

## Verslag GECORO-B, 13 december 2023 19:00 uur – Conferentiezaal stadhuis

### Aanwezigheidslijst

#### AANWEZIGEN

##### Effectieve leden:

- Chrysta Dewaegenaere
- Anne Vanneste
- Thierry Lemahieu
- Bjorn De Windt
- Eric Van Poucke
- Georgina Denolf
- Bernadette Becue
- Pascal Stroobandt
- Tomas Vanden Bussche
- Johan Michielssens
- Wanda Van Soens
- Hugo Du Laing

##### Plaatsvervangende leden:

- Dimitri Popelier
- Koen Marechal

##### Ambtenaren en sprekers:

- Charlotte Meurrens (secretaris GECORO-B)
- Ans Vanhevel (ruimtelijk planner dienst Omgeving)
- Marian Plas (ruimtelijk planner dienst Omgeving)
- Dries Van Den Broucke (stafmedewerker Cluster Omgeving)

##### Politieke fracties:

- Matthias Neyt (N-VA)

#### VERONTSCHULDIGD

- Diana Didden
- Rein Bultinck
- Bob Verbeke
- Paul Van De Vijver
- Marleen Ryelandt (Groen)
- Wouter Bossuyt (CD&V)

De voorzitter verwelkomt alle leden op deze vergadering en bedankt de heer Dries Van Den Broucke, mevrouw Ans Vanhevel en mevrouw Marian Plas voor de goede samenwerking en om de toelichtingen te geven in deze GECORO-B.

### **Agendapunt 1 – Kennisname van het definitief verslag van de GECORO-B van 8 november 2023**

Het voorlopig verslag werd overgemaakt op 4 december 2023 voor eventuele bemerkingen. Het secretariaat van de GECORO-B ontving geen bemerkingen zodat dit verslag definitief werd goedgekeurd.

Het advies betreffende de gedeeltelijke herziening van het RUP Christus-Koning NO (i.v.m. de Fluviussite) werd overgemaakt aan de dienst Beleid en Planning van de Stad.

### **Agendapunt 2 – Toelichting van de bezwaren en adviezen inzake het RUP Fort Lapin, beraadslaging en advies**

De toelichting van de bezwaren en adviezen inzake het RUP Fort Lapin, wordt gegeven door mevr. Ans Vanhevel (Ruimtelijke Planner Stad Brugge).

#### **Inleiding**

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

In het planningsproces van een RUP, waarin de effectbeoordeling geïntegreerd gebeurt, kunnen **5 fasen** worden onderscheiden (cfr. art. 2.2.4. § 1. VCRO):

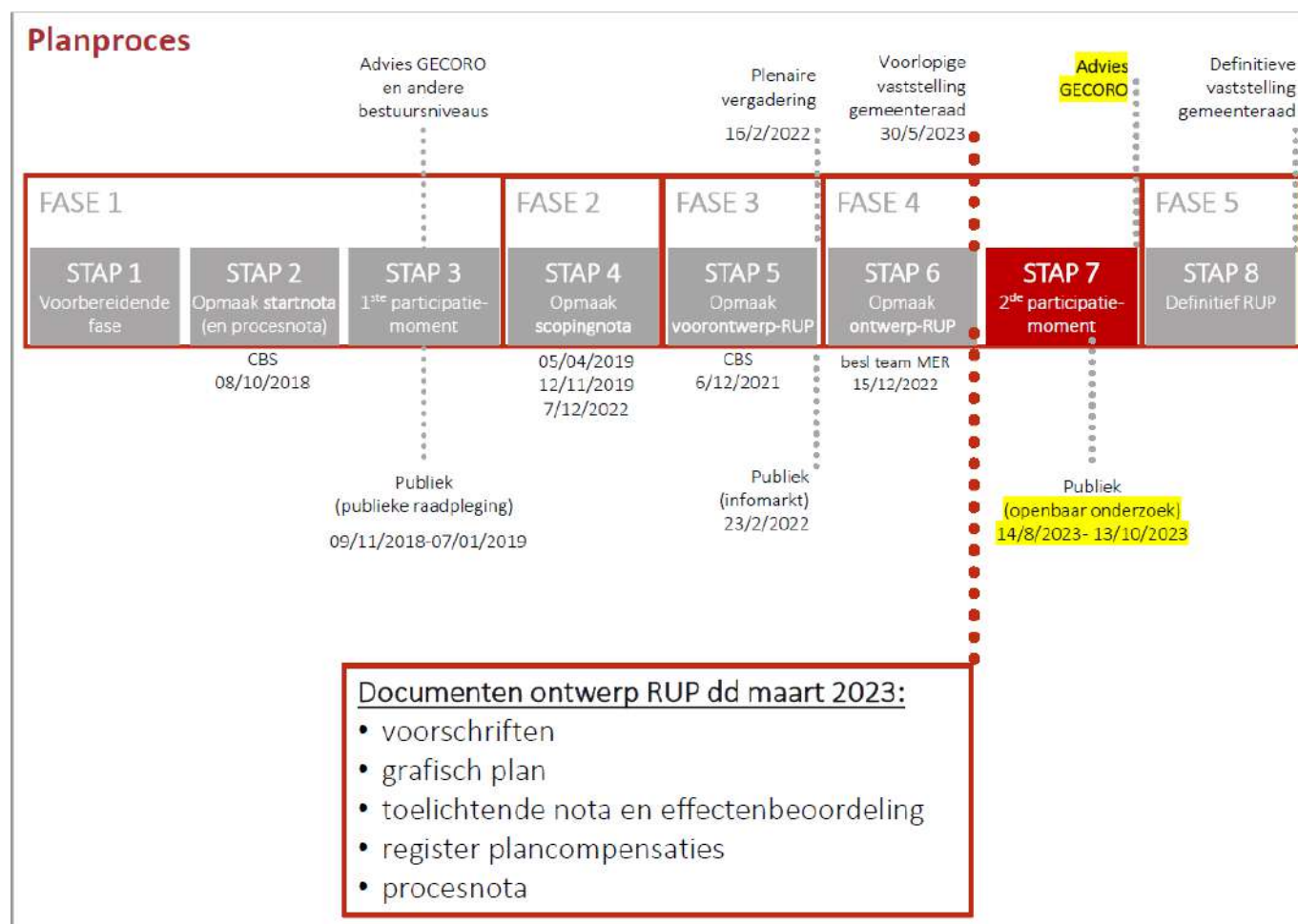
1. **Fase 1° de startnota** (ifv RUP Fort Lapin: Het college van burgemeester en schepenen keurt de startnota goed op 8 oktober 2018) → Hierover wordt een publieke raadpleging gehouden en adviezen opgevraagd. (ifv RUP Fort Lapin: publieke raadpleging loopt van 9 november 2018 tem 7 januari 2019, er wordt een infomarkt georganiseerd op 3 december 2018, advies GECORO-B op 14/ november 2018).
2. **Fase 2° de scopingnota** (ifv RUP Fort Lapin: scopingnota versies april 2019, oktober 2022, december 2022)
3. **Fase 3° het voorontwerp** van ruimtelijk uitvoeringsplan (ifv RUP Fort Lapin: Het college van burgemeester en schepenen keurt het voorontwerp goed op 6 december 2021) → Hierover wordt een plenaire vergadering gehouden. De infomarkt is optioneel, maar niet verplicht. (ifv RUP Fort Lapin: advies GECORO-B op 12 januari 2022, de plenaire vergadering vindt plaats op 16 februari 2022, een infomarkt wordt georganiseerd op 23 februari 2022).
4. **Fase 4° het ontwerp** van ruimtelijk uitvoeringsplan (ifv RUP Fort Lapin: De gemeenteraad stelt het ontwerp voorlopig vast op 30 mei 2023). Hierover wordt een openbaar onderzoek gehouden. De ontvangen adviezen, bezwaren en opmerkingen worden gebundeld en behandeld door de GECORO-B. De GECORO-B brengt een gemotiveerd advies uit aan de Gemeenteraad. (ifv RUP Fort Lapin: openbaar onderzoek van 14 augustus 2023 tem 13 oktober 2023, een infomarkt wordt georganiseerd op 27 september 2023, advies GECORO-B aan Gemeenteraad: AGENDAPUNT GECORO-B dd. 13 december 2023)
5. **Fase 5° het definitief** ruimtelijk uitvoeringsplan. → De Gemeenteraad stelt het RUP definitief vast. Indien de Vlaamse Regering en de Deputatie niet overgaan tot schorsing, wordt het Gemeenteraadsbesluit gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. 14 dagen later treedt het RUP in werking.

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

## Onderzoek tot milieueffectrapportage of opmaak plan-MER?

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

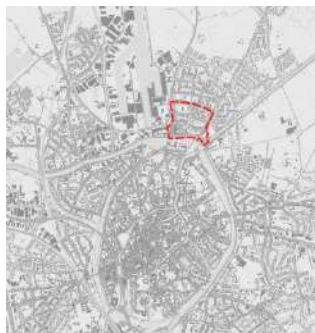
(Ifv RUP Fort Lapin: Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage. Team Mer besliste op 15 december 2022 dat er geen plan-MER moet worden opgesteld voor dit RUP.)



## RUP Fort Lapin: situering - van voorontwerp naar ontwerp

### LIGGING

Het RUP Fort Lapin bevindt zich in de deelgemeente Sint-Jozef, ten noordoosten van de binnenstad. Het omvat het gebied tussen de R30 en de Pannebekestraat:



## PLANOPZET

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

## DOELSTELLINGEN

- Beeldkwaliteit versterken langs ringweg door een ontwikkeling ivf de noden van Sint-Jozef
- Versterken van de woonkwaliteit van Sint-Jozef

## VISIE-ONDERDELEN

- Visie op wooninbreiding → vier locaties werden verder onderzocht door middel van ontwerpend onderzoek (inrichtingsprincipes: maximum doorwaadbaar traag verkeer, ontharden/vergroenen, slim verdichten, bouwhoogte, autoluwe binnengebieden, duurzaam en gedeeld gebruik)
- Visie op opvang parkeerbehoefte → meerdere kleine ingrepen
- Visie op parkeren in de voortuin → in scopingnota keuze om parkeren in voortuin niet toe te laten (muv wat vergund is en oprit naar bestaande, vergunde garage)
- Visie op versterken groen karakter woonwijk
- Visie op uitbouw van een zacht netwerk
- Visie op bewaren van erfgoed → ruimtelijke doorvertaling erfgoedwaarderingkaart

## AANPASSINGEN VAN VOORONTWERP TOT ONTWERP RUP

De GECORO-B heeft op 12 januari 2022 advies gegeven over het voorontwerp RUP ivf de plenaire vergadering op 16 februari 2022. Op 23 februari 2022 werd een infomarkt voor de buurt gehouden.

