

221

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Den Tir

I toelichtende nota - tekst

ontwerp
maart 2014 (versie juni 2014)

plan_id RUP_31005_214_00221_00001

Voorlopig vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van 16 september 2014.

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 ... tot en met

...

Namens Johan Coens, Stadssecretaris
i.o. de bureauchef

De Burgemeester

Eddy FRANCKAERT

Renaat LANDUYT

Definitief vastgesteld in de Gemeenteraad van Brugge in zitting van ...

Namens Johan Coens, Stadssecretaris
i.o. de bureauchef

De Voorzitter

Eddy FRANCKAERT

André VAN NIEUWKERKE

De ontwerper (SumResearch)

Dienst Ruimtelijke Ordening,
Sector Oost

Brecht Vandekerckhove, ruimtelijk planner

Nele Verhiest,
GSA ruimtelijk planner

Inhoud

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding voor het RUP	3
1.2	Het RUP-dossier	3
1.3	Afbakening plangebied	3
2	BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND.....	4
2.1	Macro - situering	4
2.2	Micro - Site Den Tir.....	5
2.3	Fotoreportage bestaande toestand.....	6
3	BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND	10
3.1	Gewestplan.....	10
3.2	BPA 86 Kerkhofdreef.....	10
3.3	Goedgekeurde niet vervallen verklaarde verkavelingen in het RUP	10
3.4	Beschermde gebouwen/stadsgezichten.....	10
3.5	Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.....	11
3.6	Buurtwegentoets	12
4	PLANNINGSCONTEXT.....	13
4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	13
4.2	Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening regionaal-stedelijk gebied Brugge"	13
4.3	Provinciaal ruimtelijk structuurplan	13
4.4	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.....	14
4.4.1	Bindend gedeelte.....	14
4.4.2	Doelstellingen Richtinggevend gedeelte	15
4.4.3	Relevante uittreksels uit het Richtinggevend deel	16
4.5	Beleidsplan Mobiliteit	19
4.6	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen - 25/01/2011	21
4.7	Plan voor bijkomende parkeerruimtes – Stad Brugge/Grontmij Vlaanderen - 2008.....	21
4.8	Woonbeleidsplan Brugge 2008-2013	21
4.9	Woonbehoefte studie Brugge 2007-2022	23
4.10	Sportbeleidsplan 2008-2013	23
4.11	Groene fietsgordel Brugge	24
4.12	Speelruimtebeleidsplan 2006-2013	24
4.13	Voorontwerp groenzone (groendienst Stad Brugge)	25
4.14	Gemeentelijke Beleidsnota Detailhandel (CBS 24/12/2008)	27
4.15	Conclusie planningscontext	27
5	KNELPUNTEN – POTENTIES	29
5.1	Knelpunten	29
5.2	Potenties	29
6	GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	30
6.1	Aandachtspunten voor (duurzame) ontwikkeling.....	30
6.1.1	Locatiekeuze en socio-economische aspecten.....	30
6.1.2	Programma.....	30
6.1.3	Inplanting en bebouwingswijze.....	31
6.1.4	Mobiliteit en bereikbaarheid	32
6.1.5	Natuurlijk Milieu – Water – Grondstoffen – Materialen	34
6.1.6	Gezondheid – Veiligheid – Leefbaarheid – Toegankelijkheid	35
6.2	Structuurschets	36
7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE – VERZOEK TOT RAADPLEGING.....	38

7.1	Nulalternatief	39
7.2	Bodem	40
7.3	Water - zie ook watertoets.....	42
7.4	Fauna en flora	43
7.5	Landschap – Bouwkundig erfgoed.....	45
7.6	Mobiliteit	46
7.7	Geluid	47
7.8	Lucht	47
7.9	Mens – Ruimtelijke aspecten	47
7.10	Mens – Veiligheid en gezondheid	47
7.11	Grensoverschrijdende effecten	48
7.12	Samenhang tussen genoemde factoren	48
7.13	Cumulatieve effecten	48
7.14	Globale discipline overschrijdende beoordeling	48
7.15	Motivatie tot niet-opmaak van een Plan-MER.....	48
8	WATERTOETS.....	49
8.1	Bestaande situatie.....	49
8.2	Effect van het RUP.....	51
9	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN.....	52
10	RUIMTEBALANS	52
11	REGISTER PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAAL- EN GEBRUIKERSCHADE	52
	COLOFON.....	53

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het RUP

De concrete aanleiding voor de opmaak van het RUP Den Tir is de leegstand van de voormalige militaire schietstand. Deze schietstand is gelegen in Assebroek, binnen het bestaande woonweefsel. Het oorspronkelijke militaire gebruik van de site is in 2006 stopgezet. De op vandaag leegstaande site en onbenutte open ruimte achter de bebouwing heeft potenties voor hergebruik. Op deze site kan een inbreidingsproject worden gerealiseerd in combinatie met een aanvullende groenvoorziening voor de nieuwe en bestaande bebouwing.

Op 20 november 2009 heeft de stad Brugge in haar collegebeslissing opgenomen dat voor deze zone een RUP moet worden opgemaakt om haar doelstellingen inzake sociaal wonen te realiseren met inbegrip van de mogelijkheid van een buurtpark.

De gewenste bestemming is duidelijk woonzone voor het bebouwde deel en park/groeninrichting met vooral speelruimte voor het onbebouwde deel. De groenbestemming was trouwens al voorzien als nabestemming in het BPA dat op de site van kracht is. De woonbestemming is op dit ogenblik in tegenspraak met het BPA en dus niet uitvoerbaar. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening laat geen afwijkingen toe op gebied van bestemming. Het RUP moet daarom het BPA vervangen en zo het juridisch kader bieden voor ontwikkeling van het gebied.

Het terrein met de leegstaande bebouwing is +/-10.500m². Het achtergelegen onbebouwde terrein is +/-14.500m².

1.2 Het RUP-dossier

Het volledige dossier van het RUP Den Tir bevat een verordenend grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften, een toelichtingsnota, een screeningsnota, een plan bestaande en juridische toestand en een register planbaten-planshade. Voorliggende nota is een integrale nota die zowel de toelichting bij het RUP als de screeningsnota omvat. Deze nota moet steeds samen met het plan bestaande en juridische toestand en het verordenend grafisch plan worden gelezen.

Op deze plannen is ook de begrenzing van het RUP eenduidig aangeduid.

1.3 Afbakening plangebied

De begrenzing van het RUP volgt in eerste instantie de begrenzing van het voormalige militaire domein en de bestemmingszones van dit domein in het BPA 86 Kerkhofdreef. Het gaat om de volgende bestemmingen:

- openbaar nut
- openbaar nut met nabestemming buurtpark

Het RUP wil zich concentreren op de projectmatige en maximaal duurzame wijziging van de bestemming van het militair domein naar Woongebied + Parkgebied. Om dit project in zijn totaliteit te kunnen beschouwen wordt meer dan enkel de begrenzing van het voormalige militaire domein aangenomen. Ook het voorplein dat de schakel vormt tussen de Oude Kortrijksestraat en de Baron Ruzettelaan en de doorsteek voor langzaam verkeer naar de Schijfstraat worden meegenomen in de afbakening van het RUP. Zo wordt de aansluiting van het nieuwe project met zijn directe omgeving beter gegarandeerd.

2 Bestaande feitelijke toestand

(zie ook plan bestaande toestand)

2.1 Macro - situering

De site voor RUP Den Tir is gelegen ten zuiden van het centrum van de stad Brugge, grenzend aan de Baron Ruzettelaan (N50), die geldt als één van de mogelijke invalsweg naar het centrum vanaf Oostkamp en de E40.



FIGUUR 1: Luchtfoto Den Tir - macroschaal

De hoofdinvalsweg naar de centrum is eerder de E403, om op die wijze via de westelijke zijde Brugge-centrum te bereiken. Dit is van belang voor de inschatting van de mobiliteit op de Baron Ruzettelaan (zie verder).

De Baron Ruzettelaan is de drager van de oudste nog zichtbare bebouwingontwikkeling tussen Oostkamp en het centrum. Ten westen van de Baron Ruzettelaan parallel aan dit wegdeel ligt de Brugse Vaart. Dit geeft aan de omgeving van de Baron Ruzettelaan een weidser zicht en houdt mee afstand tot de grootschalige bedrijfsinplanting ten westen van de Brugse Vaart.

De site zelf ligt in een typische woonomgeving met verkavelingen met recentere bebouwing. De woontypologie bestaat uit vrijstaande en gekoppelde woningen met gelijkvloers en veelal kamers in het dak. De geraamde dichtheid van de woningen in de omgeving ligt op +/- 27 woningen/hectare.

De aanwezigheid van de site wordt aan de zijde van de Baron Ruzettelaan gemarkeerd door de aanwezigheid van een pleintje die de gevelwand in de laan doorbreekt en de aandacht naar de bebouwing op de site trekt. Dit geldt als mogelijk referentiepunt voor toekomstige ontwikkeling.

Ten noorden van het voorplein aan de baron Ruzettelaan is nog een schietstand in exploitatie door de politie.

De opdeling tussen bebouwing en open gebied is sterk aanwezig en zichtbaar.

Ten zuiden van de site is een beek 2de categorie gelegen die een groene natuurlijke as inhoudt maar deze zal voor de site zelf niet zoveel belang hebben.



FIGUUR 2: Luchtfoto Den Tir – mesoschaal

2.2 Micro - Site Den Tir

Het terrein is \pm 2.5 ha groot.

Het bebouwde deel (\pm 1.3 ha = zone 7 in het BPA) omvat de conciërgewoning, een wachtzaal met bureel, werkplaats, wapenmagazijn, toiletten en 2 schiet tunnels.

Het onbebouwde deel (\pm 1.2 ha = zone 26 in het BPA) omvat een terrein voor schietoefeningen in open lucht dat wordt omsloten door een groene berm. Deze berm heeft een hoogte van +/- 7m en geeft het terrein vanuit de omliggende woonstraten een groen karakter.

Het terrein wordt overwegend omsloten door woonbebouwing met een gemengde (open en gesloten) typologie. Hierdoor is het ondanks zijn grootte maar weinig in het straatbeeld aanwezig. Een uitzondering hierop is het gebouw met o.m. de wachtzaal en de conciërgewoning aan de zijde van de Baron Ruzettelaan. Dit gebouw beslaat de volledige oostzijde van het driehoekig pleintje. De beide schiet tunnels zijn weinig waardevol. Het onthaalgebouw zelf heeft een zekere waardevolle stadslandschappelijke waarde en is beschreven in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed. Deze is echter weinig tot niet gerespecteerd bij de vervanging van het schrijnwerk naar PVC met vrij afwijkende raamindeling. De gevel is weliswaar mogelijk begeleidend in het stadslandschap maar op zichzelf geen specifiek architecturaal hoogwaardige element dat als architectura "major" kan worden beschreven. Het beeld van het gebouw wordt meer bepaald door het voorplein dat het blikveld naar achter brengt op de voorgevel. Alle gebouwen zijn op vandaag leegstaand.

Op het onbebouwde en op vandaag ongebruikte deel zijn volgende eigenschappen van toepassing:

- Het terrein is vervuild met zware metalen. Ter hoogte van het voormalig terrein voor schietoefeningen in open lucht, is dit reeds deels gesaneerd. Verdere sanering kan zich opdringen bij de inrichting naar de gewenste bestemmingen van het RUP.
- Omgeven door wallen die in de loop der tijden enige natuurlijke waarde hebben verkregen. Hiervoor wordt ook verwezen naar de milieuscreening waar wordt ingegaan op de biologische waardering. Op de open ruimte staan tevens een aantal waardevolle bomen. Dit zal als aandachtspunt worden meegenomen in het verdere verloop van de studie.
- Op de site zijn in het verleden reeds historische vondsten gedaan, die duiden op het historische belang in de ontwikkeling van de stad en omgeving. Hiermee zal in het verder verloop rekening moeten gehouden worden.
- Op het achterste deel van het terrein is waterlast vast te stellen. Dit komt deels door de grondsamenstelling (zie milieuscreening). De toekomstige inrichting moet hier wenselijk op inspelen.
- Op het terrein (zowel het bebouwde als het onbebouwde deel) loopt een afvalwatercollector in west-oostelijke richting. De collector is echter gelegen op 4m diepte en hoeft daardoor geen directe invloed te hebben op bebouwbare zone. De kennis van de ligging van de collector is wel van belang voor een logische afvoer van afvalwaters van de ontwikkelen bouwprojecten. In die zin kan/zal de collectorligging toch het concept kunnen beïnvloeden.

2.3 Fotoreportage bestaande toestand

Op het plan 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



foto 19



foto 20

3 Bestaande juridische toestand

(zie ook plan juridische toestand)

3.1 Gewestplan

Het plangebied is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB dd. 07/04/1977) gedeeltelijk bestemd als woongebied en gedeeltelijk als militair domein.

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

- in de woongebieden: art. 5.1 ... *De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving ...*
- in de militaire domeinen: art. 17 ... 6. *De gebieden bestemd voor ander grondgebruik: 6.0. In deze gebieden is woongelegenheden toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.*

3.2 BPA 86 Kerkhofdreef

De site is gelegen binnen de contouren van BPA 86 Kerkhofdreef (MB d.d. 06.04.1998).

Het BPA voorziet in het plangebied volgende bestemmingszones:

zone 7 (zone zijde Baron Ruzettelaan), bestemd voor openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut (kantoren, diensten, verzorging, onderwijs, cultuur, cultus); sport en recreatie; openbaar groen, parken, voetgangerswegen, buurtspeelplein (met inbegrip van speelinfrastructuur).

zone 26, (open zone) bestemd voor militaire schietstand; buurtpark na stopzetting van de militaire schietstand.

De bepalingen van het BPA zijn nog steeds van toepassing. De doelstellingen zoals omschreven in de probleemstelling m.n. de inrichting van een woonproject, kunnen op dit ogenblik niet worden gerealiseerd.



FIGUUR 3: BPA 86 Kerkhofdreef

3.3 Goedgekeurde niet vervallen verklaarde verkavelingen in het RUP

Op de site zelf zijn geen verkavelingen aanwezig.

Aangrenzend aan de site komen wel verkavelingen voor. De bepalingen uit de verkavelingen zijn belangrijk voor het richtconcept op de site zelf maar ze zijn niet determinerend voor de inrichting op de site.

3.4 Beschermd gebouwen/stadsgezichten

Er zijn geen beschermde gebouwen of stadsgezichten gelegen binnen het RUP.

3.5 Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed

Korte beschrijving voor de Oude Kortrijkstraat (Inventaris):

Vanaf de Baron Ruzettelaan omschrijft de straat een driehoekig, begraasd plein en loopt dan in zuidelijke richting tot aan het Sint-Trudoledeken, van daar af verder gezet als de Esperantostraat. De brug over het Sint-Trudoledeken wordt reeds in 1275 vermeld als "de cleene Steenbrugghe". De straat is een restvak van de oude Kortrijkse Heerweg, die reeds in 1283 wordt vermeld. Deze smalle, kronkelende weg was eertijds de verbinding, vanaf de Katelijnepoort, tussen Brugge en Kortrijk. In 1735 legt de stad Brugge, tussen de Katelijnepoort en de toenmalige stadsgrens (binnen de Paallanden) een nieuwe, rechte verbinding (cf. Baron Ruzettelaan) aan. De huidige naam herinnert aan de oude bocht van de vroegere Kortrijkse Heerweg.

Een groot aantal archeologische vondsten, gedaan in 1890 in deze omgeving, tijdens het bouwen van een schietstand, zou wijzen op menselijke aanwezigheid gedurende verschillende periodes. Deze oude vondstmelding gebeurde door baron Gillès de Pélichy en kan niet meer op juistheid worden gecontroleerd. Het betreft onduidelijk gelokaliseerde, prehistorische (tussen 8.000 en 1.500 voor Christus) artefacten, en ceramiekfragmenten (tussen circa 1000 voor Christus en het begin van de jaartelling). Ook de hypothese dat er zich in deze omgeving een Merovingisch grafveld heeft bevonden is zeer twijfelachtig.

De oudste bebouwing, bestaande uit enkele eenvoudige woonhuizen, gaat terug tot het eind van de 19de eeuw. Sedert 1890 aanwezigheid van het leger met het bouwen van een schietstand. Voorts vooral rijwoningen uit het Interbellum en uit de tweede helft van de 20ste eeuw.

Bron: Gilté S. & Van Vlaenderen P. met medewerking van Vanwalleghem, A. & Dendooven K. 2005: Inventaris van het bouwkundig erfgoed, Provincie West-Vlaanderen, Gemeente Brugge, Deelgemeente Assebroek, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen WVL20, (onuitgegeven werkdocumenten).

