

HERBESTEMMINGSONDERZOEK HOWEST BRUGGE

NOTA RANDVOORWAARDEN
JULI 2023*



ARCHITECTENBUREAU SABINE OKKERSE

REEVISORY

*Opgemaakt in 2023 door het studieteam en geactualiseerd door de Cluster Omgeving van de Stad Brugge in maart 2025. Deze actualisatie heeft geen inhoudelijke wijzigingen met zich meegebracht. Het gaat louter om het actualiseren van enkele data en feitelijke gegevens.

- 1. INLEIDING**
- 2. VALORISATIE ERFGOED**
- 3. PROGRAMMATORISCHE INVULLING**
- 4. INPASSING IN DE OMGEVING**
- 5. UITBREIDBAARHEID PROJECT**
- 6. PARKEEROPTIES**
- 7. BRANDWEERTOEGANKELIJKHEID**



1. INLEIDING

OPDRACHT

(HER)BESTEMMINGSONDERZOEK

In 2023 werd de verkoop van de HoWest-site in de Sint-Jorisstraat aangekondigd. Mogelijke kopers/ ontwikkelaars boden zich aan en richtten zich tot de eigenaar en de stad met de vraag wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn.

Omwillen van de schaal en betekenis van de site in de Brugse binnenstad en hoge erfgoedwaarde besliste het College van Burgemeester en Schepenen toen, op 6/2/23, proactief de randvoorwaarden en mogelijke bestemmingen voor herontwikkeling/ (her)bestemming van de site HoWest te bepalen. Hiervoor stelde de Stad het consortium STEK + Sabine Okkerse Architecten en Reevisory aan.

De onderliggende nota vormt het resultaat van ontwerpend onderzoek en een dialoogproces met de stad, het agentschap Onroerend Erfgoed, de Expertcommissie UNESCO van de stad en HoWest. In dit dialoogproces hield het studieteam rekening met de verwachtingen van al deze partijen en zocht ze naar synergiën en mogelijke oplossingen die realistisch zijn en haalbaar maar ook ambitieus.

De Cluster Omgeving - dienst Beleid en Planning, dienst Omgevingsvergunning en dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken - coördineerde het proces.

In 2023 en 2024 stond de verkoop alsnog on hold. In 2025 werd het verkoopproces gereactiveerd.

STATUUT NOTA

De nota is het resultaat van het in 2023 gelopen proces en geeft inzicht in de ruimtelijke randvoorwaarden en mogelijke programmatorische invullingen bij de herontwikkeling/ (her)bestemming van de site HoWest. Die randvoorwaarden zijn anno 2025 nog steeds geldend en richtinggevend voor ontwikkeling van de site.

De nota zal gedeeld worden met geïnteresseerde ontwikkelaars/ kopers, is richtinggevend in het verkoopproces tussen HoWest en geïnteresseerde kopers en zal de basis vormen voor verdere gesprekken over de herontwikkeling/ (her)bestemming van de site tussen de stad en de toekomstige ontwikkelaar(s).



OPDRACHT

ERFGOEDWAARDERING: LEIDEND PRINCIPE

De site vormt een belangrijk werk in het oeuvre van stadsarchitect Louis Delacenserie en is een geslaagd voorbeeld van monumentale neogotische baksteenarchitectuur. Samen met de Minnewaterkliniek in de Prof. Dr. J. Sebrechtstraat en het Provinciaal Hof op de Markt behoort de site van de voormalige Rijksnormaalschool tot de topstukken van de neogotiek. Het complex is daarom in zijn totaliteit beschermd als monument.

De neogotiek is één van de belangrijkste 19^{de}-eeuwse bouwstijlen in Brugge en draagt zo bij aan de erfgoedwaarde van de stad als geheel. De site schraagt mee de erkenning van de historische binnenstad als UNESCO-werelderfgoed, speelt een belangrijke rol in de Outstanding Universal Value (OUV) van de binnenstad en speelt een belangrijke rol in het zichtbaar maken van de kernkwaliteiten “de revivalperiode” en “Brugge als architecturaal ensemble”.

In het onderzoek is daarom zeer sterk uitgegaan van de erfgoedwaarden van de site. Het beheersplan dat in opdracht van HoWest werd opgemaakt en goedgekeurd door het agentschap in 2022 vormde een belangrijke leidraad en vertrekpunt voor het onderzoek.

Doordat de site zo'n hoge erfgoedwaarde bezit en door zijn schaal ook zeer (beeld)bepalend is voor het werelderfgoedlabel is de nota ook doorgesproken met de Expertencommissie UNESCO van de stad (ECU) (anno 2025 “Werelderfgoed-commissie Brugge”). De proactieve houding van de stad voor het bepalen van de randvoorwaarden, het gelopen dialoogproces waarbij de stad, HoWest en het agentschap Onroerend Erfgoed met een open houding aan tafel zaten, strekt tot aanbeveling voor andere gelijkaardige ontwikkelingsprocessen. De ECU vraagt om dit dialoogproces tijdens en na de verkoop verder te zetten zodat het eindresultaat mag gezien worden en de site een nieuwe plaats en positie kan verwerven binnen de stad Brugge; Een dynamische stad in ontwikkeling.





0 10 20 50



VOORSTELLING SITE

BOUWDELEN*

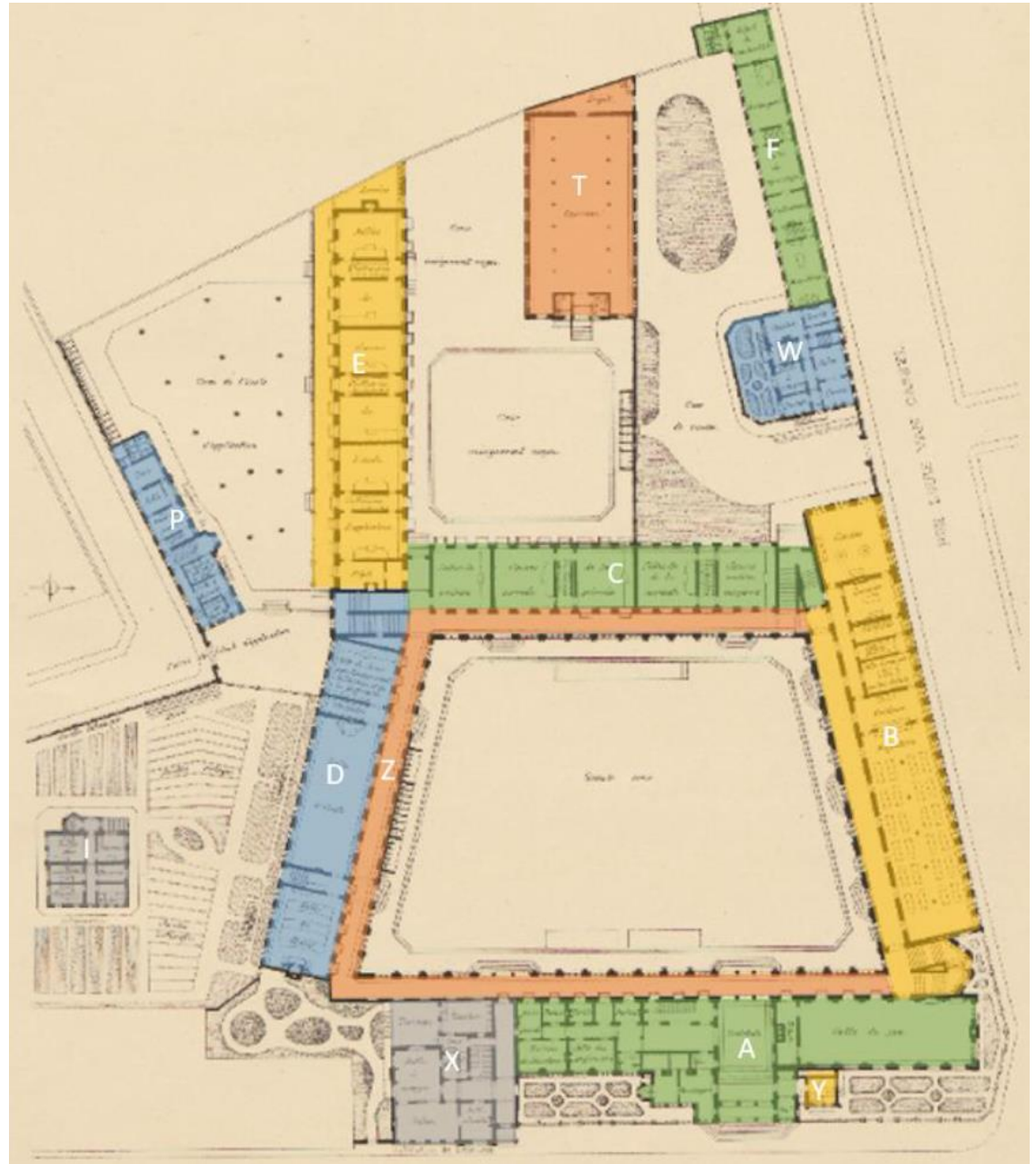
- A Administratie en 'salle de jeu'
- B Refter
- C Vijf klassen
- D Teken- en studiezalen
- E Oefenschool
- F Logistieke gebouwen
- I Infirmierie
- P Portiersgebouw
- T Turnzaal
- W Beheerderswoning
- X Directeurswoning
- Y Traptoren St-Jorisgilde
- Z Pandgang rond grote koer

In de Directeurswoning (X) is het Confuciusinstituut HoWest gevestigd. Deze woning is eigendom van HoWest. Deze woning kan mee ontwikkeld worden.

Het Portiersgebouw (P) is eigendom van GO! Onderwijs. GO! is momenteel bezig met een rationalisatie van het eigen patrimonium waardoor deze site op termijn verkocht wordt. Het opnieuw samenvoegen met de site van HoWest biedt mogelijkheden en is vanuit historisch perspectief ook wenselijk (zie verder).

De Infirmierie (I) is vandaag een private woning, kadastraal afgesplitst en afgescheiden van de rest van de site door een tuinmuur. De Infirmierie is geen eigendom van HoWest en maakt dus geen deel uit van de verkoop. De voormalige Infirmierie maakt geen deel uit van het verdere onderzoek.

*De aanduiding met letters wordt consequent gebruikt in de rest van de nota.

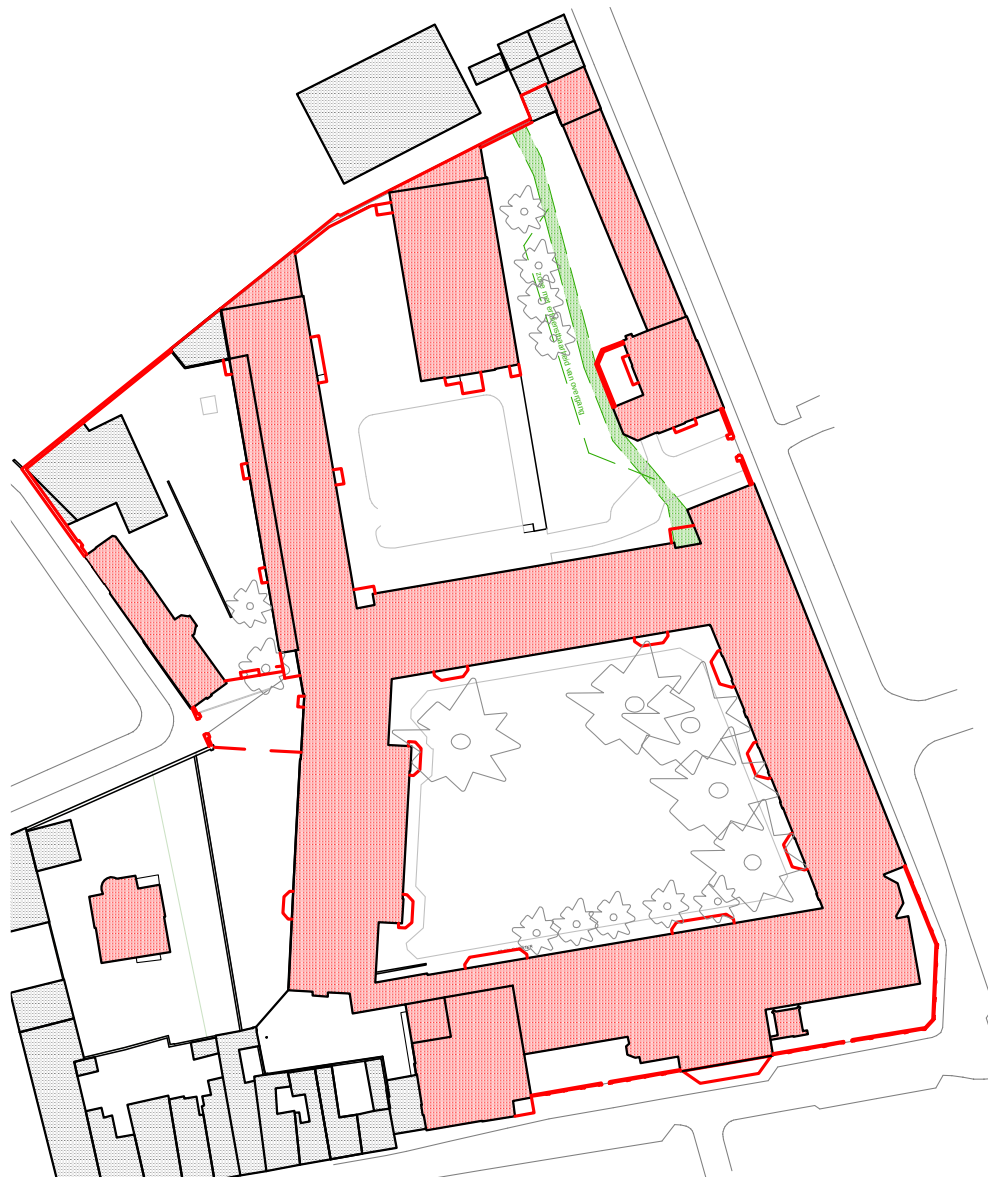


VOORSTELLING SITE

BESCHERMING

De Rijksnormaalschool is sinds 23 juli 1989 beschermd als monument (ID11715). De traptoren van het 'Oudhof' van de Sint-Jorisgilde werd al eerder beschermd op 23 april 1985 (ID11698).

