

# BULLETIN VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

**26ste jaargang  
nr. 5 – 8 februari 2022**

-----

**In het Bulletin van Vragen en Antwoorden worden vragen van Raadsleden en de antwoorden daarop letterlijk en volledig opgenomen. Elke brievenaar is verantwoordelijk voor zijn/haar tekst waarvan de inhoud niet bindend is voor het stadsbestuur.**

## **Vraag 1745: Raadslid Annick Lambrecht (3 juni 2021)**

### **Aanpassing bushalte Pannebekestraat**

Buurtbewoners contacteerden mij met de vraag de bushalte van De Lijn in de Pannebekestraat te verhogen met een opstap zoals in de Dudzeelsesteenweg. In de buurt zijn heel wat oudere mensen die minder goed te been zijn.

In een nieuwsbericht op de website van Stad Brugge lezen we dat de stad de komende jaren een inhaalbeweging maakt om ook bestaande haltes te optimaliseren naar toegankelijkheid toe. Samen met de Politie en De Lijn werden vorige zomer al heel wat haltes gescreend, staat te lezen op de website.

Vandaar de volgende vraag:

1. Werd deze halte ook gescreend op toegankelijkheid binnen dit masterplan?
2. Werd deze halte opgenomen in de prioriteitenlijst? Zo ja, wanneer zijn de werken voorzien?
3. Welke haltes zijn opgenomen op de prioriteitenlijst voor optimalisatie de komende jaren?

### **Antwoord 1745:**

### **Aanpassing bushalte Pannebekestraat**

1. Werd deze halte ook gescreend op toegankelijkheid binnen dit masterplan?
2. Werd deze halte opgenomen in de prioriteitenlijst? Zo ja, wanneer zijn de werken voorzien?

In het regiovervoersplan worden geen bushaltes meer voorzien in de Pannebekestraat. Vandaar dat deze halte niet zal aangepast worden inzake toegankelijkheid. Ze wordt behouden in de huidige toestand tot de afschaffing.

3. Welke haltes zijn opgenomen op de prioriteitenlijst voor optimalisatie de komende jaren?

Inzake de prioriteitenlijst verwijzen we naar ons collegebesluit "2020\_CBS\_04144 - B-punt - Mobiliteit - nieuw openbaar vervoerplan - principesbeslissing inzake (prioritaire) haltes" en een toelichting op het berek op 25 maart 2021. De prioriteitenlijst werd vooreerst bepaald op basis van de noden van het nieuwe bussenplan, maar vanzelfsprekend zal steeds een toegankelijkheidsreflex gemaakt worden, cf. ondertekening van het Charter door het stadsbestuur Brugge.

## **Vraag 1746: Raadslid Sandra Wintein (11 oktober 2021)**

### **Houten trap Minnewaterpark**

De houten trap die van de vesten naar beneden in het Minnewaterpark loopt ligt er bij regenweer spekglad bij.

De vele toeristen komen langs daar de stad binnen en stappen nietsvermoedend op een glijbaan.

Een signaalbord aan het begin zou hen kunnen waarschuwen voor de gladde treden en hun behoeden voor valpartijen met ernstige gevolgen.

Ook antisliplementen op de trappen zelf zouden geen overbodige luxe zijn Zijn er al meldingen gemaakt van valpartijen?

Wil de stad werk maken van signalisatie ter plaatse en het plaatsen van antisliplementen?

### **Antwoord 1746:**

#### **Houten trap Minnewaterpark**

De trap naar het Minnewater is een uitloper van de Bargebrug. In aansluiting met de renovatie van de Bargebrug vorig jaar is een renovatie van deze trap gepland binnen het dossier Minnewaterpark. Uitvoering is voorzien na de zomer van 2022. De trap krijgt in het nieuwe ontwerp een anti-sliplaag en anti-slipstrips. In afwachting werd er passende signalisatie geplaatst. Op korte termijn wordt nog een extra reinigingsbeurt met ontgroeningsproduct gepland.

<b>Vraag 1747: Raadsleden Dirk Barbier en Pol Van Den Driessche (29 december 2021)</b>
--

#### **Gebruik regenwater van kerkdaken voor wij(k)water**

Vang het regenwater op dat van Brugse kerkdaken in de riolering wegvloeit. Gebruik een deel van die miljoenen liter water om, bijvoorbeeld, de toiletten van naastliggende gebouwen te spoelen of nabijgelegen tuinen en grasperken te besproeien. Wij, N-VA-raadsleden Dirk Barbier en Pol Van Den Driessche, vragen dat het stadsbestuur dit voorstel bestudeert.

