

WinVorm 13-11-2018

# Masterplan en RUP 'Nieuwmunster'



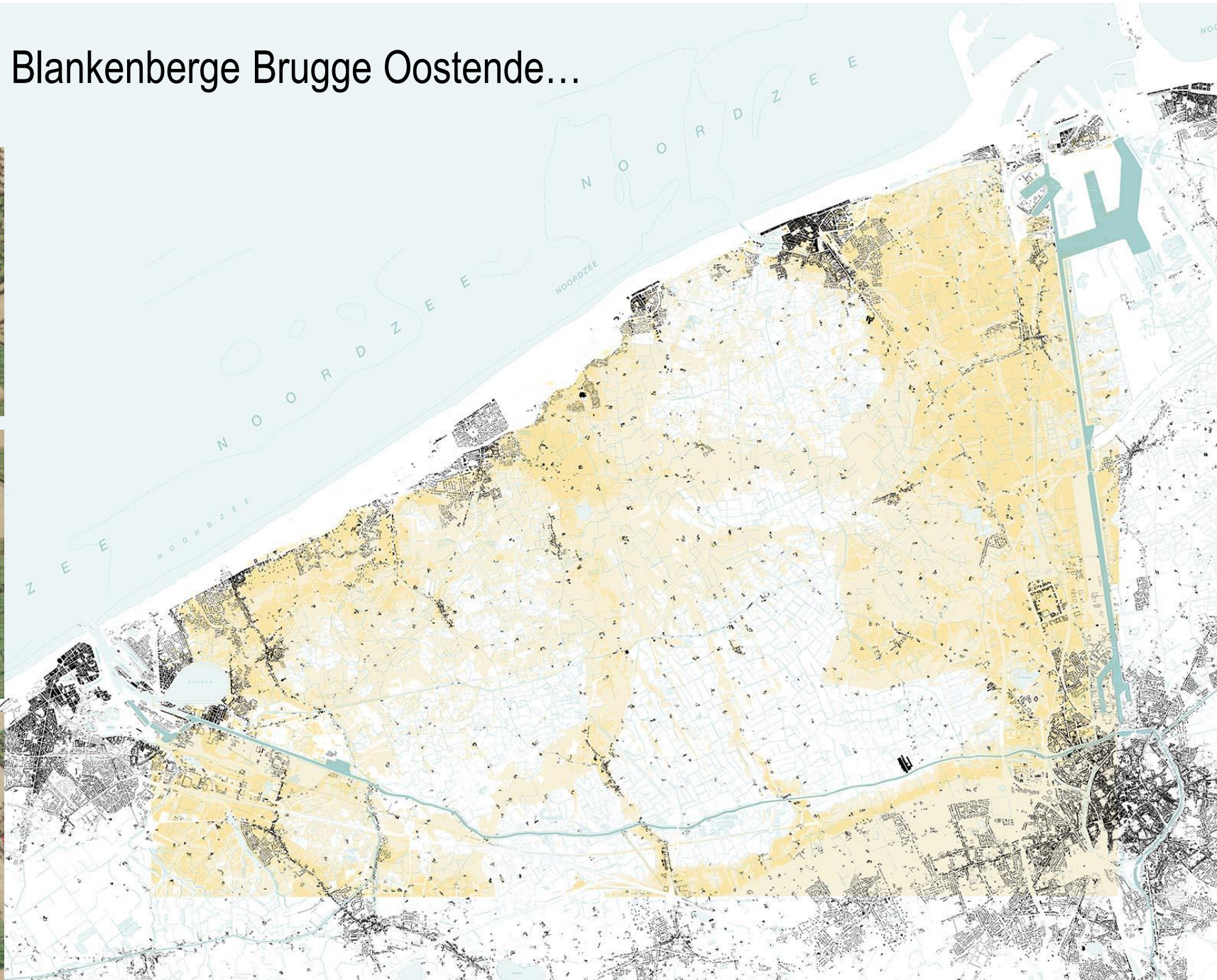
tomvanmieghemarchitecten



**tom de witte**  
ontwerpers van de buitenruimte

aanleiding

# Een typische polderdorp in de gesuburbaniseerde driehoek Blankenberge Brugge Oostende...



Een juridische voorraad in het hart van het historisch dorp :  
het generieke ruimtelijk concept 'compact dorp'  
versus de eigenheid van de plek...





Een moreel vraagstuk :

- zonder toekomstige ontwikkeling verdwijnt het erfgoed wellicht...
- maar is dit een plaats om te wonen in de 21<sup>e</sup> eeuw ?

Overwegingen :

- slechts op 3 km van goed voorzieningencentrum, op 8 km van groot station;
- de ontwikkeling kan het erfgoed een toekomst geven.

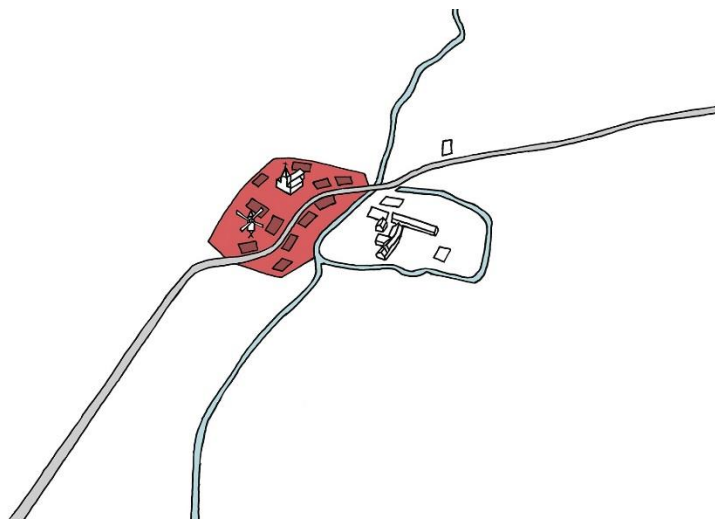
Dan moet het wel een ontwikkeling zijn met respect voor het erfgoed...  
en met slimme groepswoningbouw die het mobiliteitsdeficit tempert.



