

BEROEPSCHRIFT

aan: Aan de bestendige Deputatie van de
Provincie West-Vlaanderen
Provinciehuis
Boeverbos
Leopold 3 - laan
8200 Brugge (Sint- Andries)

Brugge, 4 februari 2014

Geachte Deputatie,

Ondergetekenden tekenen conform art. 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beroep aan tegen de stedenbouwkundige vergunning die het Schepencollege van Brugge afleverde voor de sloop van een hotel aan de Joseph Wautersstraat 61 te Brugge (St. Michiels), en de bouw van een studentenhuysvesting met 125 kamers op dezelfde locatie. Het hotel heeft 48 kamers.

Ondergetekenden, mevrouw Henny Woering, de heer ir. Jan Bovenlander, en mevrouw Anne Dermauw zijn eigenaar van woningen aan respectievelijk 't Speelhof 108, 't Speelhof 106 en 't Speelhof 104 te 8200 Brugge (St.Michiels). Deze woningen zijn tot op 9 meter gelegen van de perceelgrens van het complex.

Ondergetekenden tekenen beroep aan in hun hoedanigheid van buur van dit complex, die zich gelet op de door het College van Burgemeester en Schepenen afgeleverde vergunning, als rechtstreeks bedreigde en daarom als rechtstreeks en benadeelde buur moeten beschouwen, wat hun eigendom en hun leefmilieu betreft, omdat de afgeleverde vergunning met zekerheid schade zal toebrengen onder meer aan de waarde van hun woning, en aan hun woonkwaliteit en leefmilieu.

Eerder hebben 138 buurtgenoten middels het indienen van 26 bezwaarschriften en/of het ondertekenen van een petitie blijk gegeven van hun onvrede met de plannen.

Beroep wordt ingediend tegen de beslissing van het Schepencollege van de stad Brugge betreffende het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning aan 2D BVBA, Albert I-laan te Nieuwpoort, voor "Het slopen van een hotel, bouwen van een studentenhuys met 125 kamers, een conciërgewoning en ondergrondse fietsenberging", (dossiënummer 20133022), gelegen Joseph Wautersstraat 61 te 8200 Brugge (St.Michiels), kadastraal gekend: 24^e afdeling, sectie A, perceelnummer 193C.

Ondergetekenden zullen aantonen dat deze beslissing op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen en onvoldoende rekening houdt met het handhaven van enig stedenbouwkundig evenwicht. De bouw van een dergelijk volumineus studentencomplex zal een onaanvaardbare overlast voor de buurt betekenen.

Deze overlast, cq. verstoring van het stedenbouwkundig evenwicht wordt in de bouwaanvraag volledig erkend. In de verklarende nota staat immers: "In vakantieperiodes en weekends zal de druk op de omgeving sterk afzakken door de afwezigheid van de meeste studenten". Impliciet erkent de promotor dat er normaal gesproken aanzienlijke overlast zal zijn, die in de genoemde periodes zal "afzakken".

Dit klemte eens te meer, daar het verslag van de Gemeentelijk Stedenbouwkundig Adviseur (dossiernummer 109892) een negatief advies uitbrengt met betrekking tot een soortgelijk project, gezien de massaliteit. Wij citeren uit het verslag:

“Het voorliggende ontwerp springt echter weinig begripvol om met de bestaande woonomgeving. De draagkracht van het perceel wordt overschreden. Bovendien is er geen enkele relatie tussen het huidige ontwerp, noch naar schaal, noch naar gebruik of functie.”

Het ontwerp waar de GSA destijds over oordeelde ging uit van 121 “entiteiten”. De GSA drong aan op schaalverkleining, de voorliggende vergunning doet er echter nog een schepje bovenop.

Opmerkelijk is dat er op geen enkele wijze getracht is om met eenvoudige maatregelen de overlast te beperken. Onze voorstellen in onze bezwaarschriften tegen de aanvraag de overlast te beperken zijn alle afgewezen simpelweg door onze bezwaren ongegrond te verklaren.

