BEZWAARSCHRIFT

Aan het college van burgemeester en schepenen van de Stad Brugge

Betreft: bezwaarschrift tegen de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de realisatie van een studentenresidentie 'Pannenhuis' aan Zandstraat 2, 8200 Sint-Andries,
Dossiernummer: 2026078934

Geacht college,

Ondergetekende, X, wonende te 8200 Sint-Andries (naam en adres bekend bij vergunnende overheid), wenst hierbij tijdig bezwaar in te dienen tegen de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de sloop, en nieuwbouw op de site aan te Sint-Andries.

Het aangevraagde project omvat volgens de beschikbare informatie een grootschalige studentenresidentie met ongeveer 128 studentenkamers, een conciërgestudio, vier bouwlagen, gemeenschappelijke voorzieningen, fietsenstallingen en een beperkte parkeerzone. De schaal van het project staat volgens mij niet in verhouding tot de bestaande woonomgeving, de verkeerssituatie, de beschikbare openbare ruimte en de draagkracht van de buurt.

De aanvraag roept zowel tijdens de uitvoering als na de ingebruikname ernstige vragen op over mobiliteit, leefbaarheid, erfgoed, groen, waterhuishouding, geluid, veiligheid en de verenigbaarheid met de geldende ruimtelijke voorschriften.

Ik verzoek het college dan ook om de aanvraag te weigeren. Minstens verzoek ik om geen vergunning te verlenen zolang de hieronder vermelde bezwaren en onderzoeksvragen niet grondig, concreet en controleerbaar zijn onderzocht.

1. Fundamentele bezwaren

1.1. Erfgoed en architecturale waarde

1.1.1 Behoud van het bestaande bouwkundige erfgoed

De bestaande gebouwen maken deel uit van een omgeving met een herkenbare historische en architecturale waarde. De Hogeweg wordt in de inventaris van het onroerend erfgoed beschreven als een straat met oudere en gaaf bewaarde gevels in onder meer eclectische, cottage- en interbellumstijl.

De aanvraag moet daarom niet alleen vanuit een technisch of economisch perspectief worden beoordeeld. Ook de ensemblewaarde, straatwand, schaal, zichtlijnen en historische betekenis moeten worden onderzocht.

Volgens de beschikbare informatie is de architecturale waarde van het gebouw in 2024 opnieuw bevestigd. Ik verzoek het college om deze bevestiging en de onderliggende beoordeling aan het dossier toe te voegen en expliciet te motiveren waarom sloop of ingrijpende vervanging toch verantwoord zou zijn.

1.1.2. Onvoldoende onderzoek naar alternatieven

Vooraleer een gebouw met erfgoedwaarde wordt gesloopt, moeten redelijke alternatieven worden onderzocht, zoals:

- behoud en renovatie;
- gedeeltelijk behoud;
- hergebruik van de bestaande structuur;
- een kleinschaliger studentenproject dat voor de buurt veel dragelijker zou zijn;
- een gemengde invulling;
- behoud van de waardevolle gevels en landschappelijke elementen.

De aanvraag lijkt uit te gaan van sloop en grootschalige nieuwbouw als vanzelfsprekend uitgangspunt. Dat is onvoldoende wanneer het bestaande gebouw en zijn omgeving een aantoonbare architecturale of historische waarde hebben.

1.2. De schaal van het project is niet verenigbaar met de buurt

De omgeving bestaat op heden hoofdzakelijk uit eengezinswoningen en kleinschalige bebouwing. De bestaande situatie van een kleinschalig hotel met een beperkt aantal kamers verschilt fundamenteel van een residentie met 128 kamers en een deels permanent aanwezige studentenpopulatie, gezien men tevens mikt op internationale studenten.

Het project brengt daardoor een zeer grote functiewijziging en een aanzienlijke concentratie van bewoners met zich mee. Het gaat niet om een beperkte invulling van een bestaand gebouw, maar om een sterke schaalvergroting die de ruimtelijke en sociale dynamiek van de buurt ingrijpend kan veranderen.

De aanvraag toont onvoldoende aan dat deze omvang verenigbaar is met:

- de schaal en het karakter van de omliggende bebouwing;

- de draagkracht van de omliggende straten;
- de beschikbare parkeer- en fietseninfrastructuur;
- de aanwezige openbare groen- en ontspanningsruimte;
- de leefbaarheid van de bestaande woonbuurt;
- de verkeersveiligheid voor fietsende en wandelende scholieren.

De goede ruimtelijke ordening vereist meer dan een loutere mogelijkheid om op een perceel te bouwen. Ook de verhouding tussen het project en zijn omgeving moet worden beoordeeld. In dit dossier lijkt die verhouding zoek.