Beschrijving Militaire bebouwing van de schietstand aan de zijde van de Oude Kortrijkstraat (Inventaris):

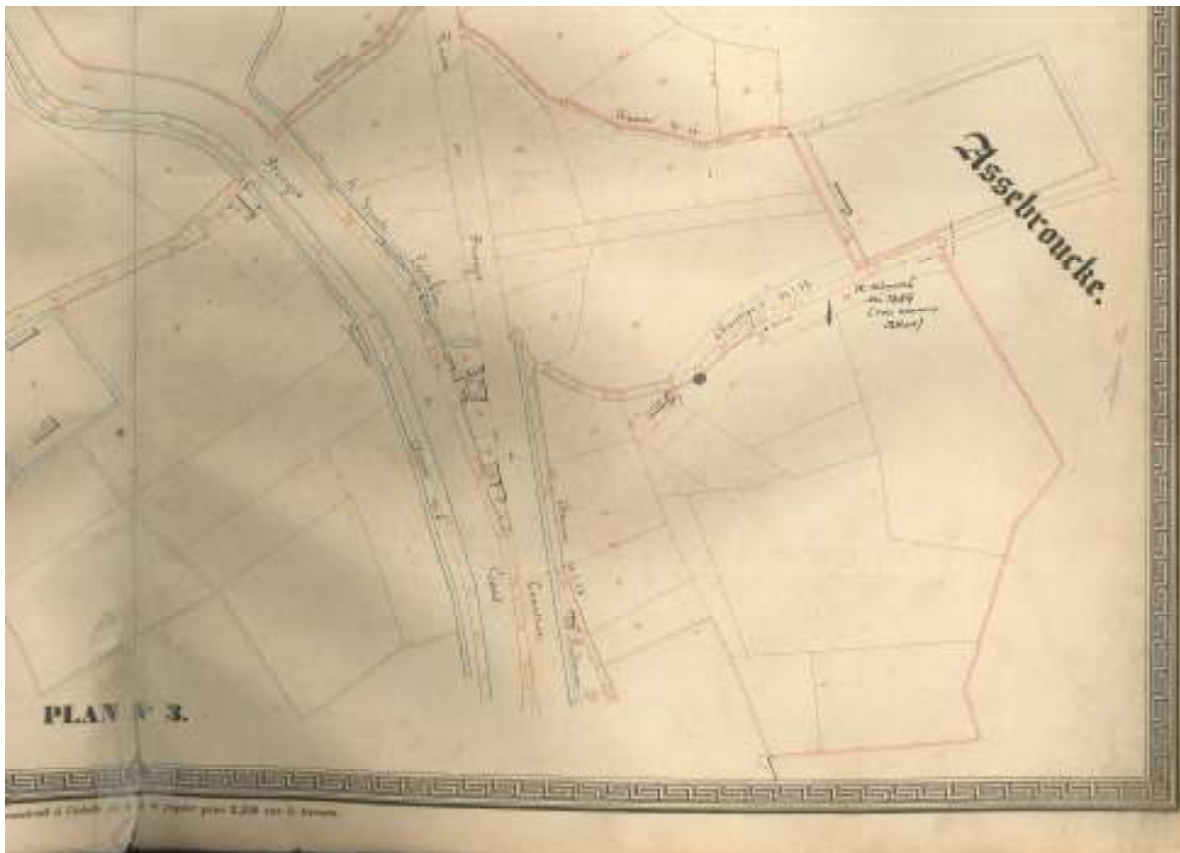
Oude Kortrijkstraat nr. 9. Schietstand van het Ministerie van Landsverdediging. Het vrijstaande gebouw beslaat de hele oostzijde van het driehoekig plein. Brede baksteenbouw uit het einde van de 19de eeuw. Militaire architectuur van twee bouwlagen onder pannen zadeldak. De muuropeningen zitten gevat in segmentboognissen. Gekoppelde vensters op de begane grond en bolkozijnen op de verdieping met arduinen deelzuiltjes. Gedeeltelijk bewaard schrijnwerk.

Bron: Gilté S. & Van Vlaenderen P. met medewerking van Vanwalleghem, A. & Dendooven K. 2005: Inventaris van het bouwkundig erfgoed, Provincie West-Vlaanderen, Gemeente Brugge, Deelgemeente Assebroek, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen WVL20, (onuitgegeven werkdocumenten).

Auteurs: Gilté, Stefanie & Van Vlaenderen, Patricia

3.6 Buurtwegentoets

In de atlas van de buurtwegen staat de Oude Kortrijkstraat vermeld als 'Chemin nr. 15'. Dit is de enige buurt- of voetweg in de omgeving van het plangebied.



FIGUUR 4: Atlas der Buurtwegen

4 Planningscontext

4.1 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. Kennis van de ligging tov het stedelijk gebied is dus uiteraard essentieel.

Om aan het beleid voor het stedelijke gebied een coherente visie te koppelen, is intussen het regionaal-stedelijk gebied Brugge duidelijk afgebakend. De definitieve afbakeningslijn werd vastgelegd in een gewestelijk RUP (11.12.2009).

4.2 Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening regionaal-stedelijk gebied Brugge"

De Vlaamse regering heeft dit plan op 4 februari 2011 definitief vastgesteld. Veertien dagen na publicatie in het Belgisch Staatsblad is het plan van kracht geworden. Dit plan heeft betrekking op delen van het grondgebied van de gemeenten Beernem, Brugge, Damme, Oostkamp, Zedelgem en Zuienkerke.

De site Den Tir is vervat binnen de afbakening (deelplan 5a). Er zijn geen specifieke aanpassingen voor het gebied.

4.3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan

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 ontwikkeling van de voormalige schietstand naar wonen, kadert binnen het beleid voor het stedelijk gebied. Het zorgt immers voor een verdichting en versterking van de stedelijke activiteiten.

De herbestemming van dit gebied, waarbij de voormalige militaire schietstand in onbruik is geraakt, valt ook onder het begrip '**reconversie**' zoals gedefinieerd in het PRS-WV RD.p. 266.

Het PRS-WV stimuleert reconversie binnen de bebouwde ruimte en in het bijzonder het stedelijk gebied.

Bij een reconversie dient in de eerste plaats te worden onderzocht of de onbenutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming:

Het plangebied is volgens het gewestplan bestemd als militair domein. Deze bestemming is in BPA 86 Kerkhofdreef nader gedetailleerd in een zone voor openbaar nut (bebouwde deel) en een zone met nabestemming buurtpark (het onbebouwde deel).

De stopzetting van de militaire activiteiten op 'den TIR' vormt voor de stad Brugge een opportuniteit om uitvoering te geven aan haar woonbeleid, Hiertoe wenst ze een woonontwikkeling te ondersteunen ter hoogte van de huidige bebouwing, gecombineerd met een buurtpark op het voormalig terrein voor schietoefeningen in open lucht. De bestemming van openbaar nut zoals voorzien in BPA 86 Kerkhofdreef voor het bebouwde deel, moet hiervoor gewijzigd worden.

De open zone in het westelijk deel van het plangebied kreeg in het BPA de nabestemming buurtpark. Deze bestemming kan worden behouden en een meerwaarde bieden voor de kwalitatieve ontwikkeling van de buurt.

Indien het behoud van de bestaande bestemming niet mogelijk is, is het van belang om deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen:

Voor dit plangebied wordt een herbestemming naar woongebied naar voor geschoven. Hierbij wordt het woongebied gezien als een multifunctioneel gebied waar verweving van het wonen met diverse woonondersteunende functies centraal staat.

Er wordt in de eerste plaats ingezet op het wonen. Assebroek kent een grote variatie aan woonmilieus, maar heeft een laag aandeel aan sociale woningen en appartementen. De te realiseren woonbestemming van Den Tir zal dan ook op een differentiatie van deze woontypologieën focussen.

Voor de reconversiegebieden schuift het PRS-WV volgende ruimtelijke principes naar voor:

- **Opvangen van de noden binnen de gemeente:** het plangebied van Den Tir moet in de eerste plaats worden ingezet voor de kwaliteitsvolle verdichting van het stedelijk gebied Brugge. Het vult binnen Assebroek, als de oostelijke vleugel van de stadsrand rond Brugge de nood aan een meer gedifferentieerd aanbod van woontypologieën en een buurtpark in.
- **In relatie met de visie binnen het GRS:** Het voeren van een aanbodbeleid voor wonen door het herbestemmen van verlaten bedrijfspanden naar woongebied, is als een bindende bepaling opgenomen in het GRS. Daarbij wordt in eerste instantie ingezet op het stedelijk gebied.
- **Functies maximaal verweven:** het plangebied van Den Tir biedt een verweving van wonen met woonondersteunende functies zoals handel, kleinschalige horeca, buurtspeelwerking, park- en groeninrichtingen, parkeerruimte, ...
- **Kwalitatieve en duurzame invulling staat centraal:** het project moet een meerwaarde bieden voor zijn omgeving, de schaal van de bebouwing in de omgeving en het aanwezige onroerend erfgoed respecteren, voldoende kwalitatieve publieke ruimte realiseren, fiets- en wandelpaden integreren die aantakken op het langzaamverkeersnetwerk en de ontsluiting aantakken op de ontsluitingsstructuur van de kern. Het RUP Den Tir onderschrijft al deze criteria.

4.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

4.4.1 Bindend gedeelte

In het Bindend Gedeelte van het GRS Brugge is geen directe passage opgenomen met betrekking tot de site van het RUP Den Tir.

Wel zijn volgende bindende passages omtrent de inrichting van woningen van belang in de onderbouwing van de wijziging van bestemmingen voor site Den Tir naar woningbouw:

Bindende bepaling 1.1 nederzettingsstructuur (p.3)

"De taakstelling wonen is opgelegd door het Vlaams gewest voor het regionaalstedelijk gebied Brugge. De stad Brugge zal een aanbodbeleid voeren om op haar grondgebied bijkomende woningen te realiseren. Dit aanbodbeleid is gestoeld op :

- Benutten van verdichtingsmogelijkheden:
 - opmaak van een jaarlijkse inventaris van onbebouwde percelen
 - Stimuleringsbeleid ten aanzien van het op de markt brengen van uitgeruste bouwpercelen via een strikte opvolging van de belasting op onbebouwde percelen
 - Stimuleringsbeleid ten aanzien van wonen boven winkels via de subsidieregeling en door het stipt uitvoeren van de gemeentelijke bouwverordening (m.b.t. het voorzien

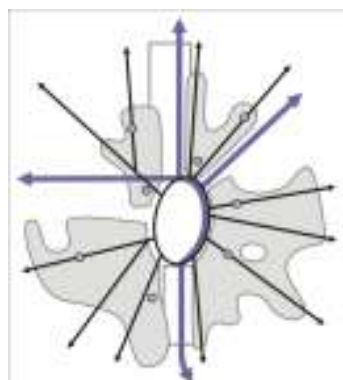
Kwalitatieve woonomgeving

Om Brugge verder uit te bouwen als een kwalitatieve woonomgeving schuift het GRS enkele belangrijke aandachtspunten naar voor:

1. De stad wil de **stadsvlucht** omkeren door het voeren van een **aanbodbeleid**. Sinds 1998 kent Brugge opnieuw een positief globaal migratiesaldo, maar de stadsvlucht van de jonge gezinnen is nog niet gekeerd. Het aanbodbeleid moet zowel rekening houden met de verdichtingsmogelijkheden als met de creatie van nieuwbouwmogelijkheden.
2. 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.
3. De stad gaat uit van het principe van **verweving van woningtypes en functies** om leefbare buurten te creëren. Verschillende woontypologieën trekken verschillende doelgroepen aan en dit zorgt voor een grotere sociale mix. De functieverweving, waarbij ook kleine bedrijven en vrije beroepen in een woonwijk voorkomen, vermijdt de creatie van monofunctionele zones.
4. In het regionaalstedelijk gebied Brugge wordt gestreefd naar **optimale woondichtheden**. Het GRS voorziet een streefcijfer van minimum 25 wooneenheden per hectare. Ruimtelijk wordt vooropgesteld de behoefte aan bijkomende woningen hoofdzakelijk op te vangen in het regionaalstedelijk gebied en in mindere mate in de woonkernen van het buitengebied. Het GRS definieert de minimum na te streven woondichtheden volgt, in functie van de locatie:
 - Minimum 30 we/ha voor de binnenstad.
 - Minimum 25 we/ha voor de vroegstedelijke wijken Christus-Koning, Sint-Pieters en Sint-Jozef en de oude dorpskernen van de stedelijke wijken Sint-Kruis, Assebroek, Sint-Michiels en Sint-Andries.
 - Minimum 25 we/ha voor de woonzones die aansluiten bij de steenwegen die geselecteerd werden als openbare vervoerscorridor in het regionaalstedelijk gebied.
 - Minimum 20 we/ha voor de randstedelijke gebieden van Sint-Kruis, Assebroek, Sint-Michiels, Sint-Andries en Koolkerke.
 - Minimum 15 we/ha voor de woonkernen in buitengebied Dudzele en Lissewege.

4.4.3 Relevante uittreksels uit het Richtinggevend deel

3.2. Principes voor de deelruimten



PRINCIPE 2: EEN HELDERE STRUCTUUR VOOR DE STADSRAND

In de stadsrand worden vier vleugels onderscheiden: de vleugel Sint-Kruis - Assebroek, de vleugel Sint-Michiels - Sint-Andries, de vleugel Kristus-Koning - Sint-Pieters en de vleugel Sint-Jozef - Koolkerke.

In de stadsrand staan vooral **kwaliteitsvolle verdichting van het wonen**, het inbrengen van een heldere structuur en een goede afwerking van de stadsrand voorop. Vooral de vleugel Kristus-Koning - Sint-Pieters wordt sterk uitgebouwd naar wonen toe.

Iedere vleugel wordt gestructureerd door groene oasen in of aan de rand van elke vleugel en één of meerdere radiale steenwegen:

- Scheepsdalelaan / Oostendsesteenweg en Blankenbergsesteenweg voor Kristus-Koning / Sint-Pieters
- Dudzeelsesteenweg en Noorweegsekaai- Brugsesteenweg voor Sint-Jozef / Koolkerke

- Moerkerksesteenweg, Maalsesteenweg, Generaal Lemanlaan - Astridlaan en Baron Ruzettelaan voor Sint-Kruis / Assebroek
- Koning AlbertI-laan, Torhoutsesteenweg en de Gistelsesteenweg voor Sint-Michiels / Sint-Andries.

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

- de vier steenwegen die geselecteerd werden in het kader van de afbakening van het RSG Brugge en die fungeren als openbaar vervoersassen op regionaalstedelijk niveau (verbinding met de voorstedelijke kernen, zie concept 3)
- en de overige steenwegen die fungeren als openbaar vervoersassen op lokaal niveau voor Brugge

Op grondgebied van Brugge zijn alle steenwegen evenwel even sterk uitgebouwd wat het openbaar vervoer betreft, en hebben ze eenzelfde betekenis.

Iedere vleugel behoudt zijn specifieke opbouw van buurten en wijken, behoudt en versterkt de voorzieningen op zijn maat. Deze 'bouwstenen' van de stad dragen bij aan de identiteit, menselijke schaal en maat en hebben ook ieder een eigen cultuurhistorische achtergrond.

Op het gebied van sociale woonvoorzieningen vermeldt het richtinggevend gedeelte:

4.2.3.5. Differentiatie van de woningvoorraad

SOCIALE HUISVESTING

Voor de minder kapitaalkrachtige mensen van de verschillende bevolkingsgroepen moeten voldoende betaalbare, kwalitatieve woningen gerealiseerd worden, **onder de vorm van aangepaste sociale huisvesting.**

In 2001 bedroeg het aandeel sociale huurwoningen gemiddeld 7,4% van de totale woningvoorraad in Brugge. Hoewel dit aandeel het Vlaams gemiddelde sterk overstijgt, blijkt uit een behoeftenstudie omtrent de nood aan sociale huurwoningen in Brugge op basis van de wachtlijsten van de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen, een grote behoefte aan bijkomende sociale woningen. De reeds geplande sociale huurprojecten over de volgende 5 jaar zullen niet voldoen aan deze behoefte.

In de toekomst dient dan ook gestreefd te worden naar een verhoging van het aandeel aan sociale (huur)woningen. Voorgesteld wordt om principieel 25% van de te realiseren woningen in Brugge voor te behouden voor nieuwe sociale huur- en koopwoningen. Uitgaande van de opgelegde taakstelling wonen voor het regionaalstedelijk gebied, betekent dit een **700-tal sociale woningen op grondgebied van Brugge.**



FIGUUR 6: GRS Brugge – Gewenste Verkeers- en vervoerstructuur

In 4.3. "GEWENSTE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STRUCTUUR", vermeldt het GRS:

4.3.3. BELEIDSELEMENTEN

4.3.3.6. Detailhandel

STADSRAND

De ruimtelijke spreiding van het lokaal- en/of buurtverzorgende handelsapparaat in de Brugse rand concentreert zich in eerste instantie langs de belangrijkste invalswegen naar de binnenstad (Generaal Lemanlaan-Astridlaan, Moerkerkse Steenweg, Baron Ruzettelaan, Rijselsestraat, Torhoutse Steenweg, Gistelse Steenweg, Oostendse Steenweg, Blankenbergse Steenweg, ...). Het lokaal- en/of buurtverzorgende handelsapparaat moet in eerste instantie ontwikkeld worden voor de eigen behoeften van de deelgemeente en mag niet concurrentieel worden aan dit van de binnenstad.

Op gebied van Mobiliteit is met betrekking tot de site omschreven:

4.4.2. COMPONENTEN VAN DE GEWENSTE VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

4.4.2.1. Een hiërarchische indeling van het wegennet in functie van het autoverkeer

Concentratie van het auto- en vrachtverkeer op de radiale hoofdtoegangswegen ten westen van de binnenstad:

Koning AlbertI-laan, Bevrijdingslaan en Oostendsesteenweg- Sint-Pieterskaai. Dit heeft tot doel het verkeer te concentreren op deze wegen en weg te houden van de hoofdstraten die als centrumstraten van de deelgemeenten uitgebouwd moeten worden, en om te beletten dat het verkeer verder door verblijfsgebieden rijdt. Dit betekent dat een aanvaardbare doorstroming moet gegarandeerd worden.