Het getuigt van verregaande onzorgvuldigheid, zelfs onbehoorlijk bestuur, dat het college op geen enkele wijze rekening wenst te houden met de leefbaarheid van onze buurt, dit in weerwil van bovengenoemd advies van de Gemeentelijk Stedenbouwkundig Adviseur. Opmerkelijk is dat de Stad Brugge naliet om voor dit ingrijpende project een voorlichtingsbijeenkomst voor de buurt te organiseren. Ook werden procedures niet correct gevolgd. Wij hebben aanwijzingen dat het college zich daarvan bewust is.

Daarnaast merken wij op dat in het onderhavige geval het democratisch machtsevenwicht tussen de promotor en de belanghebbenden volledig zoek is. Zo beschikt de promotor over alle informatie, zelfs over onze bezwaarschriften, en ontbeert ons iedere informatie.

Belanghebbenden moeten het doen met het vluchtig inkijken van het dossier bij de dienst

Ruimtelijke Ordening, en beschikken niet over kopieën van welke documentatie dan ook.

Slechts na aandringen bij de ombudsman werd, nadat de termijn voor een bezwaarschrift allang was verstreken, via de dienst communicatie enige documentatie verstrekt.

Toen wij over deze documentatie beschikten, bleek hoe slordig de vergunning was opgesteld: er was beurtelings sprake van 132 kamers en van 125 kamers!

Van een dergelijk gebrek aan evenwicht is ons inziens ook sprake bij de belangenafweging door het College van Burgemeester en Schepenen van de economische belangen van de promotor, en het belang van de buurt bij het handhaven van een aanvaardbare leefomgeving.

Er zijn op de aanvraag 26 bezwaarschriften ingediend. In de vergunning kunnen wij lezen dat een zevental bezwaren veelvuldig voorkwamen. Deze bezwaren werden nader toegelicht in bezwaarschriften van de ondergetekenden. De bezwaren werden alle ongegrond verklaard. Ten onrechte, zoals nu zal blijken:

De behandeling van onze bezwaren:

1 - Bezwaar in verband met het openbaar onderzoek:

De aankondiging voor het openbaar onderzoek werd pas op 28 juli jongstleden geafficheerd, terwijl het onderzoek liep sedert 21 juli jongstleden. Dat is een procedurefout, die getuigt van de eerder genoemde onzorgvuldigheid. Het College van Burgemeester en Schepenen verwerpt dit bezwaar als ongegrond, omdat er geen proces-verbaal bestaat met betrekking tot het tijdstip van afficheren. Ondergetekenden zijn echter bereid om onder ede te verklaren dat bovengenoemd tijdstip (28 juli rond 10:00 uur) correct is, sterker nog: gedocumenteerd is.

Het College van Burgemeester en Schepenen stelt dat: *“(rekening houdend met het aantal ontvangen bezwaarschriften) de omliggende buurt op de hoogte is van de huidige gevraagde ontwikkeling op betreffende bouwplaats. Hierbij kunnen we stellen dat de omliggende buurt voldoende in staat werd gesteld om hun bezwaren kenbaar te maken. Bovendien bevat huidige bezwaar tegen het eventueel laattijdig afficheren geen stedenbouwkundige noch ruimtelijke bezwaren.”*

Dat de buurt in staat bleek om tijdig bezwaarschriften in te dienen is geen verdienste van het College van Burgemeester en Schepenen, maar volledig te danken aan onze oplettendheid.

Hoe dan ook is de laattijdige affichering onwettig, en lijkt een poging te zijn om de belanghebbenden (langer) in het ongewisse te laten. Inderdaad bevat huidig bezwaar tegen het eventueel laattijdig afficheren geen stedenbouwkundige noch ruimtelijke bezwaren, maar daar gaat het niet om: het is een onregelmatigheid die het College van Burgemeester en Schepenen aan te rekenen valt. Een procedurefout dus.

Het bezwaar werd dus ten onrechte ongegrond verklaard.

2 - Bezwaar in verband met het vooropgesteld bouwvolume en het aantal studenten:
Bezwaarschrijvers zijn van mening dat vooropgesteld programma te zwaar is zowel in gewenst bouwvolume en vooropgestelde bezetting. Een dergelijk project heeft niets meer te maken met een natuurlijke aangroei van de buurt.