Op basis van de ontvangen adviezen, bemerkingen, vragen en suggesties (fase plenaire vergadering) werden aanpassingen gedaan tot een ontwerp RUP, voorlopig vastgesteld door Gemeenteraad op 30/5/2023). Hieronder de voornaamste aanpassingen:

- Om functievermenging (cfr principe RSV) met lokale bedrijvigheid meer kansen te geven, werd de oppervlaktebeperking (nl. max. 100m<sup>2</sup>) vervangen door bepalingen omtrent inpasbaarheid in de omgeving.
- In artikel 2 (stedelijk wonen A) werd de mogelijkheid om een accentpunt te voorzien gekoppeld aan een voldoende groot projectgebied van min. 3000m<sup>2</sup>.
- In artikel 3 (stedelijk wonen B) en artikel 4 (stedelijk wonen C) werd een oppervlaktebeperking voor kleinschalige detailhandel en kleinschalige kantoren (max. 400m<sup>2</sup> netto vloeropp) opgenomen. Hierbij werd geen verplichte koppeling met een woonfunctie opgenomen. In artikel 2 (stedelijk wonen A) werd gezien de specificiteit van dit bouwblok niet gewerkt met een oppervlaktebeperking, maar werden detailhandel en kantoren in nevenbestemming toegelaten. Op die manier werd de mogelijke strijdigheid met het GRS (nl. autonome kantoorontwikkeling op deze locatie is in strijd met GRS) weggewerkt. Binnen de visie van het RUP wordt het toelaten van autonome kantoorontwikkelingen hier ook niet nagestreefd.
- Om meer garanties te hebben op de gewenste transformatie van het gebied 'stedelijk wonen B' werden het grafisch plan en voorschriften verfijnd (zie verder). De overdruk 'stedelijke groenzone' werd hierbij ook herbekeken (want mogelijk risico op toch aansnijden door vs). Het RUP werd aangepast zodat er meer garanties zijn op voldoende kwalitatief groen.

- De randen van het bouwblok (behalve kant R30) worden opgenomen in artikel 1 – kerngebonden wonen.
- Omwille van de versnipperde eigendomssituatie werd gekozen om te werken met 2 projectzones in overdruk (gele contour, 3A en 3B). Hiertussen werd een fysieke groene verbinding in overdruk (10 m) opgenomen.
- Minstens de huidige oppervlakte parkje moet behouden blijven, wel mogelijkheid om te schuiven. Samenhangende stedelijke groenzone van min. 3000m<sup>2</sup>.
- De bestemmingsmogelijkheden van de zone langs Fort Lapin werden doorgetrokken tot in het binnengebied (roze arcering).
- De mogelijkheid om een accentpunt (2 extra bouwlagen) te voorzien, wordt gekoppeld aan de herontwikkeling van de volledige projectzone oost. De aanduiding (gele bol) werd verplaatst in oostelijke richting.
- Aan beide zijden van de Koolkerkse Steenweg werden dezelfde bouwmogelijkheden inzake aantal bouwlagen gegeven, nl. maximaal 2 bouwlagen en een hellend dak.
- De nabestemming die voorzien was bij een eventuele stopzetting van de scholen (artikel 5 B en 5 C) in het plangebied werd verfijnd. Maximaal de helft kan naar wonen. Voor de site De Pannebeke worden bijkomende ruimtelijke randvoorwaarden (voldoende groen, doorsteek voetgangers/fietsers,...) opgenomen ifv toekomstige herontwikkeling.
- Om de BPA's volledige te kunnen opheffen, zonder uitspraken te doen over de waterlopen in beheer van de VWW (kanaal Brugge-Oostende en Damse Vaart), werd verwezen naar de voorschriften van het westplan.
- Het grafisch register planbaten/planschade werd geactualiseerd.

## **Openbaar onderzoek over ontwerp RUP: evaluatie ifv advies GECORO-B**

Over het ontwerp RUP Fort Lapin, zoals voorlopig vastgesteld door de Gemeenteraad op 30/5/2023, liep een openbaar onderzoek van 14/8/2023 tot en met 13/10/2023. Op 27/9/2023 was er een infomarkt. **Er werden 2 adviezen en 39 bezwaarschriften (waarvan 31 identieke) ingediend.**

**Cfr. artikel 2.2.21. §5 VCRO bundelt en coördineert de GECORO-B alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt – binnen de 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek - gemotiveerd advies uit bij de Gemeenteraad.** De Gemeenteraad beslist vervolgens over de definitieve vaststelling van het RUP.

Elk advies en bezwaarschrift wordt hieronder kort samengevat.

*Elk advies en bezwaarschrift wordt 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.*

## **ADVIESINSTANTIES**

Er werden 2 adviezen ontvangen:

- Deputatie West-Vlaanderen (12.10.2023)
- Departement Omgeving (11.10.2023)

### *Samenvatting advies*

#### **Deputatie West-Vlaanderen**

De deputatie bracht tijdig advies uit in het DSI. Het is ontvankelijk.

Het advies van de deputatie is voorwaardelijk gunstig, mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De woonfunctie verplicht maken in de zone voor stedelijk wonen B en de zone voor stedelijk wonen C. Hierdoor ontstaan er geen autonome kantoorontwikkelingen en wordt ingezet op verweving van functies. Autonome kantoorontwikkelingen op deze locatie zijn strijdig met het GRS.
- Inzake de juridische vormvereisten de gevraagde aanpassingen doen:
  - o toevoegen van legende-item voor 'gemeenschappelijke buitenruimte' op het grafisch plan
  - o in artikel 20 het gewestplanvoorschrift zelf opnemen in plaats van louter te verwijzen.

Daarnaast worden nog enkele opmerkingen en aandachtspunten geformuleerd:

- Binnen zone voor stedelijk wonen A wordt detailhandel toegelaten in nevenbestemming. Toelichtend staat *dat de gewenste soort detailhandel handelszaken voor volumineuze goederen en complementair met het kernwinkelgebied van Brugge zijn. Concurrerende handel t.a.v dit kernwinkelgebied is niet toegelaten.* In het voorontwerp ging het over buurtverzorgende handel. De provincie merkt op dat nergens gemotiveerd wordt waarom nu een ander soort handel geopteerd wordt hier.
- De provincie vraagt zich af of het aantal handelszaken binnen artikel 4 (zone voor stedelijk wonen C) niet beter beperkt worden. Volgens het voorschrift is 'kleinschalige detailhandel (max. 400m<sup>2</sup>)' toegelaten als bestemming. Het is niet duidelijk of dit per project is of voor de totale bestemmingszone.
- De provincie vraagt om de definities van kleinschalige kantoren en kleinschalige detailhandel op te nemen binnen de verordenende algemene voorschriften en niet verspreid bij de voorschriften zelf.
- De provincie vindt de bepaling van artikel 12 'stedelijke groenzone' onduidelijk (telt dit voor de volledige zone van artikel 4 of niet?) en bij een project zonder wonen kan de groene inrichting niet afgedwongen worden.
- Ook is een duidelijkere verwijzing naar de indicatieve toegangen voor traag verkeer binnen artikel 12 aan te raden.
- De provincie stelt voor om de voorschriften beter op elkaar af te stemmen (en ev. artikel 12 verwerken binnen artikel 4).

### **Vragen van de raad**

Er werden geen vragen genoteerd.

### **Beraadslaging en advies GECORO-B**

Voor deze locatie van het RUP gaat het GRS uit dat verweven met het wonen kleinschalige en op lokaal niveau georiënteerde kantoren kunnen toegelaten worden (max. 1.000m<sup>2</sup>). (zie p. 49 RD)

Het GRS bepaalt niet dat hiervoor een expliciete koppeling met de woonfunctie op gebouwniveau moet worden gemaakt.

Het RUP heeft zeker niet de bedoeling om hier autonome kantoorgebouwen mogelijk te maken, maar wil net inzetten op een verweving van functies. Het moet echter wel mogelijk zijn om binnen een gebouw een autonoom kantoor (al dan niet in de plint) in een maximale verweving met een woonfunctie en/of andere functie (dus geen kantoor) te voorzien. Door de woonfunctie te verplichten, zoals de provincie vraagt, zou dit echter onmogelijk gemaakt worden.



**De GECORO-B stelt daarom voor om** in artikel 3 (stedelijk wonen B) en 4 (stedelijk wonen C) de functie 'kleinschalige kantoren' in nevenbestemming op te nemen en toelichtend volgende verduidelijking op te nemen: "Er wordt maximaal ingezet op een verweving van functies. Een project dat uitsluitend uit kantoren bestaat, is niet toegelaten. Kantoren kunnen daarom enkel voorkomen als nevenbestemming, bv bij een individuele woonentiteit, in de plint van een gebouw waarbij steeds een andere functie aanwezig is in het gebouw,...."

Op die manier is dit niet meer strijdig met het GRS.

Het legende-item voor 'gemeenschappelijke buitenruimte', zoals bepaald in artikel 3A.2.5. en artikel 3B.2.5, ontbreekt in de legende op het grafisch plan. De vraag van de provincie om dit op te nemen in de legende kan gevolgd worden.

Door artikel 20 "zone voor waterweg" kan het BPA op deze locatie opgeheven worden zonder expliciete uitspraken te doen over de waterlopen (in beheer van de Vlaamse Waterweg). De vraag van de provincie om niet enkel te verwijzen naar het bestemmingsvoorschrift van het gewestplan, maar het ook over te nemen, kan gevolgd worden.

In het voorontwerp werd hier kleinschalige detailhandel als bestemming toegelaten, zonder oppervlaktebeperking. Toelichtend stond dat deze een buurtverzorgende rol moesten hebben.

In het voorontwerp werd hier kleinschalige detailhandel als bestemming toegelaten, zonder oppervlaktebeperking. Toelichtend stond dat deze een buurtverzorgende rol moesten hebben.

In het ontwerp werd dit – na de plenaire vergadering –aangepast. Detailhandel wordt nu in nevenbestemming toegelaten (zie artikel 2.1.) en er staat in de toelichtende kolom welk soort handel hier meest wenselijk is. Dit werd gemotiveerd in de toelichtende nota op pg 70 (bij 5.3.9)

*"Ingegeven vanuit de bescherming van het handelsapparaat in de Brugse binnenstad, dat zich op slechts enkele kilometers van het plangebied bevindt en geconfronteerd wordt met een zekere leegstand, werd overwogen om voor bepaalde kleinhandelscategorieën een verbod op te nemen. Zo zijn in het plangebied van het RUP handelszaken met goederen voor persoonsuitrusting niet wenselijk gezien deze concurrentieel zijn met deze in de binnenstad, maar de vraag stelt zich of een verbod in een RUP wel het meest geschikte instrument is om dit te bekomen.*

*De visie van het RUP Fort Lapin is om de zone langs de R30 niet langer te ontwikkelen als een grootschalige detailhandelszone (handelszaken >400 m<sup>2</sup> netto vloeroppervlakte (nvo)). In het bouwblok Havenstraat-Krommestraat-Dudzeelse Steenweg-Fort Lapin wordt kleinhandel enkel in nevenbestemming toegelaten, zonder oppervlaktebeperking. In de rest van het plangebied wordt de nvo voor kleinhandel beperkt tot 400m<sup>2</sup>.*

*Er werd overwogen om een verbod op te nemen in het RUP voor bepaalde kleinhandelscategorieën. Dit zou echter een zeer adhoc keuze zijn, zonder overkoepelende gemeentelijke visie op kleinhandel. Bovendien is dit bij projecten waar de nvo van de handelsruimte <400m<sup>2</sup> bedraagt niet vergunningsplichtig, waardoor een RUP niet het geschikte instrument is. Vanuit het RUP willen we sturend werken richting projectniveau i.p.v. verbiedend en daarom nemen we liever op wat we wel willen om zo in gesprek te gaan met de bouwheer/ontwikkelaar/investeerder bij concrete projecten.*

*Indien hier handelsruimte wordt voorzien, dan is deze bij voorkeur voor volumineuze goederen gezien deze complementair zijn met het winkelaanbod in de binnenstad.*

Het is aangewezen in de toelichtende kolom hiernaar te verwijzen.