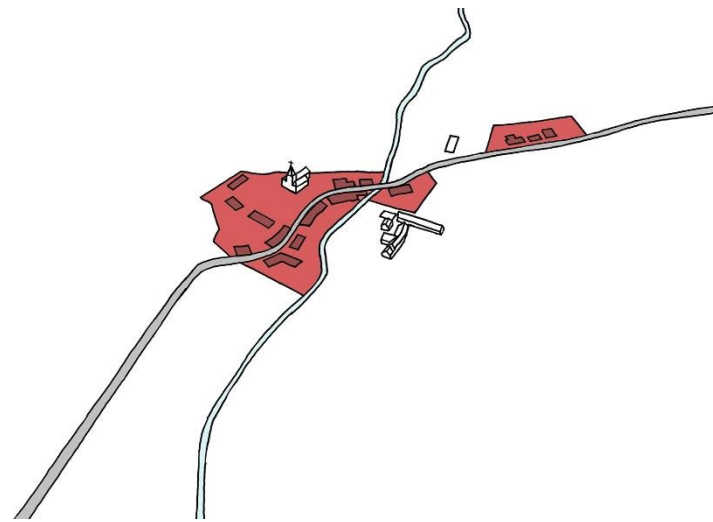
masterplan

# A. de bestaande ruimtelijke structuur

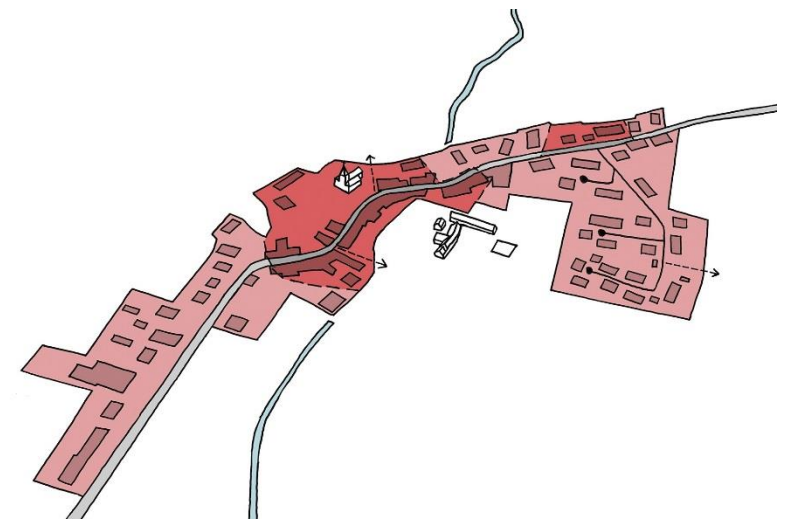
ontstaansgeschiedenis : 1771, 1841, 1897...



16<sup>e</sup> eeuw



begin 20<sup>e</sup> eeuw



eind 20<sup>e</sup> eeuw



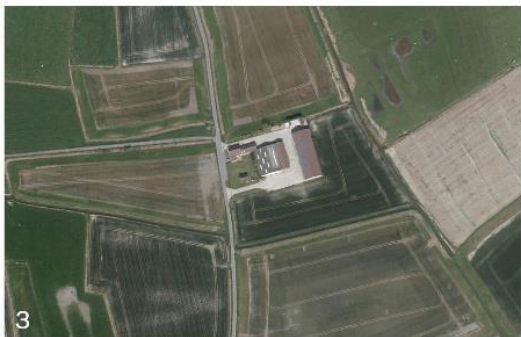
# A. de bestaande ruimtelijke structuur

typologie van de gebouwen in de dorpskern : klein, bescheiden, bijzonder...



# A. de bestaande ruimtelijke structuur

typologie van de gebouwen buiten de dorpskern : vrij liggende hoeves



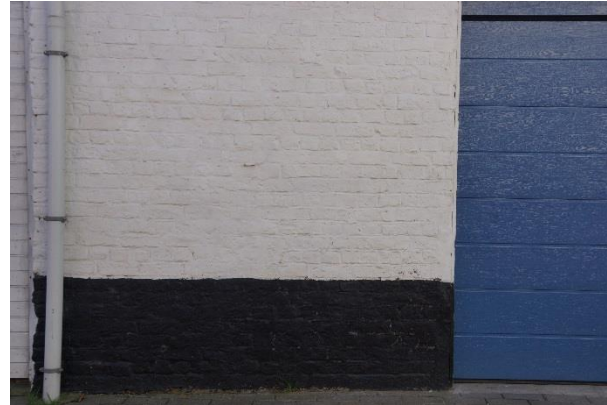
# A. de bestaande ruimtelijke structuur

verhoudingen onderling : straat met gesloten bebouwing tussen kerk en hoeve, vrij liggende hoeves  
verhoudingen tot open ruimte



# A. de bestaande ruimtelijke structuur

materialisatie : baksteen, geteerde plint, kalei, sierpleister...



