

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

RUIMTELIJKE  
ORDENING  
SECTOR WEST

**SumResearch**  
Urban Consultancy

Stad Brugge dienst ruimtelijke ordening

224

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

# RUP Witte Molenstraat

## Toelichtingsnota

Oktober 2016

RUP\_31005\_214\_00224\_00001

Tristan Gobyn, Dienst Ruimtelijke Ordening, Sector West  
Niels Everaerd, Dienst Ruimtelijke Ordening, Sector West  
Brecht Vandekerckhove, Ruimtelijk Planner  
Arnout De Waele, Ruimtelijke Planner

## Stad brugge dienst ruimtelijke ordening

Voorlopig vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 26/04/2016

Namens Johan Coens, Stadssecretaris  
i.o. de bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

André VAN NIEUWKERKE

---

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 17/05/2016 tot en met 15/07/2016

Namens Johan Coens, Stadssecretaris  
i.o. de bureauchef

De Burgemeester

Eddy FRANCKAERT

Renaat LANDUYT

---

Definitief vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 25/10/2016

Namens Johan Coens, Stadssecretaris  
i.o. de bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

André VAN NIEUWKERKE

---

Brecht VANDEKERCKHOVE, ruimtelijk planner

## Inhoud

<b>1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>SITUERING EN AFBAKENING PLANGEBIED .....</b>	<b>5</b>
2.1	Macro.....	5
2.2	Meso.....	6
2.3	Micro.....	7
<b>3</b>	<b>FEITELIJK BESTAANDE TOESTAND .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>10</b>
5.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	10
5.2	Provinciaal ruimtelijk structuurplan .....	10
5.3	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.....	11
5.3.1	Gewenste nederzettingsstructuur.....	11
5.3.2	Gewenste nederzettingsstructuur.....	12
5.3.3	Gewenste vervoersstructuur .....	13
5.3.4	Gewenste natuurlijke structuur – groene buiten gordel.....	14
5.3.5	Gewenste landschappelijke structuur – stadsrand .....	14
5.4	Biologische Waarderingskaart.....	14
5.5	Landschapsatlas / ankerplaatsen .....	15
5.6	Inventaris bouwkundig erfgoed .....	15
5.7	Lokale archeologische advieskaart .....	16
5.8	Mobiliteitsplan .....	16
5.8.1	Fietsroutenetwerk.....	16
5.8.2	Openbaar vervoer .....	17
5.9	Woonbeleidsplan (GR 28 april 2009) .....	18
5.9.1	Nood aan seniorenwoningen .....	18
5.10	Masterplan Woonzorgzones.....	19
<b>6</b>	<b>JURIDISCH KADER.....</b>	<b>21</b>
6.1	Overzicht.....	21
6.2	Gewestplan.....	22
6.3	Bijzonder Plan van Aanleg .....	23
6.4	Verkavelingsvergunningen (geldig) .....	24
6.5	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen.....	25
6.6	Buurtwegentoets .....	25
<b>7</b>	<b>DECREET INTEGRAAL WATERBELEID – WATERTOETS.....</b>	<b>26</b>
7.1	Bestaande situatie .....	26
7.2	Effect van het RUP.....	27
<b>8</b>	<b>MILIEUEFFECTENRAPPORTAGE – ONDERZOEK TOT MER / VEILIGHEIDSRAP PORTAGE.....</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>KNELPUNTEN EN POTENTIES .....</b>	<b>28</b>
	<b>Knelpunten.....</b>	<b>28</b>
	<b>Potenties.....</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....</b>	<b>29</b>
10.1	WZC Vogelzang – Zusters van de Heilige Jozef.....	29
10.1.1	Programma.....	29
10.1.2	Aandachtspunten voor (duurzame) ontwikkeling Vogelzang .....	30
10.1.3	Afweging t.o.v. natuurlijk milieu .....	30
10.1.4	Inplanting en bebouwingswijze.....	31
10.1.5	Respecteren erfgoedwaarde .....	31
10.1.6	Mobiliteit en bereikbaarheid .....	32
10.1.7	Structuurschets .....	33

10.2	De Berkjes.....	33
10.2.1	Programma.....	33
10.2.2	Aandachtspunten voor duurzame ontwikkeling .....	35
10.2.3	Conceptvorming (Guido De Bruyne & architecten) .....	35
10.2.4	Relatie met de parkomgeving.....	36
<b>11</b>	<b>REGISTER PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAAL- EN GEBRUIKERSCHADE .....</b>	<b>36</b>
<b>12</b>	<b>OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>37</b>
12.1	Gewestplan.....	37
12.2	Bijzondere plan van aanleg .....	37
12.3	Verkavelingen .....	37
<b>13</b>	<b>RUIMTEBALANS .....</b>	<b>37</b>
<b>14</b>	<b>COLOFON.....</b>	<b>38</b>

## 1 Inleiding

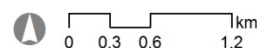
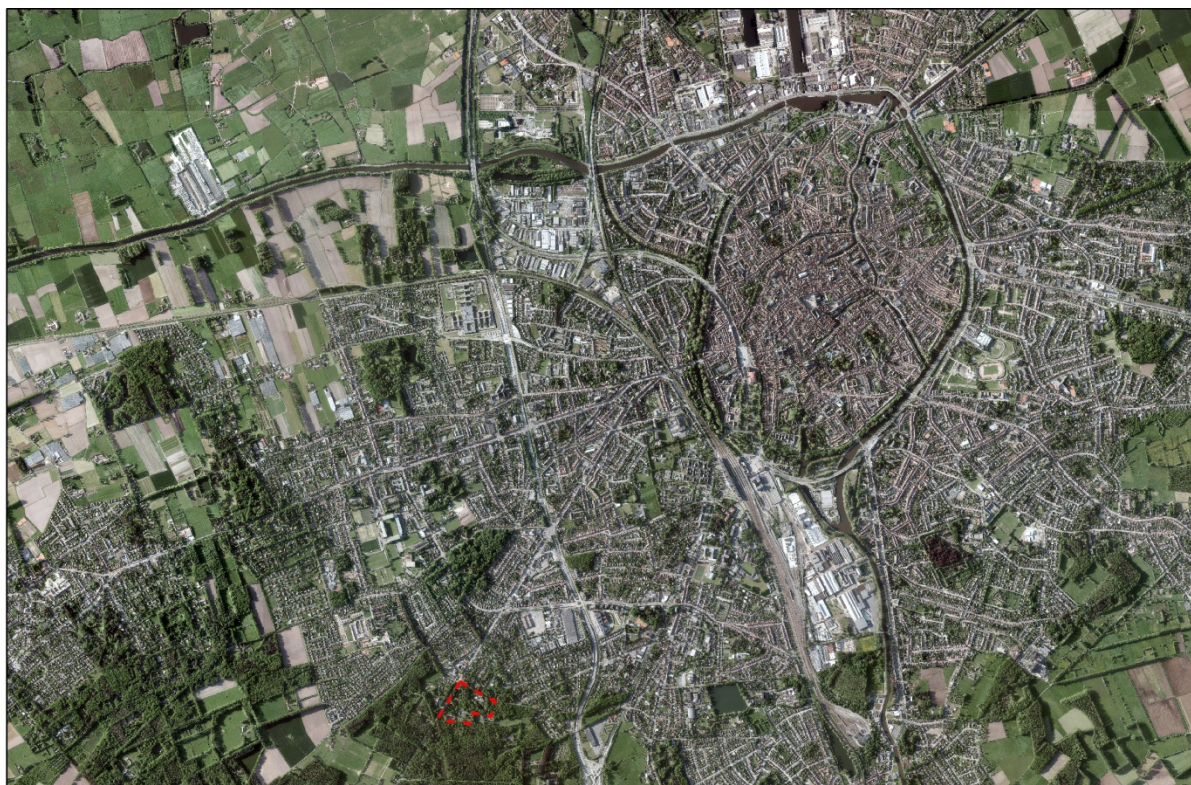
De concrete aanleiding tot de opmaak van het RUP Witte Molenstraat was de uitbreidingswens van het WZC Vogelzang en de Berkjes VZW. Binnen het vigerende BPA Wittemolenstraat was er geen juridische basis om een uitbreiding te faciliteren. Het RUP kadert binnen het masterplan woonzorgzones Brugge.

De bedoeling van het RUP is te onderzoeken op welke wijze het WZC en de Berkjes kunnen uitbreiden zonder daarbij de ruimtelijke draagkracht van de parkruimte ten zuiden (Tillegembos) te overschrijden. Ook groenaanleg, parkeerfaciliteiten en mobiliteit zijn belangrijke uitgangspunten. Daarnaast wenst het RUP ook het bestaande BPA Witte Molenstraat te vervangen.

## 2 Situering en afbakening plangebied

De afbakening van het RUP volgt de grens van het BPA Witte Molenstraat dat werd goedgekeurd op 6/04/1994. Het RUP wordt begrensd door de Wittemolenstraat ten noorden, de Torhoutse Steenweg ten westen. In het oosten wordt de plangrens gevormd door een toegangsweg en parkeerterrein in het Tillegembos. De perceelsgrens tussen een aantal huiskavels en de zuidelijke parkruimte vormt tenslotte de zuidelijke plangrens.

### 2.1 Macro



**Figuur 1 - Situering plangebied Macro**

De site bevindt zich circa 2,5km ten het zuidwesten van de historische binnenstad van Brugge. De site is gelegen in het stedelijk gebied Brugge en sluit in het noorden aan op de kern van Sint-Michiels (Brugge). Door het voorkomen van een aantal belangrijke infrastructuur zoals de E403, N397 (Koning Albert I-laan) en de N32 (Torhoutse Steenweg) worden de residentiële functies hier aangevuld met een aantal grootschalige functie. Binnen een straal van één kilometer komen ondermeer voor: de kinepolisite, VIVES-hogeschool en het vogelzang-bedrijventerrein. De

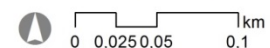
woonomgeving is zeer groen te noemen met een lage densiteit en voornamelijk vrijstaande woningen op ruime huiskavels. Ten zuiden van de Wittemolestraat strekt zich het Tillegembos uit. Dit provinciaal domein heeft naast natuur- en erfgoedwaarden ook een duidelijke recreatieve functie. Het bos vormt met zijn 117ha de grootste groene long ten zuiden van Brugge, bevat een 60-tal volkstuintjes en is verbonden met de kastelenroute en het fietsnetwerk. Het terrein heeft een oppervlakte van +/-7,7ha.

## 2.2 Meso



**Figuur 2 - Situering plangebied Meso**

- De site is gelegen in op circa 2,6km van de binnenstad in de nabijheid de E403 en de Torhoutse Steenweg
- De directe omgeving van de WZC Vogelzang bestaat in het noorden uit residentieel woonweefsel, veelal samengesteld uit vrijstaande bebouwing met 1 à 2 bouwlagen en vnl. hellende daken.
- Ten zuiden van het plangebied komt bebouwing slechts sporadisch en verspreid voor (o.a. herberg in de Trutselaar, het kasteel van Tillegem).
- Het Tillegembos vormt een aangesloten stuk bos met een totale oppervlakte van 117ha.
- Ten westen zijn een paar grote eigendommen met grote open gebieden ingericht:
- Ten zuidoosten komt een parkeerterrein in functie van het provinciaal domein voor.
- Kenmerkend voor de site is het groene en gesloten karakter van zowel de huiskavels als van de woonzorgsite.



**Figuur 3 - Situering plangebied Micro o.b.v. Orthofoto**

### 2.3 Micro

- De grootte van het terrein is +/-7,7ha.
- Het woonzorgcentrum Vogelzang ontstond uit een voormalig klooster van de zuster van de heilige-jozef. De zusters vanuit de zilverstraat kochten in 1951 de site aan als revalidatiecentrum voor zusters en leerlingen. Het complex werd aan de straatzijde uitgebouwd met een imposante kapel van het basilicale type. De site evolueerde naar een vormingscentrum voor zusters en bezinningscentrum voor jongeren. Het hoofdgebouw met U-vormige opstelling is opgebouwd uit 2 bouwlagen met een bewoonbaar dakverdiep onder zadeldak.
- Er zijn tevens een paar vrijstaande bijgebouwen (garage en toiletten) gebouwd zonder historische of architecturale waarde. In een recent verleden werd tevens keuken (één bouwlaag onder plat dak) tegen het hoofdgebouw aangebouwd.
- De woningen langsheen de Torhoutse Steenweg zijn quasi volledig visueel afgeschermd van de Torhoutse Steenweg door groen. Eén van deze vrijstaande woning dateert van tijdens het interbellum en werd omwille van een waardevolle architectuur in historiserende stijl opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.
- De verharding op de Vogelzang-campus bleef beperkt tot de parkeerruimte ten zuiden van het hoofdgebouw en het basketbalveld ten oosten. Op vandaag is het voormalige klooster in gebruik als woonzorgcentrum.
- De Berkjes gelegen aan de zuidzijde van het plangebied is een centrum voor opvang van jeugd en adolescenten. Het centrum, toegankelijk via één enkele in en uitgang, heeft momenteel een max. capaciteit van 44 kinderen. De volumes liggen verspreid in de groene omgeving en bestaan voornamelijk uit één à twee bouwlagen.

