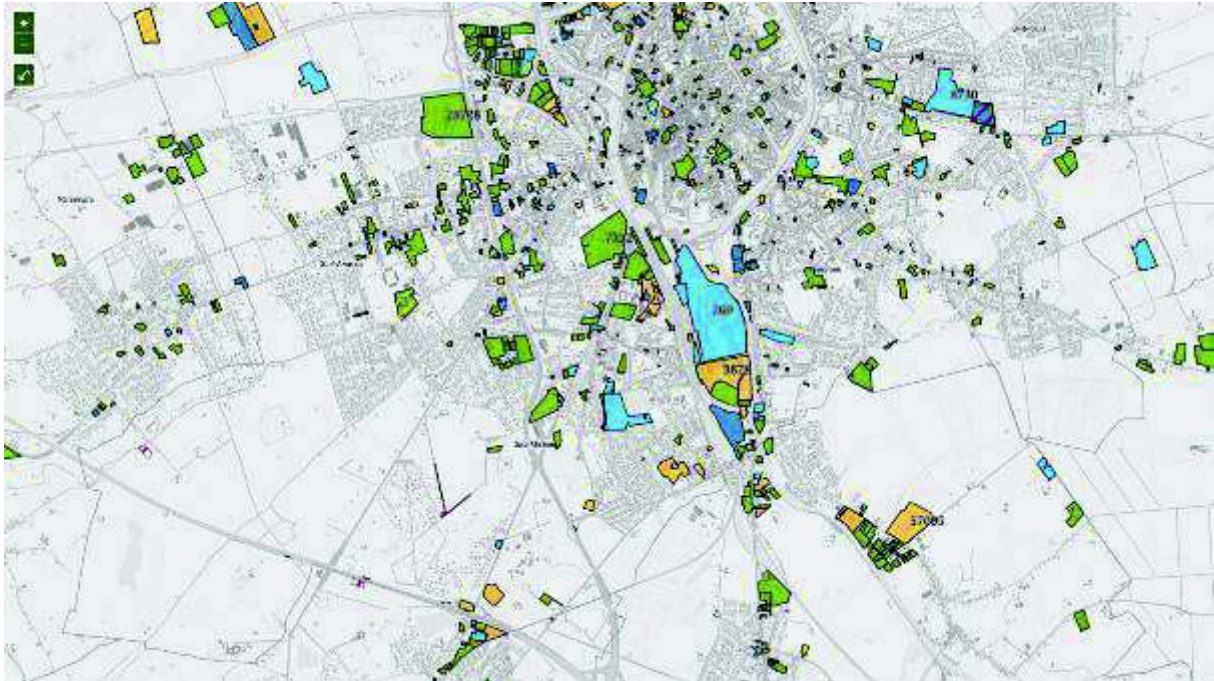
#### 12.4.7. Bodem

Het RUP situeert zich in een stedelijk gebied. Binnen het plangebied vinden we een patchwork terug van 'kunstmatige en sterk vergraven gronden' (OT), 'matig droge zandbodem' (ZcG) ', 'matig natte zandgronden' (ZdG) en 'droge zandgronden' (Zbh). Het RUP zal geen impact hebben op de bodem.

Uit de OVAM-databank van de verspreiding van bodemonderzoeken in blijkt dat er binnen het plangebied nog geen noemenswaardige bodemonderzoek werd gedaan.

Wel werd voor de verkaveling rond de Houtzagerijstraat (woonpark de Linde) en voor de site FUN (woonpark Koning Albert I-laan) een eindevaluatieonderzoek gedaan respectievelijk op 5 december 2008 en 11 april 2005.





### Besluit

Geen aanzienlijk effect waardoor dit effect als neutraal wordt beoordeeld. Geen maatregelen nodig. De impact van het RUP op de bodem wordt als neutraal beoordeeld, zo ook voor het attest 'FUN'.

#### 12.4.8. Water

Zoals eerder al aangehaald binnen deze nota zullen de natuurwaarden een belangrijke rol spelen bij het bepalen van de visie en ook de opmaak van de voorschriften. Om die reden worden ook verschillende 'ecologische' kaarten getoetst. Ook de 'water'-kaarten zullen een rol spelen. Er zal moeten worden ingezet op het duurzaam verminderen van overstromingsrisico's of toch ten minste de risico-toename door de klimaatverandering opvangen.

Vooraf de mogelijkheid tot overstromingen (vanuit waterlopen) of de afstroming (bij intense neerslag) zullen bepalen zijn.

Hier direct aan gekoppeld is het zoneringsplan van de VMM. Het zoneringsplan geeft aan of een gebouw gelegen is aan een rioleringsnetwerk of dat men zelf moet instaan voor zijn afvalwaterzuivering. Het zoneringsplan geeft tot op huisniveau weer wat de maatregelen zijn die burger en gemeente moeten treffen. Jouw woning kan gelegen zijn in één de van volgende vier zones:

- Centraal gebied: er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering.
- Collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is recent riolering aangelegd en die is aangesloten op een waterzuivering.
- Collectief te optimaliseren buitengebied: er is riolering gepland of er is riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering.
- Individueel te optimaliseren buitengebied: er is geen riolering voorzien. Het afvalwater moet individueel gezuiverd worden met een IBA.

