

**Stedenbouwkundige randvoorwaarden  
Baron Ruzettelaan 33-35**

De huidige verkoop omvat de gronden Baron Ruzettelaan nr. 33 – 35. Toch is het belangrijk om ook de mogelijkheden op de aanpalende percelen te onderzoeken, (bijvoorbeeld site WES nr. 31). Iedere ontwikkeling op het perceel nr. 33-35 moet in een totaalplan kunnen passen waarbij rekening wordt gehouden met de mogelijkheden op die buurpercelen.

De randvoorwaarden zijn te lezen met voorbehoud van een af te leggen traject met concreet programma en projectvoorstel, in overleg met de bevoegde diensten.

Stedenbouwkundig zijn de mogelijkheden voor nr. 35 (site WVI/TUA) en 31 (site WES) bepaald door:

- de bestemming woongebied die is vastgelegd in het gewestplan.

Volgens het bijhorend koninklijk besluit zijn de woongebieden 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.*

Een gemengd project - waarin wonen, woonondersteunende voorzieningen /of andere laagdynamische activiteiten zoals kantoorfuncties, ... - verdient op deze locatie de voorkeur.

- Er is geen BPA , verkaveling of ruimtelijk uitvoeringsplan die concretere of meer gedetailleerde bestemmings- of inrichtingsvoorschriften heeft vastgelegd.
- De gemeentelijke bouwverordening in bijlage is van toepassing, in het bijzonder :
  - Hoofdstuk 1 \_ Artikel 3 – 5 i.v.m. lasten die aan een ontwikkeling zullen / kunnen verbonden worden, gelinkt aan het voordeel die de verkrijger van een vergunning haalt uit een ontwikkeling. Denkbare lasten zijn: publieke toegankelijkheid, doorwaadbaarheid kwalitatieve open ruimte die geen circulatieruimte is.

- Hoofdstuk 3 \_ Artikel 9 die mogelijke impact op het werelderfgoed regelt  
De terreinen zijn deels gelegen binnen unesco-bufferzone (de tweede 100 m)
- Hoofdstuk 4 \_ Artikel 10 – 14 die parkeernormen bepalen
- Hoofdstuk 7 \_ Artikel 20 dat een maximale bouwhoogte langs de Baron Ruzettelaan bepaalt
- Hoofdstuk 10 \_ Artikel 25 – 26 die minimale kwaliteitseisen voor woon- en verblijfsgelegenheden
- Hoofdstuk 14 \_ Artikel 39 i.v.m vrijwaren openbaar domein
- een goede ruimtelijke ordening als een totaalverhaal. De site beslaat een grote, maar omsloten en vrij centrale oppervlakte binnen het bouwblok, gelegen in de Katarinawijk die een dens bebouwde woonwijk is.  
De grenzen van nr. 35 zijn bepaald door: het appartementencomplex Leysterdael in het noorden, de achtertuinen van rijwoningen aan de oost- en zuidkant, en de WES site aan de westkant.

De site WES is interessant omdat ze de site toegankelijk maakt vanaf de Baron Ruzettelaan en een nieuwe ontwikkeling een gezicht kan geven. Evenwel, rekening houdend met de waardevolle én te behouden elementen die zich op dit eigendom situeren:

- het 'kasteel de Borrekens' kan niet gesloopt worden omdat het architectuurhistorisch en stadslandschappelijk waardevol is.  
De architectuurhistorische waarde is bevestigd en omschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.  
Het gebouw is stadslandschappelijk waardevol binnen de context van de Baron Ruzettelaan als een in-en uitvalsas voor Brugge die rijk is aan historisch waardevolle en goed bewaarde panden.
- De bijhorende parktuin met vijver is eveneens te behouden en biedt potentieel binnen een groter uit te werken structurerend publiek raamwerk. Hiervoor is de waarde van de geïnventariseerde bomen op beide sites nog nader te bepalen. Tegenover het waardevolle parktuin zijn ondergronds- en bovengronds bouwvrije afstanden te respecteren van minstens:
  - 1.5 kroonprojectie + 10 m voor beuken
  - 1.5 kroonprojectie + 10 m voor andere boomsoorten

De kansen bij het meenemen van de site WES liggen in:

- een volwaardige toegang vanaf de Baron Ruzettelaan (dus niet via erfdienstbaarheden)
- een kwaliteitsvoller ruimtegebruik dan de bestaande parking op maaiveld.  
De groene aanblik vanaf de Baron Ruzettelaan door de aanwezigheid van hoogstammen is een meerwaarde en mee te nemen in eventuele keuzes voor ontwikkeling aan de straatkant
- integratie van de te behouden parktuin in een groter en structurerend groen raamwerk van niet – bebouwde ruimte(s) waarin het aanwezig waardevol groen ook een rol kan / moet spelen. Hiervoor is nodig om het geïnventariseerde groen naar waarde te bepalen.