### 3 Feitelijk bestaande toestand

Op de kaart bestaande toestand zijn de foto-opnames aangeduid.



foto 1



foto 2



foto 3



foto 4



foto 5



foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



foto 16



foto 17



foto 18



## 4 Eigendomsstructuur



Figuur 4 - Eigendomstructuur

## 5 Beleidskader

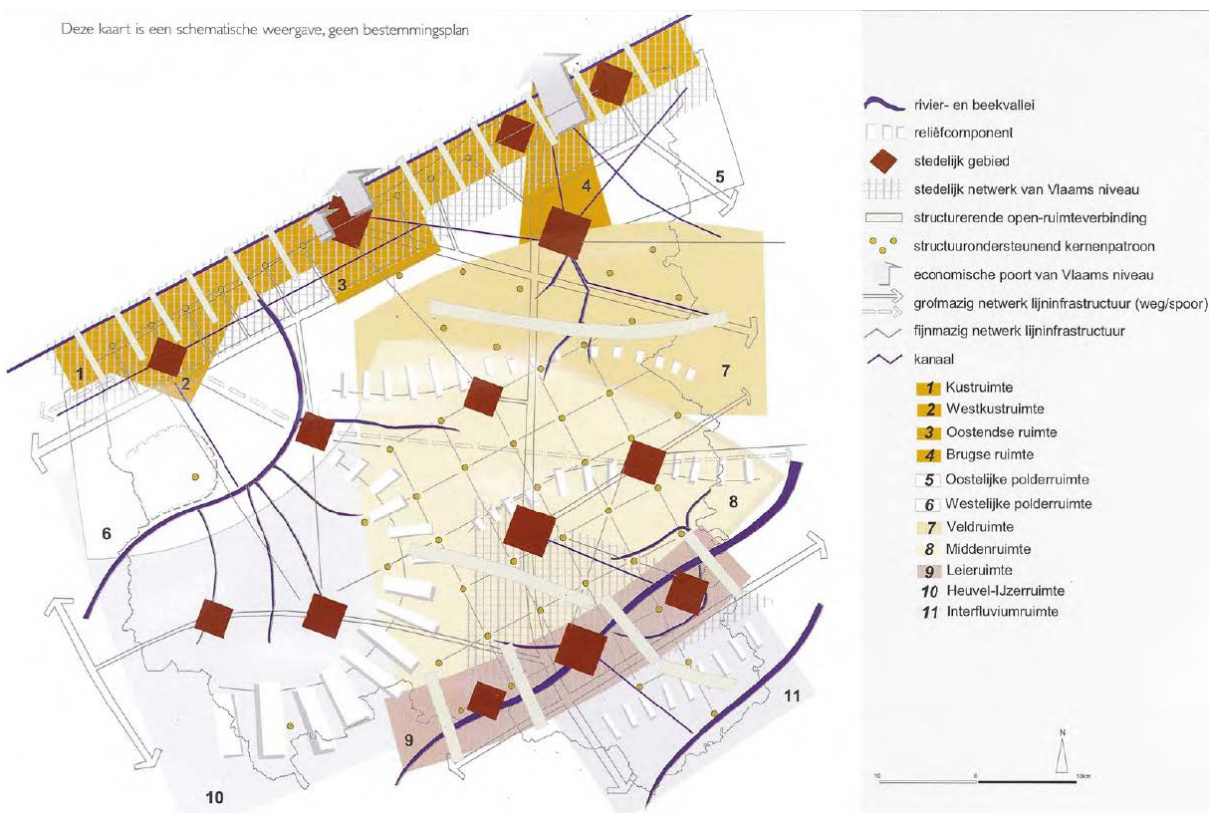
### 5.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen vormt de basis voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen en tekent de lijnen uit voor de ruimtelijke structuurplannen op provinciaal en lokaal niveau. Het RSV wil voor Vlaanderen een duidelijk onderscheid maken tussen stedelijk gebied en buitengebied. Beide soort gebieden behoeven immers een aangepast beleid. Het buitengebiedbeleid is gericht op behoud, herstel en een duurzame ontwikkeling van de woonfuncties binnen de kernen van het betreffende buitengebied. De stedelijke gebieden vragen een beleid dat zich net meer richt op verdichting, groei, concentratie en een versterking van de stedelijkheid. Voor de site van het Vogelzang geldt een stedelijk beleid (zie 4.2).

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden zijn relevant voor dit RUP.

- Differentiëren en verbeteren woningvoorraad;
- versterken van de multifunctionaliteit;
- afstemmen van voorzieningen op belang van het stedelijk gebied: concentreren van de aan het wonen gerelateerde gemeenschapsvoorzieningen (bvb. woonzorgcentrum) in de stedelijke gebieden;
- verzorgen van de collectieve en openbare ruimten;
- behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden;
- en stimuleren van een stedelijk mobiliteits- en locatiebeleid;

### 5.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan



Figuur 5 -Provinciaal structuurplan West-Vlaanderen

Brugge is in het Provinciaal ruimtelijk structuurplan opgenomen als een afzonderlijke deelruimte, de 'Brugse ruimte'. De Brugse ruimte is een onderdeel van het stedelijk netwerk 'de Kust'. De rol wordt grotendeels bepaald op het Vlaamse niveau, o.a. door de bovenlokale verzorgende rol van het regionaalstedelijk gebied Brugge. De toekomstige woonontwikkeling van het RUP Witte Molenstraat kadert binnen het beleid voor het stedelijk gebied. Het zorgt immers voor een verdichting en versterking van de stedelijke activiteiten. In het PRS-WV zijn geen specifieke slecties opgenomen met betrekking tot de site. Volgende algemene bepalingen zijn van toepassing:

- Het streefdoel is om zoveel mogelijk bestaande vergunde woningen te behouden en op te waarderen. Inbreiding (invulbebouwing) en het vervangen van woningen binnen stedelijke gebieden, de kernen en overige woonconcentraties moeten worden gezien in het perspectief van een kwalitatieve woonomgeving.
- Door hun verspreide ligging hebben stedelijke gebieden een belangrijke verzorgende functie voor het ommeland. Een minimum aantal voorzieningen (o.a. wonen, en dienstverlening) moet aanwezig zijn en dit in relatie met het schaalniveau (de ruimtelijke draagkracht), de identiteit en de grootte van het verzorgingsgebied.
- Versterking van de groene vingers in het stedelijk gebied (Tillegembos, kanaal Brugge-Sluis, Kanaal Brugge-Oostende en Kanaal Brugge-Gent).

### 5.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het in 2006 goedgekeurde GRS Brugge biedt een ruimtelijk integratiekader, waarbinnen reeds heel wat uitdagingen voor het woonbeleid worden aangekaart. Eén van de belangrijkste streefdoelen bestaat erin om Brugge verder uit te bouwen tot een aantrekkelijke woongemeente, uitgaande van een kwalitatieve woonomgeving en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Het GRS wil de woonfuncties zoveel mogelijk concentreren, met aandacht voor verdichting en een versterking van de onderlinge samenhang. In een gewestelijk RUP werd de nieuwe afbakeningslijn voor het regionaalstedelijk gebied vastgelegd dat Brugge opdeelt in stedelijk gebied en buitengebied. Aangezien Brugge zowel behoort tot stedelijk als niet-stedelijk gebied, is het belangrijk om bij het aanbod en de woonbehoefte (voor senioren) rekening te houden met dit onderscheid.

#### 5.3.1 Gewenste nederzettingsstructuur

De nederzettingsstructuur van Brugge bestaat uit een verscheidenheid aan stedelijke en niet-stedelijke woonomgevingen. Deze ruimtelijke diversiteit vraagt een gebiedsgerichte aanpak.

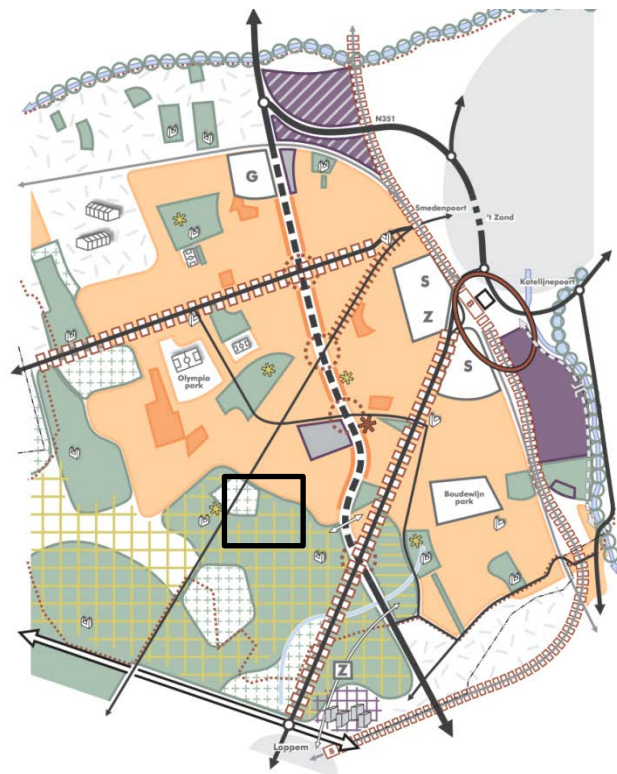
De verschillende beleidscategorieën zijn gebaseerd op het reeds bestaande nederzettingspatroon van Brugge, en maken een onderscheid tussen het stedelijk weefsel en de bebouwde ruimte in het buitengebied.

Om Brugge verder uit te bouwen als een kwalitatieve woonomgeving schuift het GRS onderstaande belangrijke aandachtspunten naar voor. Het onderhavige RUP integreert deze drie aandachtspunten:

1. De stad wil de **stadsvlucht** omkeren door het voeren van een **aanbodbeleid**. Sinds 1998 kent Brugge opnieuw een positief globaal migratiesaldo. Om de stadsvlucht van de jonge gezinnen te keren en de jongeren (20'ers) en senioren (60'ers) verder aan te trekken moeten er voor elke gezinstype voldoende woningen op de huisvestingsmarkt worden aangeboden, meer dan dat het nu het geval is. Het aanbodbeleid moet zowel rekening houden met de verdichtingsmogelijkheden als met de creatie van nieuwbouwmogelijkheden. In de naoorlogse stedelijke wijken van Sint-Andries en Sint-Michiels wordt gezocht naar verdichting en samenhang. Het begeleiden en structuren van het invullen van de taakstelling voor wonen is hier de eerste opdracht. Er moet gestreefd worden naar het afwerken van reeds gestarte projecten. Belangrijk hierbij is de aandacht voor de omgeving: de waardevolle open ruimten dienen open gehouden te worden. Anderzijds moet er in de omgeving van de steenwegen een

bepaalde mate van verdichting nagestreefd worden. In deze kernen dienen inbreidingsmogelijkheden te worden onderzocht en kan er ook plaats gereserveerd worden voor bejaardenwoningen (o.a. serviceflats) aansluitend aan voorzieningen.