De buurt ondervindt vandaag reeds een hoge parkeerdruk en verkeersonveiligheid. De toevoeging van een studentenresidentie met meer dan honderd bewoners zal deze druk structureel verhogen.

De impact omvat ook:

- fietsbewegingen;
- laad- en losactiviteiten;
- bezoekers;
- taxi's en bestelwagens;
- verhuisbewegingen bij het begin en einde van het academiejaar;
- afvalophaling;
- leveringen;
- nachtelijke verplaatsingen;
- groepsvorming en verblijf in de onmiddellijke omgeving.

De buurt mag niet worden beschouwd als een onbeperkte opvangruimte voor alle functies die op de projectsite zelf onvoldoende ruimte krijgen.

1.3. De ruimtelijke voorschriften en de bestemmingsverenigbaarheid moeten grondig worden onderzocht

Uit de beschikbare informatie blijkt dat de site onder meer wordt geregeld door ruimtelijke voorschriften en een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het is noodzakelijk dat de vergunningverlenende overheid duidelijk motiveert:

- welke bestemming precies van toepassing is;

- of studentenhuisvesting daar uitdrukkelijk is toegelaten
- of de voorgestelde omvang binnen de voorschriften past
- of voor de aanvraag een bestemmingswijziging nodig is
- of eventuele afwijkingen juridisch en ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Een studentenresidentie is niet automatisch gelijk te stellen met een onderwijsinstelling. Indien de geldende voorschriften enkel onderwijsfuncties of andere specifieke functies toelaten, moet worden aangetoond op welke rechtsgrond studentenhuisvesting op deze locatie kan worden vergund.

Ook de totstandkoming, inspraak en draagkracht van het toepasselijke RUP verdienen duidelijkheid. Er is in het verleden door de gemeenteraad uitdrukkelijk beslist dat er een nieuw buurtonderzoek moest komen, dit is echter nooit gebeurd. Indien bepaalde procedurele stappen, waaronder een aangekondigd buurtonderzoek of inspraakmoment, niet of onvoldoende zijn uitgevoerd, verzoek ik het college dit uitdrukkelijk te onderzoeken en de gevolgen daarvan te beoordelen.

1.4. Mobiliteit en parkeren

1.4.1. Onvoldoende parkeerplaatsen

De Brugse stedenbouwkundige verordening voorziet voor studentenkamers in één parkeerplaats per vijf kamers. Bij ongeveer 128 kamers betekent dit, als uitgangspunt, ongeveer 26 parkeerplaatsen. De aanvraag lijkt slechts in een veel kleiner aantal autostaanplaatsen te voorzien die bovendien erg klein zijn uit getekend en volgens mij niet realistisch zijn aangepast aan de afmetingen van hedendaagse voertuigen.

Indien de aanvraag inderdaad slechts tien parkeerplaatsen bevat, moet duidelijk worden gemotiveerd:

- hoe dit zich verhoudt tot de gemeentelijke verordening;
- of alle kamers correct zijn meegerekend;
- of een afwijking wordt gevraagd;
- op welke concrete mobiliteitsgegevens die afwijking steunt;
- waarom de reeds bestaande parkeerdruk hierdoor niet onaanvaardbaar zou toenemen.

Een verwijzing naar het openbaar vervoer, fietsen of een verondersteld beperkt autobezit van studenten volstaat niet. De vergunningverlenende overheid moet rekening houden met de volledige parkeerbehoefte, met inbegrip van bezoekers, personeel, onderhoud,

leveringen, verhuisbewegingen en personen die de residentie tijdens weekends of vakanties blijven gebruiken.

De argumentatie dat het gebouw deels voor internationale studenten zou worden gebruikt is niet duurzaam. Dit is geen vaststaand gegeven en kan elk jaar opnieuw veranderen. Er dient dan ook te worden uit gegaan van een bewoning van grotendeels Vlaamse studenten bij het beoordelen van het benodigde aantal parkeerplaatsen om zodoende ook over 5, 10, of 20 jaar niet met structurele problemen te worden geconfronteerd.

1.4.2. Verdwijning van bestaande parkeerplaatsen

Door de aanleg van een nieuwe toegang en oprit zouden bestaande parkeerplaatsen voor buurtbewoners verdwijnen. Die plaatsen zijn niet louter theoretisch: de parkeerdruk in de buurt is vandaag al zeer hoog. In het recente verleden zijn er nog metingen geweest waarin sprake was van een parkeerdruk van meer dan 100%. Dit was toen o.a. een argument om geen extra bomen in de buurt te plaatsen.

De aanvraag moet daarom een concrete parkeerbalans bevatten met:

- het aantal bestaande parkeerplaatsen;
- het aantal plaatsen dat verdwijnt;
- het aantal nieuwe plaatsen;
- de ligging en bruikbaarheid van die plaatsen;
- de parkeerbehoefte van de residentie;
- de verwachte restdruk op de openbare weg.