Brugge telt bijna vijftig kerken en grotere kapellen. Dat is ongeveer evenveel als Gent, dat 47 kerken rijk is. Volgens berekeningen die verschenen in het blad van de Koning Boudewijnstichting gaat het in Gent om net geen 60.000 m<sup>2</sup> dak. Al het regenwater dat op die daken valt, gemiddeld per kerk een miljoen liter per jaar (!), stroomt nu in de riolering. De soms prachtig gebeeldhouwde waterspuwers van historische kerken kunnen dit getuigen.

Bedenk daarbij dat een gemiddeld gezin jaarlijks zo'n 70.000 liter water verbruikt. Omgerekend naar Brugge is dit dus zoveel zijn als het jaarlijkse waterverbruik van net geen 1300 Brugse gezinnen. Kerken zelf verbruiken doorgaans weinig water, behalve dan voor het onderhoud van het kerkgebouw zelf en vermoedelijk ook kleine hoeveelheden als wijwater ;-)

We vragen u te onderzoeken hoe en waar het water van kerkdaken in Brugge zou kunnen worden opgevangen en vervolgens gebruikt. Bekijk wat je met kerkdaken-water zou kunnen doen. In Steenbrugge zou je dat water kunnen gebruiken in de toiletten van de naastliggende basisschool en het water dat gutst van op de daken van de Kapucijnenkerk kan nuttig zijn voor het aanpalende Studentenhuis. In de buurt van de Zeebrugse Stella Mariskerk kunnen tuinen worden besproeid, terwijl het grote plantsoen en de planten voor de kerk van Sint-Kruis met water van dat dak kan groen blijven. Of leg een waterspeelparkje aan achter de Sint-Katarinakerk in Assebroek. Er zijn tal van voorbeelden en toepassingen te bedenken.

In Gent is men al klaar met het onderzoek, straks starten daar proefprojecten. Bedenk maar eens hoeveel kostbaar leidingwater we hadden kunnen besparen door een deel van het regenwater van de voorbije weken op te vangen.

Meer toelichting kan worden gegeven door het Fonds Duurzaam Materialen - en Energiebeheer van de Koning Boudewijnstichting (in een samenwerking met o.m. Indaver en Bond Beter Leefmilieu Vlaanderen vzw, ....) <http://www.fedme.be> )

### **Antwoord 1747:**

#### **Gebruik regenwater van kerkdaken voor wij(k)water**

De aangehaalde opportuniteit om water van kerkdaken te hergebruiken is absoluut ook in Brugge aanwezig. Vanaf de start van deze legislatuur werden deze opportuniteiten dan ook onderzocht door de Stad.

Dit onderzoek mondde uit in een eerste project, met name de heraanleg van de Bloemenwijk (Assebroek). In dit project wordt niet enkel de wegenis en riolering heraangelegd, maar voorzien we ook ondergrondse regenwatertanks om het overtollige neerslagwater van de wegenis én van de Sint-Katarinakerk op te vangen in functie van hergebruik door de stadsdiensten. Daarbij voorzien we zelf een slimme sturing op deze regenwaterputten, die toelaten om de putten te ledigen net voor felle regenbuien, zodat de putten optimaal hun rol vervullen om het water bij piekbuien vast te houden en een overbezetting van het regenwaterstelsel en het oppervlaktewater te vermijden. Alle technische details omtrent het project Bloemenwijk zijn opgenomen in het op de gemeenteraad van 26 juni 2021 goedgekeurde aanbestedingsdossier (2021\_GR\_00315 - Openbaar domein - heraanleg Bloemenwijk - ontwerp - wijze van gunnen - goedkeuring.). We verkregen voor dit werk een subsidie van €1.229.740,50 vanuit de Vlaamse Milieumaatschappij. Intussen is dit werk gegund, de werf start dit voorjaar op.

De bedoeling is om de buffering en het hergebruik van water van kerkdaken ook in andere projecten waarbij de wegenis grenzend aan kerken wordt heraangelegd te onderzoeken, én uit te voeren indien dit technisch mogelijk is.

Dergelijke ingreep om maximaal te ontharden en regenwater af te koppelen in functie van hergebruik is niet enkel kansrijk voor wat betreft kerken, maar ook voor wat betreft alle grote en kleinere verharde oppervlaktes. In de klimaatadaptatieplannen voor de binnenstad (opgemaakt en goedgekeurd) en de deelgemeenten (opgemaakt en in traject naar goedkeuringen) worden deze kansen voor het ganse grondgebied onderzocht en vertaald in een concreet actieplan. Deze actieplannen worden stap voor stap gerealiseerd. Om dit te coördineren vanuit de nodige expertise werd een hydroloog aangeworven bij de cluster Openbaar Domein, die start in de dienst op 16/02/2022.

