

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

CLUSTER  
OMGEVING

231

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# RUP Woonparken

## II procesnota

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 .....	4
2.	Planningsproces (algemeen) .....	5
3.	Inhoud van een procesnota.....	6
4.	Planteam.....	7
4.1.	Inleiding .....	7
4.2.	Samenstelling planteam .....	7
5.	Actoren .....	8
5.1.	Adviesinstanties.....	8
5.2.	Stakeholders .....	9
5.3.	(formele) deskundigen .....	9
6.	Communicatie en participatie .....	10
6.1.	Organisatie van raadpleging publiek en participatiemoment over de startnota.....	10
6.2.	Participatiemoment over de startnota.....	10
6.2.1.1.	Organisatie publieke raadpleging en eerste participatiemoment .....	10
6.2.1.1.	Verslag participatiemoment .....	11
6.2.1.2.	Weerhouden input .....	11
6.2.2.	Openbaar onderzoek en tweede participatiemoment.....	11
7.	Processtappen .....	12
7.1.	voorbereidende fase .....	12
7.2.	startnota (+ procesnota).....	14
7.3.	Scopingsnota (+ procesnota) .....	31
7.4.	Voorontwerp RUP.....	32
7.5.	Ontwerp RUP .....	33
7.6.	schorsing.....	40
8.	Bijlagen .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>

## 1. Inleiding

Met het decreet van 1 juli 2016<sup>1</sup> en het besluit van de Vlaamse Regering (BVR) van 17 februari 2017<sup>2</sup> werd de procedure tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) gewijzigd.

Cfr. artikel 2.2.1 § van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt in functie van het geïntegreerd planningsproces een procesnota opgesteld die het verloop van het planningsproces beschrijft, zowel hoe het proces wordt gepland als hoe het effectief werd uitgevoerd. De nota geeft met andere woorden een overzicht van de genomen en/of nog te nemen procedurestappen vanaf de opstart tot de goedkeuring van het RUP en bevat informatie over de actoren, wijze van participatie, omgang met resultaten van participatie ...

Het is een informatief en evolutief document dat in de loop van het planningsproces wordt aangevuld. De procesnota is dus een document met louter toelichtende waarde waarop geen inspraak mogelijk is. Het document is 'inert' voor aanvechting, aangezien het enkel een feitelijk relaas is van de doorlopen procedure en de ondernomen stappen. De procesnota is voor het publiek als het ware een 'leeswijzer" van de doorlopen planningsprocedure en de vervolgstappen.

---

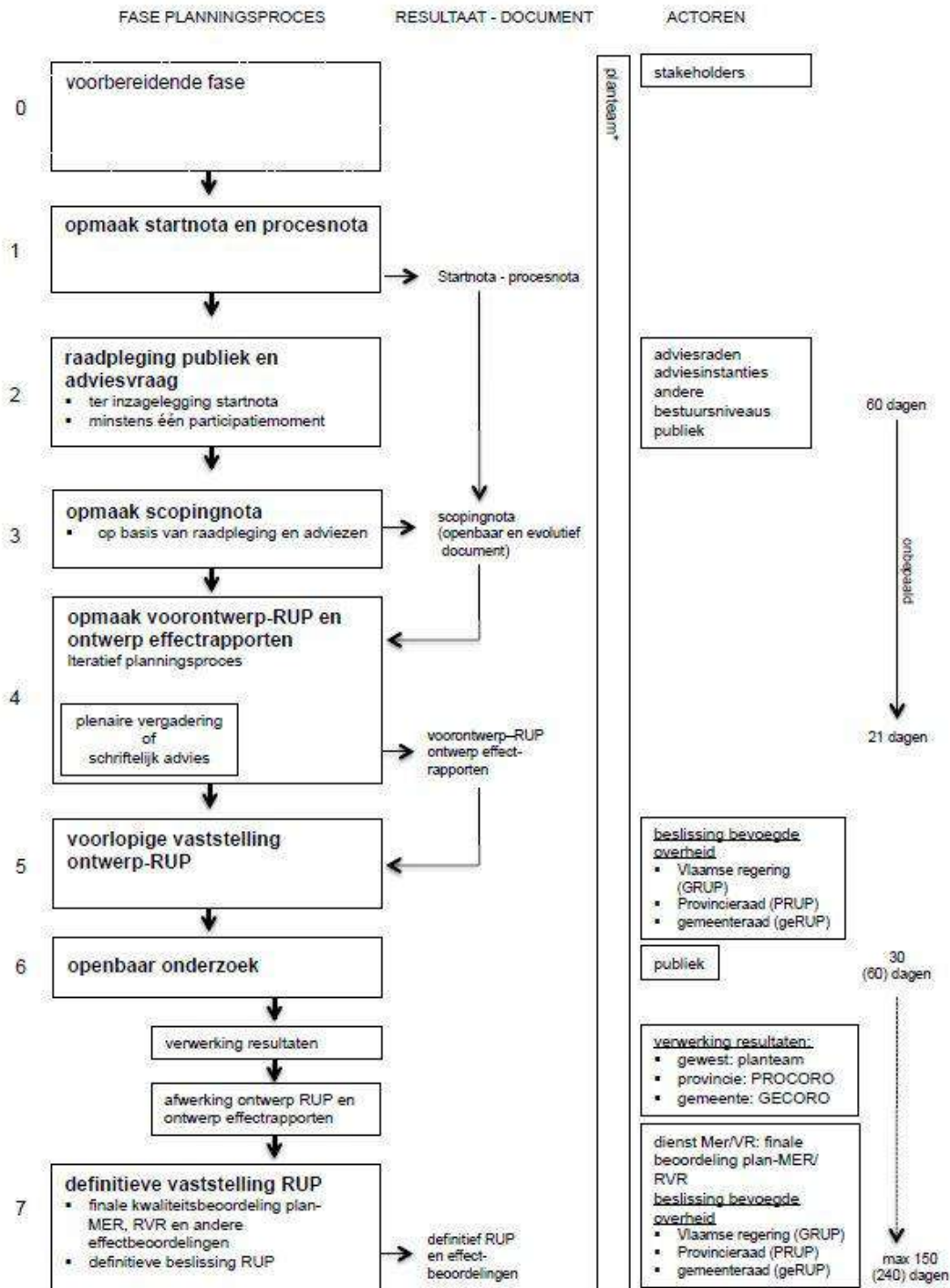
<sup>1</sup> Decreet van tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten.

<sup>2</sup> Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

## 2. Planningsproces (algemeen)

Het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in een van de volgende documenten:

1. de startnota
2. de scopingnota
3. het voorontwerp RUP
4. het voorlopig vastgesteld RUP
5. het definitief vastgesteld RUP



\*de dienst Mer of VR maken deel uit van planteam ingeval van mogelijke aanzienlijke effecten op mens en milieu.

### 3. Inhoud van een procesnota

De procesnota is voor velen geen volslagen nieuw document (instrument). Vaak houden de ambtenaren die het planproces sturen of begeleiden voor zichzelf nu reeds bij welke beslissingen genomen worden en op basis waarvan, met wie overleg werd gepleegd, welke acties nog moeten ondernomen worden, etc.

De voorliggende procesnota moet binnen de opmaak van het RUP Woonparken gezien worden als een logboek waarin alle data, opstellen van een planning, verslagen, input en conclusies worden opgenomen. Het is een werkdocument voor het planteam en vormt de interne leidraad van het planteam voor het managen van het proces.

De procesnota omvat o.a.:

- de samenstelling van het planteam
- de lijst van de betrokken en te betrekken actoren
- de lijst van (advies)instanties, andere stakeholders, (formele) deskundigen (zoals in voorkomend geval de erkende MER- of VR-deskundigen)
- de wijze van communicatie en van participatie
- de verschillende doorlopen en geplande processtappen
- het verwachte besluitvormingsproces voor het voorziene plan.

Deze procesnota blijft 'open', is evolutief, en moet in de loop van het planningsproces aangevuld worden met gewijzigde of nieuwe processtappen, stakeholders, tussentijdse beslissingen, participatiemomenten,...

In het begin zal de nota beperkt zijn qua omvang, en verder aangroeien. Bij grote of complexe RUP's zal tevens omstandiger moeten gerapporteerd en zal de nota logischerwijze uitgebreider zijn dan bij kleine RUP's met een zeer lokaal karakter.

De procesnota en in voorkomend geval de aanpassingen eraan worden op de website van de stad ter beschikking gesteld.

## 4. Planteam

### 4.1. Inleiding

Volgens art. 2.2.3. van de VCRO wordt een RUP opgemaakt door een planteam. Het planteam voert het geïntegreerde planningsproces, begeleidt de verschillende onderzoeken, integreert de tussentijdse resultaten in het planningsproces en zorgt voor een continue kwaliteitsbewaking.

De samenstelling van het planteam is de eerste voor de hand liggende stap aangezien dit team de rol heeft om het RUP op te maken en het proces te coördineren. Cfr. artikel 2.2.18 van de VCRO moet het College van Burgemeester en Schepenen de nodige maatregelen treffen voor de samenstelling van het planteam.

Het decreet bepaalt dat het planteam kan bestaan uit verschillende personen die werken in een samenwerkingsverband, waaronder minstens een ruimtelijk planner. De samenstelling kan variëren volgens de plandoelstelling, de complexiteit van het voorgenomen RUP, en de vereiste expertise die nodig is om het RUP en noodzakelijke effectbeoordelingen uit te werken. Verder maakt de dienst MER deel uit van het planteam indien een plan-MER vereist is en de dienst VR indien een RVR vereist is.

Het planteam is in essentie een ambtelijke groep aangevuld met externe expertise inzake ruimtelijke planning, effectbeoordelingen,...

### 4.2. Samenstelling planteam

In de zitting van 16/09/2019 stelt het College van Burgemeester en Schepenen het planteam samen uit volgende diensten (en personen):

- Cluster Stadsontwikkeling/Ruimtelijke Ordening – Tristan Gobyn en Sabine Liebaert - Het decreet bepaalt dat het planteam kan bestaan uit verschillende personen die werken in een samenwerkingsverband, waaronder minstens een ruimtelijk planner (art. 2.2.3 VCRO). Dienst Ruimtelijke Ordening maakt het RUP zelf op en heeft het RUP ook nodig bij de beoordeling van effectieve bouwdo's in woonpark.
- Cluster Openbaar domein –Maarten Vansteenhuyse (Groendienst)- Binnen woonparken is het groenaspect van groot belang. Ook de terminologie en kennis over fauna en flora zijn belangrijke elementen binnen dit RUP.

## 5. Actoren

### 5.1. Adviesinstanties

De stad moet conform artikel 2.2.7, §2, eerste lid, 4°, artikel 2.2.12, §2, eerste lid, 4°, artikel 2.2.18, §2, eerste lid, 4°, artikel 2.2.9, eerste lid, artikel 2.2.14, eerste lid, en artikel 2.2.20, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening over de startnota, respectievelijk over het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en, in voorkomend geval, over het ontwerp van de effectbeoordelingsrapporten aan verschillende instanties advies vragen zoals vermeld in Bijlage 1 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

1.1 de bevoegde commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO);

1.2 het Departement Omgeving;

1.3 het Agentschap Onroerend Erfgoed omdat er binnen de begrenzing van enkele woonparken gronden en/of constructies zijn die geheel of gedeeltelijk zijn beschermd als monument; geheel of gedeeltelijk beschermd zijn als cultuurhistorisch landschap, dorps- of stadsgezicht en geheel of gedeeltelijk deel uitmaken van een in het voorontwerp afgebakend erfgoedlandschap, van een al eerder afgebakend erfgoedlandschap of geheel of gedeeltelijk opgenomen zijn in de vastgestelde landschapsatlas;

1.4 de Vlaamse Landmaatschappij omdat er drie relevante zones zijn binnen het inrichtingsproject “Randstedelijk gebied Brugge”, de overgangzone Varsenare – Sint-Andries, het Zuidelijk Stadsrandbos Brugge en Ryckvelde – Maleveld.

1.5 het Agentschap voor Natuur en Bos is een evidente adviesinstantie gezien het RUP over de woonparken gaat. Een afvaardiging van het Agentschap zou zelf in het planteam kunnen worden opgenomen.

1.6 De Vlaamse Milieumaatschappij omdat in het verleden de vallei van de Kerkebeek al meermaals werd 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 den 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. 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.

