Bezwaar tegen de omgevingsvergunningsaanvraag voor het Stadsgebouw Fabiolalaan (2) (2026037919)

Hieronder vindt U mijn bezwaren tegen de omgevingsvergunningsaanvraag voor het Stadsgebouw.

Naam, adres

1. Procedureel

Voor dit project werd eerder een omgevingsvergunning verleend door de Deputatie (RO2-OMV-2024095643).

Momenteel loopt een beroepsprocedure bij de Raad voor vergunningsbetwistingen (2425-RvvB-115-A) tegen deze beslissing. Het is niet meer dan aangewezen om de uitspraak van deze Raad af te wachten vooraleer een nieuwe beslissing over deze omgevingsvergunningsaanvraag te nemen.

2. De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende RUP

De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplan 'stationsomgeving Gent Sint-Pieters – Koningin Fabiolalaan' en meer specifiek binnen de zone 'Stationsomgeving Gent Sint.-Pieters'. De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende RUP, zodat de aanvraag geweigerd had moeten worden. Artikel 4.4.1, § 1 VCRO laat enkel afwijkingen toe voor zover deze beperkt zijn.

2.1 Langsgevel is niet minimaal 70 m

Artikel 1.6 van het GRUP handelt over 'inrichting: inplanting van de gebouwen – buitenruimte'. Wat betreft de toegelaten bouwvolumes in zone B staat het volgende te lezen:

> *"De bouwvolumes in zone B worden alternerend langs de Koningin Fabiolalaan en langs de sporen of de zone LCI (artikel 4). Langsheen de Koningin Fabiolalaan is een verplichte bouwlijn aangeduid.*
> *De langsgevel van elk bouwvolume heeft een lengte van minstens 70m en maximum 150m."*

In het GRUP wordt geen definitie gegeven van (langs)gevel, waardoor naar de spraakgebruikelijke betekenis van dit begrip moet worden gekeken. In het woordenboek Van Dale wordt 'gevel' als volgt omschreven:

ge·vel *(de; m; meervoud: gevels)*
1. voormuur; *buitenmuur van een gebouw*

In alle andere definities die werden opgezocht komt steeds het woord 'muur' terug. Het woord 'muur' wordt in het woordenboek Van Dale als volgt omschreven:

muur *(de; m; meervoud: muren)*
1. gemetselde stenen *wand: de Berlijnse Muur* dwars door Berlijn gebouwde muur die de afscheiding vormde tussen BRD en DDR (1961–1989)*; stuiten op een muur van onbegrip* volstrekt geen begrip voor iets vinden*; de muren hebben oren* waarschuwing dat je afgeluisterd kunt worden*; eten uit de muur* uit een automatiek in een muur
2. binnenzijde van een kamermuur*; = wand: foto's aan de muur*
3. *(voetbal)* rijtje verdedigers, opgesteld bij een vrije trap*: een muurtje vormen; in de muur schieten*

De gevellengte van het beoogde (stads)gebouw bedraagt ca. 32m. Vervolgens wordt een muur voorzien en op ca. 9m afstand van het (stads)gebouw een luifel met buitenberging.

Een muur kan niet beschouwd worden als een gevel. Om die reden kan een muur met een lengte van 34m, niet beschouwd worden als een gevel, en dus niet meegeteld worden als zijnde een deel van de langsgevel om de conformiteit met voormeld artikel te bepalen en motiveren.

Het loutere gegeven dat deze muur met het schoolgebouw verbonden is, zorgt er overigens niet voor dat er plots wel sprake is van een gevel.

Bijgevolg bedraagt de langsgevel slechts ca. 32m, hetgeen in strijd is met het GRUP.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO laat toe om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften. Echter, de afwijking moet beperkt zijn.

De betrokken gevel is minder dan de helft zo lang als voorgeschreven. Er kan geen sprake zijn van een beperkte (nominale) afwijking. Het toegelaten bouwvolume vormt een van de essentiële gegevens van het GRUP, zodat ook in deze zin, omwille van de hoegrootheid van de afwijking, geen sprake kan zijn van een beperkte afwijking.

