

4.1 Samenvatting afwijkingen op BPA (art. 2.5 Zone voor bedrijven)

Inleiding

Verwijzend naar art.4.3.1. van VCRO , 4.4.9/1 (afwijken van bijzondere plannen van aanleg (BPA's), vragen we volgende gemotiveerde afwijkingen aan.

Deze afwijkingen zorgen voor een betere ruimtelijke inplanting van het project en blijft er een afstand behouden tot het aangrenzende park.

Toelichting artikel 4.4.9/1

Bij het decreet van 8 december 2017 werd een artikel 4.4.9/1 ingevoerd in de VCRO, dat een bijkomende afwijkmogelijkheid voorziet voor het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen, gelegen binnen de contour van een bijzonder plan van aanleg (BPA) dat ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. De afwijkmogelijkheid blijft beperkt tot BPA's die een verfijning inhouden van een limitatieve lijst van gewestplanbestemmingen (o.a. industriegebied, dienstverleningsgebied, woongebied). Ze geldt enkel op die locaties waar een onderliggende 'harde' gewestplanbestemming geldt en kan niet worden toegepast voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoed. Een beroep op de regeling om af te wijken van de BPA-voorschriften kan niet inhouden dat men ook afwijkt van de onderliggende gewestplanbestemming. Die is immers nog onverkort van toepassing.

*Aanvragen in BPA's ouder dan 15 jaar kunnen daardoor dus afwijken van de daarin opgenomen voorschriften **of het plan**. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de tekstuele voorschriften en de grafische voorschriften (plannen). De afwijkmogelijkheid kan dus in praktijk ook worden toegepast op het plangedeelte van BPA's. Op het plan ingetekende 'tuinzones' bijvoorbeeld, vallen dus ook onder deze regeling. Dit geldt ook voor de voorschriften inzake de bouwzone, de aangeduide tuinzone, zijstrook, Er kan dus van deze regeling gebruik gemaakt worden om bijvoorbeeld bebouwing toe te laten in een voortuinstrook of er kan worden afgeweken van de bouwvrije zijdelingse stroken. Zoals hierboven reeds aangehaald geldt deze afwijkmogelijkheid enkel op die locaties waar een onderliggende 'harde' gewestplanbestemming geldt en niet voor wat wegenis, openbaar groen en erfgoed betreft.*

Overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO wordt deze aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening.

Afwijking op bouwhoogte

Het BPA laat een bouwhoogte tot 20m toe over een beperkt gedeelte van het perceel (10%). We stellen voor de bouwhoogte van de hoofdbouw langs de Dulle-Grietlaan (ca 32%) naar ca. 19,90m te brengen , evenredig qua hoogte als het naastgelegen gebouw.

We voorzien met dit ontwerp een gebouw met een kleinere footprint, en met een totale bruto vloeroppervlakte van 4907,3 m² of 5884,63 m² indien ook de onverwarmde buitenconstructies worden meegerekend. Dit blijft dus nog ruim onder de berekende toegestane 6602,4 m² in bovenstaand punt.

Het gedeelte dat we bebouwen, wordt ingeplant op de rooilijn (langs de Dulle Grietlaan), waar een hoogte tot 19,90m verantwoordbaar en ook wenselijk is. Hier sluiten we immers aan bij de context van het bestaande bedrijfsgebouwen, waarbij de hoogte van het bestaande gebouw van De Punt (hoogte 19,90m) de referentiehoogte is.

Ruimtelijke indeling fietsenstallingen:

De fietsenstalling is ruimtelijk als volgt ingedeeld:

-Voor werknemers: 49 fietsparkeerplaatsen (waarvan 10 buitenformaat en 39 standaardformaat) in een afgesloten (met badge) fietsenstalling op de gelijkvloers. Samen met de 7 bezoekersplaatsen en 6 deelfietsen zijn er in totaal 62 parkeerplaatsen op de gelijkvloers.

-Verder zijn er fietsenstallingen voorzien op alle verdiepingen (44 stuks), toegankelijk via de trappen en via de lift.

De as-op-as-afstand wordt voorzien op 50cm volgens huidige eisen en vooraf afgetoetst met dienst mobiliteit.

Verder is afgesproken dat een sitevervoersplan zal opgemaakt worden op basis van concrete cijfers wanneer een duidelijk beeld is van het tewerkstellingsprofiel van de huurders/gebruikers bij gebruik van het gebouw.

Toetsing aan het BPA:

Het BPA vereist overdekte fietsenstallingen, in aantal minimum 15% van het aantal ingeschatte werknemers. Er worden voor het project 122 werknemers ingeschat, wat dus neerkomt op (naar boven afgerond) 19 vereiste fietsparkeerplaatsen volgens de vereisten van BPA. Het project is dus meer ambitieus en toekomstgericht en voorziet in totaal 106 fietsparkeerplaatsen en dit is bovendien nog meer dan de 75 plaatsen die doorheen het traject voorbesproken werden met de stedelijke diensten in het kader van duurzame mobiliteit.

Openbaar vervoer

De site is vlot bereikbaar via openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op 500m (6 min.) wandelafstand.

Het station Gentbrugge bevindt zich op 1km (13 min.) wandelafstand of 3 min. fietsafstand.

Bijlage 11: Uitbreiding bedrijvencentrum De Punt

12 Te verwachten effecten op de omgeving en milieu

De aanvraag heeft geen betrekking op een project als vermeld in bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen een milieueffectrapportage. **Er zijn geen aanzienlijke effecten te verwachten.**

Het bedrijvencentrum vraagt een algemene vergunning aan (analoog aan deze van het bestaande bedrijvencentrum). Huurders die een eventuele bijkomende vergunning nodig hebben zullen hiervoor zelf moeten instaan. De gesprekken met de potentiële huurders die momenteel lopende zijn met Larmuseau en De Draak hebben al volgende informatie opgeleverd. Larmuseau wenst zijn huidige milieuvergunning te herlocaliseren. De Draak zal geen koffie branden op de site. (dit gebeurd op een andere locatie). Deze aanvragen vallen buiten deze vergunningsaanvraag.

12.1 Effecten op mobiliteit

Invloeden op mobiliteit worden beschreven onder punt 10.

12.2 Effecten op waterhuishouding

Invloeden op waterhuishouding worden beschreven onder punt 8.

12.3 Effecten op natuur en bodem

Invloeden op natuur en bodem worden beschreven onder punten 6 en 7.

12.4 Effecten op luchtkwaliteit

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de luchtkwaliteit kunnen hebben.

12.5 Effecten op geluid of trillingen

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed zullen hebben op het geluidscomfort/ trillingen zullen veroorzaken.

12.6 Effecten op zware ongevallen of rampen

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze zware ongevallen of rampen zullen veroorzaken.

12.7 Effecten op beschermd landschap of onroerend erfgoed

De aanvraag ligt niet in beschermd landschap en is geen deel van onroerend erfgoed.