1.7 De Watergroep, de bevoegde exploitant van de grondwaterwinning. Binnen het RUP woonpark vinden we het waterwinningsgebied Snellegem terug. Deze omvat het woonpark Doornstraat, Koning Albert I-laan en Tillegem.

Bovenstaande lijst met adviesinstanties werd opgemaakt op basis van de initiële beslissing van het College van Burgmeester en Schepenen voor de opmaak van het RUP Woonparken. Bij opmaak van de lijst is deze niet limitatief en kunnen nog instanties toegevoegd of geschrapt worden naargelang de evolutie van het RUP en de bijhorende bestemmingen.



## 5.2. Stakeholders

De stakeholders zijn de belanghebbenden die invloed kunnen (positief of negatief) ondervinden of zelf invloed kunnen uitoefenen op het RUP.

- De bewoners en eigenaars binnen het plangebied die bevroegd zullen worden tijdens de participatiemomenten
- De stadsdiensten en bevoegde overheidsinstanties die advies zullen geven op de startnota en het voorontwerp
- Belangrijke actoren binnen het plangebied. Het gaat hierbij o.a.
  - De kasteelsite Puienbroek
  - Kasteel Lodewijk van Male
  - Ronse/Alvo
  - bakkerij 'de Somer'
  - basisschool 'de Linde'
  - Hotel-restaurant Weinebrugge
  - Eigenaars effectief overstromingsgebieden (T10 gebied)
  - Palliatief dagcentrum Heidehuis in de Sint-Andriesdreef/Fazantendreef
  - 'Het Anker (vzw De Kade)', een begeleidingscentrum voor autisme gelegen in de Beisbroekdreef 12.
  - Eigenaar achterliggende gronden langs Doornstraat – biologisch zeer waardevol voor eventuele aankoop
  - eigenaar perceel voor eventuele fiets- en voetgangersdoorsteek

## 5.3. (formele) deskundigen

- Team MER – Departement Omgeving - Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en Projectrealisatie indien de opmaak van een plan-MER noodzakelijk zou zijn.
- Erkende MER- of VR-deskundigen indien de opmaak van een plan-MER of Ruimtelijk Veiligheidsrapport noodzakelijk zou zijn.

## 6. Communicatie en participatie

### 6.1. Organisatie van raadpleging publiek en participatiemoment over de startnota

Het decreet voorziet in een eerste raadpleging van de bevolking gedurende 60 dagen en minstens één participatiemoment over de startnota. Het doel is om een eerste participatie te organiseren in een vroeg stadium van het proces om zo het draagvlak én de kwaliteit van het uiteindelijke RUP te vergoten. Gezien het RUP over de 7 woonparken gaat en elk woonpark zijn eigen karakter heeft is het dan ook opportuun om meerdere participatiemomenten te houden. Afhankelijk van de ligging en oppervlakte van de woonparken kunnen er samen worden genomen.

### 6.2. Participatiemoment over de startnota

Een participatiemoment moet worden gevoerd in de geest van de kennisgeving binnen de huidige plan-MER-procedure.

- Het doel is om iedereen op de hoogte te brengen en om kennis en input te vergaren, alternatieven te bepalen en niet zozeer om in detail de planopties te becommentariëren (= bezwaren te formuleren). Het openbaar onderzoek later in de procedure (zie organisatie openbaar onderzoek) vormt daarentegen de basis voor het formuleren van bezwaren, zoals binnen de 'oude' RUP-procedure.
- 'Participatie' is een breed begrip, maar de keuze van de graad van inspraak kan gestuurd worden door het bevoegde bestuur (voorbereid door het planteam) en dit mede door de wijze waarop de doelstelling van het plan wordt beschreven.
- De aard en het doel van het overleg is uiteraard sterk afhankelijk van de detailleringsgraad van de startnota. Het is aan te raden om de raadpleging zo dicht mogelijk bij het betrokken publiek te laten gebeuren en bij voorkeur op te vatten als een actieve vorm van overleg met de bevolking. Ze kan aangevuld worden met specifiek actorenoverleg, infomarkten, workshops, hoorzittingen, internetfora,...
- Men zou er ook voor kunnen kiezen de participatie heel minimaal op te vatten. In de praktijk is puur informeren echter niet voldoende voor het creëren van draagvlak. Er moet gelegenheid zijn voor interactie. Het publiek verzamelen in een grote zaal met kans op verbaal aanvallen van de spreker, werkt zelden optimaal. De organisatie van een informele infomarkt, een wandeling door het gebied met een vragenlijst of een workshop, leiden tot meer succes. Maar ook dan blijven participanten vaak ontevreden, want sommigen beschouwen 'participeren' als 'mee beslissen'. Het is daarom belangrijk om het juiste verwachtingspatroon te scheppen.
- Voor RUP's die veel verandering en dus veel reactie te weeg kunnen brengen, kan het aangewezen zijn een communicatie-expert aan te stellen. Eigenlijk begint bij planprocessen het participatieve traject al vóór (of bij de opmaak van) de startnota en leidt het mee tot het nemen van de planoptie.

#### 6.2.1.1. Organisatie publieke raadpleging en eerste participatiemoment

De coördinatie en sturing van de participatie gebeurt door het planteam. Het is de bedoeling dat de bevoegde overheid (gewest, provincie en gemeente) dit volledig zelf en maatgericht kan bepalen voor elk individueel RUP.

Tijdens de startvergadering met het planteam werd afgesproken om bij de eerste publieke raadpleging en het bijhorende participatiemoment het op volgende manier aan te pakken:

Tijdens de volledige periode van de publieke raadpleging, 60 dagen, zullen alle documenten ter inzage liggen in het 'Huis van de Bruggeling'. Daarnaast zal een infostand met verschillende panelen die de visie van het RUP verduidelijken geplaatst worden in 'Mijn Brugge' gedurende 30 dagen. Eén paneel per woonpark en een algemeen paneel. Op nog nader te bepalen data zullen momenten ingepland worden waarop medewerker(s) van DRO en eventueel andere stadsdiensten aanwezig zullen zijn ter plaatse voor uitleg en vragen betreffende de voorliggende documenten en visie op het RUP.

Bij de infostand zal een urne aanwezig zijn met vragen/inputformulieren zodat alle informatie kan worden meegenomen in het verdere proces van het RUP. Een dergelijke urne neemt ook de barrière weg naar de burger om input te geven.

14 dagen voor de start van het infomoment zal een bewonersbrief worden verzonden alsook een nieuwsbericht op de website van de stad worden gepubliceerd.

Aandachtspunten voor de infomarkt zijn:  
- duidelijke afbakening tot waar en waarover inspraak mogelijk is.  
- Timing/procedure: standaard paneel voorzien met de verschillende stappen in het proces en duiding waar we in het proces staan en wat we verwachten van de burger.

#### 6.2.1.1. Verslag participatiemoment

Het planteam maakt een verslag (bundeling van de vragen en antwoorden) van de participatiemomenten. Het verslag van de participatiemomenten zal worden aangevuld met de input die zal worden verzameld in de urnen. Het verslag van het participatiemoment wordt ter beschikking gesteld op de website van de bevoegde overheid (zoals ook het geval is voor de startnota en procesnota).

Het verslag van het participatiemoment werd verwerkt in de scopingnota.

#### 6.2.1.2. Weerhouden input

De voorstellen, visies, opmerkingen en andere relevante input zal worden voorgelegd aan het College. Een eerste trechteren van de mee te nemen input zal gebeuren door het planteam.

#### 6.2.2. Openbaar onderzoek en tweede participatiemoment

Op dit moment, net na de startvergadering met het planteam, kan nog geen beeld worden geschetst van het Openbaar onderzoek en tweede participatiemoment. Het openbaar onderzoek zal gebeuren volgens het door de VCRO vastgelegde kader. Voor het tweede participatiemoment zijn er op vandaag nog te veel onbekende factoren. Enkele criteria waar rekening mee moet worden gehouden is of er weinig/veel bewoning is, groot/klein gebied, impact op bewoning, gedragenheid van de bevolking, ...  
keuze tussen infomoment (ppt + infopanelen), infostand (tentoonstelling + aanwezigheid van DRO voor vragen op bep. tijdstippen), infomarkt (bij grotere RUP's, ppt om de 1 à 2 uur, personeel DRO voor vragen aan tafels, infopanelen met uitleg, ...), klassieke bewonersvergadering met panel, enz.

## 7. Processtappen

Binnen het hoofdstuk van met de processtappen wordt het principe van het logboek strikt nagevolgd. Het algemene doel van het logboek is dat later teruggelezen kan worden wat er precies gebeurd is op een bepaald moment. Het is daarom belangrijk dat zoveel mogelijk details of verwijzingen naar andere te raadplegen documenten onder dit hoofdstuk terechtkomen, dit zodat men later niets mist en alles correct kan nagaan. Ook is het van belang dat de vastleggingen onder dit hoofdstuk authentiek is en dat de gegevens volgen op elkaar en niet verwijderd of ongecontroleerd gemuteerd worden. In het begin van de bundel wordt een tabel toegevoegd die elke aanpassing, met datum en reden van wijziging, aan de procesnota documenteert.

Binnen dit hoofdstuk worden de data van de verschillende beslissingen, fases of stappen met een korte omschrijving opgenomen.

### 7.1. voorbereidende fase

4 oktober 2013 CBS beslissing tot opmaak
Dossiernummer 126419
<i>Dro opdracht geven om een gemeentelijk RUP 'woonparken' op te maken volgens de doelstellingen en aandachtspunten onder punt 3 van het verslag.</i>
<b><u>Waarom een RUP woonparken?</u></b>
<i>De doelstellingen en aandachtspunten van een RUP woonparken zijn:</i>
<b>3.1. Woonparkkarakter gebiedsgericht juridisch verankeren</b>
<i>Vanuit de vergunningspraktijk is er nood aan een dwingender juridisch kader, dat de inrichtingsprincipes die 'de sfeer' of het groene karakter van een woonpark bepalen, verankert. Het gaat om aspecten als: woondichtheid, perceelsgrootte, bepalingen voor bebouwing en verharding, voortuinaanleg, bepalingen i.v.m. het al of niet rooien van bomen en compensaties, de aanleg van het openbaar domein.</i>
<i>Niettegenstaande ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 hierover richtlijnen geeft, staan deze in de praktijk onder druk. Zo bijvoorbeeld, leid(d)en de gestegen vastgoedprijzen tot meer aanvragen voor opsplitsing in kleinere percelen. Aanvragen gaan onder het minimum van 1500 m<sup>2</sup> dat 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.</i>
<i>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.</i>
<b>3.2. Uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan</b>
<i>Met een RUP woonparken wordt 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 bebouwing die een ecologische of recreatieve waarde (kunnen) hebben.</i>
<i>Hiermee wordt het groen karakter van de woonparken behouden en versterkt. Tegelijk wordt</i>

bijgedragen aan het versterken van de Groene gordel rondom Brugge (richtinggevend deel pagina 12, principe 4 van het Ruimtelijk Concept voor Brugge. (zie bijlage 2))

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.

### **3.3. Herziening BPA's**

Bij de opmaak van het RUP woonparken kunnen de volgende BPA's (rood omrand op bijlage 1) herzien worden:

- BPA 90 Sint-Andriesdreef (volgende straten: Tillegemstraat, Tillegempark, Fazantendreef, Platanendreef, Koidreef, Veldhoendreef, Valkenbosdreef, Abelendreef en Lorkendreef)
- BPA 66 Koning Albert I-laan Zuid West (volgende straten: Pitsenbosdreef, Leikendreef, Bosduifdreef, Sneppendreef, Koidam, Emile Bethuynelaan, Esendreef, Generaal Naessens de Loncinlaan en de Onze-Lieve-Vrouwedreef)

### **3.4. 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 de 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 van het woonpark. In geval van beëindiging van de bestemmingen voorziet het vigerende BPA 66 een mogelijke bestemmingswijziging naar een louter residentiële activiteit. De 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 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 van de Ombudsdienst in de 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 geen er 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.

### **3.5. Relatie van bepaalde woonparken met de kasteeldomeinen**

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 voor kasteelparken Tudor, Tillegem en Beisbroek.

Zo zijn voor het domein Tillegem het kasteel en de onmiddellijke omgeving in hun middeleeuwse configuratie blijven bestaan. De algemene rechthoekige 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.

