Omgevingsvergunning: OMV_2026078934
Project: Pannenhuis – Zandstraat 2, 8000 Brugge (Sint-Andries)
Kadastraal: Brugge, 31ste afdeling, sectie C, nr. 0270T3
Aanvrager: CAAAP
Bezwaarmaker: VZW Bescherm Bomen en Natuur, Engelendalelaan 52, 8310 Brugge met Ondernemersnummer: 0733.849.243
Betreft: Afbraak van erfgoedvilla Pannenhuis, grootschalige nieuwbouw voor 128 studentenkamers en een conciërgewoning, bomenkap en herinrichting van het terrein.

I. VOORWERP EN ALGEMEEN STANDPUNT

VZW Bescherm Bomen en Natuur dient hierbij een **uitdrukkelijk en fundamenteel bezwaar** in tegen de aangevraagde omgevingsvergunning OMV_2026078934.

De aanvraag voorziet in de afbraak van de bestaande erfgoedvilla Pannenhuis en de realisatie van een omvangrijk studentenhuisvestingscomplex met 128 studentenkamers, aangevuld met een conciërgewoning.

Het project heeft ingrijpende en grotendeels onomkeerbare gevolgen voor het bestaande bouwkundig erfgoed, het volwassen bomenbestand, de groene structuur van de wijk, de ruimtelijke draagkracht en de leefbaarheid van de onmiddellijke omgeving.

De VZW betwist dat de aanvraag verenigbaar is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening, zoals bedoeld in artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

De aanwezigheid van een bestemming die bepaalde gemeenschapsvoorzieningen toelaat, betekent geenszins dat om het even welke omvang, bouwdichtheid of ruimtelijke impact zonder meer vergund kan worden.

De vergunningverlenende overheid moet de concrete aanvraag beoordelen in haar werkelijke omgeving en rekening houden met de bestaande toestand, de erfgoedwaarden, het ruimtebeslag, de bouwdichtheid, de hinderaspecten, de mobiliteit en de aantasting van natuurwaarden.

De VZW verzoekt daarom de aangevraagde omgevingsvergunning integraal te weigeren.

II. EERSTE BEZWAARMIDDEL – ONVERANTWOORDE BOUWDICHTHEID EN OVERSCHRIJDING VAN DE RUIMTELIJKE DRAAGKRACHT

Het project voorziet in maar liefst 128 studentenkamers op een terrein van ongeveer 3.270 m², waar momenteel een vrijstaande villa met een ruime, groene tuin aanwezig is.

De onmiddellijke omgeving bestaat overwegend uit eengezinswoningen, kleinschalige woonbebouwing en groene domeinen.

De schaalvergroting is bijzonder aanzienlijk.

Het bestaande ruimtelijke beeld, gekenmerkt door een vrijstaande villa, volwassen bomen en open tuinruimte, wordt vervangen door een veel intensiever bebouwd en gebruikt terrein.

De VZW stelt dat hierbij sprake is van een **fundamentele schaalbreuk met het bestaande residentiële karakter van de omgeving**.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO vereist dat de goede ruimtelijke ordening onder meer wordt beoordeeld op basis van:

- De functionele inpasbaarheid.
- De schaal en het ruimtegebruik.
- De bouwdichtheid.
- De visueel-vormelijke elementen.
- De mobiliteitsimpact.
- De hinderaspecten en het gebruiksgenot.
- De veiligheid en gezondheid.

De vergunningverlenende overheid kan zich niet beperken tot de vaststelling dat studentenhuisvesting op deze locatie principieel toelaatbaar zou zijn.

Zij moet aantonen waarom precies deze omvang en deze intensiteit op dit perceel ruimtelijk verantwoord zijn.

Het voorzien van 128 studentenkamers betekent bovendien een zeer aanzienlijke concentratie van bewoners, bezoekers, verplaatsingen en dagelijkse activiteiten.

Dat het om studentenhuisvesting gaat, doet niets af aan de ruimtelijke gevolgen van die intensieve bewoning.

De VZW betwist dat de ruimtelijke draagkracht van deze rustige woonwijk voldoende is aangetoond.

Een ruimtelijke bestemming is geen vrijgeleide voor maximale bebouwing.

De VZW verzoekt het college vast te stellen dat de aangevraagde bouwdichtheid en het voorgestelde bouwvolume niet verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

III. TWEEDE BEZWAARMIDDEL – AFBRAAK VAN VASTGESTELD BOUWKUNDIG ERFGOED

De bestaande villa Pannenhuis is opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed onder erfgoedobjectnummer 75126.

Het betreft een karaktervolle villa met cottage-allures uit de jaren 1940-1950, gelegen in een ruime tuin.

Het pand bezit architecturale, historische, stedenbouwkundige en beeldbepalende waarde.

De villa vormt samen met de volwassen bomen een herkenbaar landschappelijk geheel en een belangrijk oriëntatiepunt in de wijk.

De opname als vastgesteld bouwkundig erfgoed brengt een bijzondere verplichting mee om de erfgoedwaarden zorgvuldig en concreet af te wegen bij een vergunningsaanvraag tot sloop.

De VZW benadrukt dat de afbraak van een geïnventariseerd erfgoedpand niet zonder meer gerechtvaardigd kan worden door de economische of functionele voorkeur van een projectontwikkelaar voor nieuwbouw.

Er moet op overtuigende wijze worden onderzocht waarom behoud, renovatie, restauratie of een aangepaste herbestemming geen redelijk alternatief zouden vormen.

Een erfgoedstudie die enkel de bestaande waarden inventariseert, volstaat niet als bewijs dat afbraak noodzakelijk is.