Stedenbouwkundige voorschriften hebben een verordenend karakter en moeten toegepast worden.

2.2 Inrichtingsstudie ontbreekt

Artikel 9 van het GRUP bepaalt dat een Inrichtingsstudie bij de vergunningsaanvraag gevoegd moet worden:

> *"Onverminderd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen in de artikelen 1 tot en met 8 zijn aanvragen tot verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen voor projecten in het bestemmingsgebied 'stationsomgeving Gent-St. Pieters' vergezeld van een samenhangende inrichtingsstudie.*
> *De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het betreffende deelgebied, zone A, B of C van het bestemmingsgebied 'stationsomgeving Gent St. Pieters'. In de inrichtingsstudie wordt aangegeven op welke manier de aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de bepalingen in artikelen 1 tot en met 8.*
> *De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.*
> *De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van 1 tot en met 8. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag die conform het eerste lid vergezeld moet zijn van een inrichtingsstudie kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied."*

De Inrichtingsstudie moet dus aangeven hoe de bouwaanvraag zich verhoudt tot de andere gebouwen die in zone B zullen worden ingeplant, moet een visie geven over de aanleg van het openbaar domein en de Koningin Fabiolalaan en inzicht verschaffen hoe zal omgegaan worden met het spoortalud over de gehele lengte van de zone B.
Er moet vastgesteld worden dat het aanvraagdossier geen Inrichtingsstudie bevat die voldoet aan deze vormvereisten.

In het document "*Bijlage aan inrichtingsstudie zone B van TAB architecten / /Atelier NSMBL uit 2019"* bevindt zich een verwijzing naar een bijlage (BA-fasch-BIJLAGE-grup), die echter **niet is opgeladen** op het omgevingsloket. Aangezien dit document geen deel uitmaakt van de omgevingsaanvraag, is het niet mogelijk het te beoordelen.
Er van uitgaand dat dit document hetzelfde zou zijn als in de voorgaande, betwiste, omgevingsvergunningsaanvraag, is het duidelijk dat het betrokken document enkel handelt over hoe er omgegaan zal worden met het afgraven van talud en meer in het bijzonder ter hoogte van het stadsgebouw. Er is geen sprake van een totaalvisie. Het omvat slechts enkele heel vrijblijvende schetsen, onduidelijke cijfers en is dus enkel gericht op het berekenen van de impact van het afgraven van het talud, waarover overigens geen uitspraak wordt gedaan. De titel van dit document spreekt dan ook boekdelen wat betreft de inhoud en het gebrek aan een visie voor de volledige zone B.
Zoals geduid in de '*Bijlage bij de inrichtingsstudie TAB'*, is intussen de opdracht gestart voor het ontwerp en de uitvoering van de aanleg van het openbaar domein in de zone B inclusief het Rijsenbergpark. Als onderdeel van deze ontwerpopdracht is de opmaak van een geactualiseerde inrichtingsstudie opgenomen. Deze inrichtingsstudie is nog niet afgewerkt, zoals blijkt uit de omgevingsvergunningsaanvraag. Het ontwerp voor het Stadsgebouw, incl. de ontsluiting ervan, geldt als "randvoorwaarde en als vast uitgangspunt" voor de ontwerpopdracht en voor de opmaak van een inrichtingsstudie. Het voorliggend project voor de realisatie van het Stadsgebouw in de zone B zal dus in de nieuwe inrichtingsstudie ingepast worden.

Uit de figuren die hierover getoond werden op een Infomarkt[1], blijkt dat het voorgestelde stadsgebouw noch ruimtelijk noch stedenbouwkundig past in deze inrichtingsplannen. In wezen wordt dan ook niet vertrokken van een totaalvisie wat een inrichtingsplan zou moeten zijn, maar wordt vertrokken van het idee van het stadsgebouw en zal later wel de verdere invulling gebeuren. Dat is de omgekeerde werkwijze dan deze die voorgeschreven wordt in artikel 9 van het GRUP.