- De **rood gearceerde gebouwen** op het plan van het beschermingsadvies van de Koninklijke Commissie vormen onderdeel van de bescherming.
- De voormalige Directeurswoning en de Infirmerie zijn ook opgenomen in het beschermingsbesluit van de Rijksnormaalschool.
- De open ruimtes op de schoolsite (tuinen, voortuintjes, pleintjes, huidige parkings, speelplaatsen,...) zijn niet ingekleurd op het plan en vallen dus buiten de bescherming.
- Een aantal structurele onderdelen op het terrein worden echter wel meegenomen binnen de bescherming omdat ze deel uitmaken van het architecturaal ontwerp en omdat ze zich juridisch gezien op het perceel van het beschermingsbesluit bevinden. Ze werden echter niet opgetekend op het plan van het beschermingsadvies van de Koninklijke Commissie omdat ze niet zijn gekadastreerd. Deze structurele onderdelen worden **met rode lijn aangeduid** op het plan uit het beschermingsadvies van de Koninklijke Commissie: metalen hekkens, inkompoorten, bakstenen tuilmuren en trappartijen.
- De volledige site is opgenomen in de vastgestelde inventaris Bouwkundig Erfgoed. (ID28068)



A photograph of a university courtyard. In the foreground, a large, thick tree trunk stands on the left, casting a shadow over a paved area. Several wooden benches are scattered throughout the courtyard; some are occupied by students. In the background, there are historic brick buildings with arched windows and doorways. The scene is bright and sunny, with dappled light from the trees.

2. VALORISATIE ERFGOED

INSTEEL: DOELSTELLINGEN BEHEERSPLAN (D.D. 8/2/2022) CONCRETISEREN

BEHEERSPLAN

Het beheersplan van 2022 vormt de basis voor de valorisatie van het erfgoed. We overlopen de 14 doelstellingen en bekijken wat ze concreet betekenen voor de herontwikkeling van de site.



1. Behouden en versterken van de brugse neogotische architectuur in het interieur en exterieur
2. Behouden en versterken van de symmetrische opbouw en beeldbepalende beleving van de site
3. Behouden en versterken van de imitatieschilderingen in de beheerderswoning
4. Behouden en herstellen van het schrijnwerk
5. Respecteren van de historische verticale en horizontale circulatie-assen doorheen de site
6. Aandacht voor de integrale architecturale ontwerpvisie van architect Delancenserie
7. Behouden en herstellen van de stenen vloerafwerkingen
8. Behouden van de historische turnzaal en het onthaal in bouwdeel a
9. Respecteren van de oorspronkelijke imitatie natuursteenafwerking van de wanden in de vestibule, eretrappenhal en pandgang
10. Behouden en respecteren van de typische structurele troggewelfstructuur
11. Behouden en integreren van de metalen structuren
12. Herkenbaar houden van historische koeren en poorten
13. Herkenbaar houden van de historische tuinen
14. Toekomstige functionele inrichting en gebruik

1. BEHOUDEN EN VERSTERKEN VAN DE BRUGSE NEOGOTISCHE ARCHITECTUUR IN HET EXTERIEUR

ALGEMEEN

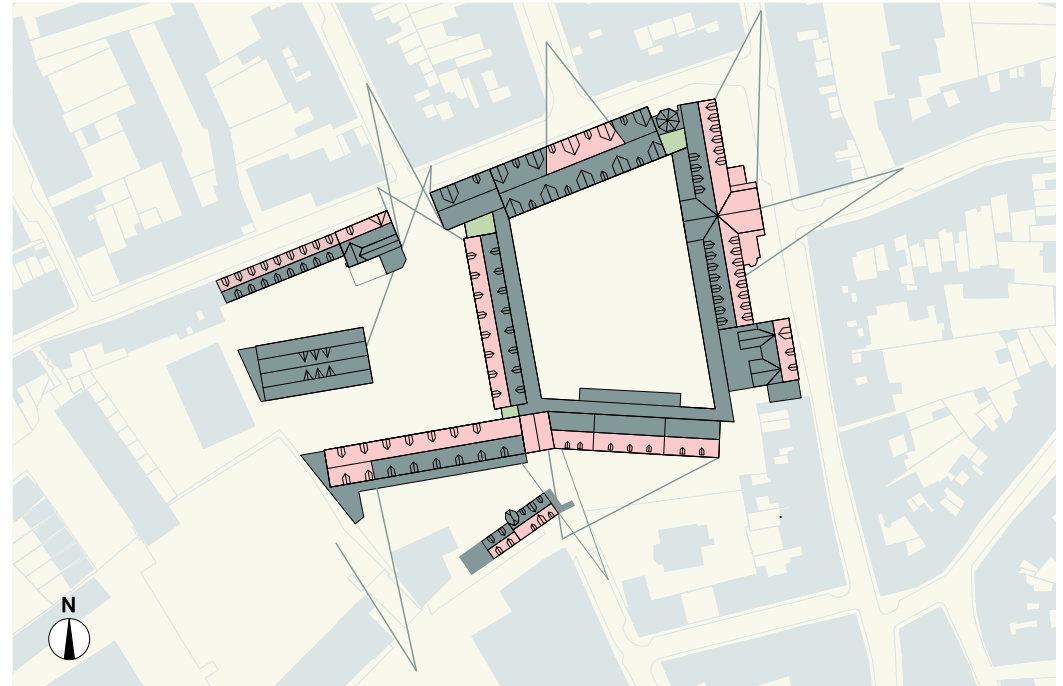
Sloop van gebouwvolumes op de site HoWest wordt omwille van de erfgoedwaarde van het gebouwencomplex als geheel uitgesloten. Behoud van het architecturaal ensemble staat hoe dan ook voorop.

DAKEN

Mogelijke ingrepen in daken, zoals extra vensters, dakdoorbrekingen i.f.v. technieken en terrassen, moeten steeds op maat afgewogen worden. De zichtbaarheid van op het openbaar domein vormt hierbij een belangrijke parameter. De hoogste dakoppervlakken zijn in bepaalde gevallen enkel zichtbaar vanuit de zijstraten. (zichtassen aangeduid op naastliggend kaartje)

GEVELS

Ook mogelijke ingrepen op gevels moeten op maat afgewogen worden. Inpandige terrassen hebben de voorkeur t.o.v. uitpandige terrassen. Uitpandige terrassen worden niet toegelaten bij de straatgevels. Ook hier dient steeds rekening gehouden te worden met de visuele impact van de ingrepen. De platte daken bovenaan de bestaande traphallen kunnen eventueel ingezet worden als gemeenschappelijke buitenruimte (groene vlakken op naastliggende kaartje).



1. BEHOUDEN EN VERSTERKEN VAN DE BRUGSE NEOGOTISCHE ARCHITECTUUR IN HET INTERIEUR

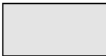
GEDIFFERENTIEERDE AANPAK, IN RELATIE TOT DE STAAT VAN DE GEBOUWEN

Het bijgevoegd beeld geeft een overzicht van de waardering van de erfgoedwaarde van de interieurs. Bij hoge erfgoedwaarde gaan we uit van maximaal behoud (of reconstructie) van de erfgoedelementen. In andere gevallen is er meer marge voor grondige vernieuwing.

Enkele ruimtes konden niet bezocht worden (legende: grijs); de erfgoedwaarde is er verder te onderzoeken.

Zie aparte bundel in bijlage voor de waardebeoordeling en fotoreportage per bouwblok en verdieping.

LEGENDE

	ZEER BEWUST OM TE GAAN MET ERFGOEDWAARDE ORIGINELE INTERIEURAFWERKING / WAARDEVOLLE INTERIEURELEMENTEN NOG AANWEZIG (OF BEWAARD EN TE RECONSTRUEREN)
	BEWUST OM TE GAAN MET ERFGOEDWAARDE VERBOUWD OF NIEUWE INTERIEURAFWERKING MAAR MOGELIJKS NOG ERFGOEDELEMENTEN BEWAARD (VNL. STRUCTUUR) BEWUST OMGAAN MET ERFGOEDWAARDE
	WEINIG / GEEN ERFGOEDWAARDE ZWAAR VERBOUWD / LATERE TOEVOEGING OF IN ZEER SLECHTE STAAT
	ONGEDEFINIEERD RUIJTE NIET TOEGANKELIJK ERFGOEDWAARDE NOG TE BEPALEN



2. BEHOUDEN EN VERSTERKEN VAN DE SYMMETRISCHE OPBOUW EN BEELDBEPALENDE BELEVING VAN DE SITE

TE BEHOUDEN

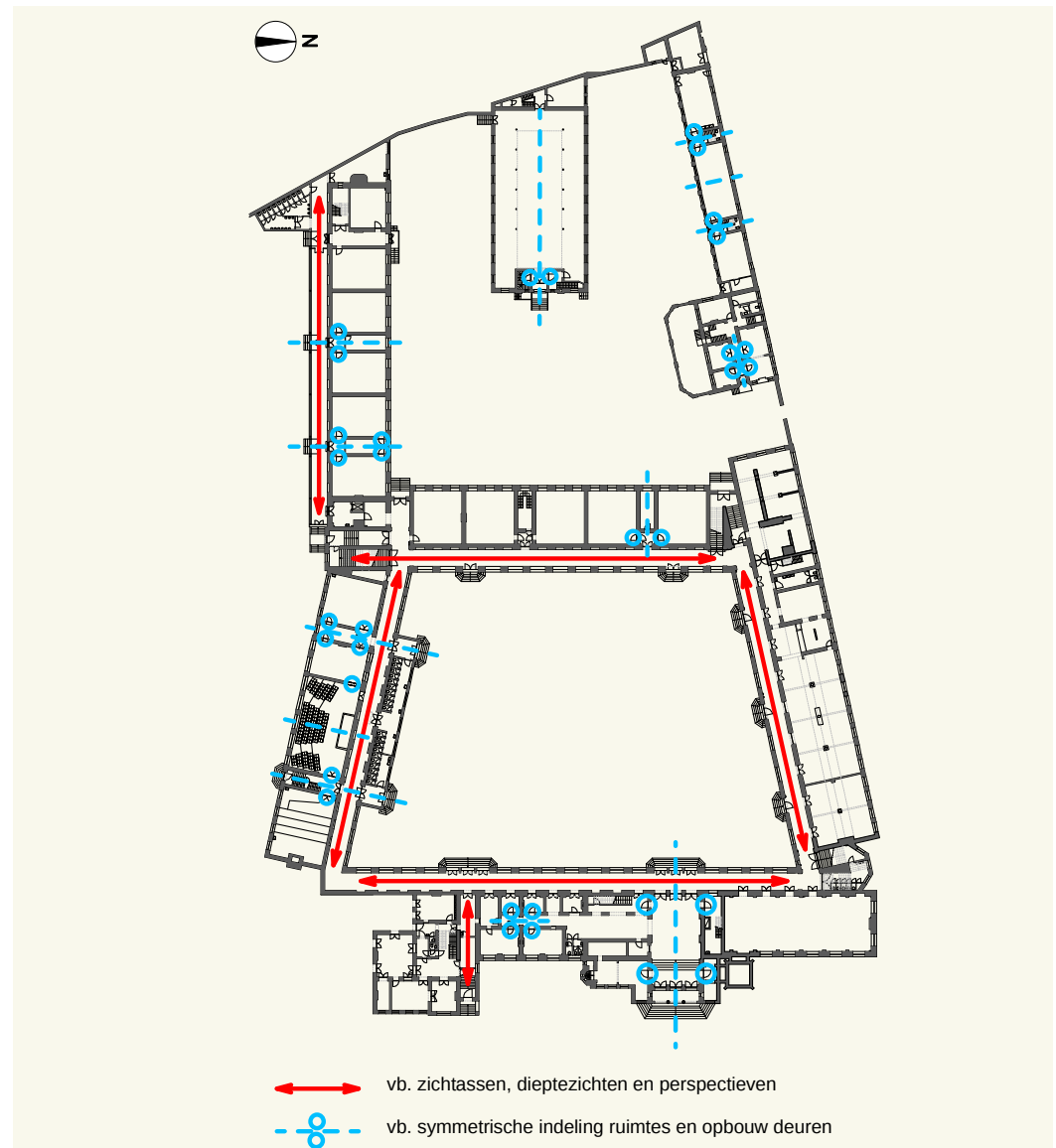
Volgende elementen leiden tot een herkenbare historische opbouw en zijn te respecteren:

- De symmetrische opbouw van deuropeningen
- De zichtassen in de trappenhal en de gangen
- De dieptezichten en perspectieven in de pandgang
- De locatie en symmetrische indeling van de raamopeningen
- Het per ruimte hanteren van enkelvoudige deuren en vleugeldeuren

VISUEEL ASPECT VS. GEBRUIK

Het visuele aspect primeert echter op het gebruik.

- Zo kan de pandgang per vleugel geprivatiseerd worden, in zoverre de zichtassen visueel bewaard worden.
- I.f.v. de brandveiligheid kan de pandgang gecompartmenteerd worden met brand-werende glazen deuren of zelfsluitende deuren.
- In de gang van vleugel A (administratie en 'salle de jeu') is de sfeer van de voormalige school het best bewaard en bij herbestemming te respecteren.



3. BEHOUDEN EN HERSTELLEN VAN DE IMITATIESCHILDERINGEN IN DE BEHEERdersWONING (W)

HERSTEL NA ZWAMBEHANDELING

Er werd een toelating verleend voor het uitvoeren van een zwambehandeling. In de huidige staat is de Beheerderswoning grotendeels ontmanteld waarbij waardevolle (interieur)elementen bewaard werden voor herplaatsen of reconstructie.

De interieurafwerking / -aankleding dient terug voorzien te worden enerzijds door het terugplaatsen van bewaarde onderdelen en anderzijds door de verdwenen onderdelen maximaal te kopiëren / te hermaken op basis van foto's en soortgelijke onderdelen die wel bewaard zijn.

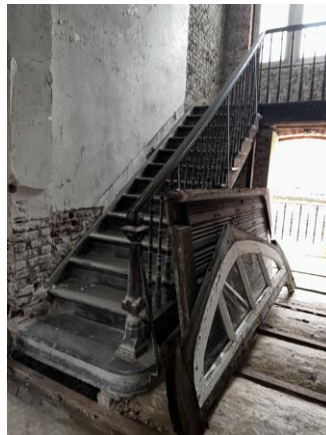
Dit omvat o.a. :

- Het terugbrengen van al het binnenschrijnwerk
- Het terugbrengen / aanvullen van sierlijsten
- Het behouden / herstellen van schouwmantels
- Het herstellen van de trap

Enkel het buitenschrijnwerk dat aangetast was door zwam werd gedemonteerd en tijdelijk dichtgemaakt. Het buitenschrijnwerk van dit gebouw dient hersteld / vernieuwd te worden waarbij i.f.v. de herbestemming aanpassingen nodig zullen zijn voor thermisch comfort zoals bv. isolerende beglazing met dunne spouw of achterzetramen.