##### 12.4.8.1. Overstromingsgevoelige gebieden en signaalgebieden

### Koning Albert I-laan

Na onderzoek blijken de volgende geklasseerde waterlopen in dit plangebied gelegen zijn:

- WH.10.14. \_ 2de categorie – Beheerder: Provincie West-Vlaanderen.
- WH.10. \_ 1ste categorie – Beheerder: VMM.

Het plangebied is gelegen in het afwateringsgebied van de bovenvermelde waterlopen. Het project ligt in een signaalgebied waarvoor de Vlaamse Regering al een vervolgtraject heeft goedgekeurd.

Voor wat betreft het woonpark Koning Albert I-laan is het relevant het aspect overstromingen en watersysteem mee te nemen als belangrijk aandachtspunt. Doordat de Kerkebeek door het plangebied loopt is hier een grote kans tot overstroming.



Vooraf een aaneengesloten zone van 2,2 ha in het zuidelijkste punt van het woonpark, die vandaag in landbouwgebruik is, is aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Ook de zone net ten noorden van het woonpark, de linkeroever van de Kerkebeek is effectief overstromingsgevoelig. Dit komt omdat deze oever een lagere opbouw heeft als de rechter oever, dit om de woonwijk te beschermen. Quasi het volledige woonpark is ten minste aangeduid als mogelijks overstromingsgevoelig. Enkel langs de Generaal Naessens de Loncinlaan, Esendreef en Emile Bethuynelaan zijn er percelen die geen aanduiding hebben.

Voor vele percelen binnen het woonpark is er dus een middelgrote kans op overstroom (T100) en moeten minstens randvoorwaarden opgelegd worden bovenop de aspecten opgenomen in de reguliere watertoets (infiltratie, berging, vertraagde afvoer). Het betreft hier enerzijds risicovrij bouwen (minimum hoogte vloerpeil) anderzijds niet innemen van bergingscapaciteit van het watersysteem (geen terreinophogingen).

Indien deze gelegen zijn in T10 moeten de percelen gevrijwaard worden van verdere bebouwing. Een herbestemming naar een open ruimtebestemming is in dit geval aan de orde. Een herbestemming in de lijn van hetgeen beoogd wordt met het RUP initiatief woonparken van stad Brugge is hier aangewezen. Het aspect waterberging wordt in deze mee geïntegreerd in het aspect beeldkwaliteit, identiteit en ecologie.

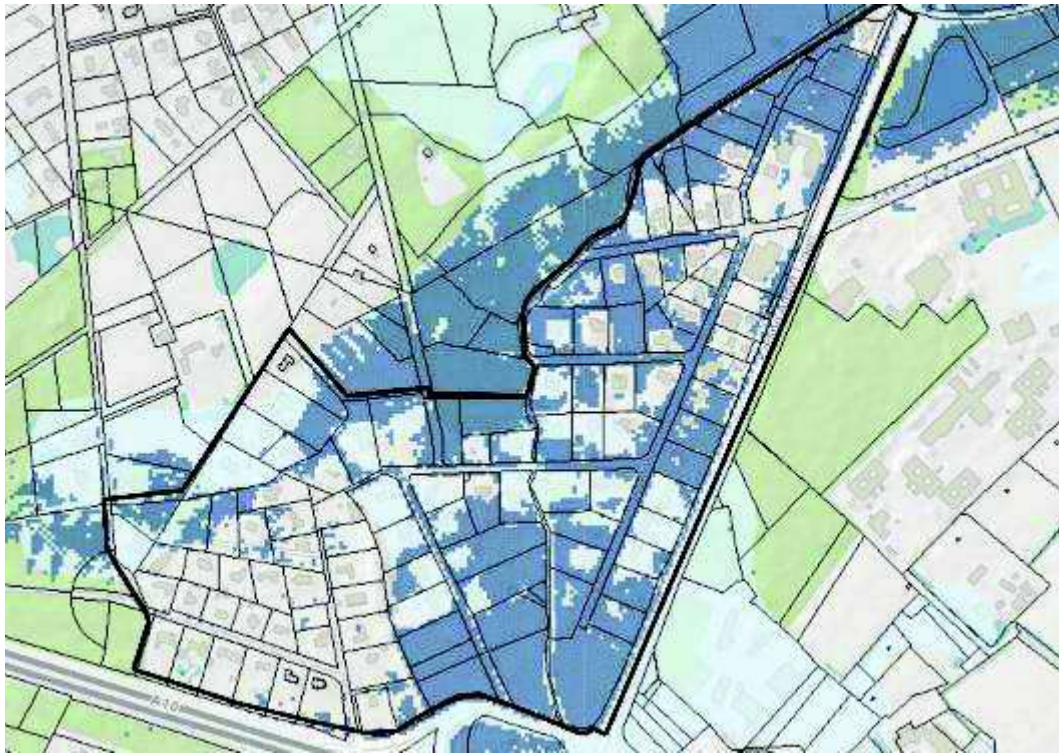
Voor de percelen die zeer nauw aansluiten bij T10 (T11-T15) is verder onderzoek nodig om na te gaan of deze moeten worden aangeduid met een bestemmingswijziging naar openruimte, als zone met water bufferende functie en of aangepast bouwen hier voldoende is.



Het herbestemmen naar een openruimtebestemming vanuit het watersysteem is aangewezen gezien deze zone de laagstgelegen is van het woonpark.