4 september 2020 - RVR-toets
<p>RVR-AV-1270</p> <p>Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 04/09/2020, met ref. RVR-AV-1270), kan worden geconcludeerd dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;</li> <li>• Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Sevesoinrichting;</li> <li>• Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.</li> </ul>
16 september 2019 - (initiële) samenstelling planteam door CBS (dossiernr.) (bijlage 3)
<p>DRO-sector West stelt voor om het planteam uit volgende diensten (personen) op te bouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Cluster Stadsontwikkeling/Ruimtelijke Ordening</u> – Tristan Gobyn en Sabine Liebaert - Het decreet bepaalt dat het planteam kan bestaan uit verschillende personen die werken in een samenwerkingsverband, waaronder minstens een ruimtelijk planner (art. 2.2.3 VCRO). Dienst Ruimtelijke Ordening maakt het RUP zelf op en heeft het RUP ook nodig bij de beoordeling van effectieve bouwdoSSIERS in woonpark.</li> <li>• <u>Cluster Openbaar domein</u> – Maarten Vansteenhuyse (Groendienst)- Binnen woonparken is het groenaspect van groot belang. Ook de terminologie en kennis over fauna en flora zijn belangrijke elementen binnen dit RUP.</li> </ul>
startvergadering planteam
Er werd verschillende malen samengezeten met de collega's van de dienst Openbaar Domein

## 7.2. startnota (+ procesnota)

De startnota heeft als doelstelling om het voorgenomen RUP te initiëren. De eerste participatie gebeurt eveneens op basis van deze startnota. Met deze nota en het daaraan gekoppeld participatieproject moet een gedegen onderbouwing van het RUP gegarandeerd worden evenals een afdoend draagvlak voor het RUP in het verdere planproces.

16 September 2019 CBS: startnota + procesnota + participatie
<p>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. Volgende definities werden in de startnota verduidelijkt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontbossen – boscompensatie (Agentschap Natuur en Bos (ANB))</li> <li>• Kapmachtiging</li> <li>• Rooien van bomen - kapvergunning</li> <li>• Vrij maken (art. 47§5 Stedenbouwkundige Verordening)</li> <li>• Aanleg/inrichting perceel</li> <li>• Heraanplanten</li> </ul> <p>Naast het verduidelijken van de definities werd ook ontwerp onderzoek gedaan binnen de startnota om de visie en uitgangspunt te verankeren. De startnota werd opgemaakt door het planteam conform art.</p>

2.2.4., §2 van het decreet.
<p>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.</p>
29 november 2019 aankondiging publieke raadpleging Belgisch Staatsblad
persbericht
<p>Het Brugsch Handelsblad van vrijdag 29 november.</p> <p>Het Nieuwsblad en de Standaard, editie van vrijdag 29 november 2019.</p>
publicatie op website + termijn inzage
De documenten werden de dag na de CBS beslissing gepubliceerd en staan er tot heden nog op.
6 november 2019 tot en met 6 januari 2019 :publieke raadpleging (60 dagen)
<p>Het CBS keurde op 16 september 2019 de startnota voor het RUP Woonparken goed. Hierover werd een adviesvraag gesteld aan de betreffende adviesinstanties en werd een publieke raadpleging gehouden van 6 november 2019 tot en met 6 januari 2019. Er werden ook drie infodagen georganiseerd in Het Huis van de Bruggeling op donderdag 14 november doorlopend van 8u30 tot 17u00, dinsdag 26 november doorlopend van 8u30 tot 17u00 en op woensdag 11 december doorlopend van 8u30 tot 20u00.</p> <p>De ontvangen adviezen en inspraakreacties op de startnota zullen door het planteam in de scopingnota verwerkt.</p>
participatiemoment 1 donderdag 14 november doorlopend van 8u30 tot 17u00
Zie volgende; 'mee te nemen elementen uit publieke raadpleging, participatie en adviezen'
participatiemoment 2 dinsdag 26 november doorlopend van 8u30 tot 17u00
Zie volgende; 'mee te nemen elementen uit publieke raadpleging, participatie en adviezen'
participatiemoment 3 woensdag 11 december doorlopend van 8u30 tot 20u00
Zie volgende; 'mee te nemen elementen uit publieke raadpleging, participatie en adviezen'
11 december 2019 GECORO-B
GECORO-B d.d. 11 december 2019 19:00 uur – Zaal Minnewater, Oostmeers 17

6 november 2019 adviesvraag verstuurd naar VL. R., Deputatie W-VL en Departement

Adviesvraag werd verzonden aan:

- Provincie West-Vlaanderen (RO)
- Provincie West-Vlaanderen (Water)
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Agentschap voor Natuur en Bos (West-Vlaanderen)
- Departement Omgeving
- Onroerend Erfgoed
- Vlaamse Landmaatschappij (West-Vlaanderen)
- Vlaamse Milieumaatschappij (Water)
- Agentschap Wegen en Verkeer

2 juni 2020 CBS: mee te nemen elementen uit publieke raadpleging, participatie en adviezen

### **Resultaat van de adviesvraag en publieke raadpleging over startnota RUP Woonparken + voorstel van verwerking in de scopingnota.**

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.

#### **1 adviezen**

De opmerkingen uit deze adviezen werden gebundeld en er werd telkens aangegeven op welke manier er mee zal worden omgegaan in de verdere opmaak van het voorontwerp RUP (=“voorstel planteam verwerking”).

#### **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.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal op dit punt aangevuld worden. Het uitvoerbeleid blijft, wel zal het aspect nabestemming verduidelijkt worden.**

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 Snejpedreef. Uiteraard zullen alle inspanningen gedaan om de bomen en het bosmilieu zo weinig mogelijk te beschadigen.*

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal niet aangepast worden wat betreft de bestemming. Het perceel in de Witte Molenstraat blijft woonpark. Wel zal een aanduiding komen voor de fietsdoorsteek in de Snejpedreef.**



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

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal op dit punt verder aangevuld en verduidelijkt worden**

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

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal op dit punt verder aangevuld en verduidelijkt worden**

## 2/ Provincie West-Vlaanderen - Dienst 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.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal op dit punt verder aangevuld en verduidelijkt worden**

## 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 teneinde verwarring te vermijden. We sommen de verschillende termen en hun korte definitie 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.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal op dit punt aangevuld en gecorrigeerd worden**

## 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.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal op dit punt verder aangevuld en verduidelijkt worden**

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>.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal op dit punt verder aangevuld en verduidelijkt worden.**

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.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal op dit punt worden aangepast.**

#### Aspect Milieueffectrapportage

In dit advies van het departement Omgeving wordt geen uitspraak gedaan over het al dan niet opmaken van een plan-milieueffectrapport (plan-MER). Indien in de startnota gemotiveerd wordt dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is, moet u vóór de voorlopige vaststelling van het ontwerp RUP een bevestiging aan het team Mer vragen dat het plan screeningsgerechtigd is en dat het geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken. Hiervoor moet u de startnota, de resultaten van de participatie, de ontvangen adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota via email bezorgen aan [mer@vlaanderen.be](mailto:mer@vlaanderen.be).

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal op dit punt verder aangevuld en verduidelijkt worden.**

#### 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, raadpleegbaar via <https://www.milieuinfo.be/rvr/>.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid (TEV) van het departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal op dit punt verder worden aangevuld**

#### 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.

**> voorstel planteam verwerking: Geen verwerking vereist**

#### 6/ Agentschap Wegen en Verkeer

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

**> voorstel planteam verwerking: Geen verwerking vereist. De tabel met de situering van de gewestwegen zal worden 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.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal op dit punt aangevuld worden.**

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.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal zo verder worden 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.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal op het punt Kasteeldomeinen nog wat dieper ingaan. Dit ook in navolging van het advies van Onroerend Erfgoed. Ook de Groene gordel en de beleidsoptie uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan zullen verder worden onderzocht.**

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.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal zo verder worden 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.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal zo verder worden 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.

**> voorstel planteam verwerking: Binnen de scopingnota zal de Groene gordel en de beleidsoptie uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan verder worden onderzocht.**

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).

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal zo verder worden 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.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal zo verder worden 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 GECORO-B 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.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal zo verder worden 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.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal zo verder worden opgemaakt.**

## **2. Publieke raadpleging**

**Gedurende de publieke raadpleging van 60 dagen ontvingen we:**

**- 14 reacties ontvangen via brief/mail**

**- reacties bekomen via het participatiemoment**

Hieronder een overzicht van de ideeën/opmerkingen die we via deze inspraakreacties mochten ontvangen. De verslagen van de drie participatiemomenten zijn in bijlage te vinden.

Als eerst behandelen we de algemene opmerkingen en dit per woonpark. Daarna de specifieke opmerkingen en de ontvangen brieven en mails.

Het gros van de bezoekers van de infomarkt kwam voor algemeen info over het RUP en de eventuele implicaties op hun perceel. Deze mensen konden direct geholpen worden.

Daarnaast waren er nog vragen waarom dossiers werden geweigerd en klachten of groen bij burenen.

Sommige vragen of opmerkingen echter zijn van die aard dat het college op zijn minst moet worden ingelicht of een beslissing moet nemen.

## 1/ Reacties

### 1.1/ De Linde

Er kwamen verschillende opmerkingen en klachten over het snelrijdend (zwaar) verkeer en sluipverkeer in de Vijversdreef.

De bewoners vragen onder andere een heraanleg met het verkeer en snelheid te remmen en zo ook demotiverend te werken. Een groenere aanleg en eventueel knip horen hier tot de mogelijkheden. Zowel de Burgemeester en als de Mobiliteitcel zouden reeds op de hoogte zijn. Door de overlastlaag de staat van de weg te wensen over, zo zijn er verzakking van de kolken en riool doordat het verkeer moet uitwijken. Dit zorgt bijkomende voor geluidsoverlast bij het overrijden.

Andere bewoners uit de omgeving zijn op de hoogte van de vraag van de bewoners uit de Vijversdreef en vragen op hun beurt aandacht voor het bijkomende verkeer in Doornhut na een eventuele knip van de Vijversdreef. De Doornhut is nu reeds verzadigd en zeer druk en onveilig.

**> voorstel planteam verwerking: Er werd advies ingewonnen bij de Mobiliteitcel. Er is een voorstel om de Vijversdreef, Bos en Lommer en Lodewijk van Malestraat te knippen als proefproject zodat er geen verkeer meer vanuit de Maalse Steenweg kan rijden. Het college dient hieromtrent wel nog een beslissing ten gronde te nemen. Een heraanleg van de Vijversdreef is in te schatten door de Cel Openbaar Domein.**

Bijkomend advies Openbaar Domein:

*De Vijversdreef is bouwfysisch nog in relatief goede staat. Her aanleg van deze bestrating is vanuit dit oogpunt minder prioritair dan her aanleg van andere straten. Her aanleg kan op relatief korte termijn enkel doorgaan indien andere (vanuit het oogpunt van de wegbeheerder) meer prioritair aan te pakken straten opgenomen in de door het bestuur goedgekeurde investeringsplanning 2020-2022 naar achter geschoven worden. Volgens de cluster Openbaar Domein zal een her aanleg het (gepercipieerde) probleem (geluidshinder) ook niet oplossen. Door de context (bosomgeving met dreefaanplant vlak tegen de rijweg) is een keuze voor een ander materiaal dan beton bij her aanleg uitgesloten. Andere materialen zijn veel meer onderhevig aan opstuwen door wortels. Betonverharding is de enige wegoopbouw die bestand is tegen de worteldruk in een dergelijke bosomgeving. De overgang tussen de naden van de diverse betonplaten zal ook na een her aanleg geluid genereren. Als geopteerd wordt voor een knip zal de verkeersintensiteit dalen, wat veel effectiever is om geluidsoverlast tegen te gaan dan een her aanleg. De cluster OD stelt voor om het vervolgetraject inzake de knip eerst te doorlopen, het probleem inzake geluidsoverlast te objectiveren door middel van metingen via het stadslabo en (in voorkomend geval) pas daarna een her aanleg te overwegen.*

### 1.2/ Vogelzang

Binnen dit woonpark werden geen specifieke vragen gesteld die moeten worden voorgelegd aan het College.

Het advies van de Provincie, met betrekking tot het perceel langs de Witte Molenstraat dat werd betrokken in een ruil, werd reeds behandeld bij het betreffende advies van de Provincie.

### 1.3/ Tillegem

Er werd opgemerkt dat de wegenis in het volledige woonpark in zeer slecht staat is. Enkel de Sint-Andriesdreef is goed. De vraag wordt gesteld of alle wegenis binnen het woonpark niet kan aangelegd worden.

