



RPSTED

contactpersoon
Dorothee Vandersarren
Tel. 09 266 79 57
dorothee.vandersarren@gent.be

uw kenmerk

ons kenmerk
2014/676
sector 10

datum
- 9 JAN. 2015

Uw bezwaren over een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning

Geachte heer

U heeft een bezwaar ingediend tegen de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor het perceel gelegen te Koningin Fabiolalaan, 9000 Gent.

Op 8 januari 2015 verleende het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning.

Het college van burgemeester en schepenen heeft alle bezwaren onderzocht en besproken (zie bijlage).

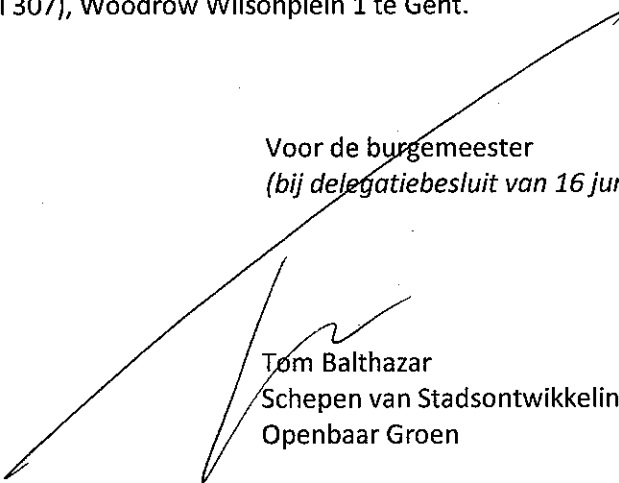
Ter informatie: u kan deze beslissing inkijken in het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein, AC Zuid (3^{de} verdieping - lokaal 307), Woodrow Wilsonplein 1 te Gent.

Hoogachtend

De stadssecretaris


Danny Van Campenhout
Adjunct-stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 16 juni 2014)


Tom Balthazar
Schepenen van Stadsontwikkeling, Wonen en
Openbaar Groen

Opgelet:
Stuur uw brieven
naar het postadres!

Postadres: Stad Gent – Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000
Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | 09 266 78 90
stedenbouwkundigevergunningen@gent.be | www.gent.be |   
Bereikbaar: Bus 3/5/6/17/18/38/39/42/44/48/52-55/55s/57/58/65/69-74/76-78 | Tram 4/21/21/24

Als dat noodzakelijk is voor de behandeling van uw dossier, slaan we uw gegevens op in een bestand dat we voor geen enkel ander doel gebruiken.
U hebt het recht ze te raadplegen en te laten verbeteren.



Samenvatting van de bezwaren van het openbaar onderzoek:

1/ De hoogte is niet in overeenstemming met het Synthesedocument 2010 en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen (CBS) van 12 september 2014. In dat besluit stelt het college voor het gebouw A2 "Langs de zijde van de Fabiolalaan wordt geselecteerd om de hoogte voor het geheel te beperken tot 4 bouwlagen (gelijkvloers en 3 verdiepingen) met 2 teruggetrokken verdiepingen erbovenop". De voorliggende bouwaanvraag betreft 7 verdiepingen met een totale hoogte van 35m62. De kroonlijsthoogte zelf bedraagt 25m5 wat aanzienlijk hoger is dan het gabarit van de K. Fabiolalaan.

De overkraging langs de westzijde van het terrein zorgt voor bijkomende schaduweffecten, een sterke vermindering van de belevingsruimte en een beklemmend gevoel tussen de gebouwen A2 en A4.

2/ De bepaling van de BVO is niet conform het RUP en het Synthesedocument 2010. In de beslissing over de bouwaanvraag voor gebouw A5 verwijst het College expliciet naar de bepaling rond BVO: "Het RUP drukt in het verordenend gedeelte de densiteit uit in minimale en maximale BVO". Het is hieruit zonder meer duidelijk dat het College de bepalingen en berekening van de BVO kent en toepast. Volgens de bouwaanvraag bedraagt de BVO 4.720,2m². Indien men de technische ruimtes ondergronds (1.058,17m²) en op het dak (138,35m²) meetelt (conform het GRUP, het Synthesedocument 2010 en eerdere beslissingen van het College over A1, B1 en A5) moeten deze eveneens meegeteld worden.