# A. de bestaande ruimtelijke structuur

gevelindeling : 19<sup>e</sup>. eeuwse ramen en naoorlogse transformaties



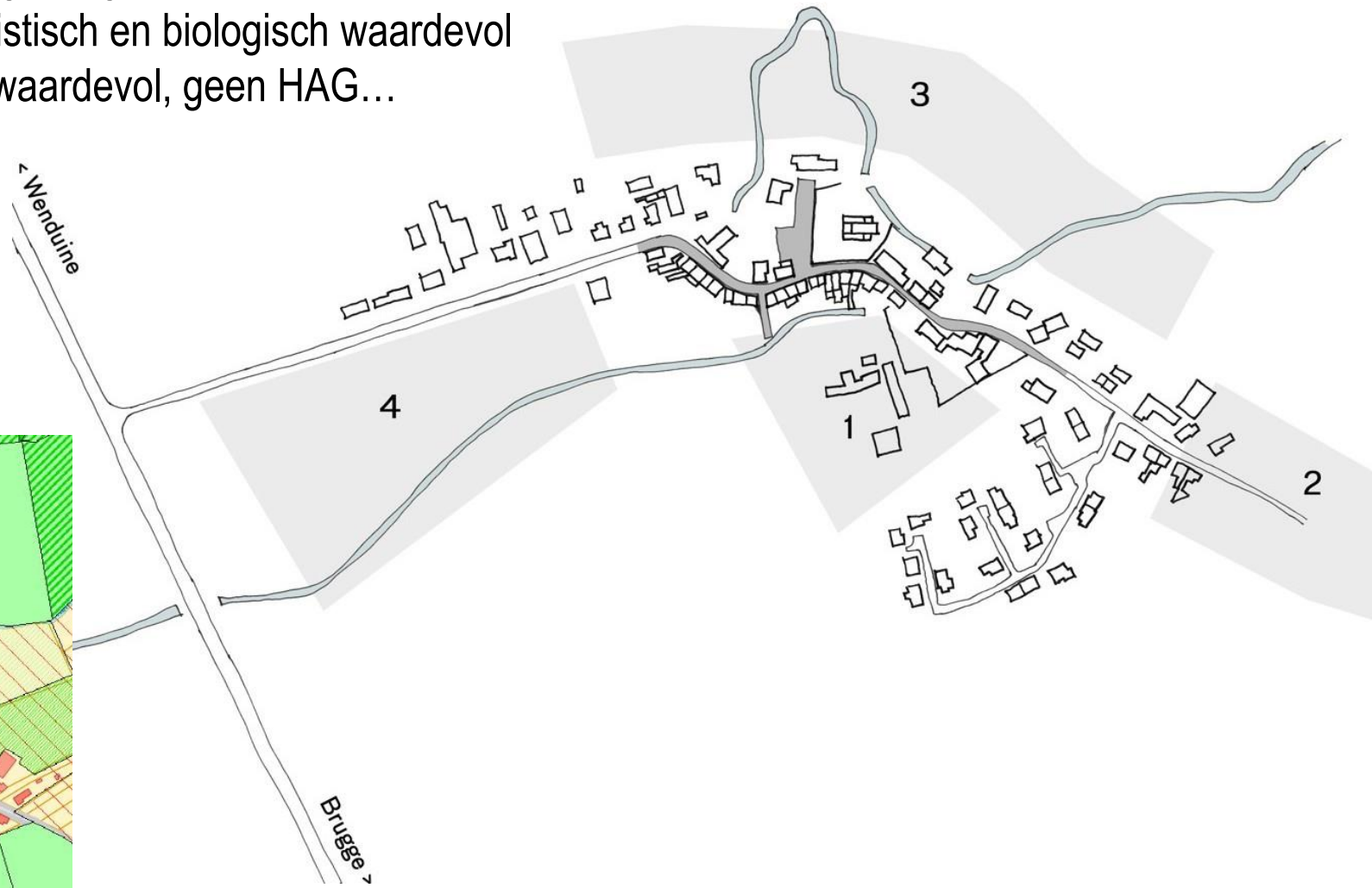
# A. de bestaande ruimtelijke structuur

de straat : van stoep tot trottoir



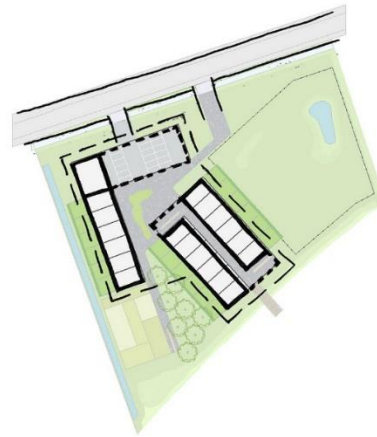
## B. alternatieve locaties voor juridische voorraad ?

- 1: locatie van de juridische voorraad
- 2: niet voorbij het dorp, want uitbreiding en ongunstige mobiliteit
- 3: non aedificandi volgens bescherming, faunistisch en biologisch waardevol
- 4: akker kort bij steenweg, biologisch minder waardevol, geen HAG...

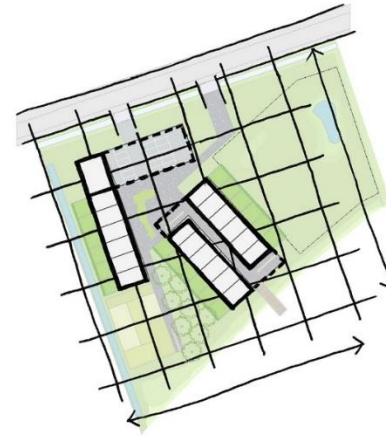


# C. ontwerpend onderzoek : welke woningtypologie ?

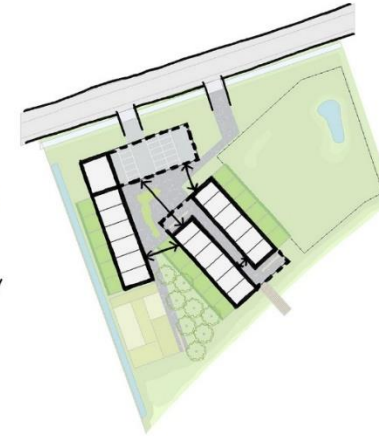
compacte intelligente BEN huizen, geschakeld rond een erf



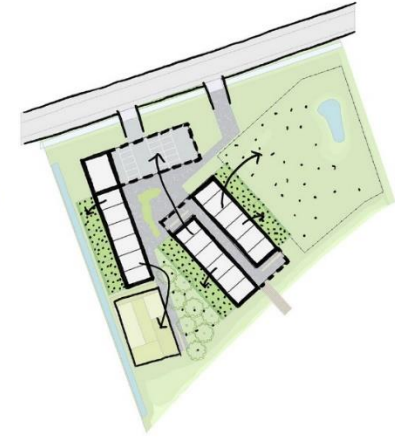
1/ onregelmatige verzameling van verschillende volumes in open ruimte



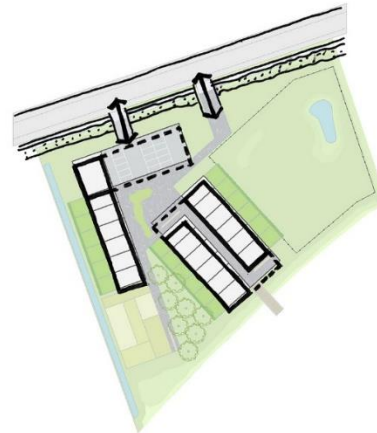
2/ ordening volgens orthogonaal grid waar van afgeweken kan worden