Het verkeer ten oosten van de binnenstad dient via de Maalsesteenweg en de Baron Ruzettelaan geleid te worden. Gezien de selectie van deze steenwegen als openbaarvervoerscorridor primeert het openbaar vervoer en de fiets op de doorstroming van het autoverkeer.

Voor de "GEWENSTE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR" (4.7), is er geen specifieke vermelding voor de site maar wel een belangrijke opmerking omtrent het 4^{de} type landschap:

- Het **archeologische landschap** is een meestal onzichtbaar en bijgevolg bijzonder kwetsbaar erfgoed.

Het valt samen met het stedelijk gebied, het buitengebied en het havengebied. Het grootste gedeelte

van het archeologische erfgoed is ongekend en komt slechts aan het licht bij allerlei bouwwerkzaamheden.

4.7.2.4. Het archeologisch landschap

Elk landschap bevat talrijke cultuurhistorische elementen, waaronder ook het bijzonder kwetsbare archeologische erfgoed. Plaatsen waar vaak eeuwen lang menselijke activiteit heeft plaatsgevonden, en die zo een onmisbare bron van informatie zijn voor de eigen cultuurgeschiedenis, worden in vele gevallen in enkele seconden door de graafmachine vernietigd. Elders zorgt een meer langzame erosie, door landbouw of andere activiteiten, voor de gestage degradatie van deze informatiebron.

Een beleid dat kan participeren in de eerste fase van de ruimtelijke planvorming en aldus het archeologische erfgoed kan beschermen door bestemming en inrichtingsmaatregelen, dat de vernietiging ervan kan beperken door het voorzien van de nodige financiële mogelijkheden, voldoende vooronderzoek en onderzoek, is daarom absoluut noodzakelijk.

Bij het streven naar een zorgzaam beleid voor het archeologische erfgoed zal bijgevolg gestreefd worden

naar:

- het betrekken van de bevoegde archeologische dienst bij planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening
- het vragen van advies aan de bevoegde archeologische dienst op basis van de Lokale Archeologische Advieskaart
- het desgevallend ter kennis geven van volgende procedure betreffende het **archeologisch onderzoek** aan de bouwheer: verkennend onderzoek, controle van de werkzaamheden, (volledige) opgraving indien nodig.
- het desgevallend wijzen van de bouwheer op een mogelijke financiële bijdrage in het archeologisch onderzoek (cfr. Verdrag van Malta).

4.5 Beleidsplan Mobiliteit

Het beleidsplan mobiliteit werd destijds conform verklaard in april 2001. In dit beleidsplan staan alle beleidsopties aangegeven met betrekking tot mobiliteit in al haar geledingen in Brugge. Dit plan is dan ook de basis van het mobiliteitsbeleid.

Het beleidsplan werd in functie van de zogenaamde "Sneltoets" in 2008 geactualiseerd. De geactualiseerde versie van het beleidsplan van het mobiliteitsplan werd conform verklaard dd. 23/01/2009 en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen dd. 06/03/2009.

In het Mobiliteitsplan (p22) is de Baron Ruzettelaan (N50) (bovenlokale ontsluitingsfunctie voor autoverkeer) weergegeven als SECUNDAIRE WEG III :

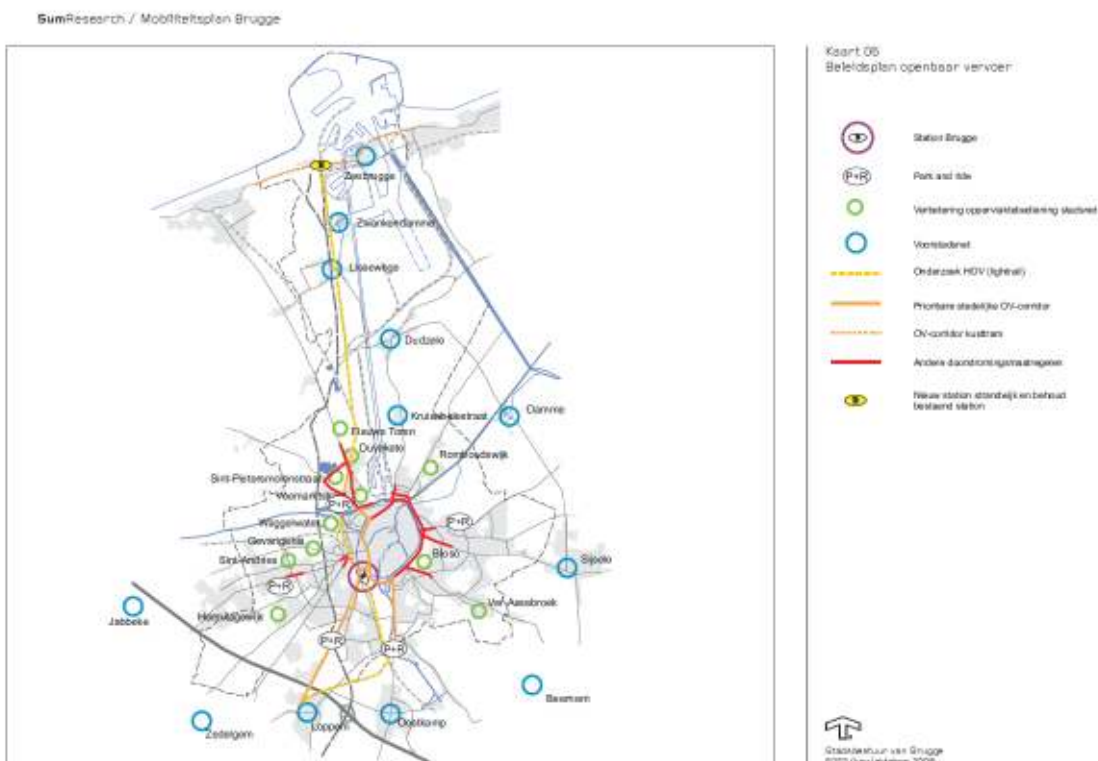
Bij secundaire wegen III gaat de prioriteit naar openbaar vervoer en fietsverkeer, rekening houdende met de ondergeschiktheid van het autoverkeer ten opzichte van openbaar vervoer en fiets.

Voor invalswegen en doortochten (waaronder de Baron Ruzettelaan) worden een aantal ingrepen voorgesteld naargelang van de functie van de weg. In de doortochten wordt de stroomfunctie van de weg in evenwicht gebracht met de functie voor voetgangers, fietsers, openbaar vervoer, en de leefbaarheid voor omwonenden en bezoekers.

Voor de Baron Ruzettelaan (N50) worden o.a. volgende maatregelen voorzien:

nadruk op openbaar vervoer, fiets en de leefbaarheid (uitgevoerd).

De Baron Ruzettelaan is intussen uitgebouwd als OV-corridor (p 33-34). Op deze assen worden bijzondere prioriteiten gegeven aan het openbaar vervoer. Dit betekent niet dat er overal een aparte busbaan moet voorzien worden. Soms kan volstaan met een aanloopstrook aan de kruispunten of andere ingrepen. Uitgangspunt is dat het busverkeer vlot moet kunnen verlopen en dit zonodig ten koste van het autoverkeer. Naast deze prioritaire ov-corridors worden ook op de andere wegen doorstromingsmaatregelen genomen om het openbaar vervoer vlot te houden.



FIGUUR 7: Mobiliteitsplan

In het mobiliteitsplan wordt op stedelijk niveau systematisch een comfortabel fietsrouten netwerk uitgebouwd (p44)



FIGUUR 8: Ligging RUP t.o.v. fietsrouten netwerk

De Baron Ruzettelaan is een belangrijke schakel in de verbinding tussen de R30 en Oostkamp. Uit slangtellingen, uitgevoerd door studie bureau WES in opdracht van de Stad Brugge, blijkt dat er in de Baron Ruzettelaan dagelijks gemiddeld 12.765 voertuigen (PAE) naar de R30 rijden, waarvan 1.227 PAE tussen 6uur 's morgens en 22uur 's avonds . Tussen 7uur en 9uur 's morgens is dat in totaal 2.235 PAE of gemiddeld 1.117 PAE op piekuur 's morgens die naar de R30 rijden.

Voor de site is geen specifieke vermelding in het GRS op het gebied van het fietsrouten netwerk. De dichtstbij gelegen route loopt via de hoger gelegen Iris-, Tulpen-, Rozen- en de Brugse Kerkhofstraat naar de Baron Ruzettelaan. Zij is in het GRS opgenomen als een aanvullende fietsroute.

4.6 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen - 25/01/2011

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 Den Tir 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:

- Aanleg van groene en recreatieve ruimten en pleinen bij verkavelingen/woningbouwprojecten van min. 25 woonegelegenheden.
- Minimumnormen en inrichtingsvoorschriften van parkeerplaatsen en fietsstallingen voor woon- en handelsgebouwen
- Minimumnormen voor afstand tussen vloer en plafond, verblijfsoppervlakte, licht- en luchttoetreding
- De verplichting op te voorzien in een gescheiden privaat rioolstelsel

4.7 Plan voor bijkomende parkeerruimtes - Stad Brugge/Grontmij Vlaanderen - 2008

De stad heeft deze een studie uitgevoerd mbt de parkeerproblematiek van bewoners in de Brugse deelgemeenten. Het eindrapport werd aanvaard door het College van Burgemeester en Schepenen dd. 12/09/2008.

Met het "Plan bijkomende parkeerruimtes" beschikt het bestuur over een instrument om het parkeren voor bewoners stelselmatig uit te bouwen, en dit zowel voor auto's als voor fietsen.

Doelstellingen van deze studie zijn enerzijds het bestuur inzicht verschaffen in de huidige pijnpunten en anderzijds mogelijke oplossingen aanreiken en toetsen om hieraan tegemoet te komen.

Het plan concretiseert de beleidsopties en bepaalt in samenspraak met de betrokken actoren criteria prioriteiten en operationele acties. De beleidsopties zijn geformuleerd voor de periode 2007-2013.

Toegepast op de site van Den Tir blijkt uit deze studie een hoge parkeerdruk in de omgeving en is de wijk 'Evert van 't Padstraat' (bij benadering het gebied tussen de Baron Ruzettelaan, de R30, de Generaal Lemanlaan en de Sint-Katarinastraat / Gulden Peerdenstraat) een knelpunt.

Om een oplossing te bieden aan het parkeerprobleem voor de bewoners uit de omgeving zijn er ruimtelijk quasi geen mogelijkheden meer in de omgeving. De realisatie van een **buurtparking** behoort tot de mogelijkheden. Het moet hierbij gaan om een buurtparking voor de bewoners uit de omgeving; dit staat dus los van eventuele parking die noodzakelijk zal zijn in functie van een woonproject.

4.8 Woonbeleidsplan Brugge 2008-2013

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.

De strategische doelstellingen zijn:

1. **Betaalbaar wonen.** Hierbij wordt de nadruk gelegd op een verhoging van het woonaanbod en op de sociale huisvesting. Ook voor de private huur- en koopmarkt bevat het woonbeleidsplan verschillende maatregelen.
2. **Kwaliteitsverhoging van wonen en woonomgeving.** De stad voorziet in een hele reeks premies ter verbetering van de kwaliteit van de woningen en legt hierbij de nadruk op duurzaam en aangepast wonen. Leegstand, verkrotting, verwaarlozing en het onbebouwd laten van geschikte percelen wordt gesanctioneerd. De stad wil er op letten dat de kwaliteitsverhoging niet gepaard gaat met sociale verdringing.
3. **Stadsvlucht tegengaan.** Brugge wil hoofdzakelijk jonge gezinnen met kinderen aantrekken en behouden. Dit om een tegenwicht te creëren voor de toenemende vergrijzing, maar ook omwille van economische redenen.
4. **Sociale mix.** Een diversiteit aan bewoners moet de leefbaarheid in de wijken verhogen. Concreet wordt een sociale mix gerealiseerd door verschillende woningtypes voor verschillende doelgroepen aan te bieden. In deze context is het belangrijk om een voldoende aanbod aan betaalbare woningen te creëren. Een belangrijk instrument hierbij is het bindend sociaal objectief uit het Grond- en Pandendecreet.
5. **Doelgroepgericht beleid.** Bij de differentiatie van het woonaanbod wil Brugge zowel rekening houden met de verschillende bevolkingsgroepen als met de verschillende functies. De stad wil de premies voor het wonen boven winkels verlengen om functievermenging te stimuleren en leegstand tegen te gaan.
6. **Efficiënt bestuur.** Concreet wordt dit ingevuld door het oprichten van een dienst Wonen, de reorganisatie van de Woonraad, regelmatig overleg met hogere overheden (o.a. in het kader van het stadscontract), een verbetering van de communicatie naar de bewoners toe en een optimalisatie van de kennisverzameling over wonen in Brugge.

Brugge beschikt over een grote **diversiteit** aan woonmilieus, met zowel stedelijke als ruime en groene woongebieden. Bovendien heeft de stad gemiddeld een heel **kwaliteitsvol woningpatrimonium**. De stad beschikt over een heel ruim en gevarieerd aanbod aan economische, culturele, educatieve voorzieningen en dit zowel op lokaal als bovenlokaal niveau. Maar toch heeft de stad te kampen met een **bevolkingsafname** en in het bijzonder een negatief migratiesaldo voor jonge gezinnen. Door deze ontgroening dreigt de stad een deel van zijn dynamische basis te verliezen.

De algemene beleidsaanbevelingen zijn:

- Inzetten op betaalbare (starters)woningen: compact en ook grondgebonden
- Implementatie van een Actieplan Sociaal Wonen
- Selecteren van prioritaire zones en prioritaire woningtypes voor een pro-actief woonontwikkelingsbeleid
- Opmaak masterplan voor grote, nog te ontwikkelen, woonsites
- Opmaak van een geïntegreerd beleidsplan voor woonzorgzone's
- Uitbreiding van het woonaanbod voor studenten
- Uitwerking van een traject voor crisispreventie en hulpverlening voor maatschappelijk kwetsbare huurders

Specifiek voor Assebroek is opgenomen, dat het een heel grote **variatie aan verschillende woonmilieus** biedt, met zowel landelijke woongebieden, maar ook verschillende dense stedelijke wijken. Gevolg is dat Assebroek een **hoge bevolkingsdichtheid** kent. Andere typische kenmerken van Assebroek zijn het erg **lage aandeel aan sociale woningen (3%) en het lage aandeel appartementen (12%).**

De specifieke aanbevelingen zijn:

Het project 'Militaire Schietbaan' vereist een duidelijke fasering, opvolging en visie. Dit project bevindt zich op een unieke locatie, maar vormt een **grote uitdaging naar mobiliteit toe**. Hier

moet voor een concept worden gekozen dat **hoge duurzaamheid combineert met een laag mobiliteitsprofiel.** Eén van de meest geciteerde voorbeelden uit de praktijk is de wijk "Quartier Vauban" in het Duitse Freiburg. Deze ecowijk geldt als een van de pioniers op het gebied van duurzame wijken, is autovrij en is opgebouwd uit passiehuizen, semi-publieke tuinen, waterpartijen...

4.9 Woonbehoeftenstudie Brugge 2007-2022

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Brugge en het woonbeleidsplan Brugge 2008-2013 zijn twee belangrijke basisinstrumenten voor het woonbeleid in de stad Brugge. De stad heeft in het kader van het woonbeleidsplan, zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve woonbehoeften in kaart willen brengen.

In deel 9 (Visie), wordt op basis van de resultaten van de woonbehoeftestudie verdere invulling geven aan de woonvisie voor Brugge. Uit de woonbehoeftestudie blijkt dat Brugge in de toekomst nog verder zal moeten inzetten op een kwaliteitsvolle uitbreiding van het sociaal woningaanbod en van wooneenheden gericht op senioren. De confrontatie tussen het woonaanbod en de woonbehoefte toonde daarentegen geen grote nood aan bijkomende woongebieden aan.

De stad Brugge moet er dan ook voor kunnen kiezen om niet kwantiteit, maar kwaliteit te hanteren als belangrijkste uitgangspunt voor het woonbeleid en hierbinnen de juiste prioriteiten te leggen.

De visie is in de woonbehoeftestudie 2008-2022 opgebouwd volgens onderstaande elementen, die allen de **kwaliteitsverhoging** als vertrekpunt hanteren:

Kwaliteitsvol wonen gebeurt in een kwalitatieve woonomgeving.

Kwaliteit in woonontwikkelingen

- Stimuleren van compacte vormen van grondgebonden woningen
- Een alternatief voor de vergrijzende verkaveling? Woningrotatie
- Stimuleren van duurzaam bouwen

Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad

- Woonrotatie als kwaliteitsstimulus
- Stimuleren van duurzaam verbouwen
- Zorgvriendelijkheid

Als gewenste ontwikkelingen specifiek voor Assebroek (p139), worden inbreiding en herbestemming als de belangrijkste concepten voor de verdere ontwikkeling van de deelgemeente Assebroek. Er staan reeds een groot aantal projecten op stapel in Assebroek, waaronder enkele interessante herbestemmingsprojecten. Voorts zijn er in Assebroek nog een heel aantal ingesloten woonuitbreidingsgebieden gelegen, die samen met enkele aanpalende onbebouwde gronden diverse mogelijkheden bieden voor een kernversterkend beleid. Het GRS voorziet deze gebieden zowel voor wonen als voor enkele kernversterkende functies.