2.3 Contact met Fabiolalaan niet in overeenstemming met het GRUP

Artikel 1.4 van het GRUP handelt over functievermenging en luidt als volgt:

> *"In zone A wordt minimaal 30% van de vloeroppervlakte voorzien voor woningen, in zone B minimaal 50% en in zone C minimaal 70%. In zone A mag een beperkt gedeelte (maximum een derde) van de voor woningen voorziene vloeroppervlakte worden ingenomen door een hotel.*
>
> *Tegelijkertijd wordt in zone A minimaal 40% en maximaal 60% van de vloeroppervlakte voorzien voor kantoren en in zone B minimaal 20% en maximaal 40%.*

[1] https://www.projectgentsintpieters.be/info-inspraak/inspraak/inrichtingsstudie-zone-b

In elke zone wordt minstens 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte (= de contactzone met het openbaar domein) van de zone voorbehouden voor publiek toegankelijke functies en/of woningen."

In de toelichtingsnota bij het GRUP wordt op pagina 37 bij voormeld laatste lid uitgelegd dat daarmee bedoeld wordt dat het gelijkvloerse niveau van de gebouwen zoveel mogelijk ingevuld moet worden met publiek toegankelijke functies zoals als restaurants, winkels, loketten, ontvangstruimten, loketgebonden kantoren,… en/of woningen. Het gelijkvloerse programma dient een relatie aan te gaan met het openbaar domein en zo het openbaar domein mee betekenis te geven. Op die manier wordt de leefbaarheid en de sociale controle van het openbaar domein sterk vergroot.

Ondanks dat de toegang tot het stadsgebouw aan de Koningin Fabiolalaan wordt voorzien is de gevel voor het overige bijzonder monotoon en niet open richting de voorliggende weg. Visueel is geen sprake van het vereiste uitnodigende effect. Ook in de feiten is dit niet het geval.

Op het straatniveau bevindt zich enkel in de noordoosthoek een toegang die leidt naar een trap. De echte ingang van de school bevindt zich op de eerste verdieping. Daarnaast is er op de gelijkvloerse verdieping enkel een toegang tot een fietsenstalling. Ook alle schoolse activiteiten bevinden zich op het spoortalud, en niet op de gelijkvloerse vloeroppervlakte.