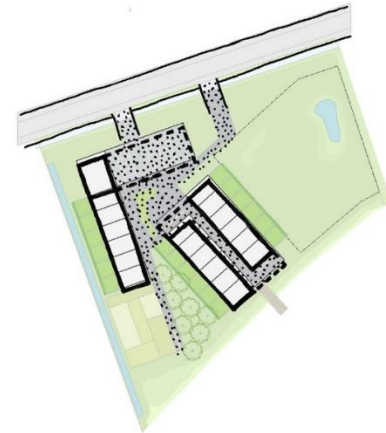
3/ variërende tussenruimtes



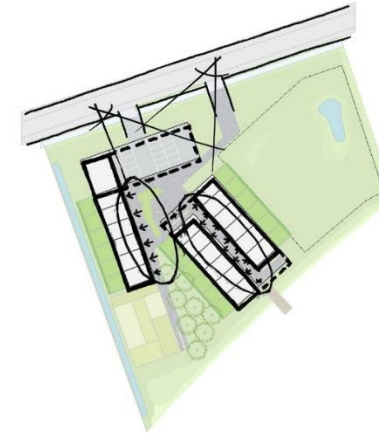
4/ ondersteunende buitenruimtes volgens specifieke noden



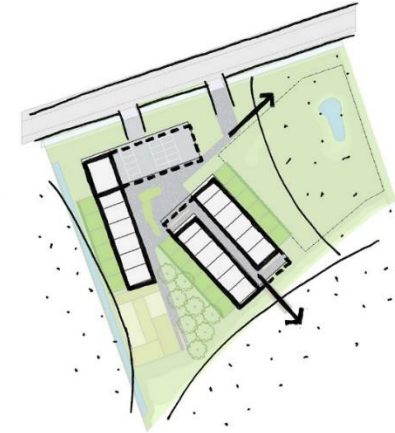
5/ toegang vanaf straat door het landschap



6/ informele vlek met verhardingen



7/ toegangen aan de meer besloten zijde van het erf, visuele relatie met straat



8/ doorgang naar aansluitend open landschap

De traditionele vrij liggende hoeve als inspiratiebron...



# C. ontwerpend onderzoek : welke woningtypologie ?

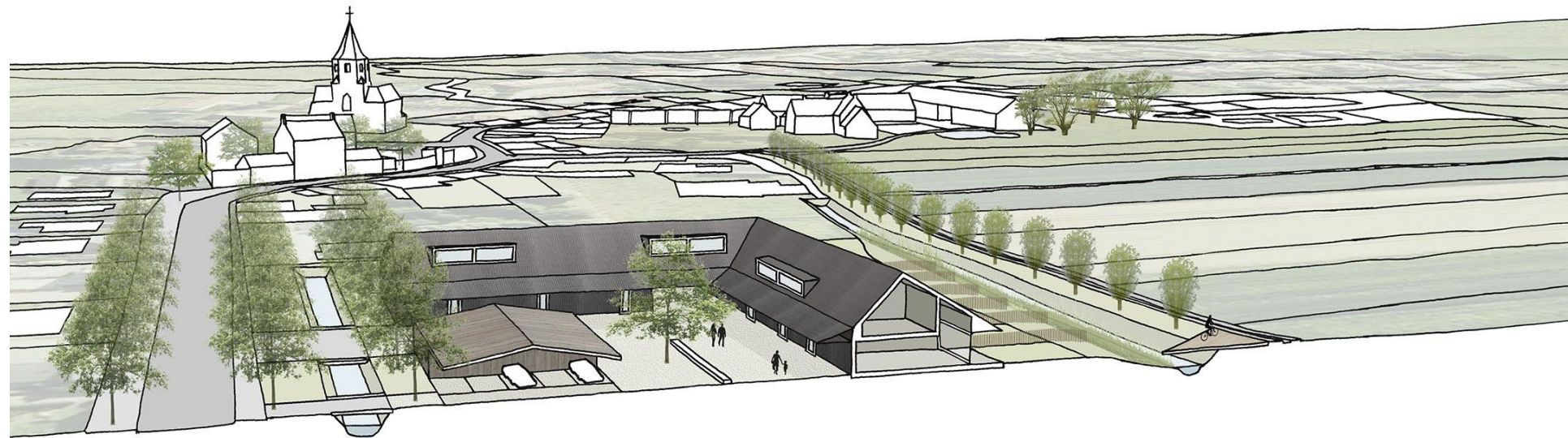
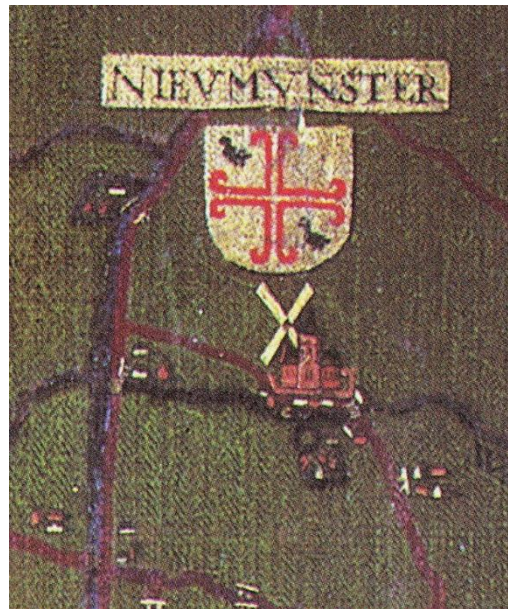
compacte intelligente BEN huizen, geschakeld rond een erf



herkenbaar opgesteld aan de dorpsstraat...

# C. ontwerpend onderzoek : welke woningtypologie ?

compacte intelligente BEN huizen, geschakeld rond een erf



in een hedendaagse interpretatie (zelfs met zichtbare energievoorzieningen zoals in de 16<sup>e</sup> eeuw?).