Wij verwezen naar de door deze dienst gemaakte ongunstige beoordeling van de eerder behandelde informatievraag (dossier 20116194). Betreffende informatievraag omvatte een ontwerp dat voorzag in 121 studentenkamers. Huidige aanvraag voorziet in een capaciteit van 125 studentenkamers. Het oordeel luidde volgens het College van Burgemeester en Schepenen:

“Geen principieel bezwaar tegen voorgestelde bestemming, mits een beperkt programma om potentiële burenhinder te vermijden, een correcte inplanting waarbij het vrijwaren van de privacy van de buurpercelen, het beperken van de inijk en verenigbaarheid met het omliggend woongebied vooropgesteld wordt.” Maar we lezen ook:

“Het voorliggend ontwerp springt echter weinig begripvol om met de bestaande woonomgeving. De draagkracht van het perceel wordt overschreden. Bovendien is er geen enkele relatie tussen het huidig ontwerp en de woonbuurt, noch naar schaal, noch naar gebruik of functie.”

En de hoofdconclusie van de GSA is, naast een gunstig advies voor een studentenhuisvesting dan ook:

“Ongunstig adviseren voor wat betreft de schaal, het te grote programma en de geringe verweving met de omgeving van het project.

Een verdere uitwerking en schaalverkleining dringt zich op rekening houdend met gestelde randvoorwaarden:

- Max. bouwhoogte hoofdvolume 3 bouwlagen met beperkte accenten tot 4 bouwlagen. Deze accenten dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en zo geplaatst dat er geen extra inijk wordt veroorzaakt naar omliggend woonweefsel.

- Tweede en derde bouwlaag slechts aanvaardbaar ter hoogte van het bestaande tweelaags hoofdvolume van Brugotel, met uitbreiding in het verlengde van dit tweelaags volume richting Joseph Wautersstraat.

Beperking bouwhoogte tot 1 bouwlaag ter hoogte van aansluiting op aanpalend woonweefsel Joseph Wautersstraat en 't Speelhof.

- Minimum bouwvrije zone t.o.v. oostelijke perceelsgrens met aanleg groenbuffer (5,00m) al dan niet te vermeerderen i.f.v. van noodzakelijke toegangswegen.

- Bij uitwerking van het architecturaal ontwerp dient het vrijwaren van de privacy van omliggende woonweefsel vooropgesteld waarbij inijk in aanpalende tuinen zoveel mogelijk wordt vermeden.”

In tegenstelling tot wat het College van Burgemeester en Schepenen stelt, vinden we weinig of niets terug van de aanbevelingen van de GSA in het vergunde ontwerp. Het gehele gebouw is drie of vier bouwlagen hoog, en geen 1 of 2 bouwlagen buiten het bestaande bouw volume van het Brugotel, zoals de GSA aanbeveelt.

Aan hinder voor de buurt is weinig of niets gedaan, we komen daar later op terug.

Hoe dan het voorliggende ontwerp, *“waarbij men door de gehanteerde inplanting, het gewenst bouwvolume met bijhorende ontworpen insprongen, aankleding buitengevels en inrichting van het terrein tot een aanvaardbaar bouwvolume komt waarbij de privacy van de omwonenden gevrijwaard kan blijven”*, is een raadsel. Wij zien juist weinig tot geen maatregelen die onze privacy waarborgen.

Wanneer het complex bewoond wordt door 125 studenten, dan is dat slechts marginaal meer dan de 100 gasten die in het Brugotel kunnen verblijven, zo suggereert het College

van Burgemeester en Schepenen. Het College maakt hier een denkfout, afgezien van dat er 48 kamers zijn, en geen 50.

Juist omdat het hotel niet rendeerde, en er een voortdurende onderbezetting was, heeft de eigenaar besloten het aan de promotor te verkopen. Bovendien houden hotelgasten er een wat andere levenshouding op na dan een groep adolescenten, met alle gevolgen inzake overlast van dien. De druk van het hotel op de buurt was dus aanzienlijk minder dan van 125 studenten. Dat er in de ruime omgeving meerdere grote gebouwen zijn doet niet ter zake, en als het ter zake zou doen, dan is het juist een argument dat pleit tegen nóg zo'n groot gebouw.

Onze bezwaren ten aanzien van de omvang van het project werden dus ten onrechte ongegrond verklaard. Het coûte-que-coûte tegen het advies van de GSA verlenen van een vergunning getuigt van een tunnelvisie, die zich moeilijk laat rijmen met zorgvuldig bestuur.

