

MOTIVATIENOTA

Ik heb mijn voorstel getoetst aan de voorschriften uit: (1) het gemeentelijk RUP 'BRUGGEN NAAR RABOT', (2) de bijgestelde verkavelingsvoorschriften uit 2019 (OMV_2019061100), (3) Het origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone, (4) het gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent en (5) het Algemeen Bouwreglement van Stad Gent.

Het voorstel komt niet overeen met voorschrift met betrekking tot de bebouwingshoogte voor de bestemming Z.1.1. (stedelijk woongebied) uit het gemeentelijk RUP, dat stelt dat in een strook van 40 meter diep langs het Rabotpark de maximale kroonlijsthoogte 5 bouwlagen en 18 meter mag bedragen.

Verkaveling (OMV_2019061100): De voorschriften uit de bijstelling van de verkaveling uit 2019 laten op het lot maximaal 5 bouwlagen toe, plus een teruggetrokken 6e bouwlaag 3m achter de rooilijn. De gevraagde constructie bevindt zich in de zone waar teruggetrokken gebouwd moet worden. Ik wens gebruik te maken van artikel 4.4.1. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening om hierop een afwijking aan te vragen.

Motivatie: mijn dakterras op de vijfde verdieping van het appartementsgebouw Ganda is zuidwest gelegen en uitpandig. Daardoor is mijn terras blootgesteld aan zowel de brandende zon als aan de strakke zuidwestenwind die in ons land veelvuldig voorkomt. Om in de schaduw te kunnen zitten, is het onmogelijk om een (zweef)parasol te gebruiken omdat er op die hoogte snel te veel wind staat. Een parasol leidt zelfs tot gevaarlijke toestanden, is mijn ervaring. Ook een zonneluifel plaatsen heeft volgens mijn aannemer weinig of geen nut, omdat die zich op zo'n hoogte door de wind constant zou intrekken. De enige duurzame en veilige manier om mijn terras leefbaar te maken, is door middel van een terrasoverkapping.

De gevraagde afwijking op de voorschriften is volgens mij beperkt, aangezien de terrasoverkapping slechts 12 vierkante meter beslaat, niet uitkijkt op het Rabotpark én esthetisch volledig in lijn ligt met het gebouw.

De constructie is een kwalitatieve terrasoverkapping van Renson (type Algarve) in aluminium. Afmetingen: 4,865 meter lengte, 2,575 meter breedte/diepte, hoogte 2,995 meter. De kleur van de structuur is Ral 9002, de kleur van de lamellen Ral 7006.

De kleur van de structuur is dezelfde als de kleur van de geleiders van de screens aan de ramen, de kleur van de lamellen is dezelfde als de kleur van de balustrade, en de kleur van de screendoeken is dezelfde als de kleur van de screendoeken aan mijn ramen.

De screens worden alleen naar beneden gelaten wanneer nodig. Standaard zijn de zijanten van de constructie dus open. Ook het lamellen dak zal alleen dicht gedaan worden wanneer nodig. Standaard staat het dak van de constructie dus open, zodat er ook altijd voldoende daglicht in de woonruimte valt.

De afwatering van de constructie gebeurt op het bestaande terras.

Er zijn geen wijzigingen nodig aan de dragende structuur van het dak.

Extra argumentatie n.a.v. voorafgaand ongunstig advies van mevr. Sofie Van Steenbrugge, ontvangen via mail de dato 21/03/2025

Bij uw ongunstig advies bent u uitgegaan van een aantal foute veronderstellingen. Zo komt de overkapping niet tot aan de dakrand, maar blijft de overkapping daar nog een stuk onder.

Ik besef dat mijn vraag afwijkt van de verkavelingsvoorschriften. Maar wie op een dakterras woont en een overkapping wil plaatsen, heeft geen andere mogelijkheid dan die overkapping tot aan de rooilijn te plaatsen, anders heeft de overkapping geen enkel effect.