IMITATIESCHILDERINGEN

Het terugbrengen van imitatieschilderingen op vloeren, wanden en binnenschrijnwerk na herstel / terugplaatsen is een meerwaarde maar geen verplichting.



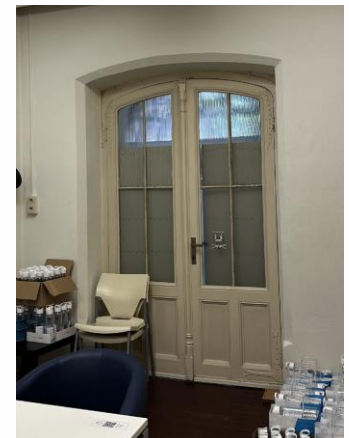
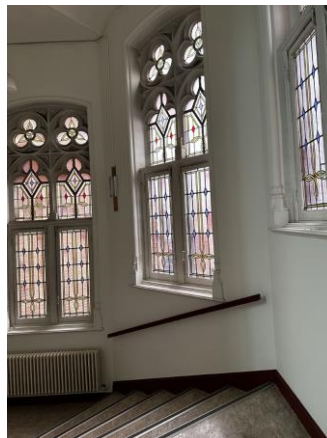
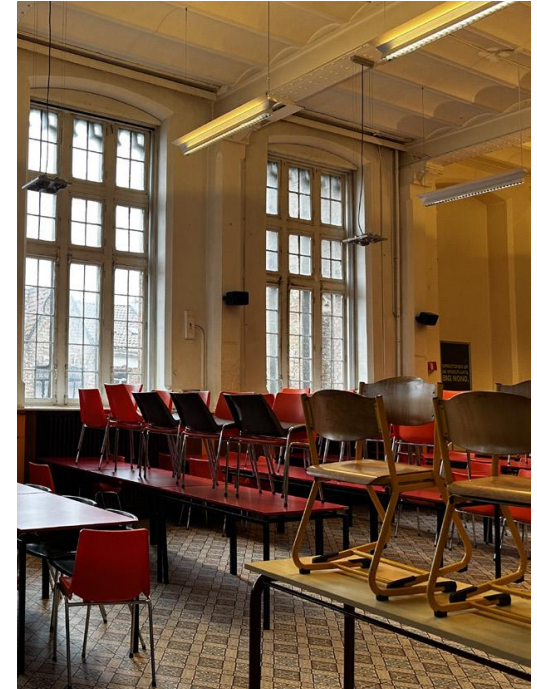
4. BEHOUDEN EN HERSTELLEN VAN HET SCHRIJNWERK

BASISINSTEEL

We streven bij de herbestemming van de site naar behoud, herstel en het aanvullen van alle schrijnwerk naar oorspronkelijk model.

ENERGIE-EFFICIËNTIE

Aanpassingen i.f.v. energie-efficiëntie zijn mogelijk, zoals het voorzien van isolerende beglazing met dunne spouw, het plaatsen van achterzetramen,...



5. RESPECTEREN VAN DE HISTORISCHE VERTICALE EN HORIZONTALE CIRCULATIE-ASSEN DOORHEEN DE SITE

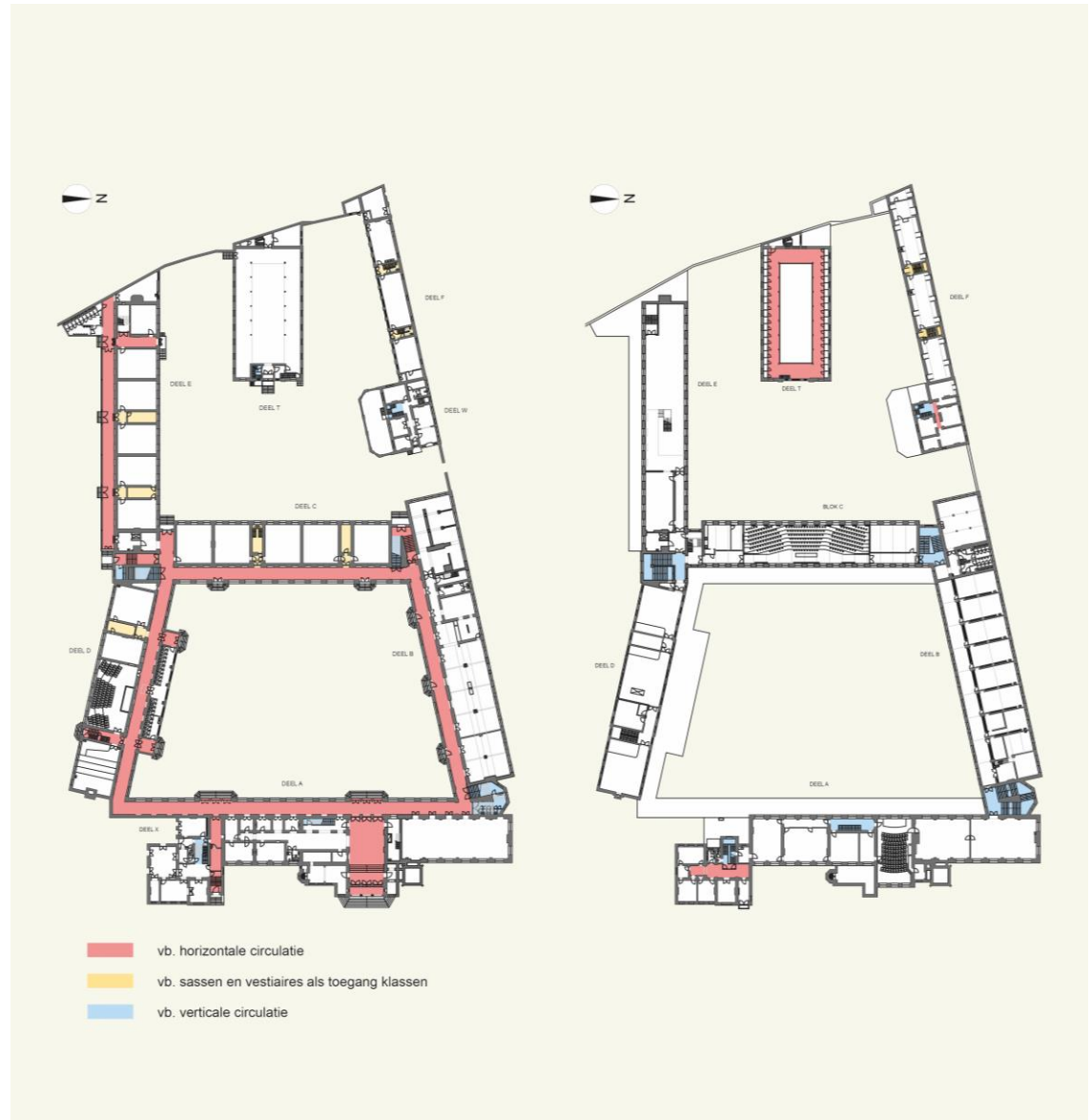
HERBRUIK VS. NIEUW

Het hergebruiken van de historische circulatie primeert op het toevoegen van nieuwe circulatie.

NIEUWE CIRCULATIE

Het toevoegen van nieuwe verticale circulatie naast of buiten de gebouwen kan niet aanvaard worden.

Nieuwe verticale circulatie kan voorzien worden in kleinere ruimtes in de bestaande indeling zoals de sassen en vestiaires tussen de klassen.



6. AANDACHT VOOR DE INTEGRALE ARCHITECTURALE ONTWERPVISIE VAN ARCHITECT DELANCENSERIE

SPECIFIEKE VASTE INTERIEUR-ELEMENTEN

Verskillende interieurelementen zijn specifiek voor deze locatie ontworpen. Het gaat o.a. om:

- Neogotische en neoclassicistische schouwen
- Houten lambriseringen
- Geprofileerde penanten
- Neogotische natuurstenen maaswerk-elementen
- Sierpleisterelementen
- Originele meubels: houten zitbanken, kasten en vitrines met de typerende eierlijst versieringen
- Turntoestellen

Al deze vaste elementen (onroerend of onroerend door bestemming) maken deel uit van de bescherming.



7. BEHOUDEN EN HERSTELLEN VAN DE STENEN VLOERAFWERKINGEN

VLOER PANDGANG

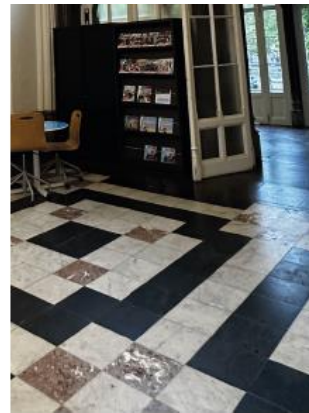
De vloer in de pandgang ligt verzakt en is een toevoeging uit de jaren '30. De vloer dient niet gerestaureerd te worden maar kan vernieuwd worden naar het idee van Delacenserie, nl. met een witte, kleine tegel. De roosters in de vloer zijn een latere toevoeging en kunnen, indien gewenst, verwijderd worden.

VLOER ONTHAALRUIMTE

De vloer in de onthaalruimte dient maximaal behouden te worden.

OVERIGE

In de overige ruimtes dienen de vloeren in detail bekeken te worden en dient een gemotiveerde aanpak voorgelegd te worden.



8. BEHOUDEN VAN DE HISTORISCHE TURNZAAL (T) EN HET ONTHAAL IN BOUWDEEL A

MEEST WAARDEVOLLE BOUWSTRUCTUREN

Op de site vormen de historische turnzaal, het onthaalgebouw A aan de Sint-Jorisstraat met de oude Sint-Joristoren en de pandgang rond de grote binnenkoer de meest waardevolle bouwstructuren.

Het behouden en respecteren van deze belangrijke historische en waardevolle bouwkundige bouwdelen vormt een belangrijk aandachtspunt bij het toekomstige beheer van de globale site.

TURNZAAL

De turnzaal dient integraal behouden te worden, met inbegrip van de historische turntoestellen.

In de kelder zijn er aanpassingen mogelijk i.f.v. het voorzien van hedendaags sanitair. Enkele historische douches en voetenwasbakjes zijn als getuige te bewaren.



9. RESPECTEREN VAN DE OORSPRONKELIJKE IMITATIE NATUURSTEENAFWERKING VAN DE WANDEN IN DE VESTIBULE, ERE TRAPPENHAL EN PANDGANG

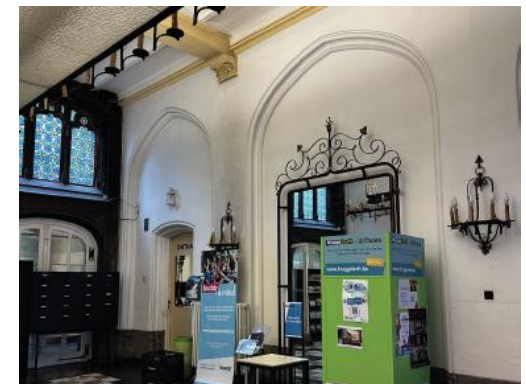
MEERWAARDE

Het is een meerwaarde voor het gebouw om een deel van de imitatie natuursteen-beschildering terug te brengen in de hoofdingang, maar er is geen verplichting tot reconstructie.

VERPLICHTE ZORG

Bij werken wordt wel verplicht om zorg te dragen voor eventuele bouwsporen en bewust om te gaan met de nog bestaande onderlagen:

- Het pleisterwerk en de oude verflagen kunnen niet verwijderd worden
- Het inwerken van technieken dient vermeden te worden
- De nieuwe afwerklaag (verflaag) mag geen schade toebrengen aan de oude verflagen



10. BEHOUDEN EN RESPECTEREN VAN DE TYPISCHE STRUCTURELE TROGGEWELFSTRUCTUUR

11. BEHOUDEN EN RESPECTEREN VAN DE METALEN STRUCTUREN

BEHOUD

De stalen structuren worden behouden en blijven, bij voorkeur, zo veel mogelijk zichtbaar.

LEESBAARHEID VERSUS BRANDVEILIGHEID

Het zichtbaar behouden van de slanke stalen dakspanten versus de vereiste brandstabiliteit dient verder onderzocht te worden:

- Studie om te weten of huidige stalen spanten voldoende brandweerstand bieden?
- Automatische blusinstallatie op basis van CO₂?
- ...?



12. HERKENBAAR HOUDEN VAN HISTORISCHE KOEREN EN POORTEN

13. HERKENBAAR HOUDEN VAN DE HISTORISCHE TUINEN

BEHOUD / VERGROENEN

De open ruimtes dienen maximaal leesbaar te blijven. Er kunnen dan ook geen nieuwe (grote) constructies gebouwd worden.

De waardevolle bomen op het binnenplein worden uiteraard behouden bij de herbestemming van de site. Ontharding en vergroening zijn hierbij aangewezen i.f.v. klimaatbestendigheid.

INBEDDING IN OMGEVING

Om de site in de toekomst beter in te bedden in het stadsweefsel is het wenselijk om de site, in het bijzonder de vroegere speelplaats, doorwaadbaar te maken (zie verder). In functie hiervan zijn nieuwe openingen in de baksteen afsluitmuren mogelijk.

TOEGANKELIJKHEID SITE

De wijze van omgaan met de 2 toegangspoorten zal sterk bepaald worden door de eisen m.b.t. brandweer toegankelijkheid (zie verder).

Gezien de ingesloten ligging van de site, kan de brandweer enkel via deze 2 toegangspoorten de site betreden. Sloop van de 2 toegangspoorten is om deze reden wellicht onvermijdelijk. In een iteratief ontwerpproces is te onderzoeken of de poort kan aangepast worden (verbreed of verhoogd) of onderdelen te behouden zijn.



14. TOEKOMSTIGE FUNCTIONELE INRICHTING EN GEBRUIK

BEPERKTE INGEPEN IN HET PATRIMONIUM

- Enkel de toiletten voor vleugel D kunnen gesloopt worden. Vervangbouw met een nieuw volume is hier niet mogelijk.
- Om een herbestemming van gebouw F mogelijk te maken is een beperkte uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping mogelijk met een toegangsportaal. De toegangen kunnen zo aan het binnengebied georganiseerd worden.
- I.f.v. de herbestemming van bouwdeel E wordt best getracht om een strook van de huidige speelplaats te verwerven (als voorafname van de geplande verkoop van het Portiersgebouw – zie verder).