2. Voorzieningen en dienstenfuncties maken deel uit van de nederzettingsstructuur, en horen thuis in of nabij de woongebieden. Wat de verdere uitbouw van socio-medische diensten en aangepaste huisvesting betreft, wordt er gestreefd naar de integratie in de onmiddellijke woon- en leefomgeving zodat mensen zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. De kernen van de gespecialiseerde verzorgingsinstellingen worden verder ter plaatse uitgebouwd, indien de ruimtelijke behoefte hiervoor kan aangetoond worden door de beheerders.
3. Meer aandacht voor de ruime **groene omgeving**. De stad wil haar stedelijkheid versterken en tegelijkertijd de groene gordel, de recreatiegebieden en de groene enclaves vrijwaren. De kwaliteit van de woonomgeving is immers van doorslaggevend belang voor het aantrekken van nieuwe (jonge) bewoners.
4. De stad gaat uit van het principe van **verweving van woningtypes en functies (wonen en werken)** om leefbare buurten te creëren. Verschillende woontypologieën trekken verschillende doelgroepen aan en dit zorgt voor een grotere sociale mix.
5. In het regionaalstedelijk gebied Brugge wordt gestreefd naar optimale woondichtheden. Het GRS voorziet een streefcijfer van minimum 25 woningen per hectare voor de woonzones die aansluiten op de steenwegen die geselecteerd zijn als openbaar vervoerscorridor in het regionaal stedelijk gebied. Een verdichting langs deze assen wil echter niet zeggen dat een evolutie naar hoogbouw langs deze assen wenselijk is, maar dat in de omgeving van de assen kan gezocht worden naar verdichtingsmogelijkheden onder de vorm van meergezinswoningbouw. Minimum 20 woningen per hectare voor de randstedelijke gebieden van Sint-Kruis, Assebroek, Sint-Michiels, Sint-Andries en Koolkerke.



**Figuur 6 - Gewenste ruimtelijke structuur (GRS)**

### 5.3.2 Gewenste nederzettingsstructuur

Er wordt voor wat betreft de woningvoorraad naargelang de bevolkingsgroep een verschillende samenstelling vereist waarbij belang wordt gehecht aan het gemengd voorkomen van verschillende woningtypes.

#### Wonen voor ouderen

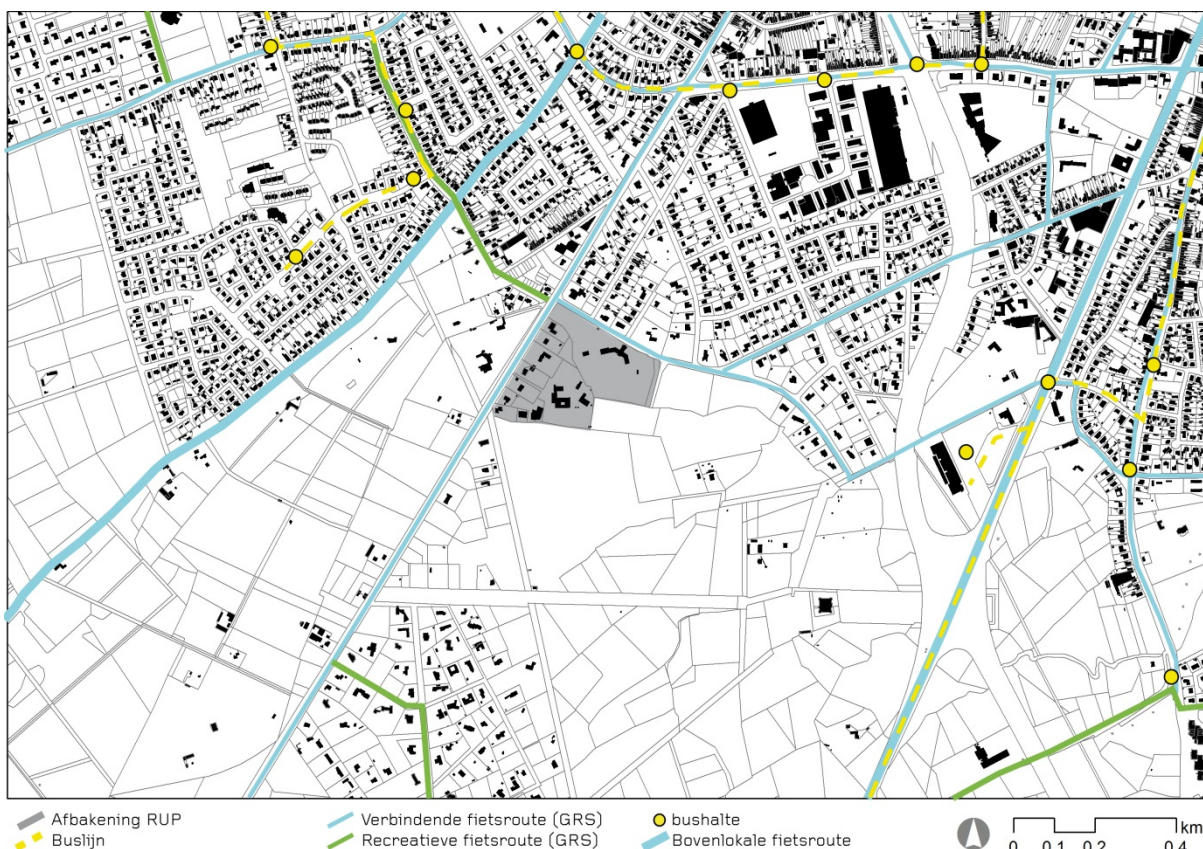
Uit de woonbehoefte studie is gebleken dat vooral de vraag naar aangepaste woningen voor bejaarden zal toenemen in Brugge. Rustige centrumlocaties met goede voorzieningen komen in aanmerking voor de realisatie van kleinere maar comfortabele woningen voor ouderen. De seniorenwoningen kunnen ondermeer worden gerealiseerd in de vorm van appartementen. Indien het daarbij mogelijk is de woningen boven de winkels te realiseren wordt de afstand tussen de

woningen en de voorzieningen zo kort mogelijk gehouden. Een andere mogelijkheid is het realiseren van seniorenwoningen in de vorm van hofjes met een gezamenlijke binnentuin. Deze zelfstandige woningen zouden kunnen aanleunen bij bestaande paramedische voorzieningen, zodat indien nodig extra zorg bij de hand is.

### 5.3.3 Gewenste vervoersstructuur

De Torhoutse Steenweg werd geselecteerd als Secundaire weg II. Secundaire wegen worden door de provincie in haar structuurplan vastgelegd. Het mobiliteitsbeleid wil een verdere stijging van het fietsgebruik bewerkstelligen. Als bovenlokale routes zijn overwegend gewest- en provinciewegen geselecteerd als hoofdverbindingen voor het fietsverkeer tussen de verschillende (deel)gemeenten en het centrum van Brugge, waar de belangrijkste tewerkstelling en scholen gelokaliseerd zijn. Ook voor de kortere verplaatsingen met de fiets zijn deze wegen, die ook een belangrijke functie hebben voor het auto- en vrachtverkeer, onmisbaar.

De Torhoutse steenweg en Witte Molenstraat werden respectievelijk geselecteerd als bovenlokale en verbindende fietsroute.



**Figuur 7 - Fiets- en openbaarvervoersnetwerk**

#### 5.3.4 Gewenste natuurlijke structuur – groene buiten gordel

De stedelijke agglomeratie van Brugge wordt omgeven door een gordel van groene gebieden, die tevens een afscherming vormen met de stedelijke kernen Varsenare, Loppem, Oostkamp en Sijsele. Deze groene gordel betreft geen massieve groenstructuur, maar is opgebouwd uit een afwisseling van groengebieden enerzijds en agrarische gebieden waar landbouw garant staat voor het beschermen van de open ruimte anderzijds. De groene gordel bestaat enerzijds uit het grote meersengebied van Assebroek en de stadsrandbossen Beisbroek-Tudor-Tillegem en Ryckeveld-Maleveld en anderzijds soms smalle corridors tussen deze grote groengebieden. Sommige hiervan liggen gedeeltelijk op het grondgebied van buurgemeenten.

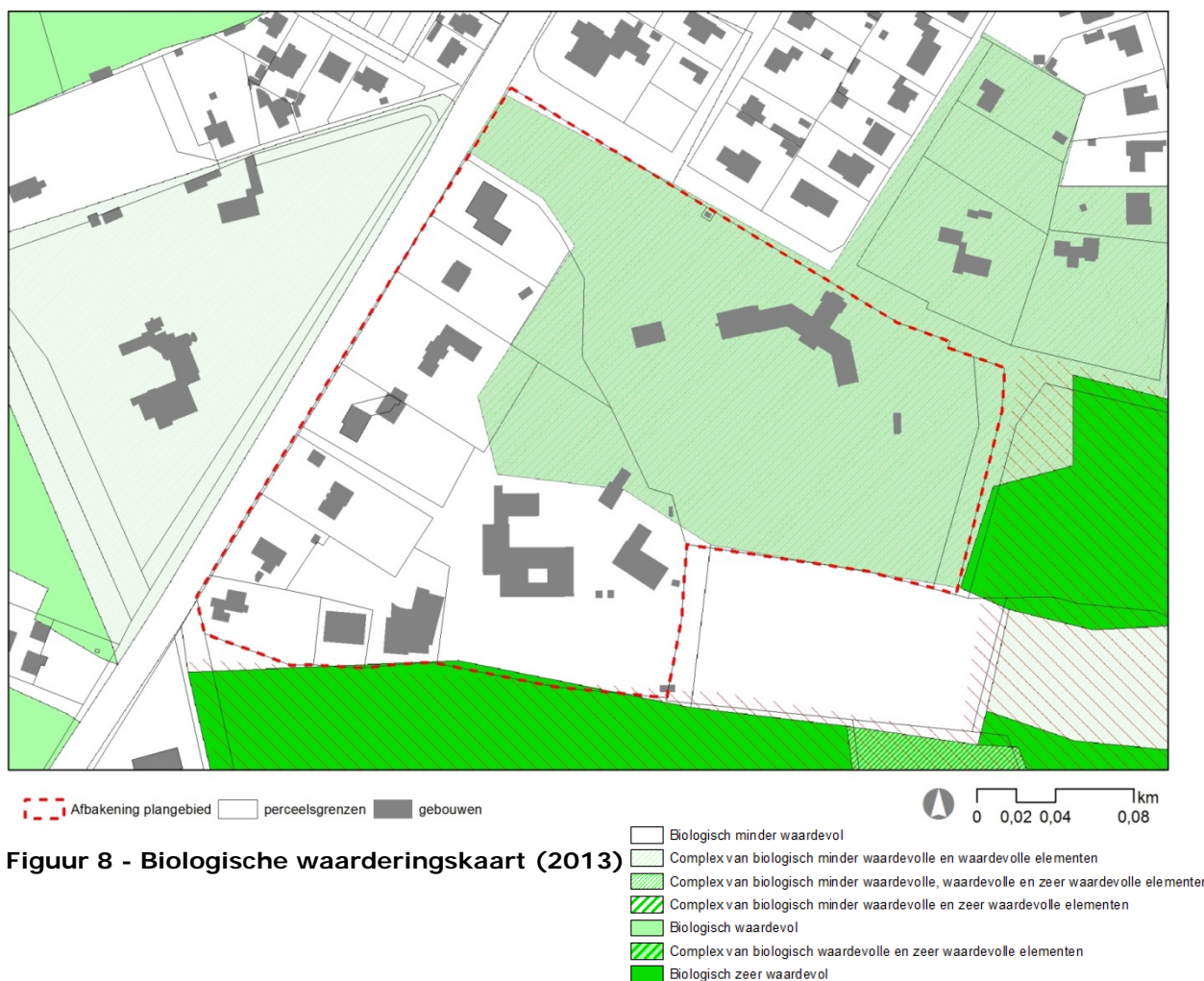
Deze gebieden worden maximaal gevrijwaard van bijkomende bebouwing en zorgen voor een zachte recreatieve verbinding tussen de grote groengebieden. Een belangrijk aspect van de groene buitengordel is dan ook de toegankelijkheid ervan.

#### 5.3.5 Gewenste landschappelijke structuur – stadsrand

Buiten de binnenstad vormen parken, kasteeldomeinen en recreatiegebieden zachte elementen in contrast met het versteende landschap. Het brengt kleur, rust en seizoensgevoel in de stad. Aanvullend aan de parken is de aanplanting van straatbomen de regel bij heraanleg van straten en pleinen. Op die manier kunnen ook linkers gelegd worden tussen de verschillende, meestal geïsoleerde groenelementen in de stadsrand.

De grens tussen het stedelijk gebied en het buitengebied bv. tussen wonen en landbouw of waar een lijninfrastructuur de grens vormt, kan gekozen worden voor een harde overgang.

