

PROCORO West-Vlaanderen

Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen

Provinciehuys Boeverbos
Koning Leopold III-laan 41
B-8200 Sint-Andries
Tel. 050 40 35 37

Brugge, daguitstap 7/12/2017 verslag 197

AGENDAPUNTEN

1. Toelichting & bezoek projecten De Wispeltuyn en Den Indruk..... p.02
2. Toelichting & bezoek project Stoer Huus CoHousing p.04

AANWEZIG

• **Effectieve leden:**

- Dhr. Piet GELLYNCK Voorzitter PROCORO
- Dhr. Koen DEWULF Ondervoorzitter PROCORO - Dienst Vergunningen
- Dhr. Franky ROELS ABVV
- Dhr. Eric VANDORPE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Katty DE WILDE Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Leen LAUWERS VRP
- Dhr. Tom DECOCK POM
- Mevr. Katrien FEYS Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Mevr. Sophie IDE Dienst vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Peter NORRO Dienst MiNaWa
- Dhr. Koen VANNESTE Dienst mobiliteit en weginfrastructuur

• **Plaatsvervangende leden:**

- Dhr. Bart VANWILDEMEERSCH Bond Beter Leefmilieu vzw
- Mevr. Martine LANGEN Natuurpunt vzw
- Dhr. Michel GILTE Westtoer

• **vertegenwoordigers politieke fractie:**

- Mevr. Gerda SCHÖTTE GROEN

• **vaste secretaris**

- Dhr. Stephaan BARBERY Secretaris PROCORO

VERONTSCHULDIGD

• **effectieve leden:**

- Mevr. Veerle DE MEY VOKA
- Dhr. Mark DESMET UNIZO
- Dhr. Pétur EDVARDSSON ACV
- Mevr. Gwendoline VERMEIRE VRP
- Dhr. Oscar WULLEPIT Boerenbond
- Dhr. Eric BOUSSERY Algemeen Boerensyndicaat
- Dhr. Stefaan GHEYSEN Westtoer
- Mevr. Anne VANDERMEULEN Dienst Welzijn
- Dhr. Torben WOLFS Dienst Landbouw
- Mevr. Sophie MUYLLAERT Dienst Erfgoed
- Mevr. Mieke ACKX Dienst Cultuur

• **Plaatsvervangende leden:**

- Mevr. Elly DEBEVER Dienst vergunningen – sectie milieuvergunningen
- Dhr. Jonas PLOUVIER VOKA
- Mevr. Anuschka DILDICK ACV
- Dhr. Gabriël VANDEMAELE Natuurpunt vzw
- Dhr. Maarten STUER Boerenbond
- Mevr. Jivannah GODEFROID Dienst Vergunningen – sectie ruimtelijke ordening
- Dhr. Lieven VEULEMANS Provinciale Dienst Welzijn
- Dhr. Jeroen CORNILLY Dienst Erfgoed
- Mevr. Wendy LEPLAE Dienst Cultuur

• **vertegenwoordigers politieke fractie:**

- Mevr. Annie COOL CD&V
- Dhr. Koen BULTINCK Vlaams Belang
- Dhr. Rik BUYSE N-VA

AFWEZIG

• **effectieve leden:**

- Dhr. Guido VANDENBROUCKE Natuurpunt vzw

• **vertegenwoordigers politieke fractie:**

- Dhr. Gilbert VERKINDEREN Open VLD
- Dhr. Peter ROOSE Sp.a

VERSLAG

De voorzitter verwelkomt de leden en plaatsvervangers van PROCORO in 'Mijn Huis' van Stad Brugge.

Het is een leerzame gewoonte geworden dat de PROCORO minstens tweemaal per werkjaar de "Boeverbos-vergaderzaal" niet wenst te gebruiken. Het wordt dan nodig geacht om zich niet in te laten met de door de decreetgever bepaalde adviestaken. De visu worden dan bepaald innoverende projecten binnen de provincie aangedaan en worden die dan bij wijze van losse tussenkomsten beoordeeld en gecommuniceerd.