Winkels met een buurtverzorgende rol, zoals een buurtwinkel binnen een woonproject, worden hierdoor niet uitgesloten; ze vormen immers geen concurrentie met het winkelaanbod in de binnenstad. Dit staat nu niet meer duidelijk vermeld, en wordt best opgenomen in de toelichtende kolom.

**De GECORO-B stelt daarom voor om in de toelichtende kolom bij artikel 2.1.:**

- te verwijzen naar de motivatie op pg. 70-71 van de toelichtende nota.
- de 2 soorten detailhandel die hier meest wenselijk zijn te benoemen:
  - o kleinschalige detailhandel met een buurtondersteunende functie (zoals in art. 1)
  - o handelszaken voor volumineuze goederen en complementair met het kernwinkelgebied van Brugge. Concurrerende handel t.a.v. dit kernwinkelgebied is niet toegelaten.

Dit werd bij het voorschrift zelf opgenomen omdat de algemene voorschriften soms over het hoofd gezien worden. Echter, geen probleem om dit aan te passen zodat aan deze vraag van de provincie kan tegemoet gekomen worden.

Dit is per project of perceel.

Indien deze zone opgesplitst zou worden in verschillende projecten of percelen zouden hier meerdere handelszaken van telkens 400m<sup>2</sup> kunnen komen. Het gaat momenteel om 1 groot perceel. De kans op dergelijke opsplitsing lijkt ons zeer uitzonderlijk. Bovendien is die beoordeling beter op projectniveau te doen, dan nu in het RUP een maximaal aantal op te leggen. Hoeveel dan?

Voorstel om **niet in te gaan op deze vraag.**

Dit werd bij het voorschrift zelf opgenomen omdat de algemene voorschriften soms over het hoofd gezien worden. Echter, geen probleem om dit aan te passen zodat aan deze vraag van de provincie kan tegemoet gekomen worden.

Dit is inderdaad wat onduidelijk en de GECORO-B stelt daarom voor om volgende aanpassingen te doen:

- In artikel 12 (stedelijke groenzone) schrappen van volgende zin: "Onderstaande voorschriften zijn van toepassing bij omgevingsvergunningsaanvragen vanaf 5 wooneenheden of vanaf 1500m<sup>2</sup> grondoppervlakte". Op die manier is dit artikel altijd van toepassing.
- In artikel 12 bij de bepaling over indicatieve toegangen voor traag verkeer expliciet verwijzen naar artikel 15.

Op het Grafisch plan de groene pijl van art. 15 doortrekken in zuidelijke richting doorheen ganse overdrukzone 12.

**De GECORO-B neemt akte van het voorwaardelijk gunstig advies van de Deputatie dat als bijlage bij het advies van de GECORO-B wordt gevoegd.**

**De GECORO-B stelt volgende aanpassingen voor :**

- **in artikel 3 (stedelijk wonen B) en artikel 4 (stedelijk wonen C) de functie 'kleinschalige kantoren' in nevenbestemming opnemen, met een verduidelijking in de toelichtende kolom.**
- **toevoegen van een legende-item 'gemeenschappelijke buitenruimte' op het grafisch plan**
- **artikel 20 "zone voor waterweg" aanvullen met het betreffend bestemmingsvoorschrift van het gewestplan**
- **in de toelichtende kolom bij artikel 2.1.:**
  - o **te verwijzen naar de motivatie op pg. 70-71 van de toelichtende nota.**
  - o **de 2 soorten detailhandel die hier meest wenselijk zijn benoemen**
- **de definities van kleinschalige kantoren en kleinschalige detailhandel opnemen in de verordenende algemene voorschriften in plaats van verspreid.**
- **In artikel 12 (stedelijke groenzone) schrappen van volgende zin: "Onderstaande voorschriften zijn van toepassing bij omgevingsvergunningsaanvragen vanaf 5 wooneenheden of vanaf 1500m<sup>2</sup> grondoppervlakte". En bij de bepaling over indicatieve toegangen voor traag verkeer expliciet verwijzen naar artikel 15.**



- **Op het grafisch plan de groene pijl van art. 15 doortrekken in zuidelijke richting doorheen ganse overdrukzone 12.**

### **Samenvatting advies**

#### **Departement Omgeving**

Het Departement Omgeving bracht tijdig advies uit in het DSI. Het is ontvankelijk.

Het advies van het departement Omgeving is strikt voorwaardelijk gunstig.

Het Departement stelt vast dat in de zones voor stedelijk wonen B en C nog steeds autonome kantoren mogelijk zijn. Doordat dit niet gekoppeld wordt aan een woonfunctie is dit strijdig met het GRS en niet aanvaardbaar. Er wordt voorbehoud gemaakt bij het voorzien van autonome kantoren in de zone voor stedelijk wonen B en C.

#### **Vragen van de raad**

Er werden geen vragen genoteerd.

#### **Beraadslaging en advies GECORO-B**

Zie gelijkaardige voorwaarde van de deputatie.

**De GECORO-B neemt akte van het strikt voorwaardelijk gunstig advies van het Departement Omgeving dat als bijlage bij het advies van de GECORO wordt gevoegd.**

**De GECORO-B stelt volgende aanpassingen voor:**

- **in artikel 3 (stedelijk wonen B) en artikel 4 (stedelijk wonen C) de functie 'kleinschalige kantoren' in nevenbestemming opnemen, met een verduidelijking in de toelichtende kolom.**

#### **BEZWAREN**

Er werden 39 bezwaarschriften ontvangen:

- waarvan 31 identieke (zie bezwaarschrift 8 t.e.m. 38)
- waarvan 1 te laat (zie bezwaarschrift 39)

#### **1. Bezwaarschrift 1 – [REDACTED]**

Het bezwaarschrift werd ontvangen op 17 augustus 2023. Het bezwaarschrift is ontvankelijk.

Korte inhoud van dit bezwaarschrift

[REDACTED] Er wordt gevraagd om ook nr. 72 op te nemen in de projectzone 3B omdat de combinatie van beide percelen meer mogelijkheden zal bieden aan de ontwikkeling van de projectzone 3B.



## Korte inhoud van dit bezwaarschrift

Er wordt bezwaar aangetekend tegen de bouwmogelijkheden op de gronden tussen Graaf de Mûelenaerelaan 123 en 129. Dit omwille van problemen die ontstaan aan de achterzijde (m.n. zijn woning en tuin) inzake leefkwaliteit: inkijk, verlies zonlicht in tuin, sociale aspecten.

Er wordt hierbij verwezen naar het BPA waar bij hoekbebouwing zones voor bergings- en parkeerplaatsen (zone 5) werden voorzien. Bezwaarschrijver stelt voor om dit hier te voorzien ivv elektrisch laden en/of lokale batterijen.

## Vragen van de raad

Er werden geen vragen genoteerd.

## **Beraadslaging en advies GECORO-B**

Het gaat over een opening in de gevelwand tussen Graaf de Mûelenaerelaan 125 en 129. Deze strook is bouwvrij omdat het BPA hier de mogelijkheid voorzag voor een private toerit naar een zone voor garages, ingetekend aan de achterzijde van de tuinen van de woningen langs de Ronsaardebekestraat en Graaf de Mûelenaerelaan.

In het RUP werd de afweging gemaakt om de mogelijke verdere invulling van dit achterliggend gebied met garages te behouden (gezien het gaat over zeer diepe tuinen). Hiertoe werden in het RUP de nodige bepalingen opgenomen, alsook om deze veilig en kwalitatief te ontsluiten. Dit werd opgenomen binnen de bestemming van artikel 1 (zone voor kerngebonden wonen) en de overdruk van artikel 14 (parkeerstraat). De opening in de Graaf de Mûelenaerelaan komt zo binnen artikel 1 (zone voor kerngebonden wonen) te liggen. Een doorgang naar een achterliggende garagezone wordt hierbij niet meer aangeduid (er is hier reeds een kleinere parkeercluster aanwezig met toerit t.h.v. nr. 125).

Het RUP maakt het mogelijk om in deze opening te bouwen, en de bestaande wachtgevels af te werken, met bebouwing die gelijkaardig is met de andere woningen langs de straat, zoals gebruikelijk is in een stedelijke omgeving. Het toegelaten gabariet is beperkt tot 2 bouwlagen met hellend dak. Ook andere hoeken worden opgenomen binnen artikel 1.

De vooropgestelde toegelaten bouwmogelijkheden (nl. 2 bouwlagen met hellend dak) zijn in overeenstemming zijn met het bestaande gabarit in de nabije omgeving en bijgevolg het straatbeeld. Het maximaal gedefinieerd gabarit vormt een bovengrens van gewenste ontwikkelingen en is geenszins een verplichte richtlijn.

De bouwmogelijkheden vormen een meerwaarde tot het vervolledigen van het bestaande straatbeeld t.h.v. de huidige blinde gevel. De bouwdiepte is niet van die aard dat ze een significante impact heeft op inkijk, verlies van zonlicht en sociale aspecten. Het desbetreffende perceel heeft op de kortste zijde een minimale diepte van 22,5m waarbij de maximaal toegelaten bouwmogelijkheden een beperkte bouwdiepte toelaten van 12m op niet-gelijkvloerse bouwlagen. Hierdoor is er steeds een afstand van min. 10 meter t.o.v. het perceel van de bezwaarindiener. Daarnaast grenst het desbetreffende perceel slechts gedeeltelijk aan het perceel van de bezwaarschrijver en dit aan het uiterste achterste gedeelte van de tuin.

Voortkomend uit bovenvermelde feiten lijkt het aannemelijk dat mogelijke hinder en/of impact t.a.v. het woonperceel van de bezwaarschrijver minimaal tot onbestaand zal zijn.

Het bezwaarschrift is bijgevolg ongegrond.

**De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift.**

**De GECORO-B stelt dat het bezwaar niet gegrond is en stelt voor om geen aanpassingen door te voeren.**

#### 4. Bezwaarschrift 4 – [REDACTED]

Het bezwaarschrift werd ontvangen op 11 oktober 2023. Het bezwaarschrift is ontvankelijk.

##### Korte inhoud van dit bezwaarschrift

[REDACTED]

Volgende bezwaren worden geformuleerd:

- bezwaar tegen inname van volledige tuin als stedelijke groenzone, privaat groen is wel ok
- bezwaar tegen ligging en hoogte van het accentpunt (inbreuk op privacy)

bezwaar tegen het verdwijnen van de huidige tuin-ontsluiting via een garage in het garagecomplex.