**> voorstel planteam verwerking:** Er werd advies ingewonnen bij de Mobiliteitcel en Cluster Openbaar Domein. De wegen in Tillegem worden jaarlijks gecontroleerd en waar nodig worden herstellingen uitgevoerd. Het is wel zo dat de vele bouwwerken niet goed zijn voor deze ongefundeerde rijwegen.

#### 1.4/ Koning Albert I-laan

Binnen dit woonpark werden geen specifieke vragen gesteld die moeten worden voorgelegd aan het College.

#### 1.5/ Doornstraat

Enkele vragen kwamen over de knip in de Doornstraat.

**> voorstel planteam verwerking:** Er werd advies ingewonnen bij de Mobiliteitcel. De Mobiliteitcel verwijst naar een eerdere collegebesluiten en in bijzonder "2019\_CBS\_03401 – Proefproject Doornstraat en nulmeting verkaveling Varsenare Noord - samenwerking met gemeentebestuur Jabbeke".

In opvolging organiseerde de dienst Communicatie & Citymarketing een bewonersbevraging. Gelet op de positieve feedback wordt groen licht gegeven voor de organisatie van een proefproject met filter (knip gemotoriseerd verkeer) op de Doornstraat t.h.v. kasteel Foreyst. De evaluatie van het proefproject zal worden teruggekoppeld met het college die een beslissing voor een al dan niet definitieve inrichting van de filter in zal nemen.

Het Anker – Het begeleidingscentrum zal een bijkomend/nieuw masterplan opmaken samen met Ampe.Trybou architecten die ook het eerste masterplan opmaakten. Het eerste masterplan werd ondertussen gerealiseerd en er moet een nieuwe visie worden opgemaakt.

Onder andere het afschaffen van de buurtweg zal hierbij een aandachtspunt vormen. Het begeleidingscentrum het Anker heeft zelfs geen weet van de buurtweg die door hun domein loopt. Zoals geschreven is de startnota van de stad kan de Mariënhovedreef zeker als alternatief worden gezien. Vandaag is hier een 50-50 eigenaarschap tussen het Anker en de aanpalenden.

**> voorstel planteam verwerking:** Eventueel kan de Mariënhovedreef opgenomen worden als openbaar domein maar met verstande dat deze enkel voor plaatselijk verkeer en zachte weggebruiker is. Dit moet – mede in het licht van het nieuwe decreet Gemeentewegen - verder worden onderzocht in de scopingnota in samenspraak met de Mobiliteitcel, Dienst Openbaar Domein en het begeleidingscentrum het Anker.

#### 1.6/ Bremlaan

1/ Er kwamen enkele algemene vragen over de heraanleg van de Nieuwe Sint-Annadreef.

**> voorstel planteam verwerking:** Er werd advies ingewonnen bij de dienst Openbaar Domein.

In het kader van de komende heraanleg van de Bremlaan, Heidelaan, Nieuwe Sint- Annadreef, Heesterlaan, e.v. wezen enkele bewoners ons op een oud zeer in deze wijk. Namelijk de onrechtmatige inname van openbaar domein in privé domein.

Volgens de bewoners zou er van de Bremlaan tot aan de Heidelaan en van de Heidelaan tot aan de Gistelse Steenweg een wandelpad moeten gelegen zijn. Dit werd vroeger echter nooit ingelijfd in het openbaar domein tijdens de verkavelingsaanleg waardoor er kortom geen sprake is van een recht van doorgang.

De vraag werd gesteld om het plangebied van dit woonpark uit te breiden met de zuidelijk aanliggende woonwijk.

**> voorstel planteam verwerking:** Behoud van de plancontour met enkel het woonpark. Dit is het uitgangspunt van het RUP.

#### 1.7/ Grote Moerstraat

Bewonder vraagt samen met haar burens al jaren waarom de Grote Moerstraat 2-richting verkeer is gemaakt. Men merkt er zeer grote overlast omdat de weg er niet breed zou zijn (+4m?) en de voetpaden geregeld overreden worden. Ook last van zwaar tonnage (landbouw / tuinbouw). 10 jaar terug was de straat immers 1-richting. Vraagt de mogelijkheid te bekijken om de straat terug 1-richting te maken in de richting van de Zandstraat.

**> voorstel planteam verwerking: Er werd advies ingewonnen bij de Mobiliteitcel. De vraag werd reeds op 20 november 2019 besproken op het overleg tussen de lokale politie en de dienst Mobiliteit. De huidige circulatie in de Grote Moerstraat werd ook eerder besproken op de stedelijke werkgroep verkeer waar een eenrichtingsverkeer of een tonnagebeperving een ongunstig advies kreeg (SWV dd 13 december 2011 en goedgekeurd door het college tijdens de zitting van 20 januari 2012).**

## 2. Brieven en mails

*Het planteam maakt een verslag van het participatiemoment. Omdat dit verslag publiek beschikbaar is, mogen er geen persoonsgegevens in opgenomen worden.*

### 2.1

In het hoofdstuk "Ontwerpend onderzoek naar uitwerken visie" wordt geduid dat met het RUP Woonparken uitvoering gegeven wordt aan de beleids optie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om via een gemeentelijk RUP een groene bestemming te geven aan onbebouwde gronden in woonparken die een ecologische of recreatieve waarde kunnen hebben. Bij waardevolle bebouwing zou een woonontwikkeling niet meer mogelijk zijn. Voor deze gronden wordt een herbestedding naar groenzone opportuun geacht. Ter vrijwaring van "de hoge ecologische waarde van het bos" wordt een verkaveling van onze gronden en bijkomende woonontwikkeling als "niet wenselijk beschouwd". Blijkbaar - de startnota lijkt ook nog niet 100 % conclusief op dit punt - wordt een volledige herbestedding naar groenzone in het vooruitzicht gesteld.

Het hoeft weinig betoog dat een herbestedding van onze gronden naar groenzone elke ontwikkelingsmogelijkheid zou wegnemen. Het RUP lijkt - wat onze gronden betreft - precies opgesteld om een mogelijke ontwikkeling tegen te gaan.

**> voorstel planteam verwerking: In de scopingnota zal worden verduidelijkt dat er wel bouw mogelijkheden zijn maar zoals aangehaald onder voorbehoud. De beleids optie voor het omzetten naar een groene bestemming is niet aan de orde al zal worden gemotiveerd.**

**Er werd reeds samen gezeten met de familie Compennolle om de mogelijkheden te bekijken. De gemaakte tree assessment zal als basis dienen.**

### 2.2

In de procesnota wordt aangegeven dat het de bedoeling is om op bindende wijze minimale perceelsoppervlaktes op te leggen van minstens 2.000m<sup>2</sup> (voor woonpark Koning Albert I-Laan) tot 2.500m<sup>2</sup> (woonpark Doornstraat en Woonpark Tillegem), kan men niet anders dan dit als een substantiële verstrenging te zien van bestaande regelgeving omtrent de woningdichtheid in woonparken. De bestaande wetgeving bepaalt dus nergens dat perceelsoppervlaktes in woonparken minimum 2.000 tot 2.500 m<sup>2</sup> moeten bedragen.

**> voorstel planteam verwerking: Op heden is er geen wetgeving die de oppervlakte en/of woondichtheid van de percelen sluitend oplegt. Dit lezen we in de Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002.**

#### **1.2.1. de woningdichtheid**

***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.**

**De omzendbrief laat dus een opening in het bepalen van zowel de woondichtheid als de perceelsoppervlakte. Zoals de omzendbrief omschrijft is de dichtheid, en dus ook de perceelsoppervlakte, te bepalen aan de hand van het bestaande groen.**

Woonkavels binnen het woonpark kunnen een groene overgang vormen tussen enerzijds de “gewone” kavels op grondgebied Varsenare en anderzijds de grotere en sterk beboste kavels in de kern van het woonpark op grondgebied Brugge. Cliënten verzoeken om bij de opmaak van het RUP dus voldoende te differentiëren en de concrete kenmerken van hun percelen en hun omgeving in rekening te brengen. Een oppervlakte van 1.500m<sup>2</sup> voor de percelen van cliënten is in geen geval “absurd klein”, zoals ten onrechte wordt gesuggereerd op p. 162 van de startnota. Op deze plaatsen blind grote woonparkkavels opleggen van minimum 2500 m<sup>2</sup> zou daarentegen onbegrijpelijk zijn. Een minimum oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup> is meer aanvaardbaar en ligt bovendien in lijn met de huidige toestand Indien het de bedoeling is om ter hoogte van de percelen van cliënten op termijn bindende kavelgroottes van minimum 2.000 tot 2.500 m<sup>2</sup> op te leggen dient nu voorafgaandelijk onderzoek te gebeuren of er op deze plaats wel commerciële belangstelling is voor dergelijke grote loten.

**> voorstel planteam verwerking: De twee betreffende kavels hebben, volgens onze gegevens, een oppervlakte van respectievelijk 2171 m<sup>2</sup> en 2833 m<sup>2</sup>. Beide percelen leunen dus dicht aan tegen de 2500 m<sup>2</sup> waarnaar wordt gestreefd. De scopingnota zal op dit punt verder aangevuld en verduidelijkt worden. Er zal nog een verder onderzoek gebeuren naar de perceelsoppervlaktes. Dit gekoppeld aan de directe omgeving. Het kan dus zijn dat er binnen één woonpark verschillende zones zullen worden aangeduid met verschillende perceelsoppervlaktes.**

**De economische toets waarnaar wordt verwezen gaat niet om een toets op perceel niveau maar over het al dan niet bekomen van planshade en/of planbaten.**

Cliënten verzoeken om bij de opmaak van de scopingnota en de eigenlijke milieubeoordeling uit te gaan van in feite juiste en juridisch correcte gegevens. Nazicht van de biologische waarderingskaart leert dat de percelen van cliënten helemaal niet zijn aangeduid op de biologische waarderingskaart noch op de natura 2000 kaarten! In tegenstelling van wat de startnota laat uitschijnen, zijn de percelen van cliënten niet biologisch waardevol. Zij zijn zelfs niet als “minder biologisch waardevol” gekarteerd.

**> voorstel planteam verwerking: Gezien er geen bron vermeld staat bij de kaart kan deze ook niet geverifieerd worden.**

**De betreffende percelen hebben volgens onze gegevens wel degelijk een kartering als ‘biologisch minder waardevol’. Los van de biologische kartering wordt, binnen de opmaak van de visie, uitgegaan van de fysieke verschijning van de percelen. De twee betreffende percelen zijn op vandaag nog bebost.**

### 2.3

De afbakening van het gebied woonpark in het gewenste ruimtelijke structuurplan Sint-Kruis Assebroek stemt niet overeen met het gemeentelijke ruimtelijke Uitvoeringsplan woonpark ‘de Linde’ . Het gebied ten oosten van het militair domein in de Briewersweg is ingekleurd als bestaand woonweefsel en niet als woonpark. Dit zorgt voor verwarring.

**> voorstel planteam verwerking: De plannen en kaarten in een gemeentelijke ruimtelijk structuurplan zijn indicatief. Deze kaarten tekenen de grote krijtlijnen uit en kunnen dan aan de hand van bijvoorbeeld een RUP worden verduidelijkt. In het geval van het RUP Woonparken werd de contour van woonparken cf. het gewestplan overgenomen.**

Wij krijgen graag schriftelijke bevestiging van de toekomstige verkavelingsmogelijkheden.

**> voorstel planteam verwerking: De bepaalde oppervlaktes en afmetingen binnen de startnota zullen nog worden verfijnt binnen de scopingnota. Sowieso kan een dergelijke vraag tot verkavelingsmogelijkheden pas worden beoordeeld bij een effectief voorstel en na het opmaken van een VTA zoals beschreven in de**



## startnota.

Bij de het gewenste ruimtelijke structuur van Sint-Kruis lezen we dat “de zone voor grootschalige handel reikt tot aan het kruispunt van de Maalsesteenweg met Vossensteert-Doornhut, en moet ook in die zin afgebakend worden. De nog beperkt aanwezige ruimte binnen deze detailhandelsconcentratie kan verder opgevuld worden.” Naar welke beperkte aanwezige ruimte wordt hier verwezen?