4.10 Sportbeleidsplan 2008-2013

Dit sportbeleidsplan bundelt de plannen en ambities van het stadsbestuur en dient als instrument om via een strategische langetermijnplanning een integraal en kwaliteitsvol sportbeleid te voeren.

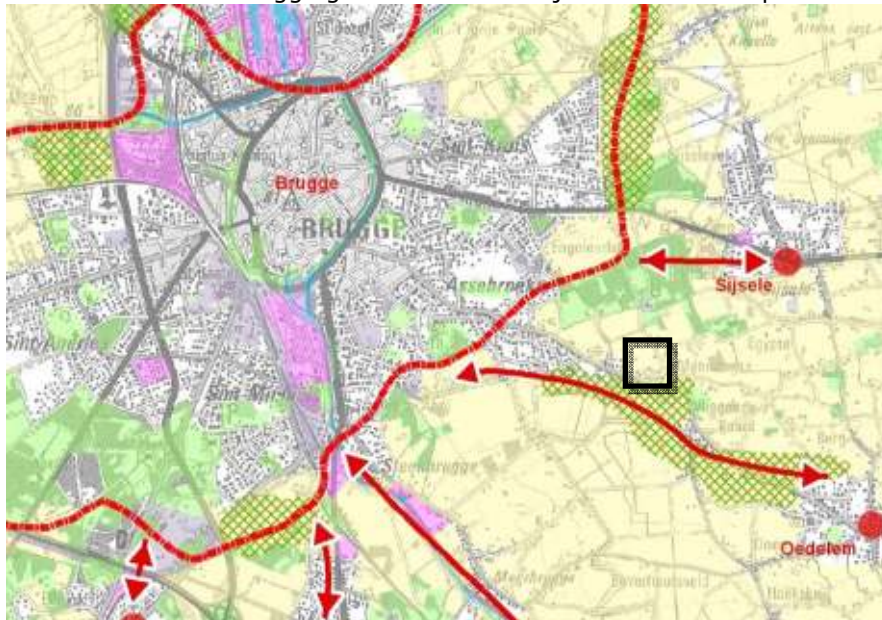
Voor Assebroek wordt als overdekte sportinfrastructuur Sporthal Daverlo vermeld als sportplaats voor tientallen verenigingen, scholen en losse gebruikers. Het is een complex met een grote waarde als sportlocatie voor Bruggelingen. Het integreert openluchtelden met een sporthal in een groen park.

Het BLOSO-centrum Julien Saelens, gelegen aan de Nijverheidsstraat in Assebroek, vormt een uniek complex voor de regio Brugge. Het omvat onder andere een atletiekpiste, wielerpiste, sporthotel, voetbalvelden, sporthal, polyvalente zalen, ... Het centrum is dan ook een belangrijke thuisbasis voor vele Brugse sporters. Het heeft echter al wat jaren achter de rug en in 2005 werd een studie (bestemmingsplan) uitgevoerd voor de renovatie en verdere uitbouw van de BLOSO-site.

4.11 Groene fietsgordel Brugge

Binnen het inrichtingsproject landinrichting Randstedelijk Gebied Brugge van het landinrichtingsproject Brugse Veldzone – Veldgebied Brugge, is een eerste inrichtingsplan opgemaakt met als doel de open ruimte gordel rond Brugge beter in te richten. In dit inrichtingsplan ligt het accent op de inrichting van een groene fietsgordel rond Brugge en de groene aanlooproutes vanuit de omliggende centra Zedelgem, Oostkamp, Oedelem, Sijsele en Zuienkerke.

De site van Den Tir is niet zelf opgenomen of vermeld maar ter informatie wordt wel de verbinding Assebroek – Steenbrugge getoond die zuidelijk van de site loopt.



FIGUUR 9: Groene fietsgordel Brugge

4.12 Speelruimtebeleidsplan 2006-2013

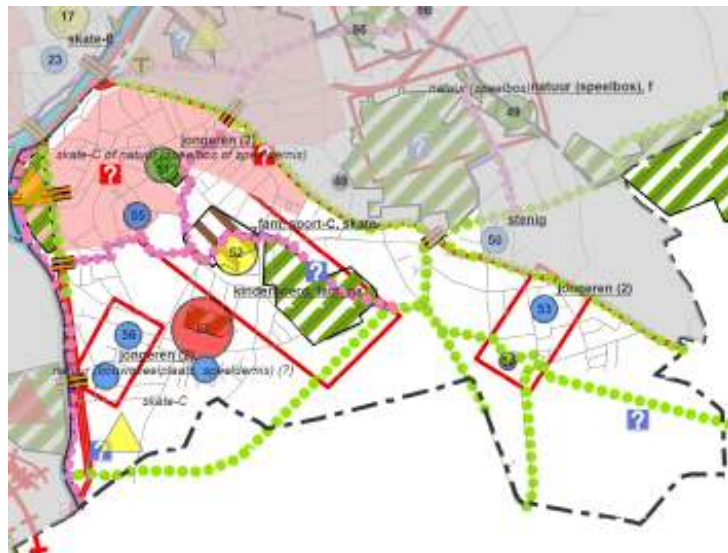
In het richtinggevend deel van het Speelruimtebeleidsplan 2006-2013 wordt verwezen naar een te hanteren regel bij de creatie van nieuwe woonprojecten: Speelruimte is geïntegreerd in het stedenbouwkundig kader (p.11)

Speelruimte wordt ontwikkeld binnen een stedenbouwkundige kader en geïntegreerd in ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Voor nieuwe woonprojecten kan de Gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen een belangrijke rol spelen. Dankzij de 1/25-regel zou in grotere verkavelingen met een groot aantal wooneenheden voldoende onbebouwde publieke ruimte kunnen worden gereserveerd. Voor kleinere verkavelingen zou naar verhouding een financiële compensatie kunnen worden geëist, waarmee op strategische plekken in publieke ruimte kan worden geïnvesteerd.

Naast een kwantitatieve invulling, is ook een kwalitatieve invulling van de 1/25-regel belangrijk: er moet worden vermeden dat onbebouwde publieke ruimte beperkt wordt tot oninteressante restpercelen. Om dit probleem tegen te gaan dient, in de gemeentelijke verordening een specifieke

maatregel opgenomen te worden die aangeeft dat de publieke ruimte in het ontwerp 'kwaliteitsvol' dient te worden ingeplant.

In punt 4.8 GEWENSTE RUIMTELIJKE SPEELWEEFSELSTRUCTUUR VOOR ASSEBROEK ZUID (p.61) wordt een duidelijke omschrijving gegeven voor de bestaande speelvelden in de Schijfstraat en de Witteryckstraat:



- 56-Schijfstraat (E) en 58-AJ Witteryckstraat (E) dienen samen te worden beschouwd. Beide zijn buurterreinen met eerder beperkte mogelijkheden. Aangezien de uitrusting van het terrein in de Schijfstraat aan renovatie toe is en het aantal jongere kinderen in deze buurten niet zo groot is, kan een meer 'sobere' uitrusting worden overwogen. Het terrein in de AJ Witteryckstraat kent achterkanten en wordt gecontesteerd, ook hier zal bijgevolg een sobere inrichting op z'n plaats zijn.

FIGUUR 10: Wensstructuur speelruimten in de omgeving van het RUP

Ten algemene titel worden ook de vermelde **Nieuwe potentiële speelruimtekansen voor Assebroek – Zuid** opgenomen omdat zij uitdrukking zijn van de wens tot verhogen van de aanwezigheid van spelterreinen.

- Woonuitbreidingsgebieden Steenbrugge en ter hoogte van de Michel van Hammestraat: integratie van buurtspelterreintje, bespeelbare publieke ruimte.
- Omgeving Abdij Steenbrugge: jeugdlokalen, doorgaande fietsroute, skatevoorziening op randparking (in samenspraak met de dienst mobiliteit).
- Uitbouw van de groene gordel met spelprikkel en passageplekken langs de routes (bv. langs Oude Spoorwegbedding).
- Uitbouw van de groenas langs het kanaal (Vaartdijkstraat) met spelprikkel en passageplekken. Er is ook vraag voor spelprikkel (F) op Edward Joossensplein (geïsoleerde straten tussen vaart en Baron Ruzettelaan).
- Uitbouw van De Bergskes (site in de buurt van de Oude Spoorwegbedding ter hoogte van de Olmenstraat) als bouwspelplaats of speeldernis.
- Openstelling Lappersfort en uitbouw als speeldernis, bouwspelplaats, speelbos of natuurspeelruimte (te beginnen met de zone die eertijds voor KMO-zone bestemd was waar het stadsbestuur ondertussen van afziet en de zone die reeds integraal als parkgebied geklasseerd staat).
- Zone tussen kanaal en Baron Ruzettelaan, nabij Buiten Katelijnevest: mogelijkheid tot uitbouw speelruimte (skate of avontuurlijke natuurspeelruimte).
- Er is een vraag om de groenzone aan het begin van de Goedmoedstraat te bestemmen als speelruimte (mogelijkheden voor avontuurlijke speelkansen door natuurrijk beheer).

4.13 Voorontwerp groenzone (groendienst Stad Brugge)

De Groendienst van de stad Brugge heeft naar aanleiding van de verwerving van het open gebied achter de schietstand een aanzet en voorontwerp gemaakt voor een latere groeninrichting. Bij het studiewerk naar connecties van de groenzone is vanuit de bestaande fietspaden (Fietsroutenetwerk) onderzocht hoe deze gemakkelijk kunnen verbonden worden met de te creëren groenzone.

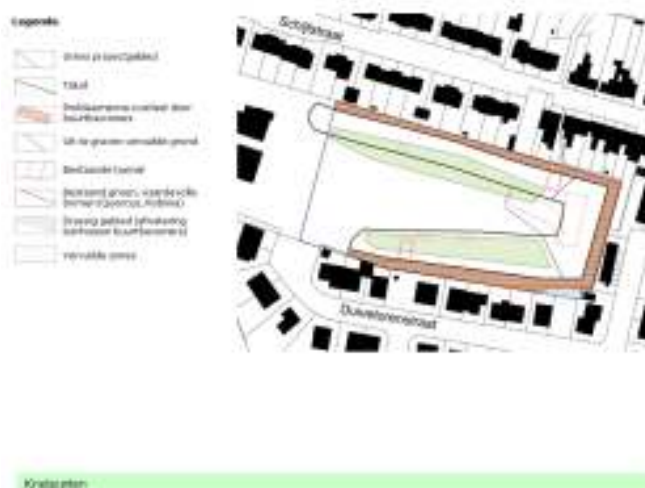
In een volgende fase zijn de knelpunten van de bestaande toestand in kaart gebracht door de Groendienst, met aanduiding van vervuilde zones, waterlast, overlast voor burens,...



FIGUUR 11: Aankoppeling parkzone op fietsroutenetwerk – Groendienst Stad Brugge

Als programma is naar voor gebracht

- aanleg van een natuurlijk buurtpark;
- maximaal behoud van bestaande bomen en heraanplant van nieuwe, duurzame soorten;
- aanleg van spelprykkels (natuurlijk, vb. boomstammen, houten brug,...);
- aanplanting schermbeplanting perceelsgrenzen;
- sanering van bestaande beplanting (bramen);
- overzichtelijke en veilige toegangen creëren;
- aanleg rustplek;
- open ruimte voor recreatie;
- maximaal behoud van open ruimte;
- transparante overgang naar zone nieuwbouwcomplex toe.



FIGUUR 12: Kaart knelpunten park – Groendienst Stad Brugge



FIGUUR 13: Planvoorstel parkinrichting – Groendienst Stad Brugge

Bovenstaande plan geeft de gewenst ontwerptoestand weer voor de parkzone van de site Den Tir. Dit wordt als basis hernomen bij de gewenste structuur voor het geheel van de RUP-site.

4.14 Gemeentelijke Beleidsnota Detailhandel (CBS 24/12/2008)

Het is de ambitie van het stadsbestuur om een buurtwinkel te voorzien op wandelafstand voor elke Bruggeling. Een woonfunctie binnen het plangebied moet verweving toelaten met een kleinschalige handelsfunctie voor dagelijkse producten.

Het stadsbestuur heeft een vestigingssubsidie ingesteld die de vestiging van buurtwinkels op locaties waar het aan een minimum aanbod ontbreekt, financieel te ondersteunen.

4.15 Conclusie planningscontext

Vanuit de hierboven beschreven planningscontext worden de volgende elementen meegenomen in de opmaak van het RUP:

- Het RUP kadert binnen de bindende bepaling 1.1 van het GRS Brugge die stelt dat de stad Brugge een aanbodbeleid zal voeren om op haar grondgebied bijkomende woningen te realiseren. Dit aanbodbeleid is gestoeld op het benutten van verdichtingsmogelijkheden, zoals o.a. het herbestemmen van verlaten sites;
- Het RUP Den Tir kadert binnen de doelstelling van het GRS Brugge om een kwalitatieve woonomgeving uit te bouwen met aandacht voor een groene omgeving, verweving van woningtypes en functies, het voorzien van bijkomende sociale woningen en het hanteren van optimale woondichtheden. Voor deze site in Assebroek is deze dichtheid 25 we/ha;
- Het BPA 86 Kerkhofdreef voorzag voor het oostelijke deel van het plangebied al de nabestemming parkgebied. Voor dit gebied is door de groendienst van de stad al een planvoorstel voor de inrichting van het buurtpark opgemaakt. De toegangen tot het park takken aan op bestaande routes voor langzaam verkeer en moeten zo de toegankelijkheid van de groenzone voor de buurt garanderen. Het RUP moet de bestemming van buurtpark

voor dit deel van het plangebied bevestigen en moet ook de realisatie van de verbindingen voor langzaam verkeer verzekeren;

- Het RUP Den Tir vermijdt het opnemen van bepalingen die al zijn geregeld in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;
- Het RUP Den Tir maakt het realiseren van een buurtparking en de inrichting van een 'bespeelbaar' openbaar domein mogelijk;
- De ambitie van de stad Brugge om een buurtwinkel te voorzien op wandelafstand van elke Bruggeling moet ook door het RUP Den Tir worden ondersteund. Naast wonen moeten ook woonondersteunende functies en handel mogelijk zijn in dit plangebied;

5 Knelpunten – Potenties

5.1 Knelpunten

- Herbestemming van gedesaffekteerde leegstaande voormalige militaire schietstand (bebouwing en terrein).
- Wegens de visuele verbondenheid en de ontsluiting naar de site via het voorplein tot de Baron Ruzettelaan, bevat een oplossing voor Den Tir ook best een oplossing voor het voorplein;
- Waterlast in het meest oostelijke deel van het geplande buurtpark;
- Het frontgebouw van de bestaande bebouwing is opgenomen in de Inventaris bouwkundig erfgoed. Dit gebouw heeft niet zozeer een intrinsieke erfgoedwaarde, maar vooral een begeleidende waarde, als gevelwand van het voorplein;
- In de omgeving van het plangebied zijn belangrijke prehistorische vondsten gedaan. Er wordt gevraagd om bij elke stedenbouwkundige aanvraag een archeologisch vooronderzoek op te leggen;
- Er zal een sanering van de verontreinigde bodem moeten worden voorzien;
- Bij de inrichting van het park zullen tegelijk principes van privacy (bv. door behoud van de aarden wallen), maar ook toegankelijkheid (doorwandelbaarheid), en zichtbaarheid (veiligheid) moeten worden gehanteerd;

5.2 Potenties

- Inrichting van een coherent en duurzaam woonproject in de directe nabijheid van een buurtpark.
Mogelijk te ontwikkelen programmatie op basis van voorstudie-elementen:
 - Woonproject:
 - rekening houdende met een dichtheid van minimaal 25we/ha in overeenstemming met het GRS
 - sociale mix van verschillende woontypologieën in overeenstemming met het GRS
 - parkfunctie (met vooral speelruimte)
 - groen
 - verbindingen tussen omliggend woonweefsel
 - laagdrempelige sportmogelijkheden
 - Buurtsportactiviteiten (sinds 2009 opgestart in Brugge) kunnen hier ook plaats vinden. Deze activiteiten vragen een overdekte ruimte in direct aansluiting met of naast het park.
 - parkeren voor de buurt (in opvolging van conclusies parkeerstudie) kan hier gerealiseerd worden;
- Het frontgebouw aan het plein kan een zichtbepalend element worden voor het gehele project;
- De waterlast, de aanwezigheid van water kan ook als een visuele en functionele meerwaarde worden ingezet in het ontwerp van het buurtpark;

6 Gewenste ruimtelijke structuur

Vanuit de doelstellingen die voortvloeien uit de bestaande feitelijke/juridische toestand en uit de planningscontext, en rekening houdend met de knelpunten en potenties van het plangebied, is een structuurschets uitgewerkt. Deze structuurschets is een ruimtelijke vertaling van de gewenste ontwikkeling van het gebied.

6.1 Aandachtspunten voor (duurzame) ontwikkeling

In de onderstaande tabel wordt per thema aangegeven hoe hier is mee omgegaan in de structuurschets en hoe dit is vertaald in het RUP. Daarbij worden ook de aandachtspunten naar duurzame ontwikkeling in beeld gebracht. Het stadsbestuur van Brugge beoogt immers een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van de site Den Tir. Volgens het bestek moet het RUP hiervoor de noodzakelijke randvoorwaarden juridisch afdwingbaar maken, maar tegelijk flexibel zijn.