Ook constateerden wij dat de mogelijkheid aanwezig is om in bepaalde kamers van voorliggend ontwerp met meerdere studenten te kunnen verblijven in 1 studentenkamer. Hierbij stellen wij dat volgens eigen berekening (rekening houdend met de grootte van de kamers) een maximale bezetting van 146 studenten mogelijk zou zijn.

Sterker nog: bij informatie bij het KHBO werd medegedeeld dat het bezetten van kamers door meerdere bewoners juist hun bedoeling was.

Dit bezwaar werd gehonoreerd. *“Wel verdient het een aanbeveling om de betreffende studentenkamers expliciet te vergunnen als zijnde éénpersoonskamers”*, zo stelt het College van Burgemeester en Schepenen.

Tenslotte merken we op dat uit het antwoord van het College van Burgemeester en Schepenen aan het gemeenteraadslid Pablo Annys blijkt dat er op dit moment al ruim voldoende studentenkamers gerealiseerd of vergund zijn, namelijk 2350 kamers.

In dit aantal zijn nog niet eens de particuliere studentenkamers inbegrepen, die niet vergunningsplichtig zijn.

3 - Bezwaar Inzake toenemende verkeersdruk: Wij zijn van mening dat de bijkomende verkeersdruk en -lawaai die dit project met zich zal meebrengen een onaanvaardbare overlast zal leggen op de omliggende buurt.

De evaluatie door het College van Burgemeester en Schepenen slaat de plank volkomen mis. Zij legt een verband tussen de grote infrastructuurwerken die momenteel gaande zijn op het grondgebied Sint-Michiels.

Ons bezwaar houdt daar echter geen enkel verband mee. Inzake de te verwachten verkeersdruk van de toekomstige studentenresidentie stelt het college dat de meeste studenten gebruik zullen maken van de fiets of het openbaar vervoer voor de nodige verplaatsingen.

Wij merken op dat het meerderdeel van de kamers in het duurdere segment valt. De bewoners daarvan zijn in het algemeen voldoende welgesteld om zich een auto te veroorloven. Het argument van het College van Burgemeester en Schepenen faalt. Bovendien houdt het College geen rekening met toeleveranciers of personeel, ouders, familie, en bezoekers die in het algemeen wél met de wagen komen.

Een geliefd vervoermiddel van studenten die niet over een auto beschikken, is de bromfiets of scooter. Wij vrezen daarvan aanzienlijke (lawaai)overlast zowel overdag als 's nachts.

Aangezien het College van Burgemeester en Schepenen kennelijk ons bezwaar niet begrepen heeft, en een onjuiste evaluatie heeft toegepast, is het ten onrechte ongegrond verklaard. Wij merken op dat het advies van de Politie in verband met mobiliteit door het College van Burgemeester en Schepenen wordt genegeerd.

Want, onafhankelijk van de genoemde infrastructuurwerken die aan het station begonnen waren, was de Politie van oordeel dat dit project een zware belasting zal betekenen.

Wij citeren uit hun advies:

*“Wij blijven bij ons eerder gegeven advies dd 10/02/2012 kenmerk BU 000369/2012 op een eerder gevraagd advies op 07/02/2012 kenmerk 20116194
We willen er wel op wijzen dat de aanwezigheid van nu 125 i.p.v. oorspronkelijk 121 wel een extra belasting van de buurt op verkeerstechnisch vlak zal teweegbrengen vooral bij het afzetten en terug ophalen van de student in het begin en op het einde van de week.
Tenslotte willen wij er op wijzen dat er moet rekening gehouden worden met de bestaande toegangen en verkeersregeling in deze omgeving en dat het niet de bedoeling mag zijn dat aan de verkeersregeling gewijzigd wordt in functie van de bereikbaarheid. “*

4 - Bezwaar inzake parkeeroverlast: Wij zijn van mening dat het voorziene aantal parkeerplaatsen op de plannen ruim onvoldoende is.