**Voorstel aanpassing**

##### Vragen van de raad

- V: De gele bol staat in de groen zone. Het groen gearceerde betekent niet dat het allemaal groen blijft?
- A: Het betekent ook niet dat het allemaal bebouwd wordt. De mogelijkheden en de betekenis is dat er minstens 3.000 m<sup>2</sup> specifiek groen moet zijn.
- V: Het is een projectzone waarbij een architecturaal punt gerealiseerd kan worden, mits een oppervlakte van 3.000 m<sup>2</sup> groen moet zijn. Waar dat het groen dan juist gesitueerd is, is niet bepaald.
- A: Vroeger stond die bol meer op de percelen links, waar er minder garanties waren voor de realisatie ervan.
- V: Is de groene pijl aanduiding als ontsluiting bedoeld en is dit hier mogelijk?
- A: Niet voor auto's, maar wel voor voetgangers en fietsers is er een verbinding mogelijk.
- V: Is dit dan niet door de tuin van de eigenaar of hoe moet men dit dan zien in de werkelijkheid?
- A: Als de eigenaar zou meedoen dan zou dit opgelegd kunnen worden in een projectnota. Maar er zijn ook mogelijkheden aan de percelen aan de andere kant. Stel dat daar een opsplitsing voorgesteld wordt en er is een ontsluiting aan die kant, dan kan op die plaats een ontsluiting voor voetgangers en fietsers voorzien worden. Het is niet dat dit verplicht wordt, maar wel als er daar een opsplitsing komt. Wanneer iemand daar een ontwikkeling plant dan kan die doorgang voorzien worden en kan er hier op aangesloten worden.



Voor een medische praktijk is een parkeerplaats op of voor de oprit een meerwaarde.

### **Vragen van de raad**

- V: De mensen worden aangespoord om met eigen zonnepanelen hun eigen elektrische wagens op te laden. Er wordt hier in feite voorgesteld om de auto's op te laden op parkeerplaatsen op het openbaar domein waar men dan zelf moet betalen om de auto's op te laden.
- A: Dit is toch geen argument om te mogen parkeren in een eigen voortuin en overal de voortuinen te gaan verharderen.
- V: Dit is toch wel een punt dat men kan aanvaarden.
- V: Al die auto's die nu in de voortuin geparkeerd staan, komen dan op het openbaar domein/de straat te staan.
- V: Het gaat hier over nieuwe parkeerplaatsen. Degene die vergund zijn, blijven waarschijnlijk bestaan. Als je nu nieuwe vergunningen zou toestaan voor verharding van de voortuin, dan betekent dit dat het openbaar domein daar geprivatiseerd wordt. Er zal dan een bord met verboden te parkeren geplaatst worden om het parkeren voor de verharde voortuin te verhinderen.
- V: Door de overheid wordt wel gestimuleerd om met een elektrische wagen te rijden.
- V: Maar dan ontnemt je dan wel parkeerplaatsen op het openbare domein.
- V: Er wordt toch ook gestreefd naar meer ontharding i.v.m. de waterproblematiek.
- V: Iedereen heeft wel zo zijn reden om zijn voortuin te verharderen. Als dit toegelaten zou worden i.v.m. het opladen van een elektrische wagen zal dit de aanzet zijn om ook te verharderen voor andere doeleinden...
- V: Heel het principe van de elektrische wagen is niet verantwoord. Moest vroeger iedereen een benzinepomp aan zijn deur hebben om zijn auto te kunnen vullen... Voor het opladen van een elektrische wagen kan dit georganiseerd worden om de wagen op te laden aan vroegere pompstations bijvoorbeeld of aan gemeenschappelijke zones. Daar moet men naartoe gaan, maar niet alle voortuinen gaan verharderen om daar een laadpaal op de oprit te zetten om nu nog 2, 3 of 5 jaar de wagen thuis te moeten opladen. Dit is niet te verantwoorden.
- V: Als men dit hier zou toelaten en dus zou veranderen, dan zal men dit over ganse grondgebied van Brugge moeten toelaten.
- V: Als een kinesist of iemand anders zou vragen om zijn voortuin te verharderen en na enkele jaren verhuist hij, dan zal de voortuin verhard blijven. Dit ondervindt men nu ook en een dergelijk toestand terugdraaien is niet meer zo gemakkelijk te veranderen.
- V: De vergunde toestanden blijven vergund.
- V: Er is toch geen enkele noodzaak als je auto op je voortuin wilt opladen, dat die zone verhard moet zijn. Nieuwe parkings worden toch meestal aangelegd in waterdoorlatende materialen waar het groen doorheen kan groeien. Het is niet zo dat die zone bereden wordt, dus echt verhard moet die niet zijn. Naar slijtage en schade toe, kan men perfect wagens in de voortuin parkeren zonder te verharderen. En de wijk Sint-Jozef is een deelgemeente waar er enorm veel verharding aanwezig is. In het verleden is dit te gemakkelijk toegestaan. Er is niets dat ons tegen houdt om verharding niet meer toe te staan, terwijl mensen hun wagen wel in hun voortuin mogen zetten.
- V: Het is niet de bedoeling om daar alleen grasdalen te gaan leggen. Groenaanplanting moet mooi zijn in de voortuinen. Grasdallen leggen, is een verdoken vorm van groenaanleg. Dan moet men een duidelijke optie nemen ofwel zijn het voortuinen met een volwaardige groenaanleg en een meerwaarde voor de straat, ofwel laat men alles verloederen. Er zijn nu veel voortuinen illegaal aangelegd zonder aanvraag of vergunning en dit overal in Brugge. Er zijn zeer veel parkeerplaatsen in voortuinen die niet vergund zijn.
- A: Voor 1993 was dit niet vergunningsplichtig.
- V: En dan moet men subsidies gaan geven om te ontharden op kosten van de gemeenschap.



- A: Mensen met een bedrijfswagen die een elektrische wagen thuis hebben staan zullen een probleem hebben.
- V: Mensen zonder voortuin en een elektrische aansluiting hebben eveneens het probleem. Elektrificatie en de wagen thuis opladen is niet evident in een stad of een verstedelijkte omgeving. Hiervoor moeten er collectieve oplossingen komen.

## Beraadslaging en advies GECORO-B

De afweging en keuze inzake het al dan niet toelaten van parkeren in de voortuin is in het planproces van dit RUP gemaakt. Hierbij werd ook de tussenvorm, zoals in het bezwaarschrift aangehaald (parkeren + groen), voorgesteld. Deze werd echter niet weerhouden. Bij de opmaak van de scopingnota werd de keuze gemaakt om parkeren in de voortuin niet toe te laten, met uitzondering van de bestaande vergunde parkeerplaatsen en met uitzondering van een oprit naar een bestaande, vergunde garage.

De GECORO-B stelt voor om deze visie, zoals uitvoerig toegelicht en gemotiveerd in de toelichtende nota (8.1.3.3. *Visie op het parkeren in de voortuin, pg 98-100*) aan te houden.

Het stadsbestuur zet op haar grondgebied wel in op het aanbieden van publieke laadinfrastructuur. In het kader van de Doelstelling actieplan Laadinfrastructuur 2030 moet Brugge tegen 2030 beschikken over 1600 (semi-) publieke laadpunten. Momenteel zijn er 777.

Zo zijn er publieke laadpunten op de randparking Lodewijk Coiseau en in Ronsaardbekerstraat 59.

De vooropgestelde Doelstelling actieplan Laadinfrastructuur 2030 houdt dus in dat er wordt ingespeeld op de elektrificatie van het wagenpark waarbij de nood aan laadinfrastructuur wordt opgevangen.

Het vergunnen op basis van sociale kenmerken kan binnen het omgevingsbeleid niet zorgen voor een rechtszeker ruimtelijk beleid. Vergunningen worden onafhankelijk van de bewoner/eigenaar gegeven.

**De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift.**

**De weerhouden visie rond parkeren in de voortuin wordt grondig onderbouwd in voorliggend RUP. De GECORO-B bevestigt de gemaakte keuzes en stelt voor om geen aanpassingen aan het RUP te doen.**

## 6. Bezwaarschrift 6- [REDACTED]

Het bezwaarschrift werd ontvangen op 13/10/2023. Het bezwaarschrift is ontvankelijk.

### Korte inhoud van dit bezwaarschrift

Er wordt bezwaar aangetekend tegen het RUP omwille van volgende redenen:

- De toekomstvisie houdt geen rekening met aanwezige winkelruimte en legt vooral de nadruk op wonen en groen. Minstens de bestaande handelszaak zou in het RUP moeten geïntegreerd worden.
- Het criterium dat een winkelruimte groter dan 400m<sup>2</sup> niet past in de omgeving is achterhaald en contraproductief. De overlast stijgt niet recht evenredig met de functie van de oppervlakte handelsruimte.
- Het RUP voorziet geen middenweg: ofwel verandert er niets, ofwel verdwijnt de handelszaak en komt er een exclusieve woonfunctie. Een combinatie wonen (op verdoeping) met handelszaak (gelijkvloers) zou evengoed passen in omgeving en beoogde doelstellingen.
- Het RUP is onduidelijk over de mogelijkheid van een gefaseerde ontwikkeling binnen de projectzone 3A. Het biedt geen middelen of methodes aan om dit te faciliteren en ev te werken met tussenstappen (en in eerste stap af te wijken).



### **Vragen van de raad**

- V: Door een lid wordt opgemerkt dat het verdwijnen van de bestaande winkeloppervlakte of een gefaseerde afbouw ervan toch onduidelijk is en ook een minwaarde voor de eigenaar kan betekenen.
- A: Er dient hier verwezen te worden naar de uitgangspunten van het RUP waarbij grootschalige handelszaken hier niet wenselijk zijn en er gestreefd wordt naar een multifunctionele invulling met duurzaam en gedeeld gebruik.

### **Beraadslaging en advies GECORO-B**

Het perceel Fort Lapin 31 wordt grotendeels ingenomen door een matrassen- en boxspringwinkel (Slaaplaza) met bijhorende parking. Deze winkel heeft een brutovloeroppervlakte van ca. 1.400 m<sup>2</sup>.

- In de conceptschets werd de bestaande handelszaak inderdaad niet behouden en werd er langs Fort Lapin een meergezinswoning voorzien. Deze schets geeft een mogelijke gewenste inrichting weer die voldoet aan de gestelde principes/concepten die binnen het ontwerpend onderzoek werden vooropgesteld. Het is niet de enige mogelijke invulling. Het werd gebruikt om de haalbaarheid van de principes te checken alvorens de krachtlijnen uit het ontwerpend onderzoek te vertalen in een grafisch plan en voorschriften. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen is wel een multifunctionele invulling wenselijk. Duurzaam en gedeeld gebruik is één van de principes geweest voor het ontwerpend onderzoek. In de voorschriften worden daarom verschillende bestemmingen mogelijk gemaakt.
- Er wordt in de voorschriften opgenomen dat het kleinschalige detailhandel moet zijn. Een omgevingsvergunning voor kleinhandels-activiteiten is echter pas nodig vanaf 400 m<sup>2</sup> detailhandel. Dit impliceert dat grotere oppervlaktes niet meer als kleinschalig te beschouwen zijn. Er staat echter niet duidelijk bij dat dit gaat over netto-vloeroppervlakte. Dit is te verduidelijken.

- Het RUP laat hier een combinatie van verschillende functies wel toe (zie artikel 3.1.), weliswaar met een beperking inzake de oppervlakte kleinschalige detailhandel en kantoren. Bovendien wordt binnen de projectzone langs Fort Lapin bepaald dat de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag min. 4 meter moet zijn, om hier ook in de toekomst niet-woonfuncties alle kansen te geven (zie artikel 3A.2.3.).
- In de voorschriften (art. 3A.2.1.) wordt een inrichtingsstudie voor de totale projectzone 3A gevraagd. Dit betekent niet dat dit in 1 keer moet ontwikkeld worden. Dit kan gefaseerd, maar er moet telkens wel zicht zijn op de totaliteit. Dit wordt hier inderdaad niet expliciet geformuleerd. Het kan wel afgeleid worden uit de algemene bepaling van een inrichtingsstudie cfr. artikel 0.1.5. Daar staat het volgende: "... **Bij een gefaseerde ontwikkeling moet aangetoond worden hoe de (semi-)publieke groenruimtes een aaneengesloten en samenhangend geheel zullen vormen. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe dat de inrichtingsstudie moet aangeven hoe het voorgenomen onderwerp van de OMV-aanvraag zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone. ... Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.**"

Impliciet betekent dit dat een gefaseerde ontwikkeling mogelijk is.