De komende jaren willen we verder doorwerken op deze thematiek. Zo werd gevraagd aan de strategische cel om in het kader van het klimaatplan na te gaan of er, in samenwerking met de kerkfabrieken en buurtbewoners, bijkomende initiatieven kunnen genomen worden rond het opvangen en gebruiken van regenwater afkomstig van de kerkdaken. Ook het burgerbudget kan hierbij als hefboom gebruikt worden.

### **Vraag 1748: Raadslid Pascal Ennaert (16 januari 2022)**

#### **Monitoring diversiteit nieuw of vernieuwd woonaanbod**

Heel regelmatig geeft het college vergunningen voor de bouw of de vernieuwbouw van woningen, meergezinswoningen of verkavelingen en inbreidingsprojecten.

Toetst de stad hierbij af of de vergunde woningen beantwoorden aan de diverse woonnoden op de Brugse woonmarkt?

Welke zijn de diverse kwantificeerbare woonnoden volgens het stadsbestuur?

Hoe wordt de diversiteit van het vergunde aanbod gegarandeerd?

Houdt de stad cijfers bij over de diversiteit van het vergunde aanbod (bijvoorbeeld over het aantal kamers per wooneenheid, de totale bruikbare oppervlakte per wooneenheid, al of niet garage of carport, de gerealiseerde verkoopprijs of de huurprijs via dewelke de gerealiseerde wooneenheden voor het eerst werden aangeboden?)

Kan inzage gegeven worden in deze diversiteitsgegevens?

Kunnen dergelijke geanonimiseerde gegevens aanleiding geven tot een woonbarometer voor het brede publiek waarbij men naargelang ligging, woonoppervlakte, aantal kamers, ... een prijsindicatie kan geven voor gelijkaardige wooneenheden?

De stad vergunde een nieuw woonproject op de VTI-site in de Boeveriestraat: over hoeveel wooneenheden gaat het?

Wat is de diversiteit van het te realiseren woonaanbod op de site?

Heeft de stad voorwaarden opgelegd betreffende een aandeel eerder 'bescheiden woningen' op de site?

Zijn er hoegenaamd private woonprojecten bekend waar de stad sinds het begin van deze legislatuur een 'bescheiden' woonaanbod afdwong bij de projectontwikkelaar?

## **Antwoord 1748:**

### **Monitoring diversiteit nieuw of vernieuwd woonaanbod**

Deze uitgebreide schriftelijke vraag wordt inzake duidelijkheid onderverdeeld in blokken. Een 1-op-1 antwoord is immers weinig nuttig gezien hierdoor de samenhang zoek is. Volgende indeling wordt uitgediept in het antwoord:

- A. Algemene bevraging over aanpak woonnoden en monitoring;
- B. Bescheiden woningen;
- C. Projectbevraging VTI-site Boeveriestraat.

#### **A. Algemene bevraging aanpak woonnoden en monitoring;**

De woningenmarkt wordt in Brugge door twee grote pijlers aangestuurd.

1. De private woningmarkt;
2. De sociale huisvestingsmarkt.

##### **A.1 Zicht op woningmarkt en waarborgen diversiteit in het aanbod**

1. De private woningmarkt wordt aangestuurd door vraag en aanbod. Vanuit de overheid kan hier beperkt op worden bijgestuurd.

Voor nieuwbouw en grondige verbouwingen is het ruimtelijke ordeningskader van essentieel belang, dewelke vooral inzet op de ruimtelijke impact (omgevingsfactoren), eerder dan diversiteit aan woningtypologie bewaakt. Niettemin er weinig tools ter beschikking gesteld zijn hiervoor, trachten we lokaal in Brugge dit waar mogelijk toch te sturen en af te stemmen op de diverse woonnoden:

- In de stedelijke verordening (art. 26) leggen we een verdeling van de grootte van appartementen op bij grootschalige projecten. Er wordt een verdeling geëist op basis van het aantal slaapkamers. Dankzij deze regel kunnen we het aantal studio's en één-slaapkamer-appartementen effectief beperken. Bouwheren zijn dan verplicht om ook appartementen te voorzien voor grotere gezinnen.
- De minimale woonoppervlakte die in Brugge is vastgelegd op 33m<sup>2</sup> zorgt er voor dat we een minimale woonkwaliteit kunnen waarborgen.
- Via ruimtelijke ordening bepalen we niet enkel de bouwvolumes en de typologie, maar ook de locatie waar gebouwd mag worden. Vooral voor zwakkere doelgroepen is het belangrijk om wonen en voorzieningen op elkaar af te stemmen.
- De verordening voor het opsplitsen van grotere panden in meerdere wooneenheden heeft een impact op het aanbod van verschillende woningtypes.
- De regelgeving met restricties voor vakantiewoningen, B&B's en hotels beschermt de woonfuncties in het stadscentrum en nu ook de woonwijken die er aan grenzen.