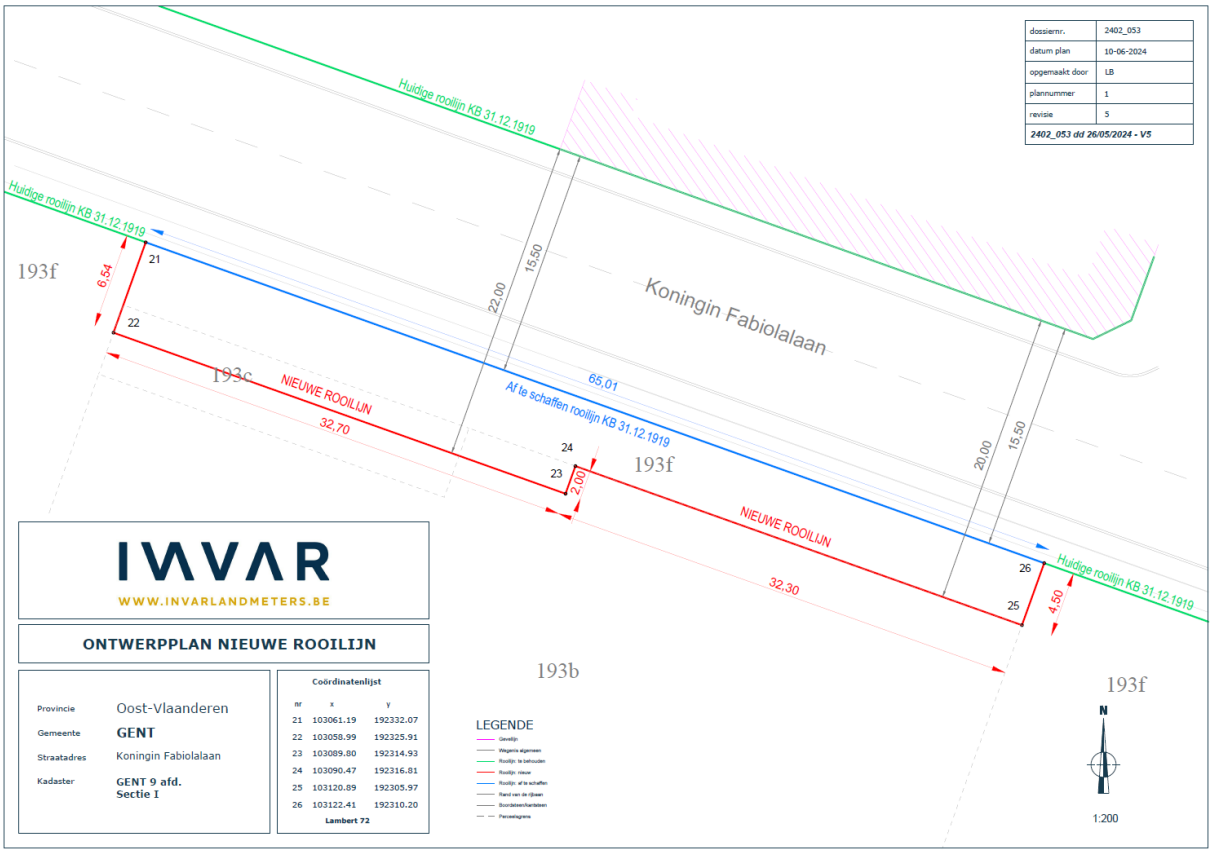
Er worden bergingen, technische ruimtes en een afvalberging voorzien op het gelijkvloers. Van een interactie met de Koningin Fabiolalaan en contact door de invulling van het gelijkvloers met de voorliggende weg is allerminst sprake. Er is weinig tot geen relatie tussen de beoogde functie in het gebouw en de voorliggende weg. Deze zijn nagenoeg volledig afgescheiden van elkaar, zowel visueel als functioneel.

Een gelijkvloers programma dat voldoet aan de opgelegde contactzone en voorbehouden moet zijn voor publiek toegankelijke functies die dit faciliteren is niet aanwezig.

2.4 Zaak der wegen

Het ontwerp voorziet aanpassingen aan het openbaar domein in functie van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van het stadsgebouw waarbij (de zone van) het talud mee geïntegreerd wordt in het openbaar domein van de gemeenteweg. De betrokken vergunningsaanvraag houdt om die reden het wijzigen van een gemeenteweg in, waarbij de voorliggende weg, de Koningin Fabiolalaan, plaatselijk verbreed wordt door het terugtrekken van de bestaande rooilijn.

Volgend rooilijnplan wordt aan het aanvraagdossier toegevoegd:

