

RPSTED

Comité S.O.S. Muinkparkwijk vzw
De heer Marc Covent
François Benardstraat 24
9000 Gent

contactpersoon

Martine Van Malder
Tel. 09 266 79 51
martine.vanmalder@gent.be

uw kenmerk

-

dossiernummer

2006/192

datum

14 JUNI 2006

Uw bezwaren over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

Geachte heer

Het college van burgemeester en schepenen organiseerde een openbaar onderzoek voor de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwbouw en deel verbouwing kamerswoning, op het perceel gelegen te 9000 Gent, Hofstraat 239-239/B.

U heeft hiertegen bezwaar aangetekend. Het college van burgemeester en schepenen heeft alle opmerkingen onderzocht en besproken (zie bijlage).

Op 8 juni 2006 weigerde het college van burgemeester en schepenen de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning.

De aanvrager heeft de mogelijkheid tegen deze weigeringsbeslissing in beroep te gaan bij de bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen. Indien hiervan gebruik gemaakt wordt, zullen wij u hiervan op de hoogte brengen.

Ter informatie: u kan het dossier inkijken in het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein, lokaal 403 (4^e verdieping) van het Administratief Centrum stad Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent.


Hoogachtend

De stadssecretaris

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 10 juni 2004)



D. VAN CAMPENHOUT
Adjunct Stadssecretaris



Karin Temmerman
Schepen van Stedenbouw en Mobiliteit

Bezoekadres

Administratief Centrum
Woodrow Wilsonplein 1

B-9000 Gent

Tel. + 32 9 266 78 90

Fax + 32 9 266 70 77

Internet www.gent.be

Openingsuren

Enkel op afspraak

Bereikbaar

Bus 5/6/16/17/18/19/50/52/

53/54/55/57/58/60/69/

70/71/72/73/74/76/77/78

Tram 21/22/40/41/42

Correspondentieadres

Stadhuis

Botemarkt 1

BE-9000 Gent

Bijlage: samenvatting en bespreking van de bezwaren

Samenvatting van de bezwaren van het openbaar onderzoek:

A. Lichten en zichten:

- Het optrekken van de nieuwbouw zal een zekere invloed hebben op het verlies aan zonlicht. In kader van een goede ruimtelijke ordening waarbij er gestreefd wordt naar een zo hoog mogelijke woonkwaliteit is licht een zeer belangrijk gegeven. Ondanks het begrip voor deze visie en het aangebrachte argument aangaande enkele aanpalende percelen, dient er toch gewezen te worden op de algemene bepalingen vervat in het BPA die hier een referentiehoogte voorziet van 10 m. Ook tal van andere bebouwing in de Hofstraat is reeds van deze hoogte. Het argument van het verlies aan zonlicht is dan ook een argument die in kader van deze bouwaanvraag moeilijk kan ingeroepen worden.
- Op vlak van privacy valt duidelijk het dakterras op, ook de koppeling aan de gemeenschappelijke ruimte versterkt dit gegeven. Op plan zijn enige afstandsmaatregelen aangebracht die trachten de inkijk bij de aanpalenden te beperken. Gelet op de hoogte waarop dit dakterras zich bevindt en het te verwachten intensieve gebruik door de studenten, valt er inderdaad een onaanvaardbare aantasting van de privacy te verwachten waardoor het terras niet aanvaardbaar is.

B. Machtiging:

De afwijking op de kroonlijsthoogte zijn voor het grootste deel beperkt, enkel ter hoogte van het dakterras is dit niet meer aanvaardbaar te meer deze extra hoogte er komt in functie van een dakterras waarvan de lokatie onaanvaardbaar is ten opzichte van de omwonenden. De afwijking op de bouwdiepte van het hoofdgebouw is eveneens onaanvaardbaar gezien dit het resulteert is van een te groot bouwprogramma, (een te groot aantal woontiteiten in het gebouw).

C. Doorbreken van het evenwicht tussen studenten en permanente bewoners:

De buurt kenmerkt zich inderdaad door heel wat vaste bewoning, dit in combinatie met een grote studentenpopulatie. Het is dan ook zo dat de beide het specifieke karakter uitmaken van de buurt die hierdoor erg vitaal is. Er kan terecht gevreesd worden dat door het extra toevoegen van studentenkamers dit evenwicht uit balans zal worden gebracht. De bezwaarschriften m.b.t. dit argument worden in navolging van de goede ruimtelijke ordening aanvaard. Het is immers niet de bedoeling dat de buurt nog meer onder druk komt te staan door de studentenpopulatie.

D. Groenverlies:

De plannen vermelden 2 te rooien bomen in de tuin.

De boom gelegen vóór het bestaande, te verbouwen gebouw moet behouden blijven en beschermd worden tijdens de werken (met houten scherm rondom de stam).

De andere boom (een conifeer) staat in de nieuwe bouwzone en kan geroid worden.

Algemeen:

Verschillende ingediende bezwaarschriften gaan in op het verminderen van de woonkwaliteit voor de buurt, andere bezwaren gaan in op de afwijkingsmaatregel die het reeds grote project nog versterkt. Samenvattend kan besloten worden dat de bezwaren m.b.t. de machtiging, alsook naar het verbreken van de duurzame ruimtelijke ordening aanvaard worden.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

A. Lichten en zichten:

- Verlies zonlicht

Door het optrekken van de nieuwbouw met 4 bouwlagen zal voor de buurt een verlies aan zonlicht ontstaan. In een woonbuurt vormt natuurlijk licht een belangrijk gegeven voor de woonkwaliteit. Het verminderen van deze lichtkwaliteit baart heel wat buurtbewoners zorgen.

- Privacy

De uitbouw van een terras op de bovenste verdieping kan de privacy van de buurtbewoners schaden.

B. Machtiging:

- Bezwaar tegen het mogelijke toekennen van een machtiging mbt tot de bouwhoogte waarbij het project hiermee het bestaande gabariet verbreekt.
- Bezwaar tegen het onmiddellijk voorzien van een uitzonderingshoogte in een nieuwbouw.

C. Doorbreken van het evenwicht tussen studenten en permanente bewoners:

Bezwaar tegen het verdere bouwen van studentenwoningen daa het groeiende aantal studenten een gevaar betekenen voor de bestaande verhoudingen tussen vaste bewoning en studenten. De gevreesde toename aan overlast (fout gestalde fietsen, lawaaihinder, vuilnis) door de studentenpopulatie kan het samengaan van twee woonfuncties in één buurt onder druk zetten.

D. Groenverlies:

- Het bouwproject bedreigt twee waardevolle bomen (paardekastanjes). De buurt probeert zo goed als mogelijk het weinige groen te bewaren, de vrees bestaat dat dit plan echter hier geen rekening mee zal houden.