AANDACHTSPUNTEN

- Aangezien de school gebouwd is op de terreinen van de Schuttersgilde en gelegen in een vastgestelde archeologische zone is er archeologisch onderzoek nodig. Behoud in situ van archeologische sporen en structuren is aan te bevelen.
- Er is voldoende ruimte in de kelders van het gebouw om fietsenstallingen en bergingen te voorzien.
- De platte daken bovenaan de bestaande traphallen kunnen eventueel ingezet worden als (gemeenschappelijke) buitenruimte.
- Het is mogelijk om de beglaasde gaanderij bij deel E terug open te maken, al dan niet met behoud van het dak.



Referentie beperkte uitbreiding gelijkvloers (Begijnhof Antwerpen, HUB – Studio Roma ea.)



14. TOEKOMSTIGE FUNCTIONELE INRICHTING EN GEBRUIK



optie voor uitbreiding toegangsportaal (max. 1 bouwlaag)



optie voor sloop (vervangen door nieuw volume niet mogelijk)



onderhandelingen aangewezen om perceelsgrens te wijzigen en eventueel open maken gaanderij



3. PROGRAMMATORISCHE INVULLING

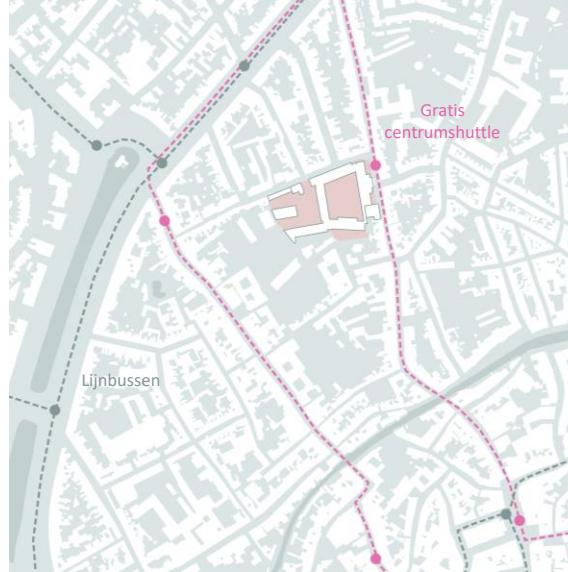
MOBILITEITSCONTEXT

CIRCULATIE



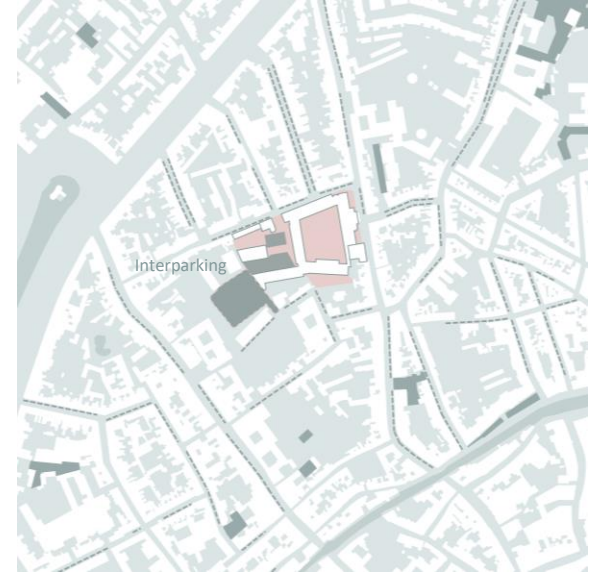
De site is gelegen binnen het historisch stratenpatroon van de binnenstad. De omliggende straten zijn vrij smal en georganiseerd met enkel richtingsverkeer.

OPENBAAR VERVOER



Op 1 juli 2023 is het nieuw bussenplan in voege getreden. Sinds de afronding van de werken in de Sint-Jorisstraat rijdt de elektrische centrumshuttle ook langs de site HoWest via haltes aan de Sint-Jorisstraat en de Ezelstraat. Daarnaast wordt de site ook bediend via de lijnbussen op de vesten.

PARKEREN



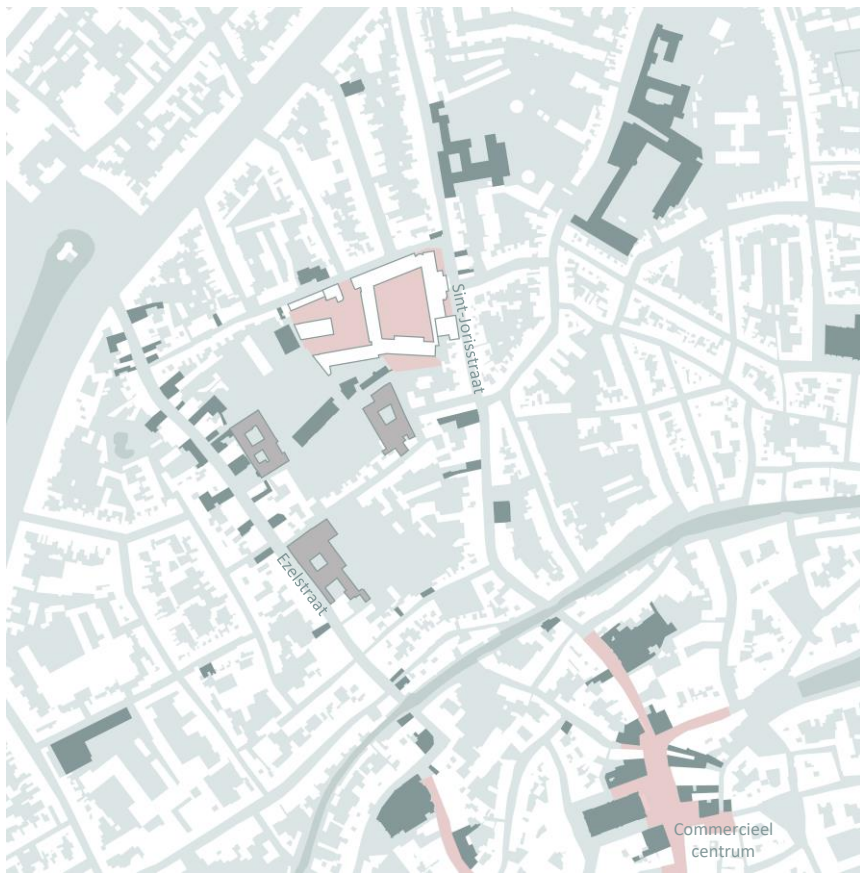
Met uitzondering van de smalste straten is overal langsparkeren voorzien. In de Hugo Losschaertstraat is een publieke ondergrondse rotatieparking met 139 parkeerplaatsen. Enkele woonprojecten van recentere datum beschikken ook over een ondergrondse parkeergarage, zoals in de Theresianenstraat.

Op de site HoWest worden vandaag een 60-tal auto's bovengronds gestald door onderwijzend personeel. Het vermoeden is dat daarnaast een aanzienlijk aantal leerlingen parkeren in de buurt (inschatting: 15% van de 1000 aanwezige leerlingen op de campus).

De binnenstedelijke context en goede bediening door het openbaar vervoer maken het bij de herontwikkeling van de site mogelijk sterk in te zetten op duurzame mobiliteitsalternatieven.

WIJKAANBOD

VOORZIENINGEN



De Ezelstraat heeft een mooi aanbod van winkels, horecazaken en andere voorzieningen en vormt een lokale winkelass voor de wijk. In de Sint-Jorisstraat en de andere omliggende straten is het commercieel aanbod veel beperkter. In dit woonweefsel is wel het woonzorgcentrum Engelendale en het Atheneum van Brugge ingebed.

De site HoWest is binnen deze context niet geschikt voor de uitbouw van een uitgebreid retailprogramma. Lokale buurtondersteunende voorzieningen zijn wel gewenst.

GROEN



Volgens de doelstellingen in het Beleidsplan Open Ruimte is herstructurering van de open ruimtes van de site HoWest aangewezen. Ze maken in dit visiedocument deel uit van een aaneengesloten groenstructuur tot de site van de Ongeschoeide Karmelieten. De voormalige kloostertuinen van de Ongeschoeide Karmelietessen en Karmelieten behouden – ook na de recente herontwikkeling tot woonproject van de site van de Ongeschoeide Karmelietessen – hun privaat karakter als hortus conclusus. Een aansluiting op de groenruimte achter de Weylerkazerne is wel aangewezen (zie verder).

GEWENST PROGRAMMA VOOR DE SITE HOWEST

WONEN MET ONDERSTEUNENDE FUNCTIES

Weerhouden programma:

- Een gedifferentieerd woonprogramma (grondgebonden eengezinswoningen, appartementen, duplexen, schakel- en stapelwoningen) vormt de basis voor de herbestemming van de site HoWest. Een eenzijdig woonprogramma volstaat echter niet; aanvullend worden ook (enkele van) de onderstaande functies ingepast. Ook functies zoals een woonzorgcentrum of assistentiewoningen kunnen deel uitmaken van dit gedifferentieerd woonprogramma. De grotere woonvolumes, zoals de Directeurswoning en Beheerderswoning, worden als zelfstandige entiteiten behouden.
- Vrije beroepen
- Kantoorruimte
- Horeca / brasserie
- Buurtondersteunende functies: buurtwinkel, kinderkribbe, gym, wasbar, fietswinkel of –herstelplaats, buurthuis,...

De volgende functies zijn niet weerhouden:

- Aangezien de site geen deel uitmaakt van het kernwinkelgebied wordt een retailontwikkeling uitgesloten.
- Een verhuis van het DKO deeltijds kunstonderwijs naar de site is niet weerhouden omwille van de financiële implicaties.
- De hotelstop is begin 2025 herbevestigd. Een invulling als hotel is op basis van de hotelstop in de binnenstad bijgevolg niet mogelijk.

OPEN RUIMTES

De bomen op de binnenkoer hebben een grote intrinsieke waarde. Behoud en instandhouding zijn dan ook een absolute must, samen met een doorgedreven ontharding. De speelplaats kan haar privaat karakter behouden, aangezien de toegang enkel door de gebouwen mogelijk is. Publieke toegankelijkheid kan voor voorzieningen of reca die er op uitgeven. Ook voor de open ruimte rond de turnzaal wordt een vergroening vooropgesteld. Deze ruimte sluit aan op een publieke route voor langzaam verkeer doorheen het bouwblok en wordt 24/24 toegankelijk.

FOSSIELVRIJ + COLLECTIEF WARMTENET !

De site HoWest wordt na herontwikkeling fossielvrij. Een belangrijke opportuniteit is het collectief warmtenet dat voor de ruimere omgeving wordt opgezet. Hiervoor verwijzen we naar de studie 'Buurkracht Fossiele wijken' (2022, Sweco). De restwarmte van IFF Brugge – Genencor International BV (de voormalige gistfabriek) wordt hierbij ingeschakeld voor de grotere sites in de wijk. Het beoogde woonprogramma is (in vgl. met de huidige school) interessant omwille van continue warmtevraag.



De speelplaats kan een privaat karakter behouden.

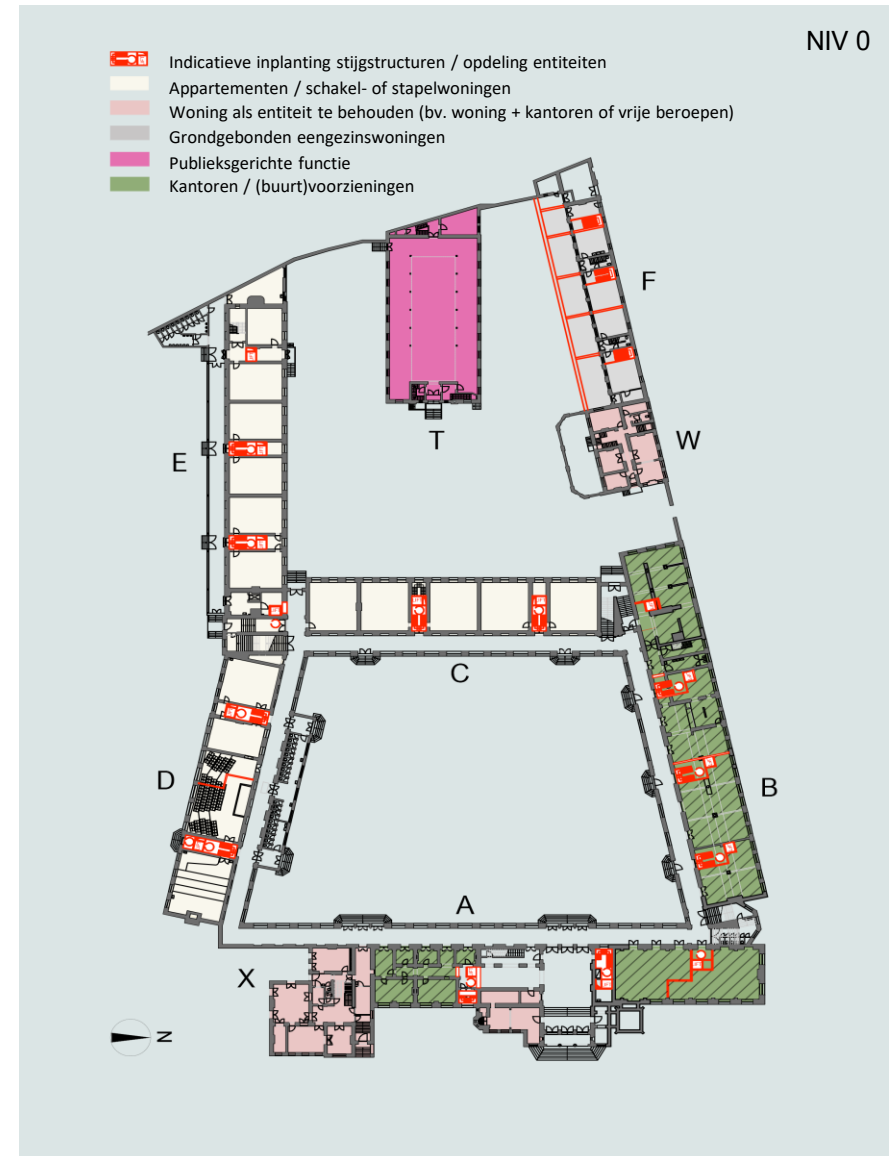
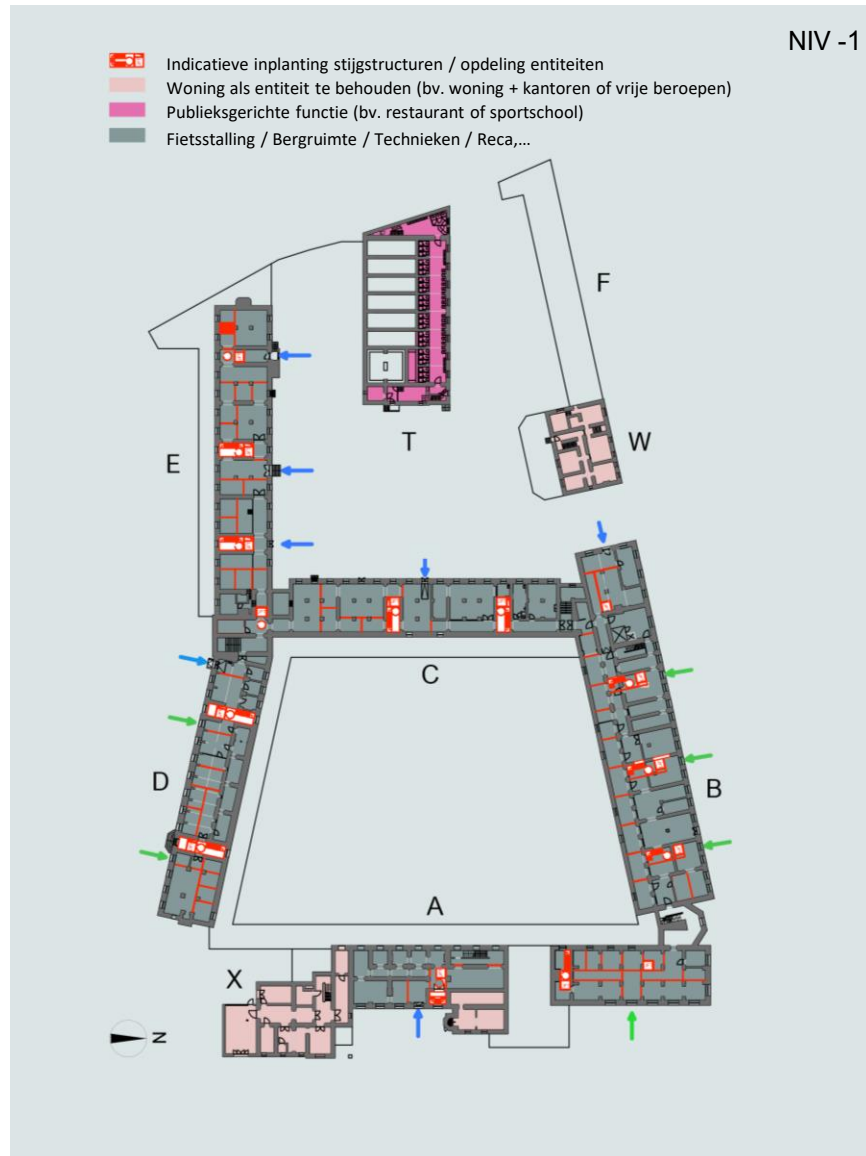