Het werken met tussenstappen waarbij bv eerst een deel van de winkel ingekort wordt (maar nog groter blijft dan 400m<sup>2</sup>), is hierbij mogelijk zolang dit binnen een gefaseerde ontwikkeling is. Artikel 0.1.7 bepaalt dat de afwijking niet mag toenemen.

**De GECORO-B stelt voor om bij de projectzones duidelijker op te nemen in de voorschriften dat een gefaseerde ontwikkeling mogelijk is. Hiertoe stelt de GECORO-B volgende passage voor:**

"Een gefaseerde ontwikkeling waarbij bestaande vergunde of vergund geachte functies die afwijken van voorliggende voorschriften in de eerste fase(s) behouden blijven, is mogelijk. De afwijking mag echter niet toenemen."

**En toelichtend is dan het volgende op te nemen:** "Een gefaseerde ontwikkeling om tot de vooropgestelde invulling van de site te komen moet mogelijk zijn. Hierbij wordt een graduele afbouw van bestaande vergunde of vergund geachte kantoor- en/of handelsfuncties toegelaten ten voordele van een woonfunctie."

**De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift.**

**De GECORO-B stelt voor om bij de projectzones duidelijker op te nemen in de voorschriften en toelichtende kolom dat een gefaseerde ontwikkeling mogelijk is.**

**Daarnaast merkt de GECORO-B op dat de vermelding "netto-vloeroppervlakte" ontbreekt bij die 400m<sup>2</sup>; dit wordt best verduidelijkt.**

## 7. Bezwaarschrift 7- [REDACTED]

Het bezwaarschrift werd ontvangen op 13/10/2023. Het bezwaarschrift is ontvankelijk.

Korte inhoud van dit bezwaarschrift

[REDACTED]

Het bezwaarschrift is tweeledig:

- Valt te onrechte buiten de projectzone 3-3A: In het bezwaar wordt gevraagd om dit gebied op te nemen in de overdrukzone 3A. Op die manier kan een ontsluiting gebeuren naar de Dudzeelse Steenweg, wat een meerwaarde zou kunnen betekenen voor het geheel. Er wordt een voorstel van grafisch plan ingetekend.
- Beperkingen op binnengebied in zone 1: Er wordt gevraagd om in grotere binnengebieden de mogelijkheid op te nemen om de aanwezige volumes te herbouwen binnen de bestaande bestemmingen van het RUP, (eventueel) beperkt tot 75% van het bestaande volume en de rest groen in te richten. Anders risico dat bestaande (storende) volumes toch verbouwd worden en daardoor blijven bestaan op zones waar men meer open, groene ruimtes wil ontwikkelen.



Bestaande voorstel



Nieuw voorstel

## Vragen van de raad

Er werden geen vragen genoteerd.



### Beraadslaging en advies GECORO-B

- Hun eigendom is gelegen binnen zone 1 (kernegebonden wonen). De aanwezige loodsen en woning achterliggend op het eigendom kunnen behouden worden en verbouwd worden op voorwaarde dat de afwijking t.o.v. het RUP niet toeneemt (cfr. artikel 0.1.7). Afbraak en nieuwbouw van een gelijkaardig volume is dus niet mogelijk. Bijgebouwen worden beperkt tot gezamenlijk 40m<sup>2</sup>.
- Door opname binnen de projectzone 3A (gele contour) en doortrekken van de trage verbinding tot aan de Dudzeelse Steenweg (groenas, artikel 15) zou hier een nieuwe rooilijn kunnen gemaakt worden, waarlangs het oprichten van nieuwe volumes wel mogelijk is. Binnen het conceptschets werd hiertoe ook potentie gezien. Er werd toen echter niet geopteerd om de projectcontour op het grafisch plan ruimer te nemen. Wel werd de mogelijkheid voor aanpalende percelen aan de projectzone ingeschreven in de algemene bepalingen. Deze bepaling blijkt echter toch niet helemaal uitvoering te geven aan die visie. Het uitbreiden van de projectzone op grafisch plan is daarom een meer heldere en duidelijkere oplossing.
- **Er wordt voorgesteld om in te gaan op de vraag van de bezwaarschrijver om de projectzone 3A uit te breiden met hun eigendom en hierbij de trage verbinding (groenas, artikel 15) door te trekken tot aan de Dudzeelse Steenweg.**
- Het is niet wenselijk om in tweede bouwlijn uitgebreide volumes in te richten. Hiervan kan afgeweken worden indien het project deel uitmaakt van een projectzone en uitgaat van een geïntegreerde visie en mits inrichting van een trage wegverbinding richting art. 9 stedelijke groenzone. De GECORO-B stelt voor om niet in te gaan op hun voorstel bij 'beperkingen op binnengebied in zone 1'.

**De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift en stelt voor om in te gaan op de vraag van de bezwaarschrijver om de projectzone 3A uit te breiden met hun eigendom en hierbij de trage verbinding (groenas, artikel 15) door te trekken tot aan de Dudzeelse Steenweg.**

**De GECORO-B stelt voor om niet in te gaan op het voorstel van de bezwaarschrijver bij 'beperkingen op binnengebied in zone 1'.**

**De GECORO-B stelt volgende aanpassing voor:**

- **de contour van projectzone 3A uitbreiden met Fort Lapin 25-27 en Dudzeelse Steenweg 2A en in overdruk de aanduiding 'groenas' (artikel 15) doortrekken tot aan de Dudzeelse Steenweg.**

## 8. Bezwaarschriften 8 t.e.m. 38

Deze 31 identieke bezwaarschriften werden afgegeven tegen ontvangstbewijs op 13 oktober 2023. Ze zijn ontvankelijk.

### Korte inhoud van dit bezwaarschrift

De bezwaarschrijvers zijn omwonenden (bewoners en eigenaars) van het park langs Fort Lapin (uit aangrenzende straten Graaf de Mûelenaerelaan en Koolkerkse Steenweg).

Het bezwaar spitst zich toe op de plannen ter hoogte van het park, het garagecomplex en de aanpalende percelen in de Graaf de Mûelenaerelaan en Koolkerkse Steenweg.

Er is bezwaar op verschillende elementen:

- bezwaar tegen de *hoogte* en *inplanting* van de *toegelaten bebouwing*, zowel langs Fort Lapin als in binnengebied/2<sup>de</sup> linie, omwille van:
  - o max. bouwhoogte ontbreekt, waardoor vrije interpretatie voor ontwikkelaar
  - o visuele hinder/inkijk
  - o schaduw

Bv. bij 5 bouwlagen en dakvolume is dit een bouwhoogte van 23 meter, wat voor hun percelen 25 m is gezien hoogteverschil.

Er wordt gevraagd om zeker een lagere bouwhoogte in binnengebied/tweede linie te specificeren om hinder te voorkomen.

- Bezwaar tegen *bijkomend verkeer* omwille van impact op vlot en veilig verkeer
- Bezwaar tegen *verdwijnen garagecomplex* (50tal) omwille van verhoging parkeerdruk buiten projectzone. Er wordt gevraagd om dat het verlies van die garages wordt opgevangen binnen de projectzone.
- bezwaar omwille van *risico op schade aan bestaande woningen door bemaling*
- bezwaar tegen *kap van bomen* in het park omwille van:
  - o vermindering waterbergend vermogen en wateroverlast bij hevige regenval
  - o verlies van visuele en auditieve buffer t.a.v R30 en Genencor
  - o verlies aan habitat voor dieren
  - o bezwaar tegen het toelaten van niet-woonfuncties

*Er wordt besloten dat ze behoud van het park verkiezen als stedelijke groenzone cfr art. 9. Indien bestuur toch kiest voor een ontwikkeling van een woonzone, wordt gevraagd rekening te houden met de gemaakte bezwaren/opmerkingen.*

Tot slot wordt verwezen naar de conceptschets uit de TN, wat toont dat een mooie ontwikkeling mogelijk is. Een duidelijk bepaalde beperking.

### **Vragen van de raad**

- V: Er moet dus 3.000 m<sup>2</sup> aaneengesloten groene zone komen. Is dat dan met de zone die daarbij aansluit?
- A: Dat blijft, die tuinen zijn heringedeeld in groen.
- V: Is groen zonder arcering op het plan al een stuk van die 3.000 m<sup>2</sup>?
- A: Ja, dit is zo.
- V: Hoeveel garageboxen zijn er aanwezig?
- A: Nu zijn er 50 garageboxen, maar deze worden niet allemaal gebruikt om de wagen in te zetten.
- V: Wat gebeurt er als compensatie wanneer deze verdwijnen?
- A: Het is niet de bedoeling dat die garageboxen allemaal in het RUP één op één gecompenseerd worden. Dit zijn private garageboxen die nu gehuurd worden, niet allemaal door mensen die dichtbij wonen maar een deel wel.
- V: Wat met auto's die naast de boxen geparkeerd staan?
- A: Die staan illegaal op privaat domein.
- V: Het verlengde van die garageboxen is gebetonneerd en daar staan regelmatig een vijf à zestal auto's
- A: Zolang de eigenaar niet protesteert, kan niemand hier iets aan doen.
- V: Kan een in- en uitrit van een projectgebied gerealiseerd worden via de gewestweg?
- A: Er zou ook een aanpassing/ontsluiting kunnen gebeuren via de ventweg van de gewestweg doch dit is te bekijken met de wegdienst wat er daar mogelijk is.
- V : Er is toch wat twijfel i.v.m. de vrijblijvendheid inzake de architectuur-accenten omdat deze niet duidelijk zijn bepaald/omschreven en er blijkbaar nog heel wat vrij interpreteerbaar is (juiste ligging, hoogte, woningdichtheid...). Hierbij wordt ook verwezen naar andere locaties, buiten het huidige RUP, die voorgelegd werden aan de GECORO-B (bv. Fluviussite, Lanssensite waar wonen boven winkels geïnterpreteerd werd als wonen in een toren van 50m).