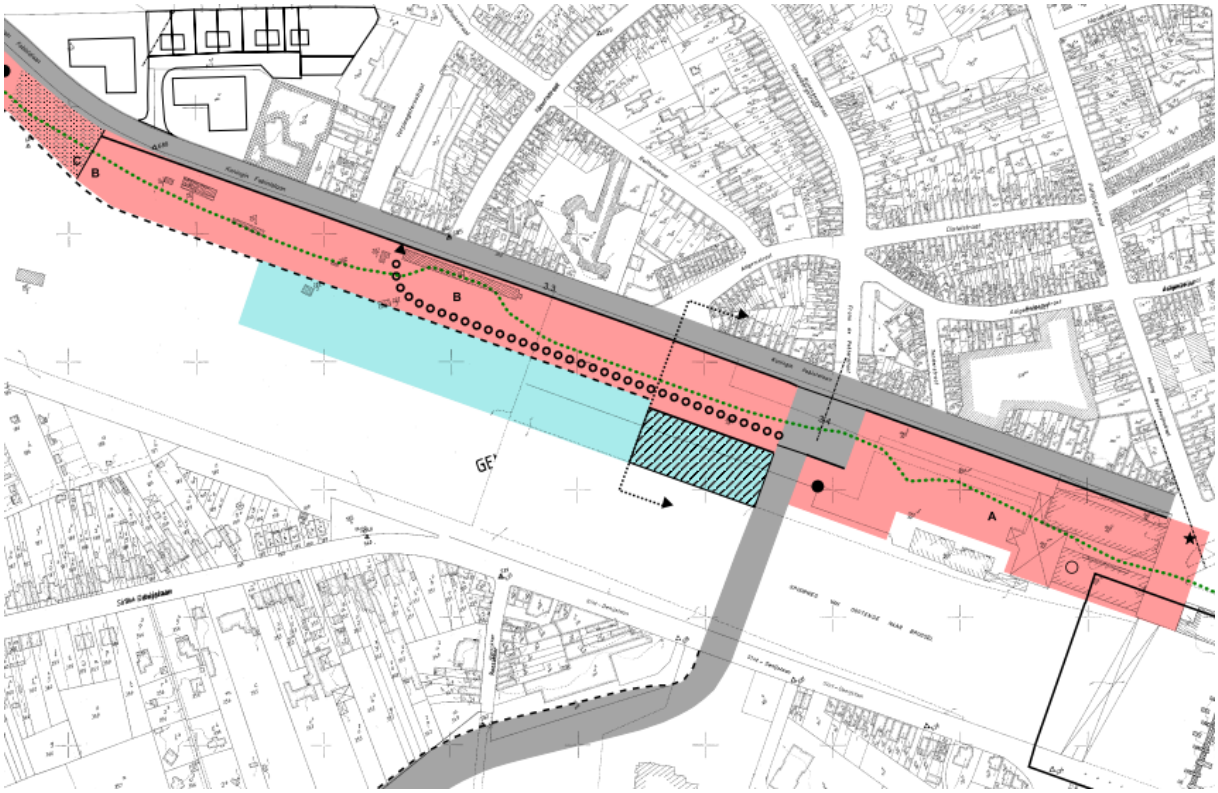


Door de huidige en de nieuwe rooilijn uit te tekenen op het inplantingsplan wordt meteen duidelijk dat niet alle gemeentewegen gevat worden door de (nieuwe) rooilijn, dewelke de grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen zou moeten zijn.
Er komt een stuk gemeenteweg bij door middel van een rooilijnwijziging. Kadastrale percelen 193v, 193w en een deel van 193c2 worden overgedragen naar het openbaar domein.

Er moet dan ook geconcludeerd worden dat de aanvraag – en meer bepaald het rooilijnplan –het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een gemeenteweg impliceert, zonder dat daarvoor een (wettige) gemeenteraadsbeslissing voorligt in dit dossier.

2.5 Verplichte bouwlijn

Art. 1.6 van het GRUP bepaalt dat "*Voor de gebouwen langs de Koningin Fabiolalaan, de interne ontsluitingsweg en voor de toren aan het entreeplein is, op het grafisch plan, een verplichte bouwlijn vastgelegd.*" (rechte lijn op figuur hieronder)



(symbolische aanduiding verplichte bouwlijn)
Voor de gebouwen langs de Koningin Fabiolalaan, de interne ontsluitingsweg en voor de toren aan het entreeplein is, op het grafisch plan, een verplichte bouwlijn vastgelegd.

De toelichtingsnota bij get GRUP is in deze duidelijk.

> In zone A en zone B zijn verplichte bouwlijnen vastgelegd langs de Koningin Fabiolalaan, het entreeplein of de interne ontsluitingsweg. De gebouwen langs de betreffende straten of aan het plein worden met hun (voor)gevel ingeplant op deze lijn zodat zij deze straten of het plein (continue) markeren. In- of uitgangen, luifels en erkers, enz... kunnen in- of uitspringen ten opzichte van de verplichte bouwlijn.

De in het plan voorziene aanpassingen aan de verplichte bouwlijn zijn niet in overeenstemming met het GRUP.