3/ De schaduwimpact kan niet juist nagegaan worden aangezien een schaduwstudie voor de maand december ontbreekt. Dit is net de periode van het jaar waarin de impact het grootst zal zijn.

4/ In de aanvraag voor A2 wordt de impact van de windstromingen als gevolg van de bouw van A2 nagegaan. Hiermee wordt niet voldaan aan de last die is opgelegd in kader van de vergunning voor A5 om een globaal onderzoek te voeren naar de noodzakelijke maatregelen om de windhinder op de omgeving te onderzoeken en te beperken, zowel binnen als buiten de projectzone.

5/ De aanvraag voorziet enkel een laadzone en afvallokaal langs de Fabiolalaan ('secundaire ingang voor levering van goederen'), de hoofdingang bevindt zich aan de Esplanade. Dit is niet in overeenstemming met het bijgevoegde inrichtingsplan dat stelt dat "de gebouwen, grenzend aan de K. Fabiolalaan hebben hun toegang langs deze openbare ruimte en gaan er via hun (gelijkvloerse) programma en vormgeving een interactie mee aan".

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen:

1/ Vooreerst wordt opgemerkt dat de hoogtes zoals opgenomen in het bezwaarschrift niet correct zijn. De maten 25m5 en 35m62 zijn TAW-maten. De feitelijke hoogte tov het peil van de K. Fabiolalaan bedraagt 15m95 voor de kroonlijst en 26m07 voor de totale hoogte. De tegenoverliggende bebouwing van de K. Fabiolalaan telt 3 à 4 bouwlagen. In totaal wordt een basisvolume van 4 bouwlagen voorgesteld, met erbovenop 2 teruggetrokken bouwlagen en tot slot een technisch verdiep. Het bezwaarschrift stelt dat dit niet in overeenstemming is met het Synthesedocument 2010. Dit document is echter – voor wat betreft de zone A – vervangen door het nieuwe inrichtingsplan 2014, zoals ook goedgekeurd door het College op 12 september 2014, voorgesteld op een infomarkt op 2 september 2014 en nu dus als inrichtingsstudie bij deze bouwaanvraag gevoegd. In dat document is inderdaad vermeld dat de hoogte zich beperkt tot 4

bouwlagen met erboven 2 teruggetrokken bouwlagen. Over een bijkomend technisch verdiep is daar geen uitspraak gedaan. Anderzijds wordt in het beeld op blz. 71 wel een technisch verdiep gesuggereerd. Dit beeld geeft een simulatie van de toekomstige ontwikkeling vanuit vogelperspectief. Ook is het zo dat de ruimtelijke impact van deze technische verdieping beperkt zal zijn. Visueel zal het volume voornamelijk zichtbaar zijn vanaf de torenvolumes. Gelet op de keuze om alle platte daken van een groendak te voorzien, is dit visuele effect dus te verwaarlozen. Vanaf het openbaar domein zal dit volume beperkt – en slechts vanaf grotere afstand – zichtbaar zijn. Zeker wanneer ook de overige volumes zullen gebouwd zijn, zal de visuele impact beperkt zijn. Ook naar bezonning zal dit volume nauwelijks impact hebben. Enerzijds omdat de 45°-regel conform het GRUP wordt gerespecteerd en anderzijds omdat dit volume geen extra schaduw kan veroorzaken (extra tov de impact van de onderliggende bouwlagen) gelet op de teruggetrokken inplanting. Om al deze redenen wordt dit technisch verdiep aanvaardbaar bevonden.

Wat de uitkraging aan de westzijde betreft is het zo dat deze pas aanzet vanaf ruim 7m boven het maaiveld. Deze wordt door de bouwheer gemotiveerd vanuit de noodzaak om de inkom van het gebouw te markeren. Aangezien onder de uitkraging voldoende vrije hoogte wordt gerespecteerd (ruim 7m) om zowel een voldoende ruimtelijk effect op het openbaar domein te behouden als om technisch onderhoud mogelijk te maken (vrachtwagens kunnen er onder door rijden), zijn hiertegen geen ruimtelijke bezwaren. Ter hoogte van de overkraging zelf wordt een breedte van 13m75 aangehouden tussen gebouw A2 en A4. Rekening houdend met de breedtes van het omliggende openbaar domein (K. Fabiolalaan, Esplanade) en op basis van de bezonningsstudie, wordt geoordeeld dat deze tussenafstand aanvaardbaar is.