## C. ontwerpend onderzoek : denksporen

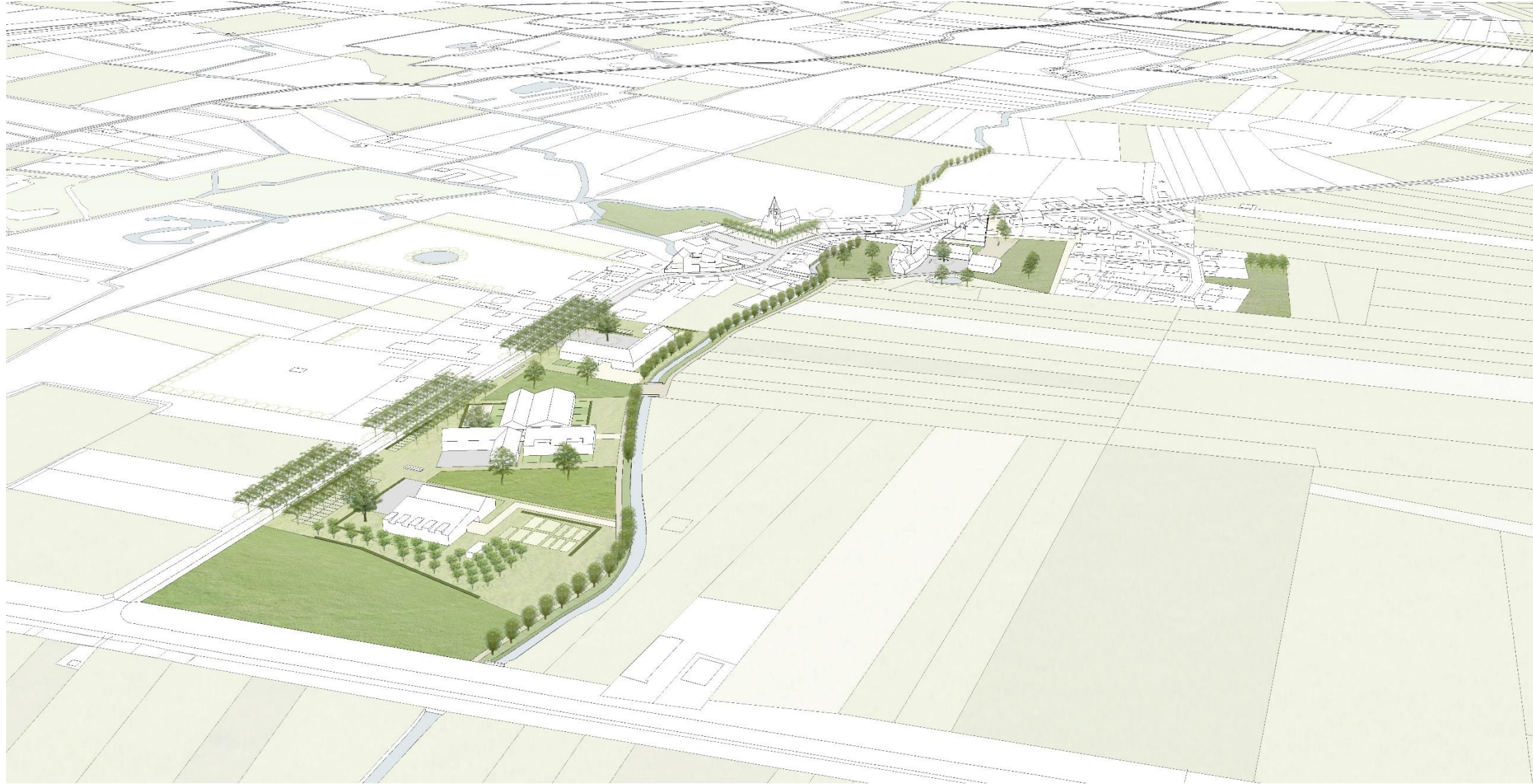
Geen bijkomende woningen op 't Glaviehof :

- losse woonhoeves aan de dorpsingang;
- verbonden met een pad langs de Kerkvliet.



## C. ontwerpend onderzoek : denksporen

Geen bijkomende woningen op 't Glaviehof betekent wel een zeer groot ruimtebeslag elders!





## C. ontwerpend onderzoek : denksporen

Een beperkter ruimtebeslag op de nieuwe locatie, maar toch voorbij de laatste bebouwde perceelsgrens!