3. Onderzoek naar mobiliteitseffecten niet onderbouwd

3.1. Hocus pocus in de berekening van de mobiliteitseffecten

Hoewel er geen enkele aanpassing gebeurt aan de invulling van het gebouw met een creche, een school, buitenschoolse opvang en naschoolse sportactiviteiten is er een wonderbaarlijke en ongeloofwaardige aanpassing van de mobiliteitseffecten.

In de oorspronkelijke aanvraag (2024) werden 708 bijkomende autoverplaatsingen berekend. Deze mobiliteitstoets maakte gebruik van de richtlijnen uit het Richtlijnenboek Mobiliteitstoets en MOBER en cijfers uit het mobiliteitsonderzoek Gent 2021.

TAB 3

Aantal bijkomende autoverplaatsingen per dag door project

AANTAL AUTOVERPLAATSINGEN PER DAG (IN PAE)	IN	UIT	TOTAAL (IN + UIT)
School	**167**	**167**	**334**
Werknemers	13	13	26
Leerlingen	154	154	308
Kinderdagverblijf	**26**	**26**	**52**
Werknemers	3	3	6
Kinderen	23	23	46
Buitenschoolse opvang	**38**	**38**	**76**
Werknemers	2	2	4
Kinderen	36	36	72
Jeugdlokalen	**105**	**105**	**210**
Begeleiders	1	1	2
Jongeren	104	104	208
Sporthal	**14**	**14**	**28**
Werknemers	1	1	2
Sporters	13	13	26
Leveringen (alle functies)	**4**	**4**	**8**
TOTAAL	**354**	**354**	**708**

Tabel: Inschatting van de mobiliteitseffecten in de Mobilteitsstudie die deel uitmaakt van OMV_2024095643

TAB 3

Verkeersgeneratie tijdens spitsuren

Aantal verplaatsingen (PAE) gemotoriseerd verkeer	OSP (8-9u)		ASP (17-18u)		Totaal per dag	
	IN	UIT	IN	UIT	IN	UIT
School	61	48	2	2	174	174
Werknemers	13	0	0	0	13	13
Leerlingen	48	48	2	2	154	154
Leveringen	0	0	0	0	7	7
Kinderdagverblijf	8	7	6	7	26	26
Werknemers	1	0	0	1	3	3
Kinderen	7	7	6	6	23	23
Buitenschoolse opvang	11	11	9	9	38	38
Werknemers	0	0	0	0	2	2
Kinderen	11	11	9	9	36	36
Jeugdlokalen	0	0	0	0	105	105
Begeleiders	0	0	0	0	1	1
Jongeren	0	0	0	0	104	104
Sporthal	0	0	0	0	14	14
Werknemers	0	0	0	0	1	1
Sporters	0	0	0	0	13	13
TOTAAL	80	66	17	18	357	357

Tabel: Inschatting van de mobiliteitseffecten in de Mobilteitsstudie die deel uitmaakt van deze omgevingsvergunningsaanvraag

Als verantwoording stelt de aanvrager ter vertrekken van realistischer aannames: minder personeel (19 VTE i.p.v. 35) en een lager autogebruik bij schoolpersoneel (10% i.p.v. 37%). Ook bij leerlingen daalt het aandeel autoverplaatsingen naar 14% volgens ‘De Grote Trek’.

Deze aannames zijn echter misleidend:

- het aantal personeelsleden bedraagt immers 37 “personen” en niet 19, die ieder een verplaatsing maken. De omrekening naar VTE (Voltijdse equivalenten) is in deze verkeerd.

  De (basis)school : 19 leerkrachten of andere personeelsleden;
  Kinderdagverblijf : 7 werknemers;
  Naschoolse opvang : 5 werknemers;

Jeugdlokalen : 4 werknemers
Sporthal : 2 begeleiders

- ‘de grote trek” is een bevraging die in 2022 -2023 door de stad Gent werd georganiseerd voor het in kaart brengen van de dagelijkse wandel- en fietsroutes van jongeren. Er werd aan deze bevraging echter geen enkele beleidsbeslissing gekoppeld, die de vooropgestelde daling van het aandeel autoverplaatsingen zou borgen, laat staan dat deze resultaten geëxtrapoleerd zouden kunnen worden naar een onbestaand stadsgebouw.