### 5.4 Biologische Waarderingskaart

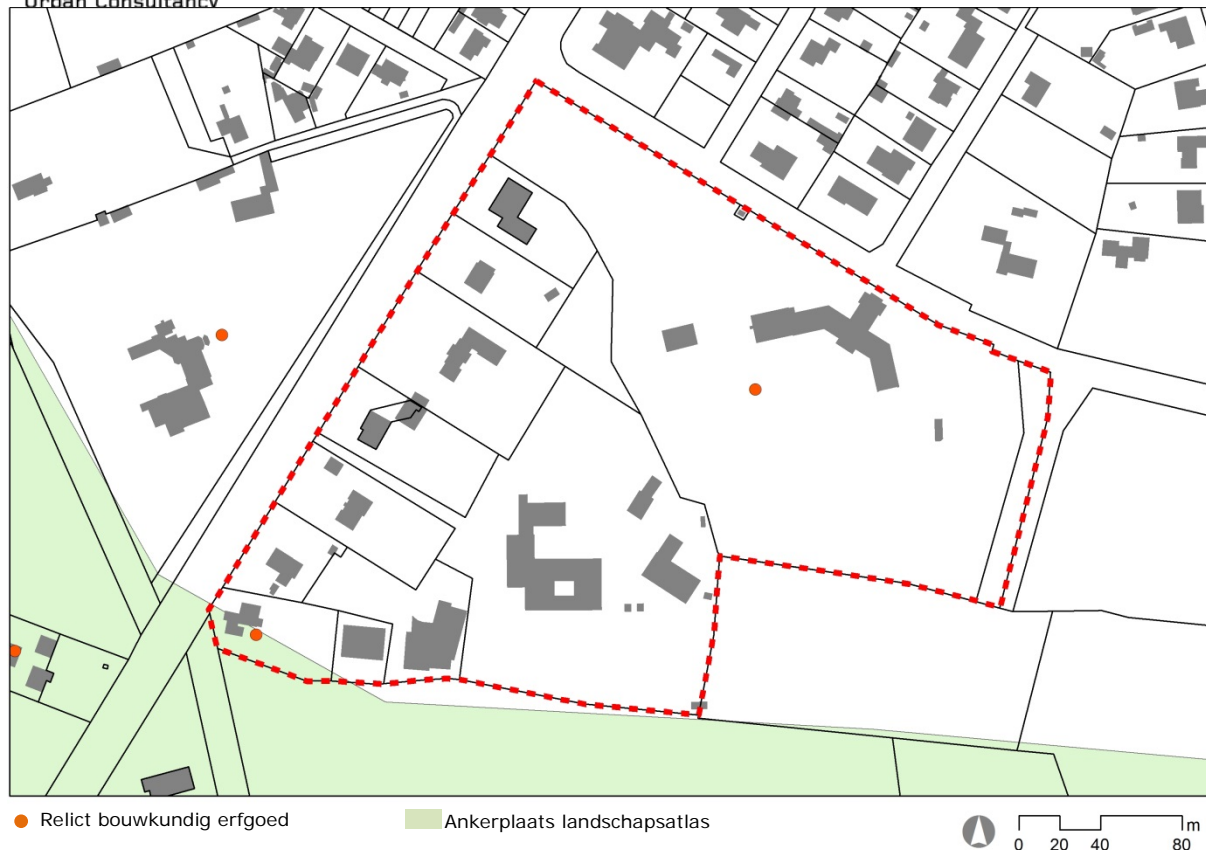


Figuur 8 - Biologische waarderingskaart (2013)

## 5.5 Landschapsatlas / ankerplaatsen

Het plangebied paalt in het zuiden aan de ankerplaats (landschapsatlas) 'Kasteeldomeinen van Beisbroek, Tudor, Tillegem en de Abdij van Zevenkerke (A30017).

Urban Consultancy



**Figuur 9 - Landschapsatlas/relicten bouwkundig erfgoed**

## 5.6 Inventaris bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied bevinden zich twee relicten die zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

### 1. Klooster van de zusters van de Heilige Jozef (ID: 77897)

Klooster van de zusters van de heilige-Jozef. Door de zusters vanuit de Zilverstraat (cf. Brugge 18na) te Brugge aangekocht in 1951 als recreatiecentrum voor de zusters en leerlingen. Nu een vormingshuis voor zusters en bezinningscentrum voor jongeren. Witbeschilderd bakstenen kloostergebouw opgetrokken in 1956 naar een ontwerp van de Brugse architect Luc Viérin, aan straatzijde uitgebouwd met een kapel van het basilicale type, voorzien van een dakruiter.



### 2. Woonhuis in historiserende stijl (ID: 77870)

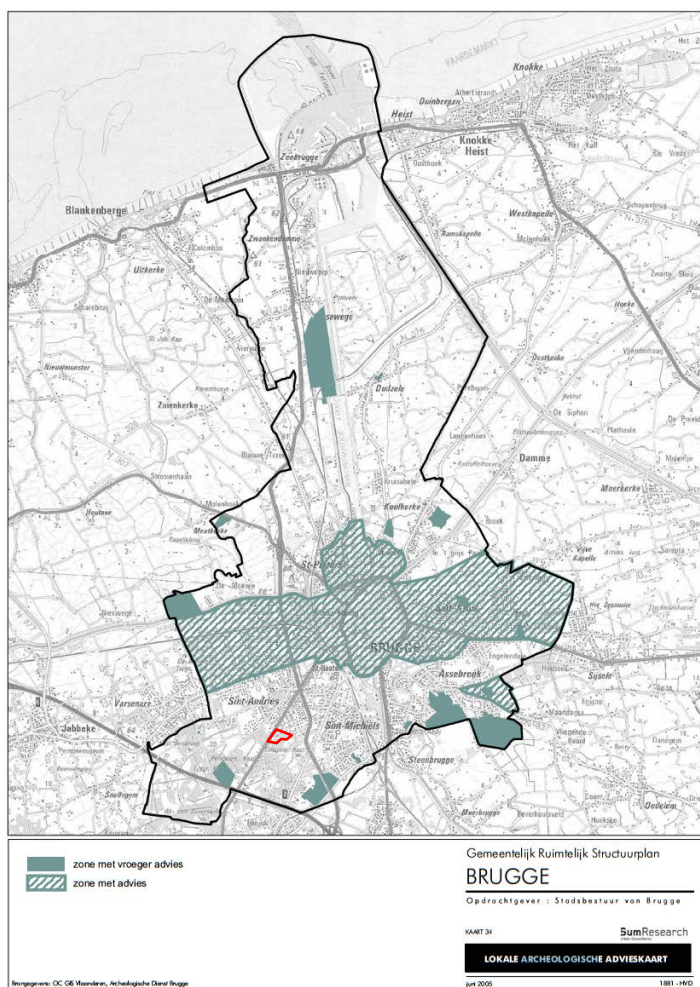
Historiserende woning op de hoek van de Torhoutse Steenweg en een dreef van het Tillegembos. Gedateerd door inscriptie "ANNO 1900" doch in het kadaster pas



vermeld in 1926. Baksteenconstructie op L-vormige plattegrond onder pannen zadeldak met kleine dakruiter. Vooruitspringende linkertravee met puntgevel, die boven de verhoogde kelderverdieping is afgewerkt als historiserende benadering van een houten gevel id est met planken beschot, overkragend ter hoogte van het topstuk en windveren. Ingang onder leien afdakje. Mariabeeldje op de rechterhoek.

In het onderhavige RUP wordt de opname van de bebouwing in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed als een van de uitgangspunten gehanteerd voor het behoud - met randvoorwaarden - van de bestaande gebouwen.

## 5.7 Lokale archeologische advieskaart



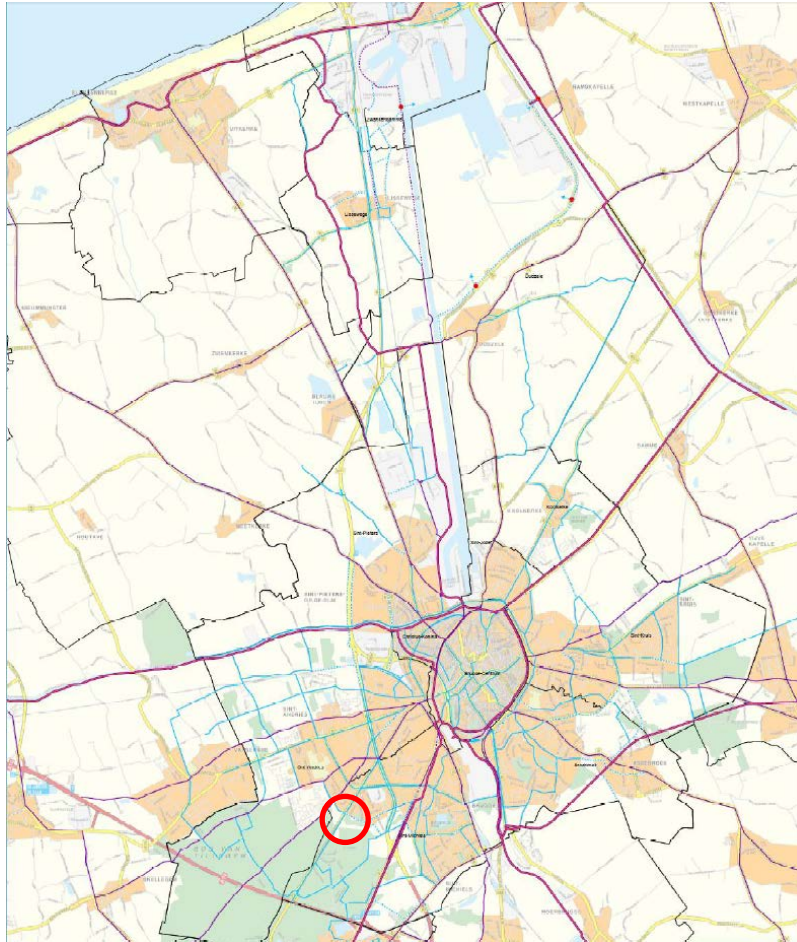
Figuur 10 - Archeologische advieskaart

## 5.8 Mobiliteitsplan

### 5.8.1 Fietsroutenetwerk

Op stedelijk niveau wordt systematisch een comfortabel fietsroutenetwerk uitgebouwd. De bovenlokale structuur zijn de routes van het provinciale Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk. Op het Brugse niveau wordt hier een uitgebreid netwerk van fietspaden toegevoegd. Doelstelling is om door de realisatie van dit netwerk de mensen aan te moedigen om voor hun korte verplaatsingen naar school, naar het werk of naar de winkel de fiets te gebruiken.



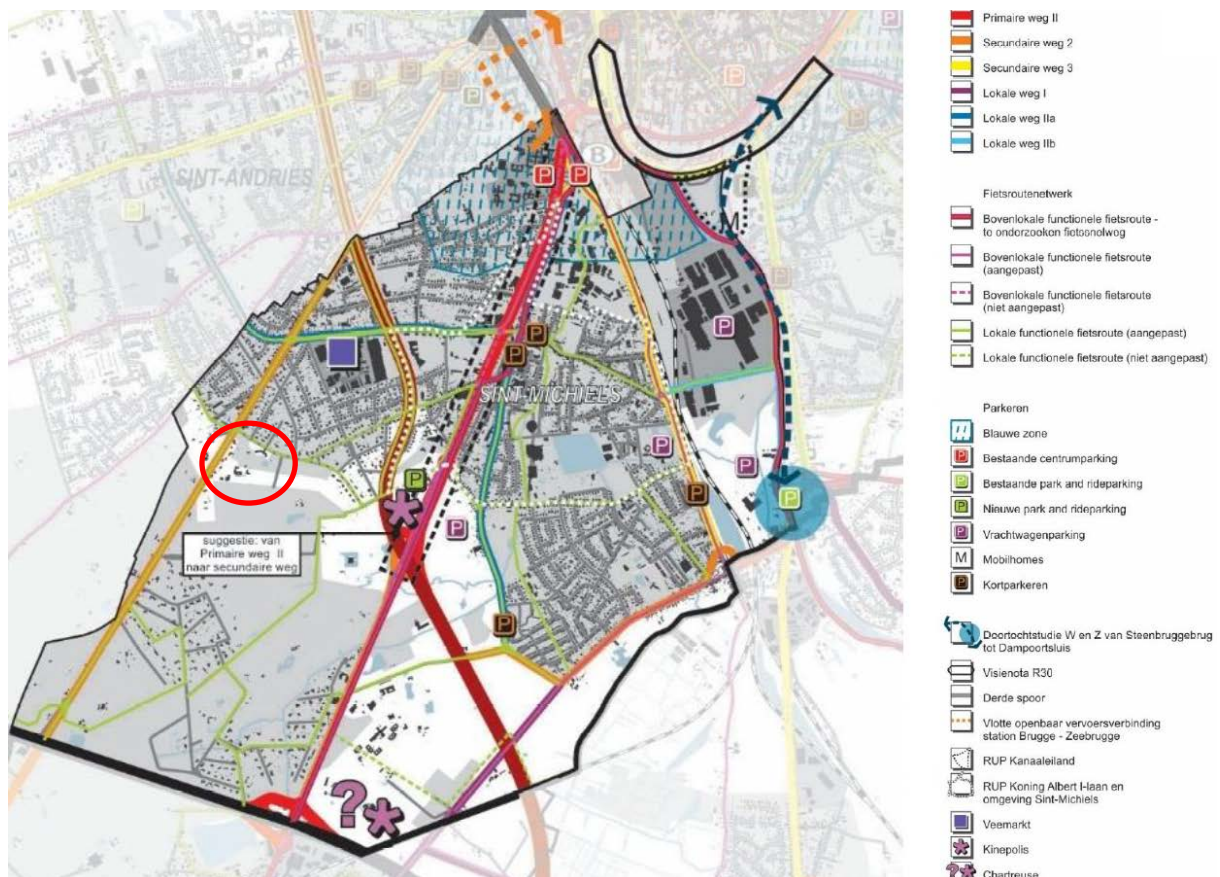


**Figuur 11 - Fietsroute netwerken (mobiliteitsplan, 2016)**

Zowel de Torhoutse Steenweg als de Wittemolenstraat zijn geselecteerd als bovenlokale fietsroutes. Bij nieuwe ontwikkelingen zal steeds aandacht geschonken worden aan de ontsluiting en de doorgankelijkheid voor voetgangers, om meer en meer te komen naar een fijnmazig netwerk van voetgangerswegen, gekoppeld aan de buurtvoorzieningen.