### Beraadslaging en advies GECORO-B

- Het ontwerp RUP bepaalt nu volgende zaken:
  - o Maximaal toegelaten bouwhoogte langsheen Fort Lapin: 3 bouwlagen met hellend dak. Hierbij ligt de dakbasis op maximaal 10 meter. In de grafische weergave van het gabariet (in de toelichtende kolom) wordt meegegeven dat het de bedoeling is om slechts 1 bouwlaag toe te laten onder het hellend dakvolume. Dit legt een limiet op de toegelaten bouwhoogte. Het vormt een richtlijn waarop men zich bij een omgevingsvergunningsaanvraag zal baseren.
  - o Maximaal toegelaten bouwhoogte in het binnengebied: 2 bouwlagen met hellend dak of 3 bouwlagen met plat dak. De bouwdiepte bedraagt max. 15 meter. Hierbij wordt geen schema toelichtend opgenomen.
  - o De afstand tot achterperceelsgrenzen bedraagt min. 8 meter en bij meergezinswoningen min. 10 meter.
  - o Bij herontwikkeling van de projectzone 3B kan ter hoogte van de gele bol (en op voorwaarde van artikel 3.B.1. nl realisatie van samenhangende stedelijke groenzone van min. 3000m<sup>2</sup>) een architecturaal accentpunt gerealiseerd worden . Dat accentpunt bestaat uit 2 bijkomende bouwlagen.
  - o Voor het gebouw met architecturaal accentpunt (want hoger dan 15 meter) zal een schaduwstudie moeten toegevoegd worden (zie artikel 0.1.6). Hierdoor zal het effect op de omgeving beoordeeld worden.
- ➔ Om het eventuele risico op meerdere bouwlagen in het hellend dakvolume (en daardoor hogere gebouwen) in te perken, stelt de GECORO-B voor om verordenend op te nemen dat in het dakvolume max. 1 bouwlaag mag ingericht worden.
- ➔ Voor wat betreft het architecturaal accentpunt is te verduidelijken dat het maximaal toegelaten aantal bouwlagen hier plaatselijk verhoogd kan worden tot 5 bouwlagen met een plat dak. Op die manier wordt duidelijker dat het niet de bedoeling is om bovenop die 5<sup>de</sup> bouwlaag nog een hellend dak te realiseren. Op die manier worden te hoge volumes uitgesloten.
- ➔ Daarnaast stelt de GECORO-B voor om toe te voegen dat de bebouwing grenzend aan dat accentpunt, over een afstand van 15 meter, minimum 2 bouwlagen lager moet zijn en ingericht worden als groendak/dakterras. Op die manier kan het accentpunt tot zijn recht komen naast bebouwing met hellende daken.
- Op basis van de principes 'slim verdichten' en 'bouwhoogtes' werd op de conceptschets een accentpunt ingetekend.
  - ➔ De GECORO-B stelt voor om dit accentpunt langs de straat Fort Lapin te leggen, en niet zoals op de conceptschets wat meer in het binnengebied. De conceptschets in de TN is hieraan aan te passen. En op het grafisch plan is de aanduiding (gele bol, artikel 18) wat te verplaatsen in zuidelijke richting.
- Het binnengebied tussenin de Graaf de Mûelenaerelaan en Fort Lapin wordt gekenmerkt door het parkgebied en biedt daarom kansen als een zichtlocatie voor dit parkgebied en de nieuwe trage doorsteek naar de wijk Sint-Jozef. Op basis van de principes (bouwvelden, maximaal behoud groen parkje) werd op de conceptschets steeds voldoende afstand gehouden tussen het nieuw in te richten bouwvolume en de woningen in de Graaf de Mûelenaerelaan.
  - ➔ Om hiertoe nog meer garanties in de voorschriften in te schrijven, stelt de GECORO-B voor om de afstand ten aanzien van deze achterkavelgrenzen op min. 20 meter te zetten. Deze percelen hebben een aanzienlijke tuindiepte (ca. 22,5m) waardoor de mogelijke impact (lichten/zichten/schaduwwerking) t.a.v. deze woningen beperkt blijft.

De GECORO-B stelt daarom voor om de strook van 20 m achter de tuinen uit overdruk 'art. 3: zone voor stedelijk wonen B' te sluiten en die roze arcering III van het grafisch plan te halen (dit komt overeen met bestaande groenmassief).

- De herinrichting van het binnengebied tussen de Graaf de Mûelenaerelaan en Fort Lapin zal onvermijdelijk gepaard gaan met een toename van de verkeersdynamiek. Deze is echter niet van dergelijke omvang dat het een buiten-proportionele impact op het vlot en veilig verkeer zal tweebrengen. De toegangen naar de nieuwe ontwikkelingen kunnen eveneens verspreid voorzien worden over de omliggende straten van het binnengebied waardoor de verkeersdynamiek ook verspreid wordt opgevangen. De verkeersimpact van de projectontwikkeling die door het RUP mogelijk wordt gemaakt, werd ook in de mer-screening, binnen de discipline mobiliteit, onderzocht (zie TN pg 167-180). De conclusie hierbij was dat er geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten zijn. De suggestie om in de voorschriften in te schrijven dat een gedegen verkeerskundig onderzoek moet toegevoegd worden, zou hier (net zoals in artikel 2) kunnen opgenomen worden in de toelichtende kolom.
- Er wordt in de conceptschets van de stedelijke woonzone B rekening gehouden met het verdwijnen van het garagecomplex. Er worden 2 parkeerhavens ingetekend, toegankelijk vanaf de Graaf de Mûelenaerelaan, die eveneens ten dienste staan van de buurtbewoners. Deze kregen een doorvertaling op het Grafisch plan (zie artikel 19). Op die manier wordt, naast een meer aantrekkelijke landschappelijke inrichting, een gedeeltelijke compensatie voorzien van de verdwenen garageboxen.
- Bij de inrichting van het projectgebied, en het uitvoeren van bronbemaling, zal steeds rekening worden gehouden met aanwezige constructies (ook op aanpalende percelen). Indien bronbemaling nodig is, dient dit op projectniveau (bij de OMV-aanvraag) aangevraagd te worden en zal op dat moment de impact hiervan beoordeeld worden.
- Er wordt niet actief ingezet op de kap van de reeds aanwezige vegetatie. Bij de inrichting van het parkgebied zal maximaal rekening gehouden worden met bestaande groenstructuren. Het is uiteraard wenselijk om deze volwaardig te behouden. De parkinrichting voorziet dan ook in groenschermen die als visueel en auditief scherm zullen dienen t.a.v. de woningen in de Graaf de Mûelenaerelaan.
- In de mer-screening kwam ook de discipline water aan bod, met als conclusie dat er geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht worden.

**De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift.**

**De GECORO-B stelt volgende aanpassingen voor:**

- **in artikel 3 (stedelijk wonen B) verordenend opnemen dat in het dakvolume max. 1 bouwlaag mag ingericht worden;**
- **in artikel 3B.2.3. is bij de bepaling over het architecturaal accentpunt volgende aanvulling te doen: "Het accentpunt bestaat uit 2 bijkomende bouwlagen waardoor het maximaal toegelaten aantal bouwlagen hier plaatselijk verhoogd kan worden tot 5 bouwlagen met een plat dak. De bebouwing, aangrenzend aan dit accentpunt, dient minimum 2 bouwlagen lager te liggen over een afstand van min. 15 meter gerekend vanaf de overgang en moet ingericht worden met een groendak/dakterras.";**
- **het architecturaal accentpunt (gele bol, artikel 18) verplaatsen zodat het langs de straat Fort Lapin komt te liggen (zowel conceptschets als Grafisch plan aanpassen);**

- **strook van 20 m achter de tuinen uit de overdruk 'art. 3: zone voor stedelijk wonen B' te sluiten;**
- **in de toelichtende kolom van artikel 3 opnemen (net zoals bij artikel 2) dat een gedegen verkeerskundig onderzoek moet toegevoegd worden.**

#### **9. Bezwaarschrift 39 –**

Het bezwaarschrift werd ontvangen op 26 oktober 2023. Dit is te laat en dus onontvankelijk. Gezien de bezwaarschrijver op 13 oktober 2023 een ander, tijdig, bezwaarschrift heeft ingediend en het hiermee gerelateerd is, wordt ervoor gekozen om dit bezwaarschrift alsnog te behandelen.

#### Korte inhoud van dit bezwaarschrift

gaan niet akkoord met de sloop van hun woning om hier een doorgang te realiseren. Er worden alternatieven voorgesteld: Graaf de Mûelenaerelaan 74 en 86.

#### Vragen van de raad

Er werden geen vragen genoteerd.

#### **Beraadslaging en advies GECORO-B**

- De bezwaarschrijver baseert zich op het conceptschets uit de toelichtende nota waarin de ontsluiting inderdaad via zijn perceel gebeurt. In het ontwerp RUP wordt geen uitspraak gedaan langs waar een toekomstig project moet ontsluiten.
- In het RUP wordt wel een aanduiding van een fiets- en voetgangersdoorsteek in overdruk voorzien. Op het voorontwerp RUP stond die pijl (artikel 13) op het perceel van de bezwaarschrijver (nr. 84), maar in het ontwerp RUP werd die verplaatst naar nr. 74. De exacte locatie voor de realisatie van een fiets- en voetgangersdoorsteek ligt hierbij niet helemaal vast; die kan nog max. 10 meter schuiven (cfr. artikel 13).

**De GECORO-B neemt kennis van dit bezwaarschrift.**

**De GECORO-B stelt dat het bezwaar niet gegrond is en stelt voor om geen aanpassingen door te voeren.**

### **Agendapunt 3- Adviesvraag aan de GECORO-Brugge i.v.m. voorlopige aanduiding watergevoelige openruimtegebieden Mispelaar, Zuidervaartje en Hoeve Sint-Trudo in Brugge en Oostkamp.**

De voorbije maanden duidde de Vlaamse Regering een aantal gebieden voorlopig aan als watergevoelig openruimtegebied. Over elke voorlopige aanduiding vindt een openbaar onderzoek plaats. Via deze website kan u de voorlopige aanduidingen die in openbaar onderzoek liggen, bekijken en becommentariëren. U vindt hier ook informatie over afgelopen openbare onderzoeken.

Op 13 oktober 2023 duidde de Vlaamse Regering 20 gebieden in West-Vlaanderen. voorlopig aan als watergevoelig openruimtegebied, n. Het openbaar onderzoek over deze voorlopige aanduidingen vindt plaats van 5 december 2023 t.e.m. 2 februari 2024.

## WAAROM DUIDT DE VLAAMSE REGERING WATERGEVOELIGE OPENRUIMTEGEBIEDEN AAN?

Er wordt steeds meer ruimte bebouwd en verhard in Vlaanderen. Het water kan daardoor moeilijker in de bodem dringen en er blijft minder ruimte vrij om het water tijdelijk op te vangen bij hevige regenbuien.

Om Vlaanderen beter te beschermen, wil de Vlaamse Regering **het waterbergend vermogen van bepaalde watergevoelige gebieden vrijwaren en voldoende ruimte voorzien voor water**.

De Vlaamse Regering wil deze **gebieden herbestemmen naar een openruimtefunctie** via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) of door aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

Intussen besliste de Vlaamse Regering op 5 mei 2023, 14 juli 2023, 6 oktober, 13 oktober en 23 november tot de voorlopige aanduiding van respectievelijk 12 gebieden, 21 gebieden, 14 gebieden, 20 gebieden en 28 gebieden als watergevoelig openruimtegebied.