De VZW verlangt een uitdrukkelijke beoordeling van:

1. De intrinsieke erfgoedwaarde van het volledige gebouw.
2. De beeldbepalende waarde binnen de Zandstraat, Hogeweg en Gistelse Steenweg.
3. De samenhang tussen de villa en haar historische tuin.
4. De mogelijkheden tot behoud en herbestemming.
5. De onomkeerbare gevolgen van volledige sloop.
6. De vraag of de sloop daadwerkelijk noodzakelijk is voor een ruimtelijk aanvaardbare ontwikkeling.

De VZW stelt dat het verdwijnen van de villa een ernstig en definitief verlies aan plaatselijke identiteit betekent.

Eenmaal afgebroken kan dit erfgoed niet meer worden hersteld.

Het behoud van de villa moet daarom als een volwaardig en ernstig te onderzoeken uitgangspunt worden beschouwd.

Bij gebrek aan een overtuigende, projectspecifieke verantwoording voor de volledige afbraak is een vergunning niet verantwoord.

IV. DERDE BEZWAARMIDDEL – KAP VAN 17 BOMEN EN ONHERSTELBAAR VERLIES VAN VOLWASSEN GROEN

Volgens de voorliggende aanvraag worden 17 bomen geveld.

Dit betreft geen onbeduidende ingreep.

De bestaande bomen vormen samen een groene structuur die bepalend is voor het karakter van de projectsite en haar omgeving.

Volwassen bomen leveren belangrijke ecosysteemdiensten:

- Vastlegging en opslag van koolstof.
- Schaduw en beperking van hittestress.
- Opname en buffering van hemelwater.
- Leefgebied voor vogels, vleermuizen en andere diersoorten.
- Verbetering van de luchtkwaliteit.
- Landschappelijke en visuele kwaliteit.

Het vervangen van volwassen bomen door jonge aanplant kan deze functies niet onmiddellijk compenseren.

Jonge bomen hebben tientallen jaren nodig om een vergelijkbare kroonontwikkeling en ecologische betekenis te bereiken, voor zover zij onder de nieuwe omstandigheden voldoende kunnen uitgroeien.

De VZW betwist daarom dat het verlies van het bestaande bomenbestand kan worden gerechtvaardigd met de loutere belofte van heraanplant.

Ontbrekend volwaardig alternatievenonderzoek

De VZW verlangt dat de aanvrager aantoont waarom het bouwprogramma niet kan worden aangepast aan het bestaande bomenbestand.

De essentiële vraag is niet hoe de bomen maximaal moeten wijken voor de nieuwbouw, maar waarom de nieuwbouw niet zodanig wordt ontworpen dat de bomen behouden kunnen blijven.

Een ontwerp dat pas na de vastlegging van het bouwvolume onderzoekt welke bomen kunnen overleven, vertrekt vanuit een onjuist ruimtelijk uitgangspunt.

De VZW vraagt dat de vergunningverlenende overheid het verlies van de 17 bomen beoordeelt in samenhang met de bestaande groenstructuur en niet als een reeks afzonderlijke kapbeslissingen.

V. VIERDE BEZWAARMIDDEL – DE OVERBLIJVENDE BOMEN WORDEN EVENZE BEDREIGD

Het behoud van bomen op een bouwplan betekent niet automatisch dat zij ook op lange termijn levensvatbaar blijven.

De VZW vreest dat de resterende bomen door de nabijheid van de nieuwbouw geleidelijk in een onhoudbare groeisituatie terechtkomen.

Hierbij moet rekening worden gehouden met:

1. Wortelschade

Funderingen, graafwerken, niveauwijzigingen, leidingen, verhardingen en werfverkeer kunnen het wortelgestel aantasten.

Wortelverlies kan leiden tot verminderde water- en voedingsopname, conditieverlies, aantasting van de stabiliteit en uiteindelijk afsterven.

2. Bodemverdichting

Werfverkeer, materiaalopslag en intensief gebruik van de bodem kunnen de bodemstructuur beschadigen.

Hierdoor vermindert de beschikbaarheid van zuurstof en water voor de boomwortels.

3. Wijziging van de groeiplaats

Een veranderde waterhuishouding, verhoogde verhardingsgraad en gewijzigde bodemniveaus kunnen de groeiomstandigheden blijvend verslechteren.

4. Conflict tussen bomen en gebouwen

Wanneer hoge bomen dicht bij gevels, ramen en verblijfsruimten staan, ontstaan toekomstige conflicten over lichtinval, bladval, schaduw, onderhoud en vermeende veiligheidsrisico's.

Er bestaat een reëel risico dat later bijkomende snoei- of kapaanvragen worden ingediend wegens onvoldoende lichtinval of hinder.

De VZW verlangt daarom een beoordeling van de volledige resterende levensduur van de bomen, niet uitsluitend van hun overlevingskansen tijdens de bouwwerken.