### Schaal, densiteit, ruimtegebruik

Onderzoek naar bouwvolumes en densiteit hangen onlosmakelijk samen met kwaliteitsvolle open en publieke ruimte, in de zin van: groene ruimte, pleinen, recreatieve ruimte, ...). Daarvoor moet er 1/4<sup>de</sup> of 25 % van de ontwikkelde vloeroppervlaktes gereserveerd worden voor deze publieke / openbare ruimte.

Compacte typologieën (geschakeld, gestapeld) – die op deze locatie een must zijn - laten hogere densiteiten toe en veronderstellen tegelijk meer kwaliteitsvolle gemeenschappelijke niet-privatieve publieke ruimte. Dit structurerend geheel is eerst te bepalen in evenwicht met de bouwveloppes.

- Langs de Baron Ruzettelaan is het gabariet vastgelegd in de bouwverordening die maximum 3 bouwlagen (10 m) toelaat "waar het stedenbouwkundig toelaatbaar is en met respect voor de buurpanden door het gabariet ervan te volgen of in een verantwoorde overgang".
- Achterin of in tweede lijn is de directe omgeving naar bouwhoogte bepalend. Hogere accenten zijn mogelijk in een te vinden evenwicht volgens deze principes:
  - én de principes van wederkerigheid met de direct aanpalende percelen (rijwoningen met tuin, appartementen ...)
  - én de 45°- regel als een degelijk stedenbouwkundig basisprincipe om binnen een stedelijke context, mogelijke hinder naar omliggende percelen tot een aanvaardbaar niveau te beperken, maar het niet volstaat om in theoretische volumes te berusten zonder verdere verfijning
  - én bouwhoogtes die recht evenredig zijn met de afstanden tussen de gebouwen
  - én een maximale bouwhoogte van 18 m

### Ontsluiting

Nr. 35 is toegankelijk of takt aan op de wijk via wegen met een verschillend karakter, statuut (openbaar, privaat, gemeenteweg, gewestweg), verkeersregime, inrichting. Wat bepalend is voor de aard, frequentie en aantallen die ernaar kunnen ontsloten worden:

- de Jan Moritoenstraat is een private weg / oprit
- de Camiel van de Walle de Gelck (gemeenteweg) is een woonstraat
- de Vrijheidsstraat (gemeenteweg) is een woonstraat
- de Baron Ruzettelaan (gewestweg) is een centrumas/invallsweg waar doorstroming primeert en gewestweg

Al deze toegangen zijn maximaal te benutten kansen om het terrein te ontsluiten voor fietsers- en voetgangers en het doorwaadbaar te maken. Doorwaardbaarheid zal als een last aan een ontwikkeling verbonden worden. Het is logisch dat de drager voor dit fiets- en voetpadennet een kwalitatieve publieke ruimte is (ongeacht het toekomstig eigendomsstatuut).

Voor gemotoriseerd verkeer kunnen niet alle toegangen benut worden en bestaat ontsluitingsmogelijkheid (voorlopig) enkel uit een volwaardige (dus wegwerken erfdiensbaarheid) inrit via de Baron Ruzettelaan en een uitrit via de Vrijheidsstraat.



Over ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer kunnen maar zinvolle uitspraken gedaan worden in samenhang met een concreet programma en daarbij horende parkeerbehoefte- en / of parkeernormen én in samenspraak met de bevoegde diensten. Parkeergelegenheid is ondergronds te brengen, en slechts bij uitzondering op maaiveld wenselijk.

**Contact:**

sector oost

stad brugge - dienst ruimtelijke ordening

oostmeers 17 - b-8000 brugge

[dro.sector.oost@brugge.be](mailto:dro.sector.oost@brugge.be)

[www.brugge.be](http://www.brugge.be)