U zegt dat deze overkapping ruimtelijk niet aanvaardbaar is en niet strookt met het beeldkwaliteitsplan van de hele Tondeliersite. Ik vind het vreemd dat één overkapping een inbreuk zou vormen op de beeldkwaliteit van een hele site, die bovendien nog in volle ontwikkeling is, temeer omdat mijn dakterras aan de uiterste rand van de site ligt en van de site weggijkt. Niemand die op de site woont, kijkt dus uit op mijn overkapping.

De overkapping is van zeer hoge kwaliteit. De kleur van de structuur van de overkapping (Algarve Ral 9002) komt overeen met de kleur van de gevel, en de kleur van de lamellen van de overkapping (Ral 7006) komt overeen met de kleur van de balustrade. De structuur is ook heel slank (palen van 11x11 cm). Hierdoor ben ik ervan overtuigd dat dit voor niemand storend is en perfect beantwoordt aan de “architecturale eenheid” van het project.

De lamellen zijn kantelbaar en staan voor het grootste deel van het jaar open. Alleen bij te veel zon zouden de lamellen dicht zijn. De kantelbare lamellen maken het dus mogelijk om tijdens een groot deel van het jaar, op donkere dagen, nog altijd voldoende licht in mijn woonruimte binnen te trekken.

De overkapping komt bijna perfect in het midden te staan van de gevel, gezien van de straatkant, wat volgens mij ook bijdraagt aan de architecturale eenheid van het project.

Ik vind het vreemd dat een beperkte overkapping van 12 vierkante meter op een terras van meer dan 35 vierkante meter een flagrante inbreuk zou betekenen op de zone waar teruggetrokken gebouwd moet worden. Het gaat niet om een constructie die het volledige terras inpalmt, en ook niet om een uitbreiding van mijn appartement (het betreft geen veranda of extra woonruimte).

Mijn appartement ligt buiten het historische stadscentrum. De impact van mijn overkapping op het stadszicht met historisch karakter is dus onbestaande.

Graag verduidelijk ik ook het argument van leefbaarheid. Het is zo goed als onmogelijk om een parasol te gebruiken, gezien op mijn terras een veel strakkere wind staat dan op de begane grond. Mijn terras vangt dan ook nog eens de zuidwestenwind. Een parasol kan zelfs tot onveilige situaties leiden, heb ik al gemerkt. Zelfs een zonneluifel vangt op deze hoogte te veel wind, waardoor die zich constant zou intrekken (advies aannemer). De enige duurzame én veilige manier om mijn terras leefbaar te maken, is dus middels een overkapping.

Graag nodig ik u uit om op de site te komen kijken wie er op zijn dakterras buiten zit. U zult merken dat de weersomstandigheden dat zelden toelaten.

Als u geen terrasoverkappingen op dakterrassen wil toelaten, dan zou de stad zich volgens mij dringend de vraag moeten stellen of het nog wel nut heeft om dakterrassen te vergunnen en dergelijke appartementen op de markt te brengen.

Ruimtelijke ordening en leefbaarheid moeten mijns inziens hand in hand kunnen gaan.

Tot slot wil ik er graag op wijzen dat ik in de stad al verschillende dakterrassen heb gezien met een constructie zoals de overkapping die ik zou willen plaatsen, meestal zelfs van veel mindere kwaliteit. Ik heb daar ook foto's van genomen.

Onderaan deze motivatienota voeg ik, slechts bij wijze van voorbeeld, één foto toe van een constructie die ik in het straatbeeld heb gezien, met de vraag: waarom mag dat wel?

Zelfs als deze en alle andere terrasconstructies die ik heb gezien, illegaal geplaatst zijn, dan is mijn vraag: zult u ze dan allemaal laten afbreken als ik de bevoegde diensten daarop wijs? Of zult u die constructies regulariseren? Uiteraard zal ik dit van nabij opvolgen.