Essentieel uitgangspunt

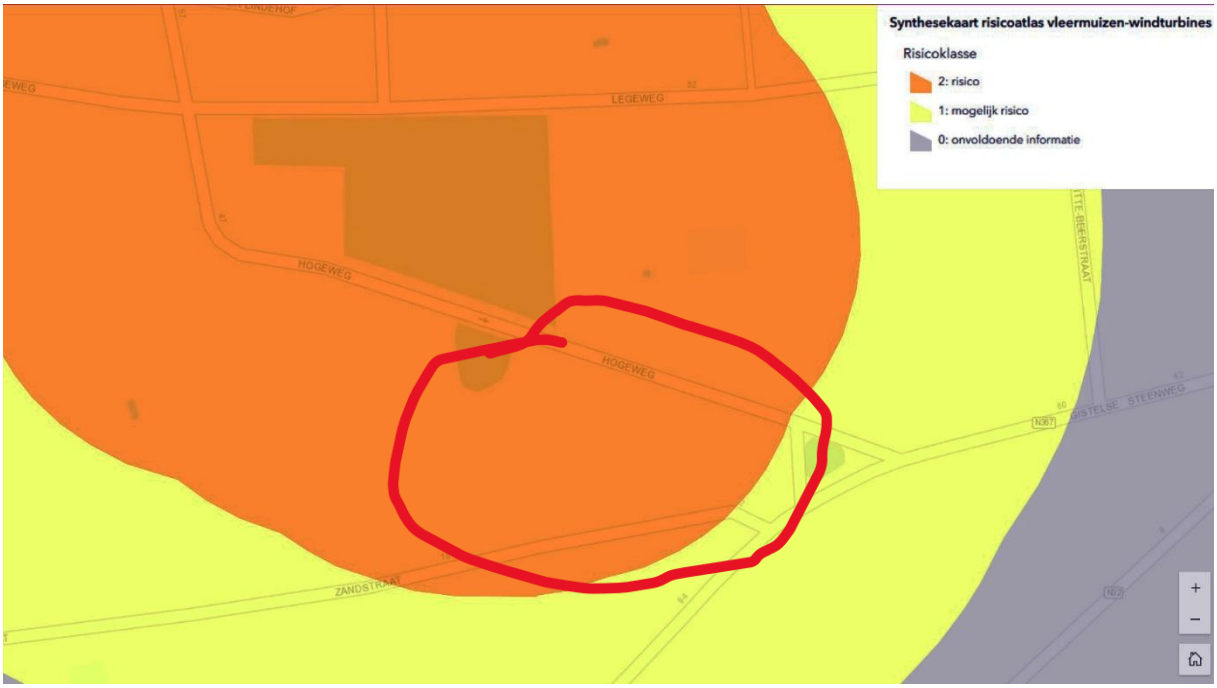
Een boom die de bouwwerken overleeft maar nadien onvoldoende groeiruimte behoudt, kan niet zonder meer als duurzaam behouden worden beschouwd.

De aanvrager moet per te behouden boom aantonen dat voldoende bovengrondse en ondergrondse groeiruimte aanwezig blijft en dat het ontwerp niet structureel aanleiding zal geven tot latere kapdruk.

De VZW betwist dat de aanvraag deze langetermijnzekerheid voldoende biedt.

VI. VIJFDE BEZWAARMIDDEL – ONVOLDOENDE ONDERZOEK VAN DE ECOLOGISCHE BETEKENIS EN VLEERMUIZEN

Volgens de door de VZW geraadpleegde INBO-kaart bevindt de projectsite zich in een zone met een hoge aanduiding voor vleermuizen, klasse 2.



Deze aanduiding vormt een belangrijk signaal dat de ecologische geschiktheid van de locatie nader moet worden onderzocht.

Een dergelijke kaart bewijst op zichzelf niet dat beschermde vleermuissoorten daadwerkelijk op het perceel verblijven. Zij vormt wel een concrete aanleiding voor nader terreinonderzoek.

De bestaande villa en de volwassen bomen kunnen potentieel functioneren als verblijfplaats, foerageergebied of onderdeel van een vliegroute.

De VZW verlangt een deskundig en seizoensgebonden onderzoek naar:

- Aanwezige vleermuissoorten.
- Mogelijke zomer-, paar- en winterverblijfplaatsen.
- Holtes en spleten in de bestaande bomen.
- Mogelijke verblijfplaatsen in de villa.
- Vliegroutes en foerageergebieden.

- Gevolgen van sloop, bomenkap en nieuwe verlichting.
- Cumulatieve effecten op de groenstructuur.

Alle inheemse vleermuissoorten genieten strikte soortenbescherming.

Het Soortenbesluit van 15 mei 2009 en de Europese Habitatrichtlijn zijn hierbij van bijzonder belang.

De VZW benadrukt dat het ontbreken van waarnemingen in een databank niet gelijkgesteld mag worden met het bewezen ontbreken van beschermde soorten.

Bij concrete aanwijzingen van mogelijke aanwezigheid moet de overheid over voldoende gegevens beschikken om de gevolgen van de aanvraag zorgvuldig te kunnen beoordelen.

Een onderzoek dat pas na vergunningverlening moet uitwijzen of de sloop en bomenkap beschermde verblijfplaatsen aantasten, biedt geen voldoende basis voor een voorafgaande beoordeling van de aanvraag.

VII. ZESDE BEZWAARMIDDEL – STRIJDIGHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING EN ONVOLDOENDE TOETSING AAN HET RUP

Het projectgebied valt onder het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Gistelse Steenweg Noord, meer bepaald de zone 7 – Pannenhuis.

De VZW verzoekt om een nauwgezette toetsing aan alle toepasselijke verordenende voorschriften van dit RUP.

Daarbij moeten niet alleen de toegelaten functies worden beoordeeld, maar eveneens de ruimtelijke randvoorwaarden en de doelstellingen die aan de betrokken zone ten grondslag liggen.

Bijzondere aandacht is vereist voor:

- De maximale toegelaten bouwmogelijkheden.
- De bouwhoogte en de bouwvolumes.
- De verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte.
- De groenstructuur.
- De relatie met de omliggende woonbebouwing.
- De ontsluiting en mobiliteitsimpact.
- De landschappelijke samenhang met Les Acacias en Rozenhof.

De VZW betwist dat de loutere verwijzing naar de bestemming van het perceel een afdoende ruimtelijke motivering vormt.

Zelfs wanneer een bepaalde functie planologisch toelaatbaar is, moet de concrete uitvoering ervan ruimtelijk verantwoord blijven.

Indien de aanvraag afwijkt van bindende voorschriften, moet bovendien worden aangetoond dat een rechtsgeldige afwijkingsgrond bestaat.

De VZW verzoekt het college de overeenstemming met het RUP per relevant voorschrift uitdrukkelijk te motiveren en de aanvraag te weigeren wanneer de verenigbaarheid niet kan worden vastgesteld.