**> voorstel planteam verwerking: Deze zone ligt buiten het plangebied van het RUP Woonparken. De tekst opgenomen in de startnota die de gewenste toestand verwoord werd goedgekeurd in 2006. De verwijzing naar ‘nog beperkte ruimte’ moet in het licht gezien worden van deze periode. In 2006 was bijvoorbeeld het perceel ten westen van AS Adventure nog onbebouwd. Op vandaag is Lidl hier gehuisvest.**

### 2.4

Niet residentiele functies zullen enkel worden toegelaten in nevenbestemming. Hoeveel bedraagt dan de maximale vloeroppervlakte dat hierdoor ingenomen mag worden? Hoe wordt een nevenbestemming gedefinieerd binnen het RUP

**> voorstel planteam verwerking: 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, in eerste instantie 100 m<sup>2</sup>. 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.**

Hoewel niet voor alle 3 de niet-residentiele functies (Weinebrugge, Fun en Guyart) dezelfde verwoordingen worden gebruikt begrijpen we uit dat er een uitdoofscenario zal worden gehanteerd voor de 3 voormelde functies. Deze mogen alle 3 behouden blijven maar na beëindiging wordt een functie met eengezinswoningen maar met nevenbestemming kantoren, diensten en vrije beroep van kracht.

Is er een mogelijkheid dat er in het RUP voor de 3 voormelde sites ook vormen van meergezinswoningen mogelijk worden?

**> voorstel planteam verwerking: De voorschriften van het BPA66 Koning Albert I-laan Zuid zullen in grote lijnen worden aangehouden. Dit zeker wat betreft de bestemmingen. (*horeca (restaurant, hotel met uitsluiting van handel, dancing en lunaparken) incl. dienstwoning*).**

Zoals het BPA ook voorschrijft zal wel uitdoofscenario voor Fun en Guyart. (Na beëindiging van het gebruik cf. de bestemmingsvoorschriften (van een deel) van de zones 2,3,4,5, is een gebruik cf. de bestemmingsvoorschriften van zone 1 mogelijk. 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.)

**Wel zullen voor het perceel Weinebrugge strengere voorschriften worden opgemaakt voor bijvoorbeeld het ingroenen van de site.**

**Voor alle 3 de percelen zal een nabestemming met eengezinswoningen worden voorzien, geen meergezinswoningen.**

In het RUP wordt een visie uitgeschreven voor het opsplitsen van percelen. Zijn er ook regels voor het samenvoegen van percelen? Dit om bijvoorbeeld meer bomen te kunnen planten. Kan de persoon die dit wenst te doen hiervoor een financiële tegemoetkoming krijgen van de stad.

**> voorstel planteam verwerking: In de geest van de visie van het RUP kan worden geoordeeld dat ‘hoe groter het perceel, hoe beter’. Een groter perceel impliceert ook meer groen, om deze reden wordt het samenvoegen van percelen niet verder uitgeschreven in een visie.**

**Voor het samenvoegen van percelen en het aanplanten van groen is er geen tegemoetkoming vanuit de**

stad.

## 2.5

Er wordt aan uw college gevraagd om uitdrukkelijk rekening te houden met het bestaan van de verkavelingsvergunning van 8 november 2018 van de inspreker met bijhorende goedgekeurde wegenis (volgens de gemeenteraadsbeslissing van 29 mei 2018). Door de bewoording “bestaande kavels” te verduidelijken of te definiëren als “kavels waarvoor het CBS vóór de goedkeuring van de startnota een vergunning heeft verleend” en met de mogelijkheid om desgevallend op dezelfde gronden een nieuwe verkavelingsvergunning (met wegenis) te verlenen wordt meer rechtszekerheid geboden aan de inspreker over zijn bestaande en goedgekeurde verkaveling met wegenis van 8 november 2018.

Tevens wordt gevraagd op p. 161 de tekst in verband met de biologische waarderingskaart van de Doornstraat te verduidelijken als volgt (zie onderlijnde toevoeging):

*“Deze percelen, hebben dus een zeer grote ecologische waarde. Een verdere verkaveling vna de gronden en een bijkomende woonontwikkeling zijn omwille van de ecologische waarde niet wenselijk. Voor deze percelen is een herbestemming naar groenzone aangewezen voor zover de percelen geen bestaande kavels zijn van een afgeleverde verkavelingsvergunning.”*

Het is namelijk zo dat een deel van het perceel F192d van de inspreker dat een onderdeel uitmaakt van de verkavelingsvergunning van 8 november 2018 gelegen is in biologisch zeer waardevol gebied.

**> voorstel planteam verwerking: De stad is geen partij in de lopende procedures voor de Raad voor Vergunningenbetwisting, en kan dus niet inschatten welke middelen daar worden ontwikkeld en of deze kans hebben op vernietiging. Als de Raad gebruik maakt van haar injunctierecht zal de deputatie moeten beslissen binnen het kader van de uitspraak van de Raad en rekening houdend met de eventuele voorwaarden opgelegd door de Raad. Dus het is onmogelijk en niet gewenst om daar nu al op te anticiperen.**

**Zij wenst haar toekomstige rechten te vrijwaren door subtiele wijzigingen te vragen aan de redactie van de start- en procesnota.**

**Wat betreft de vraag tot wijzigingen aan de startnota om te vermijden dat tegenstanders zouden aangrijpen dat dit deel van het perceel herbestemd zou moeten worden naar groenzone...” kan worden geoordeeld dat de stad geen tegenstanders heeft. Zij moet met alle burgers rekening houden en kan geen anticipatief beleid voeren waarbij zij één van haar burgers zou beschermen voor latere procedures...**

**Idem dito wat betreft de eventuele latere “nieuwe verkavelingsvergunningsaanvraag”. De stad kan onmogelijk nu al garanderen dat een nieuwe aanvraag tot een nieuwe vergunning zou leiden. Bij het in voege treden van het RUP zullen nieuwe aanvragen dan ook worden getoetst aan de dan geldende voorschriften.**

**De scopingnota zal op het punt betreffende de verkavelingsvergunning van 8 november 2018 zal aangevuld en verduidelijkt worden door middel van de definiëring van de term “bestaande kavels”:**

**“Kavels waarvoor het college van burgemeester en schepenen vóór 19 september 2019 – datum van goedkeuring van de startnota – een vergunning heeft verleend.”**

## 2.6

5.3.5. Gewenste ruimtelijke structuur van Sint-Kruis De Maalsesteenweg vormt als drager van grootschalige handel een sterk structurerend element in de oostelijke stadsvleugel.

De bestaande voetbalterreinen van Jong Male ten oosten van de Malewijk zijn inmiddels geregulariseerd via BPA 161 Maleveld. Een beperkte uitbreiding met 2 bijkomende velden ten noorden van de Brieversweg en aansluitend bij het bestaande sportcomplex is mogelijk. De landschappelijke ingreep ten aanzien van het Maleveld dient tot een minimum beperkt te worden. Het zonevreemde voetbalterrein van FC Van Goethem aan de Aardenburgseweg wordt bestendigd via de opmaak van een BPA69, en krijgt een beperkte

uitbreiding van 2 bijkomende voetbalvelden. Met de mogelijke aanleg van 2 extra voetbalvelden van Jong Male en voor 2 extravoetbalvelden voor FC Van Goethem kunnen wij niet akkoord gaan en moeten uit het RUP worden gehaald.

**> voorstel planteam verwerking: Deze gebieden liggen niet binnen de contour van het RUP Woonparken. Het RUP doet hier geen uitspraken over.**

Wij kunnen met deze redenering niet akkoord gaan, wij stellen voor om de maximale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> van de woning te behouden en ook de maximale oppervlakte van bijgebouwen te beperken op 50 m<sup>2</sup>. Iedereen weet dat als men toch een woning van 300m<sup>2</sup> bouwt daar later toch extra gebouwen bijkomen. Wij stellen voor om ook de 10% regel te behouden voor de aanleg van verhardingen en andere. Het is tenslotte een woonparkgebied met beperkingen, met als streefdoel het maximale behoudt van natuur en bomen.

**> voorstel planteam verwerking: Op vlak van de bebouwbare oppervlakte zal de 300 m<sup>2</sup> bebouwing, inclusief bijgebouwen behouden blijven. 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.**

**Wat de verharding betreft mag slechts 10% van de perceelsoppervlakte ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke. Dit was al de intentie van het RUP.**

Er moet heel duidelijk in het RUP vermeld worden dat de Mariënhovedreef en de Jagersdreef nooit met een voor auto's' toegankelijke weg mag verbonden worden. Er moet heel duidelijk vermeld worden dat er hier niet mag verkaveld en bebouwd worden. Dit gebied is biologisch zeer waardevol gebied en moet om deze reden gekoesterd worden.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal nog verder onderzoeken welke doorsteken voor de zwakke weggebruiker kunnen worden aangewend. De betreffende dreef zal zeker meegenomen worden. Dit sluit echter niet uit dat de Mariënhovedreef en de Jagersdreef nooit voor gemotoriseerd verkeer kunnen worden gebruikt.**

**Het betreft hier een woonpark waar wonen, onder voorwaarden, wordt toegelaten. De scopingnota zal wel nog dieper ingaan op onbebouwde percelen.**

Het moet onmogelijk zijn om bestaande percelen op te delen in meerdere percelen, zowel aan de voorkant of de achterkant van de bestaande percelen. Dit gebeurt nu heel vaak met het gevolg dat er nog meer groen en bomen verdwijnen.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal nog verder worden verduidelijkt. Het opsplitsen van percelen zal wel nog mogelijk zijn maar dit onder verschillende voorwaarden. Onder andere een minimale perceelsoppervlakte en het behoud van het waardevolle groen zullen uitgangspunten zijn.**

Strijdig met de wettelijk opgelegde zorgplicht. Het natuur decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu stelt in artikel 14 de zorgplicht in.

**> voorstel planteam verwerking: Binnen het planproces zal via de natuurtoets nagegaan worden wat de impact is op de natuurwaarden en welke maatregelen genomen moeten worden om eventuele schade te voorkomen, te beperken of te herstellen.**

Er moet een maximale bouwhoogte (nokhoogte) van de hoofdgebouwen vermeld worden, deze moet 6 meter zijn. De woonparkgebieden zijn tenslotte in de eerste plaats bedoeld om er kleinere woningen in te bouwen.

**> voorstel planteam verwerking: Er wordt nergens gesteld dat er binnen woonparken kleinere woningen**

moeten worden gebouwd. De realiteit leert ons zelfs het tegenovergestelde. Binnen het RUP wordt een maximale footprint opgelegd alsook de bestemmingen. Naar bestemming toe kunnen enkel woningen, appartementen kunnen bijvoorbeeld niet. Hoewel er geen directe garantie is zal een woning nooit hoger worden gebouwd dan 2-3 bouwlagen. Het is dus in eerste instantie niet nodig om een bouwhoogte op te leggen. De bouwhoogte en de gedachte erachter kan wel nog worden verduidelijkt binnen de scopingnota.

Bij bouwovertredingen of bij illegale niet vergunde kappingen moet er telkens een proces verbaal opgemaakt worden en ook daadwerkelijk worden uitgevoerd. Nu worden er geen processen verbaal uitgevoerd of als toch worden ze telkens geseponneerd. Dit moet daadwerkelijk in het RUP vermeld worden.

**> voorstel planteam verwerking: handhaving en bouwcontrole kunnen niet worden opgenomen binnen een RUP. Een RUP is hier niet het juiste instrument voor.**

## 2.7

Kantoor functie is (beter)inpasbaar. Het perceel ligt niet centraal in het woonpark maar op de uiterste grens. Ook kan worden gemotiveerd dat gelet op de direct omgeving, met de drukke Koning Albert I-laan, en het hotel Weinebrugge een woonfunctie op het perceel eerder negatief moet worden beantwoord.

**> voorstel planteam verwerking: Het klopt dat de stad steeds heeft 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. Het gaat hier om een principiële standpunt waarbij we de woonparken, ongeacht hun ontsluiting of ligging, willen vrijwaren van functies die niet wonen zijn. Dit zoals het gewestplan ook voorschrijft.**

Het begrip 'uitdoofscenario' met worden verduidelijkt. De client veronderstelt dat het uitdoofscenario moet worden begrepen als volgt, van zodra het kantoorgebouw fysiek wordt omgevormd naar een eengezinswoning, dan is de kantoorfuncties definitief uitgedoofd, niet eerder en niet later. Dit in analogie met het BPA 66. Het uitdoofscenario kan niet afhankelijk worden gesteld van de (burgerlijk) huurovereenkomst met de huidige huurder.