Zoals u hierboven kunt lezen zal een groot aantal van de studenten over een eigen wagen beschikken. Daarnaast is het de bedoeling dat ook afgestudeerden, stagiaires en dergelijke hier hun huisvesting vinden. En we houden er ook rekening mee dat toeleveranciers of personeel, ouders, familie, en bezoekers moeten parkeren. Studenten verpleegkunde moeten in het kader van hun studies zeer regelmatig stages doen op onregelmatige uren en kunnen derhalve geen beroep doen op openbaar vervoer. De regel van 1 parkeerplaats per 5 kamers, die het College van Burgemeester en Schepenen als argumentatie opvoert, gaat dus niet op. Reeds nu is er een gebrek aan parkeergelegenheid in de buurt. Er ontstaat dus een constant parkeerprobleem voor de huidige bewoners van de omliggende straten.

Wij citeren uit de evaluatie van het College: *“Met overlast wordt volgens de Politie Verkeersdienst begrepen: voertuigen die foutief geparkeerd staan of situaties waarbij bewoners niet meer in hun eigen straat kunnen staan.”* Dat is nu juist wat te verwachten valt, en dus faalt het argument van het College. Dat het College dat wenst op te lossen met een “overcapaciteit” (dus bovenop de 1 parkeerplaats per 5 kamers) van slechts 6 parkeerplaatsen, waarvan 3 voor minder-validen, is lachwekkend. Wij wensen dat het eigen terrein maximaal benut wordt voor parkeergelegenheid.

Ons bezwaar werd ten onrechte ongegrond verklaard.

5 - Bezwaar inzake geluidsoverlast. Wij gaan al gebukt onder de geluidsoverlast van de N31. Wij vrezen dat de diverse ontspanningsruimtes (binnen en buiten) van het complex ontmoetingsplekken zullen worden voor studenten die er feestjes zullen bouwen. Ook vrezen wij dat er geluidsoverlast gaat ontstaan door luide muziek die de studenten met geopend raam spelen.

Het College van Burgemeester en Schepenen beweert dat vormgeving en inplanting een aanzienlijke geluidsbarrière vormen tegen de geluidsoverlast komende van de N31. Dat standpunt getuigt niet van enige kennis van zaken. Het gebouw staat aan de zuidzijde nagenoeg gelijk met de gevels van de woningen aan 't Speelhof, en vormt dus door het zeer grote akoestische lek geen enkele afscherming. Bovendien staat het gebouw te ver weg van de bron om als geluidsscherm effectief te zijn. Wij menen dat het College dit kritiekloos en klakkeloos heeft overgeschreven uit de bouw aanvraag. Dit getuigt wederom van verregaande onzorgvuldigheid, en vooringenomenheid ten voordele van de aanvragers.

Ten aanzien van de geluidsoverlast die veroorzaakt wordt door luidruchtig gedrag binnen het gebouw volgt het college een cryptische redering, waarvan het kernpunt lijkt te zijn dat gezien de bouwkwaliteit van de gemeenschappelijke ruimtes (waarvan er zeven uitzien op onze tuinen) de herrie zich daar zal concentreren.

Wij volgen deze redering niet, en zelfs als dat waar is, zitten we nog steeds met overlast. Wij dringen aan op geluidswerende maatregelen.

De lawaaioverlast zal aanzienlijk verminderen wanneer deze niet door open ramen kan uitstralen. Wij vragen daarom ook om vaste ramen, tenminste aan de Oost- en Noordzijde, waar het gebouw uitzielt op de burens.

Daar is geen enkel argument tegen te verzinnen. Het gebouw beschikt immers over een ventilatiesysteem met warmteterugwinning waarbij het openen van ramen een versturende factor zal vormen. Beweegbare vensters zijn ook al onbruikbaar als vluchtweg vanwege het zichtscherm, dat aangebracht wordt om het onmogelijk te maken om in de tuinen van de burens te kijken. Met het openen van ramen wordt sterk vervuilde lucht van de Expresweg binnengelaten, hetgeen ongewenst is. En vaste ramen zijn aanzienlijk goedkoper.

Wij hebben ons ervan vergewist dat vaste ramen niet strijdig zijn met de brandweervoorschriften, omdat de bewoners met twee binnentrappen al beschikken over twee vluchtwegen. Daarbij komt dat de brandweervoorschriften ten aanzien van vensters niet voorschrijven dat deze opendraaiend zouden moeten zijn. (zie artikel 41 van de gemeentelijke politieverordening betreffende de inrichtingen bestemd voor de verhuring van kamers).