In het kader van de overstromingsproblematiek in zowel het woonpark als van de ruimere omgeving stroom op- als afwaarts kan deze zone mogelijk potenties hebben om verder ingericht te worden als gecontroleerd overstromingsgebied.

Wel moet worden gezegd dat deze percelen reeds in een verkaveling liggen en de eigenaars dus bepaalde rechten hebben. Het aangepast bouwen zal hier worden opgelegd.



#### 12.4.8.2. Hemelwater

Voor de hemelwaterafvoer, ook deze afkomstig van verharde oppervlakten binnen openbaar wegdomen, moet voldaan worden aan de Vlarem II-wetgeving, waarin opgenomen is dat onverminderd andere wettelijke bepalingen voor de afvoer van hemelwater de voorkeur gegeven moet worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit: opvang voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater en tot slot lozing in de regenwaterafvoerleiding in de straat. Slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering. Voor de dimensioneringscriteria wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Om bovenstaande reden is het ook aangewezen om de verhardings- en bezettingsgraad binnen de woonparken te beperken.

### 12.4.8.3. Waterlopen

#### De Linde

Na onderzoek van de toegestuurde documenten blijkt de volgende geklasseerde waterlopen in dit plangebied gelegen zijn:

- WH.10.2.8\_ 2de categorie – Beheerder: Provincie West-Vlaanderen.
- WH.10.1.2\_ 2de categorie – Beheerder: Provincie West-Vlaanderen.

Het plangebied is gelegen in het afwateringsgebied van de bovenvermelde waterlopen.



Uitgreksel Atlas van de Waterlopen

De Provinciale Dienst Waterlopen adviseert om op het bestemmingsplan de waterlopen van 2de categorie incl. de 5m-erfdienstbaarheidszone op linkeroever respectievelijk rechteroever aan te duiden. Momenteel is dit enkel het geval bij waterlopen 1ste categorie.

### **Koning Albert I-laan**

Na onderzoek blijken de volgende geklasseerde waterlopen in dit plangebied gelegen zijn:

- WH.10.14. \_ 2de categorie – Beheerder: Provincie West-Vlaanderen.
- WH.10. \_ 1ste categorie – Beheerder: VMM.

Het plangebied is gelegen in het afwateringsgebied van de bovenvermelde waterlopen.



Uittreksel Atlas van de Waterlopen

De Provinciale Dienst Waterlopen adviseert om op het bestemmingsplan de waterlopen van 2de categorie incl. de 5m-erfdienstbaarheidszone op linkeroever respectievelijk rechteroever aan te duiden. Momenteel is dit enkel het geval bij waterlopen 1ste categorie.

### **Vogelzang**

Na onderzoek blijkt dat er geen geklasseerde waterloop in dit plangebied gelegen is. Het plangebied is gelegen in het afwateringsgebied van de WH.10., een waterloop van 1<sup>ste</sup> categorie, beheerd door de VMM.

### **Tillegem**

Na onderzoek blijkt dat er geen geklasseerde waterloop in dit plangebied gelegen is. Het plangebied is gelegen in het afwateringsgebied van de WH.10., een waterloop van 1ste categorie, beheerd door de VMM en in het afwateringsgebied van de WH.10.14., een waterloop van 2de categorie, beheerd door de provincie West-Vlaanderen.

### **Doornstraat**

Na onderzoek blijkt dat er geen geklasseerde waterloop in dit plangebied gelegen is. Het plangebied is gelegen in het afwateringsgebied van de WO.5.2., een polderwaterloop beheerd door de Nieuwe Polder van Blankenberge. Een deel van het plangebied is gelegen in de Nieuwe Polder van Blankenberge.

### **Bremlaan**

Na onderzoek blijkt dat er geen geklasseerde waterloop in dit plangebied gelegen is. Het plangebied is gelegen in het afwateringsgebied van de WO.3.2.10.1., een polderwaterloop beheerd door de Nieuwe Polder van Blankenberge.

### **Grote Moerstraat**

Na onderzoek blijkt dat er geen geklasseerde waterloop in dit plangebied gelegen is. Het plangebied is gelegen in het afwateringsgebied van de WO.3.2.10.1., een polderwaterloop beheerd door de Nieuwe Polder van Blankenberge.