VIII. ZEVENDE BEZWAARMIDDEL – ONVOLDOENDE PARKEERCAPACITEIT

De aanvraag voorziet in slechts 10 autoparkeerplaatsen voor een project met 128 studentenkamers en een conciërgewoning.

De mobiliteitstoets vermeldt zelf een theoretische parkeernorm van 26 autoparkeerplaatsen.

Er bestaat bijgevolg een verschil van 16 parkeerplaatsen tussen de theoretische norm en het voorziene fysieke parkeeraanbod.

De aanvrager gaat uit van een lagere berekende parkeerbehoefte en verwijst naar de mogelijkheid om deelwagens in te zetten.

We moeten meedelen dat deelwagens moeilijk rendabel zijn:

> *Voor bedrijven die een eigen vloot opzetten (zoals Cambio of Greenwheels) is winstgevendheid een* ***grote uitdaging die pas bij hoge volumes optreedt****.*
>
> ***Kritieke succesfactor:*** *Alles valt of staat met de bezettingsgraad. Een deelauto moet minimaal 30% tot 40% van de tijd rijden om rendabel te zijn.*

Hoge kapitaalintensiteit: *De investeringen in (vaak elektrische) voertuigen, software, standplaatsen en operationeel beheer (schoonmaak, pechverhelping) zijn enorm.*

-----1)Het verhaal van Coopstroom met een totaal netwerk van ongeveer 120 auto's.

Coopstroom is een verhuurfirma van deelwagens, gaat in vereffening en laat een gigantische financiële put achter, die gedragen wordt door zij die zonder garantie aandelen kochten aan 250 euro/stuk.

- *Sinds begin 2024 kan je in Knokke-Heist op vijf verschillende locaties doorheen de gemeente acht elektrische auto's lenen voor een verplaatsing. De badplaats stapte daarvoor in zee met de erkende burgercoöperatie CoopStroom. Hoe het werkte? Als gebruiker betaalde je eenmalig de aankoop van een aandeel van 250 euro. Dit geldt als je waarborg, en brengt ook rendement op wanneer CoopStroom winst maakt. Daarnaast betaalde je per gereden kilometer en per uur.*

  Maar aan de deelauto's van CoopStroom komt nu een einde. "Het is een aflopend verhaal", zegt schepen Annie Vandenbussche (ja!). "Het afgelopen jaar maakten 74 unieke inwoners gebruik van de deelauto's. ***We kunnen dus niet spreken van een groot succes. Eind augustus zijn we op de hoogte gesteld door CoopStroom dat het verhaal stopt.***

----- *2).* ***Poppy Mobility***

> *De jaarrekening 2024 vertoont ernstige financiële zwaktes:*
>
> *Nettoverlies: ongeveer €8,1 miljoen.*
>
> *Eigen vermogen: ongeveer –€245.675.*
>
> *Financiële gezondheidsscore: 30/100.*
>
> *Dit betekent niet dat Poppy failliet is, maar het wijst wel op een kwetsbare financiële positie.*
>
> ***3) GreenMobility***

De Belgische vennootschap GreenMobility Gent is op 17 september 2026 failliet verklaard. Dit is dus een bevestigd faillissement, geen vermoeden.

4) Partago

Partago kreeg financiële moeilijkheden omdat het onvoldoende kapitaal kon ophalen voor de kapitaalintensieve deelwagenactiviteit. CoopStroom nam in 2024 45 wagens over.

De VZW betwist dat deze aannames voldoende zekerheid bieden.

De beschikbaarheid van deelwagens betekent immers niet automatisch dat het effectieve parkeerplaatsentekort wordt weggewerkt.

Evenmin betekent een contractueel verbod op domiciliering dat studenten geen auto kunnen bezitten of dat bezoekers geen parkeerplaatsen nodig hebben.

Er moet onder meer rekening worden gehouden met:

- Studenten die toch over een wagen beschikken.
- Bezoekers, ouders en familieleden.
- Verhuisbewegingen bij het begin en einde van het academiejaar.
- Leveringen en onderhoudsdiensten.
- De conciërgewoning.
- De parkeerdruk op de omliggende straten.

De VZW vraagt een controleerbare parkeerbalans op basis van realistische en afdwingbare uitgangspunten.

De bestaande blauwe zone in de Zandstraat vormt geen oplossing voor bijkomende parkeerbehoeften.

Een project mag zijn parkeerproblemen niet zonder voldoende onderbouwing afwentelen op de bestaande woonwijk.

IX. ACHTSTE BEZWAARMIDDEL – VERKEERSVEILIGHEID IN DE ZANDSTRAAT EN HOGEWEG

De ontsluiting van het project moet worden beoordeeld binnen de bestaande verkeersstructuur.

De Zandstraat heeft een belangrijke fietsfunctie en is ingericht als fietsstraat.

De aanwezigheid van een groot studentencomplex kan leiden tot een sterke concentratie van fietsbewegingen, voetgangers, leveringen en occasioneel autoverkeer.

De VZW stelt dat bijzondere aandacht vereist is voor de verkeersveiligheid ter hoogte van de aansluitingen met de Hogeweg en de Gistelse Steenweg.

Het gaat niet uitsluitend om het aantal berekende dagelijkse voertuigbewegingen.

Ook de concentratie van verplaatsingen op bepaalde tijdstippen en de conflicten tussen verschillende weggebruikers moeten worden beoordeeld.

De VZW vraagt een gedetailleerde beoordeling van de piekbelasting, de manoeuvreerruimte, de zichtbaarheid, de toegankelijkheid voor hulpdiensten en de veiligheid van fietsers en voetgangers.

Een algemene conclusie dat de mobiliteitsimpact beperkt zou zijn, kan niet volstaan zonder een voldoende controleerbare onderbouwing.

X. NEGENDE BEZWAARMIDDEL – CUMULATIEVE EFFECTEN MET LES ACACIAS EN ROZENHOF

De aanvraag mag niet uitsluitend als een op zichzelf staande ontwikkeling worden beoordeeld.