SWECO

PROGRAMMATORISCHE INVULLING GEBOUWEN

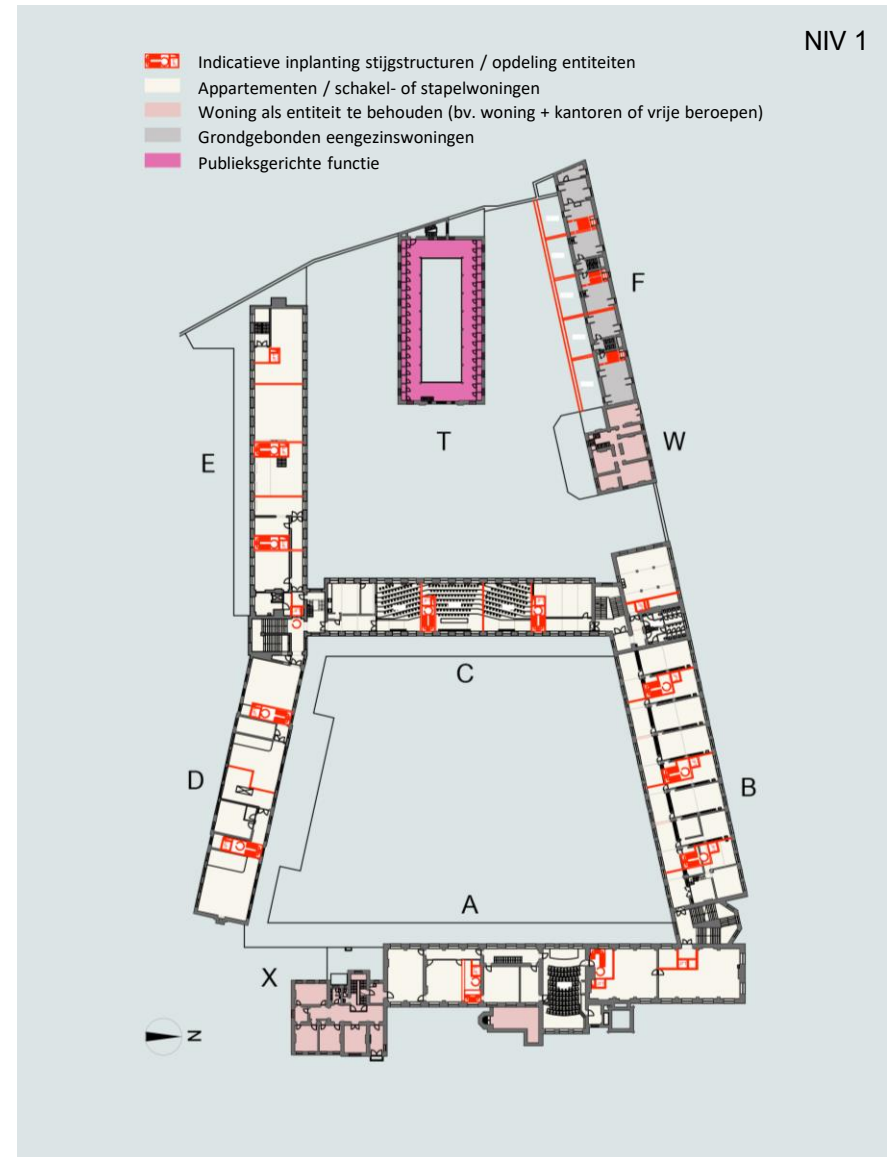
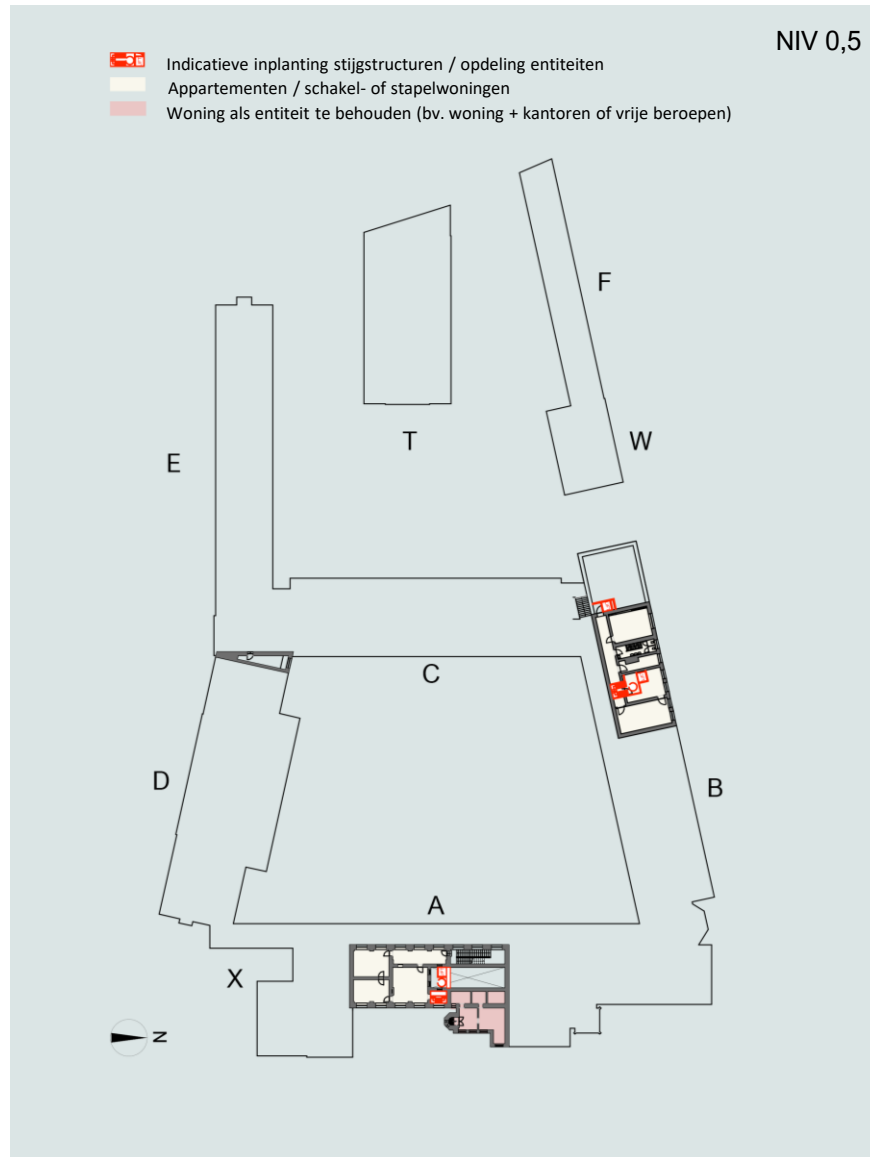
VOORBEELD VLEKKENPLAN

Op basis van het bovenstaand programma maken we een vlekkenplan op als hypothetische invulling van de gebouwen op de site HoWest. Dit vlekkenplan is enkel indicatief. Er kan dus van afgeweken worden.



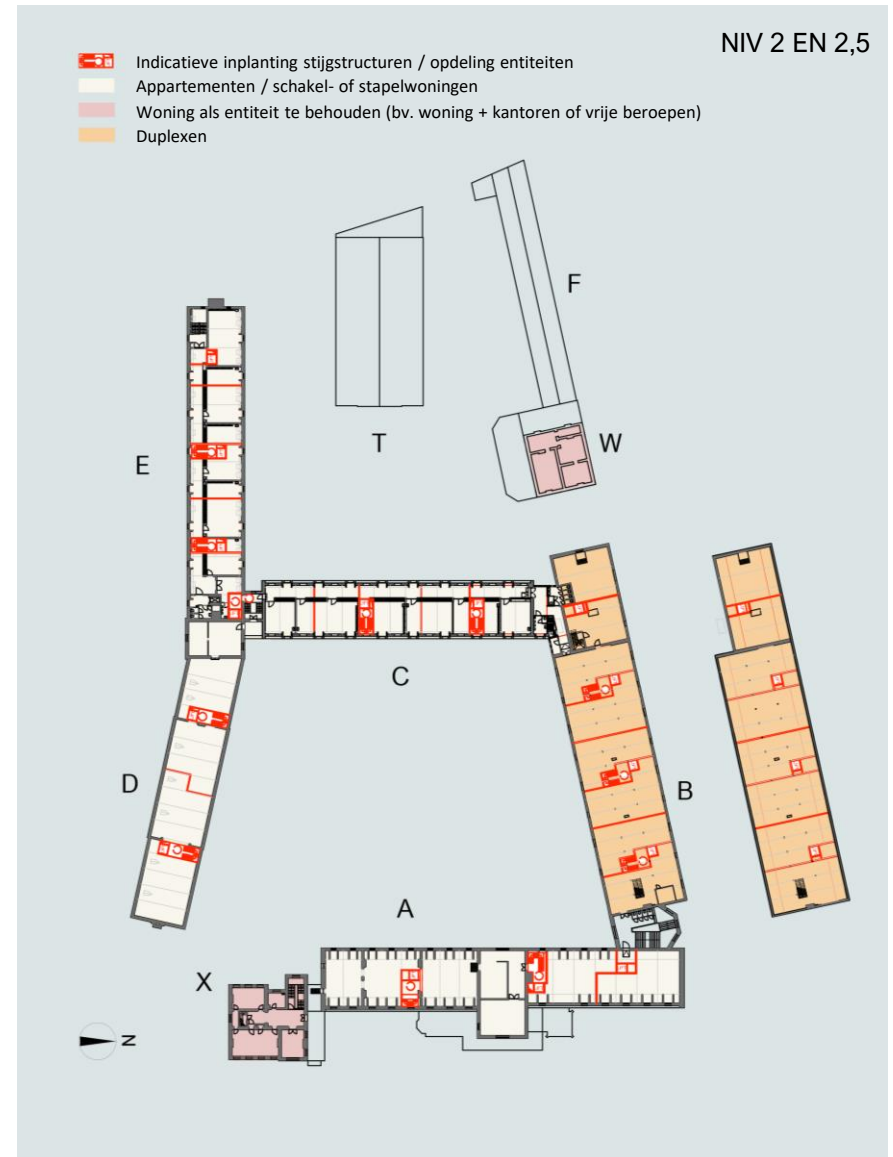
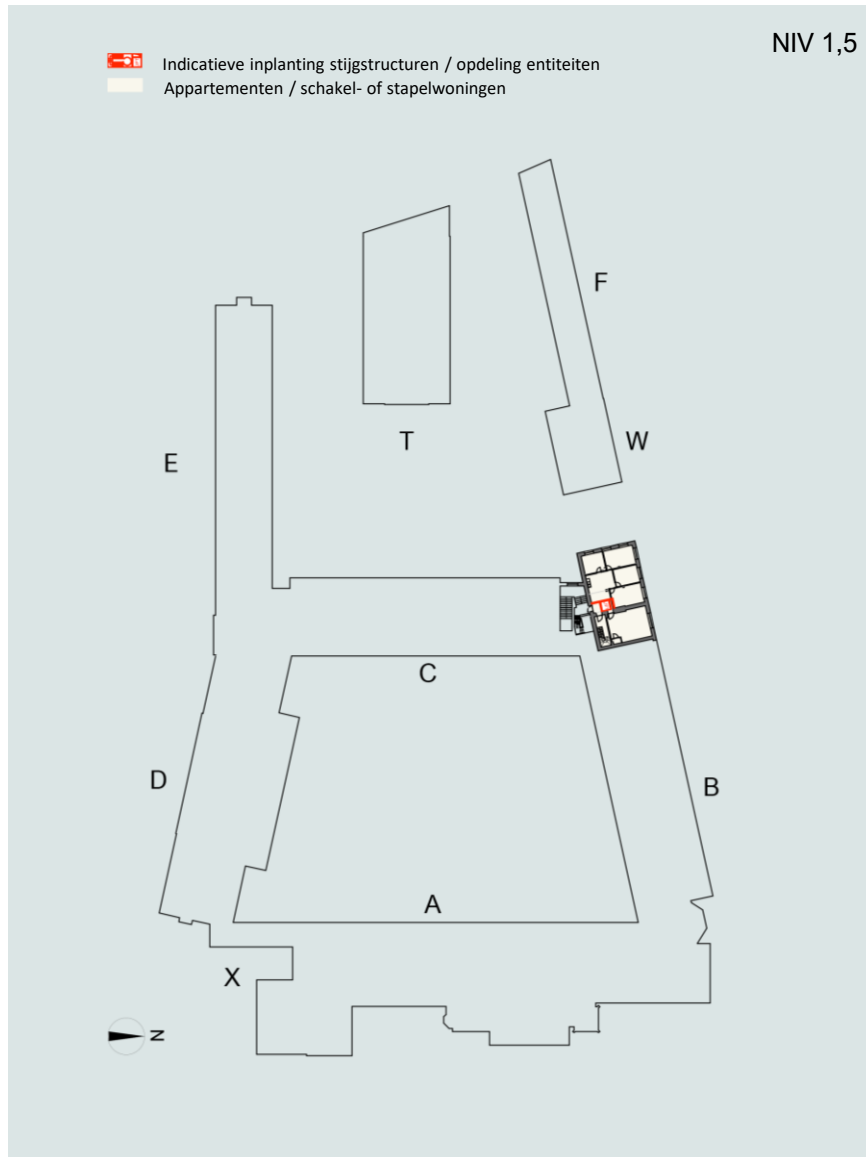
PROGRAMMATORISCHE INVULLING GEBOUWEN