Ik verzoek het college om de aanvraag niet goed te keuren zolang deze parkeerbalans niet volledig en onafhankelijk is gecontroleerd, en dit op verschillende tijdsstippen van de dag en op verschillende soorten dagen (week/weekend/vakanties).

1.4.3. Ongeschikte oprit en verkeersveiligheid

De voorziene oprit lijkt niet in verhouding tot de schaal van het project. De aansluiting bevindt zich bovendien aan een smalle straat die als fietsstraat wordt gebruikt.

Dit roept vragen op over:

- kruisende fietsbewegingen;
- zichtbaarheid van voetgangers en fietsers;

- manoeuvrerende voertuigen, en studenten zijn niet steeds de beste chauffeurs …
- conflicten tijdens de ochtend- en avondspits;
- de toegang voor hulpdiensten;
- de veiligheid van scholieren.

De Zandstraat is een belangrijke toegangsroute voor scholieren en er bevindt zich een lagere school waar heel wat kinderen uit de buurt met de fiets naar school gaan. De aanvraag moet daarom worden aangevuld met een verkeersveiligheidsstudie die specifiek rekening houdt met de schoolroutes, fietsstraat, piekmomenten, werfverkeer en toekomstige bewonersbewegingen.

Een eventuele oplossing moet niet enkel aantonen dat voertuigen technisch kunnen in- en uitrijden. Ze moet aantonen dat dit veilig kan gebeuren zonder de functie van de fietsstraat en de doorgang voor scholieren aan te tasten.

1.4.4. Alternatief: ondergrondse parking

Een ondergrondse parking, bij voorkeur met een toegang langs het pleintje of een andere verkeerskundig geschiktere zijde, moet ernstig worden onderzocht.

Een dergelijke oplossing kan:

- de parkeerdruk in de omliggende straten beperken;
- het aantal conflicten aan de fietsstraat verminderen;
- bestaande parkeerplaatsen helpen behouden;
- de ruimtelijke kwaliteit van de site verbeteren;
- de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein opvangen.

Indien dit alternatief niet haalbaar wordt geacht, moet de aanvrager dit technisch, financieel en ruimtelijk onderbouwen en dient de schaalgrootte van het project te worden aangepast aan het aantal realistisch te voorziene parkeerplaatsen.

2. Werf, trillingen en veiligheid

2.1. Risico op schade aan bestaande gebouwen

De omliggende gebouwen zijn oudere constructies die mogelijk gevoelig zijn voor trillingen en zettingen. De aanvraag bevat volgens mij onvoldoende garanties over de impact van sloop-, hei- en funderingswerken, graafwerken en bemalingen, evenals van zwaar vrachtverkeer, zware machines en het aan- en afrijden van werfvoertuigen.

Ik verzoek om vóór de start van de werken een onafhankelijke nulmeting en plaatsbeschrijving van de omliggende woningen te laten uitvoeren. Die moet minstens scheuren, gevels, funderingen, kelders, tuinmuren en andere kwetsbare onderdelen documenteren.

Daarnaast moeten duidelijke voorwaarden worden opgelegd over onder meer het maximaal toegelaten vrachtwagentonnage, werfroutes en werktuigen, trillingsniveaus en werktijden, alsook over monitoring, een meldpunt voor schade en klachten en onmiddellijke stillegging bij overschrijding van de afgesproken grenzen.

2.2. Werfverkeer in een woon- en fietsomgeving

De werf bevindt zich in een omgeving waar fietsers, voetgangers en scholieren dagelijks gebruikmaken van de weg. De aanvraag moet daarom een gedetailleerd werfverkeersplan bevatten met:

- vaste aan- en afrijroutes;
- tijdstippen waarop werfverkeer verboden is; meerbepaald op momenten waarop er heel wat fietsverkeer van scholieren is en mensen die zich begeven van en naar het werk
- een regeling voor leveringen;
- verkeersbegeleiding;
- veilige doorgangen voor fietsers en voetgangers;
- maatregelen tegen blokkering van de openbare weg;
- communicatie met de buurt;
- een aanspreekpunt dat tijdens de werken bereikbaar is.

Werfverkeer tijdens de ochtend- en avondspits moet worden vermeden.

2.3. Bescherming van bomen en wortelstelsels

De bestaande bomen, met inbegrip van de oudere bomen, moeten in hun geheel worden beoordeeld. Niet alleen de stam, maar ook het volledige wortelstelsel en de groeiplaats verdienen bescherming.