2/ In het GRUP wordt duidelijk gesteld dat ondergrondse lagen niet meegeteld moeten worden. Het GRUP definieert de BVO als volgt: de som van alle gelijkvloerse en bovengrondse oppervlakten. Er kan dus geen discussie zijn over de laag op niveau -0,5. De vrije hoogte van deze ruimte is immers beperkt (1m20) en te beschouwen als een kruipkelder. Noch los van de definitie in het GRUP zou het niet redelijk zijn om dergelijke lage, onverlichte en daardoor onbruikbare ruimte mee te tellen in de BVO.

Het GRUP is vrij algemeen geformuleerd en daardoor minder duidelijk over de technische verdieping. Om die reden vallen we bij de berekening van de totale BVO terug op de meetcode waartoe het College zichzelf heeft verbonden op 28 augustus 2014 (goedkeuring van de nota "Principes voor de opbouw van een begrippenkader voor stedenbouwkundig onderzoek en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen"). Op basis van die meetcode moeten technische verdiepingen niet meegeteld worden. Het klopt dat bij de berekening van A5 op een andere manier is gerekend. De berekening daar is gebeurd op basis van de Belgische norm NBN B06-002. Deze norm, net als andere Europese normen, is niet echt toepasbaar voor kencijfers in stedenbouwkundig onderzoek en stedenbouwkundige instrumenten zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). Zij zijn immers uitgewerkt voor de omschrijving van de meer technische en bouwkundige aspecten van gebouwen. Om die reden is gezocht naar een nieuwe meetcode. Deze is van toepassing over de hele stad, en bij uitbreiding dus ook op dit project.

3/ Zoals ook in het Hoogbouweffectrapport in 2004 al is gesteld evenals in documenten met internationale normering inzake schaduwwerking zijn voor Noord-West-Europa de bezonningsdiagrammen van 21 maart en 21 september maatgevend. Als deze een aanvaardbaar

resultaat laten zien, geldt dit voor minimaal een half jaar. Vanaf 21 maart verbetert de situatie immers tot ze vanaf 21 september negatiever wordt. De situatie op 21 december kan weliswaar in beeld gebracht worden - wat hier niet is gebeurd - maar is hoogstens indicatief. De zon staat in die periode zo laag boven de horizon dat aan de bezonning van openbare ruimte en tuinen geen eisen kunnen worden gesteld (zie ook HER p.19). Nog conform het HER waarborgt de (later in het RUP verankerde) 45°-regel in principe een aanvaardbare bezonning van de bestaande bebouwing aan de noordzijde van de K. Fabiolalaan. Op basis van de aangeleverde bezonningsstudie kan de impact van de nieuwe bebouwing voldoende beoordeeld worden. Er wordt niet ontkend dat de bestaande straatwand van de Koningin Fabiolalaan door het toelaten van bebouwing aan de overzijde van de Koningin Fabiolalaan, zeker een relatief groot effect zal ondervinden op het vlak van bezonning van de straatgevel, doch dit hangt samen met het toelaten van bebouwing op zich. De hier historisch gekende situatie van een grotendeels onbebouwd terrein gaf de zuidgevels van de bestaande woningen langsheen de Koningin Fabiolalaan tot op vandaag een grote openheid en natuurlijke (zon-)lichtinval. De keuze om deze zwaar onderbenutte ruimte vanuit een streven naar een duurzame stedelijke ontwikkeling in te schakelen in de hedendaagse stadsontwikkeling heeft onvermijdelijk negatieve effecten tot gevolg voor de bestaande woningen. De 45°-regel en de getrapte verhoging van de bouwhoogte van K. Fabiolalaan naar de sporen toe, milderen deze effecten. De stelling uit het bezwaarschrift dat de huidige aanvraag een negatief effect zal hebben op de bezonning van de wijk, wordt echter niet gevolgd. Uit de bezonningsdiagrammen blijkt dat het effect van de nieuwe bebouwing zich beperkt tot de voorgevels van de tegenoverliggende panden in de K. Fabiolalaan. De schaduwwerking op de rest van de wijk wordt veroorzaakt door de hoogbouw, maar niet door het bouwvolume A2.