“Het argument met betrekking tot de keuze van verwarming en ventilatie omvat geen stedenbouwkundig bezwaar”, zo laat het College weten. “Het staat de aanvrager vrij om zelf te kiezen welke verwarming en ventilatiesysteem gehanteerd wordt.”

Kennelijk realiseert het College zich niet dat het ons niet gaat om de keuze van de verwarming en ventilatie – daarin is de bouwer inderdaad vrij – maar om het bestrijden van geluidsoverlast. Deskundigen weten dat ons voorstel nu juist weer optimaal te combineren is met de door de promotor reeds gemaakte keuze voor het verwarming- en ventilatiesysteem.

Ons bezwaar werd ten onrechte ongegrond verklaard.

6 - Bezwaar inzake eventueel mogelijke toekomstige schade. Wij vrezen dat bij de uitvoeringswerken schade zal veroorzaakt worden aan de eigen woning. Hiertoe vragen wij om de promotor te verplichten tot het afsluiten van een Algemeen Bouwplaats Risicopolis.

Het College van Burgemeester en Schepenen meent dat het hier een privaatrechtelijke kwestie betreft, die niet in de bouwvergunning geregeld behoeft te worden.

Wij delen die mening niet.

De stellingname van het College van Burgemeester en Schepenen getuigt van minachting van het College voor de belangen van de burens. Wij zijn van mening dat het College de aansprakelijkheid voor schade aan onze eigendommen moet afdwingen, onafhankelijk van een eventuele procedure bij de rechtbank.

In het andere geval zou de schadelijgende buur moeten procederen zonder garantiepapieren – die het College van Burgemeester en Schepenen hem kan bezorgen – in handen te hebben. De houding van het College van Burgemeester en Schepenen getuigt van een gebrek aan verantwoordelijkheid ten aanzien van de zorgplicht voor hun burgers. Het is opmerkelijk dat het College van Burgemeester en Schepenen wél een zorgplicht aanvaardt voor het openbaar domein, maar de zorg voor hun burgers verwaarloost.

7 – Wij maken een aantal opmerkingen om de leefbaarheid in de buurt te behouden. Zoals:

- Vraag om buurt-inspraak bij de werking van het toekomstig studentencomplex.
- Eis omtrent de aanwezigheid van een complexverantwoordelijke die als aanspreekpunt dient bij alle mogelijke klachten omtrent overlast.
- Het uitsluiten van het gebruik van de studentenkamers in juli/augustus (uitzondering voor studenten met herexamen).
- Niet toelaten van toeristische functie bouwvolume tijdens de zomermaanden.

Het College van Burgemeester en Schepenen meent dat dergelijke voorstellen tot inspraak in de werking van het studentenhuis en tijdelijk uitsluiten van het gebruik van studentenkamers weliswaar een bepaalde meerwaarde aan voorliggend project kunnen geven maar niet van stedenbouwkundige aard zijn. Daarom wordt het bezwaar ongegrond verklaard terwijl, ironisch genoeg, het College ermee in lijkt te stemmen.

8 - Bewoners van de Joseph Wautersstraat hebben bezwaar tegen de vooropgestelde terrassen kant Joseph Wautersstraat. Er is bezwaar tegen de mogelijke inkijk, en geluidsoverlast.

De mogelijke inkijk kan ondervangen worden door een zichtschermbord, en hoge beplanting. Door voor vaste ramen te kiezen (zie bezwaar 5) kan geluidsoverlast voorkomen worden. De overlast kan verder teruggebracht worden door de terrassen niet toegankelijk te maken – wat met vaste ramen sowieso het geval is.

Het bezwaar werd ongegrond verklaard, echter na deze uitleg lijkt dat ons ten onrechte.

9 - Bewoners van 't Speelhof maken bezwaar tegen het in de zuidwest hoek van het complex gelegen speelveld. Wanneer adolescenten hun spel spelen gaat dat met speellawaai en luidruchtig geroep gepaard. Omdat dit veld niet of nauwelijks akoestisch in de richting van 't Speelhof wordt afgeschermd zal er sprake zijn van aanzienlijke overlast.