Ik verzoek om:

- een volledige bomeninventaris;
- een beoordeling van de gezondheid en waarde van iedere boom op vandaag

- een plan met de beschermingszones;
- een onderzoek naar de impact van funderingen, verharding, leidingen en bemaling;
- een verbod op opslag van materialen binnen de wortelzones;
- toezicht door een boomdeskundige;
- duidelijke compensatie indien rooien toch onvermijdelijk zou zijn.

Het rooien van ongeveer 24 bomen zou een aanzienlijke aantasting van het groene karakter van de site betekenen. Een compensatie uitsluitend door jonge aanplant op het perceel is mogelijk onvoldoende wanneer daardoor de bestaande kroon, schaduw, biodiversiteit en klimaatfunctie verloren gaan.

3. Groen, water en klimaat

3.1. Verlies van bomen en groen

Het project zou een groot aantal bomen en delen van het bestaande groen aantasten. Dat is bijzonder problematisch in een omgeving die al weinig publieke groene ruimte heeft.

De groene ruimte op de site heeft meerdere functies:

- schaduw;
- verkoeling;
- waterinfiltratie;
- biodiversiteit;
- visuele buffering;
- rust en verblijf
- opvang van stof en geluid

De plannen moeten daarom duidelijk aantonen hoeveel groen en kroonvolume vandaag aanwezig is en hoeveel daarvan na de werken overblijft. Een eenvoudige berekening van onverharde vierkante meters volstaat niet.

3.2. Hittekwetsbaarheid

De omgeving is gevoelig voor hittestress. Zie ook hittekwetsbaarheidskaart. De huidige groene aanplant op de site is één van de weinig buffers in de omgeving. De aanvraag

moet daarom rekening houden met de lokale hittekwetsbaarheid en met het risico op een versterkt hitte-eilandeffect door bijkomende bebouwing, verharding en beperkte buitenruimte.

Bijzondere aandacht is nodig voor de Hogeweg als mogelijke hittecanyon gezien het gebouw tot tegen de rooilijn zou worden geplaatst. Ik verzoek om een onafhankelijke klimaat- en schaduwstudie die onder meer de schaduw op de site en omliggende woningen, het verlies van bestaande bomen, opwarming van gevels en verharding, wind- en zomercomfort, nachtelijke afkoeling en de gevolgen voor kwetsbare bewoners onderzoekt.

3.3. Wateropvang en riolering

De aanvraag moet beter en concreet toelichten hoe hemelwater wordt opgevangen, hergebruikt, vertraagd afgevoerd en geïnfiltreerd. Dit is belangrijk voor het aanwezige groen (helaas is de toestand van de bomen bij het Brugse BMCC daar een triest voorbeeld van) en om bijkomende belasting van de riolering te voorkomen.

Ik verzoek om meer duidelijkheid over:

- het totale verharde oppervlak;
- de infiltratiecapaciteit van de bodem;
- hemelwaterputten;
- groendaken;
- wadi's of andere infiltratievoorzieningen;
- noodoverlopen;
- de impact op omliggende percelen;
- de capaciteit van de bestaande riolering.

Er moet eveneens worden onderzocht of de verouderde nutsvoorzieningen in de Gistelse Steenweg, waaronder riolering, elektriciteit, internet en andere infrastructuur, voldoende capaciteit hebben om het bijkomende volume en aantal bewoners te dragen.

3.4. Energievoorziening en zonnepanelen

De aanvraag moet een volwaardig energieconcept bevatten. Daarbij moet minstens duidelijk zijn:

- hoeveel zonnepanelen worden voorzien;

- welke oppervlakte en welk vermogen zij hebben;
- hoe het verbruik van de residentie wordt geraamd;
- hoe sanitair warm water wordt geproduceerd;
- hoe piekverbruiken worden opgevangen;
- of laadpunten voor elektrische voertuigen worden voorzien.

Een groot gebouw met een grote bewonerspopulatie mag niet volstaan met een algemene verwijzing naar energiezuinigheid. De maatregelen moeten controleerbaar en afgestemd zijn op de omvang van het project en de bestaande (verouderde) nutsvoorzieningen in de omgeving niet overbelasten.

3.5. Warmtepompen en geluid

De keuze voor luchtwarmtepompen moet in verhouding staan tot de schaal van het gebouw en de ligging in een woonbuurt.

Bij een dergelijke ligging moet minstens worden gekozen voor een stille uitvoering, met een aantoonbare beperking van het geluidsniveau tijdens de nacht. In de vergunningsaanvraag staan toestellen vermeld met twee versies; een stille en een luide versie. Er is geen garantie dat het om de stille versie gaat.

Ik verzoek om:

- een akoestische studie;
- een beoordeling van cumulatieve geluidshinder;
- een garantie dat de normen aan de perceelsgrens en bij de omliggende woningen worden gehaald;
- een stille nachtmodus
- een onderzoek naar geothermische of andere stillere en energie-efficientere alternatieven die veel duurzamer zijn
- een verplichte controlemeting na ingebruikname.