In de onmiddellijke omgeving bevinden zich de domeinen Les Acacias en Rozenhof.

Voor Les Acacias bestaan eveneens toekomstgerichte ontwikkelingsperspectieven.

De VZW vraagt dat de vergunningverlenende overheid rekening houdt met voldoende concrete, voorzienbare ontwikkelingen in de omgeving, voor zover die relevant zijn voor de beoordeling.

De cumulatieve effecten kunnen onder meer betrekking hebben op:

- De totale verkeersdruk.
- De parkeerbehoefte.
- Het verlies van open ruimte.
- De aantasting van groene verbindingen.
- De verdichting van het woonweefsel.
- De waterhuishouding.
- De leefbaarheid van de wijk.

Een beoordeling die de impact van elk project volledig afzonderlijk beschouwt, kan belangrijke gezamenlijke gevolgen onderschatten.

De VZW verlangt daarom een geïntegreerde ruimtelijke afweging van de ontwikkelingen in deze wijk.

XI. TIENDE BEZWAARMIDDEL – ERNSTIGE BEZWAREN VAN DE OMWONENDEN

De maatschappelijke ongerustheid over het project is bijzonder groot.

Volgens de informatie van de VZW werd een buurtvergadering georganiseerd waaraan ongeveer 65 personen deelnamen, die zich tegen het project uitspraken.

Verschillende buurtbewoners hebben zwarte vlaggen uitgehangen om hun verzet zichtbaar te maken.

Deze bezorgdheden hebben betrekking op concrete ruimtelijke en leefbaarheidsaspecten, waaronder de bouwdichtheid, de verkeersdruk, het verlies van groen, de afbraak van de villa en het veranderende karakter van de wijk.

De VZW benadrukt dat het openbaar onderzoek een wezenlijk onderdeel vormt van de vergunningsprocedure.

De vergunningverlenende overheid moet de inhoudelijke bezwaren zorgvuldig onderzoeken en de relevante argumenten op afdoende wijze beantwoorden.

Het aantal tegenstanders vormt op zichzelf geen juridische weigeringsgrond, maar de concrete, ruimtelijk relevante bezwaren mogen niet zonder ernstig onderzoek terzijde worden geschoven.

XII. ELFDE BEZWAARMIDDEL – ONVOLDOENDE ONDERZOEK NAAR MINDER SCHADELIJKE ALTERNATIEVEN

De VZW stelt de vraag waarom een ontwikkeling van deze omvang noodzakelijkerwijs moet leiden tot de volledige afbraak van de villa en de kap van 17 bomen.

De behoefte aan studentenhuisvesting kan op zichzelf geen voldoende verantwoording vormen voor iedere ruimtelijke ingreep.

De aanvraag moet worden beoordeeld op haar eigen ruimtelijke merites.

Een kleinere ontwikkeling, behoud van de villa of een ontwerp dat de bestaande groenstructuur respecteert, kan relevante informatie opleveren over de proportionaliteit van de gekozen ingrepen.

De VZW vraagt dat het college uitdrukkelijk onderzoekt of de aangevoerde noodzaak voor sloop en bomenkap voldoende is aangetoond.

Het ontbreken van een wettelijke algemene verplichting om elk denkbaar alternatief uit te werken, ontslaat de overheid niet van de verplichting om de concrete nadelige effecten van de gekozen aanvraag zorgvuldig te beoordelen.

XIII. TWAALFDE BEZWAARMIDDEL – GEBREKKIGE INTEGRALE AFWEGING VAN KLIMAAT, GROEN EN WATERHUISHOUDING

De projectsite vervult door haar volwassen bomen, onverharde delen en groene karakter een betekenisvolle rol in de plaatselijke klimaatadaptatie.

De kap van bomen en de uitbreiding of herschikking van bebouwing en verharding kunnen gevolgen hebben voor:

- De infiltratiecapaciteit.
- De oppervlakkige afstroming van hemelwater.
- De lokale temperatuur.
- De verdamping en verkoeling.
- De biodiversiteit.
- De leefkwaliteit van omwonenden.

De VZW vraagt een transparante vergelijking van de bestaande en toekomstige toestand, met vermelding van de werkelijke verhardingsoppervlakten, de effectieve doorwortelbare bodemvolumes en de langetermijnontwikkeling van het bomenbestand.

Een aantrekkelijke landschappelijke visualisatie kan een dergelijke technische beoordeling niet vervangen.

XIV. DERTIENDE BEZWAARMIDDEL – NOODZAAK VAN EEN ZORGVULDIGE EN DEUGDELIJK GEMOTIVEERDE BESLISSING

De VZW wijst op het zorgvuldigheidsbeginsel en de formele en materiële motiveringsplicht.

Een vergunningverlenende overheid moet haar beslissing baseren op juiste, volledige en relevante feitelijke gegevens.

Bij een project met deze omvang en gevolgen is een bijzonder zorgvuldige beoordeling vereist van de aangevoerde bezwaren.

De overheid moet onder meer inzichtelijk maken waarom het verdwijnen van vastgesteld bouwkundig erfgoed, de bomenkap, de verdichting en de mobiliteitsgevolgen al dan niet aanvaardbaar worden geacht.

Het afzonderlijk bestaan van studies en technische nota's betekent niet automatisch dat de integrale ruimtelijke afweging voldoende is uitgevoerd.

De VZW vraagt dat de verschillende nadelige gevolgen in hun onderlinge samenhang worden beoordeeld.

De VZW vraagt dat de overheid het behoud van erfgoed, bomen en ruimtelijke kwaliteit laat doorwegen en de omgevingsvergunning weigert.

