

BEZWAARSCHIFT

TEGEN ONTVANGSTBEWIJS INGELEVERD

aan: Het College van Burgemeester en
Schepenen van de Stad Brugge

Burg 12
B-8000 BRUGGE

uw kenmerk: Bouwaanvraag afd. 24 sectie A nummer 193c
ons kenmerk: Bezwaarschrift dd. ?? augustus 2013
onderwerp: Bouwaanvraag student@home

Brugge, ?? augustus 2013

Geachte College,

Ondergetekende, bewoner van 't Speelhof / Joseph Wauterstraat, maakt ernstig bezwaar tegen het verlenen van een bouwvergunning voor een massaal studentenonderkomen op het adres Joseph Wauterstraat 61. Het betreft hier de tweede aanvraag voor dit studentenonderkomen, die op 28 juli jongstleden geafficheerd werd aan het "Brugotel".

In reactie op ons bezwaar tegen de eerste aanvraag berichtte u dat de aanvraag werd stopgezet. Verder berichtte u dat de door u gevraagde planaanpassingen niet in hetzelfde dossier konden worden behandeld. U liet weten dat er later een nieuwe aanvraag wordt ingediend (waarvoor een nieuw openbaar onderzoek zal worden georganiseerd). Uw bericht was gedateerd op 9 juli 2013.

Aangezien de nieuwe aanvraag al op 1 juli 2013 gedateerd is, en op 5 juli 2013 bij u werd ingediend kan het bovenstaande onmogelijk betrekking hebben op de nu voorliggende aanvraag. En aangezien deze aanvraag als twee druppels water lijkt op de vorige is het volstrekt onmogelijk dat het gestelde met betrekking tot de door u gewenste planaanpassingen van toepassing is.

De aankondiging werd op 28 juli jongstleden geafficheerd, terwijl het openbaar onderzoek vanaf 24 juli loopt. Deze timing kort de wettelijke bezwaarperiode dus met vier dagen in, een overtreding waar ik mij tegen verzet. Belangrijker is dat ik ernstig bezwaar maak tegen deze procedure in zijn geheel: in de vakantieperiode wordt (te laat) een nagenoeg gelijklopend plan aangekondigd, kennelijk in de hoop dat dit (nagenoeg) onopgemerkt blijft en er een massaal protest uitblijft. Het zou u gesierd hebben dat u de bezwaarden persoonlijk geïnformeerd zou hebben over deze nieuwe aanvraag en het openbaar onderzoek later te hebben doen plaatsvinden.

Ook vind ik het vreemd dat met betrekking tot deze belangrijke ontwikkeling voor de buurt géén informatiebijeenkomst werd georganiseerd.

Al met al verdient deze procedure niet de schoonheidsprijs.
Ik ga er van uit dat dit in een eventuele beroepsprocedure zwaar zal wegen.

Dit plan kenmerkt zich door drie afwijkingen ten opzichte van het eerdere plan, die alle van ondergeschikt belang zijn:

- Er is sprake van 125 kamers in plaats van 132 kamers. Of daarmee sprake is van minder studenten is de vraag. Omdat ik niet beschik over de plannen kan ik niet nagaan of dit ontstaan is uit het samenvoegen van kamers en deze te bestemmen voor dubbele bewoning. Belangrijk is dat deze "toegeving" volstrekt onbelangrijk is, en zelfs lachwekkend.
- Er is sprake van 34 parkeerplaatsen op eigen terrein in plaats van 28. Dit is weliswaar een toename, maar nog steeds nog maar de helft van de door mij gewenste parkeergelegenheid voor 68 auto's. Ik ga daar later nog op in.
- Ook vanaf de eerste verdieping wordt door blinden inkijk in onze tuinen voorkomen. Dat is, gezien de hoge bosschages tussen het geplande studentenonderkomen en onze tuinen, volstrekt onbelangrijk.

Ik kan niet anders dan aannemen dat ook deze aanvraag niet voldoet aan de door u gewenste planaanpassingen, en door u afgewezen zal worden.

Als de bouwvergunning verleend zou worden, dan is daarmee het stedenbouwkundig evenwicht in de buurt volledig zoek.

Opmerkelijk is dat de initiatiefnemer de te verwachten overlast nog steeds volledig erkent. 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 initiatiefnemer dat er normaal gesproken aanzienlijke overlast zal zijn, die in de genoemde periodes zal "afzakken".

Daarom is het des te opmerkelijker dat er in het voorliggende plan nog steeds in het geheel niets gedaan is om deze overlast af te zwakken. Ik geef u een aantal voorbeelden.

De kamers zijn nog steeds voorzien van ramen die geheel geopend kunnen worden. De helft van de kamers ziet uit op onze achtertuinen, en bij warm weer – wanneer de buurt van haar tuinen gebruik wil maken - zal er altijd wel een luidruchtige student zijn die er aan hecht met open raam luide (wat moet doorgaan voor) muziek te produceren. En dat ook 's avonds of zelfs 's nachts. Daarnaast heb ik opgemerkt dat maar liefst zeven van de tien gemeenschappelijke ruimten – waar de fuiven zullen plaatsvinden - zich aan onze zijde van het pand bevinden. Daar is kennelijk niet over nagedacht, en ik beveel aan alle gemeenschappelijke ruimten aan de zijde van de Expresweg te lokaliseren.

Tenminste aan de achterzijde moeten de ramen om geluidsoverlast te voorkomen vast zijn. Trouwens, ook aan de voorzijde is dit gewenst, gezien de hoge concentratie van fijnstof, afkomstig van het zware en intensieve verkeer op de Expresweg. Uit gezondheidsoverwegingen is de gekozen locatie dan ook zeer ongewenst.