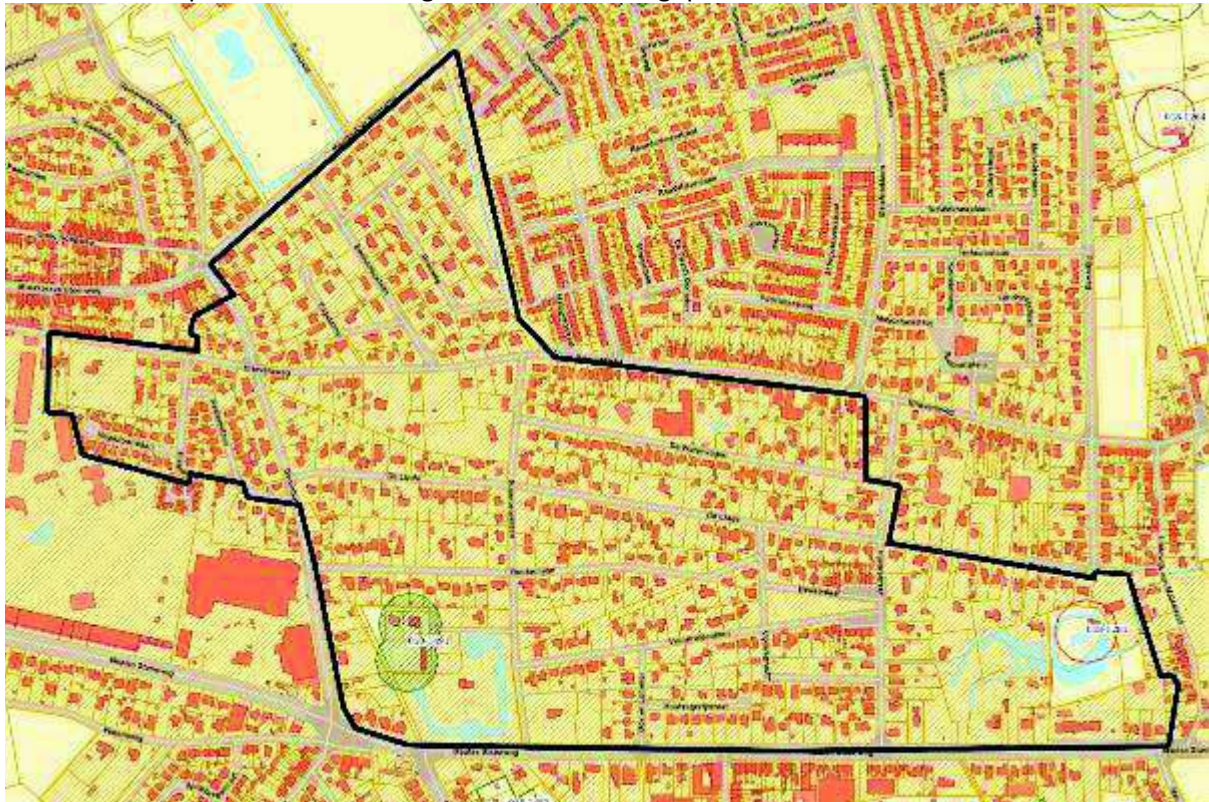


#### 12.4.8.4. Zoneringskaart

Het zoneringsplan geeft aan of een gebouw gelegen is aan een rioleringsnetwerk of dat men zelf moet instaan voor zijn afvalwaterzuivering. Het grootste deel van het plangebied ligt binnen het centraal gebied volgens het zoneringsplan van de VMM, het zal dus niet moeten instaan voor zijn afvalwaterzuivering. Het overige deel ligt binnen een collectief te optimaliseren buitengebied.

#### De Linde

Alle percelen liggen volgens de zoneringskaart in 'centraal gebied' behalve 3 panden. Twee woningen langs de De Maleingreastraat zijn aangeduid als Collectief geoptimaliseerd buitengebied. Een vakantiewoning/paviljoen op een eilandje in het restant van de Malevijver is aangeduid als individueel te optimaliseren buitengebied waar de IBA gepland is.

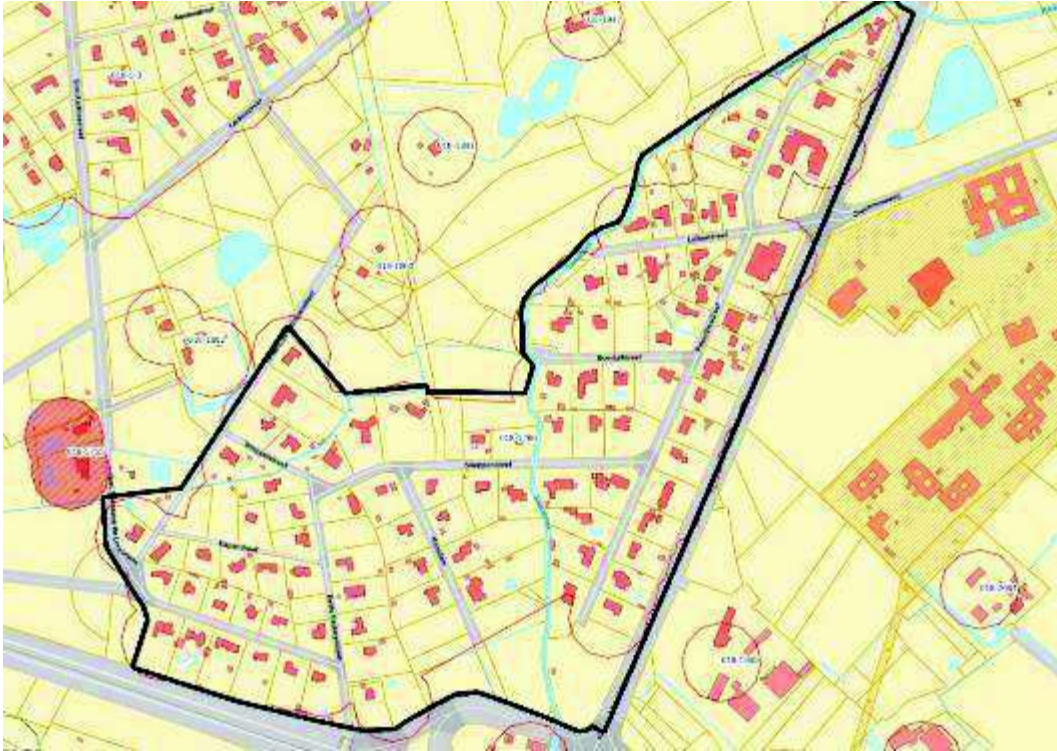


Zoneringskaart VMM



### Koning Albert I-laan

In dit woonpark is geen riolering aanwezig. Het oppervlaktewater loopt in een grachtenstelsel dat jaarlijks door de Wegendienst wordt gereinigd, om dan verder gedeeltelijk af te wateren in de Kerkebeek. Bewoners van dit woonpark dienen hun afvalwater op eigendom te zuiveren met een IBA.

