

**Ik wens volgende bezwaren in te dienen tegen het bouwproject “Petit-Rouge”
OMV_BKZEE 2023160109 PR, PROJECT NV – BAKKERSSTRAAT 5, 7,
BREYDELSTRAAT 62, ZEEDIJK 123, 124 ,125,127**

Inleiding

Het project omvat onder andere het vroeger hotel “Petit Rouge” met het behoud van de gevel. Volgens de dienst Erfgoed Vlaanderen werd deze gevel te veel verbouwd om beschermd te worden. Het behoud dient enkel om het project voor de goegemeente aanvaardbaar te maken.

Het gaat hier om een project met uiteindelijke hoogte van een 100-tal meter, 30m meer dan de Heldentoren in Heist en **drie maal zo hoog als de omliggende gebouwen.**

Het project bevindt zich in een BPA dat ouder is dan 15 jaar en is dus een uitzondering op dit BPA.

Art. 10 van de grondwet indachtig (“*iedere Belg Bouwpromotor is gelijk voor de wet*”) kan deze uitzondering de deur wagenwijd openzetten voor nog andere hoogbouw projecten binnen dit BPA.

BEZWAREN

1. Project is niet wenselijk nog noodzakelijk.

Men verwacht een bevolking aangroei in Blankenberge van 1477 inwoners tegen 2040. 72% van de woningen zijn appartementen en studio's . Het is in het licht van deze cijfers niet nodig en ook **niet wenselijk om nog meer appartementen te bouwen.** Intussen kreunt de binnenstad onder de leegstand.

In april 2020 werd in opdracht van Provincie West-Vlaanderen, Stad Blankenberge en Departement Omgeving een Visienota “*Bouwen tussen stad en dijk Blankenberge*” opgesteld.

De visienota voorziet (p.23): “*de opgave zit niet in verdichten, maar het huidige ruimtebeslag efficiënt benutten: dus de verwachte bevolkingsgroei kan opgevangen worden in het huidige ruimtebeslag*”.

Dit betekend in werkelijkheid de toelating om onverantwoord hoog te bouwen onder het voorwendsel om later andere percelen te “*ontdichten*”. Dus een verplichting om op andere percelen woningen af te breken en/of lager te bouwen. **Dit is een aanslag op het eigendom statuut van andere eigenaars**, die niet betrokken zijn bij een hoogbouw project. (zie ondermeer artikel 10 grondwet).De eigenaars van al die andere panden lopen dus het risico om later hun pand beduidend in waarde te zien dalen.

In die visienota staat (p.22) dat hoger bouwen de kosten voor de vervangbouw moeten dekken. Als dit voor dit project geldt, zal dit ongetwijfeld voor alle andere projecten op de zeedijk gelden, en kan de huidige hoogbouw helemaal niet beschouwd worden als **een “uitzondering” of een “marker”**, maar is de realiteit dat hoger bouwen langs de hele zeedijk de norm wordt.

De visienota verraadt trouwens dat de extreme hoogbouw niet nodig is om de verwachte bevolkingsgroei op te vangen. Er is dus geen enkele maatschappelijke nood voor dergelijk project.

Valoriseren van assen (p32 visienota): het is een vergissing te stellen dat het voorzien van extreme hoogbouw op bepaalde assen een valorisering inhoudt, of in ieder geval geen andere valorisering dan het vermogen van private projectontwikkelaars. Dure woorden zonder inhoud.

Het project houdt geen rekening met de studies waarop men zich beroept om dit project te verantwoorden. **In het eindrapport van de visienota uit 2020 is er trouwens nergens sprake van hoogbouw op deze percelen.**

Verder wordt er totaal geen rekening gehouden met de toekomstige uitdagingen zoals **water-resilient bouwen** met het oog op de *stijging van de zeespiegel*. Ik citeer: *“Bij het ontwikkelen van nieuwe gebouwen in de eerste lijn zou rekening moeten gehouden worden met deels mogelijk grotere impact van zeespiegelstijging (bv. Dubbele eerste etages die later eventueel gehalveerd kunnen worden, etages die gesloten kunnen worden(Studie Stedelijk Systeem Kust)”*

2. Wanverhouding tussen ontoelaatbare afwijking BPA en toekomstig ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

De visienota voorziet: *“Het huidige BPA 8 voor de zeedijk is opgemaakt eind jaren 80 en omvat de bouwblokken grenzend aan het kustfront. Dit BPA zal op termijn herzien en omgevormd worden naar een RUP.”*

Dit project holt de invulling van een toekomstige RUP volledig uit en daardoor wordt het onmogelijk om nog een RUP op te stellen zoals voorzien in de visienota.