Op dat bezwaar werd door het College van Burgemeester en Schepenen niet ingegaan. Bezwaarmakers menen dat dit speelveld voor de parkeerruimte zal moeten wijken. Het lijkt de bewoners dat het belang van het voorkomen van *voortdurende* overlast van her en der in de buurt geparkeerde auto's prevaleert boven het *incidenteel* speelplezier van een handjevol studenten – die er trouwens ook zelf belang bij hebben hun wagen voor hun eigen deur kwijt te kunnen.

Er zijn nog meerdere andere bezwaren. Teneinde dit beroepschrift in omvang te beperken, zien wij er van af deze nog ter berde te brengen.

Constructief voorstel:

In onze bezwaarschriften doen wij een constructief voorstel. Wij doen een beroep op u om een beslissing te nemen die de promotor verplicht dit voorstel over te nemen:

Een zeker behoud van stedenbouwkundig evenwicht kan erin bestaan het aantal residenten-/studenten op hetzelfde niveau als van het bestaande hotel te houden. Dat zou betekenen dat er 48 studentenkamers mogen komen. Alle hotelkamers worden dan studentenkamers. Het bestaande gebouw wordt niet gesloopt, maar enkel gerenoveerd en aangepast. De gemeenschappelijke ruimten (restaurant, keuken, receptie) kunnen dan een andere, ook gemeenschappelijke functie krijgen (bijvoorbeeld conciërgewoning en/of ontmoetings/eetruimtes). Het gebouw moet gaan voldoen aan alle eisen om overlast te voorkomen, bijvoorbeeld de genoemde vaste ramen, die ook al passen bij de actuele vereisten ten aanzien van energiebesparende en gezondheidsbeschermende maatregelen, en voldoende parkeergelegenheid. Ook blijft de aanstelling van een conciërge/toezichthouder niet alleen noodzakelijk, maar ook wettelijk verplicht.

Het niet slopen en geen nieuwbouw bouwen kan als een bonus worden beschouwd, omdat deze investering voor de promotor sneller terugverdiend is, en zeker op lange termijn minder risicovol. Er is immers nu al een overschot aan studentenkamers. Het beleid van de Stad Brugge is er op gericht een substantieel overschot te handhaven. Dat zal zeker de verkoopbaarheid en/of verhuurbaarheid van een grootschalig complex negatief beïnvloeden.

Het antwoord van het College van Burgemeester en Schepenen op ons constructief voorstel houdt in dat het de eigenaars vrij staat om hun eigen programma met gewenst bouwvolume aan te vragen. "*Hiertoe dient het gevraagd ontwerp getoetst te worden aan de ruimtelijke omgeving*", meent het College. Deze toetsing heeft niet door het College plaats gevonden, maar wél door de Gemeentelijk Stedenbouwkundig Adviseur, met negatief resultaat.

Ons constructief voorstel werd in het geheel niet getoetst.

Mocht u niet met ons constructief voorstel instemmen dan doen wij een beroep op u om een beslissing te treffen die de promotor verplicht tot de volgende maatregelen om de te verwachten overlast enigszins aanvaardbaar te maken. Voor de argumentatie verwijzen we naar het gestelde bij de bovenstaande bezwaren.

Ons compromis:

Inplanting:

Om te waarborgen dat de studenten/bewoners geen overlast veroorzaken in het belendende 't Speelhof dient ontmoedigd te worden dat deze route door de studenten/bewoners gekozen wordt. Wij vragen een hoge, niet overklimbare omheining rond het gehele complex, uiteraard met uitzondering van de toegang.

Aan de oostzijde dient dit uitgevoerd te worden als een drie meter hoog kokowall scherm, dat ook nog eens dienst doet als geluidsscherm. Dit scherm kan begroeid zijn met bijvoorbeeld klimop, ten einde een fraai uiterlijk te waarborgen.

Aan de noordzijde, voor zover deze uitzielt op de woningen aan de overzijde aan de Joseph Wautersstraat, moet een groenscherm geplaatst worden, dat tenminste 3 meter hoog is.

Aan dezelfde noordzijde bevinden zich 60 cm brede terrassen. Deze mogen alleen dienen ter verfraaiing en niet toegankelijk zijn, wegens de te vrezen overlast.