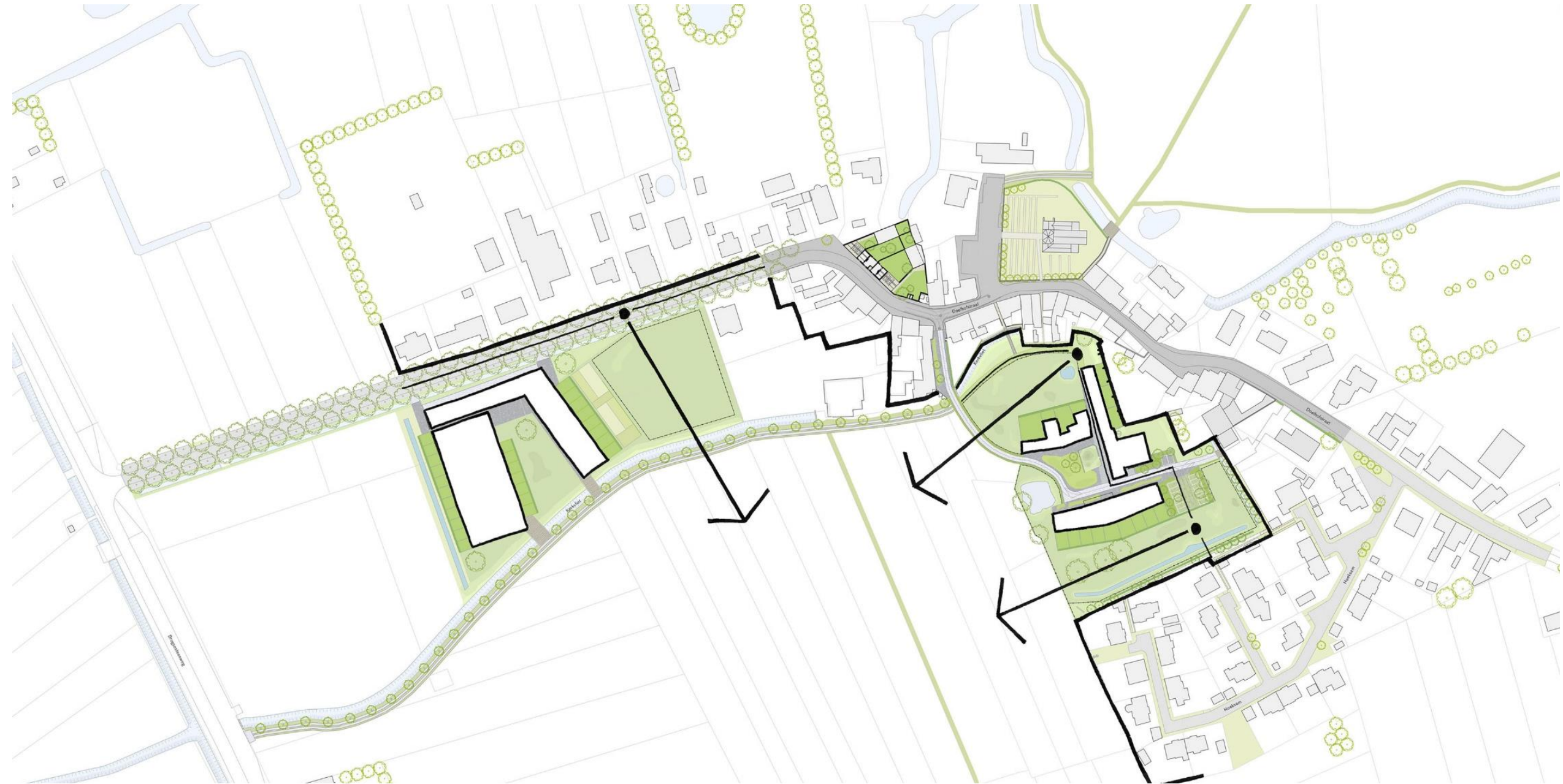
## C. ontwerpend onderzoek : denksporen

Eén compacte cluster beperkt het ruimtebeslag nog meer op de nieuwe locatie.



## C. ontwerpend onderzoek : denksporen

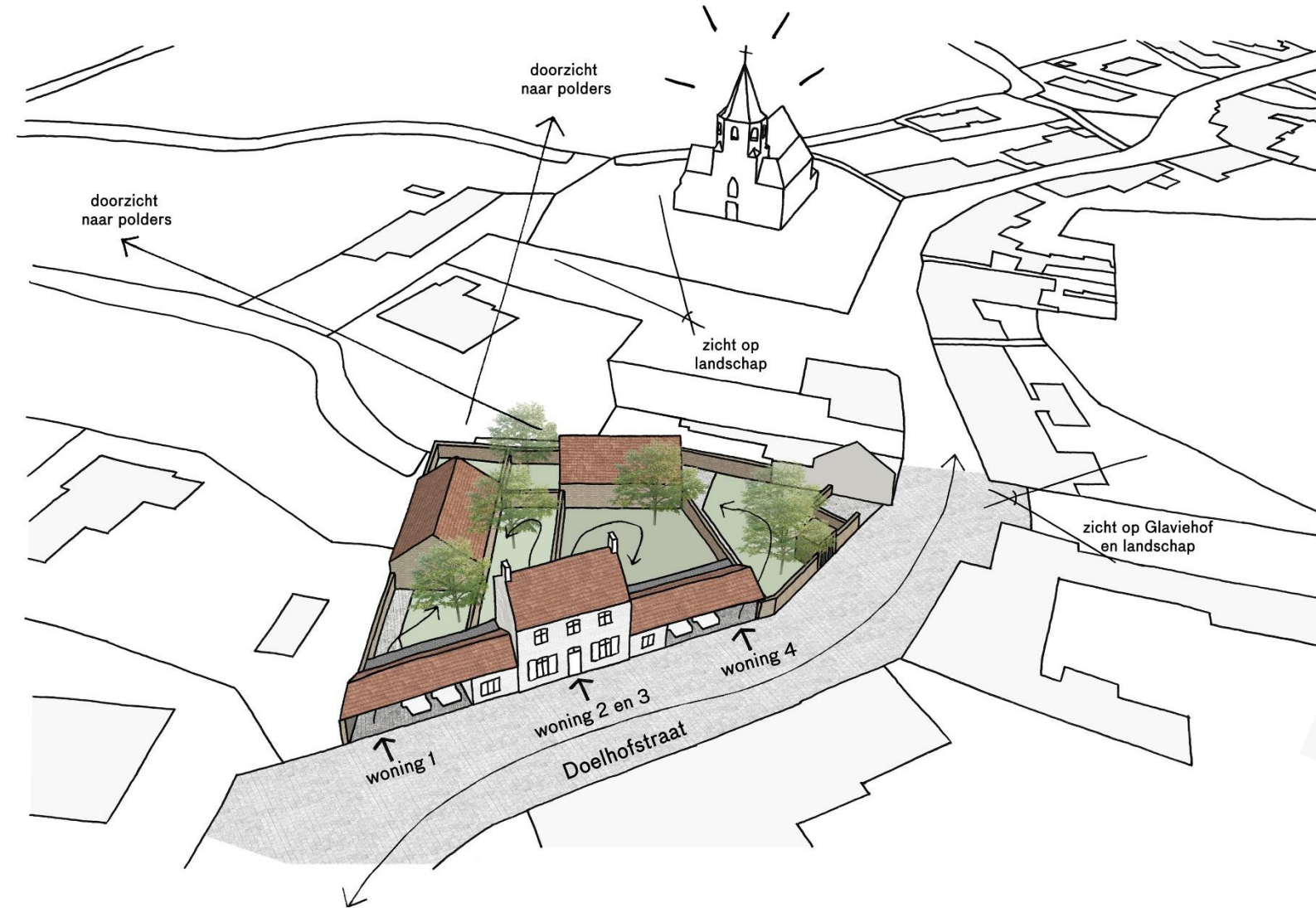
Zo blijft de oude dorpswand zichtbaar, en wordt de relatie met de polders behouden.