**> voorstel planteam verwerking: Er is de vraag naar de concretisering van dat begrip "uitdoofscenario". De scopingnota zal nog verder worden verduidelijkt met het begrip. 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".**

Het uitdoofscenario was 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 ontplooien.

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 verfijnd in het planologisch attest (want enkel nog van toepassing op de FUN) en nu binnen het RUP.

## 2.8

Elia vraagt dat in het projectdossier rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen welke zicht in het gebied situeren.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal op dit punt aangevuld worden, de**

hoogspanningsleidingen zullen worden opgenomen.

2.9

Wij hebben principiële bezwaren tegen de verdere aftakeling van de natuur in woonparken door voortschrijdende bebouwing. Rekening houdend met de ecologische kwaliteiten van bepaalde gebieden stellen wij voor dat zou nagegaan worden welke delen van woonparken het best in aanmerking komen om omgezet te worden in parkgebieden waar niet meer mag gebouwd worden. Ten bate van de eigenaars dient een schaderegeling uitgewerkt te worden, in samenspraak met de hogere overheid.

**> voorstel planteam verwerking: De beleidsoptie om bepaalde percelen om te zetten naar groenzones zal verder worden onderzocht en gemotiveerd binnen de scopingnota. Het betreft hier echter een woonpark waar wonen, onder voorwaarden, wordt toegelaten.**

2.10

5.3.5. Gewenste ruimtelijke structuur van Sint-Kruis De Maalsesteenweg vormt als drager van grootschalige handel een sterk structurerend element in de oostelijke stadsvleugel.

De bestaande voetbalterreinen van Jong Male ten oosten van de Malewijk zijn inmiddels geregulariseerd via BPA 161 Maleveld. Een beperkte uitbreiding met 2 bijkomende velden ten noorden van de Brieversweg en aansluitend bij het bestaande sportcomplex is mogelijk. De landschappelijke ingreep ten aanzien van het Maleveld dient tot een minimum beperkt te worden. Het zonevremde voetbalterrein van FC Van Goethem aan de Aardenburgseweg wordt bestendigd via de opmaak van een BPA69, en krijgt een beperkte uitbreiding van 2 bijkomende voetbalvelden. Met de mogelijke aanleg van 2 extra voetbalvelden van Jong Male en voor 2 extravoetbalvelden voor FC Van Goethem kunnen wij niet akkoord gaan en moeten uit het RUP worden gehaald.

**> voorstel planteam verwerking: Deze gebieden liggen niet binnen de contour van het RUP Woonparken. Het RUP doet hier geen uitspraken over.**

2.11

De percelen in "nieuwe" Fazantendreef moeten voldoende groot gehouden worden om een kaalkap van het Beisbroekbos te vermijden.

**> voorstel planteam verwerking: Het is de intentie van het RUP om percelen binnen het woonpark 'Doornstraat' minstens 2500 m<sup>2</sup> groot te houden.**

In deze dreef kan geen achtergrond bebouwing toegelaten worden, noch op de percelen die ook in de Doornstraat een uitweg hebben, noch op de nieuw gecreëerde percelen in de "nieuwe" Fazantendreef. Dus vooral geen achtergrondbebouwing tegen de gemeentegrens met Varsenare, dit ifv. de preservatie van het achterliggend parkgebied.

**> voorstel planteam verwerking: Het betreft hier een woonpark waar wonen, onder voorwaarden, wordt toegelaten. De scopingnota zal wel nog dieper ingaan op onbebouwde percelen.**

Het zou optimaal zijn indien de "nieuwe" Fazantendreef kan omgevormd worden tot een wandel - en fietspad, met een verbinding richting de Mariënhovedreef en zo verder richting Beisbroek.

**> voorstel planteam verwerking: De scoping nota zal nog verder onderzoeken welke doorsteken voor de zwakke weggebruiker kunnen worden aangewend. De betreffende dreef zal zeker meegenomen worden.**

Bijzonder belangrijk voor het ecosysteem in deze loofbosomgeving, is het volledig behoud van de - door weinigen gekende - vijver gelegen op het vroeger perceel "De Waele". Deze historisch significante vijver, is niet alleen belangrijk voor de lokale waterhuishouding, maar is ook samen met de vijver van de Zandberg, van cruciaal nut voor de amfibieën, die leven in het loofbos ten zuiden van de Zeeweg. De misschien intussen toegestane demping van deze vijver, is een ondoordachte en vooral ontoelaatbare aanslag op het Beisbroek-biotop. Het is toch tegen alle logica zijn dat enerzijds jaarlijks op de Zeeweg, oa. door de Stad

Brugge, padden met veel omhaal worden overgezet, tijdens hun zuid - noord paringstrek, op zoek naar open water richting Sint Anna ter Woestijne en dat dan anderzijds een veilige paringsplaats vóór de Zeeweg wordt gedempt.

**> voorstel planteam verwerking: De scoping nota zal nog verder onderzoeken wat de rol van de vijver is binnen het ecosysteem van het Beisbroekbos. Ook andere poelen en vijvers zullen bekeken worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de bescherming van amfibieën volgens het Soortenbesluit.**

De "knip" in de Doornstraat aan het kasteel Forreyst kan zeker uitgetest worden, maar men moet er wel rekening mee houden, dat zo alle verkeer vanuit de buurt, dan via de Zeeweg naar de Gistelsteenweg zal moeten geëvacueerd worden. De aangebrachte versmallingen op de Zeeweg op het grondgebied Varsenare zijn totaal onfunctioneel en de parallelle fietsdoorgangen zijn oorzaak van repetitieve fietsers-trauma's. Indien de knip een definitief karakter krijgt, dan moeten zeker in overleg tussen Brugge en Jabbeke) thv. de kruisingen van de Zeeweg met de Doornstraat, Fazantendreef en de ingangen naar de Grote Thems, verkeerseilanden gecreëerd worden.

**> voorstel planteam verwerking: De scoping nota zal geen uitspraak doen over verkeerskundige maatregelen. De Mobiliteitcel is vandaag reeds bezig met de knip. Er werd advies ingewonnen bij de Mobiliteitcel. De Mobiliteitcel verwijst naar een eerdere collegebesluiten en in bijzonder "2019\_CBS\_03401 – Proefproject Doornstraat en nulmeting verkaveling Varsenare Noord - samenwerking met gemeentebestuur Jabbeke".**

In opvolging organiseerde de dienst Communicatie & Citymarketing een bewonersbevraging.

**Gelet op de positieve feedback wordt groen licht gegeven voor de organisatie van een proefproject met filter (knip gemotoriseerd verkeer) op de Doornstraat t.h.v. kasteel Foreyst.**

**De evaluatie van het proefproject zal worden teruggekoppeld met het college die een beslissing voor een al dan niet definitieve inrichting van de filter in zal nemen.**

## 2.12

Ten eerste willen wij beklemtonen dat onze woonplaats, Vijversdreef, de naam woonpark onwaardig is. De Vijversdreef is geen dreef maar een autostrade met veel te veel verkeer (auto-vrachtwagen-landbouw). De stad zal toch een oplossing moeten vinden voor dit probleem. Indien de Vijversdreef éénrichtingsverkeer wordt zou dit reeds het probleem voor de helft oplossen.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal geen verkeerskundige uitspraken doen maar er kan wel worden verduidelijkt dat de wegenis groener moet worden aangelegd. Deze groene aanleg kan verkeer vertragend werken.**

Ten tweede bestaan er twee soorten bewoners van ons woonpark, percelen met bomen en percelen zonder bomen. Wij behoren tot de groep eigenaars die geen bomen hebben geveld op ons perceel . Maar onderhoud van bomen heeft een behoorlijk prijskaartje maar dit wordt zedig verzwegen in elke discussie met de overheid. Eigenaars met bomen draaien op voor de kosten terwijl de eigenaars zonder bomen mooi in een woonpark wonen! De overheid dient dit beter te beseffen.

**> voorstel planteam verwerking: Een RUP houdt geen rekening met financiële kwesties. De keuze om in woonpark te gaan wonen, waar het groen en behoud van bomen prioritair is, is een eigen keuze. Elk type woongebied heeft zijn voor- en nadelen.**

## 2.13

Ik woon aan de rand van het woonpark Bremlaan. Een prachtig stuk natuur. Maar doorkruisd door een belangrijke toegangsweg, de Gistelse Steenweg. Persoonlijk vind ik het onlogisch dat de toegelaten snelheid hier op 70km behouden blijft vanaf de Grotemoerstraat richting Varsenare. Dit voor een stukje van nog geen kilometer... Dit leidt tot hard optrekken van wagens maar voornamelijk van groter beroepsverkeer en zeker 's nachts. Dit maakt oversteken op de steenweg tevens zeer gevaarlijk zelfs op het zebrapad.

Ik weet dat dit geen bevoegdheid is van de stad Brugge, en weinig met het RUP te maken heeft, maar misschien kan dit wel meegenomen worden. Een burger heeft echter weinig slagkracht bij het aanspreken van de Provincie hierover.

**> voorstel planteam verwerking: De scopingnota zal geen verkeerskundige uitspraken doen. Er kan wel worden meegegeven aan de heer Floré dat de Gistelse Steenweg een Gewestweg is en dat hij niet de Provincie maar het Agentschap Wegen en Verkeer dient aan te spreken.**

2.14

Vorige week ben ik naar het Huis van de Bruggeling geweest om meer info te vragen ivm RUP. Spijtig genoeg kon ik met de info dagen niet aanwezig zijn door mijn werk. Aan het onthaal zei de mevr. dat de Brierversweg 166 behoort tot het woonpark van de Linde. info kon ze niet geven zei ze .Ze wist ook niet wat precies de bedoeling is van de RUP . Ze verwees me naar het groot grondplan die daar iets verder stond maar waar er geen staten op staan. Mijn grote vraag is , gaat dit over het groen in de straten (bomen en struiken) of gaat het over de grond waar onze huizen op staan? Of moeten er aanpassingen in onze tuinen gebeuren? Of zal er een woonpark aangelegd worden?

Bij thuiskomst heb ik erover gepraat met de geuur en die wist ook niet wat RUP precies inhield. Zou het mogelijk zijn om wat meer info te krijgen. Ik woon in de Brierversweg 166.

**> voorstel planteam verwerking: mevrouw Annicaert werd telefonisch gecontacteerd en haar vragen werden beantwoord.**

### 7.3. Scopingsnota (+ procesnota)

In deze fase worden de adviezen en inspraakreacties verwerkt en wordt aangegeven welke overwegingen hierbij hebben meegespeeld. Deze fase kan deels parallel lopen met de opmaak van het RUP en eventueel de verdere opmaak van de onderbouwende effectbeoordelingen.

Cfr. artikel 2.2.4 §2 van de VCRO bouwt de scopingsnota verder op de startnota en bevat deze minstens dezelfde onderdelen als de startnota. De scopingsnota bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectbeoordelingen die moeten worden uitgevoerd alsook de methode er van.

Uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan wordt in de scopingnota door de dienst mer bepaald of een plan- MER moet worden opgemaakt en door de dienst VR of een een RVR moet worden opgemaakt. In voorkomend geval van een plan-MER en/of RVR maakt de dienst mer en/of dienst VR, voor het verdere verloop van het geïntegreerde planningsproces, deel uit van het planteam in functie van de effectrapportage.

21/09/2021 CBS: scopingsnota (SCRI20064) + procesnota

2020\_CBS\_03918 - B-punt - DRO/sector West - scopingnota RUP Woonparken.