4. Geluid en leefbaarheid

4.1. Geluid tijdens de werken

De werken kunnen jarenlang geluidshinder veroorzaken. De aanvraag moet duidelijke voorwaarden bevatten over:

- Werkuren, heel wat omwonenden slapen letterlijk op enkele meters van de mogelijke werf. Het kan niet de bedoeling zijn dat hun slaapritme wordt doorbroken door vroege/later leveringen, aannemers die vroeg in de ochtend wensen te starten, enz.
- sloopwerken;
- laden en lossen;
- gebruik van kranen en compressoren;
- zaag- en slijpwerken;
- respect voor schooluren en examenperiodes
- absolute beperking van werken in weekends en op feestdagen.

4.2. Nachtlawaai en mogelijke overlast na ingebruikname

De leefbaarheid van de buurt mag niet afhankelijk worden gemaakt van goede wil of informele afspraken. De aanvraag moet een afdwingbaar structureel beheerplan bevatten voor onder meer nachtlawaai, gebruik van de binnentuin, roken, bezoekers, afval, fietsen en scooters, groepsvorming, feestactiviteiten en de weekends en vakantieperiodes.

Buitenlandse studenten of studenten die niet elk weekend naar huis gaan, zullen ook tijdens weekends en vakanties aanwezig zijn. De beheermaatregelen moeten daarom het hele jaar gelden.

4.3. Ramen, gevels en binnenterrein

Indien ramen en terrassen uitgeven naar de omliggende woonomgeving, kan dit leiden tot bijkomende geluidsoverdracht. De aanvraag moet daarom toelichten:

- waar ramen kunnen worden geopend;
- waar terrassen en buitenruimtes liggen;
- hoe inkijk wordt beperkt;
- hoe geluid naar de buurt wordt beperkt;
- of de belangrijkste leefruimtes naar het binnenplein worden georiënteerd;
- of ramen aan de zijde van de woonbuurt kunnen worden beperkt of akoestisch worden uitgevoerd.

Een oriëntatie van de leefruimtes en te openen ramen naar een intern binnenplein kan een mogelijke maatregel zijn, maar alleen indien het binnenplein zelf voldoende groot, groen en akoestisch beheersbaar is.

5. Onvoldoende buitenruimte voor bewoners

De voorziene buitenruimte lijkt onvoldoende voor een residentie met meer dan honderd studenten. Wanneer studenten nauwelijks ruimte hebben om op een kwalitatieve manier buiten te verblijven, is het voorspelbaar dat zij zich gedeeltelijk zullen verspreiden over de omliggende straten, pleinen en openbare groenzones.

Dit kan leiden tot:

- bijkomende druk op de openbare ruimte;
- geluidshinder;
- afval en zwerfvuil;
- nachtelijke overlast;
- verlies aan rust voor buurtbewoners;
- extra belasting van de reeds beperkte groene ruimte.

De aanvraag moet aantonen dat de gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes voldoende groot en kwalitatief zijn. Daarbij moeten niet enkel de minimale oppervlaktes worden bekeken, maar ook de bruikbaarheid, bezonning, privacy, schaduw, akoestiek en toegankelijkheid.

De Stad Brugge vermeldt dat studentenhuisvesting minstens één gemeenschappelijke leefruimte moet bevatten, waarbij de vereiste oppervlakte toeneemt volgens het aantal bewoners. De aanvraag moet aantonen dat deze ruimtes daadwerkelijk geschikt zijn voor de volledige en cumulatieve bewonerspopulatie en niet louter formeel aan een minimum voldoet.

6. Interactie met andere projecten

De cumulatieve impact van het project met de plannen voor o.a. les acacias, rozenhof, en eventuele andere ontwikkelingen in de omgeving moet worden onderzocht.

Het volstaat niet om elk project afzonderlijk te beoordelen wanneer de gezamenlijke gevolgen bestaan uit:

- bijkomende verkeersbewegingen;

- meer parkeerdruk;
- verlies aan groen;
- extra verharding;
- verhoogde druk op nutsvoorzieningen;
- meer bewoners en bezoekers;
- cumulatieve geluidshinder;
- een verdere verdichting van de woonomgeving.

Ik verzoek daarom om een cumulatieve mobiliteits-, groen- en leefbaarheidsbeoordeling voor de hele omgeving.

7. Studentenbeleid en impact op de woonbuurt

De aanvraag moet worden getoetst aan het bredere studentenbeleid van de Stad Brugge. Daarbij moet niet alleen worden onderzocht hoeveel studentenkamers nodig zijn, maar ook waar deze het best worden ingeplant en welke schaal per buurt verantwoord is.