Andere verantwoordingen die worden aangegeven

- De herkomst van de leerlingen van stadsscholen zoals Ter Leie blijken uit gegevens van Stad Gent bijzonder lokaal. Dit betekent dat het verplaatsingsgedrag ook sterker op voetgangers en fietsers is gericht dan de gemiddelde school die in het richtlijnenboek beschreven wordt.

Op geen enkele manier kan aangetoond worden dat leerlingen van de kleuterschool van Ter Leie naar deze nieuwe school zullen verhuizen. Tegen het moment dat het stadsgebouw afgewerkt is, zijn deze kleuters al in de lagere school.

- In de oorspronkelijke mobiliteitstoets werden alle verkeersbewegingen beschouwd als “nieuwe verplaatsingen”, terwijl veel verplaatsingen in realiteit ketenverplaatsingen zijn. Het gaat daarbij om ouders die reeds onderweg zijn naar het werk en onderweg hun kinderen afzetten of ophalen. Dit zijn dus bestaande autoverplaatsingen binnen de wijk, die een beperkte omrijfactor langs de school kunnen hebben maar an sich ook zonder aanwezigheid van de school zouden plaatsvinden

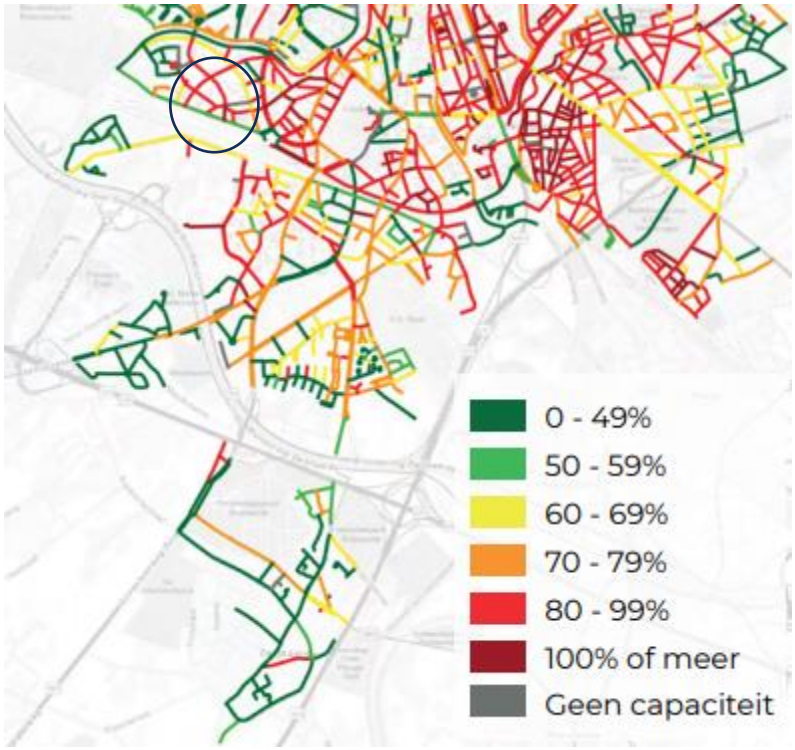
Ook deze verantwoording slaat nergens op, de Fabiolalaan is op dit moment immers geen straat die wordt gebruikt voor doorgaand autoverkeer. De autoverplaatsingen naar de school zullen dus nieuwe verplaatsingen zijn.

3.2. Parkeerdruk wordt afgewenteld op het openbaar domein

In de omgevingsvergunningsaanvraag wordt geen enkele (nul) parkeerplaats voorzien, noch voor het personeel, noch voor de bezoekers van de sporthal.

Ook voor het op- en afhalen van de kinderen wordt geen enkele (nul) parkeerplaatsen voor parkeren of kortparkeren voorzien. De mobiliteitsstudie wijst nochtans op een aanzienlijk aantal bijkomende autoverplaatsingen van en naar dit stadsgebouw.