#### 5.8.2 Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer wordt verder verbeterd als volwaardig en comfortabel vervoermiddel. Dit wordt bewerkstelligd door doorstromingsmaatregelen voor bussen in combinatie met een uitbreiding van het busaanbod. Men concentreert zich hierbij vooral op het stadsnetwerk. Voorts zijn maatregelen uitgewerkt omtrent het stadsnet en het voorstadsnet, P+R-systeem, OV-corridors, Lightrail Brugge-Zeebrugge, spoorverbindingen en halte-accommodaties. Voor het seminariekwartier, waar de site is gelegen, zijn geen specifieke maatregelen vooropgesteld.



**Figuur 12 - Openbaar vervoersnetwerk (mobiliteitsplan)**

## 5.9 Woonbeleidsplan (GR 28 april 2009)

De Vlaamse Wooncode legt een expliciete rol bij de steden en gemeenten om een gemeentelijk woonbeleid uit te werken met oog voor hun autonomie en eigenheid. De uitwerking van een woonbeleidsplan is daarbij de aangewezen manier. Het Brugse woonbeleidsplan werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 april 2009.

Het bevat een uitgebreide visie op het wonen in Brugge. In het eerste deel wordt een analyse gemaakt van de huidige woonsituatie, de betrokken actoren en de financiële tegemoetkomingen en wordt de link gemaakt met de aanverwante beleidsdomeinen. Het tweede deel focust op de visie op wonen in Brugge en zet deze visie om in 6 doelstellingen en meerdere actiepunten.

### 5.9.1 Nood aan seniorenwoningen

#### **Heel wat senioren keren terug naar stad.**

Niet alleen de veroudering van de Brugse bevolking zal zich de komende jaren doorzetten. Meer en meer senioren die vroeger aan de rand van de stad zijn gaan wonen, komen voor hun oude dag terug naar Brugge. Dit betekent dat ook voor deze doelgroep de nodige huisvesting moet worden gerealiseerd.

Daarnaast heb je ook een groep senioren die blijft wonen in de stad, vaak in relatief grote behuizingen en onaangepaste omstandigheden. Een aanbod creëren dat aan de verwachtingen en noden van deze mensen tegemoet komt zal dus tot gevolg hebben dat er heel wat huizen vrijkomen voor gezinnen met kinderen. De komende legislatuur zal de stad partners aansturen om een antwoord te bieden op deze trend. Er zijn nieuwe woonvormen voor senioren nodig en extra stimulansen om de (te) grote woning te verlaten. Want het kan niet de bedoeling zijn dat deze senioren jarenlang onaangepast blijven wonen totdat ze niet anders meer kunnen dan verhuizen naar een rustoord of een verzorgingstehuis.

### **Brugge heeft tekort aan serviceflats**

Met haar stijgend aantal senioren en hoogbejaarden is het duidelijk dat Brugge een substantieel - en op termijn zelfs structureel - tekort heeft aan serviceflats. Sommige kloostergemeenschappen zouden kunnen omgevormd worden tot een rusthuis (Vlamingdam 34) en de Hogeschool West-Vlaanderen zou dan jonge gezinnen kunnen huisvesten zodat men toch een dynamisch geheel krijgt.

Het kan ook niet de bedoeling zijn dat alle kloostergemeenschappen omgevormd worden tot rusthuizen. Huisvesting voor gezinnen met kinderen dient tevens aan bod te komen daar de kloostergemeenschappen meestal beschikken over grote mooie tuinen.

## **5.10 Masterplan Woonzorgzones**

De site Vogelzang behoort tot de woonzorgzone 'Sint-Andries':

- Woonzorgzone met als centrale zorgantennes twee woonzorgcentra: Hallenhuis en Regina Coeli en een lokaal dienstencentrum;
- Sint-Andries heeft een iets jonger bevolkingsprofiel dan het gemiddelde voor Brugge: 27% 60-plussers en 6% 80-plussers;

Theoretisch moeten aanwezig zijn:

- 114 plaatsen in een woonzorgcentrum;
- 66 assistentiewoningen;
- 86 extramurale woonvormen;

In praktijk zijn er 187 plaatsen in het woonzorgcentra Hallenhuis en Regina Coeli. Ook wat betreft assistentiewoningen is de programmatie ingevuld. We zijn dus enkel op zoek naar nieuwe extramurale woonvormen.

We zoeken in deze woonzorgzone dus een nieuwe locatie voor:

- 50 à 70 nieuwe extramurale woonvormen in clusters van minimum 15;

De site Vogelzang 2 wordt weerhouden:

- [parkgebied];
- Opgenomen in BPA Witte Molen waar de zones volgende bestemming kregen (PO): parkgebied met bestaand klooster, onderwijs- en observatiecentrum, rust- en verzorgingstehuis, inclusief woongelegenheden in functie van die openbare bestemming;
- Vogelzang 1 omvat een zone met o.a. observatie- en behandelingscentrum De Berkjes;
- Vogelzang 2 omvat het voormalige vormingscentrum voor de zusters en bezinningscentrum voor jongeren. Is thans in gebruik als klooster voor oudere zusters;



SumResearch  
Urban Consultancy

Figuur 13 - Masterplan woonzorgzones

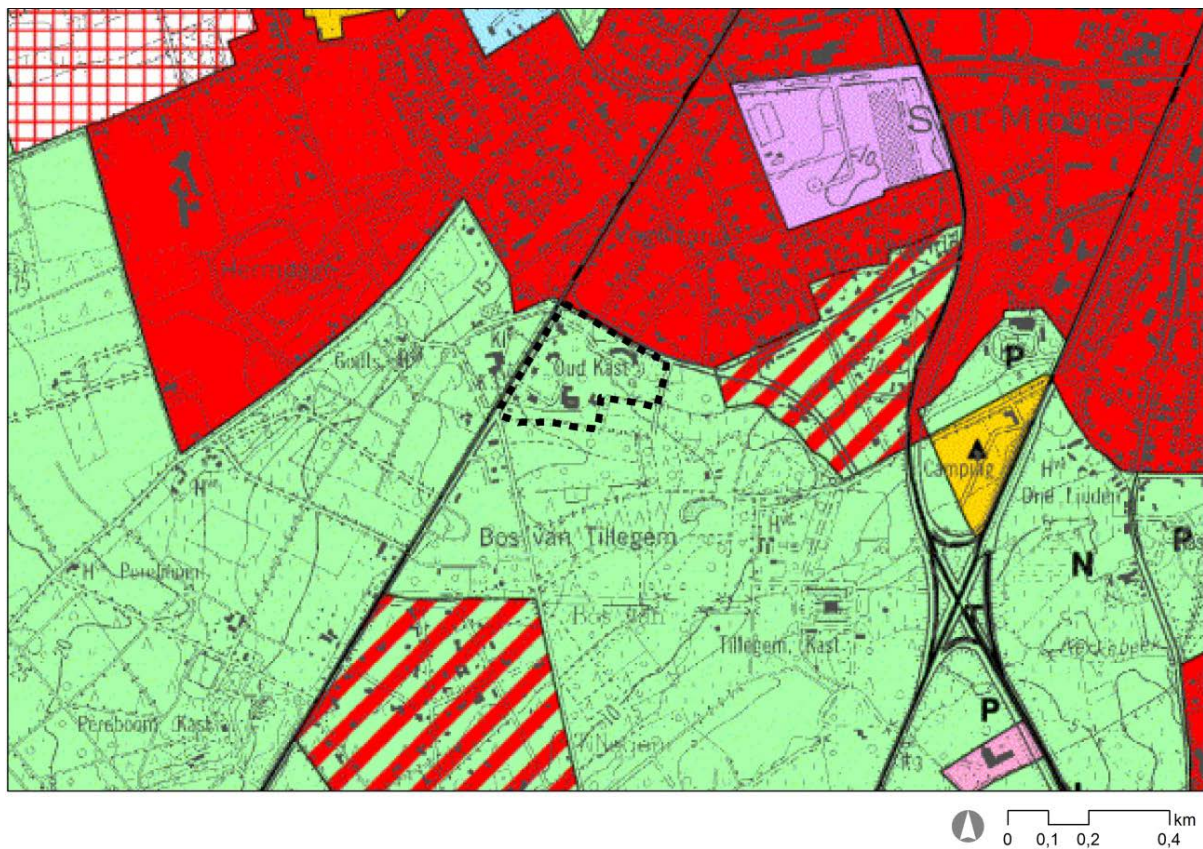
## 6 Juridisch kader

### 6.1 Overzicht

<b>Type</b>	
<b>Plannen van aanleg</b>	
Gewestplan	Brugge – Oostkust (KB d.d. 07.04.1977): - Parkgebied
Herbevestigde agrarische gebieden	geen
APA	geen
BPA	BPA Witte Molenstraat (goedgekeurd 8/04/1996)
<b>Ruimtelijke uitvoeringsplannen</b>	
Gewestelijk RUP	Het plangebied van het RUP ligt binnen de afbakeningslijn van het regionaal stedelijk gebied Brugge (d.d. 4 februari 2011). Er zijn geen deelplannen van dit gewestelijk RUP of andere RUP's binnen het plangebied van dit RUP van kracht.
Provinciaal RUP	geen
Gemeentelijk RUP	geen
<b>Verkavelingsvergunningen (geldig)</b>	geen
<b>Vergunningstoestand WZC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Herinrichten van een kloostergebouw (dd. 12/04/2012).</li> <li>- herinrichten van een bestaand lokaal tot refter en keuken en herbestemmen van een boshuis tot garage (dd. 14/04/2003).</li> <li>- herinrichten van een kloostergebouw (dd. 23/11/1998).</li> </ul>
<b>Verordeningen</b>	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen (goedgekeurd 25/01/2011)
<b>Beschermde monumenten</b>	geen
<b>Beschermde stads- of dorpsgezichten</b>	geen
<b>Beschermde landschappen</b>	geen
<b>Beschermde archeologische zone</b>	geen
<b>Vogelrichtlijngebied</b>	geen
<b>Habitatrichtlijngebied</b>	geen
<b>Weidevogels</b>	geen
<b>VEN</b>	geen
<b>Natuurreservaten</b>	geen
<b>Beschermingszone grondwaterwinning</b>	geen
<b>Overstromingsgebieden Vlaanderen: risicozone overstromingen</b>	geen
<b>Gewestwegen</b>	N32 (Torhoutse Steenweg) rooilijnenplan K.B. 29/07/1964
<b>Provinciewegen</b>	geen
<b>Buurtwegen</b>	geen
<b>Waterlopen</b>	
Onbevaarbaar	geen
Bevaarbaar	geen

## 6.2 Gewestplan

De plaats van de aanvraag is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust bestemd als parkgebied.