Een concentratie van ongeveer 128 kamers in een overwegend residentiële buurt kan bijdragen aan studentificatie: een proces waarbij de samenstelling, woonfunctie en sociale dynamiek van een buurt sterk wijzigen door een grote concentratie studentenhuisvesting.

Ik verzoek het college om te onderzoeken:

- of deze locatie beleidsmatig geschikt is voor een dergelijke concentratie;
- of alternatieve locaties beschikbaar zijn;
- of een spreiding over meerdere locaties wenselijker is;
- welke gevolgen het project heeft voor gezinnen en vaste bewoners;
- hoe de stad de leefbaarheid van bestaande woonbuurten bewaakt.

8. Leefbaarheid en woonkwaliteit voor de studenten

De bezwaren tegen dit project hebben niet alleen betrekking op de gevolgen voor de buurt. Ook de leefbaarheid en woonkwaliteit voor de toekomstige studenten moeten ernstig worden onderzocht.

Een grootschalige studentenresidentie met ongeveer 128 kamers mag niet uitsluitend worden beoordeeld op het aantal kamers dat kan worden gerealiseerd. Studenten zullen er gedurende een belangrijk deel van het jaar wonen, studeren, eten, slapen, ontspannen en sociale contacten onderhouden. De beperkte woonoppervlakte en de hoge concentratie bewoners kunnen een belangrijke invloed hebben op hun welzijn en dagelijkse leefkwaliteit.

8.1. Beperkte individuele woonoppervlakte

De Vlaamse woningkwaliteitsnormen bepalen voor een kamer in principe een minimale oppervlakte van 12 m^2. Dat is echter een absolute ondergrens en geen kwaliteitsdoelstelling. Het feit dat een kamer formeel aan een minimumnorm voldoet, betekent niet automatisch dat zij ook voldoende ruimte biedt voor een gezonde en aangename leefomgeving. Voor internationale studenten geldt dit des te meer.

Het ontbreken van een duidelijke scheiding tussen slaap-, studie- en leefruimte beperkt de bewegingsvrijheid en maakt het moeilijker om de kamer ordelijk en hygiënisch te houden. Daardoor ontstaat een grotere afhankelijkheid van gemeenschappelijke ruimten, met minder privacy en een verhoogd risico op stress en sociaal isolement.

De aanvraag moet daarom niet enkel aantonen dat de kamers aan de minimale regelgeving voldoen, maar ook onderbouwen waarom de gekozen oppervlakte passend is voor langdurig verblijf tijdens een volledig academiejaar.

8.2. Verhouding tussen private en gemeenschappelijke ruimte

Wanneer de kamers klein zijn, wordt de kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimten extra belangrijk. De aanvraag moet daarom een gedetailleerd overzicht bevatten van:

Een gemeenschappelijke ruimte die enkel op papier aanwezig is, maar in verhouding tot het aantal bewoners te klein is, biedt geen volwaardig alternatief voor een beperkte kameroppervlakte. Bij ongeveer 128 bewoners moet worden vermeden dat een beperkte keuken, zitruimte of polyvalente ruimte door de omvang van de groep feitelijk onbruikbaar wordt of voor studenten die introverter van aard zijn geen uitweg biedt.

8.3. Mogelijkheid tot rustig studeren

Studenten hebben nood aan een rustige en geschikte plaats om te studeren. De aanvraag moet aantonen waar studenten dit kunnen doen wanneer hun individuele kamer daarvoor onvoldoende ruimte of akoestische kwaliteit biedt.

Ik verzoek om duidelijkheid over:

- het aantal individuele en gemeenschappelijke studieplaatsen en de aanwezigheid van stille studieruimten;
- de akoestische scheiding tussen studie-, leef- en ontspanningsruimten;
- de beschikbaarheid van voldoende daglicht;
- de ventilatie en temperatuurregeling;
- de mogelijkheid om ook buiten de klassieke kantooruren rustig te studeren.

Wanneer studenten voor studie en/of ontspanning noodgedwongen moeten uitwijken naar de openbare ruimte, wijst dit niet alleen op een mogelijk probleem voor de buurt, maar ook op een onvoldoende kwaliteitsvol woonconcept.

8.4. Buitenruimte, ontspanning en sociaal welzijn

Een studentenresidentie van deze omvang heeft nood aan een evenwichtige combinatie van private ruimte, gemeenschappelijke binnenruimte en kwalitatieve buitenruimte.

De aanvraag lijkt onvoldoende buitenruimte te voorzien in verhouding tot het aantal bewoners. Daardoor bestaat het risico dat studenten voor ontspanning uitwijken naar de omliggende straten, pleinen of beperkte openbare groenzones. Dat is niet wenselijk voor de buurt, maar evenmin voor de studenten zelf: zij worden dan afhankelijk van een openbare ruimte die daarvoor niet ontworpen is.