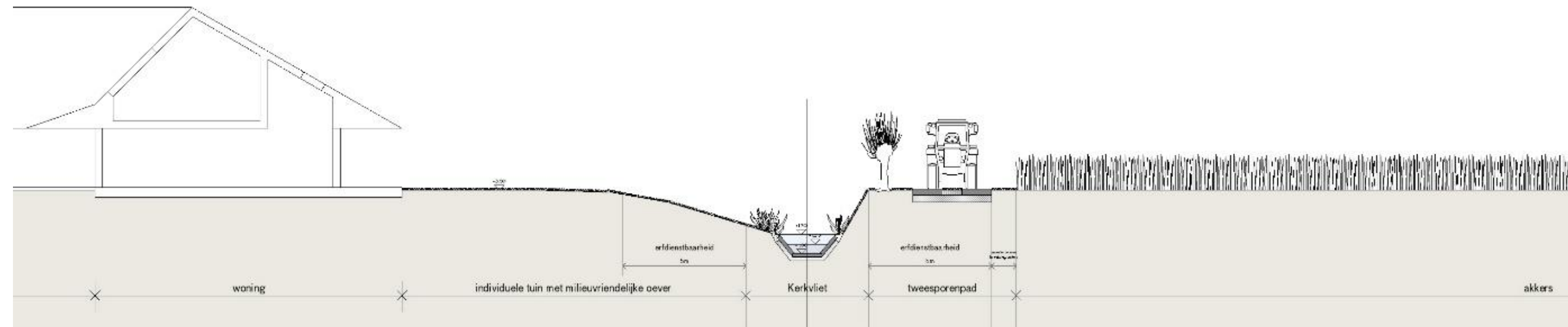
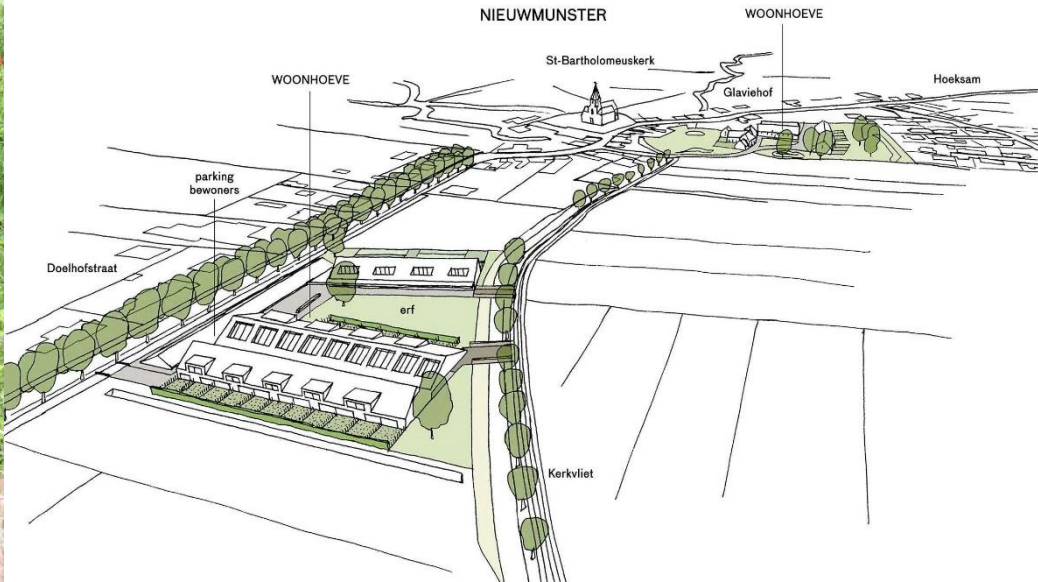
# C. ontwerpend onderzoek : denksporen

Herbestemming van de Bommel ?



# C. ontwerpend onderzoek : denksporen

Een twee sporen pad langs de Kerkvliet.



RUP












Het masterplan als uitgangspunt.





# Het masterplan als uitgangspunt.

## LEGENDE

	CONSTRUCTIES		WH2	ZONE WOONHOEVE 1
	HUISNUMMERS		P	ZONE PARK
A474e	PERCEELNUMMERS		WH2	ZONE WOONHOEVE 2
	PERCEELSGRENS		BAG	ZONE BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED
	MONUMENT			OPENBAAR DOMEIN
	BIJZONDERE GEBOUWEN			ONTSluitING GLAVIEHOF
	BESCHERMD DORPSZICHT			KERKVLIEPAD
	OVERDRUK			GESLOTEN DORPSBEBOUWING
	HD			KERKVLIE
	BHD			GRENS PLANOLOGISCHE RUIL