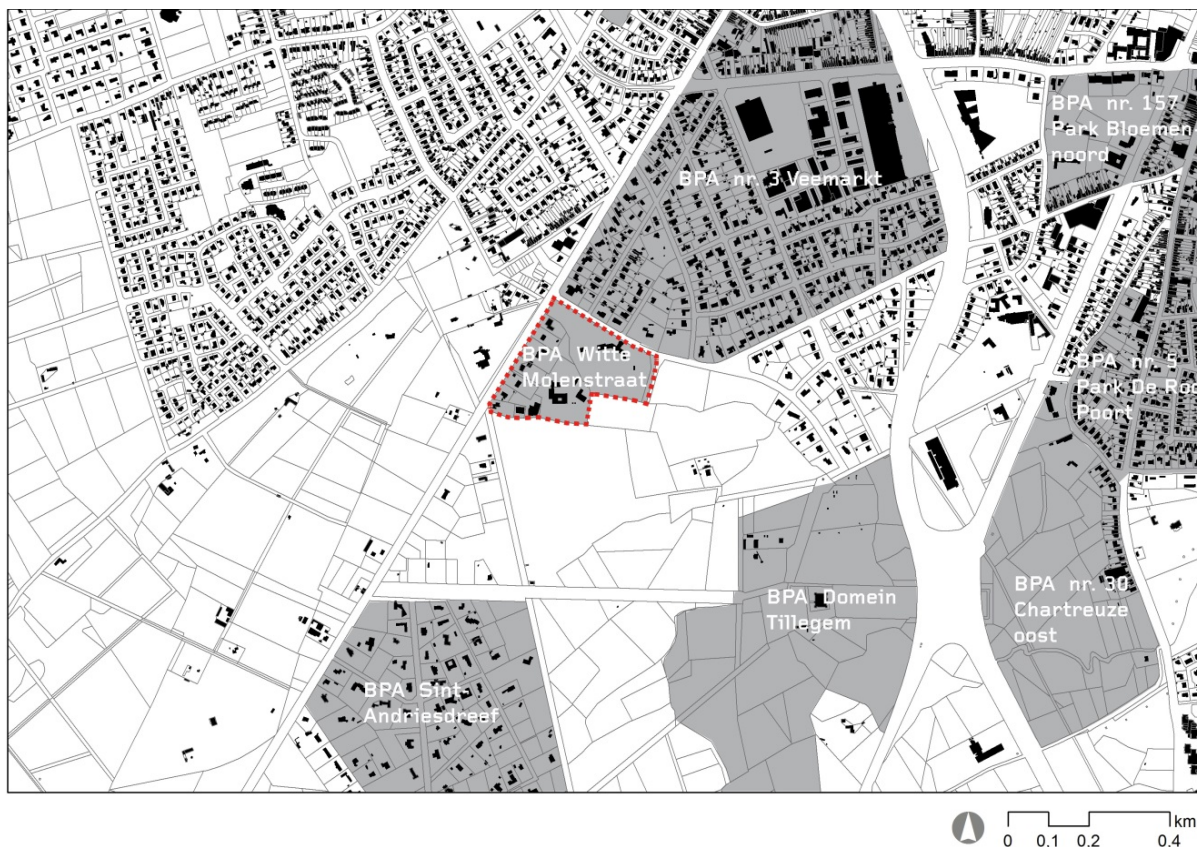


**Figuur 14 - Uittreksel gewestplan**

Volgens het KB van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen geldt in parkgebied:

*De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.*

### 6.3 Bijzonder Plan van Aanleg



**Figuur 15 - omliggende BPA**

De bepalingen van het gewestplan werden voor het volledige plangebied van voorliggend RUP verfijnd in het BPA nr.132 Witte Molenstraat (goedgekeurd 8/04/1996). In het noorden paalt het plangebied aan BPA nr.3 Veemarkt.



TABEL OPEN RUIMTEN											
KLEUR	ZONENUMMER	BESTEMMING	PLAATSING v.d. toegelaten gebouwen			VOLUME			VORMGEVING		
			HOOFDBESTEMMING	NEVENBESTEMMING	in meter t.o.v.		MAX % BEZETTING	MAX m <sup>2</sup> OPPERVL.	MAX aant. BOUWL.	DAK	BEMERKINGEN
					ZUKAVELGRENS	ACHTERKAVELGR.					
	25	V									
	26	PW1	5	5				2	PL 0 D 30/45	1,2,3,4,6,8	
	27	PO	5	5				2	PL 0 D 30/45	1,2,5,6,8	
	28	P					0	0		6,7,8	

**Figuur 16 - BPA Wittemolenstraat**

Het BPA bestemt het voormalige klooster en VZW de Berkjes als parkgebied met bestaand klooster, onderwijs- en observatiecentrum, rust en verzorgingstehuis (PO), inclusief woongelegenheden in functie van de openbare bestemming. Nieuwe bebouwing kan enkel toegelaten worden mits de totale bebouwde oppervlakte en het totale bouwvolume met niet meer dan 20% wordt vermeerderd, mits de bouwhoogte maximum 2 bouwlagen bedraagt en mits de inplanting in de niet beboste zone gebeurt.

In de centrale parkzone (P) moet het groenbestand maximaal behouden blijven en is er geen bebouwing mogelijk.

De woningen langsheen de Torhoutse Steenweg werden bestemd als parkgebied met bestaande ééengezinswoningen (PW1) waarin tevens de mogelijkheid wordt geboden voor het uitoefenen van een vrij beroep (uitsluiting van handel, horeca en/of ambachtelijke activiteiten). Het verbouwen en uitbreiden van de woningen mag maximaal leiden tot een totale bebouwde grondoppervlakte (incl. bijgebouwen) van 400m<sup>2</sup>.

#### 6.4 Verkavelingsvergunningen (geldig)



**Figuur 17 - Overzicht geldende verkavelingen (blauw = afgeschaft, rood = vigerende verkaveling)**



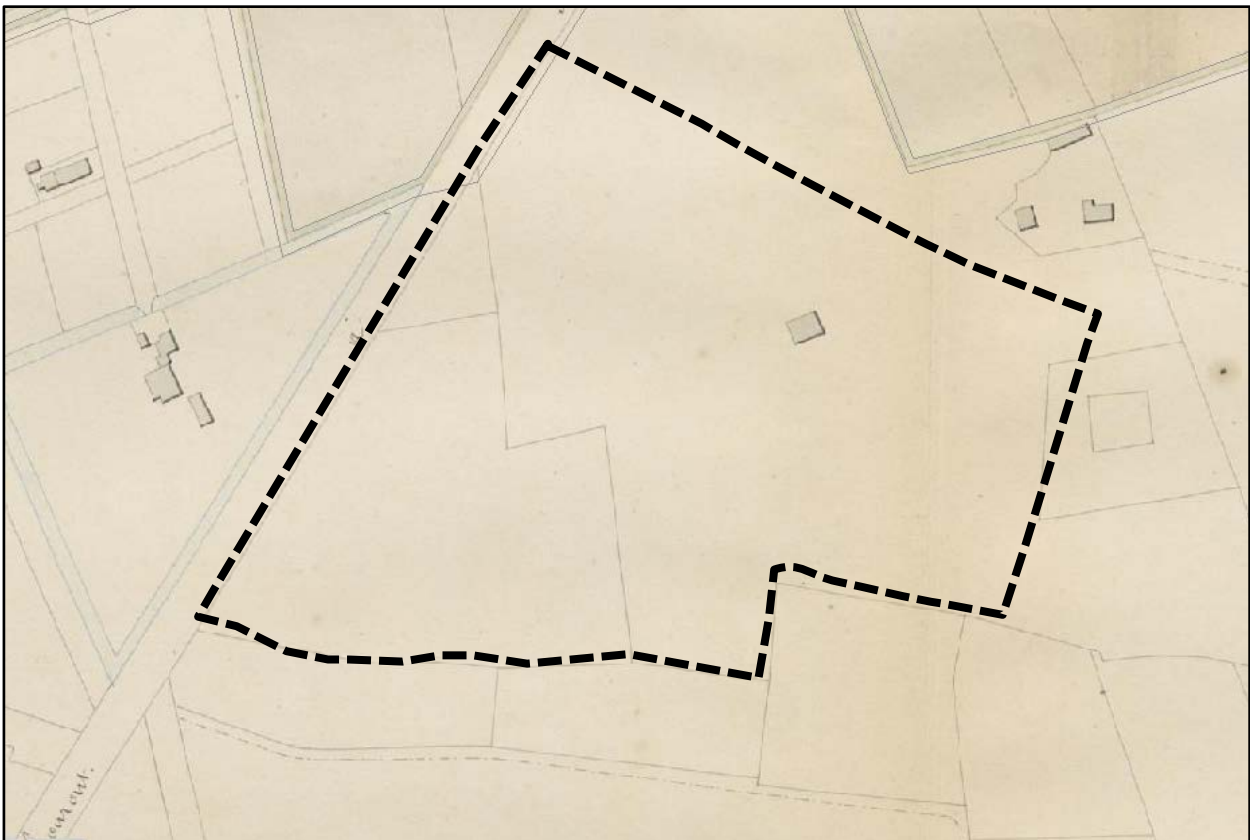
## 6.5 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen

De bepalingen van een verordening komen te vervallen indien deze strijdig zijn met de voorschriften van een geldend BPA, RUP of niet-vervallen verkaveling. De voorschriften van het RUP Wittemolenstraat zullen dus gelden, ongeacht de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Het kan uiteraard niet de bedoeling zijn om de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening onderuit te halen, daarom wordt in het RUP zoveel mogelijk vermeden om bepalingen op te nemen die al zijn geregeld in de verordening.

Het gaat o.a. om bepalingen op het vlak van:

- Minimumnormen en inrichtingsvoorschriften van parkeerplaatsen en fietsstallingen voor woon- en handelsgebouwen;
- Toegangen van en naar het openbaar domein en het inrichten van de voortuin;
- Minimumnormen voor afstand tussen vloer en plafond, verblijfsoppervlakte, licht- en luchttoetreding;
- De verplichting om te voorzien in een gescheiden privaat rioolstelsel.

## 6.6 Buurtwegentoets



Figuur 18 - uittreksel atlas der buurtwegen

Binnen het plangebied bevinden zich geen buurt- en/of voetwegen.

## 7 Decreet integraal waterbeleid – watertoets

Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan de watertoets moet gebeuren, nl. nagaan of het plan geen schadelijk effect heeft op het natuurlijk watersysteem. Deze analyse moet gedaan worden op het niveau van de aanwezige situatie, m.a.w. zijn er nu reeds problemen. Ten tweede moet dit ook gedaan worden op niveau van de implementatie van het project, als ware het reeds uitgevoerd.

### 7.1 Bestaande situatie



Het plangebied watert af in noordelijke richting via het deelbekken van de Oudlandpolder Blankenberge. Een klein deel van het oostelijk gedeelte van het plangebied wordt als mogelijk overstromingsgevoelig bestempeld. Het betreft een bebouwde zone (vrijstaande bewoning). Het gebied wordt bijna integraal als infiltratiegevoelig bestempeld en is matig (type 2) tot zeer gevoelig (type 1) voor grondwaterstroming.

## **7.2 Effect van het RUP**

Het RUP voorziet in een beperkte uitbreiding van de aanwezige bebouwing. De eventuele toename van de bebouwde en/of verharde oppervlakte zal moeten worden gecompenseerd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake (besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013).

Elke aanvraag ingediend voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning moet beantwoorden aan deze vereisten.

Deze randvoorwaarden vanuit de watertoets worden in het RUP verordenend verankerd.

Bij de bebouwing worden de principes van gescheiden riolering van afvalwaters en regenwaters gehanteerd. In de woon- en parkzone wordt ruimte en mogelijkheid geboden tot inrichting van onverharde zones en een wadi als bufferend effect op eventueel wateroverschot.

Globaal gezien zal de ontwikkeling en de parkinrichting geen nadelige effecten hebben op de watertoets t.o.v. de bestaande toestand.

## **8 Milieueffectenrapportage – onderzoek tot MER / Veiligheidsrapportage**

Op 12 april 2016 concludeerde de dienst MER op basis van het dossier 'onderzoek tot MER' dat het plan aanzienlijke milieu/veiligheidsgevolgen geneert en dat de opmaak van een plan-MER/veiligheidsrapport niet nodig is.