Tijdens het werkjaar 2016-2017 werden onze geesten systematisch verrijkt met de voorgenomen intenties van de Vlaamse regering inzake de toekomstige opgevatte "Beleidsplanning". Daaraan gekoppeld nemen we meer en meer volgende termen in de mond: ruimtelijke kwaliteit, harmonie en positief contrast bij wijze van eigentijdse architectuurvormen, verdichting, aandacht voor de derde dimensie, zuinig ruimtegebruik, aandacht voor nieuwe woonvormen, Vandaag zullen we een aantal van dergelijke ruimtelijke principes verkennen en nagaan op welke wijze de stad Brugge voor de specifieke situatie van de kernstad (UNESCO-gebied) er mee omgaat.

Hij wenst alvast de stad Brugge te danken voor de gastvrijheid en om inhoudelijk deze dag voor de PROCORO te willen stofferen en ons tijdens een bezoek aan drie projecten te willen begeleiden.

1. Toelichting & bezoek projecten De Wispeltuinen en Den Indruk

De heer Steven Rosseel, projectontwikkelaar bij Re-Vive, geeft nadere toelichting over het project Den Indruk aan de hand van een ppt (toegevoegd aan dit verslag als bijlage).

De voorzitter wil weten of het een mythe is of het moeilijk werken is in de stad Brugge? De heer Steven Rosseel antwoordt dat de overheid moet zorgen voor de kwaliteitsbewaking. In Brugge gaat het over UNESCO-werelderfgoed. Uiteraard zijn er discussies, maar uiteindelijk willen wij als bedrijf ook trots zijn op het resultaat. Voorts hangt er veel af van de personen binnen een administratie. De heer Steven Rosseel besluit dat de samenwerking met de stad Brugge positief was.

Een lid stelt vast dat er een brownfieldconvenant is. Het lid vraagt of dit automatisch betekent of er ook bodemverontreiniging aanwezig was op de site?

De heer Steven Rosseel bevestigt de bodemverontreiniging. De sanering moest gebeuren waar de woningen zijn gebouwd. Dit is door de privé uitgevoerd. In ruil heeft de stad Brugge haar gronden in het gebied gratis gegeven. De gronden die de stad Brugge heeft gekocht met name een deel van de tuinen van de omliggende woningen, werd door de privé vergoed. Het is uiteindelijk een complexe situatie geweest omdat de woningen rondom het project gebouwd zijn op slechte funderingen. Dit heeft voor de nodige frictie gezorgd met de buurt. Uiteindelijk is het, op één buur na, goed gekomen.

Een lid vraagt of de beoogde doelgroep met name jonge gezinnen behaald is.

De heer Steven Rosseel zegt dat er heel wat jonge gezinnen hebben gekocht. Het gaat om prijzen tussen de 300.000 en 350.000 euro's. De studio's worden door het sociaal verhuurkantoor beheerd.

Het lid vraagt hoe de afspraken zijn over het buurthuis? De voorzitter vult aan dat dit reeds een vorm van cohousing is.

De heer Steven Rosseel verduidelijkt dat iedereen van de site mee betaalt voor het buurthuis. Iedereen kan er dus ook gebruik van maken. De huizen zijn 150 tot 160m² groot, de appartementen zijn 70 tot 150 m² groot. Er is een ondergrondse parking, waar de andere bewoners ook gebruik kunnen van maken.

De voorzitter vraagt wie de site van de mindervaliden beheert?

De heer Steven Rosseel legt uit dat zij ook een vzw hebben, met lokale begeleiders. Het bedrijf heeft dit verkocht aan de vzw, dus aan zich zelf.

Mevrouw Annelies Saron, waarnemend diensthoofd ruimtelijke ordening Sector Unesco, Christus-Koning en Lissewege en waarnemend diensthoofd Monumentenzorg bij de stad Brugge legt aan de hand van een ppt de structuur uit van haar 2 diensten.

Een lid wil weten of bij openbaar groen er ook erfgoed voorkomt bv een eeuwenoude boom? Mevrouw Saron van de stad Brugge zegt dat er een aparte dienst openbaar domein bestaat. Er is regelmatig overleg.