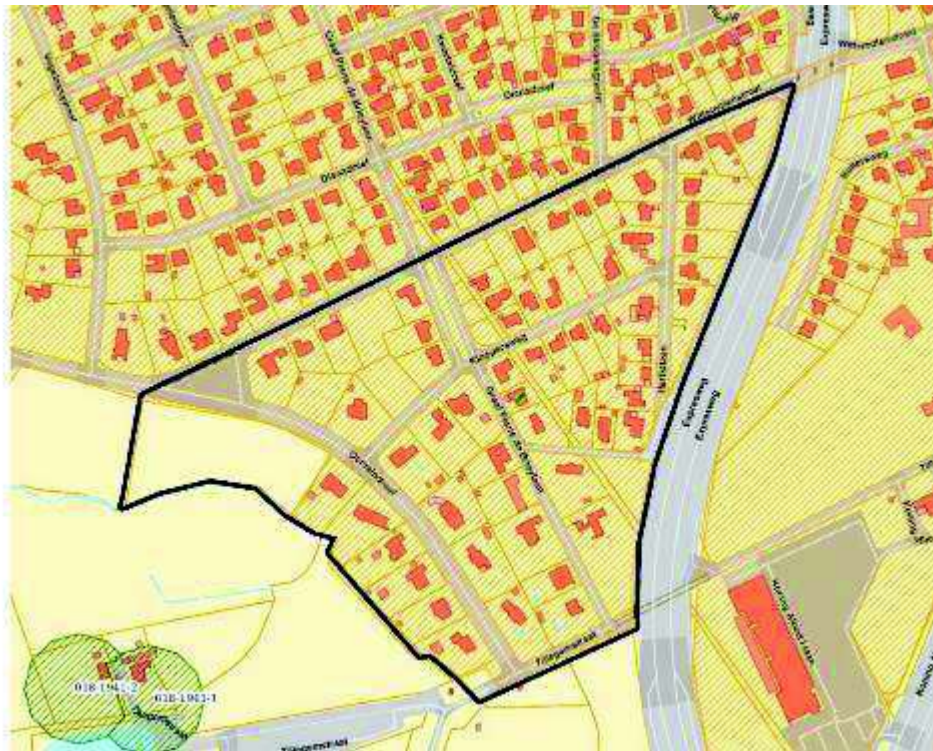


Zoneringskaart VMM

In dit woonpark is er een steeds wederkerend probleem, de waterloop/ gracht tussen de eigendommen (privé) worden door vele bewoners niet onderhouden met wateroverlast voor andere bewoners tot gevolg. Dit gaat vooral over de waterloop die de Sneppendreef kruist richting Kerkebeek. De Wegendienst krijgt tijdens de winterperiode regelmatig klachten van bewoners, terwijl de Wegendienst hier echter niks in te zien heeft. De grachten dienen door de aangelanden onderhouden te worden.

### **Vogelzang**

Doordat het volledige woonpark eigenlijk geïntegreerd is binnen de woonwijk Vogelzang en de wegenis overal openbaar is zijn ook alle woningen aangesloten op de openbare riolering. Alle percelen liggen volgens de zoneringskaart in 'centraal gebied'.



Zoneringskaart VMM

### **Tillegem**

Binnen het plangebied van dit woonpark ligt geen riolering. Alle percelen zijn aangeduid met een rode cirkel, wat wil zeggen dat ze opgenomen zijn als individueel te optimaliseren buitengebied. Het afvalwater moet gezuiverd worden met een IBA. Voor gebouwen die nog niet werden opgenomen in het zoneringsplan gelden dezelfde voorwaarden als voor de gebouwen die gelegen zijn in het individueel te optimaliseren buitengebied, tenzij rechtstreekse aansluiting op bestaande riolering mogelijk is. Gezien de meeste onbebouwde percelen gelegen zijn naast percelen die zijn opgenomen als individueel te optimaliseren buitengebied is het niet opportuun om deze zone verder te verkavelen.