De aanvrager moet aantonen dat de buitenruimte voldoende groot, toegankelijk, groen, schaduwrijk en bruikbaar is gedurende het hele jaar. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met warme zomerperiodes, regen, privacy en de nood aan zowel sociale als rustige verblijfsplekken.

8.5. Licht, lucht en temperatuurcomfort

De leefkwaliteit van de kamers hangt niet alleen samen met hun oppervlakte. Ook natuurlijk licht, uitzicht, verluchting en temperatuurcomfort zijn essentieel.

De aanvraag moet verduidelijken hoe elke kamer wordt verlicht, verlucht, verwarmd en beschermd tegen oververhitting, inclusief informatie over ramen, zonwering en geluidsniveau ’s nachts. Een oriëntatie van ramen naar een intern binnenplein kan de geluidshinder naar de buurt beperken, maar mag niet leiden tot kamers met onvoldoende daglicht, ventilatie, uitzicht of privacy.

8.6. Akoestische leefkwaliteit

Studenten hebben recht op een woonomgeving waarin zij kunnen slapen, studeren en rusten. In een gebouw met ongeveer 128 bewoners is een degelijk akoestisch ontwerp daarom noodzakelijk.

Het is onvoldoende om uitsluitend de geluidshinder voor de omwonenden te onderzoeken. Ook de akoestische bescherming van de studenten onderling moet worden aangetoond. Een lage bouwkost of een maximale kamerbezetting mag niet ten koste gaan van slaapkwaliteit, studiecomfort en mentaal welzijn.

8.7. Langdurig verblijf tijdens weekends en vakanties

De leefbaarheid mag niet worden beoordeeld vanuit de veronderstelling dat alle studenten elk weekend of elke vakantieperiode vertrekken. Buitenlandse studenten, internationale studenten en studenten die ver van Brugge wonen, zullen mogelijk gedurende langere perioden aanwezig blijven.

De aanvraag moet daarom aantonen dat de residentie ook tijdens weekends, feestdagen en vakantieperiodes een volwaardige woonomgeving biedt.

Dit versterkt het belang van een kwalitatief woonconcept. De residentie mag niet worden ontworpen als een tijdelijke slaapplaats, maar moet beantwoorden aan de behoeften van studenten die er gedurende een groot deel van het jaar werkelijk wonen. De belangen van de bewoners en de buurtbewoners zijn hierin elkaars gelijke.

9. Meerwaarde voor de buurt

Een project van deze omvang mag niet uitsluitend worden beoordeeld op het aantal kamers dat het creëert. De buurt draagt immers de gevolgen van de bijkomende bewoners, mobiliteit, bebouwing en druk op de openbare ruimte.

Daarom vraag ik dat de aanvrager een concrete en afdwingbare return voor de buurt voorziet, bijvoorbeeld:

- bijkomende bomen en kwalitatieve groenaanplant langs de Gistelse Steenweg;
- verbetering van fiets- en voetgangersveiligheid;
- behoud en versterking van publieke groenzones;
- een bijdrage aan klimaatadaptatie;
- kwalitatieve publieke buitenruimte;
- een veiligere schoolroute;
- maatregelen tegen parkeer- en geluidsoverlast;

- een bijdrage aan de aanleg of verbetering van publieke voorzieningen.

Een symbolische groenaanplant of een louter private binnentuin volstaat niet als compensatie voor een grootschalige wijziging van de buurt.

10. Garanties vermijding belangenconflicten en transparantie

In de publieke opinie zijn vragen gerezen over mogelijke overlappingen tussen bestuursfuncties bij de initiatiefnemer of betrokken onderwijsinstellingen en mandaten binnen de Stad Brugge.

Ik spreek hiermee geen oordeel uit over individuele personen. Wel vraag ik dat de vergunningverlenende overheid, met het oog op transparantie en vertrouwen, duidelijk maakt:

- welke mandatarissen of bestuurders bij het dossier betrokken zijn;
- wie aan beraadslagingen en besluitvorming deelneemt;
- of betrokken personen zich overeenkomstig de toepasselijke regels hebben onthouden;
- hoe de onafhankelijkheid van de beoordeling wordt gewaarborgd;
- waar de relevante college- en adviesbesluiten kunnen worden geraadpleegd.

Ook de status en openbaarmaking van een collegebespreking van 2 februari (?), voor zover die betrekking had op dit project, moet worden verduidelijkt. Alle relevante documenten, adviezen en beslissingen moeten zonder verwijl toegankelijk zijn voor de betrokken buurtbewoners. Deze informatie is helaas niet beschikbaar bij de aanvraag van de omgevingsvergunning waardoor de buurtbewoners bepaalde informatie wordt ontzegd en zij bijgevolg onvoldoende kunnen inschatten wat deze vergunning teweeg brengt en welke beslissingen/voornemers het college reeds heeft genomen. De facto betekend dit dat de aanvraag omgevingsvergunning onvolledig is en eigenlijk nietig zou moeten worden verklaard, bij gebrek aan openbaarheid van bestuur.