XVII. VEERTIENDE BEZWAARMIDDEL – SCHENDING VAN DE MOTIVERINGSPLICHT, HET ZORGVULDIGHEIDSBEGINSEL EN ARTIKEL 4.3.1 VCRO

De VZW verwijst naar de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de verplichting om een vergunningsbeslissing zorgvuldig en draagkrachtig te motiveren.

1. Beoordeling van de bestaande omgeving

De Raad voor Vergunningsbetwistingen toetst of de vergunningverlenende overheid bij haar beoordeling rekening heeft gehouden met de relevante kenmerken van de bestaande omgeving.

Voor het Pannenhuis betekent dit dat niet uitsluitend de toegelaten bestemming van het perceel bepalend is.

De bestaande residentiële bebouwing, de historische villa, het volwassen bomenbestand en de aangrenzende groene domeinen zijn concrete kenmerken die bij de beoordeling moeten worden betrokken.

De VZW betwist dat een grootschalige nieuwbouw met 128 studentenkamers zonder een bijzonder grondige motivering verenigbaar kan worden geacht met deze omgeving.

2. Bouwdichtheid en schaalbreuk

Artikel 4.3.1, §2 VCRO vereist een beoordeling van schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen.

De VZW benadrukt dat de mogelijkheid tot verdichting geen onvoorwaardelijk recht op maximale bebouwing inhoudt.

De vergunningverlenende overheid moet concreet onderzoeken of de omvang van de aangevraagde bebouwing verantwoord is ten opzichte van de onmiddellijke omgeving.

Daarbij moet bijzondere aandacht worden besteed aan de voorschriften van het RUP Gistelse Steenweg Noord, die voor de deelzone Pannenhuis uitdrukkelijk verwijzen naar de draagkracht van de omgeving en de relatie met de aangrenzende woonfunctie.

3. Onvoldoende gemotiveerde aantasting van erfgoed

De bestaande villa is vastgesteld bouwkundig erfgoed.

De VZW stelt dat een beslissing tot vergunningverlening een concrete afweging moet bevatten van de erfgoedwaarden en de gevolgen van de volledige sloop.

Een loutere verwijzing naar een erfgoedstudie is niet voldoende indien daaruit niet blijkt waarom de vastgestelde erfgoedwaarden mogen verdwijnen.

4. Onzekerheid over de duurzame instandhouding van bomen

De VZW betwist dat het louter voorzien van een boombeschermingsplan een afdoende waarborg vormt voor het behoud van de resterende bomen.

De beoordeling moet betrekking hebben op de daadwerkelijke gevolgen van het project.

Indien essentiële onzekerheden over wortelschade, groeiruimte of ecologische gevolgen blijven bestaan, moet de vergunningverlenende overheid deze zorgvuldig onderzoeken voordat zij beslist.

5. Cumulatieve beoordeling

De VZW vraagt dat alle relevante gevolgen van het project in samenhang worden beoordeeld.

De sloop van het erfgoedpand, de kap van bomen, de toenemende bebouwingsdichtheid en de mobiliteitsimpact zijn geen volledig losstaande ingrepen.

Daromvragen wij om de vergunning te weigeren.

XV. VIJFTIENDE BEZWAARMIDDEL – TOEPASSING VAN DE RECHTSPRAAK VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Schending van de soortenbescherming – RvVb 29 september 2022, nr. RvVb-A-2223-0072

In zijn arrest van 29 september 2022, nr. RvVb-A-2223-0072, behandelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen de toepassing van de soortenbescherming bij ingrepen in houtige vegetatie langs het kanaal Gent-Oostende.

Dit arrest is bijzonder relevant voor de onderhavige aanvraag, aangezien de geplande sloop van de bestaande villa en de kap van 17 volwassen bomen gevolgen kunnen hebben voor beschermde diersoorten.

De VZW wijst erop dat de bescherming van soorten niet beperkt blijft tot natuurgebieden. Ook bomen, tuinen en gebouwen in een bebouwde omgeving kunnen beschermde rust- en voortplantingsplaatsen bevatten.

Volgens de door de VZW geraadpleegde INBO-kaart bevindt het Pannenhuis zich in een zone met een verhoogde indicatie voor vleermuizen.

De bestaande villa kan potentiële verblijfplaatsen bevatten. Hetzelfde geldt voor volwassen bomen met holtes, spleten en andere geschikte structuren.

De VZW stelt dat de vergunningverlenende overheid niet zonder voldoende ecologisch onderzoek kan besluiten dat de aangevraagde sloop- en kapwerken verenigbaar zijn met het Soortenbesluit van 15 mei 2009.

Concreet verlangt de VZW dat vóór de vergunningsbeslissing voldoende zekerheid bestaat over de aanwezigheid van beschermde soorten en de mogelijke aantasting van hun verblijfplaatsen.

Het doorschuiven van essentieel onderzoek naar de uitvoeringsfase kan een ontoereikende voorafgaande beoordeling niet herstellen.

De VZW verzoekt om weigering indien de naleving van de soortenbescherming niet voldoende is aangetoond.

2. Vleermuizen, boomholtes en ontoereikende compensatie – RvVb, nr. RvVb-A-2324-0585

De procedure die aanleiding gaf tot arrest nr. RvVb-A-2324-0585 betrof eveneens een betwisting over de bescherming van soorten bij bomenkap, met bijzondere aandacht voor boomholtes, vleermuizen en voorgestelde vleermuiskasten.

Deze rechtspraak is relevant voor de beoordeling van het Pannenhuisproject.

Het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen, zoals vleermuiskasten, mag niet zonder verdere beoordeling worden gelijkgesteld met het behoud van bestaande natuurlijke verblijfplaatsen.

Er moet worden nagegaan of de voorgenomen ingrepen verboden handelingen ten aanzien van beschermde soorten kunnen veroorzaken en of eventueel voorgestelde maatregelen juridisch en ecologisch toereikend zijn.

De VZW benadrukt dat de bescherming van bestaande verblijfplaatsen het uitgangspunt moet vormen.

