

Bezwaren tegen de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door D&W Projects voor een nieuwbouw en deel verbouwing kamerwoning te 9000 Gent, Hofstraat 239-239/B.

Door D&W Projects, gevestigd Overpoorstraat 120, 9000 Gent werd een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend, strekkende tot het bouwen van een nieuwbouw kamerwoning en het verbouwen van een bestaande kamerwoning, gelegen te 9000 Gent, Hofstraat 239-239/B, kadastraal gekend 4e afdeling, sectie D nr. 2557 K2 (deel), sectie D nr. 2557 Y2 (deel), sectie D nr. 2557 x.

Het openbaar onderzoek voor vermelde aanvraag trok de aandacht van het Comité S.O.S. Muinkparkwijk vzw, dat zich al jaren actief bezig houdt met de problematiek van onze wijk. Het Comité S.O.S. Muinkparkwijk vzw werd in 1988 opgericht en telt jaarlijks een 150-tal betalende leden. Onze hoofddoelstellingen zijn de bescherming en de verbetering van het woonklimaat, de leefbaarheid, de veiligheid en de stadslandschappelijke waarde van de Muinkparkwijk.

Het Comité S.O.S. Muinkparkwijk heeft dan ook een aantal bezwaren en/of bezorgdheden tegen de ingediende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

1. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is in strijd met de in het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 121 ‘Binnenstad-Deel Zuid’ opgenomen voorschriften voor wat betreft de toegestane kroonlijsthoogte en de toegestane nokhoogte.

Het B.P.A. nr. 121 ‘Binnenstad – Deel Zuid’ art. 3.3 vermeld;

-bouwhoogte tot kroonlijst 10 m

-nokhoogte mag niet hoger zijn dan 6 meter boven de toegestane kroonlijsthoogte.

De plannen voor de nieuwbouw kamerwoning voorzien een kroonlijsthoogte van 11.10 meter en een nokhoogte van 16.40 m.

Deze voorziene kroonlijsthoogte is dus 110 cm te hoog; en de nokhoogte zou dus maximaal 16 meter hoog mogen zijn.

In de beschrijvende nota en de aanvulling (aanvraag tot machtiging) van de aanvrager en de ontwerper wordt verwezen naar de verplichting van het algemeen bouwreglement stedenbouwkundige verordening van de stad Gent; art. 27 kamer – kamerwoning; waarin een vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van een kamer bij nieuwbouw niet lager mag zijn dan 2.5 meter. Op basis van deze regelgeving wordt dan vermeld dat het constructief niet mogelijk zou zijn om de door het B.P.A. opgelegde maximum-hoogtes te respecteren. Deze redenering is even absurd als onlogisch, en gaat uit van een omkering van de logica; een logica waarbij binnen de opgelegde stedenbouwkundige voorschriften en verordeningen een ontwerp dient te worden gemaakt, en niet waarbij één bepaald voorschrift als argument gebruikt kan worden om andere voorschriften met de voeten te treden, en zo er nog méér wooneenheden (kamers) in te puzzelen dan er eigenlijk binnen een wettelijke context mogelijk zouden zijn.

Tevens wordt in bovenvermelde nota geargumenteed dat “het zakken van het dak de strenge geleiding en ritmering van de ramen in de voorgevel zou doen verdwijnen”. Dit is een compleet absurd argument; de hoogte van de kroonlijst of het dak heeft niets te maken met de voorgestelde geleidingen en ritmeringen van ramen in de gevel, temeer er zelfs verwezen wordt naar het aanpalende gebouw dat dan wel een kroonlijst heeft van 10 meter.

2. Conformiteit met het algemeen bouwreglement van de Stad Gent (dd. 6/12/1999).

Conform het algemeen bouwreglement wordt er in de plannen op het gelijkvloers een appartement voorzien dat in rechtstreeks contact staat met een buitenruimte van 30 m². Bij nader toezien is de configuratie van het appartement volledig identiek aan die van de bovenliggende verdiepingen waar de verschillende kamers via een centrale gang in verbinding staan; en waar een toilet en een badkamertje tevens uitkomen op die centrale gang. De kamers zelf werden op het plan 'eetkamer', 'woonkamer', 'keuken', 'slaapkamer', enz. genoemd. Uit het plan blijkt duidelijk dat het appartement wellicht nooit als appartement zal worden gebruikt, maar dat er bovenop de 15 aangevraagde kamers wellicht nog een 4-tal kamers die zich situeren in dit zozegde appartement verhuurd zullen worden. Op die manier wordt eigenlijk een kamerwoning bekomen van bijna 20 studentenkamers. Deze redenering volgt ook uit het feit dat de inkom voor het appartement gebeurt via de inkom van het volledige studentencomplex, waarbij de fietsenberging, de trappenhal, ja zelfs de grote gemeenschappelijke keuken, en het dakterras ter beschikking zullen staan van het appartement; logisch toch dat het studenten zullen zijn die het appartement zullen huren.