6.1.1 Locatiekeuze en socio-economische aspecten

<ul style="list-style-type: none"> - De nabijheid en de goede bereikbaarheid van de binnenstad en van, tewerkstellingspolen in de omgeving met het openbaar vervoer (openbaar vervoerscorridor Baron Ruzettelaan) is een goede onderbouwing voor wonen en bij uitbreiding sociaal wonen; - Kleinschalige horeca, handel en diensten, lokaal economische nevenbestemmingen, versterken de woonkwaliteit en hebben tevens een socio-economische rol en tewerkstellingstaak op buurtniveau; - De leefomgeving wordt vollediger wanneer ook park en spelfuncties bij de woonzones worden voorzien. 	<p>De bereikbaarheid met openbaar vervoer en aanwezigheid van voorzieningen maakt de site van Den Tir tot een goede locatie voor herbestemming naar wonen, mits ook voldoende groen wordt behouden en er aan het wonen verwante voorzieningen kunnen worden voorzien.</p>
---	---

6.1.2 Programma

<p>De bestaande ruimtelijk/juridische structuur vormt het uitgangspunt voor de opdeling in bestemmingen. Het bestaande voorplein en de open ruimte achter de schietstand die in het BPA reeds de nabestemming buurtpark meekreeg, worden bevestigd in hun bestemming als plein en park. Hier kan geen bebouwing worden opgetrokken. De site met de gebouwen van de militaire schietstand wordt opnieuw bebouwd, maar met een woonontwikkeling. Indien er nood is aan overdekte ruimtes voor spel en sport, dan worden die voorzien in de overgangszone tussen de zone voor wonen en het park.</p>	<p>Het grafisch plan is opgebouwd rond 3 globale delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorplein (zone voor plein) - Site van de bestaande bebouwing van de militaire schietstand (zone voor wonen) - Open ruimte achter de schietstand (zone voor park), met grenzend aan de zone voor wonen een overdrukzone waarin woon- en parkversterkende functies kunnen worden gerealiseerd.
<p>De omgeving van het plangebied bestaat uit een woonweefsel van verkavelingen. De woonontwikkeling in het plangebied moet dit bestaande weefsel 'regenereren':</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een aanzienlijk deel van het plangebied wordt ingevuld met 'wonen'. Daarbij wordt gestreefd naar een mengvorm van verschillende woontypologieën om een sociale mix te bevorderen: 	<p>Differentiatie van woontypologieën wordt opgelegd in de voorschriften.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Wooneenheden met 1,2,3 slaapkamers; - Vormen voor levensbestendig wonen, kangoeroewoningen; - Sociale woningbouw; - Grondgebonden woningen en woningen op verdieping; (appartementen)... - Er wordt, in overeenstemming met het GRS, uitgegaan van een minimale dichtheid van 25we/ha voor de totaliteit van de site. Deze dichtheid is vergelijkbaar met de dichtheid van het omgevende woonweefsel. Dit betekent dat er op de +/- 2,5 ha minimaal 62 woningen komen. - Dit wonen wordt aangevuld en ondersteund door functies als kleinschalige handels-, horeca- en dienstenruimten, vrije beroepen, sport- en spelvoorzieningen,... Zij werken mee aan een verhoogde leefomgevingskwaliteit in de directe nabijheid en een lagere mobiliteit op niveau van verplaatsingen. Door ook aan het wonen verwante voorzieningen toe te laten, wordt een eerste aanzet gegeven tot multifunctioneel ruimtegebruik en verweven van functies. Dit kan uiteraard nog meer worden uitgewerkt door bv. zorgwonen, samenhuizingsprojecten, combinaties van wonen-werken, ondergronds parkeren onder publieke ruimtes, bespeelbaarheid van het openbaar domein, ... - De groenzone die wordt uitgebouwd als buurtpark met speelmogelijkheden en is ook sterk woonondersteunend. - Voor de schietstand is een voorplein gelegen gericht naar Baron Ruzettelaan: dit wordt uiteraard behouden als referentiepunt. Dit voorplein moet de behoefte aan een buurtparking (deels) opnemen, maar moet ook voorzien in publieke, groene en bespeelbare ruimte voor de buurt. Er zal een evenwicht moeten worden gezocht tussen deze verschillende functies. 	<p>Een stedelijke dichtheid van min. 25we/ha voor het volledige terrein wordt opgelegd in de voorschriften.</p> <p>Bestemmingsvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen en aan het wonen verwante voorzieningen - Park - Plein <p>Bebouwing is enkel toegestaan in de zone voor wonen en in beperkte mate in de zone voor woon- en parkversterkende functies</p> <p>De voorschriften worden zo opgesteld dat de mogelijkheden tot verweven van functies en efficiënt ruimtegebruik open blijven.</p>
-	

6.1.3 Inplanting en bebouwingswijze

<ul style="list-style-type: none"> - De bouwveloppe wordt bepaald door de lokale situatie en de bouwhoogtes in de omgeving. Voor de volledige site wordt een maximale bouwhoogte van 11m vastgelegd. Dit laat toe om 3 bouwlagen onder plat dak of twee bouwlagen met een hellende dak te realiseren. Ten opzichte van de voorschriften in het BPA is dit hoger dan wat er aan de Schijfstraat (zone 1 – 2 bouwlagen) werd toegelaten, maar lager dan wat er op het voorplein aan de Oude Kortrijkstraat 	
---	--

<p>(zone 3 – 3 bouwlagen) en in de oorspronkelijke voorschriften voor de schietstand (zone 7 – 3 bouwlagen) was toegelaten.</p>	
<p>– Dit bouwprofiel wordt bepaald, door een maximale bouwenvolpe vast te leggen. Deze manier van werken laat meer vrijheid in het ontwerp. Door de bouwhoogtes van kroonlijst en nok en het aantal bouwlagen niet nominitatief vast te leggen, maar wel een maximale enveloppe mee te geven, zijn er meer mogelijkheden naar volumetrie van de bebouwing.</p>	
<p>– Om inzicht en schaduwwerking van de nieuwe t.o.v. de bestaande bebouwing te vermijden wordt gewerkt met de 45°-regel. Dit wil zeggen dat de hoogte van de nieuwe bebouwing evenredig toeneemt met de afstand tot de bestaande bebouwing. Conform de principes van wederkerigheid wordt aan de plangrenzen een bouwvrije zone van 8 m opgelegd. Ter hoogte van de noordelijke grens met de tuinen van de woningen langs de Schijfstraat heeft deze een bufferende functie.</p>	<p>Er wordt in de voorschriften een bouwvrije strook opgenomen van 8m t.o.v. de zuidelijke en de noordelijke plangrens. De bouwvrije strook aan de noordelijke plangrens wordt ingetekend als een buffer.</p> <p>Om de impact van de schaduwwerking op de tuinen in de Schijfstraat te beperken wordt in de voorschriften opgenomen dat de bouwlijn grenzend aan de bouwvrije strook geen massieve muur mag zijn. Deze gevelwand moet op de verdiepingen voor min. 50% worden doorbroken.</p>
<p>– Het frontgebouw van de militaire schietstand is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Dit gebouw heeft een belangrijke 'front'functie als wand aan het voorplein. Het betreft een pand dat op zich geen uitzonderlijke erfgoedwaarde heeft maar dat door zijn plaats en omvang erg belangrijk en bepalend is voor het straatbeeld.</p> <p>– De stadslandschappelijke waarde van dit gebouw moet behouden worden. Dit wil niet zeggen dat nieuwbouw niet mogelijk is, wel dat nieuwbouw een duidelijk architecturale en stedenbouwkundige meerwaarde moet hebben en terug een representatieve pleinwand moet vormen. In de voorschriften wordt ruimte gelaten voor zowel behoud als voor een nieuwe ontwikkeling, afhankelijk van de visie van de latere ontwerper en de sterkte van het ontwerp.</p>	<p>Het frontgebouw wordt in de voorschriften opgenomen als stadslandschappelijk waardevol gebouw. Het behoud van de representativiteit van dit gebouw wordt voorop gesteld. Sloop en nieuwbouw is mogelijk onder voorwaarden.</p>

6.1.4 Mobiliteit en bereikbaarheid

<p>– Het STOP-principe (Stappen – Trappen – Openbaar vervoer – Personenvervoer) wordt zoveel als mogelijk gestimuleerd:</p> <p>– de bereikbaarheid van de site voor langzaam verkeer wordt geoptimaliseerd. Hiertoe</p>	<p>Er worden indicatief 4 toegangen voor langzaam verkeer naar en doorheen het park voorzien op het grafisch plan. Dit garandeert de goede doorwaadbaarheid</p>
---	---

<p>worden 4 toegangen voor voetgangers en fietser naar het buurtpark voorzien en wordt er aangetakt op het aanvullend fietspad in de Brugs Kerkhofstraat, ten noorden van de site;</p> <ul style="list-style-type: none"> - de stedenbouwkundige verordening legt het voorzien van fietsstallingen op, afgestemd op het aantal bewoners en/of gebruikers. Hiervoor zijn in het RUP geen bijkomende maatregelen nodig. - de woningen ontsluiten naar de Baron Ruzettelaan, dit is een openbaar vervoerscorridor, met vrije busbanen richting centrum, station, ... - het voorplein aan de Baron Ruzettelaan biedt de mogelijkheid om alternatieve vervoersmiddelen (autodelen, elektrische voertuigen, ...) te stimuleren. <p>- De site wordt zo veel mogelijk autovrij gemaakt door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ondergronds parkeren mogelijk te maken; - op te leggen dat eventuele bovengrondse parkeerruimte gegroepeerd en planmatig moet worden ingepland. Er wordt niet uitgegaan van inpandige garages voor elke woning. Parkeren in de parkzone is niet toegestaan. De volledige parkeerbehoefte van de woonontwikkeling moet in de woonzone worden opgevangen; - het aantal parkeerplaatsen en fietstallingen volgens de geldende parkeernormen te voorzien (dfr. stedenbouwkundige verordening); <p>- Er wordt een vanaf het voorplein aan de Baron Ruzettelaan een toegangsweg tot de woningen en het buurtpark voorzien. Deze weg verbindt het voorplein aan de Baron Ruzettelaan met het buurtpark. Deze zorgt niet alleen voor een directe visuele connectie en continuïteit tussen het voorplein en het park, maar is door de zichtbaarheid en het overzicht ook bevorderlijk voor de sociale controle. Door deze toegangsweg wordt het park breed toegankelijk voor de hele buurt en functioneert het niet langer als de achtertuin van een nieuwe woonontwikkeling.</p> <p>- De toegangsweg wordt ten zuiden van de woonontwikkeling voorzien, omdat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de privacy voor de bewoners van de Schijfstraat meer gegarandeerd is. Bij een noordelijke ontsluiting komen de woningen met ondiepe tuinen tussen 2 wegen te liggen wat meer potentiële hinder meebrengt, zelfs al hebben deze wegen het karakter van een woon- of erfstraat. 	<p>van de buurt doorheen het park.</p> <p>Er wordt één doorgang voor gemotoriseerd verkeer aangeduid op het grafisch plan. Deze wordt ingetekend ten zuiden van de woonontwikkelingen en loopt dood aan het park.</p>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> - er meer mogelijkheden zijn naar behoud en herbestemming van het frontgebouw. Een noordelijke ontsluiting zou sowieso de afbraak van een deel van dit gebouw inhouden. - de ondergrondse collector ten zuiden van de site beter combineerbaar is met infrastructuur en openbaar domein dan met woonbebouwing. - Het publiek domein van een noordelijke doorgang in de schaduw komt te liggen van de bebouwing die er ten zuiden van staat. Dit maakt de doorgang naar het park minder aantrekkelijk. - Een centrale ligging van de doorgang zou resulteren in vrij ondiepe bouwdiepten aan beide zijdes van de weg, met weinig fragmentatiemogelijkheden voor volumes. Er zal minder "identiteit" of herkenbaarheid van de verschillende volumes kunnen worden gecreëerd. Een ligging in het midden van de site zou op het voorplein weliswaar een "poort"effect kunnen creëren, maar om dergelijk effect te verkrijgen moet de weg niet noodzakelijk in het midden van de site liggen. Het poorteffect van de ontwikkeling t.o.v. het voorplein wordt in het 'zuidelijke' scenario eerder gezocht met een volumeaccent dat niet direct afhangt van de ligging van de weg. 	
--	--

6.1.5 Natuurlijk Milieu – Water – Grondstoffen – Materialen

<p>Het bestaande natuurlijke milieu wordt door de aanleg van het buurtpark behouden en versterkt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodemsanering van het terrein van het toekomstig buurtpark; - Behoud van de intussen landschappelijke waarde van het open gebied en de omgevende taluds die een natuurlijk afbakening van het park verzorgen; - Maximaal behoud van voorkomende waardevolle bomen; - Gebruik van streekeigen soorten voor nieuwe beplanting - Aandacht aan aspect historische vondsten op het terrein; 	<p>Het behoud van de talud en de waardevolle bomen wordt opgenomen in de voorschriften.</p> <p>Bij nieuwe beplanting wordt het gebruik van streekeigen soorten opgelegd.</p> <p>Voorafgaand aan de ontwikkeling moet worden geëvalueerd of een archeologisch detectieonderzoek noodzakelijk is.</p>
<p>Er wordt gestreefd naar een behoud van de waterbergende capaciteit van de zone, door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de woonontwikkelingen binnen de zone van de bestaande bebouwing te situeren en de groenruimte tot een park te ontwikkelen; - te streven naar maximaal hergebruik , opvang, infiltratie en buffering van regenwater van de woonontwikkeling op haar eigen 	

<p>terrein, vooraleer gebruik kan worden gemaakt van de parkzone om water te infiltreren bv. onder de vorm van wadi;</p> <ul style="list-style-type: none"> - te streven naar een maximale infiltratie van regenwater, door gebruik van waterdoorlatende verharding en het opleggen van groendaken; - hemelwater en afvalwater gescheiden naar de riolering Baron Ruzettelaan (afvalwater) of wadi (regenwater) te brengen; 	
<p>Het energiezuinig bouwen wordt gestimuleerd door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een efficiënt ruimtegebruik af te dwingen door de te bebouwen oppervlakte te beperken, maar tegelijk een stedelijke dichtheid aan te houden; - een compacte opstelling van de bebouwing op te leggen en open bebouwing te vermijden; - zongeoriënteerd te bouwen; - ruimte te geven voor aanwending van hernieuwbare energiebronnen (bv. Warmtepomp, zonnepanelen e.a.); 	<p>De voorschriften bepalen dat er gegroepeerd, geschakeld en/of gestapeld moet worden gebouwd.</p> <p>Er wordt een maximale oriëntatie van de leefruimtes op het zuidwesten opgelegd</p> <p>Zonnepanelen worden in de voorschriften toegelaten, mits zij zijn geïntegreerd in de vormgeving van de bebouwing</p>

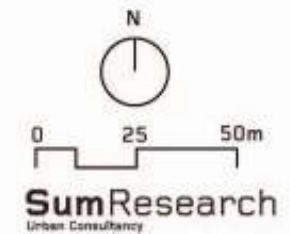
6.1.6 Gezondheid – Veiligheid – Leefbaarheid – Toegankelijkheid

<ul style="list-style-type: none"> - De bebouwing moet voldoende identiteit aan het project geven, om de herkenbaarheid van de woonomgeving te vergroten. Volumeaccenten moeten een poorteffect creëren van het voorplein naar de woonontwikkeling en het buurtpark toe. Het frontgebouw moet ook een duidelijke pleinwand vormen; - Bij de inrichting van de woonzone wordt een goed evenwicht gezocht tussen bebouwde en onbebouwde ruimte. Een mogelijke uitwerking kan zijn om met zuidgeoriënteerde binnenpleintjes te werken; - Er wordt specifiek gezocht om de bebouwing met de leefruimten (bezonde gevels) te richten naar het publiek domein om zodoende de sociale controle, het veiligheidsgevoel en de interactie woning-omgeving te verhogen; - Het publiek domein (het voorplein, de toegangswegen en het buurtpark) wordt bespeelbaar ingericht. In de parkzone mag geen bebouwing worden voorzien, spelinfrastructuur is wel toegelaten. Eventuele overdekte ruimten t.b.v. sport- en buurtwerking worden in de zone voor woon- en parkversterkende functies opgenomen; - De schaal en de volumes van de bebouwing moet niet identiek zijn aan deze van de omgevende verkavelingen maar moet er wel rekening mee houden. Naar het voorplein en naar het park toe 	<p>Er wordt een bouwvrije strook van 8m aan de zuidelijke en noordelijke plangrens opgelegd, om voldoende afstand te houden tot de aanpalende bebouwing.</p> <p>Er wordt een maximaal bouwprofiel vastgelegd, vanuit de 45°-regel. Zo kan de bouwhoogte oplopen naarmate ze verder verwijderd is van de omliggende huizen.</p> <p>Er wordt een maximale bouwhoogte opgelegd.</p> <p>Het werken met een maximaal bouwprofiel laat eenvoudiger toe om met volumeaccenten te werken en de woonontwikkeling een eigen identiteit te geven.</p> <p>Er moet een buffer worden voorzien naar de aanpalende bebouwing.</p>
---	--

<p>moet anders met aantal bouwlagen en vorm kunnen omgegaan worden als gemarkeerde referentie voor beide zones;</p> <ul style="list-style-type: none">- De ontwikkeling houdt rekening met de privacy naar de bestaande omwonenden door afstand te houden tot de grenzen van de site en door in voorkomend geval bijkomende buffering te voorzien;	
--	--

6.2 Structuurschets

De structuurschets is een ruimtelijke vertaling van de gewenste ontwikkeling van het gebied. De schets geeft een INDICATIE van mogelijke invulling van de bebouwde en groende delen. Deze schets mag niet worden gelezen als een masterplan voor de ontwikkeling van de site, maar wel als een hulpmiddel om de voorschriften van het RUP consequent en overwogen in beeld te brengen.