Vaste ramen aan ten minste oostzijde en noordzijde teneinde geluidsoverlast te voorkomen (zie eerdere argumentatie bij bezwaar nummer 5 – inzake geluidsoverlast).

Het aanleggen van tenminste 49 parkeerplaatsen, ten einde de voorziene parkeeroverlast te minimaliseren. De schets in de bijlage behelst een voorstel daartoe. Zestien extra parkeerplaatsen zijn zonder meer mogelijk zonder belangrijke ingrepen op de plannen. Daarmee komt het aantal parkeerplaatsen op 46 plus 3 minder-validen plaatsen (conform het plan in de bijlage).

Ten einde geluidsoverlast te voorkomen, en het parkeerprobleem te helpen oplossen, zal het speelveldje moeten vervallen.

Bouwaansprakelijkheid

Bouwplaatsbeschrijving van alle omliggende woningen (Joseph Wautersstraat 96-98-100-102-104-106-108-59 en 't Speelhof 100-102-104-106-108-110) met een schriftelijke bereidverklaring van de projectontwikkelaars om de schade tijdens of als gevolg van de uitvoering van de werken ogenblikkelijk te laten herstellen of te vergoeden. Het vaststellen van eventuele schade geschiedt tijdens de werken en na volledige voltooiing van de werken. Deze schriftelijke bereidverklaring is onderdeel van een schriftelijke resultaatsverbintenis dat er geen schade wordt veroorzaakt, en dient begeleid te zijn door een Algemeen Bouwplaats Risicopolis met inbegrip van dekking art. 544 Burgerlijk Wetboek.

Uitbating:

Het huishoudelijk reglement moet volledige stilte voorschrijven na 22 uur.

Trimestriële evaluatie met de buurtbewoners, conciërge en syndicus.

Expliciete vermelding in huishoudelijk reglement dat elke kamer vergund is voor één bewoner. Ook in de verkoopakte, basisakte, verhuurcontract moet dit uitdrukkelijk vermeld zijn. De conciërge moet erop toezien dat dit nageleefd wordt.

Vermelding in het huishoudelijk reglement van een mobiliteitsplan zodat het uitgaand en inkomend verkeer richting N31 geleid wordt, en niet richting Joseph Wautersstraat

De conciërge heeft gezag over alle studenten/bewoners (dus niet alleen voor de 25 kamers die verhuurd worden aan de KHBO).

Ons verzoek:

Deze lijst is voorgelegd aan de promotor ten einde tot een minnelijke oplossing te komen. De lijst moet rechtsgeldig en afdwingbaar zijn. Er moet ook sprake zijn van een kettingbeding: latere eigenaren of rechtsopvolgers zijn ook gebonden aan de overeenkomst. Een beroep op regelgeving om de overeenkomst niet te na hoeven komen moet van tevoren worden uitgesloten.

De promotor heeft mondeling toegezegd aan onze eisen te willen voldoen. Echter, tot een rechtsgeldige, afdwingbare en handhaafbare afspraak is het niet gekomen. Wij doen een beroep op u de promotor te verplichten tot deze maatregelen - die immers reeds mondeling toegezegd zijn - en daartoe de nodige vergunningen te verstrekken of aan te passen.

Wij hebben geen enkele reden om te vertrouwen op mondelinge toezeggingen. Wij vertrouwen erop dat u, de Deputatie, onze wens om de buurt leefbaar te houden kunt billijken, en ons daarin in publiekrechtelijke zin tegemoet komt.

Ondergetekenden verzoeken de Deputatie tot het mogen ontvangen, voorafgaand aan de hoorzitting, van het voorbereidend rapport terzake vanwege de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar. Tevens wensen wij uitgenodigd te worden op de hoorzitting.

Met de meeste hoogachting,

Anne Dermauw

Ir. Jan Bovenlander

Henny Woering

Correspondentieadres:
't Speelhof 104
8200 Brugge (St. Michiels)
telefoon 050/349294
emailadres: an.dermauw@skynet.be

Inventaris/Bijlagen (4):

- Schets met ingetekende maatregelen
- Bewijs van beveiligde zending van een kopie dezes aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brugge
- Bewijs van beveiligde zending van een kopie dezes aan de aanvrager van de vergunning.
- Bewijs van betaling van € 62,50 op rekeningnummer 091-0131312-03