De inplanting van het project zorgt er voor dat *het vrije en werkelijke debat*, dat dient te verlopen volgens **de geëigende procedures** en die rechtsbescherming inhouden over wat in een RUP toegelaten kan worden, definitief doorkruist wordt door het voldongen feit van een abnormale hoogbouw.

Een afwijking van het BPA dient in essentie datgene te zijn waar het voor staat. Een afwijking, een uitzondering. Niet het volledig negeren en ontcrachten van de bestaande toestand, zoals zij door de jaren heen gegroeid is vanuit het BPA. Hier wordt duidelijk onder het mom van een “afwijking” misbruik gemaakt om het vrije debat en de keuzes van een RUP (deels) onmogelijk te maken.

3. Inbreuk op de goede ruimtelijke orde, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Er is een totale wanverhouding tussen het project en het fijnmazig stadsweefsel, dat zijn wortels vindt in een vissersstadje met nauwe straten. De impact hiervan zal enorm zijn, waardoor de **omliggende panden significant in waarde zullen dalen**.

De aanvrager is zich daar terdege van bewust want tussen alle simulaties die gepubliceerd worden, zit **geen enkele simulatie** die het project en zijn visuele (en andere) impact gezien **van uit de binnenstad** toont.

Het project wordt dan ook zeer eenzijdig voorgesteld.

4. Privatisering van de baten tegenover het publiek maken van de lasten.

De verhouding tussen wat het project “*neemt*” van het openbaar domein en de inwoners van de stad, en wat de stad en zijn inwoners inwoners terugkrijgen, is volledig zoek en buiten iedere verhouding.

De baten komen exclusief in private handen, de lasten in publieke handen.

De openbare ruimte die teruggegeven wordt, staat totaal niet in verhouding tot het gigantisme van het project. De waarde van deze “*teruggave*” is nihil, aangezien zij noodzakelijk zal zijn om de door het project gecreëerde verkeersdruk mee op te vangen.

Er staan bovendien veel onduidelijkheden in het project. Zoals **de openbare lift**. Wie betaalt het onderhoud, wie baat uit, wie bekostigt de uitbating, wie betaalt de energie en de eventuele vervanging? Conform **omzendbrief KBBJ/ABB 2023/1 van het Agentschap Binnenlands bestuur** mag een zittend bestuur in het jaar van de verkiezingen in extremis geen beslissingen nemen die het beleid van de nieuwe raden of de toekomstige ontwikkeling van de financiën nodeloos verstoren.

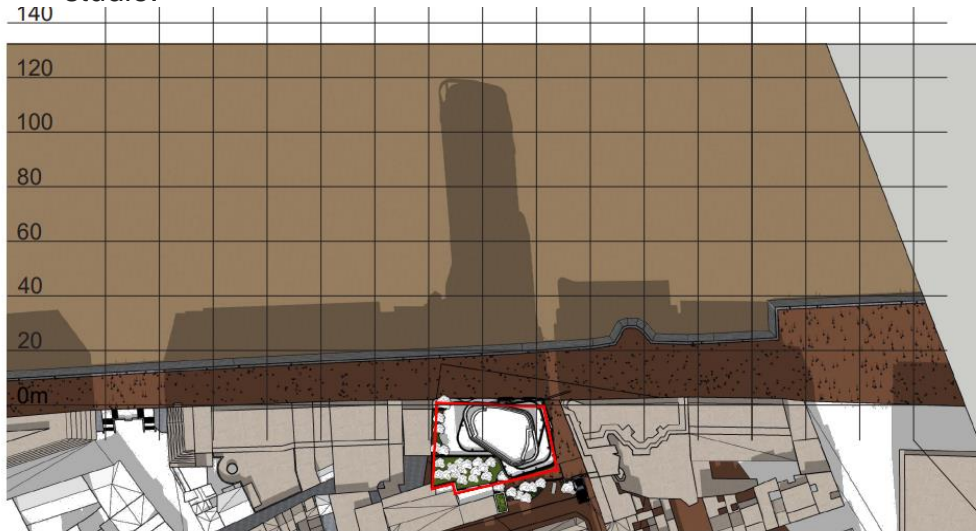
5. De **schaduwimpact** van de toren op de omgeving (strand, zeedijk en binnenstad) is onaanvaardbaar.