VOORBEELD VLEKKENPLAN



PROGRAMMATORISCHE INVULLING GEBOUWEN

VOORBEELD VLEKKENPLAN



An aerial photograph of a historic city center, likely in the Netherlands. The image shows a dense cluster of buildings with red-tiled roofs. A large, prominent brick building complex with multiple wings and a central courtyard is the focal point. The courtyard contains a few parked cars and some greenery. Surrounding the main complex are various other buildings, including a large white building on the right and a smaller building with a gabled roof in the foreground. The text "4. INPASSING IN DE OMGEVING" is overlaid in white capital letters across the center of the image.

4. INPASSING IN DE OMGEVING

STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

BETEKENIS VOOR DE OMGEVING

De site HoWest heeft – ook voorheen als Rijksnormaalschool – altijd een betekenis gehad in het stedelijk weefsel van de stad. Ook na de herbestemming beogen we een meerwaarde voor de omgeving.



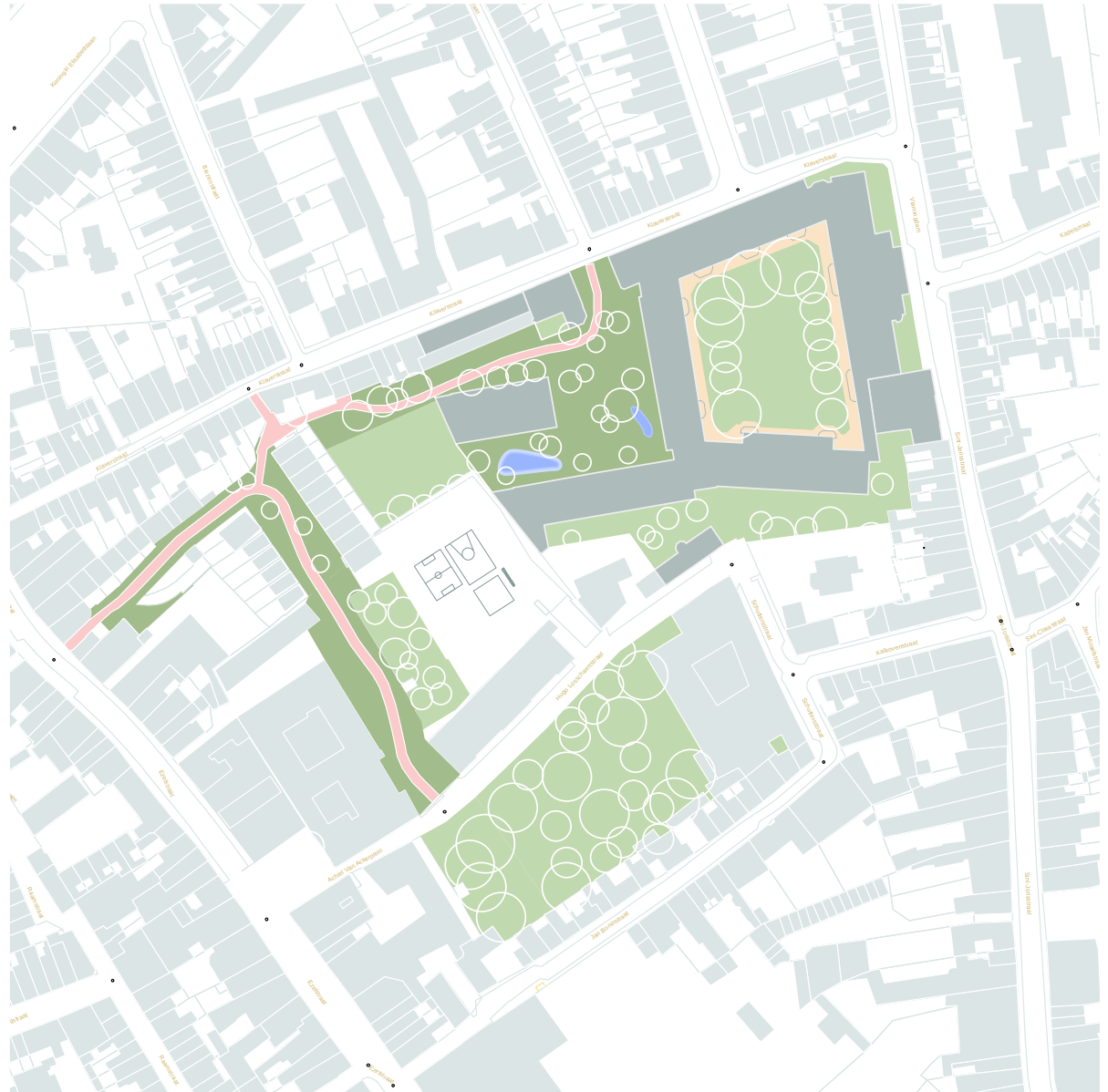
STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING / PUBLIEKE ROUTE

DOORWAADBAAR BOUWBLOK

In overeenstemming met de uitgangspunten van het Beleidsplan Open Ruimte bouwen we het netwerk van verbindingen voor langzaam verkeer doorheen het bouwblok verder uit.

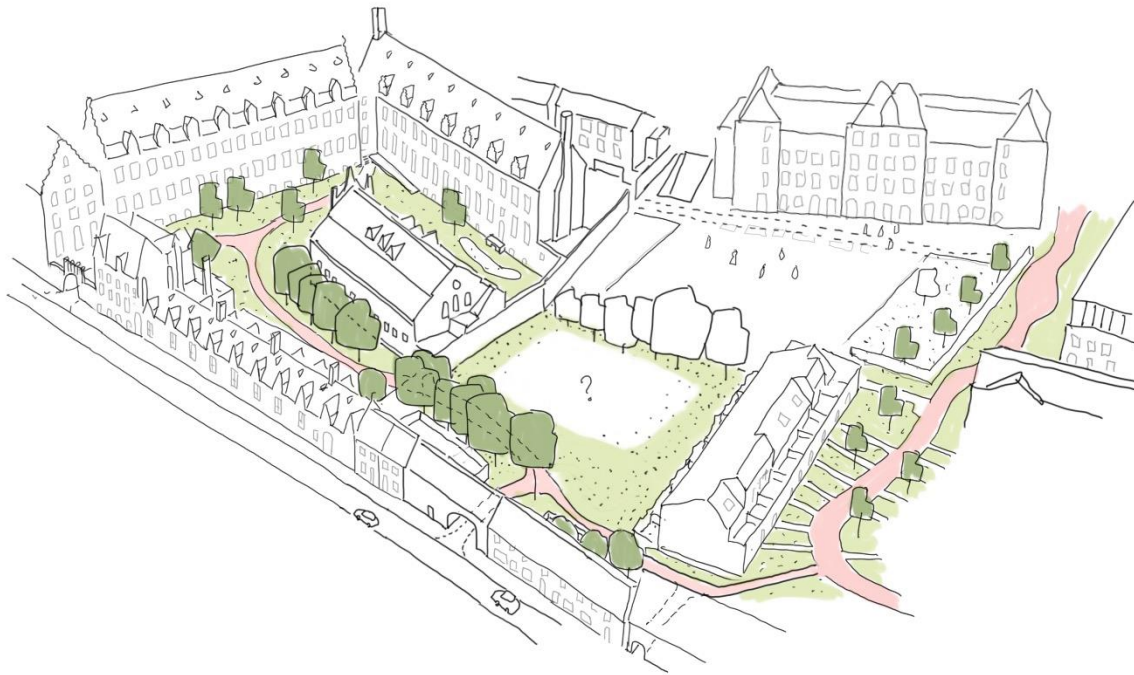
De westelijke tuin van de site HoWest wordt publiek toegankelijk en sluit aan op de padenstructuur van de Theresianenstraat. Zo ontstaat een directe verbinding naar de Ezelstraat, Hugo Losschaertstraat en de Klaverstraat.

Het realiseren van de integrale zachte verbinding is pas mogelijk na ontwikkeling van de site van GO! – Kleuterschool – langs de Klaverstraat. Door de geplande verkoop op termijn van deze site biedt een koppeling van beide sites een opportuniteit ook op dit vlak (zie verder). Het voorliggend ontwerp onderzoek spreekt zich niet uit over een autonome ontwikkeling van deze site met uitzondering van de zachte verbinding.



STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING / PUBLIEKE ROUTE

DOORWAADBAAR BOUWBLOK



PARKJE VOOR DE BUURT

PUBLIEK TOEGANKELIJKE GROENRUIMTE

De westelijke binnentuin van HoWest krijgt betekenis als parkje voor de buurt (statuut: privaat, met publieke toegankelijkheid). We voorzien nieuwe bomen die zorgen voor schaduw en ruimte voor waterinfiltratie.

BETEKENISVOLLE INVULLING TURNZAAL

De turnzaal krijgt een prominente plek in het parkje als nieuwe publiekstrekker. Dit waardevolle erfgoedgebouw krijgt een publiek programma bv. een restaurant, een buurthuis, een sportschool,... Een terrasruimte voor de toegang laadt het parkje verder op.



A photograph of a historic brick building with a modern glass extension. The building features multiple stories of arched windows and a dark, gabled roof. The ground floor is replaced by a long, glass-enclosed structure. In the foreground, there is a paved courtyard with several wooden benches and a small wooden structure on the right. The sky is blue with some clouds.

5. UITBREIDBAARHEID PROJECT

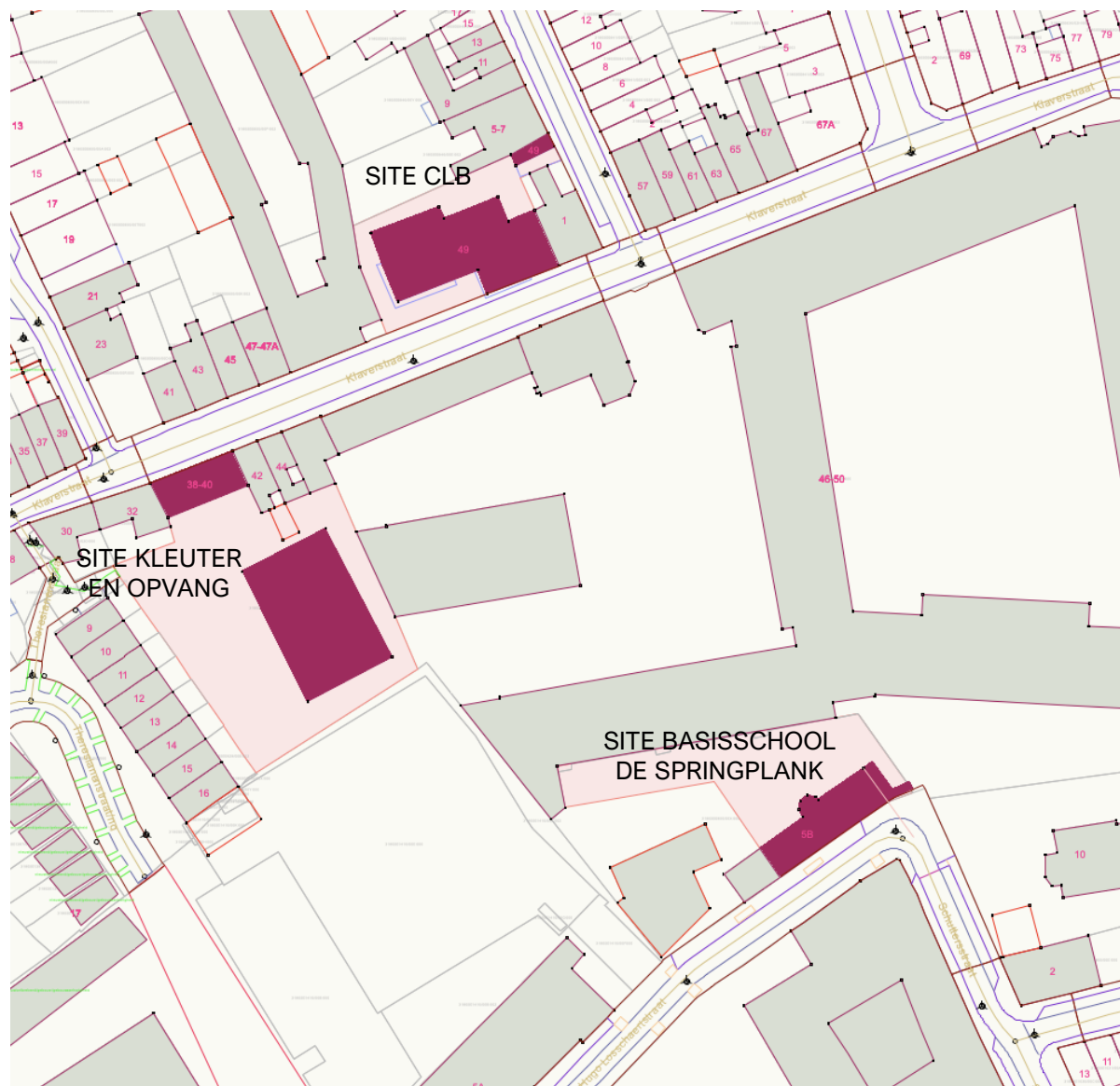
UITBREIDBAARHEID PROJECT

ONTWIKKELINGSMARGES IN DE OMGEVING

GO! Onderwijs heeft anno 2025 nog steeds de intentie om op termijn enkele sites te koop te zetten:

- Site Basisschool De Springplank: verkoop gepland 2026-2027 (beperkt tot het Portiersgebouw en een deel van de niet bebouwde ruimte).
- Site Kleuter en opvang (vandaag in gebruik door AtelierB): verkoop gepland 2023, met gebruiksrecht tot 2029

De ontwikkeling van de site van het CLB is o.i. niet meteen van belang voor het herbestemmingsproject van HoWest. De twee andere sites zijn echter potentieel betekenisvol.