Zoneringskaart VMM



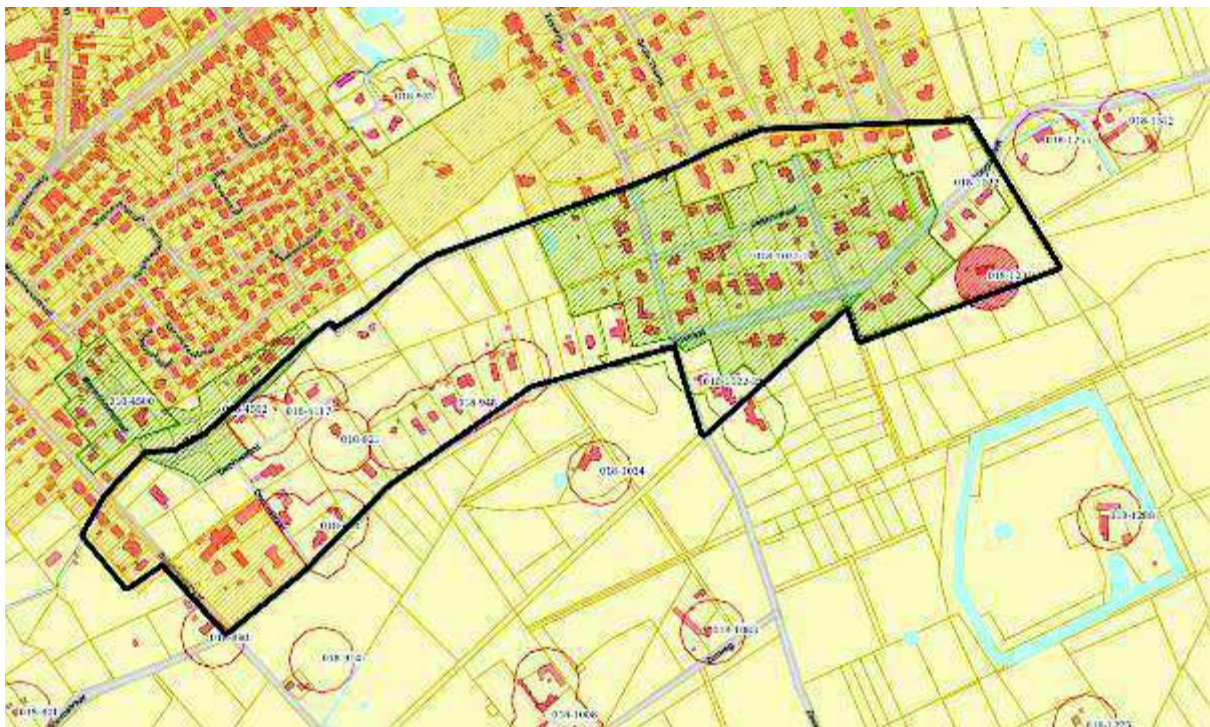
### Doornstraat

Op de zoneringskaart van de VMM is te zien dat de woningen en het dag begeleidingscentrum langs de Beisbroekdreef gelegen zijn in 'centraal gebied', met een oranje arcering. Dit impliceert dat ook de nog onbebouwde percelen langs de Beisbroekdreef kunnen aansluiten op de bestaande riolering. Ook de woningen langs de Grote Thems liggen in 'centraal gebied'.

Alle woningen rond de Jagersdreef en de Zeeweg hebben een groene arcering en liggen in collectief geoptimaliseerd buitengebied. Ook de woningen langs de doornstraat in de directe omgeving liggen in collectief geoptimaliseerd buitengebied.

Verder in de Doornstraat zien we dat de woningen , aangeduid met een rode cirkel, opgenomen zijn als individueel te optimaliseren buitengebied waar er geen riolering is voorzien en het afvalwater gezuiverd moet worden met een IBA. Voor gebouwen die nog niet werden opgenomen in het zoneringsplan gelden dezelfde voorwaarden als voor de gebouwen die gelegen zijn in het individueel te optimaliseren buitengebied, tenzij rechtstreekse aansluiting op bestaande riolering mogelijk is, zoals mogelijk is langs de Beisbroekdreef.

Gezien de meeste onbebouwde percelen gelegen zijn naast percelen die zijn opgenomen als individueel te optimaliseren buitengebied is het niet opportuun om deze zone verder te verkavelen.

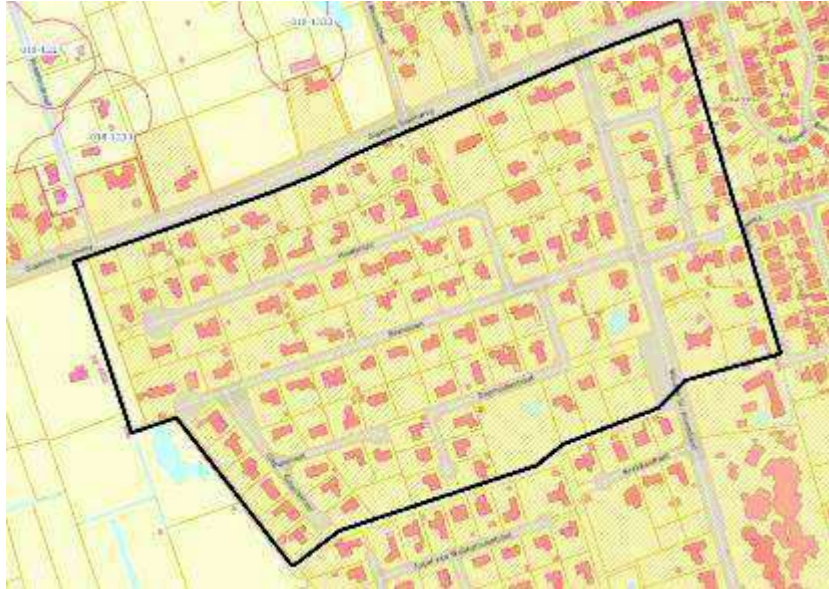


Zoneringskaart VMM



### **Bremlaan**

Dit woonpark is reeds volledig bebouwd en is eigenlijk ook volledig geïntegreerd in het woonweefsel. Dit is ook af te leiden uit de zoneringskaart van de VMM. Het volledige plangebied is op de zoneringskaart van de VMM aangeduid als 'centraal gebied', met een oranje arcering. Het volledige woonpark is dus voorzien van riolering. Eventuele nieuwe bebouwing kan hier gemakkelijk op aansluiten.