Schaduw studie grid ARCAS 20231120. In de *zomer* is er een gigantische schaduwimpact op het strand vanaf 09.00u en op de binnenstad vanaf 15:30u tot zonsondergang. In de *herfst, winter en lente* is de schaduwimpact door de laaghangende zon zo mogelijk exponentieel nog veel groter. “*Het beetje zon*” in de donkere maanden wordt op onevenredige wijze weggenomen voor de omliggende omgeving.

Gezien de hoogte van dit project zal de schaduw die dergelijke toren werpt op strand en dijk een negatieve invloed hebben op de beleving van de dijk en de strandgebruikers. Er werd indertijd een enorme vergissing begaan om tot 10 verdiepingen hoog te bouwen op de zeedijk. Daardoor ligt de Zeedijk voor een groot gedeelte van de dag in de schaduw. Dit project en ook de andere hoogbouw projecten die ongetwijfeld zullen volgen, zal die vroegere vergissing exponentieel herhalen. Ditmaal met schaduw niet alleen op de Zeedijk maar ook op het strand. De gebruikers van het strand zullen daardoor schade ondervinden. Hetzelfde geldt voor de inwoners en bezoekers van de binnenstad.

Enkele voorbeelden: situatie 21 juni en 21 september:

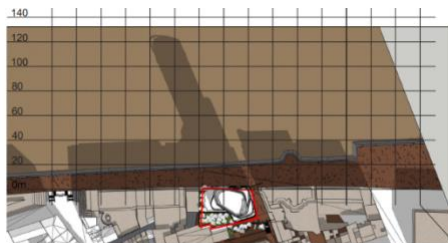
1. **Er komt een fundamentele EXTRA 'over proportionele' schaduwslag bij** t.o.v. de bestaande bebouwing zoals te zien in één van de figuren uit de studie.



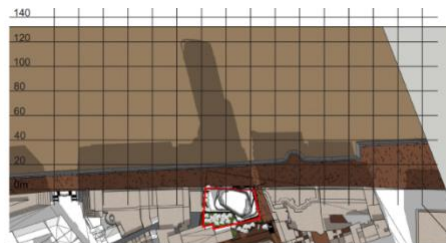
2. **De duur van het in de schaduw zitten is vrij lang.**

Als men op 21 september op een punt op het strand zit dat op de lijn 60 meter ligt en vlak voor het gebouw ligt, dan start de schaduw iets na 12 uur en eindigt pas iets na 13u30.

M.a.w. de strandgebruiker zit plots 1,5 uur lang in de schaduw!