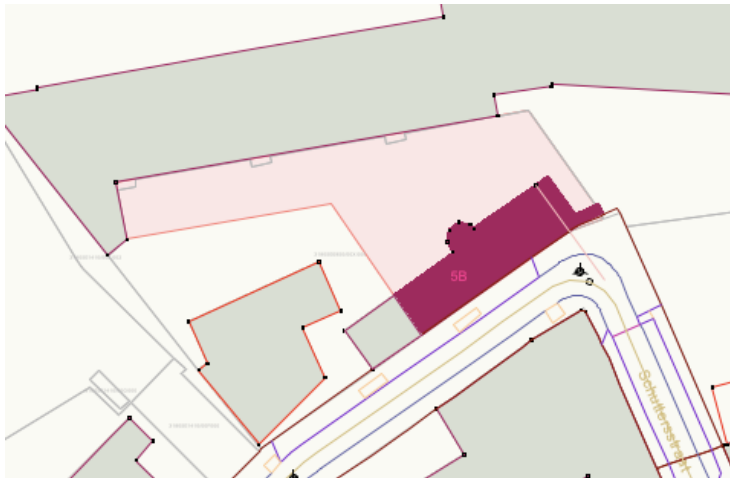
SITE BASISSCHOOL DE SPRINGPLANK

HISTORISCHE CONNECTIE

Historisch vormt dit gebouw (voormalige portierswoning – gebouw P) één geheel met de gebouwen van HoWest (als deel van de vroegere Rijksnormaalschool). De perceelsgrens ligt vandaag t.h.v. de (glazen) achtergevel van vleugel E. Om die reden lijkt het een grote meerwaarde om deze site te betrekken bij de ontwikkeling van de site HoWest. Potentieel ontstaat een gedeelde groene ruimte tussen bouwdeel E en de voormalige Portierswoning. In het andere geval kan onderhandeld worden over een aanpassing van de eigendomsgrens, iets verder van de gebouwgevel.

IN CIJFERS

- Terrein: 808 m²
- BVO (inschatting): **287 m²** (1,75BL)



SITE KLEUTER DE SPRINGPLANK

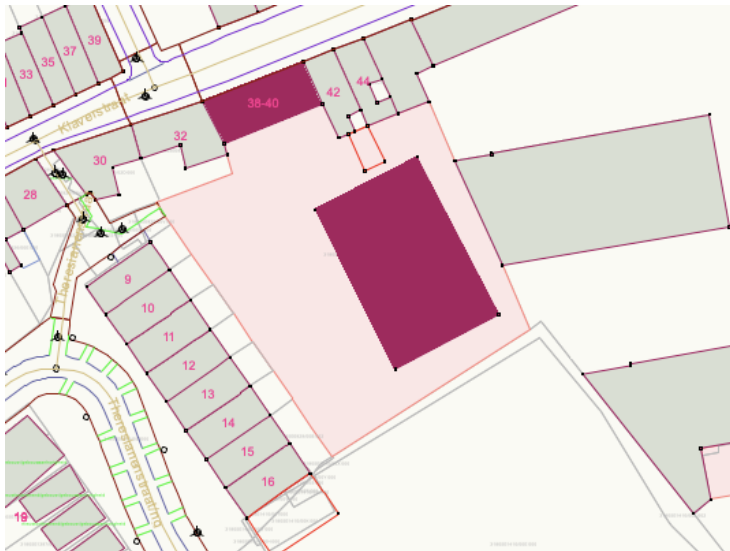
DOORSTEEK EN PARKEREN

Bij de herontwikkeling van het terrein van de Kleuterschool (anno 2025 in gebruik door AtelierB – secundair onderwijs GO!) wordt de beoogde voetgangerspassage gerealiseerd. De doorsteek gebeurt (minstens) via de bestaande poortjes achter de woningen. Een tweede doorsteek is mogelijk langs de zuidelijke perceelsgrens van de site van de Kleuterschool, langs het toegangsgebouwtje van de ondergrondse parking.

Ook voor het parkeren ontstaan extra mogelijkheden (zie verder).

IN CIJFERS

- Terrein: 1680 m²
- BVO (inschatting): 428 m² (school) + 156 (opvang) = 1,5BL = **584 m²**



A large, multi-story brick building with many windows, likely a university or government building, with cars parked in front. The building has a classic European architectural style with gabled roofs and numerous windows. In the foreground, several cars are parked on a cobblestone street. A large tree with green leaves is visible on the right side of the image.

6. PARKEEROPTIES

BESTAANDE PARKING

BOVENGRONDS

De capaciteit van de huidige parking in de westelijke binnentuin bedraagt een 60-tal parkeerplaatsen. Hiermee is het binnengebied nagenoeg volledig verhard. Enkel tussen de turnzaal en vleugel F is nog ruimte voor groen.

Gelet op de randvoorwaarden over de inpassing in de omgeving en de voorgestelde aanleg van een groene ruimte is het behoud van deze bovengrondse parkeerplaatsen geen optie.

PARKEERVRAAG

In de stad Brugge geldt een parkeerverordening, met standaard de volgende normering:

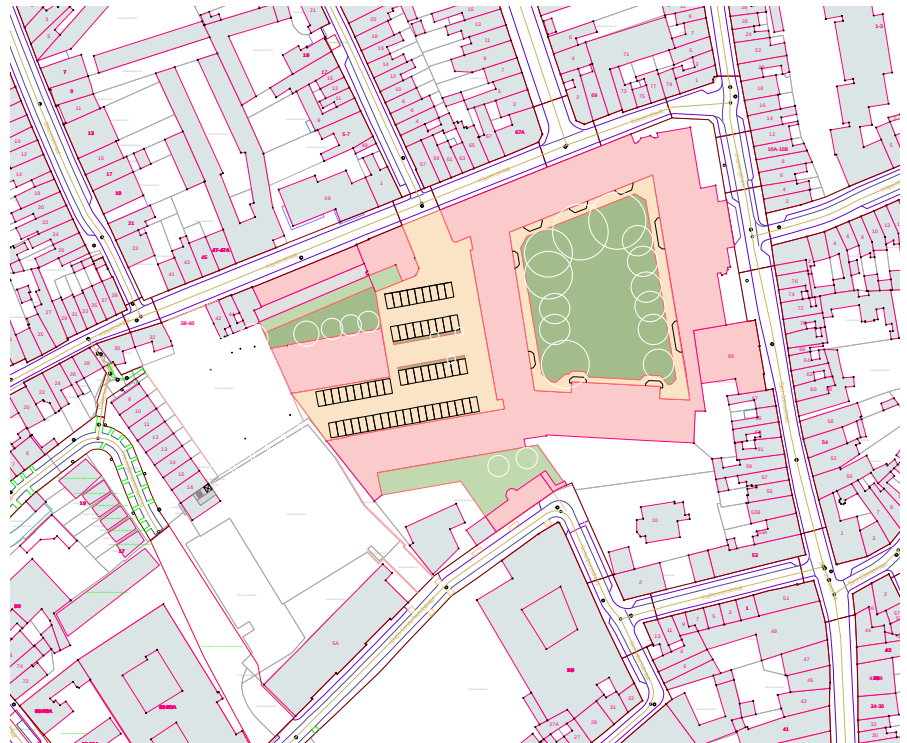
- 1,33 PP / woonunit
- 1 PP / 50 m2 kantoren of handel

Afhankelijk van de concrete invulling van het herbestemmingsproject nemen we aan dat een parkeervolume van 100 à 125 PP vereist is op basis van de bovenstaande normering.

De stedenbouwkundige verordening laat toe af te wijken van deze norm om ruimtelijke of om kunsthistorische redenen. De gangbare toepassing van deze afwijking is dat voor een binnenstedelijke site de parkeernorm teruggebracht wordt tot 1 PP/ woonunit en dat er naar oplossingen wordt gezocht om de parkeerdruk op het openbaar domein te beperken. Dat kan onder andere ook door die parkeerplaatsen te voorzien binnen de 500 meter wandelafstand.

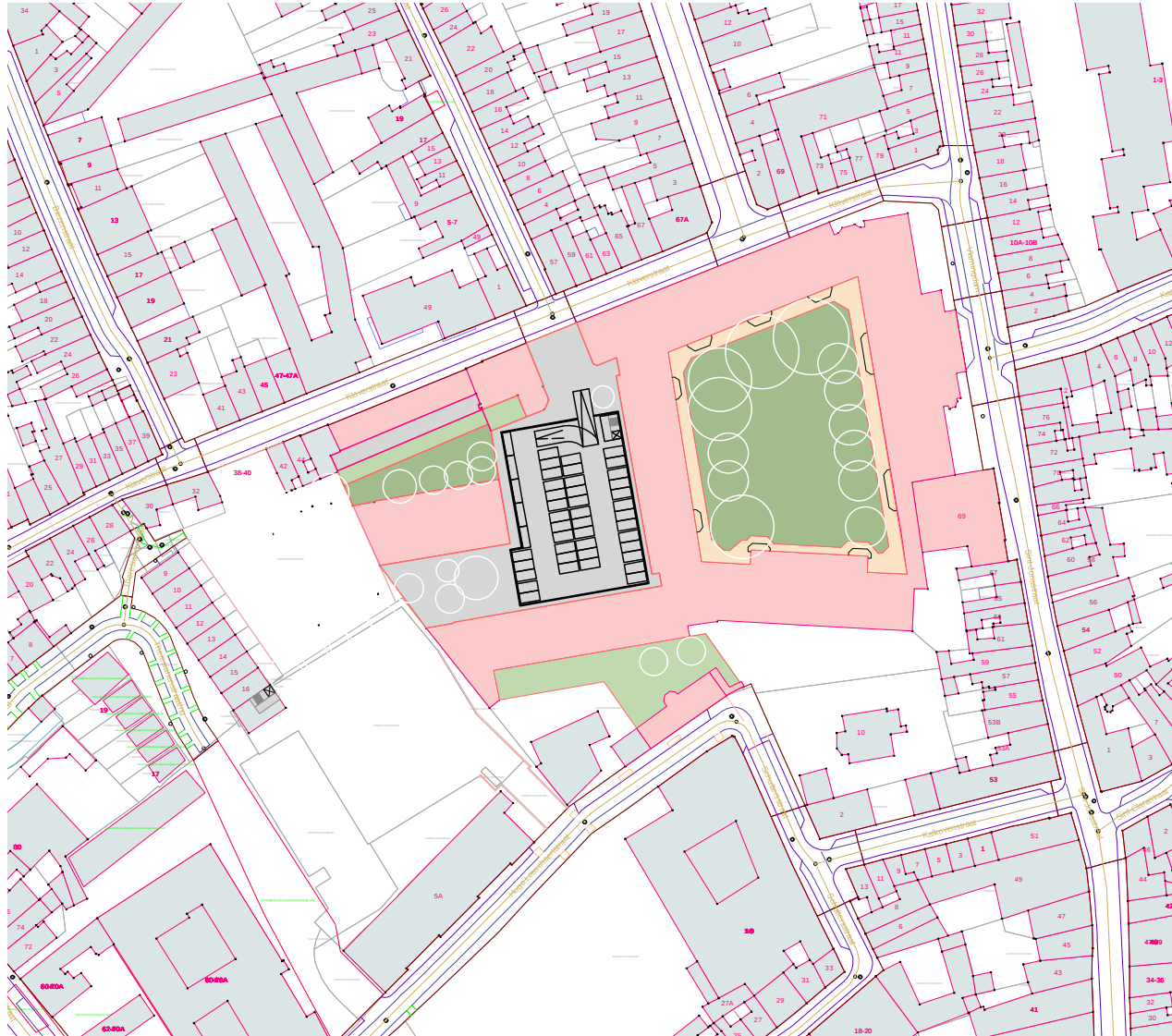
3 OPTIES

We werken drie opties uit. Waarvan optie 1 integraal op "eigen terrein" gebeurt. Voor de overige 2 is samenwerking nodig of een uitbreiding van de site met de site van het GO! –Kleuterschool in de Klaverstraat. Deze opties zijn louter richtinggevend en niet de enige mogelijke opties om parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden.