19/11/2020 besluit Team MER

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

*Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.*

25/09/2020 publicatie scopingsnota op website

#### 7.4. Voorontwerp RUP

18/12/2020 CBS: opheffen buurtwegen
Binnen het RUP Woonparken in opmaak, liggen twee buurtwegen die op vandaag niet meer gebruikt kunnen worden. De twee buurtwegen moeten dus worden opgehoften gelet op het decreet gemeentewegen dat werd goedgekeurd op de plenaire vergadering van 24 april 2019 door het Vlaamse Parlement.
19/07/2021 CBS: voorontwerp RUP + procesnota
Voorafgaande aan deze collegebeslissing werden de interne stadsdiensten om advies gevraagd op 02/06/2021
8/09/2021 GECORO-B - 19:00 uur – online vergadering
<p>Vond plaats op 8 september 2021</p> <p>De GECORO-B verwijst naar haar advies dd. 11 december 2019.</p> <p>Tevens wil de GECORO-B wijzen op het feit dat naar duidelijkheid, zeker voor het houden van het openbaar onderzoek, het noodzakelijk is dat de straatnamen worden aangeduid op de plannen. Daarenboven is het ook noodzakelijk dat de bebouwing en de landschappelijke elementen die belangrijk zijn voor de beoordeling (en ook voor het openbaar onderzoek) op plan worden weergegeven zoals :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het bestaande bomenbestand langs de wegen in het woonpark Bremlaan teneinde een discrepantie tussen voorschriften en aanduiding op plan te vermijden.</li> <li>• het gebouwenbestand en bijhorende bestaande waterpartijen/vijvers op de kasteelsite Puienbroek en de kasteelsite Lodewijk Van Male gezien dit toch zeer belangrijke elementen zijn voor de duidelijkheid, de leesbaarheid en de beoordeling. Tevens wordt hierbij ook gewezen op het feit dat de Malelei een duidelijke correlatie heeft met beide komgebieden met het risico van wateroverlast. Er moet naar de toekomst gekeken worden ook i.v.m. de onbevaarbare waterlopen en het waterbergingsvermogen waarbij de breedte van de grachten en waterpartijen niet mag verminderd worden.</li> </ul> <p>De GECORO-B wil hierbij nogmaals wijzen op haar advies van 11 december 2019 i.v.m. de waterproblematiek (o.a.. overstromingsgevaar, waterinfiltratie ed.) , de zuivering en het hergebruik van het water, aspecten die zeker de nodige aandacht verdienen binnen het RUP Woonparken en dus binnen de verschillende deelgebieden van betreffend RUP.</p>
05/10/2021 schriftelijke adviesvraag plenaire vergadering
<p><u>Omgeving</u></p> <p>Het voorontwerp RUP is niet strijdig met het RSV en geeft uitvoering aan het GRS. Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften worden best nog eens gescreend op slordigheden en onvolkomenheden. Ook zijn er een aantal vormvereisten inzake RUP's waaraan niet voldaan is. Er zijn nog een aantal onduidelijkheden omtrent de doorvertaling van de startbeslissing van het signaalgebied in dit voorontwerp RUP. Bijgevolg wordt een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.</p> <p><u>Deputatie</u></p> <p>Het voorontwerp gemeentelijk RUP Woonparken, wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd.</p> <p>Voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het RUP bevat heel wat juridische onvolkomenheden. Een grondige screening en herwerking is</li> </ul>



noodzakelijk.

- Het RUP is niet voldoende transparant omtrent het onderzoek naar de mogelijke herbestemming van de biologisch waardevolle bospercelen in het deelplan Doornstraat. Er wordt verwezen naar de mogelijke aantasting van het bosbestand, maar toch wordt op het grafisch plan de bestemming woonpark behouden. Dit is tegenstrijdig.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

#### Agentschap voor Natuur en Bos

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert het voorliggende voorontwerp RUP gunstig.

#### Agentschap Wegen en Verkeer

Met het 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. Hiermee wordt het groen karakter van de woonparken behouden en versterkt. Tegelijk wordt bijgedragen aan het versterken van de Groene gordel rondom Brugge.

Algemeen bevelen wij aan om alle mogelijke maatregelen te nemen om duurzame mobiliteit te stimuleren, afhankelijk van de situatie: comfortabele en veilige fietsenstallingen die vlotter bereikbaar zijn dan de auto, gezamenlijke autoparkeerplaatsen, deelwagens, vlotte toegangen en doorgangen voor fietsers en voetgangers, enzovoort.

#### Provincie – Dienst 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.

Rekening houdend met bovenstaande gegevens en opmerkingen, is het advies van de Provinciale Dienst Waterlopen voor voorliggend voorontwerp voorwaardelijk GUNSTIG.

#### Vlaamse Milieu Maatschappij

Het project wordt ongunstig geadviseerd en is niet overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid.

Aangezien volgens de overstromingsgevaarkaarten de middelgrote kans (T 100) voor het deel gelegen aan de linkeroever van de waterloop concreter een T11-T15 betreft die heel dicht aanleunt bij de T10 zone van de rechteroever en deze zone in de toekomst met het zicht op klimaatverandering onder een T10 zal vallen is het niet wenselijk om de grote zones die nu nog bouwvrij zijn te bestemmen als woongebied. De zone aangeduid op de kaart hierboven dient te worden herbestemd.

Er ging dus geen fysieke plenaire vergadering door waardoor er ook geen verslag werd opgemaakt.

## 7.5. Ontwerp RUP

Na de opmaak en het openbaar maken van de scopingnota vervolgt het planteam het geïntegreerd planningsproces. Hierbij wordt het plan verder uitgewerkt samen met de effectbeoordelingen en eventuele andere onderzoeken die relevant worden geacht. Het plan wordt uitgewerkt tot een ontwerp RUP.

25/02/2022 CBS ifv voorlopige vaststelling ontwerp RUP en het verleggen van de buurtweg + procesnota (2022\_CBS\_00274)

- De goedkeuring van een gemeentelijk RUP is onderworpen aan de goedkeuringsprocedure zoals voorzien in art. 2.2.13 t.e.m. 2.2.18 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (versie geldig op 30 april 2017).
- In artikel 2.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de bevoegdheid van de

gemeenteraad tot voorlopige vaststelling van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen omschreven.

- Art. 43 van het gemeentedecreet.
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.
- Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 en latere wijzigingen.

28/03/2022 GR ifv voorlopige vaststelling ontwerp RUP en het verleggen van de buurtweg + procesnota (2022\_GR\_00085)

Het RUP Woonparken en het verleggen van de buurtweg lag in openbaar onderzoek van maandag 11 april 2022 tot en met donderdag 9 juni 2022 (60 dagen)

Tijdens het openbaar onderzoek waren er 3 zitdagen in Het Huis van de Bruggeling, Frank Van Ackerpromenade 2 (Stationsplein) (op afspraak via [omgeving.planning@brugge.be](mailto:omgeving.planning@brugge.be)) op

- Maandag 25 april op afspraak van 8u30 tot 17u00
- woensdag 27 april op afspraak van 8u30 tot 17u00
- Donderdag 5 mei op afspraak van 8u30 tot 20u00

Er werden 20 bezwaarschriften en 3 adviezen ingediend.

13/07/2022 GECORO-B (behandeling bezwaren)

Elk advies en bezwaarschrift werd toegelicht. Na de toelichting en vraagstelling verlaten de niet-stemgerechtigde leden de vergadering en wordt over de adviezen en bezwaren beraadslaagd en advies uitgebracht waarvan het resultaat telkens vermeld wordt hieronder bij elk advies en bezwaar.

De GECORO-B acht alle bezwaren ontvankelijk doch deels gegrond, deels ongegrond (zie bijlage) behalve een bezwaar dat pas werd ingediend op 22 juni 2022. Het RUP dient in zijn huidige vorm behouden te worden maar aangepast op volgende punten:

1. Lot 106 binnen het woonpark Bremlaan moet worden ingekleurd als parkgebied in plaats van woongebied.
2. De bijkomende voetgangers- en fietsdoorsteek dwars over het perceel 160 indicatief aanduiden zodat en bij het ontwerpen/aanleggen van betreffend park/groene zone een ligging van deze doorsteek wordt gekozen waarbij rekening wordt gehouden met de ecologische waarden van betreffend perceel.
3. Verduidelijken dat de minimale oppervlakte voor percelen enkel geldt voor nieuwe percelen.
4. de minimale breedte van nieuw te creëren percelen waarvoor de norm in de eerste versie van het RUP 40 m bedroeg moet worden gewijzigd naar 20 m. Tevens moet worden verduidelijkt dat deze breedte niet op de rooilijn wordt gevraagd maar als breedte van het perceel.
5. Er moeten worden verduidelijkt dat een uitdoofscenario enkel van toepassing is wanneer de functie wijzigt.
6. Er moet worden verduidelijkt dat de 100 m<sup>2</sup> nevenbestemming deel moet uitmaken van de maximale bebouwingsgraad van 300 m<sup>2</sup>.
7. Gezien de bestaande, vergunde hotel-restaurant-feestzaal behouden kan blijven moet de vermelding 'feestzaal' worden opgenomen in de omschrijving van de bestemming. (detail)handel kan worden geschrapt. Dus aan te passen in horeca (hotel, restaurant, feestzaal m.u.v. dancing en lunapark incl. dienstwoning.
8. Er wordt gesteld dat 'overlast genererende functies ten allen tijde geweerd moeten worden', als voorbeeld wordt een fuifzaal aangehaald. Deze omschrijving is voor interpretatie vatbaar. Er moet worden verduidelijkt dat bij een fuifzaal de nadruk ligt op (muziek)evenementen voor jongeren die tegen betaling toegang krijgen en waar enkel drank en geen eten geserveerd wordt.

9. De bezwaarschrijver stelt dat de 'gesloten' bouwvorm voor het Kasteel Van Male niet is aangepast aan de omstandigheden ter plaatse. Dit moet 'bouwen in halfopen of open orde' zijn.
10. Voor perceel 183 D wordt gevraagd om het 'verbod op constructies' te schrappen zodat de gevraagde parking kan. Deze percelen lagen aanvankelijk in woonpark volgens het gewestplan en konden dus worden bebouwd. De betrokken percelen moeten worden opgenomen in het planschaderegister en het grafisch plan voor planschade/planbaten gezien het hier gaat om een quasi-onteigening.
11. De openbare wegenis wordt nu aangeduid op het grafische plan. De vraag werd gesteld of deze voldoet aan een welbepaalde breedte. Dit is momenteel onduidelijk. Als de zone effectief grafisch vastligt dan kan er enkel in die zone openbaar domein worden gerealiseerd en niet in de 'zone voor wonen'. De wegenis moet indicatief worden aangeduid. Het moet ook toegelaten zijn om openbare wegenis te voorzien in de 'zone voor wonen'.
12. Voorschriften aanpassen zodat wegeniswerken en strikt noodzakelijke toegangspaden wel toegelaten kunnen worden binnen 1,5 x de kroonprojectie mits deze zo aangelegd worden dat er geen negatieve impact is op de bomen.
13. Het is onduidelijk naar welke VK (1720 – Zeeweg – 4 – 11/06/2018) er wordt verwezen bij het opheffen van de verkavelingen. Er werd reeds afstand gedaan van deze verkaveling.
14. Voor de zones die in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan aangeduid staan als "te onderzoeken tot groen herbestemming" nog beter verantwoord worden waarom deze geen groene bestemming hebben gekregen.
15. Het grafisch plan bevat een fout. De straat 'Tillegempark' gelegen ten noorden op het plan staat verkeerdelijk Sint-Andriesdreef genoemd, dit moet worden aangepast.
16. De historische dreef wordt maar aan één zijde van de Tillegemdreef aangegeven terwijl deze aan twee kanten loopt. Deze moet dan ook aan beide zijden worden aangeduid.

Omwille van de aarde van de aanpassingen moet het RUP een tweede keer in openbaar onderzoek.

14/11/2022 CBS ifv tweede voorlopige vaststelling ontwerp RUP + procesnota (2022\_CBS\_05361)

28 /11/ 2023 GR ifv tweede voorlopige vaststelling ontwerp RUP + procesnota (2022\_GR\_00463)

12/12/2022 aankondiging openbaar onderzoek Belgisch Staatsblad

9/12/2022 verzenden brieven bewoners

9/12/2022 persbericht

Persbericht in De standaard (9/12/2022), het Brugsch handelsblad (19/12/2022) en het Nieuwsblad (9/12/2022)

9/12/2022 tot 20/02/2023 publicatie op website

19/12/2022 tot en met 16/02/2023 openbaar onderzoek (60 dagen)

De documenten (Toelichtende nota en scopingnota (incl. kaartenbundel); Verordenende voorschriften; Plannen: plan 1: feitelijke toestand, plan 2: juridische toestand, plan 3: grafisch plan, plan 4: register van percelen waar planbaten/planschade verschuldigd kan zijn) liggen ter inzage enkel op afspraak (via [www.brugge.be](http://www.brugge.be) of telefonisch op nr. 050 44 80 00) tijdens de openingsuren:

- **T.e.m. 8 januari 2023:** op maandag, dinsdag en donderdag van 8.30–17.00 uur, woensdag 8.30–20.00 uur, vrijdag en zaterdag van 8.30–12.30 uur in het Huis van de Bruggeling, Frank Van Ackerpromenade 2 (Stationsplein), 8000 Brugge,
  - **Vanaf 9 januari 2023: Op maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag van 8.30–17.00 uur Oostmeers 17, 8000 Brugge – Op woensdag van 17.00–20.00 uur en zaterdag 8.30–12.30 uur** in het Huis van de Bruggeling, Frank Van Ackerpromenade 2 (Stationsplein), 8000 Brugge.
- en kunnen ook geraadpleegd worden op de website van de stad Brugge [www.brugge.be](http://www.brugge.be) : ga naar wonen en omgeving – (ver)bouwen en wonen – plannen, beleid en reglementen – ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg – RUP's in opmaak.