FIGUUR 14: Structuurvisie gewenste ruimtelijke structuur

7 Milieueffectrapportage – verzoek tot raadpleging

Ingevolge het plan-mer-decreet van 27 april 2007 dat vanaf 1 juni 2008 van toepassing is op alle ruimtelijke uitvoeringsplannen worden in dit hoofdstuk de milieueffecten van voorgenomen plan onderzocht.

Het RUP kan een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II, III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor de rubriek 10b (stadsontwikkelingsproject) en 13 (wijzigingen/uitbreiding) van de bijlage II bij de Omzendbrief. De voormalige schietstand wordt herbestemd naar woon- en parkgebied. De site zal worden ontwikkeld als een inbreidingsproject waarbij wonen centraal staat, maar waar ook plaats is voor woonondersteunende functies. Assebroek kent een grote variatie aan woonmilieus, maar heeft een laag aandeel aan sociale woningen en appartementen. De te realiseren woonbestemming van Den Tir zal dan ook op een differentiatie van deze woontypologieën focussen (zie hoofdstuk 6 voor meer uitleg over de gewenste ruimtelijke structuur).

Het RUP beslaat een oppervlakte van +/-2,5Ha. Het gaat uit van herinvulling van een leegstaande militaire site langs de Baron Ruzettelaan, met nieuwe bebouwingmogelijkheden (aan 25we/ha – gaat dit om min. 62 we) en van een groene parkaanleg op de huidige open ruimte. Het RUP bepaalt dus het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in omdat het woonweefsel “hersteld” en de omliggende bestemmingen doorvertaald worden naar deze site in vervanging van de bestemming militair domein. Het RUP is dus screeningsgerechtigd.

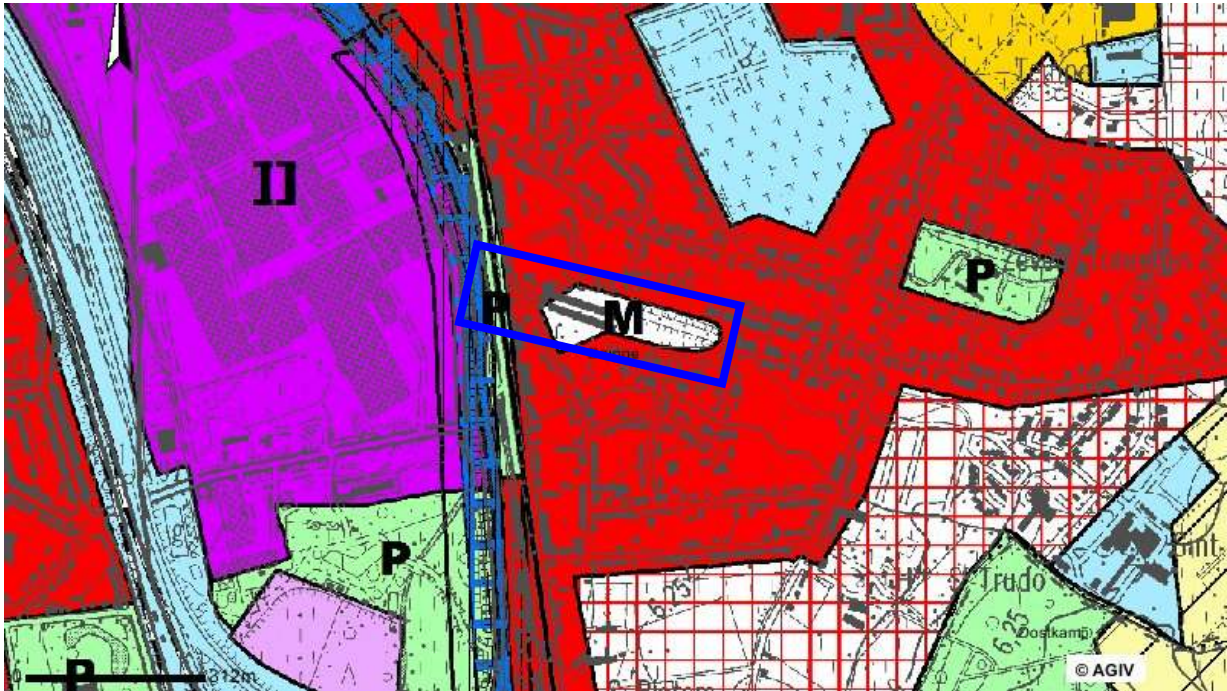
De volgende disciplines worden binnen dit RUP als relevant beschouwd:

- Bodem
- Water
- Fauna en flora
- Landschap, bouwkundig erfgoed
- Mobiliteit
- Geluid
- Lucht
- Mens – veiligheid en gezondheid

Voor elke discipline wordt de referentiesituatie weergegeven en vervolgens worden de te verwachten effecten volgens de opties in het RUP weergegeven.

7.1 Nulalternatief

Referentiesituatie



FIGUUR 15: Gewestplan 1/10000 – bron AGIV



FIGUUR 16: BPA (zonder schaal) – bron goedgekeurd BPA Kerkhofstraat

Het nulalternatief houdt in dat het gewestplan en het BPA van toepassing zou blijven:

- gewestplan: gedeeltelijk bestemd als woongebied en gedeeltelijk als militair domein

- BPA 86 Kerkhofdreef (MB d.d. 06.04.1998):

zone 7, bestemd voor openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut (kantoren, diensten, verzorging, onderwijs, cultuur, cultus); sport en recreatie; openbaar groen, parken, voetgangerswegen, buurtspeelplein (met inbegrip van speelinfrastructuur).

zone 26, bestemd voor militaire schietstand; buurtpark na stopzetting van de militaire schietstand.

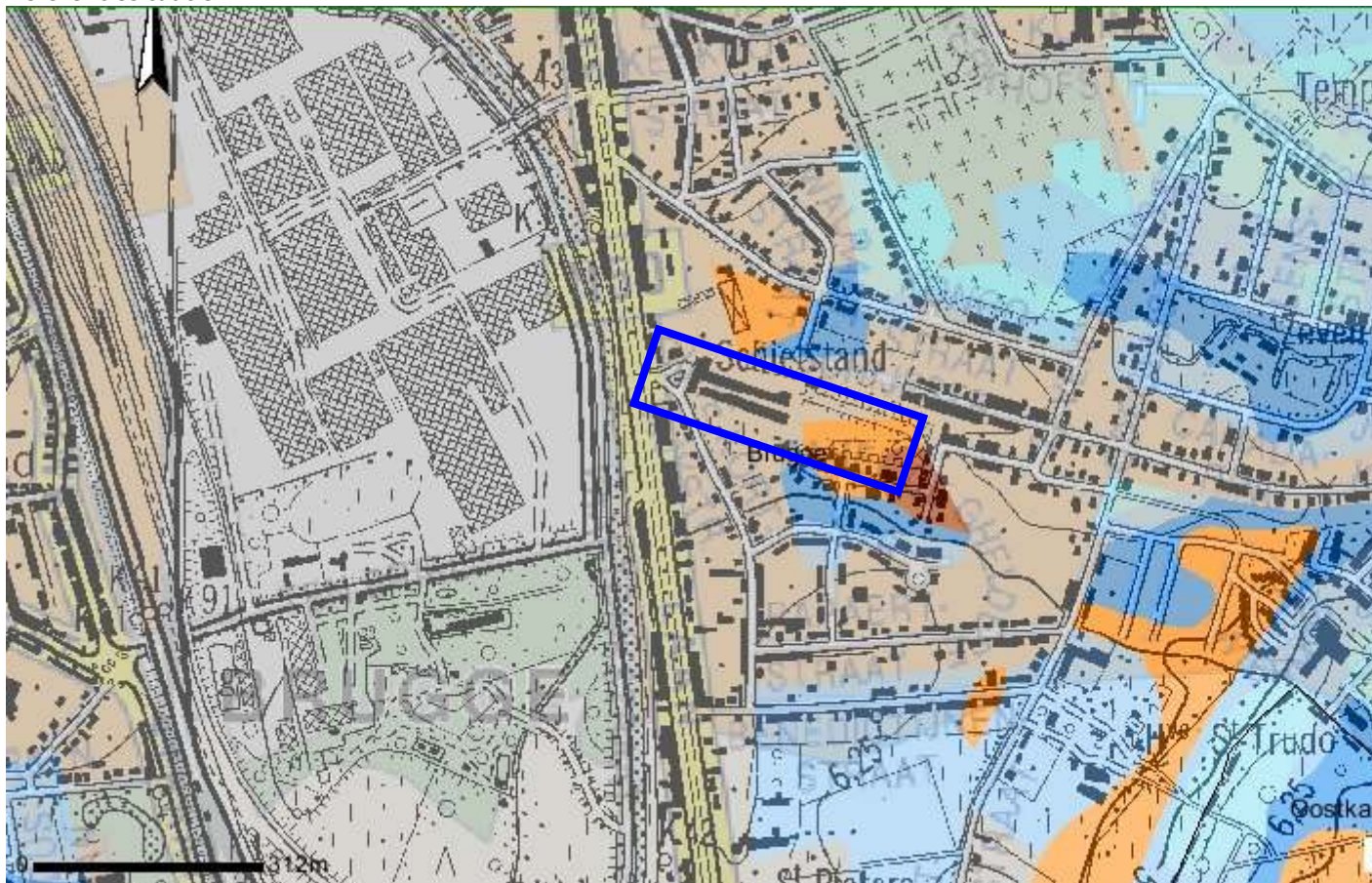
Het nul-alternatief (behoud van gewestplan en BPA) brengt volgende milieueffecten met zich mee: De uitbating van de zone als militaire schietstand zou verder blijven bestaan. Op vandaag is echter duidelijk dat de site al verontreinigd is en deels moet worden afgegraven. Bestendiging van deze situatie is niet aangewezen.

Een deel van de verontreiniging bestaat ook een gebruikte kogels. Ook deze bestendiging is niet aangewezen in een context van spelende kinderen in het open gebied.

De nul-alternatief scoort dus niet beter dan de voorliggende wens tot inrichting van woonelegenheden na sanering van de gronden + de inrichting van een open groene speelruimte.

7.2 Bodem

Referentiesituatie



FIGUUR 17: Bodemkaart 1/10000 – bron AGIV

De grijze kleur is weergegeven als antropogeen. Dit duidt op "kunstmatige" grond die door de ontwikkeling in bebouwing niet meer eenduidig is weer te geven.

De oranje kleur heeft als legende:

v-LFp (Natte tot zeer natte zandleembodem zonder profiel)

Substraat Kernserie Textuur Drainage Profielontwikkeling

v- LFp L e-f p

Op gebied van bodemgeschiktheid betekent dit een natte grond die enkel weinig geschikt is voor grasland; en niet geschikt is voor akkerbouw, groente – of fruitteelt,

De bruine kleur is veenbodem. Dit type grond is niet geschikt voor bovenvermelde maar ook niet voor grasland.

De grondsamenstelling is in overeenstemming met de vaststelling van vochtige gronden aan de oostelijke zijde van de huidige groenzone. De site zal aan haar zuidoostelijke zijde door de grondsamenstelling blijvend geconfronteerd worden met waterlast en vochtige grond. Infiltratie in deze zone is door de grondsamenstelling (snelle verzadiging) niet aangewezen.



Er is bodemverontreiniging vastgesteld waarbij binnen de Stad Brugge reeds is vastgelegd dat het terrein zal gesaneerd worden bij ontwikkeling van de zone.

FIGUUR 18: Bodemonderzoek (blauw = bodemsaneringsproject) – bron geoloket OVAM

Effecten

De bodem wordt gesaneerd.

In de zone met waterlast wordt geen bebouwing voorzien. De zone wordt op natuurlijke wijze en met de bestaande onderlegger als basis ingericht als groene parkzone. Er zal dus geen nadelige effect op de bestaande natuurlijke toestand zijn.

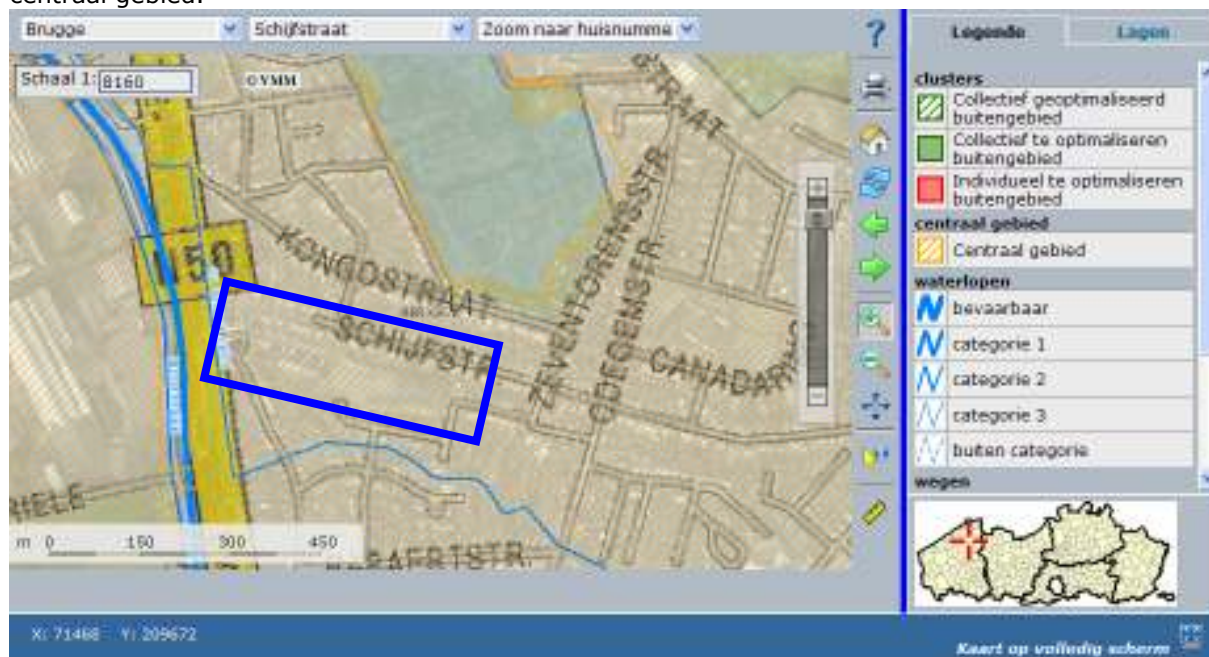
Milderende maatregelen

Als milderende maatregel zal in de RUP-voorschriften voor deze zone voorgeschreven worden dat een bufferend effect moet voorzien worden onder de vorm van vijver of wadi. Deze buffering kan ook meewerken als ontwatering voor de directe omgeving buiten het RUP.

7.3 Water - zie ook watertoets

Referentiesituatie

Op het Geoloket van de Vlaamse MilieuMaatschappij is de gehele zone van het RUP aangeduid als centraal gebied.



FIGUUR 19: Kaart rioleringsstelsel zonder schaal – bron VMM

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

Aansluitingsplicht: Voor de zone is in de Baron Ruzettestraat afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. Er moet op de afvalwaterriolering worden aangesloten.

Scheiding van afvalwater en hemelwater: Bij nieuwbouw en verbouwingen moet het afvalwater en het hemelwater gescheiden en er moet een hemelwaterput voorzien conform de hemelwaterverordening.

Scheiding van hemelwater en afvalwater en hergebruik van hemelwater zorgt voor:

- een verdere aanvulling van de grondwatertafel, zodat watervoorraden gegarandeerd blijven;
- een vermindering van de overstortfrequentie, zodat er bij hevige regenval minder riolen gaan overstorten in oppervlaktewater, waardoor de waterkwaliteit verbetert;
- een verminderde menging van het afvalwater en proper hemelwater, zodat het onverdunde afvalwater efficiënter kan getransporteerd en gezuiverd worden.

Het algemene uitgangsprincipe is dat hemelwater op volgende wijze (in volgorde van prioriteit) wordt aangewend:

- opvang voor hergebruik;
 - infiltratie op eigen terrein;
 - buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater; lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat.
- Slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater geloosd worden in de openbare riolering voor afvalwater.

Deze voorwaarden moeten samen gelezen worden met de adviezen van de wegendienst, die verduidelijkt dat binnen het gescheiden stelsel geldt dat:

Voor RWA

achterliggend groengebied dient ontwaterd te worden, te combineren in wadi bvb

hergebruik regenwater prioritair moet zijn

de Vlaamse Hemelwaterverordening voor buffering, infiltratie en plaatsing regenwaterputten dient nageleefd te worden. Regenwaterputten voor grotere gehelen best in samenspraak met de Wegendienst.

de overloop van RW dient op de RWA-riool in de Baron Ruzettelaan aangesloten te worden met een debietbeperking

Voor DWA

de collector doorheen het gebied op 4m diepte ligt

afvalwaters moeten op het lokale net worden aangesloten

het plaatsen van een septische put is verplicht met als regel 0.15m² putoppervlakte/IE en 300L nuttig volume/IE met een minimum van 0.8m³ putoppervlakte en een minimum van 1500L nuttig volume.