## 9 Knelpunten en potenties

Samengevat kunnen voor het studiegebied van het RUP volgende zaken naar voor worden gebracht als knelpunten en potenties:

### Knelpunten

- uitbreidingswens van het woonzorgcentrum en de Berkjes in een zone die bestemd is als parkgebied
- Perifere ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel Brugge;
- Omgaan met biologisch waardevolle karakter van de (omliggende) percelen en cultuurhistorische waarde van het parkbos;
- Weinig voorzieningen in de buurt (buurtwinkels, horeca, kinderopvang, school);
- Moeilijke visuele en fysieke toegankelijkheid van de site, met slechts één in- en uitgang.
- Autogerichtheid woonzorgcampus, de verplaatsingen van en naar de campus verlopen voornamelijk met de auto, waardoor een groot aantal parkeerplaatsen nodig zijn ter ondersteuning.
- De bestaande uitweg in westelijke richting dient omwille van de nabijheid van het kruispunt Torhoutsesteenweg – Witte Molenstraat te worden geschrapt (zie schema p32). Deze weg wordt al geruime tijd niet meer gebruikt als onsluiting van de site vogelzang.

### Potenties

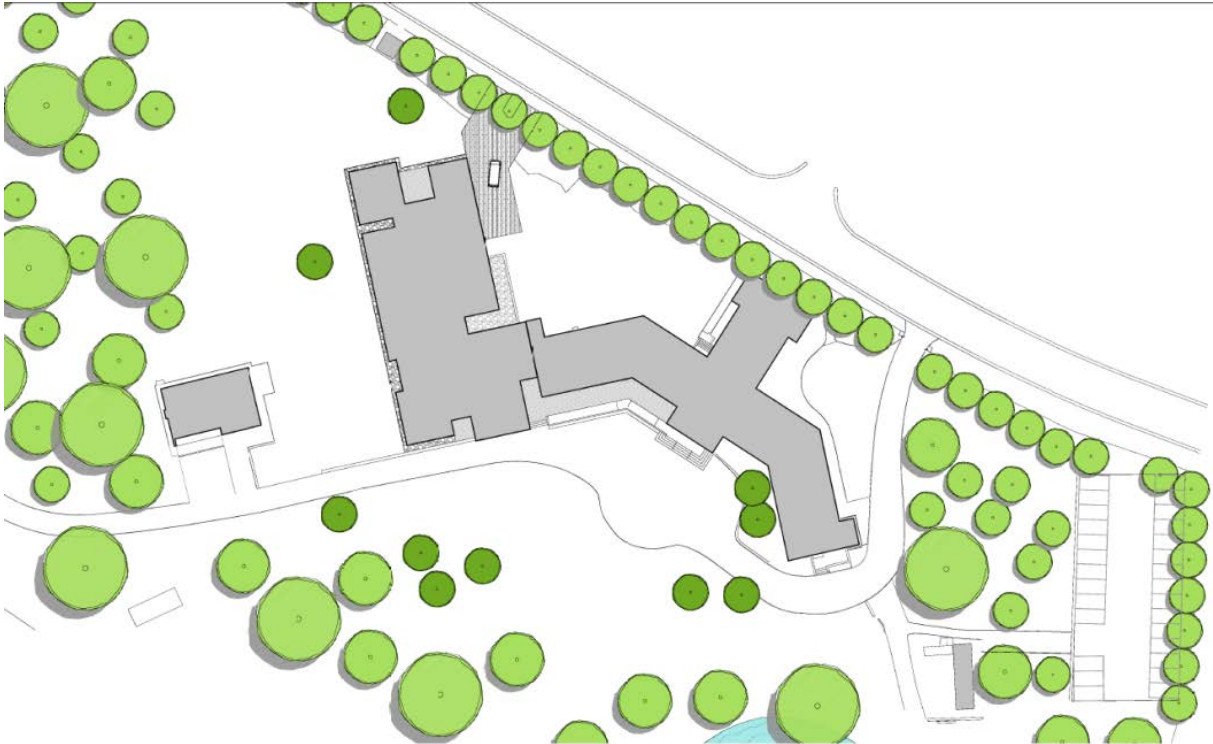
- Binnen het plangebied situeren zich met het WZC Vogelzang en 'De Berkjes' twee zorginstellingen die goed functioneren en zich wensen te reorganiseren/uit te breiden in met het oog op de toekomst.
- Uniek 'groen' karakter van de site en de onmiddellijke omgeving in combinatie met een rustige en 'stille' woonomgeving;
- Plangebied is goed bereikbaar door de nabijheid van de Torhoutse Steenweg en de E403;
- Het gebied heeft een toeristisch potentieel door de nabijheid van het provinciaal domein Tillegembos met o.a. de herberg den Trutselaer en het kasteel Tillegem.
- Het kloostergebouw is niet beschermd maar heeft op zichzelf erfgoedwaarde en is opgenomen in de inventaris Bouwkundig erfgoed. Voorliggend RUP kan voorzien in een behoud en versterking van dit erfgoed karakter.
- Inspelen op het tekort aan voorzieningen voor senioren in de woonzorgzone 'Sint-Andries';
- Het plangebied biedt de mogelijkheid om de bestaande bebouwing op compacte wijze uit te breiden waarbij de bestaande open ruimte zoveel mogelijk gevrijwaard wordt en de waardevolle parkbomen behouden blijven;
- Voormalig basketbalterrein is in onbruik geraakt. Deze verharding kan mogelijk omgevormd worden tot parkeergelegenheid;

## 10 Gewenste ruimtelijke structuur

### 10.1 WZC Vogelzang – Zusters van de Heilige Jozef

#### 10.1.1 Programma

- bouwen van bijkomende voorzieningen en 25 nieuwe bejaardenappartementen



Ontwerp Masterplan Vogelzang (Boeckx, 2015)



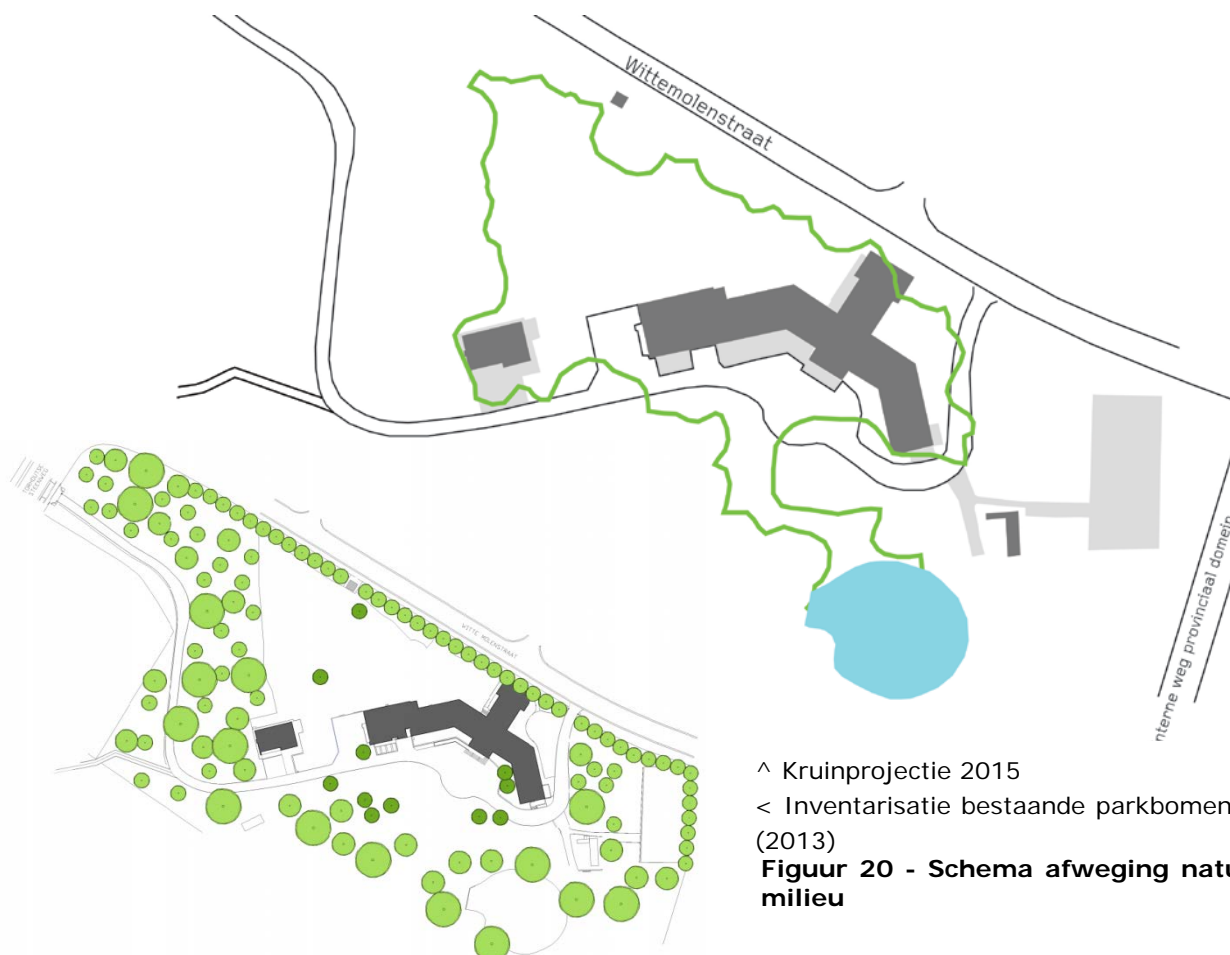
## Figuur 19 - Masterplan Vogelzang (Boeckx, 2015)

### 10.1.2 Aandachtspunten voor (duurzame) ontwikkeling Vogelzang

Er wordt gestreefd naar:

- compacte inplanting van volumes en verharding.
- Uitbreiding oriënteren naar het noorden, in de richting van de kern van Sint-Andries.
- Afbraak van de geïsoleerde volumes.
- Ontwerpen vanuit huidige parkkwaliteiten, vrijwaren zones met waardevolle hoogstammige bomen.
- Verbeteren circulatie en verkeersveiligheid op de site.

### 10.1.3 Afweging t.o.v. natuurlijk milieu



Perceel werd geïnventariseerd als 'complex met biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen'. Specifiek wordt als biologisch waardevol bestempeld: Zuur eikenbos, tamme kastanje, Amerikaanse eik en recent gegraven eutrofe poel. Dit betekent dat de biologische waarde voortvloeit uit de aanwezigheid van de hoogstammige bomen en een poel. Deze kwaliteiten dienen in huidig planinitiatief gerespecteerd te worden en verder versterkt.

Om de robuuste parkruimte ten zuiden niet verder te versnipperen dient de uitbreiding van het WZC zich aan de noordzijde te oriënteren.

Nieuwe volumes dienen buiten de projectie van de bestaande kruinenlaag te blijven.

#### 10.1.4 Inplanting en bebouwingswijze

##### **Compact**

Nieuwe volumes dienen onmiddellijk aansluitend op bestaande kloostergebouwen te worden ingeplant.

Bestaande geïsoleerde bouwvolumes op het perceel mogen niet verder uitbreiden en dienen op termijn te worden afgebroken.

##### **Ruimtezuinig**

Bestaande verharding (basketterrein) maximaal benutten in functie van circulatie en parkeren.

2 bouwlagen (+ bouwlaag onder dak) en keldervolume biedt mogelijkheid tot harmonische aansluiting op het bestaand klooster.

Bebouwde oppervlakte kan met max. 50% toenemen ten opzichte van bestaande vergunde toestand. De huidige bebouwde oppervlakte (1310m<sup>2</sup>) kan dus evolueren naar maximaal 1950m<sup>2</sup>).

Gezien er al heel wat verharding aanwezig is op het perceel mag de verhardingsoppervlakte met max. 10% toenemen ten opzichte van de bestaande vergunde toestand.