Zoneringskaart VMM



### **Plangeïntegreerde maatregelen**

Volgens art. 17 van de wet op de 'Onbevaarbare Waterlopen', daterend van 28 december 1967, zijn de aangelanden, gebruikers en eigenaars van kunstwerken, verplicht doorgang te verlenen, de nodige materialen, gereedschap en werktuigen voor de uitvoering van werken te laten plaatsen, en ook producten die voortkomen van de ruimingswerken binnen een 5-meterstrook vanaf de oever te aanvaarden.

Ook in art. 6 van het decreet van Het Vlaams Parlement van 19 juli 2013 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het "integraal waterbeleid" worden de onderhoudstrook en de rechten en plichten van de aangelanden naast de waterloop uitgebreid beschreven.

Op het grafisch plan ook bij de waterlopen van 2de categorie een 5m-erfdienstbaarheidszone op linkeroever respectievelijk rechteroever aan duiden met volgende voorschriften.

#### 1) Vrije strook 5 m

Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand (open profiel) of vanaf de rand van de overwelling (gesloten profiel) steeds een vijf meter brede strook volledig vrij te blijven van elke bebouwing en aanplantingen (rekening houdend met de te verwachten volume van de aanplantingen) zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd. Ook opslag of tijdelijke opslag mag niet in de 5m-strook (indien van toepassing).

#### 2) Afrasteringen

De afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst op

- ofwel 1 m. landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop maximaal 1,50 m. hoog
- ofwel 5 m. landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop

Bij afrasteringen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5 m. strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4 m.

#### 3) Onderhoudslast

De bestaande erfdienstbaarheid met betrekking tot de onderhoudslast van de waterloop blijft behouden. De provincie kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schade aan de verharding aangelegd binnen de 5m-strook t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop.

De provincie kan niet instaan voor de kosten voor het verwijderen van maai- en ruimingsspecie die normaal binnen de 5m-strook mag worden gedeponeerd.

#### 4) Grondbewerkingen

Het bewerken van de grond gelegen langs een ingeschreven waterloop mag slechts vanop een afstand van 1 m vanaf de taludinsteek van de waterloop.

#### 5) Heraanplanting

Bij heraanplantingen langs de betrokken waterloop dienen de bomen, omwille van het mechanisch onderhoud van de waterloop, min. 10 meter van elkaar te staan, geplant op 1 m landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop. De bestaande bomen mogen niet ontworteld worden om schade aan het talud te voorkomen.

#### 6) Ophogingen

Ophogingen binnen de 5 m-onderhoudstrook worden niet toegelaten. Teneinde onderhoudswerken aan de waterloop uit te voeren dient de onderhoudstrook vanaf de huidige taludinsteek een vlak verloop (horizontaal) te hebben en dit over de volledige breedte van deze 5 m-onderhoudstrook. (huidige taludinsteek = plaats van de kop van de talud zoals nu vastgesteld).

## Besluit

Geen aanzienlijk effect. Het aanduiden van de waterlopen en het voorzien van het overstromingsvrij bouwen worden als positief gezien. De maatregelen zoals hierboven beschreven, voornamelijk naar de aanduiding van de waterlopen, zorgen voor een positieve beoordeling.

Ook het beperken van de verhardingsgraad en het vergroenen van de percelen zullen een positief effect hebben op de waterhuishouding.

Indien het RUP niet zou worden opgemaakt blijft de bestaande wetgeving binnen de woonparken van toepassing alsook de specifieke sector wetgeving bepaald voor de waterlopen alsook voor het verharderen van de percelen in kader van de watertoets.

Het attest 'FUN' heeft een neutrale invloed op de waterhuishouding.

### 12.4.9. Licht, lucht en geluid

#### 12.4.9.1. Licht

De lichthinder is beperkt omdat de functies binnen het plangebied geen grootschalige omgevingsverlichting vergen.

#### 12.4.9.2. Lucht

Voor het plangebied wordt de toestand van de luchtkwaliteit, gebaseerd op een jaargemiddelde. De jaargemiddelde kaart toont je de luchtkwaliteit tot op het niveau van 1 x 1 km. De gemeten waarden zijn fijn stof (PM10) stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en Ozon (O<sub>3</sub>). Op het geoloket van de VMM is terug te vinden dat de norm PM10 voor het volledige plangebied vrij goed tot goed gehaald wordt.

#### 12.4.9.3. Geluid:

De meest westelijke woonparken, Doornstraat, Koning Albert I-laan en Tillegem, zijn onder een relatief grote invloed van geluidsbelasting beginnende bij 55 dB tot 69 dB. Deze geluidsbelasting is te wijten aan de directe nabijheid van de autosnelweg E40 en de N32/Torhoutse Steenweg. Het is de E40 die voornamelijk voor geluidsoverlast zorgt, en dan voornamelijk voor het woonpark Koning Albert I-laan.