Effecten

Het gebied is reeds voorzien op het ontvangen van afvalwaters voor de bestaande bebouwing en voor een toekomstige bouwontwikkeling. Over het terrein loopt een collector voor afvalwater waar mits voorwaarden kan aangekoppeld worden.

Een ontwikkeling voor bewoning heeft voor afvalwater dus geen effect op de reeds bestaande situatie.

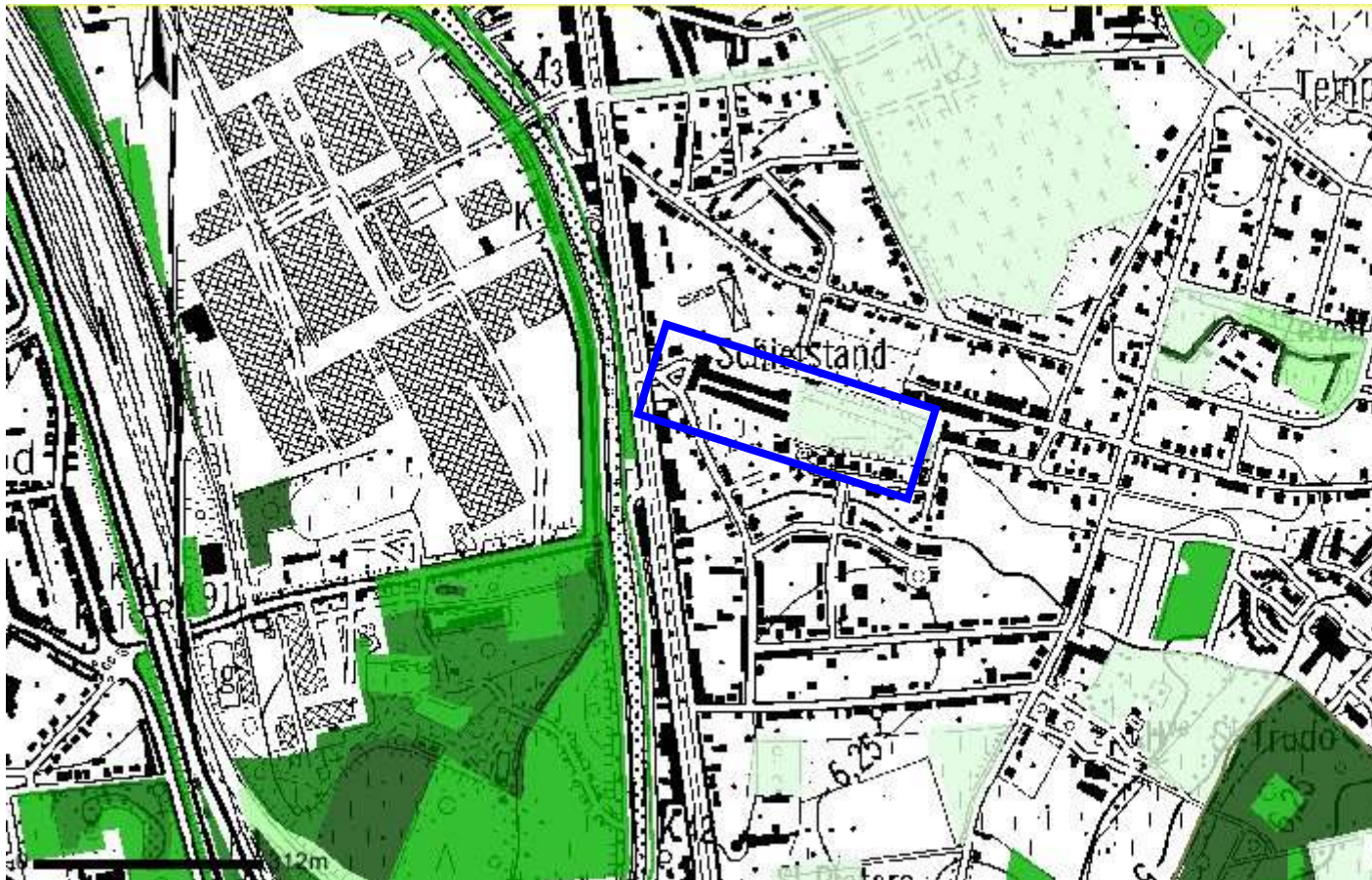
Voor het regenwateropvang kan maximaal gebruik gemaakt worden van de aanwezigheid van onbebouwde delen in de ontwikkeling zelf. In de antropogene grondsamenstelling is nog marge voor infiltratie. Ook de aanwezigheid van het (onbebouwde) park voor tijdelijke opvang van regenwater zal dienstig kunnen zijn. De overloop van regenwater kan/moet (mits reductie en in geval van nood) aangesloten worden op de RWA-afvoer in de Baron Ruzettelaan. Ook voor de regenwateropvang is er bij ontwikkeling op de site geen nadelig effect tov de bestaande toestand.

Milderende maatregelen

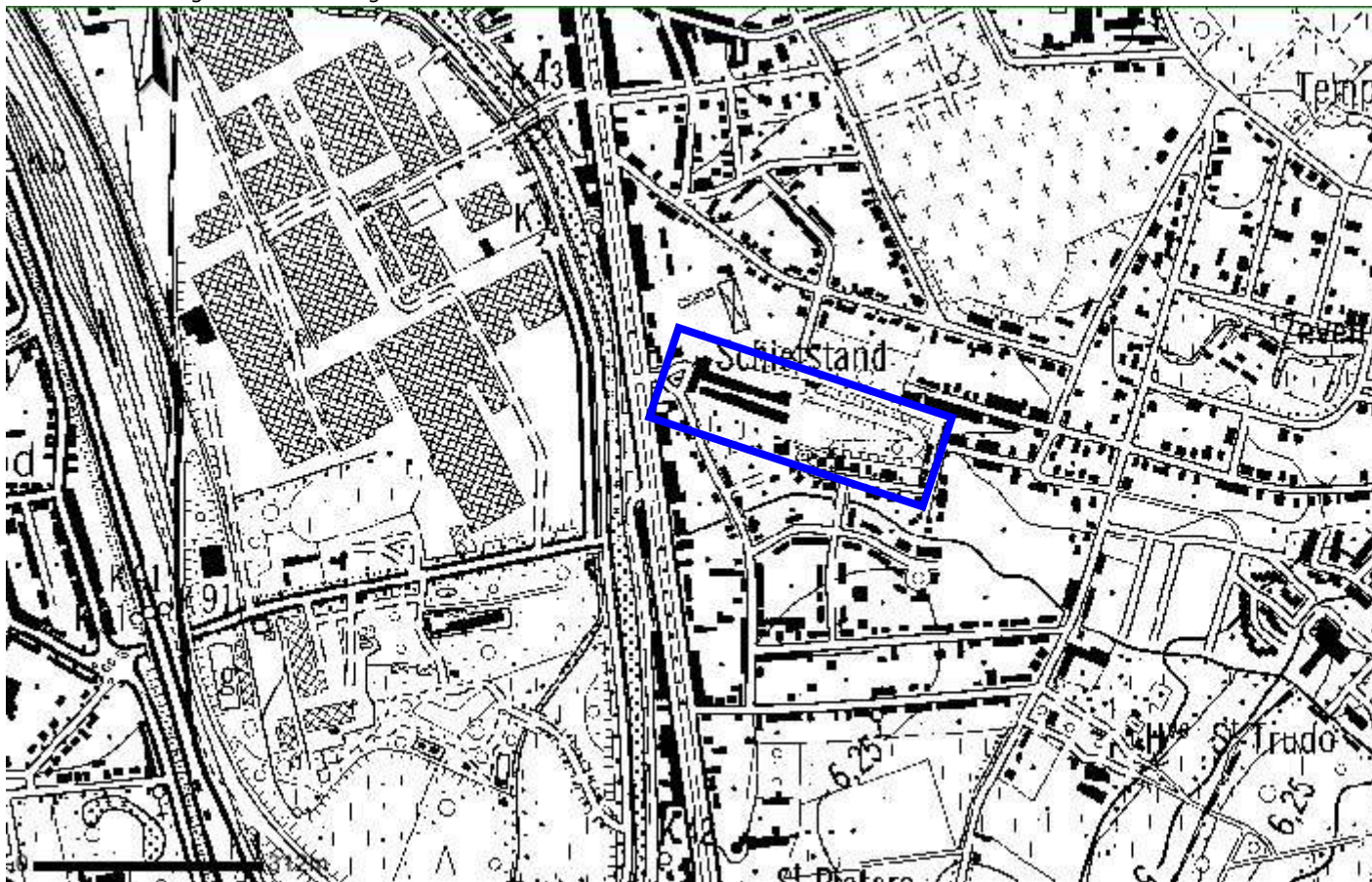
Als milderende maatregel zal bovenop voorgaande toch in de voorschriften vermeld worden dat platte daken afgewerkt worden als groendak om reden van hun verhoogde opvangcapaciteit van regenwater.

7.4 Fauna en flora

Referentiesituatie



FIGUUR 20: Biologische waarderingskaart



FIGUUR 21: Natura 2000 en landschapsatlas

De open zone achter de Schietstand is op de biologische waarderingskaart weergegeven als "complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen".

Op de kaarten natura 2000 en de landschapsatlas is geen speciale opname zichtbaar voor het betrokken gebied.

Effecten

In het voorstel blijft het oostelijke deel van de site voorzien als parkinrichting. Er wordt een parkontwikkeling met natuurlijke aanleg voorzien, gebaseerd op de huidige toestand. Hierbij worden ook de waardevolle bomen behouden en in de aanleg geïntegreerd. Er zijn dus geen schadelijke effecten van de parkontwikkeling t.o.v. de bestaande toestand.

Milderende maatregelen

Als milderende maatregel zal bovenop voorgaande toch in de voorschriften vermeld worden dat een waterbuffering (vijver, wadi,...) wordt geïntegreerd in de aanleg. Dit zal op termijn de natuurlijke waarde op gebied van types van plantengroei verhogen. Dit zal een verbetering betekenen t.o.v. de huidige bestaande toestand.

7.5 Landschap – Bouwkundig erfgoed

Referentiesituatie

Het plangebied is niet opgenomen in de landschapsatlas. Binnen het plangebied is enkel het gebouw aan het voorplein opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed:

Oude Kortrijkstraat nr. 9. Schietstand van het Ministerie van Landsverdediging. Het vrijstaande gebouw beslaat de hele oostzijde van het driehoekig plein. Brede baksteenbouw uit het einde van de 19de eeuw. Militaire architectuur van twee bouwlagen onder pannen zadeldak. De muuropeningen zitten gevat in segmentboognissen. Gekoppelde vensters op de begane grond en bolkozijnen op de verdieping met arduinen deelzuiltjes. Gedeeltelijk bewaard schrijnwerk.

Bron: Gilté S. & Van Vlaenderen P. met medewerking van Vanwalleghem, A. & Dendooven K. 2005: Inventaris van het bouwkundig erfgoed, Provincie West-Vlaanderen, Gemeente Brugge, Deelgemeente Assebroek, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen WVL20, (onuitgegeven werkdocumenten).

Auteurs: Gilté, Stefanie & Van Vlaenderen, Patricia

Effecten

Het inventaris pand wordt in de voorschriften opgenomen als stadslandschappelijk waardevol gebouw. Hiermee stelt het RUP dat het door zijn plaats en omvang belangrijk/bepalend is voor het straatbeeld en als pleinwand. De aanduiding als stadslandschappelijk waardevol impliceert dat herbestemming kan, maar ook nieuwbouw mogelijk is op voorwaarde dat deze een meerwaarde vormt voor de omgeving. Hiermee gaat het RUP er tegelijk van uit dat het pand geen architectuurhistorische waarde heeft die integraal behoud ervan veronderstelt.

Het respect voor de stadslandschappelijke waarde wordt voorop gesteld. Herbestemmen van het gebouw kan. Sloop en nieuwbouw zijn enkel mogelijk indien de nieuwbouw een meerwaarde biedt voor de omgeving.

Door de opname als stadslandschappelijk waardevol gebouw in de voorschriften, wordt het behoud van deze waarde nagestreefd. De frontfunctie van het gebouw als representatieve wand aan het voorplein wordt door deze voorschriften gewaarborgd. Het feit dat geen integraal behoud wordt nagestreefd, kan als een nadelig effect op de erfgoedwaarde worden beschouwd.

Het inschrijven van het integraal behoud van het pand in de voorschriften, kan echter ook te beperkend zijn voor de ontwikkeling van de site. Het niet ontwikkelen van de site en een verdere leegstand van de gebouwen is uiteraard ook nadelig voor de erfgoedwaarde.

Milderende maatregelen

Daarom wordt in het RUP het behoud van de stadslandschappelijke waarde opgenomen. Bovendien wordt het belang en behoud van de stadslandschappelijke waarde in de voorschriften vertaald naar een maximaal behoud van het volume/de schaal van de buitenarchitectuur. Dit gebeurt door het toegelaten maximale bouwprofiel af te stemmen met de beeldbepalende elementen van het inventarisplan zoals volume, schaal, ritmiek en samenspel met het plein.

7.6 Mobiliteit

Referentiesituatie

In de huidige situatie is er geen ontsluiting op de site zelf doordat het voorgebouw (militaire schietstand) rechstreeks met zijn ingangen uitgaat op het pleintje dat aansluit op de Baron Ruzettelaan.

Op vandaag is op de omliggende ontsluitingen enkel bestemmingsverkeer voor wonen aanwezig. Van de site zelf gaat vandaag geen verkeersdruk uit.

De Baron Ruzettelaan is uitgewerkt als openbaar vervoerscorridor, met een aparte busbaan. Aan het voorplein is voor beide richtingen een bushalte gelegen. Tevens is de laan ingericht met een aparte fietspad. Voor deze twee vervoerswijzen is er dus een rechtstreekse verbinding met de Brugse binnenstad.

Effecten

Bij ontwikkeling van de site is voorzien in minimaal 62 bijkomende wooneenheden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Brugge bepaalt dat alle parkeervoorzieningen voor het project op eigen terrein moeten worden opgenomen. Ook de parkeernormen die moeten worden gehanteerd en die afhankelijk zijn van de typologie van het wonen, zijn in deze verordening opgenomen. Voor deze site kan dit variëren van 1 tot 1,33 parkeerplaatsen en 1,33 tot 2 fietsenstallingen per wooneenheid. De voorschriften laten toe om deze parkeerplaatsen ondergronds te voorzien op de site. Er wordt in de voorschriften de mogelijkheid voorzien om op het voorplein buurtparkeren te voorzien

In het geval elke wooneenheid over een wagen beschikt, zal er naar ontsluiting een bijkomende verkeersdruk op de omgeving voelbaar zijn. Positief is wel dat er geen druk is op het onmiddellijke wegennet door andere grootschalige functies. Het cijfer van de bijkomende wageneenheden moet ook gerelativeerd worden door het feit dat

- in functie van het aantal sociale woningen het niet noodzakelijk is voor elk gezin een parkeerplaats te voorzien;
- de site gelegen is op wandel- en fietsafstand van het centrum;
- de Baron Ruzettelaan een as voor openbaar vervoer is;
- de vervoersmodi zullen variëren naargelang de bestemming tussen wagen, bus, fiets of te voet;
- het gebruik van de wagen niet op het exact zelfde tijdstip zal gebeuren;
- er in de bestemmingsvoorschriften kleinschalige winkelmogelijkheden worden ingeschreven zodat verplaatsingen reeds worden verminderd;
- de voorliggende straat goed ingericht is met 2x1 rijvak;
- in de ontwikkeling ondergrondse parkeerruimten worden voorzien zodat de parkeerdruk zeker niet op het openbaar domein wordt afgewenteld

De ontwikkeling zal dus bijkomende verkeersbewegingen genereren t.o.v. de bestaande toestand; maar de bestaande toestand is van die aard dat deze bewegingen zullen kunnen opgevangen worden zonder specifieke overlast.

Parkeerdruk wordt opgevangen op het eigen terrein zonder visuele bijkomende druk en zonder specifieke druk op de bestaande mobiliteit in de omliggende straten. Het effect van het project op het vlak van mobiliteit is beperkt.

7.7 Geluid

Referentiesituatie

Er zijn geen geluidsmetingen gekend voor deze site.

Op vandaag en in geval van de schietstand kon de site eventueel geluid genereren bij de activiteit van het schieten. Sinds de schietstand buiten gebruik is is er uiteraard geen lawaai ontwikkeld.

Effecten

Het RUP voorziet in een ontwikkeling voor wonen en in de ontwikkeling van een park.

Het park en het wonen zijn beide eigen aan de woonomgeving zoals deze op vandaag reeds bestaat.

De aard van de activiteit (wonen in een beheersbaar aantal van +/- 62 woningen en een park) leidt normaliter niet tot grote bijkomende geluidseffecten. Het park is niet enkel dienstig voor de nieuwe woonontwikkeling maar ook voor de ruimere woonomgeving via de verschillende toegangen die worden voorzien.

7.8 Lucht

Door de inrichting van een woonproject in een ruimer kader van woongebied en met de inrichting van een parkgebied er direct naast gelegen, zijn er geen (bijkomende) effecten of negatieve invloed inzake lucht te verwachten door de opmaak van de RUP. De ingeschatte blijvende toestand van de verkeersvolumes maken dat kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit voor de omwonenden door het RUP niet zal verminderen.