Wat het oudere patrimonium betreft is het recent verplichte conformiteitsattest van essentieel belang om de kwaliteit van huurwoningen op te krikken en te waarborgen. Hiermee worden vooral de meest kwetsbare bewoners beschermd.

Via de inventarisatie en belasting op leegstand worden leegstaande woningen opgespoord en terug op de woningmarkt gebracht. Idem voor verwaarloosde woningen.

2. De sociale woningmarkt kent andere wetmatigheden dan de private markt. De types woningen die door Vivendo worden gebouwd, wordt beslist door de raad van bestuur die politiek is samengesteld. De grote wachtlijsten maken het echter moeilijk om aan iedere vraag tegemoet te komen. De grootste vraag gaat naar kleine woningen. Daardoor worden er ook vooral kleine woningen (huizen en appartementen) gebouwd. Er is echter ook nood aan grote woningen met meer dan drie slaapkamers.

De woningen van het OCMW die verhuurd worden aan ouderen buiten het sociaal huurstelsel hebben eveneens een impact op de woningmarkt.

##### **A.2 Monitoring**

Er is op vandaag geen algemeen monitoringsysteem (barometer) beschikbaar om vraag en aanbod van de woningmarkt vanuit de overheid op elkaar af te stemmen. Er zijn wel verschillende tools beschikbaar die inzicht geven over de evolutie van de woningmarkt:

- De notarisbarometer geeft op geregelde tijdstippen een overzicht van het aantal vastgoedtransacties volgens type woning. Dit is tevens de meest betrouwbare bron voor de evolutie van de vastgoedprijzen die publiekelijk toegankelijk is.
- De huurschatter is een instrument van de Vlaamse overheid dat inzicht verschaft over de woninghuurprijzen in verhouding tot de locatie en het comfortniveau. Je kunt er als huurder of verhuurder de gegevens van een woning invullen om een oordeel te vormen over de huurprijs.
- Vanuit ruimtelijke ordening zijn er regelmatig cijfers over het aantal bouwvergunningen. Ook hier is er een beperkte differentiatie op basis van types woningen en de aard van de vergunningsaanvraag. Dit is beperkt gezien er geen automatisering hiervan mogelijk is op vandaag en ook laat het Omgevingsloket een verregaande detaillering niet toe. Binnen de Stad lopen meer recentelijk diverse dataprojecten (met o.a. een Geographic Information Systems component) om hier toekomstgericht meer zicht op te kunnen hebben.
- Op provinciaal niveau worden cijfers bijgehouden die ter beschikking gesteld worden via de website provincies in cijfers. Dit aanbod wordt gestaag uitgebreid naarmate de provincies beschikken over betrouwbare data.
- In het woonbeleidsplan wordt een overzicht gegeven van de verschillende datasets die binnen het woonbeleid kunnen gebruikt worden. Het nadeel hiervan is dat de meeste verouderd geraken. Vlaanderen bereidt een nieuwe survey voor waar recentere cijfers ter beschikking zullen zijn.

Tot slot wordt op de website "Brugge in cijfers" ingezet op verschillende indicatoren. Ook hier wordt het aanbod uitgebreid naarmate we over betrouwbare gegevens beschikken.

### A.3. Woonnoden detecteren?

In afwezigheid van een algemene barometer wordt zodoende dus gewerkt met algemene inzichten, een divers pallet aan afzonderlijke tools. Daarnaast mag gesteld worden dat het meest efficiënte beoordelingskader om noden te bepalen hier de vrije markt is. Groot aandachtspunt hierbij is evenwel dat dit mechanisme geen/weinig rekening houdt met een sociale correctie voor maatschappelijk kwetsbare groepen of met beleidsdoelstellingen zoals klimaat, natuur, enz. De wachtlijsten van de sociale huisvestingssector kwantificeren daarentegen perfect de nood aan bijkomende sociale woningen en bewijzen dat de sociale correctie tekort schiet (wat tevens een indicator is dus).