11. Verzoek tot weigering of minstens strikte voorwaarden

Gelet op het voorgaande verzoek ik het college om de omgevingsvergunning te weigeren wegens:

- de buitensporige schaal van het project;
- de onvoldoende verenigbaarheid met de woonomgeving;

- de onvoldoende oplossing voor parkeren en mobiliteit;
- de verkeersveiligheidsrisico's in de fietsstraat en schoolomgeving;
- de mogelijke aantasting van bouwkundig erfgoed;
- het verlies aan bomen en groen;
- de onvoldoende onderbouwde water- en klimaatmaatregelen;
- de verwachte geluidshinder;
- de beperkte buitenruimte;
- de onvoldoende onderzochte impact op de draagkracht van de buurt;
- de onduidelijkheid over bestemmingsverenigbaarheid;
- de onvoldoende onderzochte cumulatieve impact met andere projecten.
- onvoldoende garanties op een leefbare residentie voor bewoners én omgeving

Indien het college toch zou overwegen een vergunning te verlenen, verzoek ik minstens om pas een beslissing te nemen na:

1. een onafhankelijke mobiliteits- en parkeerstudie;
2. een verkeersveiligheidsstudie voor de Hogeweg, Zandstraat en Gistelse Steenweg;
3. een erfgoed- en alternatievenonderzoek;
4. een volledige bomen- en wortelzone-inventaris;
5. een klimaat-, schaduw- en hitteonderzoek;
6. een waterhuishoudings- en rioleringsstudie;
7. een akoestische studie voor de residentie en warmtepompen;
8. een onderzoek naar de capaciteit van de nutsvoorzieningen;
9. een cumulatieve beoordeling met andere projecten;
10. een concreet werfverkeers- en werforganisatieplan;
11. een bindend beheerplan voor overlast, nachtlawaai en afval;
12. een onafhankelijke beoordeling van de bestemmingsverenigbaarheid;
13. volledige duidelijkheid over de gevolgde inspraak- en besluitvormingsprocedure.

Eventuele vergunningverlening moet minstens worden gekoppeld aan afdwingbare voorwaarden, waaronder:

- behoud van zoveel mogelijk bestaande bomen;
- bescherming van wortelzones;
- compensatoire groenaanplant in de directe omgeving;
- behoud of volledige compensatie van verdwenen parkeerplaatsen;
- voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- veilige ontsluiting zonder aantasting van de fietsstraat;
- verbod op werfverkeer tijdens schoolspitsen;
- beperking van werktijden;
- trillingsmonitoring en voorafgaande plaatsbeschrijvingen;
- verplichte stille warmtepompen;
- naleving van strikte nachtelijke geluidsnormen;
- voldoende kwalitatieve binnen- en buitenruimte;
- permanent buurtcontact tijdens de werken;
- een aanspreekpunt en klachtenprocedure na ingebruikname;
- concrete maatregelen tegen nachtelijke overlast;
- laadmogelijkheden voor elektrische voertuigen;
- een aantoonbare en controleerbare water- en energieaanpak;
- een substantiële meerwaarde voor de buurt.

Besluit

Ik verzoek het college niet alleen de impact op de buurt, maar ook de woonkwaliteit voor de toekomstige studenten grondig te beoordelen. Een project dat een zeer groot aantal studenten in kleine kamers samenbrengt zonder voldoende gemeenschappelijke, studie- en buitenruimte, kan **zowel voor de bewoners als voor de omgeving een onleefbare situatie creëren**.

De belangen van studenten en buurtbewoners zijn op dit punt niet tegenstrijdig. Een kleinschalige residentie, bij voorkeur met behoud van het historische karakter van het

beschermde gebouw, met voldoende ruimte, groen, rust, privacy, sociale voorzieningen en professioneel beheer zal doorgaans ook minder druk uitoefenen op de omliggende woonbuurt.

Op basis van bovenstaande argumenten **verzoek ik het college van burgemeester en schepenen om de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de studentenresidentie aan Zandstraat 2 te Sint-Andries te weigeren.**

Minstens verzoek ik om de beslissing uit te stellen totdat alle hierboven vermelde studies, alternatieven, adviezen en garanties aan het dossier zijn toegevoegd en aan een volwaardige beoordeling zijn onderworpen.

Hoogachtend,

X (naam en adres bekend bij de vergunnende overheid)

8200 Sint-Andries