3. Met deze bijkomende grote kamerwoning van bijna 20 studentenkamers wordt de woondichtheid en de draagkracht van de buurt, die al een heel groot aantal kamerwoningen bevat, overschreden.

Deze aanvraag is een verdere aantasting van de "fijnkorreligheid" van de stedelijke woonbuurten. Op 1 augustus 2002 werd door het Comité S.O.S. Muinparkwijk tijdens het openbaar onderzoek van het Ruimtelijk Structuurplan Gent 2002, een bezwaarschrift ingediend waarin er maatregelen werden gevraagd om de fijnkorreligheid van de functies in de binnenstad te bewaken en na te streven. In onze wijk (Muinparkwijk), die nog een typische woonwijk is, zitten wij bvb. reeds jaren opgescheept met meerdere storende functies, zoals het bioscoopcomplex van Kinopolis, Solidariteit voor het Gezin, en het groeiend aantal studentenhuizen. Heel wat huizen, en soms bijna volledige bouwblokken worden opgekocht en ingepalmd, en krijgen één bepaalde functie en/of worden bewoning voor één bepaalde doelgroep (zoals studenten). Het broze evenwicht tussen de verschillende functies en de verschillende bewonersgroepen wordt daardoor verstoord. Het is nochtans deze evenwichtsverhouding die zorgt voor een leefbare stad. Ook de moedwillige verkrotting en de speculatie wordt in dit verband te weinig onder de aandacht gebracht. Wij vroegen in dit bezwaarschrift om concrete cijfers vast te leggen, van bvb.

Maximale oppervlakte die in woonwijken kan ingenomen worden door een niet – woonfunctie, door één bepaalde soort bewonersgroep en/of door éénzelfde eigenaar.

Maximaal percentage in oppervlakte dat door een niet – woonfunctie, door één bepaalde soort bewonersgroep en/of door éénzelfde eigenaar binnen eenzelfde bouwblok kan worden ingenomen. In het ontvangen antwoord van 18 maart 2003 op dit bezwaarschrift werd ons gemeld dat hiermee rekening zou worden gehouden bij de beoordeling van de herzieningen van de BPA's; wij veronderstellen dan ook dat er bij de beoordelingen van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning hier ook rekening mee kan worden gehouden.

Al eerder heeft het Stadsbestuur aanvragen tot het bouwen en/of verder opsplitsen van kamerwoningen geweigerd omdat door een te groot aantal kamers de woondichtheid of draagkracht van een buurt wordt overschreden.

4. De algemene bezorgdheid van de buurtbewoners omtrent de impact van dit project, en vooral dan van het grote dakterras (een dakterras bedoeld om te gebruiken door 2 kamerwoningen) op de leefbaarheid van de buurt.

Wellicht terecht maken heel wat buurtbewoners zich zorgen omtrent de leefbaarheid van de buurt en dit vooral wat betreft de concentratie van een groot aantal studenten; die dan ook allemaal gebruik moeten maken van dezelfde inkom (voor 2 grote kamerwoningen). Daardoor ontstaat uiteraard ook een concentratie van fietsen, vuilnis, Maar bovenal terecht maken de directe buurtbewoners zich zorgen over het grote dakterras dat voorzien is in dit project; een dakterras dat kan worden gebruikt door de studenten van de 2 grote kamerwoningen (met meer dan 30 hurende studenten). Bij het minste mooie weer wordt dit gegarandeerd een plek waar feestjes gehouden worden, en dit tot in de vroege uren, ... en dat midden in een woonbuurt waar nog veel jonge gezinnen en veel oudere mensen wonen (Hofstraat, Rooseveltlaan).

5. Besluit.

Gelet op het bovenstaande, vraagt het Comité S.O.S. Muinkparkwijk vzw, uitdrukkelijk dat de Bevoegde Overheden de aangevraagde afwijking op het B.P.A. weigert, en de ingediende aanvraag kritisch bekijkt en beoordeelt, rekening houdende met de moeilijke evenwichtsverhoudingen die er toch wel zijn in een stedelijke woonbuurt met hoge culturele & architecturale waarde als de onze.

Opgemaakt te Gent,
Zaterdag 6 mei 2006,

Namens het voltallige bestuur,
Marc Covent,
voorzitter

Delobelle Robby,
secretaris