Een lid wil weten wat de verhouding is van bewoonde woningen en vakantiewoningen in de binnenstad?

De heer Joris Nauwelaerts, erfgoed consulent bij de stad Brugge, antwoordt dat er 20000 inwoners zijn. Het aantal vakantiewoningen is gedaald van 67 in 2002 tot 50 op heden. Er is wel een tendens om B&B aan te bieden via bookingsplatforms. De stad probeert dit in te dijken door meer controles uit te voeren. Ook bij handelspanden hoort wonen er steeds bij. Zo is het verplicht om een aparte toegang te hebben. Dit blijft een moeilijke situatie. Het is niet omdat stedenbouwkundig alles in orde is, dat het opzet ook slaagt om boven een handelszaak te wonen. Door het invoeren van taks, wordt getracht ook de tweede verblijven in binnenstad aan banden te leggen.

Een lid wil weten hoe de stad omgaat met GRUP's. Het gaat om bestaande gebouwen. De discussie is steeds de invulling van het begrip 'kwaliteitsvol'. Een begrip dat meermaals in stedenbouwkundige voorschriften terug komt. Het is dan het lot van de stedenbouwkundige ambtenaar om dit bij een vergunningsaanvraag concreet in te vullen.

Mevrouw Saron van de stad Brugge verwijst naar een gemeentelijke verordening die heel wat gedetailleerde randvoorwaarden omvat. Bovendien is de commissie stedenschoon een hulp om het begrip kwaliteitsvol te helpen invullen. Het is inderdaad moeilijk als stedenbouwkundige ambtenaar top 1 te overleggen met architecten. Dergelijk advies van de commissie stedenschoon is dan ook belangrijk.

Een ander lid zegt dat een stedenbouwkundige verordening de stedenbouwkundige vergunningen complexer en ingewikkelder maakt.

Mevrouw Saron maakt duidelijk dat de erfgoedcommissie bepaalt wat moet blijven en wat er gesloopt kan worden. De verordening is belangrijk om onder andere te bepalen welke materialen er kunnen gebruikt worden.

Nog een ander lid stelt vast dat zonnepanelen niet kunnen in de historische binnenstad. Intussen zijn er al dakpannen met fotonvoltaïsche cellen. Dit moet volgens het lid mogelijk zijn om toe te laten.

De heer Nauwelaerts legt uit dat er zonnepanelen kunnen als ze niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. De verordening verbiedt aldus zonnepanelen, die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

Het lid is ervan overtuigd dat Unesco zich ook zal moeten schikken naar de evolutie in duurzaamheid van woningen in de 21^{ste}, de 22^{ste}, ... eeuw. Ook zoals dit is gebeurd in de 18e en 19e en 20 ste eeuw.

De heer Nauwelaerts meent dat de binnenstad zeer duurzaam is omwille van de hoge dichtheid, het feit dat de verplaatsingen veel te voet of met de fiets gebeuren. Het is al berekend dat een passief huis op het platteland minder duurzaam is dan een woning, zonder isolatie en duurzame materialen in de stad.

De heer Nauwelaerts legt het project Katelijnepark (De Wispeltuïn) uit aan de hand van een ppt (als bijlage toegevoegd aan dit verslag).

Een lid wil weten of er scenario's bestaan voor de kerken in de binnenstad naar mogelijk functies. De heer Nauwelaerts meent dat dit voor Brugge een hele uitdaging is. De gebouwen lenen zich niet tot alle functies. Bovendien ligt dit heel gevoelig. Het klooster wordt ingenomen door het Europacollege. De hoop is dat de kerk ook een functie zou kunnen krijgen als bijvoorbeeld aula.

Een lid stelt vast dat de tuin eigendom is van de stad Brugge. Is de tuin toegankelijk en openbaar? De heer Nauwelaerts verduidelijkt dat de tuin overdag wordt opengesteld. 's Nachts wordt de tuin gesloten en is op dat moment enkel toegankelijk voor de bewoners errond.

De PROCORO deelnemers nemen de fiets en bezoeken eerst het project Den Indruk en nadien het project Katelijnepark (De Wispeltuïn).

