

BEZWAARSCHIFT

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. 4 mei 2013
onderwerp: Bouwaanvraag student@home

Brugge, 4 mei 2013

Geachte College,

Ondergetekende, eigenaar van een woning aan 't Speelhof /Joseph Wauterstraat xx, maakt ernstig bezwaar tegen het verlenen van een bouwvergunning voor een massaal studentenonderkomen op het adres Joseph Wauterstraat 61.

Als de bouwvergunning verleend zou worden, dan is daarmee het stedenbouwkundig evenwicht in de buurt volledig zoek. Ik wijs erop dat in deze buurt al meerdere studentencomplexen voorzien zijn.

Opmerkelijk is dat de initiatiefnemer de te verwachten overlast volledig erkent. In de verklarende nota staat immers: "In vakantieperiodes en weekends zal de druk op de omgeving sterk afzwakken 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 "afzwakken".

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

De kamers zijn 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. Tenminste aan de achterzijde moeten de ramen daarom 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.

Terzijde merk ik op dat het gekozen systeem voor verwarming en warmwatervoorziening, voor zover ik dit uit de verklarende nota heb kunnen lezen, niet van deze tijd is, en zowel milieutechnisch, hygiënisch als economisch zeer nadelig is. Tenminste warmteterugwinning op ventilatielucht is een eis van deze tijd, en voor een complex met een dergelijke omvang is aan te raden te kiezen voor warm sanitair water en verwarming door middel van zonnecollectoren en buffervaten. Die laatste worden dan naverwarmd met een warmtepomp, waar vooral gedurende de winter behoefte aan zal zijn. Uiteraard dient dit gecombineerd te worden met lage temperatuur verwarming.

Warmteterugwinning op ventilatielucht is aan te raden met individuele units per studentenkamer, in plaats van de radiatoren, zodat het plan geenszins hoeft te worden aangepast. Buffervaten en warmtepomp passen zeer wel in de geplande stookruimte. Zowel het energieverbruik als de milieubelasting van het complex worden (voor wat betreft verwarming en warm water) nagenoeg nihil. Wanneer elektrisch gekookt wordt, is aansluiting op het aardgasnet niet nodig.

Essentieel bijkomend voordeel van de beschreven ventilatiemethode is dat daarmee de zeer vervuilde omgevingslucht gefilterd wordt, en er altijd frisse en verwarmde (of gekoelde) lucht in de vertrekken zal zijn.

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

Hier is typisch sprake van een win-win-win-win(4) situatie: voor de initiatiefnemer, het milieu, de buurt, en gezondheid van de studenten - gezien de zuivere lucht die zij binnenshuis inademen wanneer dit 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 zodat veelal naar 't Speelhof zal worden uitgeweken. Daar zullen de geparkeerde voertuigen ons uitzicht op de fraaie bosrand zeer ontsieren, als ze al niet zorgen voor belemmeringen bij het manoeuvreren nabij onze garage-uitritten. Tenminste een verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein is vereist.

Wanneer er gekozen wordt voor twee rijen parkeerhavens over de volle breedte van het terrein, zijn 68 in plaats van 28 parkeerplaatsen mogelijk.

Voor het in de aanvraag geschetste volleybalveld is dan waarschijnlijk geen ruimte. Dit verlost ons tevens van de daardoor veroorzaakte overlast. Dit veld bevindt zich namelijk op een zeer ongunstige locatie, in de zuidwest hoek, nauwelijks akoestisch afgeschermd van 't Speelhof. Het lijkt mij dat ook de studenten er belang bij hebben hun wagen voor de deur kwijt te kunnen. In ieder geval dient het belang van het voorkomen van *voortdurende* overlast van her en der in de buurt geparkeerde auto's, en dan vooral op 't Speelhof, te prevaleren boven het *incidenteel* speelplezier van een handjevol studenten.

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 in gewilligd, dan blijft nog altijd de verstoring van het stedenbouwkundig evenwicht, en de te vrezen overlast van zoveel studenten.

Daarom doe ik de volgende suggestie 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 noodzakelijk.

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.

Met vriendelijke groet, en voorbehoud van alle rechten,

naam

adres - 8200 St. Michiels – BRUGGE

e-mail:

telefoon :