## 8 maart 2023 GECORO-B (behandeling bezwaren)

### Resultaten openbaar onderzoek en gemotiveerd advies GECORO-B

Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 adviezen en 29 bezwaarschriften ontvangen.

Conform artikel 2.2.21 §5 (VCRO)

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

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

Er wordt voorgesteld om het advies van de GECORO-B op alle vlakken bij te treden behalve voor wat betreft het opleggen van een afstand om op voldoende van de aanpalende percelen te bouwen en dat de nodige groenafscherming/groenbeplanting aanwezig zijn teneinde de privacy en het woonpark-karakter voor de aanpalende eigendommen/ percelen te verzekeren.

Het opleggen van een afstand om op voldoende van de aanpalende percelen te bouwen gaat net in tegen wat we met het RUP wensen te bereiken. 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 visueel tree assessment. 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.

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. Op het aanliggende perceel kan hetzelfde worden gedaan maar dan in de omgekeerde zin.

Het inschrijven van de nodige groenafscherming/groenbeplanting aanwezig zijn teneinde de privacy en het woonpark-karakter voor de aanpalende eigendommen/ percelen te verzekeren is dan ook niet nodig. Het nodige groen zal behouden blijven door de VTA of zal worden voorzien met een heraanplant die ook opgelegd is binnen het RUP.

Om deze reden wordt voorgesteld om niet in te gaan op het advies van de GECORO-B.

Volgende aanpassingen werden nog gemaakt in navolging van het advies van de GECORO-B naar aanleiding van de behandeling van de bezwaren:

1/ Er werd verduidelijkt dat de minimale oppervlakte voor percelen enkel geldt voor nieuwe percelen.

Daaraan gekoppeld werd het RUP voor het opheffen van de verkavelingen in zijn huidige vorm behouden maar werd dit verduidelijkt aan de hand van een overgangsbepaling. De opheffing van de verkaveling impacter niet de (burgerrechtelijke) eigendomstoestand die reeds op basis van de verkavelingsvergunning is gerealiseerd. Om dit te

verduidelijken wordt bij elk woonpark een overgangsbepaling opgenomen als volgt:

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

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

2/ De GECORO-B is van oordeel dat het bouwen in tweede lijn niet kan en hiervan enkel kan afgeweken worden onder volgende voorwaarden nl. MITS dit grondig 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.

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. De GECORO-B stelt wel dat deze wijziging (afwijking van verbod om te bouwen in tweede lijn) niet mag leiden tot het uitfaseren van de essentiële doelstellingen van het RUP en het verder verkavelen en versnipperen van het groen karakter van de woonparken en het realiseren van traditionele woon/bouwprojecten binnen de woonparken. Het RUP werd dan ook op deze manier aangepast.

3/ In het woonpark Doornstraat was de benaming en de statuten van de verschillende wegen rondom de Marienhovedreef niet correct. Ondertussen werd reeds nieuwe wegenis aangelegd. Zo draagt de straat in de recente verkaveling de naam “Morgensterdreef” (op het grondgebied Varsenare). Voor het zuidelijk tracé kan het volgende nog verduidelijkt worden. De Marienhovedreef maakte vroeger voor een gedeelte deel uit van buurtweg nr. 12 volgens de atlas der buurtwegen. In het verlengde van de Marienhovedreef, wat volledig of voor de helft privaat is, zijn de woningen geadresseerd op Doornstraat. Ook op het eind van het noordelijk tracé ligt de wegenis nog telkens deels op privaat terrein. In de toelichtende nota werd de betreffende kaart en het statuut van de wegen aangepast.

4/ Er werden aan de hand van een overdruk ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer alsook voor fietsers- en voetgangers aangeduid op het grafisch plan van het woonpark Doornstraat. Dit om achterliggende gronden te kunnen ontsluiten. De bestaande Marienhovedreef heeft niet voldoende breedte om gebruikt te kunnen worden als ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Deze is op sommige plaatsen amper 3 m breed.

De GECORO-B stelde voor om in het RUP de zone voor openbaar domein en de zone voor wonen aan te passen zodat wegenis (dus ook een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk) mogelijk is binnen de zone in plaats van de grafische aanduiding op plan.

Het RUP werd zo aangepast dat wegenis mogelijk is binnen de zone voor wonen in plaats van de grafische aanduiding op plan, dit mits ook rekening gehouden wordt met het woonparkkarakter van het woonpark en met het VTA. De grafische aanduiding werd weggehaald op het grafisch plan van dit woonpark.

5/ In de stedenbouwkundige voorschriften voor het Begeleidingscentrum Het Anker werd toegelaten om in de buffer van 10 m een parking aan te leggen als deze een groen karakter krijgt. Er werd gevraagd om dit te herzien voor minstens de noordelijke en oostelijke grens om geen parking in de groene buffer te voorzien. Het RUP werd aangepast zodat de parking in de groenbuffer enkel toegelaten is als deze gekoppeld is aan de bestaande parking.

6/ De uitsluiting van handel werd uit de bestemming geschrapt voor zone I.3 Lodewijk van Male. Aan de projectzone werden zowel de bestemmingen ‘park’ als ‘horeca (restaurant, hotel met uitsluiting van handel, dancing en lunapark)

incl. dienstwoning gekoppeld. De uitsluiting van handel is overbodig nu dit niet onder de noemer 'horeca' valt. Dit moet werd 'horeca (hotel, restaurant, feestzaal met uitzondering van dancing en lunaparken) incl. dienstwoning.

7/ In nabestemming bij de zone I.3 Lodewijk van Male is de 'zone voor wonen' van toepassing. Volgens de toelichting bij de voorschriften werd een eventuele stopzetting bedoeld. Er werd verduidelijkt dat het over een "de facto" stopzetting gaat.

8/ Het voorschrift met betrekking tot 'overlast genererende functies' werd verduidelijkt door een aanvulling zoals wordt vervat in artikel 4.3.1. §2 VCRO. Toelichtend werd verwezen naar de beginselen die zijn opgenomen als opsomming in artikel 4.3.1. §2 VCRO. §2. *De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.*

Daarnaast verwijst het RUP reeds naar de VLAREM wetgeving. Dit werd behouden.

9/ Er werd verduidelijkt dat voor de zone Lodewijk van Male de beperking van de bebouwde oppervlakte, die vastgelegd is op 15 %, enkel slaat op de zone waar er constructies kunnen worden opgetrokken. Gezien er een verbod op constructies geldt op de percelen 183D, 192<sup>F</sup> en 192F kunnen deze niet worden meegerekend in de oppervlakte om de 15 % te bepalen.

De percelen waarop de 15 % moet worden genomen slaat enkel op de percelen waar ook effectief bebouwing kan komen, dus enkel op het perceel 190L. De percelen 183D, 192E en 192F kunnen niet meegenomen worden. Het perceel 190L is reeds bebouwd met het kasteel en feestzaal en de electriciteitscabine. Hierbij worden de niet vergunde constructies, zoals het paviljoen niet meegerekend. De electriciteitscabine omvat 0,2 % en is van algemeen belang, deze moet niet worden meegerekend in die 15%. De definitie in art. 0.11 werd als volgt aangepast :

*"alles wat boven het maaiveld uitsteekt – m.u.v. constructies van algemeen belang- wordt meegerekend in het bebouwingspercentage. Ook verhardingen, inritten tot ondergrondse constructies worden niet meegerekend in het bebouwingspercentage."*

Dit is een definitie die voor alle zones kan gelden. Het kan niet zijn dat er beperkingen in bebouwing worden opgelegd omwille van constructies van algemeen belang.

10/ In de voorschriften I.3 voor het Kasteel Lodewijk van Male wordt met een nabestemming gewerkt. De informatie van deze nabestemming zit verwerkt in het toelichtende voorschrift: met name welk artikel dan in voege gaat en wanneer de bestemming in gaat. Deze informatie hoort echter thuis in het verordende voorschrift en werd zo aangepast. Hetzelfde geldt voor de voorschriften II.2 voor de projectzone Weinebrugge.

11/ In de voorschriften voor de zone voor maatschappelijk nut (Het Anker) is bij de inrichtingsvoorschriften een toelichtende schema opgenomen. In de verordende voorschriften wordt hier naar verwezen in functie van de bouwzone, de buffer etc. Het statuut van dit schema is dus niet duidelijk. Door het plan toelichtend te laten staan, heeft het geen verordende kracht en kan het vervangen worden door een ander plan die dezelfde terminologie gebruikt.

Het RUP werd aangepast om het schema verordenend op te nemen.

12/ Een deel van het plangebied, m.n. deelgebied 2: Koning Albert I laan, is gelegen in het signaalgebied "Woonpark Tillegem". Er werd een ontwerp startbeslissing opgemaakt op basis van verschillende overlegmomenten met diverse

<p>actoren. Deze startbeslissing werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 31/03/2017. De krijtlijnen m.b.t. de verdere ontwikkeling van het signaalgebied, en specifiek het woonpark Tillegem, worden hierin weergegeven.</p> <p>Het plan dient rekening te houden met de startbeslissing van de Vlaamse Regering van 31/03/2017 zoals opgemerkt in het advies bij de plenaire vergadering.</p> <p>Dit deelplan is gelegen in een signaalgebied waar er strengere regels van toepassing zijn inzake bouwmogelijkheden en dergelijke. In principe geldt hier een bouwvrije opgave. In overleg met de VMM werd in de stedenbouwkundige voorschriften opgelegd dat er “overstromingsvrij” moet gebouwd worden en wordt er verwezen naar de toelichtende kolom waarin verduidelijkt is wat dit precies inhoudt. De randvoorwaarden die in de toelichtende kolom worden opgenomen werden dan ook verordenend opgelegd, dit om het overstromingsvrij karakter van het bouwen nog meer te benadrukken. De onbebouwde percelen in de Koidam blijven ook als bouwvrij aangeduid.</p>
<p><b>15 mei 2023 CBS ifv definitieve vaststelling ontwerp RUP + procesnota (2023_CBS_01996)</b></p>
<p><b>Artikel 1</b></p> <p>Er wordt kennisgenomen van de resultaten van het openbaar onderzoek (2 adviezen en 29 bezwaarschriften) en van het gemotiveerd advies van de GECORO, uitgebracht op 8 maart 2023.</p> <p><b>Artikel 2</b></p> <p>Het advies van de GECORO d.d. 8 maart 2023 wordt bijgetreden, behalve voor wat betreft het opleggen van een minimale afstand tot de aanliggende percelen.</p> <p>Het ontwerp RUP werd aldus aangepast tot definitief ontwerp Woonparken d.d. april 2023.</p> <p><b>Artikel 3</b></p> <p>Het definitief ontwerp RUP woonparken d.d. april 2023 wordt definitief vastgesteld.</p>
<p><b>31 mei 2023 GR: definitieve ontwerp RUP + procesnota (2023_GR_00200)</b></p>
<p><b>Artikel 1</b></p> <p>De gemeenteraad neemt kennis van de resultaten van het openbaar onderzoek (2 adviezen en 29 bezwaarschriften) en van het gemotiveerd advies van de GECORO, uitgebracht op 8 maart 2023.</p> <p><b>Artikel 2</b></p> <p>Het advies van de GECORO d.d. 8 maart 2023 wordt bijgetreden, behalve voor wat betreft het opleggen van een minimale afstand tot de aanliggende percelen.</p> <p>Het ontwerp RUP werd aldus aangepast tot definitief ontwerp Woonparken d.d. april 2023.</p> <p><b>Artikel 3</b></p> <p>De gemeenteraad stelt het definitief ontwerp RUP woonparken d.d. april 2023 definitief vast.</p>
<p><b>19/07/2023 publicatie gemeenteraadsbeslissing in Belgisch Staatsblad</b></p>
<p><b>02/08/2023 datum van kracht</b></p>

## 7.6. schorsing