## **B. Bescheiden wonen**

Stad Brugge beschikt niet over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bescheiden Wonen' waardoor de Vlaamse regelgeving van toepassing is. Een toetsing aan de Vlaamse Regelgeving in verband met bescheiden wonen behoort zodoende standaard tot de beoordeling van een omgevingsvergunning.

Via art. 5.93 (VI Codex Wonen) wordt volgende hierover bepaald:

*Volgens de 'Vlaamse Codex Wonen van 2021' (gecodificeerd op 17 juli 2020) moeten bouw- en verkavelingsprojecten die voldoen aan de normen een bescheiden woonaanbod realiseren (art. 5.93).*

*Op het voorliggende project is een bescheiden last van toepassing.*

*De bescheiden last (voor private ontwikkelaars) is van toepassing bij:*

<i>Verkaveling van minimaal 10 kavels</i>	<i>20 % van de gerealiseerde woningen</i>
<i>Verkavelingen met een oppervlakte groter dan 5000 m<sup>2</sup></i>	<i>20 % van de gerealiseerde woningen</i>
<i>Groepswoningbouw met ten minste 10 woningen</i>	<i>20 % van de gerealiseerde woningen</i>
<i>Appartementsgebouwen met ten minste 50 wooneenheden</i>	<i>20 % van de gerealiseerde woningen</i>

*Bescheiden woningen wordt als volgt gedefinieerd:*

- *Kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>*
- *Eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>*
- *Andere woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>, te verhogen met 50 m<sup>3</sup> voor woningen met 3 of meer slaapkamers.*

*(Het volstaat voor alle duidelijkheid dat één van de voorwaarden is vervuld.)*

- *Private projectontwikkelaars zijn onder de voorwaarden van artikel 5.100 Vlaamse Codex Wonen verplicht om een last bescheiden woonaanbod uit te voeren. De bescheiden last wordt opgelegd bij volgende projecten:*
  - o *verkavelingen bestemd voor woningbouw van tenminste 10 loten krijgen altijd een bescheiden last opgelegd, verkavelingen tussen 5 en 10 loten krijgen een bescheiden last opgelegd vanaf een grondoppervlakte groter dan een halve hectare; verkavelingen van minder dan 5 loten zijn vrijgesteld van een bescheiden last.*
  - o *groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste 10 woongelegenheden ontwikkeld worden;*
  - o *de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden;*
  - o *verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> of 3<sup>o</sup>, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.*

Deze voorwaarden voor bescheiden woningen zijn evenwel ruim te noemen zodat het merendeel van de woningen en appartementen van de projecten die door deze regelgeving gevat worden, voldoen aan de voorwaarden. De regelgeving Bescheiden wonen legt ter volledigheid geen bescheiden prijzen op. Alle bouwheren duiden de bescheiden last aan (desnoods na tussenkomst van de administratie). Daarbovenop wordt dus ook via de Stedenbouwkundige Verordening hierop ingespeeld via artikel 26 (zie paragraaf A.1)

### **C. Projectbevraging VTI-site - Boeveriestraat**

Hier is een woonproject vergund in 2021 nadat eerder al de verkaveling werd goedgekeurd. Inhoudelijk voorziet deze ontwikkeling in de bouw / verbouwing van 31 eengezinswoningen alsook het nieuw bouwen van 9 volumes voor meergezinswoningen en de bouw van een volume voor stapelwoningen. In totaal brengt dit de woondensiteit op 135 woongelegenheden. Er werd ingezet op volgende mix (van doelgroepen):

- De eengezinswoningen en de gelijkvloerse appartementen met tuin zijn gericht op gezinnen met kinderen.
- Voor de appartementen zijn er ruime tuinzones voorzien en voldoende slaapkamers.
- 

Voor wat betreft de bescheiden last: deze is van toepassing (zie paragraaf B) en ook voorzien in het project. Het gaat hier om 27 kavels (entiteiten) die voldoen aan de voorwaarden van bescheiden wonen. Volgende kavels werden hiervoor gemarkeerd:

- de loten 1 tem 8 (ééngesinswoningen) (zone 1);
- 6 woonentiteiten binnen lot 34 (telkens 2 woonentiteiten per verdiep) (zone 2);
- 12 woonentiteiten binnen lot 35 (telkens 3 woonentiteiten per verdiep) (zone 2);
- 1 woonentiteit binnen lot 32, voorzien op het gelijkvloers (zone 2).

Ook bij andere projecten werd aan een private ontwikkelaar de bescheiden last opgelegd, we denken hierbij bijvoorbeeld aan project Gulden Roos van CAAAP in de Groenestraat of het project op de site Van Marke in Christus Koning.