De parkeerdruk in de Fabiolalaan en de omliggende straten is nu al groot: de Verpleegsterstraat en Sportstraat hebben reeds een bezettingsgraad van 80-99% (zie onderstaande figuur), het aantal parkeerplaatsen langs de Fabiolalaan is beperkt.



Figuur 1: Bezettingsgraad parkeerplaatsen in de stationswijken. Verpleegsterstraat en Sportstraat hebben reeds een bezettingsgraad van 80-99% (Bron: Parkeeronderzoek Gent 2020). Cirkel duidt projectgebied aan.

3.3. Cumulatieve effecten niet in rekening gebracht bij de MER screening

In de nabije omgeving worden heel wat ontwikkelingen gerealiseerd en gepland:

- Het in aanbouw zijnde project Sint Pieterspoort aan de Fabiolalaan, in zone A van project Gent Sint Pieters, voor de bouw van 280 appartementen
- Het in aanbouw zijnde project RINKKKAAI in zone C van project Gent Sint Pieters, voor de bouw van meer dan 400 appartementen.
- De geplande appartementstorens in zone B van project Gent Sint Pieters: uit documenten op de website van het project Gent Sint Pieters blijkt dat het de bedoeling is dat in zone B 180 sociale woningen en 180 marktconforme woningen komen.
- De geplande ontwikkeling van de LUMATsite in de Fabiolalaan met de ontwikkeling van 50 woningen en een studentenhuisvesting van meer dan 100 studenten

De bijkomende mobiliteitseffecten die deze projecten in de Fabiolalaan zullen genereren, worden compleet genegeerd door de aanvrager. Het is nochtans uitermate belangrijk om in het kader van de mobiliteit hiermee rekening te houden. Dit geldt niet op z'n minst in het kader van de cumulatieve effecten in een project-MER-screeningsnota. Het is dan ook onzorgvuldig om dit niet mee te nemen in een beoordeling. Hier anders over oordelen zou betekenen dat grote ontwikkelingen die op korte tijd na elkaar plaatsvinden desastreuze gevolgen kunnen hebben gezien de opgetelde impact niet bekeken werd.

3.4. Laden en lossen problematisch

Ook voor laden en lossen wordt geen “plaats” voorzien. Dit leidt tot conflicten met het fietspad langs de Fabiolalaan.

4. **Niet voldaan aan de Zorgplicht in kader van het Natuurdecreet**

De in deze omgevingsvergunning wordt het talud, dat als biologisch waardevol wordt gekarakteriseerd, over een afstand van minstens 80 m vernietigd:

- Voor de aanleg van de brandweg en het stadsgebouw wordt de volledige talud afgegraven en dus vernietigd.

- De aanleg van de speelplaats, op het talud, zorgt voor onvermijdelijke schade aan het talud: de verharding van de speelplaats, de bouw van een glazen wand en een afdak op minder dan 1 m van de rand van het talud zal tot blijvende schade van het talud leiden.

Bovendien vermeldt de omgevingsvergunningsaanvraag

> Er worden zes hoogstammige bomen gerooid ter realisatie van het project (met een omtrek van minstens 1 meter gemeten op 1 meter hoogte). Deze bomen situeren zich enerzijds op de houtkant, anderzijds worden twee bomen gerooid die deel uitmaken van de huidige laanbeplanting van de Koningin Fabiolalaan. Aansluitend wordt er één boom verplaatst.

Hierdoor voldoet deze omgevingsvergunning niet aan de bepalingen van de zorgplicht, zoals bepaald in artikel 14 van het natuurdecreet. Artikel 14 van het Natuurdecret bepaalt dat iedereen die handelingen verricht of hiertoe opdracht verleent, en die weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving daardoor kunnen worden vernietigd of ernstig geschaad, is verplicht is om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem kunnen worden gevergd om de vernietiging of de schade te voorkomen, te beperken of te herstellen. Deze zorgplicht is overal van toepassing ongeacht de ruimtelijke bestemming of het gebruik van de grond.

Bron: https://stad.gent/nl/groen-milieu/waardevolle-vegetatietypes-gent#biologische-waarderingskaart. De projectsite is aangeduid met een cirkel.