Een compensatievoorstel vormt op zichzelf geen vrijstelling van de verbodsbepalingen van het Soortenbesluit.

De VZW verzoekt het college daarom de aanwezigheid van vleermuizen en andere beschermde soorten zorgvuldig te laten onderzoeken alvorens over de afbraak van de villa en de bomenkap te beslissen.

3. Onvoldoende onderzoek naar natuurgevolgen – RvVb 19 augustus 2021, nr. RvVb-A-2021-1292

In zijn arrest van 19 augustus 2021, nr. RvVb-A-2021-1292, behandelde de Raad onder meer de beoordeling van natuurgevolgen en het onderscheid tussen milderende en compenserende maatregelen in het kader van beschermde natuurgebieden.

Uit deze rechtspraak blijkt het belang van een correcte beoordeling van de daadwerkelijke effecten van een project en van de juridische aard van voorgestelde natuurmaatregelen.

Voor het Pannenhuisproject betekent dit dat de vergunningverlenende overheid niet zonder meer mag aannemen dat nieuwe aanplant het verlies van 17 volwassen bomen volledig neutraliseert.

Het gaat niet uitsluitend om het aantal bomen vóór en na de werken, maar eveneens om hun ecologische functies, leeftijd, omvang, groeiplaats en betekenis voor de plaatselijke groenstructuur.

De VZW vraagt daarom een afzonderlijke en controleerbare beoordeling van de effecten op het bestaande bomenbestand.

Voor zover de specifieke beschermingsregimes van artikel 26bis of artikel 36ter van het Natuurdecreet op de projectsite niet van toepassing zijn, wordt dit arrest aangehaald voor de juridische benadering van natuurmaatregelen, niet als bewijs dat deze bijzondere toetsen automatisch vereist zijn.

4. Cumulatieve natuureffecten – RvVb, nr. RvVb-A-2122-1047

In arrest nr. RvVb-A-2122-1047 heeft de Raad zich uitgesproken over de beoordeling van natuureffecten en het onderzoek naar cumulatieve effecten in een context waarin bijzondere gebiedsbescherming van toepassing was.

De VZW acht deze rechtspraak relevant als ondersteuning van haar verzoek om de gezamenlijke gevolgen van voldoende concrete ontwikkelingen in de omgeving te onderzoeken.

De effecten van het Pannenhuisproject mogen niet uitsluitend worden beoordeeld vanuit het afzonderlijke bouwperceel.

De mogelijke ontwikkelingen op Les Acacias en Rozenhof kunnen, voor zover zij voldoende concreet en voorzienbaar zijn, bijkomende gevolgen veroorzaken voor de groenstructuur, mobiliteit, parkeerdruk en leefbaarheid.

De VZW vraagt dat de vergunningverlenende overheid duidelijk aangeeft welke andere ontwikkelingen zij in haar beoordeling heeft betrokken en waarom.

Een dergelijke beoordeling is des te belangrijker wanneer meerdere ontwikkelingen samen een wezenlijke wijziging van het bestaande woon- en groenweefsel kunnen veroorzaken.

5. Onvoldoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening – artikel 4.3.1 VCRO

De VZW beroept zich daarnaast op de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De vergunningverlenende overheid beschikt bij deze beoordeling over een appreciatiebevoegdheid, maar moet die uitoefenen op basis van de relevante feitelijke kenmerken van de omgeving en een deugdelijke motivering.

Voor het Pannenhuisproject zijn onder meer de volgende elementen bepalend:

- De bestaande vrijstaande erfgoedvilla en haar historische tuin.
- De overwegend residentiële omgeving.
- De bouwdichtheid van 128 studentenkamers op ongeveer 3.270 m².
- De omvang en ruimtelijke impact van de nieuwbouw.
- De kap van 17 volwassen bomen.
- De duurzame instandhouding van de resterende bomen.
- De parkeerbalans en de verkeersveiligheid.
- De impact op het woon- en leefklimaat.

De VZW betwist dat de functionele bestemming van het perceel op zichzelf voldoende is om een dergelijke intensieve ontwikkeling te verantwoorden.

De aanvraag moet in haar geheel worden getoetst aan artikel 4.3.1 VCRO en aan de toepasselijke verordenende voorschriften van het RUP Gistelse Steenweg Noord.

Het feit dat een bepaalde functie toegelaten is, betekent niet dat iedere bouwdichtheid, bouwhoogte of ruimtelijke inplanting aanvaardbaar is.

De VZW verzoekt om een concrete, projectspecifieke motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving.

6. Onvoldoende gemotiveerde sloop van vastgesteld bouwkundig erfgoed

De VZW benadrukt dat de bestaande villa Pannenhuis is opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed onder erfgoedobjectnummer 75126.

De volledige sloop betekent het definitieve verlies van een beeldbepalend gebouw en de aantasting van het historische ensemble van villa, tuin en volwassen bomen.

Bij de beoordeling moet rekening worden gehouden met de toepasselijke erfgoedregelgeving en de concrete erfgoedwaarden.

De VZW verlangt een inhoudelijke motivering waarom de erfgoedwaarden in dit specifieke geval zouden mogen wijken voor de aangevraagde nieuwbouw.

Daarbij is het noodzakelijk dat de overheid de sloop verantwoordt op basis van de dossiergegevens en de toepasselijke rechtsregels.

De opname in de vastgestelde inventaris houdt niet automatisch een absoluut sloopverbod in. Zij kan evenwel niet als een juridisch betekenisloos gegeven worden behandeld.

De VZW betwist dat een louter economische of programmatorische voorkeur voor volledige nieuwbouw op zichzelf een voldoende ruimtelijke verantwoording vormt.

7. Onvolledige gegevens en onvoldoende onderbouwde besluitvorming

De VZW beroept zich op het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De vergunningverlenende overheid moet beschikken over voldoende concrete gegevens om de gevolgen van het project daadwerkelijk te kunnen beoordelen.