## MEER INFO

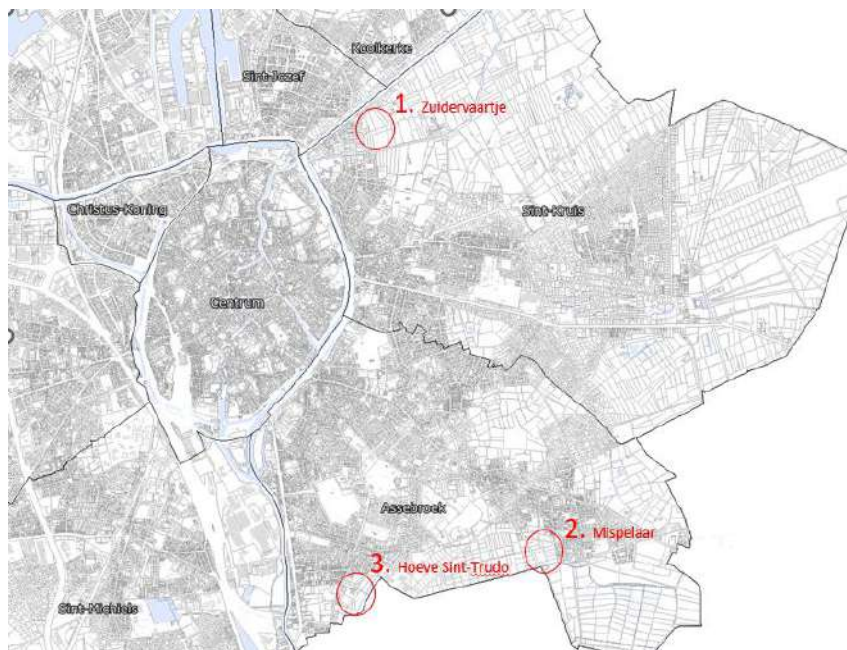
- **Signaalgebieden:** Voor verschillende signaalgebieden, dit zijn nog niet ontwikkelde watergevoelige gebieden met een harde bestemming, besliste de Vlaamse Regering eerder dat het beter is om deze niet meer te ontwikkelen en te herbestemmen. De herbestemming gebeurt via een ruimtelijk uitvoeringsplan of door aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.
- **Procedure voor de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden:** De procedure staat beschreven in het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juni 2018.

## WELKE GEBIEDEN ZIJN VOORLOPIG AANGEDUID ALS WATERGEVOELIG OPENRUIMTEGEBIED?

### ***Beslissing van 13 oktober***

Op 13 oktober 2023 besliste de Vlaamse Regering om 20 gebieden in West-Vlaanderen voorlopig aan te duiden als watergevoelig openruimtegebied. Van 5 december 2023 t.e.m. 2 februari 2024 liggen de voorlopige aanduidingen in openbaar onderzoek voor wat betreft het grondgebied Brugge:

- ❖ voorlopige aanduiding watergevoelig openruimtegebied 'Mispelaar' in Brugge,
- ❖ voorlopige aanduiding watergevoelig openruimtegebied 'Zuidervaartje' in Brugge,
- ❖ voorlopige aanduiding watergevoelig openruimtegebied 'Hoeve Sint-Trudo' in Brugge en Oostkamp.



## WAT BETEKENT EEN AANDUIDING ALS WATERGEVOELIG OPENRUIMTEGEBIED?

Een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied heeft als gevolg **dat de huidige bestemming van het gebied (woongebied, industriegebied, ...) niet meer gerealiseerd kan worden**. In deze gebieden kunnen dus geen vergunningen meer verleend worden voor bijvoorbeeld nieuwe woningen of bedrijven.

In de plaats krijgt het gebied de bestemming van de bij decreet vastgelegde stedenbouwkundige voorschriften voor watergevoelig openruimtegebied (*artikel 5.6.8 §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening*). De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied wordt voorafgegaan door een openbaar onderzoek.

- Binnen watergevoelige openruimtegebieden zijn **waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie mogelijke functies**. Kleinschalige infrastructuur voor recreatie of in functie van de openruimtefuncties blijft mogelijk.
- **Onbebouwde delen van verkavelingen** die binnen een watergevoelig openruimtegebied liggen **vervallen door de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied** en kunnen dus niet meer bebouwd worden. **Ook principiële akkoorden worden opgeheven**. *De gekende verkavelingen staan aangeduid op de plannen van de voorlopige aanduiding.*
- **Bestaande constructies** binnen een watergevoelig openruimtegebied **kunnen behouden blijven**, maar hierop worden de **zonevreemde basisrechten** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.
- Binnen watergevoelige openruimtegebieden gelden **geen beperkingen op landbouwgebruik**. De gebieden bieden ook **kansen voor groenblauwe dooradering of bebossing**.

Omwille van de significante wijzigingen worden alle eigenaars van percelen binnen deze gebieden via brief op de hoogte gebracht van het openbaar onderzoek over de voorlopige aanduiding, en later ook over de definitieve aanduiding.

## MEER INFO

- [Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening](#)
- [Artikel 5.6.8 §3 : watergevoelige openruimtegebieden](#): interpretatie regelgeving.
- [Zonevreemde basisrechten](#): Een woning, bedrijf of monument is zonevreed als het volgens het geldende plan niet in de juiste bestemming ligt. Een zonevreedde constructie is legaal als ze vergund is of vergund geacht wordt'. Voor deze constructies gelden specifieke decretale verbouw- en soms zelfs herbouwmogelijkheden.
- [Principieel akkoord](#) (artikel 5.6.6. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

### **Vragen van de raad**

- V: Je spreekt over een aantal RUP's die dit jaar werden voorgelegd. Hebben deze invloed hierop of loopt dit naast elkaar?
- A: Dit loopt parallel. Binnen de opties van het RUP is het de bedoeling om die percelen als openruimte te behouden. Dus qua beleidsmatig gewenste ontwikkeling lopen de zaken ook parallel.
- V: Maar de afbakening is niet telkens hetzelfde?
- A: Nee.
- V: Want RUP Sint-Trudo ligt er ook een deel op het grondgebied van Oostkamp. Voor RUP Mispelaar zijn er 2 percelen uitgesloten daar waar voorstel van RUP wel het totale blok omvat. Wat zijn de juridische consequenties?
- A: In deze gemeentelijke RUP's wordt vertrokken vanuit de woonuitbreidingsgebieden. Dit kadert in de uitvoering van het Beleidsplan Ruimte Brugge. Vanuit die invalshoeken richt de stad zich op het vrijwaren van meer open ruimte, waarbij dat Vlaanderen watergevoelige openruimtegebieden afbakent waar de waterproblematiek zich specifiek stelt. Wat juridische consequenties betreft is dit een decretale overdruk bestemming. Terwijl voor een RUP is het wel duidelijk wat is, dat is geen overdruk, maar een definitieve bestemming.
- A: Momenteel zijn de voorschriften die in de codex ruimtelijke ordening staan (- art. 5.6.8 - deze artikels) van toepassing voor het WORG. Binnen het RUP heeft de stad de mogelijkheid om verder te verfijnen.
- V: Zijn beiden niet tegengesteld of niet aanvullend?
- A: Nee, de stad gaat ervoor zorgen dat deze niet tegengesteld zijn. Er is geen probleem met die aanduidingen bouwvrij. De doelstelling is ook deze gebieden bouwvrij te houden. Men kan daar wel een landbouwbestemming of natuurbestemming aan geven in het RUP.
- V: De procedures in verband met de RUP's gaan gewoon verder. Volgend jaar worden er waarschijnlijk een aantal RUP's opnieuw voorgelegd aan de GECORO-B. Er is tevens ook het voorstel RUP Kerkdreef. Ook hier is er woonuitbreidingsgebied dat omgezet wordt in openruimtegebied.
- V: En signaalgebied. In Vlaanderen wordt dit gebied Kerkdreef op vlak van waterproblematiek niet langer voldoende waardevol geacht om een WORG-traject voor op te starten. Waarom dit is weten we niet echt.
- A: Het vermoeden is dat er enkele werken in het Assebroekse Meersengebied werden uitgevoerd, waardoor de waterproblematiek misschien minder precair zou zijn. Dit is maar gissen. We hebben hierover geen duidelijk antwoord gekregen.
- A: De huidige WORG voorstellen zijn wat betreft Brugge het WORG traject.
- V: Gaan die drie aangeduide gebieden dus ook niet meer krimpen of uitbreiden?
- V: Dit kan echter wel afhankelijk van de resultaten van het openbaar onderzoek en de adviezen die ontvangen worden. Als het gebied wordt uitgebreid dan moet er waarschijnlijk een nieuw openbaar onderzoek worden georganiseerd.
- A: Indien gronden niet verkaveld kunnen worden, wordt er dan gecompenseerd via planschade?



- V: De wetgeving inzake planschade is nog niet goedgekeurd. De definitieve goedkeuring zal pas gebeuren na het planschadebesluit.

#### **BERAADSLAGING EN ADVIES GECORO-B**

De voorzitter wijst op het advies dat destijds dd. 18 april 2023 werd uitgebracht betreffende de start- en procesnota's RUP Kerkdreef, RUP Mispelaar-zuid en RUP Sint-Trudo Oost: *"De GECORO-B vindt het positief dat het stadsbestuur de doelstellingen zoals opgenomen in het GRS (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan ggk. 3 augustus 2006) en in het ontwerp BRB (Beleidsplan Ruimte Brugge – thans in procedure) juridisch wil verankeren via de opmaak van betreffende 3 RUP's. De GECORO-B onderschrijft dan ook volledig deze doelstelling en heeft op heden geen bemerkingen op de start- en procesnota. Wel wil de GECORO-B de nodige aandacht vragen dat in de op te maken RUP's voldoende aandacht gaat naar en de nodige voorschriften worden opgenomen om het waterbergend vermogen binnen deze gebieden te waarborgen en eveneens te vergroten en dit ook gekaderd in de grachten- en waterloopstructuren. Tevens dient het onderhoud van grachten en waterlopen verbeterd te worden."*

De GECORO-B wil hierbij de wens/verwachting nogmaals formuleren om verder tijdig betrokken te worden in dit planningsproces. De GECORO-B meent dat het ook wenselijk is dat overleg zou gebeuren met de aangrenzende gemeente(n) om de openruimtestructuren over de gemeentegrenzen te laten aansluiten waardoor ook voor de ganse regio een duidelijke meerwaarde kan ontstaan of kan gewaarborgd worden (bv. RUP Kerkdreef / RUP Sint Trudo Oost).

**De GECORO-B brengt een gunstig advies uit betreffende de 3 voorstellen van de voorlopige aanduiding watergevoelige openruimtegebieden Mispelaar, Zuidervaartje en Hoeve Sint Trudo in Brugge en Oostkamp gezien deze voorstellen tegemoet komen aan haar advies dd. 18 april 2023 inzake de problematiek van het behoud van de open ruimte en aan het beheersen van de waterproblematiek.**

#### **Agendapunt 4- stand van zaken**

##### **College van Burgemeester en Schepenen**

###### **College van burgemeester en schepenen dd. 10 oktober 2023**

- pt.49 04496 : Omgevingsvergunning OMV 2022089209 - Sint-Pieters – Sint-Pieterskaai 67 & 68 / Kra-keleweg 2 & 4 / Sluisstraat zn – CAAAP NV – bouwen van meergezinswoningen (incl. kantoorunits, maakhal, maakateliers en ondergrondse parking) met omgevingsaanleg en exploiteren van warmtepompen en parkeerplaatsen en uitvoeren van bronbemaling op Lanssensite na slopen van bestaande bebouwing en vellen van bomen – kennisname ontvankelijk beroep en advies aan de POVC / laatste aanleg.
- pt.55 04622 : Omgevingsvergunning OMV 20223100987 – Sint-Pieters – Kolvestraat – Provincie West-Vlaanderen – brug op fietssnelweg F31 over de Kolvestraat – advies aan de Deputatie (eerste aanleg).
- pt.56 04712 : Omgevingsvergunning OMV 2022120836 – Sint-Pieters – Blankenbergse Dijk – Stad Brugge – aanleggen van natte natuur met recreatieve hotspot langs Blankenbergse Dijk 155 – kennisname ontvankelijk beroep en advies aan de Deputatie (laatste aanleg).