**Figuur 21 - Snede Uitbreiding Vogelzang (Boeckx, 2015)**

#### 10.1.5 Respecteren erfgoedwaarde

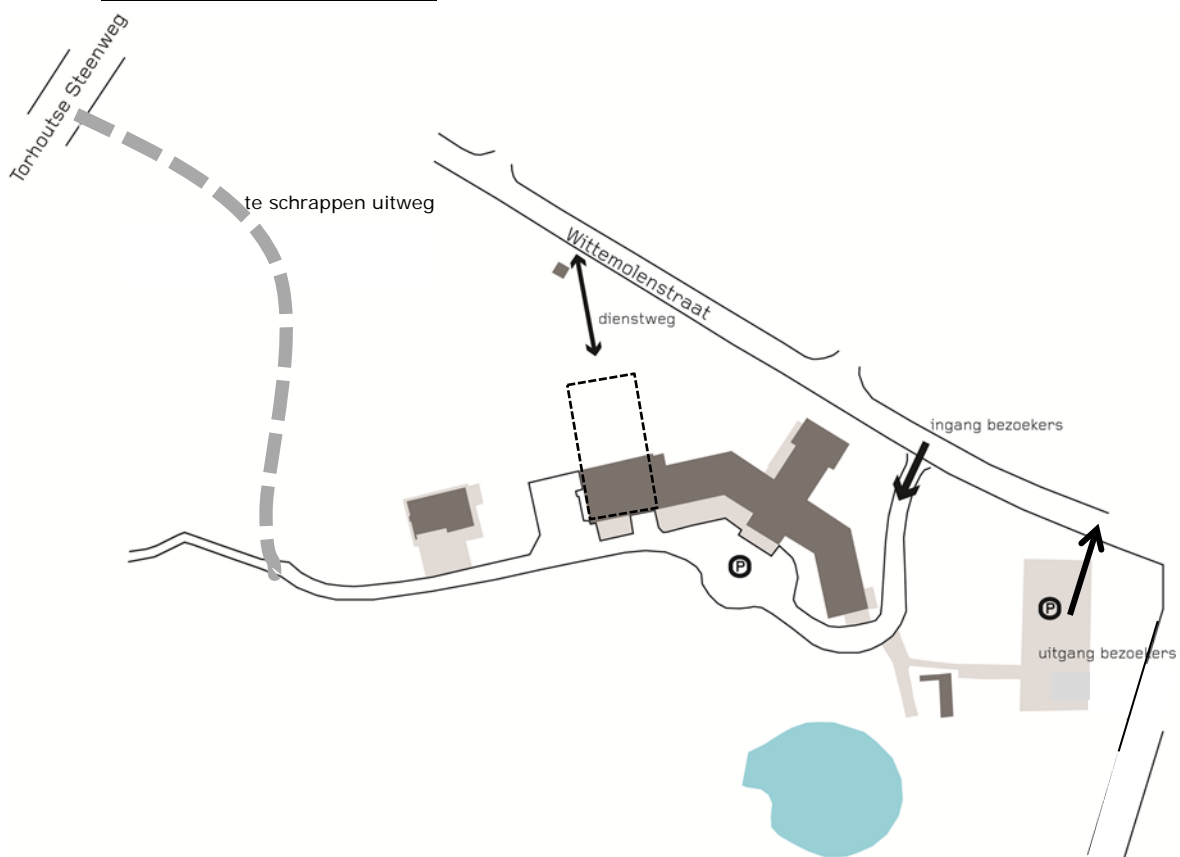


## Figuur 22 – Aanduiding volume met erfgoedwaarde

Hoofdvolume (klooster + kapel) moet behouden blijven. Diverse bijgebouwen op de campus en de later aangebouwde keuken hebben geen erfgoedwaarde.

Uitbreiding moet de vormtaal van de bestaande hoofdvolumes respecteren.

### 10.1.6 Mobiliteit en bereikbaarheid



## Figuur 23 - Schema mobiliteit

Gezien de problematische aantakking op de Torhoutse steenweg (conflict met kruispunt van met de Witte Molenstraat) + versnipperende werking wordt het westelijke uitweg geschrapt.

Ontdubbeling circulatie dienstverkeer enerzijds en bezoekers + bewoners anderzijds.

Dienstverkeer verloopt via nieuw aan te leggen toegangsweg op de Witte Molenstraat, ten oosten van elektriciteitscabine.

Circulatie van bezoekers en bewoners dient gezien de beperkte breedte voortaan te verlopen in één rijrichting. Waarbij de toerit zich situeert ter hoogte van de huidige ingang en de uitrit verplaatst wordt ter hoogte van het basketbalterrein.



## Parkeren

Er wordt gestreefd om de bestaande parkeerruimte niet te verruimen. Om te voldoen aan de gemeentelijke verordening (1 pp per 3 wooneenheden) zal aanvullend op het bestaande aanbod gebruik gemaakt worden van het huidige basketterrein als parkeerruimte voor een 20 à 30 wagens.

### 10.1.7 Structuurschets



**Figuur 24 - Structuurschets Vogelzang**

## 10.2 De Berkjes

De Berkjes is een centrum dat zich richt op kinderen en jongeren tussen 2,5 en 18 jaar met ernstige emotionele- en gedragsmoeilijkheden. Het centrum telt momenteel 4 verblijfsunits, die zijn ingedeeld volgens leeftijdscategorie, met elk max. 11 kinderen. De adolescenten gaan naar reguliere scholen in de buurt. De kinderen lopen school in het centrum zelf. Beide groepen zijn enkel tijdens de week in het centrum aanwezig.

### 10.2.1 Programma

De eigenaars van de site "De Berkjes" hebben tot doel de bestaande site te herschikken en te reorganiseren om de dienstverlening en woonkwaliteit verder te optimaliseren. Deze re-organisatie heeft niet tot doel om met meer personeel te werken of de opvangcapaciteit verder op te trekken. Er zijn dan ook geen bijkomende mobiliteitseffecten te verwachten. Het gewenste programma beperkt zich tot onderstaande elementen:

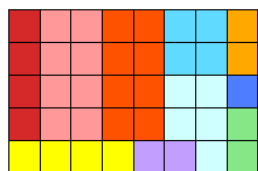
- max. 3900 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte zorg
- 44 kamers, polyvalente leefruimte
- 6 zorg units (4 in nieuwbouwvolumes + 2 in de te verbouwen weekendhuisjes)



10.2.2 Aandachtspunten voor duurzame ontwikkeling

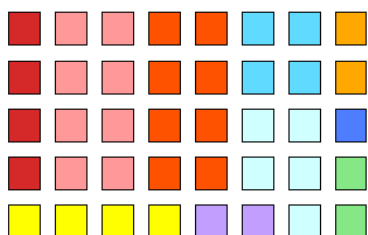
- vertalen van de schaal van 4 nieuwbouw units in een hedendaagse unit-woonvorm, huislijk gezellig en herkenbaar met een grote belevingswaarde.
- optimaliseren relaties van en tussen functies om zo de werking van het centrum te verbeteren.
- eenvoudig en compact bouwen met duurzaamheidsambities (E-peil < 54). Maximaal samen clusteren van de nieuwbouw, geen zware grote volumes die in het landschap snijden, maar aandacht voor de huiselijke korrel, omarmd door het groen.
- maximaal behoud hoogstammig groen.

10.2.3 Conceptvorming (Guido De Bruyne & architecten)



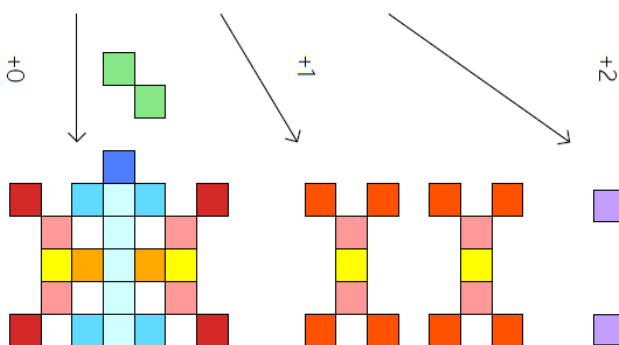
**3900 m<sup>2</sup>**

De totale subsidiabele oppervlakte bedraagt 3.900 m2 bruto.



**Kleinschalige korrel**

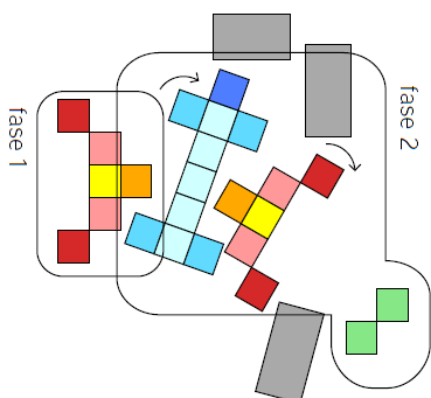
De totale oppervlakte wordt verdeeld in kleinere partities en gespreid over verschillende kleinere volumes waardoor het gebouw een kleinschalige korrel krijgt.



**Clustervorming**

De verschillende functies worden gerelateerd aan elkaar gegroepeerd in clusters en verdeeld over 2 bouwlagen. De technische ruimtes worden ondergebracht in een beperkte 3e bouwlaag onder het dak.

Dit biedt het voordeel dat er op een eenvoudige manier kan worden gefaseerd. Een cluster van twee units met gemeenschappelijke functies zoals keuken, sanitair en wasplaats en met een eigen technische ruimte kan tijdelijk autonoom functioneren.



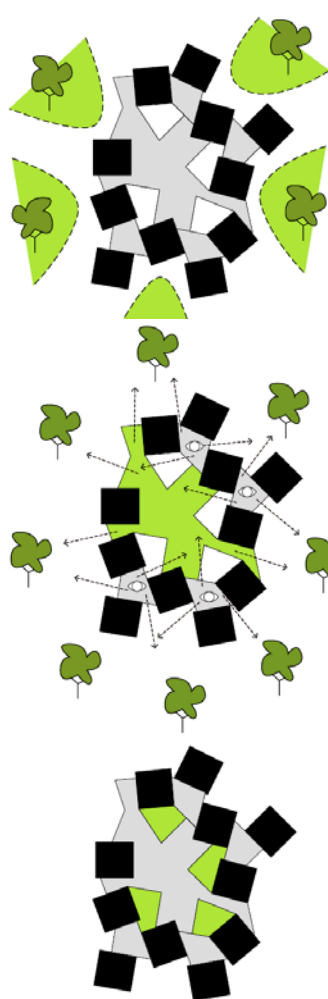
**Fasering - inpassing**

De verschillende clusters worden gepositioneerd tegenover elkaar in functie van de beschikbare ruimte tussen de bestaande bouwblokken en de onderlinge functionele relaties.

Hierdoor kan het volledige bouwprogramma gerealiseerd worden in twee bouwfases en kunnen de bestaande gebouwen onafgebroken in dienst blijven tijdens de bouw.

**Compactheid - dynamiek**

De aparte volumes werden gepositioneerd, ...



omgeving

### **Integratie in een groene omgeving**

De kleinschalige, huiselijke volumes integreren in de groene omgeving.

### **Zicht en relatie op het groen**

Vanuit ieder punt in het gebouw is er doorkijk op de groene omgeving, het groene dak of de patio's. De spanningsvelden tussen de geroteerde volumes bieden omkaderde perspectieven op de natuur.

### **Patio's**

Tussen de bouwvolumes ontstaan open ruimtes die als doel hebben licht en lucht centraal binnen te trekken en een bijkomende ruimtelijke beleving aan het gebouw te geven.

De omsloten buitenruimtes of patio's kunnen vrij worden ingevuld als terras, speelruimte (aansluitend op bvb. een therapieruimte) of binnentuin.

## **11 Register planschade, planbaten, kapitaal- en gebruikersschade**

Volgens art. 2.2.2 van de Codex Ruimtelijke Ordening dd. 27 maart 2009, dient in een RUP een register te worden opgenomen, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in art. 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Alle bestemmingen van het bestaande BPA overgenomen. Gezien er geen enkel deel van het plangebied mogelijk aanleiding kan geven tot planbaten, planschade of een compensatie – werd er geen grafisch register opgenomen.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

## 12 Op te heffen voorschriften

### 12.1 Gewestplan

Volgende bestemmingen van het gewestplan, die terug te vinden zijn in het plangebied, worden opgegeven:

- parkgebied;

### 12.2 Bijzondere plan van aanleg

Volgende plannen van aanleg worden opgegeven:

- BPA Wittemolenstraat goedgekeurd op 8/04/1996;

### 12.3 Verkavelingen

Er worden geen bestaande, goedgekeurde verkavelingen opgegeven in het plangebied.

## 13 Ruimtebalans

	Parkgebied	Wonen	Gemeenschapsvoorzieningen	Lijninfrastructuur
<b>gewestplan</b>	8ha 26a	0	0	0
<b>RUP</b>	2ha 48a	1ha 87a	2ha 87a	1ha 05a
<b>Balans</b>	-5ha 35a	+1ha 87a	+2ha 87a	+1ha 05a

Tabel 1- Ruimtebalans

## 14 Colofon

Datum	opgesteld te Gent, oktober 2016
	Deze opdracht wordt uitgevoerd door SumResearch
Projectleider	Brecht Vandekerckhove – Ruimtelijke planner
Projectmedewerker	Arnout De Waele – Ruimtelijke planner Philippe Marchand – Graficus
Contact	Waterloolaan 90 B-1000 Brussel T: +32 2 512 70 11 F: +32 2 512 31 90 brussel@sum.be