7.9 Mens – Ruimtelijke aspecten

De ontwikkeling van het wonen gebeurt op de plaats waar op vandaag ook reeds bebouwing ingericht is. Deze westelijke lokatie op de site is logisch in haar aansluiting op het voorliggend westelijke pleintje aan de baron Ruzettelaan. In de woonontwikkeling is ook aandacht voor aan de wonen verwante kleinschalige functies van horeca, handel en diensten ter versterking van het buurtkwaliteitsniveau.

Het park is een ontwikkeling naar aanleiding van de huidige open ruimte die daar aanwezig is en is dus vanuit standpunt ruimtelijke ordeing volledig verdedigbaar. Het pleintje zal centraal in een woonomgeving liggen en toegangspaden kennen in verschillende richtingen wat de slaagkansen tot gebruik verhoogt.

Op gebied van ruimtelijke aspecten is de voorgestelde situatie een gewenste verbetering tegenover de leegstaande schietstand in de bestaande situatie.

7.10 Mens – Veiligheid en gezondheid

Er bevinden zich geen Seveso-bedrijven binnen een straal van 2km van het plangebied. In het plangebied worden ook geen Seveso-bedrijven toegelaten. Er is geen schadelijk effect op de omgeving.

Gezien vanuit lucht en geluid geen significante effecten worden verwacht, zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten op het vlak van gezondheid.

7.11 Grensoverschrijdende effecten

Nihil, gezien de beperkte milieueffecten die te verwachten zijn door dit planinitiatief en de afstand tot de land- en gewestgrens.

7.12 Samenhang tussen genoemde factoren

Nihil, gezien de beperkte milieueffecten die te verwachten zijn door dit planinitiatief is er ook geen relevante samenhang tussen de effecten uit de verschillende disciplines.

7.13 Cumulatieve effecten

Nihil, gezien de beperkte milieueffecten die te verwachten zijn door dit planinitiatief en gezien er geen relevante samenhang is tussen de effecten uit de verschillende disciplines zijn er ook geen cumulatieve effecten.

7.14 Globale discipline overschrijdende beoordeling

Het RUP bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in omdat het woonweefsel "hersteld" en de omliggende bestemmingen doorvertaald worden naar deze site. Er zijn bovendien beperkte milieueffecten te verwachten door dit planinitiatief en ook geen cumulatieve effecten.

7.15 Motivatie tot niet-opmaak van een Plan-MER

Onderhavig RUP is niet van rechtswege plan-MER-plichtig. Er hoeft geen passende beoordeling worden opgemaakt.

Het RUP kan een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II, III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor de rubriek 10b (stadsontwikkelingsproject) en 13 (wijzigingen/uitbreiding) van de bijlage II bij de Omzendbrief. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in omdat het woonweefsel "hersteld" en de omliggende bestemmingen doorvertaald worden naar deze site in vervanging van de bestemming militair domein. Het RUP is dus screeningsgerechtigd. Aangezien via het RUP geen significante milieueffecten zijn te verwachten (zie hierboven), is de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk. Een kopie van de beslissing tot ontheffing is terug te vinden op de volgende bladzijde.

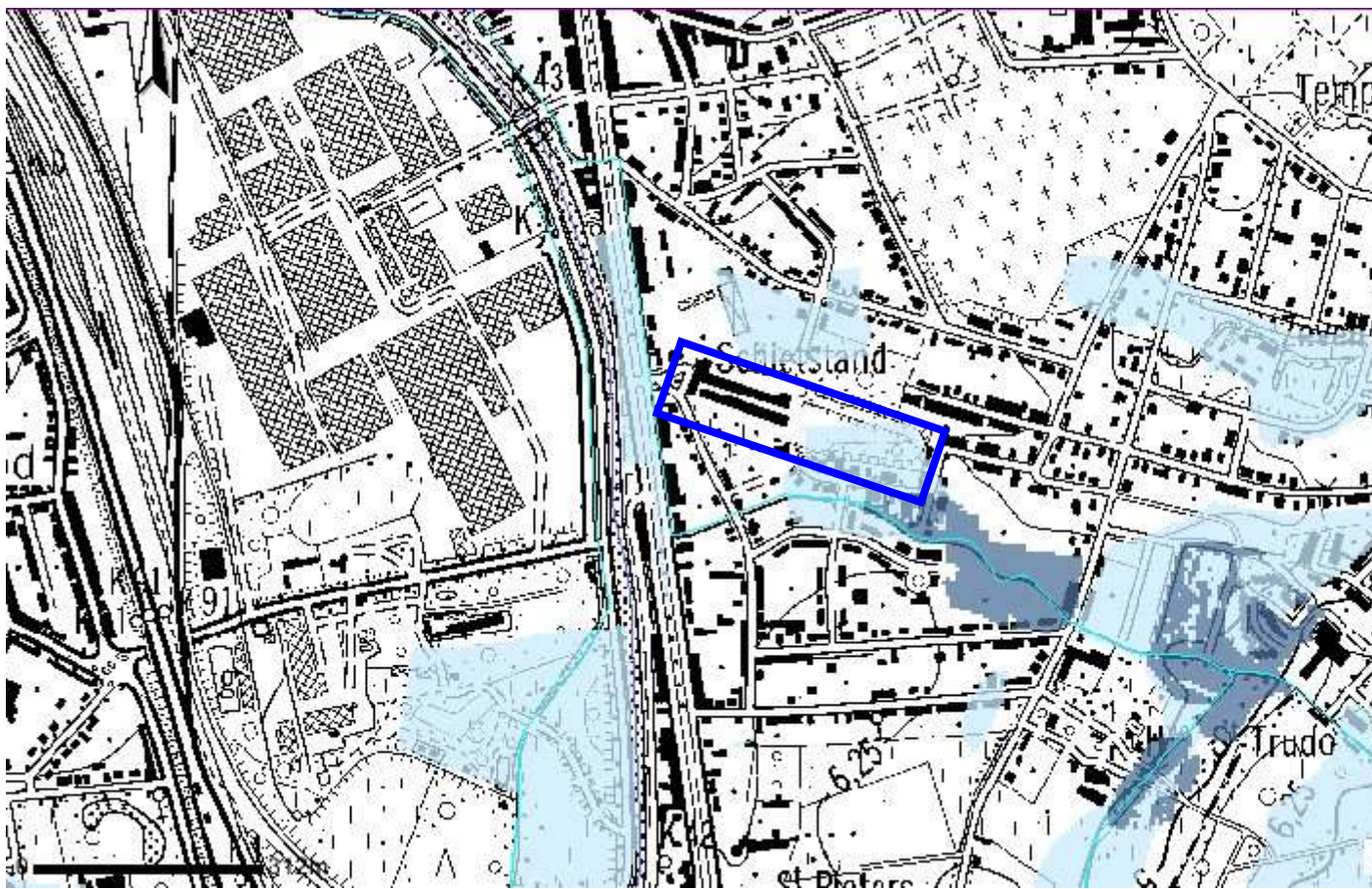
8 Watertoets

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.

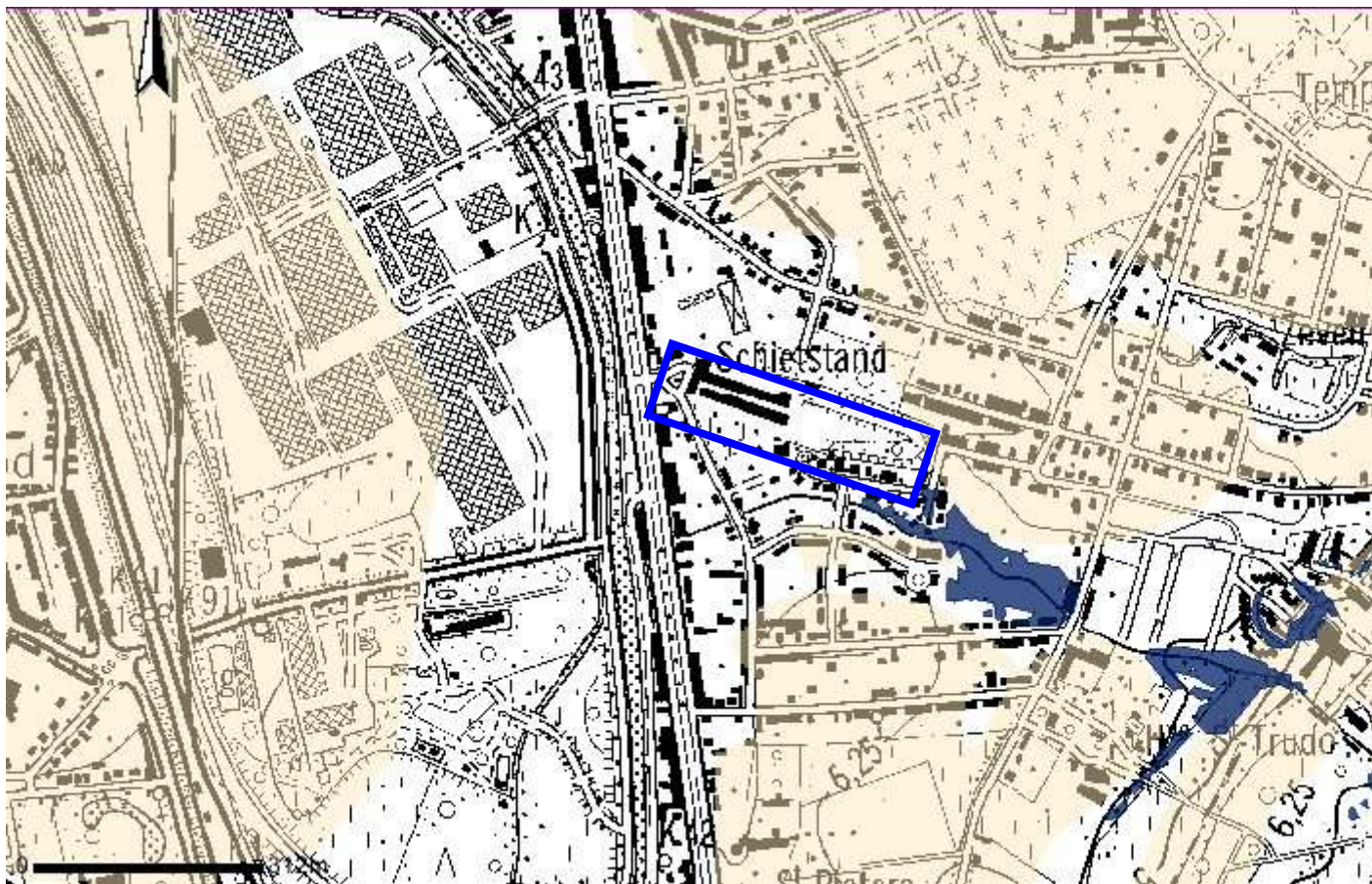
8.1 Bestaande situatie.

De site maakt deel uit van het bekken Brugse polders. Het geheel van de site stroomt af naar ST. TRUDOLEKEN, met als beheerder: POLDER SINT-TRUDOLEDEKEN

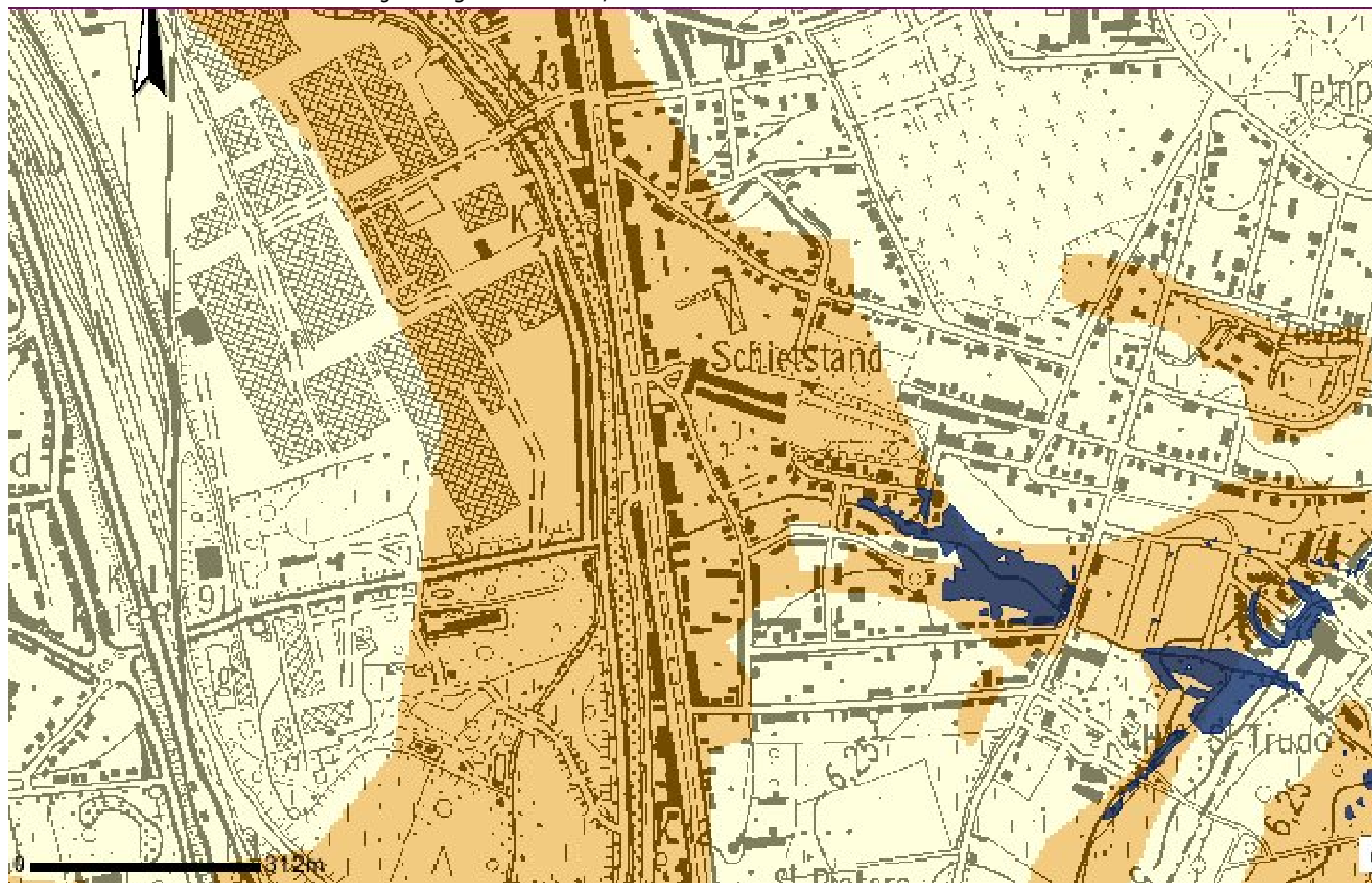
Het plangebied is overstromingsgevoelig in het zuidoosten, rakend aan bestaande open groene zone. De site is niet-infiltratiegevoelig en zeer grondwaterstroming-gevoelig (type 1).



FIGUUR 22: Watertoets – Overstromingsgevoelige Gebieden 1/10000 – bron AGIV



FIGUUR 23: Watertoets – Infiltratiegevoelige Gebieden 1/10000 – bron AGIV



FIGUUR 24: Watertoets – Overstromingsgevoelige Gebieden 1/10000 – bron AGIV

8.2 Effect van het RUP.

Het RUP voorziet in bebouwing waar nu ook reeds bebouwing aanwezig is en laat open ruimte op de huidige open ruimte.

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.

9 Op te heffen voorschriften

De volgende voorschriften en bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB dd. 07/04/1977) worden opgeheven:

- (KB 28/12/1972, art. 5:) 1. *De woongebieden*
1.0 *De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving ...
- (KB 28/12/1972, art. 17:) 6. *De gebieden bestemd voor ander grondgebruik*
6.0. *In deze gebieden is woonegelegenheid toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.*
6.1 *De militaire domeinen.*

De volgende voorschriften van het BPA 86 Kerkhofdreef die (gedeeltelijk) vallen binnen de contouren van onderhavig RUP worden eveneens opgeheven:

- *Zone 7: Openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut (kantoren, diensten, verzorging, onderwijs, cultuur, kultus); openbaar groen, parken, voetgangerswegen, buurtspeelplein; sport en recreatie*
- *Zone 26: Nabestemming buurtpark*
- *Zone 21: Openbare weg (met inbegrip van nutsinfrastructuur nodig voor een goed functioneren van het openbaar domein)*

10 Ruimtebalans

De ruimtebalans is opgenomen bij het verordenend grafisch plan. Deze tabel geeft de wijzigingen aan van bestemmingszones binnen het gebied van het RUP ten opzichte van de gewestplanbestemmingen (in gebiedscategorieën).

11 Register planschade, planbaten, kapitaal- en gebruikersschade

Een register van de percelen waarop bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie is terug te vinden bij het verordenend grafisch plan.

Dit register geeft, conform VCRO art. 2.2.2.§1, de percelen weer waarop door dit RUP een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd en die aanleiding kunnen geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval worden beoordeeld. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Colofon

datum	Opgesteld te Gent – maart 2014
onder de algemene directie van	Paul Lievevrouw, voorzitter Sum Research
projectleider	Brecht Vandekerckhove, Ruimtelijk Planner – Geograaf
projectmedewerker	Marjolijn Claeys, Ruimtelijk Planner- Architect (tot april 2014) Wim Geeroms, Ruimtelijk Planner -Architect Philippe Marchand, graficus
Sumcontact	SumResearch nv brussel@sum.be gent@sum.be www.sum.be