- pt.63 04761 : Omgevingsvergunning OMV 2022138110 – Sint-Andries- Gistelse Steenweg 590 & 596 / Korte Molenstraat 8 – JPB Building BV & Huysman Bouw NV – verkavelen van percelen in 16 loten / zes gesloten eengezinswoningen, 4 halfopen eengezinswoningen, gedeelde fietsenstalling, twee meergezinswoningen waarvan één met ondergrondse parkeergarage, hoogspanningscabine, reeds bestaande eengezinswoning en infrastructuurwerken) en aanleggen van wegenis na slopen van bestaande bebouwing en rooien van bomen – beslissing in eerste aanleg – vergunning.
- pt.65 04592 : Omgevingsvergunning OMV 2022089887 – Sint-Michiels – Rijselstraat 74 – Vitruvius – slopen van gebouwen en herbouwen meergezinswoning met kantoorruimtes en exploiteren gebouw en uitvoeren van een bronbemaling – kennisname beslissing van de Deputatie in laatste aanleg.
- pt.67 04762 : Omgevingsvergunning OMV2022138860 – Sint-Michiels – Ten Boomgaard 17 – Molenhof Projects – bouwen van 2 meergezinswoningen (fase 1) na slopen van 5 woningen, diverse bijgebouwen en loods, aanleg van gemeenschappelijke groenzone en nieuwe wegenis, uitvoeren van bronbemaling en exploiteren van warmtepompen – beslissing in eerste aanleg – vergunning.
- pt.70 04716 : Omgevingsvergunning OMV 2023062246 – Sint-Kruis – Site Gulden Kamer (Geraalaan 58) -Cercle Brugge – aanleggen van voetbalterreinen, bouwen van trainingsaccomodatie Gulden Kamer en exploiteren oefencomplex – advies aan Deputatie (eerste aanleg).
- pt.130 04699 : Omgevingsvergunning 2022061453 – Centrum – Haarakkerstraat 38 – naar een woonproject van 9 eengezinswoningen met garage en openbaar binnenplein na slopen van bestaande bebouwing – beslissing in eerste aanleg – vergunning.

#### **College van burgemeester en schepenen dd. 6 oktober 2023**

- pt.27 04442 : Hoofcoördinator – wijkmobiliteitsplannen Zeebrugge.
- pt.51 04927 : Omgevingsvergunning OMV 2022082006 – Bilske 3A, 3B en 5 – verbouwen en herbestemen van een kerkgebouw met bijgebouwen tot socio-cultureel gebouw en exploiteren van multifunctionele evenementenzaal – kennisname van de beslissing van de Deputatie in laatste aanleg.
- pt.74 03330 : Omgeving/Wonen – subsidie voor organisaties die een betaalbaar toegankelijk huuraanbod realiseren – werkjaar 2022 en aanpassing reglement – naar gemeenteraad.

#### **College van burgemeester en schepenen dd. 13 november 2023**

- pt.113 05073 : Omgevingsvergunning PR- MER PR 3581 – Sint-Pieters – SLPT NV – stadsontwikkeling Slachthuissite Brugge – scopingadvies.
- pt.123 05191 : Omgevingsvergunning OMV 2022153895 – Assebroek – Astridlaan 240 en 242 – BVDC Projects – bouwen van meergezinswoning (7 wooneenheden) met handelsgelijkvloers en plaatsen van opschriften na slopen van bestaande bebouwing en rooien van boom – kennisname van de beslissing van de Deputatie in laatste aanleg.
- pt.124 05212 : Omgevingsvergunning OMV 2023096059 – Assebroek – Molenstraat – Kerklaan – Rursus Real Estate Development BV en Huysman Bouw NV – verkavelen van gronden in 25 loten voor eengezinswoningen, uitvoeren van infrastructuurwerken na slopen van bestaande bebouwing en verharding en vellen van bomen – rooilijnplan en zaak der wegen – goedkeuring – naar gemeenteraad.

- pt.127 05197 : Omgevingsvergunning OMV 2022017946 – Dudzele – Sint-Lenardsstraat 60 – Bouw Francis Bostoën – kappen bomen, sloop bestaande bebouwing, bouw appartementen met kelder met exploitatie bronbemaling en hs-cabine met transformator – kennisname beslissing van de Deputatie (laatste aanleg).
- pt.203 05194 : Omgevingsvergunning OMV 2023051660 – Lissewege – Zeebruggelaan 99 – Robann BVBA – verkavelen van 6 kavels voor eengezinswoningen en aanleggen van openbare omgevingsaanleg na slopen van bestaand gebouw – rooilijnplan en zaak der wegen – goedkeuring – naar gemeenteraad.
- pt.218 04810 : Omgevingsvergunning – gewestelijk RUP opheffen reservatiestroken Schipdonkkanaal – startnota -adviesvraag.

## Gemeenteraad :

### Gemeenteraad dd. 27 november 2023

- pt.43 00600 : Ruimtelijke Ordening – Molenstraat – Kerklaan – verkavelen van gronden in 25 loten voor eengezinswoningen, uitvoeren van infrastructuurwerken na slopen van bestaande bebouwing en verhardingen en vellen van bomen – rooilijnplan en zaak der wegen – goedkeuring.
- pt.44 00615 : Ruimtelijke Ordening – Zeebruggelaan 99 – verkavelen van 6 kavels voor eengezinswoningen en aanleggen van openbare omgevingsaanleg na slopen van bestaand gebouw – rooilijnplan en zaak der wegen – goedkeuring.
- pt.45 00562 : Wonen - subsidie voor organisaties die een betaalbaar toegankelijk huuraanbod realiseren – werkjaar 2022 en aanpassing reglement – goedkeuring.

### Gemeenteraad dd. 18 december 2023

- pt.23 00664 : Ruimtelijke Ordening – Beleidsplan Ruimte Brugge – definitieve vaststelling.
- pt.24 00639 : Ruimtelijke Ordening – Kooidreef – Stad Brugge – aanleggen van nieuwe verharding in de Kooidreef tussen Tillegempark en Fazantendreef – rooilijnplan en zaak der wegen – goedkeuring.
- pt.39 00663 : Ruimtelijke Ordening – verslagen Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO) dd. 14/06/2023, 12/07/2023, 13/09/2023 en 11/10/2023 – kennisname.

**Via de pers werd vernomen dat de projectontwikkelaar CAAAP haar beroep bij de Bestendige Deputatie tegen de weigering van het stadsbestuur voor het project op de Lanssensite heeft ingetrokken.**

**Voorlopige aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden.** Op 13 oktober 2023 duidde de Vlaamse Regering 20 gebieden in West-Vlaanderen voorlopig aan als watergevoelig openruimtegebied. Via de pers wordt vernomen dat er een openbaar onderzoek plaats heeft i.v.m. de voorlopige Het openbaar onderzoek over deze voorlopige aanduiding vindt plaats van 5 december 2023 t.e.m. 2 februari 2024. Voor wat betreft Brugge, is dit de Mispelaar, Zuidervaartje, Hoeve Sint-Trudo in Brugge en Oostkamp. Op donderdag 14 december heeft er een informatie-en inspraakvergadering plaats in het Vlaams Administratief Centrum, Jacob van Maerlantgebouw, Kon. Albert I laan 1-2, 8000 Brugge (zie website [integraalwaterbeleid.be/openbaar-onderzoek\(CIW\)](https://integraalwaterbeleid.be/openbaar-onderzoek(CIW)) of [omgeving.vlaanderen.be/worgl](https://omgeving.vlaanderen.be/worgl) (Departement Omgeving).

**Visienota op hoger bouwen en de conceptstudie van het Kaaidistrict :** via de Cluster Omgeving Stad Brugge werd vernomen dat de Vlaamse Overheid op 15/11/2023 een brief van het WHC van Unesco met als bijlage de Technical Review over de visie op hoger bouwen en over de conceptstudie van het Kaaidistrict ontving.

De dienst Cluster Omgeving meldt dat de opmerkingen van beide reviews in de lijn liggen van de review over de Lanssensite en ze in de volgende maanden inzetten op het benoemen van de attributen, het vastklikken en methodologisch onderbouwen en versterken van de HIA., zaken waar de dienst naar aanleiding van de review over Site Lanssens al mee gestart was.

I.v.m. de vraag naar de stand van zaken betreffende **de opmaak van het RUP Kaaidistrict**, waarin de opties van het BGO (beleidsmatig gewenste ontwikkeling) juridisch verankerd zouden worden ( *cfr. par. 5.9.3 van de conceptstudie Kaaidistrict : "Uitwerking juridisch kader: Ook na de vaststelling als BGO blijft de opmaak van een nieuw RUP voor het gebied vereist. Enkel zo wordt de toekomstvisie effectief sluitend verankerd. Het RUP legt alle ontwikkelingsmogelijkheden zoals densiteit V/T, maximale bouwhoogtes, functionele invulling...vast"*) werd door de dienst Cluster Omgeving dd. 11 december 2023 geantwoord dat in 2024 gestart wordt met de opmaak van de startnota.

**Gemeenteraad dd. 18 december 2023** : onder pt. 39 00663 werden de verslagen van de GECORO-B dd. 14/06/2023, 12/07/2023, 13/09/2023 en 11/10/2023 ter kennisgeving voorgelegd. In een reactie werd door een gemeenteraadslid verwezen naar het verslag van 12/07/2023. Het gemeenteraadslid wil het Schepencollege wijzen op het feit dat de GECORO-B haar ongenoegen laat blijken over de manier waarop het stadsbestuur de GECORO-B betreft of vooral niet betreft bij het ruimtelijk beleid en te laat wordt ingelicht en te laat om advies wordt gevraagd, eigenlijk pas nadat het CBS en GR de dossiers al heeft goedgekeurd. Er is gewezen naar het dossier van het Kaaidistrict en de hoogbouwnota. Een advies verlenen wanneer alles in steen gebeiteld staat heeft geen zin. Het gemeenteraadslid stelde de vraag waarom het stadsbestuur het adviesrecht van de GECORO-B niet respecteert.

Hierop antwoordde de verantwoordelijke Schepen als volgt : *"Er zijn 2 zaken daar op. Ik denk dat er ook een gesprek geweest is met onze administratie daaromtrent, dat alles correct wordt uitgevoerd. Wat betreft het Kaaidistrict en de hoogbouwnota zijn er voorlopige vaststellingen geweest.*

*Er zijn weer adviezen binnen en dan gaat men naar de GECORO-B. Men mag niet zenuwachtig worden. Men moet ook wachten tot een voorlopige vaststelling en alle adviezen binnen zijn en dan gaat dat naar de GECORO-B. Er zal altijd een spanningsveld zijn en dat is ook niet zo erg."*

## Agendapunt 4- Varia

Er werden geen opmerkingen genoteerd.

Mevr. Charlotte Meurrens

Dhr. Hugo Du Laing



Secretaris GECORO-B

Voorzitter GECORO-B

Het secretariaat van de GECORO-B is te bereiken:  
tijdens de diensturen: Frank Van Ackerpromenade 2 – 8000 Brugge  
t 050 47 53 63 (mevr. Charlotte Meurrens)  
gecoro@brugge.be