OPTIE 1: ZELFSTANDIGE ONDERGRONDSE PARKING

PARKING OP EIGEN TERREIN



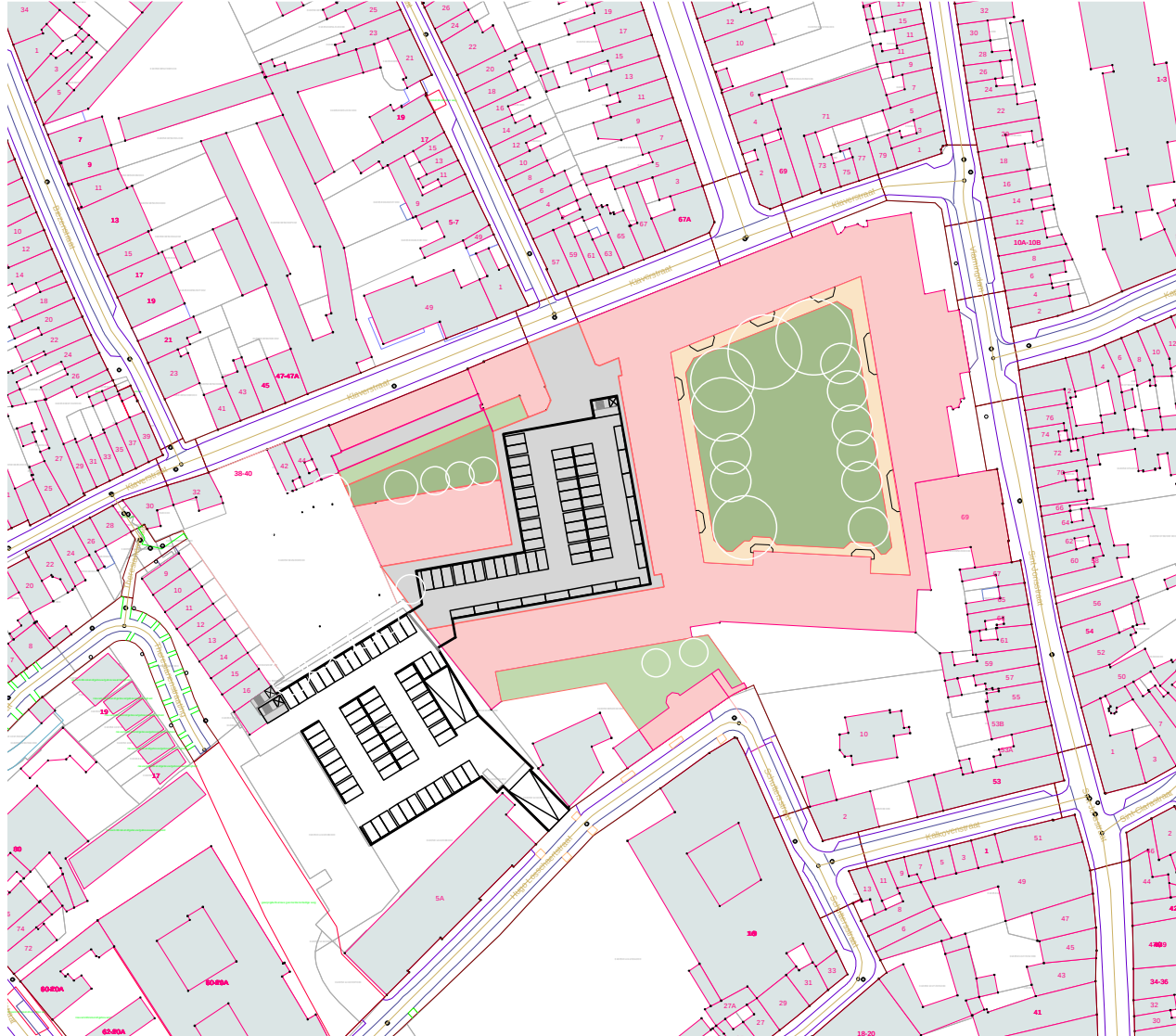
In een eerste scenario wordt het parkeren ondergronds georganiseerd, met toegang via de Klaverstraat. Met 2 parkeer-verdiepingen wordt een capaciteit van 92 parkeerplaatsen gegenereerd.

De ruimtelijke inpassing van een ondergrondse parking is in de context van de erfgoedgebouwen niet eenvoudig en dient met de nodige zorg te gebeuren.

De afstand tussen de gebouwen lijkt net niet groot genoeg voor een economische inrichting van de parking. Daarnaast dient de inplanting van de toegangshelling en de verticale structuren omzichtig te gebeuren. Tenslotte is een dekking van 1 meter volle grond vereist i.f.v. een volwaardige groeninrichting van de publiek toegankelijke parkruimte.

OPTIE 2: GEKOPPELDE ONDERGRONDSE PARKING

AANSLUITEN OP INTERPARKING

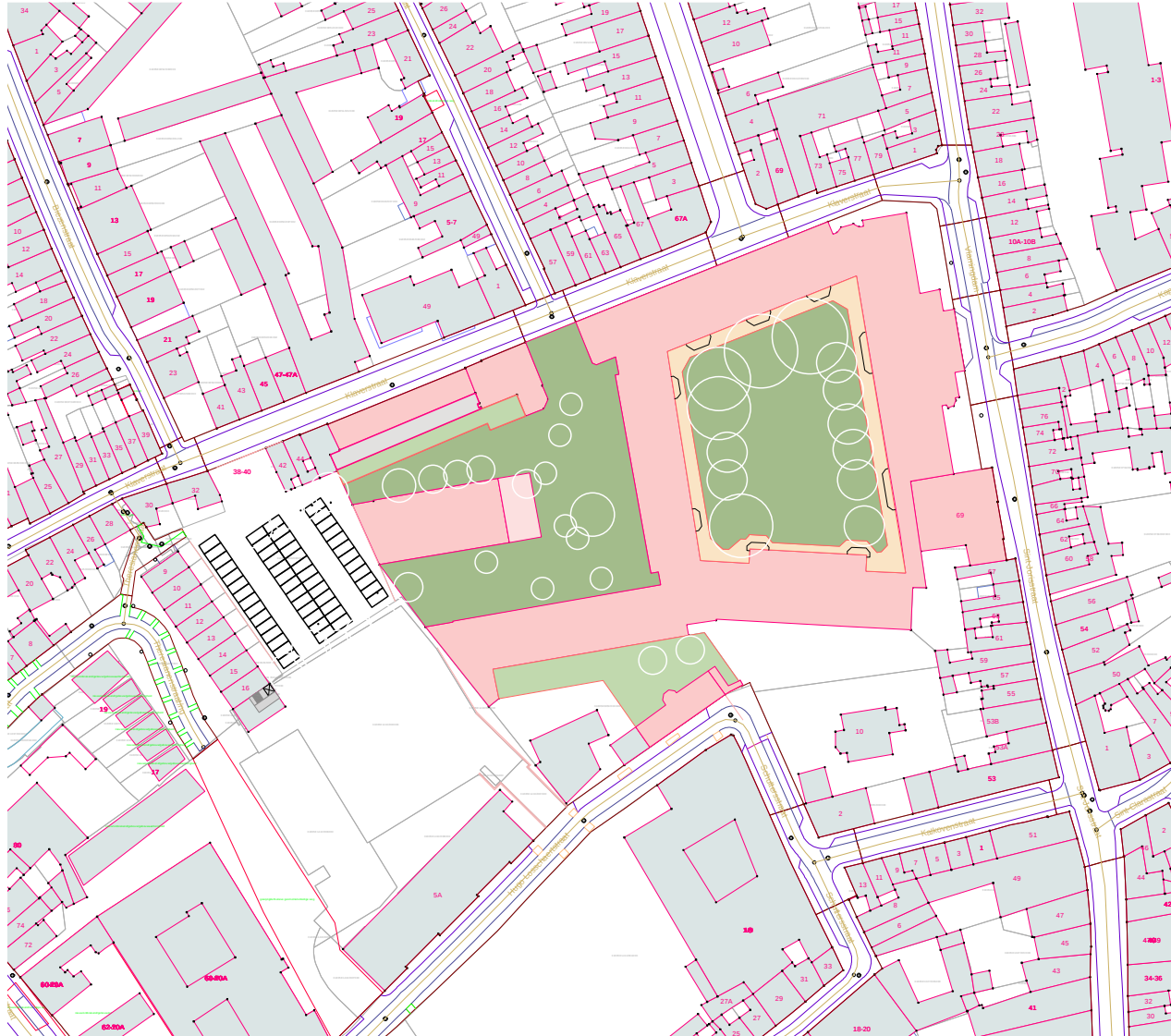


In een alternatief scenario wordt de ondergrondse parking gekoppeld aan de bestaande rotatieparking uitgebaat door Interparking. Hierbij wordt een capaciteit van 118 PP gerealiseerd. De koppeling met de bestaande parking heeft het voordeel dat geen hellingen zijn vereist. De koppeling van de parkings vereist echter verder onderzoek (haalbaarheid overeenkomst partijen, doorbraak muren, brandweereisen,...).

De opmerkingen over de moeilijkheidsgraad (en bijhorende kost) van een ondergrondse parking in de context van het erfgoed is ook hier geldig, alsook de voorwaarde van een dekking van 1 meter grond.

OPTIE 3: PARKING BOVENGRONDS

SITE GO! KLEUTER



In een derde scenario wordt geen ondergrondse parking voorzien. Op de site GO! Kleuter kunnen een 52-tal parkeerplaatsen gestald worden. In dit geval is de meest kwalitatieve en duurzame groeninrichting mogelijk voor de publiek toegankelijke parkruimte, inclusief ruimte voor waterinfiltratie.

Hierbij gaan we uit van een lagere parkeernorm. Het beperktere parkeer-aanbod wordt aangevuld met een ruim aantal deelauto's. Deze kunnen gestald worden in de publieke parkruimte, waar ze dus vlot worden ontsloten. Ook deelfietsen (incl. elektrische fietsen en bakfietsen) kunnen compenseren voor de lagere parkeernorm.



7. BRANDWEERTOEGANKELIJKHEID

PRINCIPES

MIDDELHOOGBOUW

Vleugel F en de turnzaal zijn laagbouwvolumes. Bij gebruik van de zolderverdiepingen worden de andere gebouwen aanzien als middelhoogbouw. Bij een invulling met meergezinswoningen en kantoor-gebouwen vereist elk compartiment daardoor minimaal 2 uitgangen:

- Er zijn voldoende trappenhuizen tot het maaiveld mogelijk.
- In geval van woningen volstaat 1 trappenhuis en 1 gevelopening als vluchtwegen.
- In geval van kantoren zijn 2 trappenhuizen vereist.

BEREIKBAARHEID EN OPSTELMOGELIJKHEDEN

Bij de gebouwen met meer dan 1 verdiep moet steeds 1 gevel bereikbaar zijn.

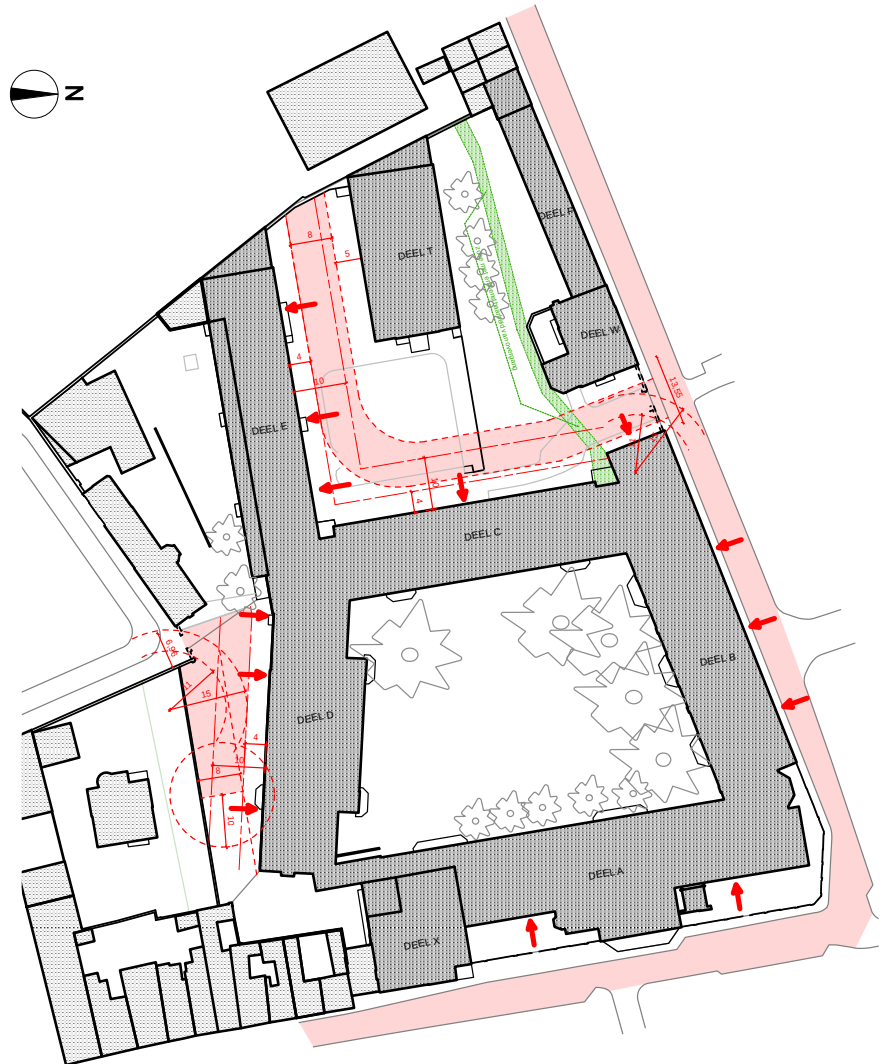
TOEGANKELIJKHEID GEVELS

Ten minste 1 lange gevel wordt toegankelijk:

- Dit vereist een brandweerroute voor bouwdelen C, D en E.
- Bouwdelen A, X, B, W en F grenzen aan openbaar domein.

OPTIE ONDERGRONDS PARKEREN

- Bij de bouw van de ondergrondse parking moet rekening gehouden worden met het vereiste draagvermogen t.h.v. de toegangsweg voor de brandweer.
- Een koppeling aan de bestaande parking (Interparking) is verder te onderzoeken. De bestaande parking is groter dan 2500 m² en heeft een RWA-installatie. Een opschaling is wellicht vereist.



-  toegang tot gebouw niveau kelder (= maaiveld)
-  openbare weg / toegangsweg voor brandweer

IMPACT OP ERFGOED

AFBRAAK POORTEN

Om alle gebouwen toegankelijk te maken voor de brandweer wordt een afbraak van de poorten onvermijdelijk, ondanks de beschermde status. Het is belangrijk te weten dat deze ingreep sowieso is vereist om de site brandveilig te maken, ook met behoud van de huidige functie.

Het verdient aanbeveling om in het kader van circulariteit na te denken over een mogelijk hergebruik van de poorten en bakstenen.



Poort Klaverstraat



Poort Hugo
Losschaertstraat

An aerial photograph of a historic city center, likely in the Netherlands. The image shows a dense cluster of traditional European buildings with red-tiled roofs. In the center, a large, dark-roofed industrial building complex, possibly a former textile mill, stands out. The complex has multiple wings and a prominent central tower. The surrounding area is filled with smaller residential or commercial buildings. The text "EEN NIEUWE TOEKOMST VOOR DIT ERFGOED? HET POTENTIEEL IS DUIDELIJK..." is overlaid in white, bold, sans-serif font across the middle of the image.

**EEN NIEUWE TOEKOMST VOOR DIT ERFGOED?
HET POTENTIEEL IS DUIDELIJK...**



Opgemaakt in 2023 door het studieteam en geactualiseerd door de Cluster Omgeving van de Stad Brugge in 2025. Deze actualisatie heeft geen inhoudelijke wijzigingen met zich meegebracht. Het gaat louter om het actualiseren van enkele data en feitelijke gegevens.