4/ De windklimaatstudie focust op het gebouw A2. Echter in de studie is alle toekomstige bebouwing op basis van het inrichtingsplan 2014 meegenomen. Dit blijkt uit de beelden van onder andere de maquette die aan de basis lag van het onderzoek maar ook uit de stellingen op p.7 waaruit blijkt dat het windklimaat op de site hoofdzakelijk wordt bepaald door de hoogbouw A1 en A5. Dergelijke conclusies kunnen alleen genomen worden als ook de overige bebouwing is mee in rekening gebracht. Specifiek voor dit gedeelte van gebouw A2 blijkt dat het windklimaat goed wordt gekwalificeerd, op voorwaarde dat het volledige bouwveld wordt gerealiseerd zoals aangegeven in het inrichtingsplan. Ook bij elke toekomstige aanvraag zal een onderzoek inzake windhinder worden gevraagd.

Belangrijk te vermelden is bovendien dat de last inzake windhinder bij A5 is opgelegd aan de bouwheer van A5 (nv SOFA). Voorliggende aanvraag is echter aangevraagd door een andere bouwheer, met name Philadelphus nv. De vergunning van A5 is bovendien geschorst door de Raad voor Vergunningsbetwisting. Ook de opgelegde last inzake windhinder is met deze beslissing van de Raad voor Vergunningsbetwisting geschorst. Bij een eventuele toekomstige, nieuwe aanvraag voor A5, zullen in kader van dat project opnieuw de nodige maatregelen opgelegd worden inzake het vermijden van windhinder.




5/ De toegang tot het kantoorgebouw wordt voorzien aan de westzijde van het gebouw, met name tussen bouwveld A2 en A4. Met uitzondering van een dienstingang wordt in deze fase geen toegang genomen langsheen de K. Fabiolalaan. Zowel de beschrijvende nota, als de bijgevoegde documenten mbt het gehele gebouw A2 tonen aan dat zowel de toekomstige woonfunctie als de commerciële functies hun toegang zullen nemen onder andere langsheen de K. Fabiolalaan.

Huidige aanvraag voldoet formeel aan artikel 1.6. Op termijn, na realisatie van het resterende deel, zal dit nog explicieter het geval zijn. Artikel 1.6. heeft voornamelijk tot doel om te vermijden dat gevels palend aan openbaar domein als 'achterkanten' worden vormgegeven. Dit is hier zeer duidelijk niet het geval. Het gebouw wordt langs alle zijden volwaardig vormgegeven.

Opgelet:
Stuur uw brieven
naar het postadres!

Postadres: Stad Gent – Stedenbouw en Ruimtelijke Planning | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000

Bezoekadres: Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | 09 266 78 90

stedenbouwkundigevergunningen@gent.be | www.gent.be |   

Bereikbaar: Bus 3/5/6/17/18/38/39/42/44/48/52-55/55s/57/58/65/69-74/76-78 | Tram 4/21/21/24



Als dat noodzakelijk is voor de behandeling van uw dossier, slaan we uw gegevens op in een bestand dat we voor geen enkel ander doel gebruiken. U hebt het recht ze te raadplegen en te laten verbeteren.

BIJLAGE: UW BEROEPSMOGELIJKHEDEN

Art. 4.7.21. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

§1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.

§2. Het beroep, vermeld in §1, kan door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

1° de aanvrager van de vergunning;

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

3° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;

4° de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.19, §1, derde lid;

5° de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:

1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, eerste lid, werd betekend;

2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar of door de adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid : de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, §1, tweede lid, werd betekend;

3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende : de dag na deze van aanplakking.

§4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.

§5. In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

§6. De daartoe aangewezen provinciale ambtenaar maakt een afschrift van het beroepschrift over aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§7. Het college van burgemeester en schepenen maakt het vergunningsdossier of een afschrift daarvan over aan de deputatie, en zulks onverwijld na de ontvangst van het afschrift van het beroepschrift.

§8. Het indienen van een beroepschrift schorst onmiddellijk de uitvoering van de vergunning tot aan de betekening van de beroepsbeslissing aan de aanvrager.

CONCREET

Het beroepsschrift wordt, binnen 30 dagen na de dag van de aanplakking, tegelijkertijd en aangetekend verstuurd naar:

- *de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, (t.a.v Dienst Ruimtelijke Vergunningen), Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent,*
- *de aanvrager,*
- *het college van burgemeester en schepenen, (t.a.v. Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning), Botermarkt 1, 9000 Gent.*

De dossiervergoeding wordt gestort op de rekening van de provincie met nummer 091-0005494-91, met de volgende mededeling: *beroep RO - Gent - NAAM BEROEPAANTEKENAAR - 8 januari 2015*