Na de plaatsbezoeken aan de 2 sites, nodigt de voorzitter de deelnemers uit voor de lunch in restaurant 'De Heerd' in Brugge.

2. Toelichting & bezoek project Stoer Huus CoHousing

De voorzitter verwelkomt de heren Wouter Barremaecker en Eric Muylaert van Stoer Huus.

De heren lichten adhv een ppt (als bijlage bij het verslag) het (lange) traject toe dat zij al afgelegd hebben voor hun cohousing-project dat momenteel in ruwbouw-fase zit.

Vanaf de eerste toelichting over 'wat cohousing is', met een 'zoektocht naar mensen die willen meedoen', een 'zoektocht naar een generatie-mix want er waren vooral zeer veel ouderen geïnteresseerd', een 'zoektocht naar een stuk grond in de binnenstad van Brugge', de vele gesprekken met de verschillende stadsdiensten (die elkaar ook tegenspreken), een wedstrijd voor het vinden van een architect, en tot nu dus de fase van de ruwbouw van de 25 wooneenheden.

Om het lot te kunnen ontwikkelen moesten ze samenwerken met de firma Danneels, die de naastgelegen bleekweide in bezit heeft en die ooit strategisch aangekocht heeft. De ontsluiting dient namelijk via de grond van Danneels te gebeuren. Hierdoor kon ook Danneels 10 wooneenheden realiseren, iets wat ze voordien niet konden of mochten van de stad.

Er wordt gewerkt met een centrale villa, die er al stond, waar ze een gemeenschappelijk huis van maken met: grotere keuken, logeerkamers, studeerruimten, stille ruimten, ...
Daarnaast komen de 25 wooneenheden die verschillen van oppervlaktes: van 55m² tot 150m² (de grootste voor een gezin met 3 kinderen).

Alle beslissingen worden steeds in consensus genomen. Voorlopig hebben ze hier nog geen moeilijkheden mee gehad. Ze hebben kennis van voldoende technieken om een groep iets in consensus te laten beslissen. Iedereen heeft ook totale vrijheid over de inrichting van de eigen woning. De mensen zijn ook effectief eigenaar van hun eigen woning.

Omdat ze het eerste project in Brugge zijn, hebben ze het nu wel wat gemakkelijker gemaakt, nl het pad effen gemaakt voor de volgende projecten (ook in Sint-Kruis is er een project lopende). De stadsdiensten kennen het verhaal ondertussen en gaan er nu vlotter in mee. In hun eerste dagen moesten ze het hele cohousing-verhaal steeds opnieuw uitleggen en werden ze niet altijd ernstig genomen.

Het is wel een kluwen van administratie voor 'leken' zoals hen. Zeker met al de verschillende stadsdiensten (ze wisten op voorhand niet dat er zoveel waren) en de nodige verplichtingen zoals de aanleg van veel meer parkings dan ze nodig hebben of zelf wouden voorzien. Hier is er zeker marge voor verbetering vanuit de overheid.

De leden nemen opnieuw de fiets en brengen een bezoek aan de villa.

De villa is ondertussen volledig gestript. Hierdoor kregen we een toekomstbeeld geschetst.

Op de bovenste verdieping hadden we een mooi uitzicht op de site en de vordering van de werken (ruwbouwfase).

Na de toelichting en de beantwoording van diverse vragen besluit de voorzitter met een dankwoord.

Voor de logistieke organisatie gaat de dank vooral naar de secretaris, Stephaan Barbery en mevrouw Birgit Bullynck voor wat de provincie West-Vlaanderen betreft en naar de planoloog Bert Vermeire voor wat de stad Brugge betreft.

Voor de inhoudelijke toelichtingen worden volgende personen nogmaals bedankt: mevrouw Annelies Saron, diensthoofd stad Brugge, de heer Joris Nauwelaerts, erfgoedconsulent stad Brugge, de heer Steven Rosseel, projectontwikkelaar Re-Vive en de heren Wouter Barremaecker en Eric Muylaert van Stoer Huus.

De vaste secretaris

De voorzitter

Stephaan Barbery

Piet Gellynck