Doordat de snelheid op de Torhoutse Steenweg relatief laag ligt met 50 km/h tot 70 km/h is ook de geluidsoverlast beperkt voor het woonpark Tillegem.

Het woonpark Vogelzang heeft een invloed gezien de ligging langs de Expresweg N31. Hier werden echter geluidsschermen geplaatst die het plangebied deels afschermen. Op basis van de kaarten is af te lezen dat er minder geluid door verkeer geproduceerd wordt 's nachts dan overdag.

Ten oosten van het plangebied ligt de spoorweg. De afstand is echter te groot om ook maar enige hinder te ondervinden.





Het woonpark de Linde heeft een zeer kleine, quasi niet noemenswaardige geluidsimpact van de Maalse Steenweg.

#### Besluit

Geen aanzienlijk effect. Het effect van het RUP op de effecten licht, lucht en geluid wordt als neutraal beoordeeld. Zo ook het attest 'FUN'. Geen maatregelen nodig.

#### 12.4.10. Stoffelijke goederen

##### 12.4.10.1. Wegenis

Zoals is gebleken in de analyse van de verschillende woonparken speelt het openbaar domein een cruciale rol. In enkele woonparken zoals Vogelzang en Bremlaan is het groen op het openbaar domein en langs de straten bijna het enige waardevolle groen. Om deze reden is het van groot belang om het bestaand bomenbestand te behouden en aangevuld waar nodig en mogelijk. Voor de wegenis binnen de woonparken moet worden vooropgesteld dat er minstens aan 1 zijde groen en hoogstammen moet worden voorzien om een dreef/laanstructuur te bekomen. Bij elke heraanleg zal worden bekeken welke de meest plaatsgeschikte laan- en straatbomen zijn.

Een groenere wegenis is niet alleen belangrijk voor het karakter en uitzicht van de woonparken, een groenere wegenis werkt ook verkeer vertragend.

In de bermten moet ook, waar mogelijk, groen worden voorzien. Dit voornamelijk om het parkeren in de bermten tegen te gaan. Ontharden zal worden gestimuleerd.

Binnen of langs de woonparken zijn ook enkele historische dreven aanwezig. Deze groenstructuren zijn verplicht aan te planten en te behouden. Om deze reden zal een indicatief aanduiding in overdruk worden voorzien die wel kan verschuiven in functie van de inrichting van de zone.

De overdruk opgaand groen geeft op indicatieve wijze de gewenste groenstructuur aan. De aangeduide groenstructuren moeten behouden blijven maar de exacte ligging wordt bepaald door de inrichting van de zone aangegeven door de grondkleur. De groenstructuur zal zeker bestaan uit de aanleg van bomenrijen met minimaal 1 boom per 10 lopende meter.

##### 12.4.10.2. Gewestwegen

Langs de verschillende woonparken lopen ook gewestwegen. De afstand tot de rooilijn zal moeten worden aangehouden. Om deze reden wordt de tabel van het Agentschap Wegen en Verkeer met de situering van de gewestwegen opgenomen.

1	De Linde	N9	M. Van Vlaanderenstraat - Doornhut	89.700- 91.020	rooilijn op 13m uit as	ZAB = 8m
2	Vogelzang	N31	Tillegemstraat - Witte Molenstraat	2.035- 2.520	rooilijn op 27,5m uit as	ZAB = 10m
3	Tillegem	N32	Tillegempark - Valkenbosdreef	4.740- 5.170	rooilijn op 13m uit as volgens BPA Sint- Andriesdreef (KB 18/08/1979)	ZAB = 8m
4	Koning Albert I-laan	N397		3.440- 4.450	rooilijn op 17,5m uit as	ZAB = 8m
		A10		0.080- 0.250	grens autosnelwegdomin - BvR van 25 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen	ZAB = 30m
		A10		0.00- 0.80	grens autosnelwegdomin - BvR van 25 januari 2019 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen	ZAB = 30m
5	Doornstraat	niet AWV				
6	Bremlaan	N367		2.800- 3.475	rooilijn variërend volgens plan AL3/67/28 WA 1/2017	ZAB = 8m
7	Grote Moerstraat	niet AWV				

#### Plangeïntegreerde maatregelen

Het vergroenen van de wegen is inschrijven met als uitgangspunt het voorzien van groen aan minstens 1 zijde van de weg om een dreef/laanstructuur te bekomen. Bijkomende aandacht gaat uit naar de historische dreven. Deze worden in overdruk opgenomen.

De aan te houden afstanden voor de rooilijnen ten opzichte van de gewestwegen inschrijven.

#### Besluit

Geen aanzienlijk effect. Het effect van het RUP op het effect stoffelijke goederen wordt als neutraal beoordeeld. Zo ook het attest 'FUN'. Geen maatregelen nodig.

#### 12.5. Grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende effecten

Gezien de ruime afstand tot de grenzen van buurlanden of gewesten, de aard en beperkte omvang van het plan en het feit dat er geen directe relaties zijn van het plangebied met buurlanden of gewesten, wordt aangenomen dat de realisatie van dit RUP geen aanzienlijke grens- of gewestgrensoverschrijdende milieueffecten heeft.