Dit geldt in het bijzonder voor:

- Een boomtechnisch onderzoek van de 17 te kappen bomen en de te behouden bomen.
- De invloed van graafwerken, funderingen en verhardingen op de wortelzones.
- De aanwezigheid van beschermde soorten.
- De erfgoedwaarde van het bestaande gebouw.
- De ruimtelijke verenigbaarheid van het bouwvolume.
- De parkeerbehoefte en verkeersveiligheid.
- De waterhuishouding en het verlies van onverharde bodem.

Wanneer essentiële gegevens ontbreken en daardoor niet kan worden vastgesteld of de aanvraag aan de toepasselijke wettelijke voorwaarden voldoet, kan geen zorgvuldig gemotiveerde vergunning worden verleend.

De VZW verzoekt de overheid uitdrukkelijk na te gaan of de beschikbare onderzoeken daadwerkelijk toereikend zijn.

8. Samengevoegde beoordeling van de bezwaren

De VZW benadrukt dat de verschillende bezwaren niet los van elkaar kunnen worden beoordeeld.

De afbraak van de erfgoedvilla, de kap van 17 bomen, de mogelijke aantasting van beschermde soorten, de verhoogde bouwdichtheid en de bijkomende mobiliteitsdruk vormen gezamenlijk een ingrijpende verandering van de bestaande projectsite.

De vergunningverlenende overheid moet de relevante effecten zowel afzonderlijk als in hun onderlinge samenhang beoordelen.

De VZW betwist dat deze ontwikkeling voldoende verantwoord is vanuit de draagkracht van de bestaande omgeving.

Een vergunningsbeslissing die de essentiële bezwaren niet concreet onderzoekt en beantwoordt, loopt het risico strijdig te zijn met de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

XVI. ZESTIENDE BEZWAARMIDDEL

Voor het studentenhuisvestingsproject aan Zandstraat 2 in Brugge (het Pannenhuis, OMV_2026078934) moeten we een belangrijk onderscheid maken tussen de officiële aanvrager en de werkelijke opdrachtgever of toekomstige gebruiker.

Volgens de dossiergegevens, is CAAAP de officiële aanvrager van de omgevingsvergunning voor 128 studentenkamers en een conciërgewoning.

Maar dat sluit niet uit dat Howest de initiatiefnemer, toekomstige huurder of uiteindelijke begunstigde van het project is.

Dat onderscheid is belangrijk voor het bezwaarschrift van VZW Bescherm Bomen en Natuur.

Er zijn sterke aanwijzingen voor een mogelijke band met Howest

Er zijn drie belangrijke zaken gevonden.

1. Howest heeft in 2026 een officiële opdracht gepubliceerd voor de uitbreiding van haar studentenhuisvesting in Brugge. Howest zoekt een private partner voor de verwerving van een gebouw met minstens 100 studentenkamers met gemeenschappelijk sanitair en keuken.

2. Het project van CAAAP aan de Zandstraat telt 128 studentenkamers, eveneens met gemeenschappelijke keukens en sanitaire voorzieningen. Dat komt opvallend overeen met de omschrijving van Howest.

3. CAAAP en Howest werken al samen in Kortrijk, onder andere voor het project Kaai City, met studentenhuisvesting en onderwijsgebouwen.

conclusie

Er zijn concrete aanwijzingen die een onderzoek naar de betrokkenheid van Howest rechtvaardigen. Maar er is nog geen bewijs gevonden dat Howest de werkelijke opdrachtgever van het Pannenhuisproject is, of dat de opdracht uit 2026 specifiek op Zandstraat 2 betrekking heeft.

Daarom eisen we dat de stad Brugge duidelijkheid verschaft over:

- De contractuele relatie tussen CAAAP en Howest.

- **Mathijs Goderis:** Is schepen in Brugge (bevoegd voor onder meer Ruimtelijke Ordening en Stadsontwikkeling) en zetelt als lid binnen de Raad van Bestuur van de hogeschool.
- De uiteindelijke eigenaar en toekomstige exploitant.
- Eventuele aankoop-, huur- of samenwerkingsovereenkomsten.
- De vraag of de aanvraag verband houdt met de officiële opdracht van Howest voor minstens 100 studentenkamers.

Bijzonder belangrijk: de officiële opdracht van Howest vermeldt ook een mogelijke renteloze lening voor studentenhuisvesting.

Als dit project daaronder zou vallen, is het relevant om te onderzoeken of publieke financiering betrokken is.

De kernvraag is dus niet alleen wie de vergunning aanvraagt, maar ook voor wiens rekening en in wiens opdracht CAAAP dit project ontwikkelt.

XVII. ZEVENTIENDE BEZWAARMIDDEL

Uitdrukkelijk verzoek tot weigering

Op grond van de hierboven uiteengezette bezwaren, de toepasselijke regelgeving en de aangehaalde rechtspraak verzoekt VZW Bescherm Bomen en Natuur het college van burgemeester en schepenen van Brugge om:

De omgevingsvergunning OMV_2026078934 voor het project Pannenhuis, Zandstraat 2 te Brugge, integraal te weigeren.

De VZW is van oordeel dat de aangevraagde ontwikkeling onvoldoende rekening houdt met de erfgoedwaarde, de bestaande groene structuur, de ecologische belangen en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

De VZW verzet zich tegen het verlenen van een vergunning waarbij essentiële onzekerheden pas na de vergunningsbeslissing zouden worden onderzocht.

Het behoud van het bestaande erfgoed en de volwassen bomen moet een wezenlijk uitgangspunt vormen bij de ruimtelijke beoordeling.

De VZW vraagt geen cosmetische aanpassing van het voorliggende project, maar de weigering van de aangevraagde omgevingsvergunning in haar huidige vorm.