## 2.2. modaliteiten

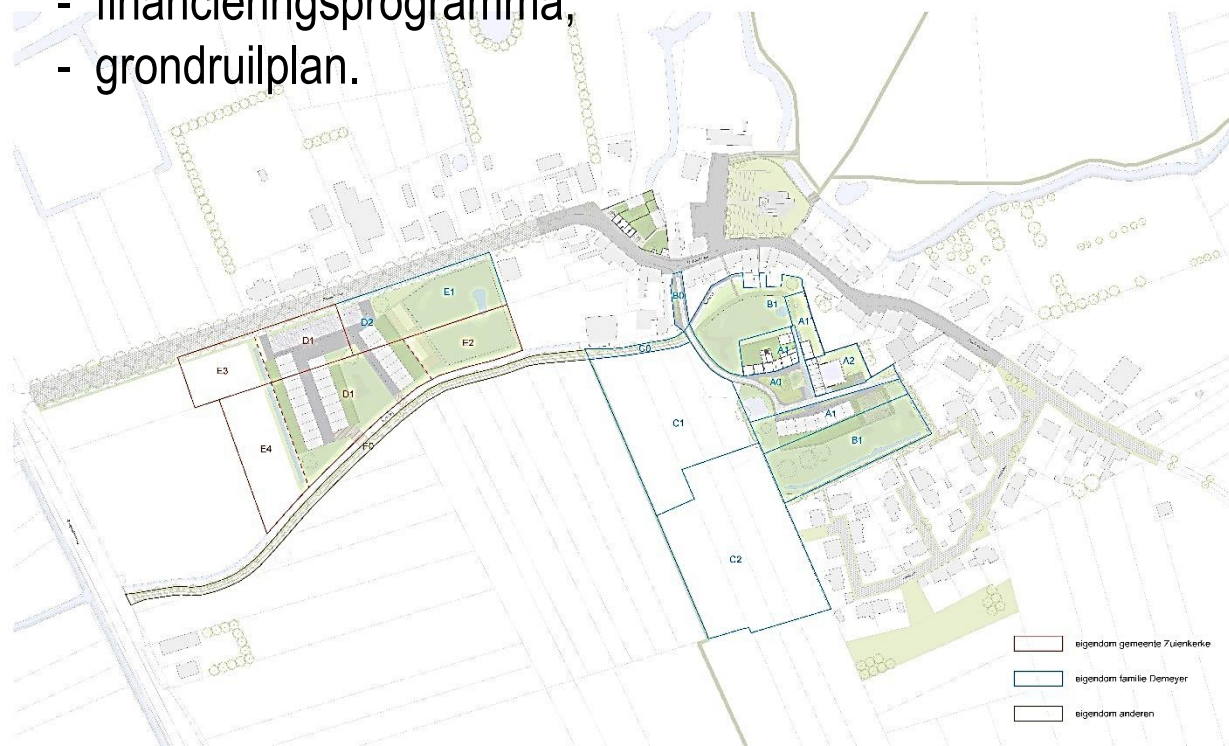
onderwerp	toelichting	verordenend
Verklarende nota	Deze modaliteit stelt de aanvrager in staat om zelf na te gaan of de aanvraag voldoet aan de voorschriften. Deze modaliteit maakt het de vergunningverlener mogelijk om efficiënter de voorgelegde aanvraag te beoordelen. Samenvattend en niet limitatief worden de belangrijkste beoordelingselementen overlopen in het hoofdstuk 2. de ruimtelijke structuur van Nieuwmunster.	Wanneer een verklarende nota vereist is volgens de geldende wetgeving omtrent de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, dan zal uit deze verklarende nota blijken hoe het project beantwoordt aan de visie geformuleerd in deel II. masterplan.
Inplantingsplan	Deze modaliteit stelt de aanvrager in staat om zelf na te gaan of de aanvraag voldoet aan de voorschriften. Deze modaliteit maakt het de vergunningverlener mogelijk om efficiënter de voorgelegde aanvraag te beoordelen. Samenvattend en niet limitatief worden de belangrijkste beoordelingselementen overlopen in het hoofdstuk 2. de ruimtelijke structuur van Nieuwmunster.	Wanneer een inplantingsplan vereist is volgens de geldende wetgeving omtrent de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, dan zal uit dit inplantingsplan moeten blijken hoe het project zich inpast in de ruimtelijke structuur van Nieuwmunster zoals beschreven in deel II. masterplan en welke materialen, verhardingen en vegetatietypes er worden gebruikt.

ruil

# herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

decreet betreffende de landinrichting van 28 maart 2014

- De procedure verloopt gelijktijdig met het RUP.
- Afzonderlijk openbaar onderzoek waardoor een consensus met eigenaars onontbeerlijk is.
- De ruil wordt gedocumenteerd in een **inrichtingsnota** met :
  - inleiding over het decreet;
  - beschrijving van het project : masterplan, juridische context en gewenste realisatiemaatregelen;
  - instrumentenafweging : vrijwaren landschap met behoud woonmogelijkheden, publiek programma;
  - uitvoeringsprogramma;
  - financieringsprogramma;
  - grondruilplan.





# herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

decreet betreffende de landinrichting van 28 maart 2014

een samenwerkingsovereenkomst : waarom ?

Een planologische ruil gaat gepaard met heel wat onzekerheden :

- begrenzingen van het gewestplan;
- waarde van de gronden;
- schatting op basis van vergelijkingen versus privacy;
- betekenis van een beschermd dorpsgezicht;
- ontwikkelingsmogelijkheden op oorspronkelijke site;
- ontwikkelingsmogelijkheden op de nieuwe site;
- weigeringsgrond na voorlopige vaststelling (VCRO art.4.3.2.);
- realisatie-ijver van de betrokken partijen;
- mogelijke stedenbouwkundige lasten.

De samenwerkingsovereenkomst lost die onzekerheden niet op, maar geeft aan hoe er mee zal omgegaan worden.



# herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil

decreet betreffende de landinrichting van 28 maart 2014

een samenwerkingsovereenkomst : inhoud

Het is een courante praktijk in stadsvernieuwingsprojecten...

- beleidsmatige omschrijving van het project;
- gelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor en na ruil;
- omschrijving van stedenbouwkundige lasten:
  - infrastructuurwerken;
  - overdracht naar openbaar domein;
  - site voor de realisatie van een ontmoetingsruimte;
  - financiële bijdrage voor de ontmoetingsruimte;
  - afspraken over parkeren aan ontmoetingsruimte;
- aanvaarding van voorwaarden van adviesinstanties;
- wederzijds engagement over timing;
- openbaarheid van bestuur én vertrouwelijkheid.



nabeschouwingen

## OVER GEMEENTES

Een kleine gemeente kan best wel wat aan, met steun van provincie, vlm en andere ijverige deskundigen :

- verwerven van strategische grondpositie;
- afwegen van publieke en private belangen;
- afwegen van principes en persoonlijke emoties;
- omgaan met onzekerheden (grondwaarde, ontwikkelingspotentieel...);
- evenwicht vinden tussen recht op vertrouwelijkheid en openbaarheid van bestuur;
- laveren doorheen ingewikkelde procedures...

Maar zal ze de hoge ambitie kunnen aanhouden wanneer de ondersteuning wegvalt?

## OVER RUIL

- geen significante beperking van het ruimtebeslag;
- wel een grotere efficiëntie : compacte bouwvolumes, beperking van verharding, biologische waarde...
- er moeten goede redenen zijn (bv. toekomst voor uniek erfgoed) om een minder goed gelegen juridische voorraad te ontwikkelen.

## OVER MEENEEMBARE BOUWRECHTEN

- om ruimtebeslag te beperken is ruil over gemeentegrenzen aangewezen;
- er is dus nood aan samenwerkingsverbanden en correcties in gemeentelijke financiering;
- haast onmogelijke discussies over ontwikkelingsmogelijkheden (wat brengt waar op?);
- mentaal lastig wanneer het gaat om persoonlijke band met familie-eigendom.

Overal in Vlaanderen detecteren we gelijkaardige ruimtelijke vraagstukken,  
maar telkens moeten we oplossingen ontwerpen op maat van de plek.