Ik heb begrepen dat met betrekking tot de openslaande ramen de aanvraag voldoet aan de "Politieverordening betreffende de inrichtingen bestemd voor de verhuring van kamers".

Kennelijk gaat het erom de studenten van frisse lucht te voorzien. De verordening stamt uit 1996. In 1996 waren meer geëigende methoden om lucht te zuiveren niet gangbaar.

De lucht rond de Expresweg is allesbehalve fris.

Met de nu veelal gangbare ventilatiemethode met warmterugwinning wordt de zeer vervuilde omgevingslucht gefilterd, en zal er altijd frisse en verwarmde (of gekoelde) lucht in de vertrekken zijn.

Dat geldt zeker niet voor een geopend raam, en deze dienen dan ook vermeden te worden.

Als voor de verwarming van zonne-energie in combinatie met een warmtepomp gebruik gemaakt wordt, is hier typisch sprake van een win-win-win-win(4) situatie: voor de initiatiefnemer (lage energiekosten), het milieu (lage CO₂-uitstoot), de buurt (minder overlast), en gezondheid van de studenten - gezien de zuivere lucht die zij binnenshuis inademen wanneer mijn voorstel gevolgd wordt.

Een volgend punt zijn de zeer beperkte parkeervoorzieningen op eigen terrein. Te verwachten valt dat de studenten, die veelal een eigen wagen hebben, of hun bezoekende ouders, hun voertuigen niet aan het complex kwijt kunnen. Deze worden dan in de buurt geparkeerd. In de Joseph Wauterstraat staat het al vol. Door de langdurig geparkeerde voertuigen van de studenten zullen de bewoners hun wagen niet meer kwijt kunnen. Als naar 't Speelhof wordt uitgeweken zullen de daar geparkeerde voertuigen het uitzicht op de fraaie bosrand zeer ontsieren, als ze al niet zorgen voor belemmeringen bij het manoeuvreren nabij de garage-uitritten. Tenminste een verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is vereist.

Dat dit zeer goed mogelijk is blijkt uit de bijlage. Daar heb ik in het rood een schets (die betrekking heeft op de vorige aanvraag) gemaakt van een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen van 28 naar 68. Dat zijn er nu 34 geworden.

In de mobiliteitsstudie wordt het geringe aantal parkeerplaatsen gemotiveerd door te stellen dat hiermee het autogebruik ontmoedigd wordt. Het getuigt van weinig realiteitszin om te denken dat de studenten zich hier iets van aan zullen trekken. Hun voertuigen worden doodleuk in de omgeving geparkeerd.

In de zuidwest hoek van het complex is nog steeds een speelveld voorzien. 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.

Dit speelveld zal waarschijnlijk voor de parkeerruimte moeten wijken. Daarmee is dit probleem opgelost. Het lijkt mij dat het belang van het voorkomen van *voortdurende* overlast van her en der in de buurt geparkeerde auto's, en dan vooral op 't Speelhof, prevaleert boven het *incidenteel* speelplezier van een handjevol studenten – die er trouwens ook zelf belang bij hebben hun wagen voor de deur kwijt te kunnen. Mocht er tóch een volleybalveld komen, dan is het wenselijk dat niet in de zuidwest hoek te plaatsen, maar op een centrale locatie, waar het 9 tot 13 meter hoge gebouw wél voor afscherming zorgt. Als we de vermeende afscherming voor het lawaai van de Expresweg zouden moeten inruilen voor speellawaai raken we natuurlijk van de regen in de drup.

Voorkomen dient te worden dat tijdens de bouw schade aan de woningen in de buurt ontstaat, bijvoorbeeld door verlaging van het grondwaterpeil. De bouwheer dient zich daartegen te verzekeren, en deze verplichting dient in de eventuele bouwvergunning te worden opgenomen.

Naast deze bouwkundige aspecten is het gewenst dat de buurt zeggenschap verkrijgt over het beleid van het complex, met name waar het gaat over het sociaal gedrag van haar bewoners. Zitting in de raad van bestuur, of syndicaat, is daartoe één van de aangewezen middelen. En een verordening waarbij de studenten alleen gebruik mogen maken van hun kamer gedurende de schoolperiodes, dus niet in juli/augustus.

Voor wat betreft de te vrezen overlast noem ik, naast de geluidsoverlast, vandalisme, verstoring van de rust in de wijk door brommers/moto's, en zwerfvuil.

Tenslotte wijs ik er op dat wanneer deze plannen doorgaan onze huizen minder goed verkoopbaar zullen zijn, en in waarde zullen dalen. Het ligt voor de hand deze schade op de initiatiefnemer te verhalen. Mocht dit inderdaad het geval zijn, dan zal ik niet aarzelen deze schade door middel van een gerechtelijke procedure te claimen.

Zelfs wanneer bovenstaande wensen worden ingewilligd, dan blijft nog altijd de verstoring van het stedenbouwkundig evenwicht, en de te vrezen overlast van zoveel studenten.

Daarom verstout ik mij een suggestie te doen waar wellicht uw College zich in kan vinden.

Een zeker behoud van stedenbouwkundig evenwicht kan erin bestaan het aantal residenten-/studenten op hetzelfde niveau 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 gemeenschappelijk 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 moet toch als een bonus worden beschouwd. Deze investering is voor de initiatiefnemer sneller terugverdiend, en zeker op lange termijn minder risicovol.

Ik verzoek u de bouwvergunning zoals ingediend niet te verlenen, en de initiatiefnemer uit te nodigen met een passend voorstel te komen. Daarover ben ik tot constructief overleg bereid.

Met vriendelijke groet, en voorbehoud van alle rechten,

(Ondertekening)

bijlage : schets uitbreiding parkeergelegenheid, en aanpassingen gebouw ten bate milieu, gezondheid, en ter bestrijding overlast.