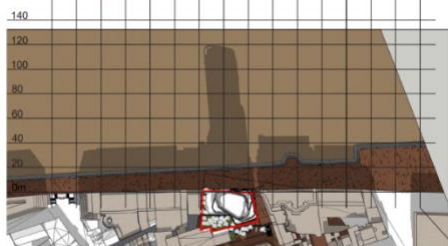
21-09 / 12u



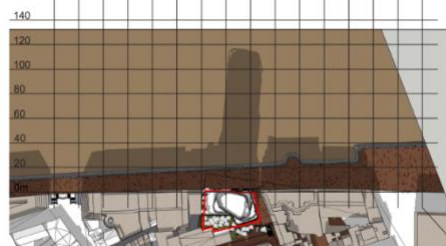
21-09 / 12u30

0m 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300

0m 20 40 60 80 100 120 140 160 180 200 220 240 260 280 300



21-09 / 13u



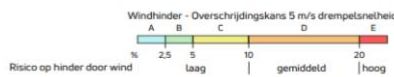
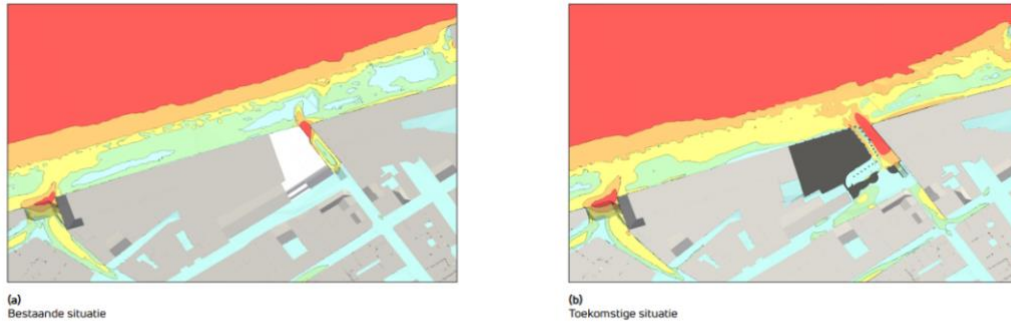
21-09 / 13u30

6. De **windimpact** van de toren op de omgeving (strand, zeedijk en binnenstad) is onaanvaardbaar.

1. Windstudie Actiflow 20231128

Door het bouwproject komt er een **onacceptabel verhoging van windhinder**.

Beter bekend als het **Venturi effect**. Dit zorgt voor hevige en gevaarlijke windstoten op grondniveau. Over een zone van *honderden meter* in de omgeving van het bouwproject verhoogt de wind van klasse A,B (groen / blauw) naar klasse C,D (geel / oranje)



De hier getoonde resultaten omvatten een uitsnede van het beschouwde domein. De resultaten van het volledige domein kunnen bij Actiflow worden opgevraagd.

Op de Zeedijk en in de Breydelstraat is het windklimaat meer windrijk geworden met een toename van windhinderklasse C en in mindere mate D (op de Zeedijk). Dit is binnen de grenzen die gesteld zijn, waardoor dit acceptabel is.

De windstudie vermeldt "*binnen de grenzen die gesteld zijn*" is. Wie heeft deze grenzen gesteld ?

Deze bewering is trouwens onbegrijpelijk, want onderaan het document staan tabellen met de gewenste klasse:

Gegevensverwerking en beoordeling		Informatie voor locatie en berekening windklimaat		
Lambert 72 coördinaten van de locatie	X: 63392		Y: 223601	
Toegepaste eisen	V_{DR} m/s	Gewenste kwaliteits-klasse	Overschrijdings-kans % $p(V_{LOK} > V_{DR,H})$	Beoordeling
Voor comfort				
Doorlopen	5,0	A,B,C	$p < 10$	Goed
Slenteren	5,0	A,B	$p < 5$	Goed
Zitten	5,0	A	$p < 2,5$	Goed
Regionale correctie	n.v.t	n.v.t	n.v.t	n.v.t
Voor gevaar				
	15	n.v.t	$0,05 < p < 0,30$	beperkt risico
	15	n.v.t	$p \geq 0,3$	gevaarlijk
Gepresenteerde resultaten	Windhinder contouren en klassenindeling, windgevaar contour			
Opmerkingen en eventuele conclusies van proefoverschrijdend belang	Geen			

zie ook deze tabel die hetzelfde meldt:

Tabel 3.1: Classificatie en beoordeling van het lokale windklimaat voor windhinder

Overschrijdingskans (Lokaal windsnelheid > 5 m/s) (% van het aantal uren per jaar)	Windhinderklasse	Beoordeling per activiteit		
		Doorlopen	Slenteren	Langdurig zitten*
< 2,5 % (< 219 uren)	A	Goed	Goed	Goed
2,5 - 5 % (219-438 uren)	B	Goed	Goed	Matig
> 5 - 10 % (> 438-876 uren)	C	Goed	Matig	Slecht
> 10 - 20 % (> 876-1752 uren)	D	Matig	Slecht	Slecht
> 20 % (1752 uren)	E	Slecht	Slecht	Slecht

* Dit geldt conform de norm voor een bankje in het park, voor horeca terrassen of private buitenruimtes is zwaardere normstelling nodig om het gewenste comfort te behalen.

Uit bovenstaande tabel kan men opmaken dat de huidige situatie wat betreft windhinderklasse goed is om op de dijk en het strand te genieten.

Na het bouwen van een hoogbouw wordt zowel op de dijk als op het strand de windhinderklasse slecht.

Bovendien zijn dit de normen voor “*zitten op een bankje in het park*”. Tabel 3.1. hierboven geeft duidelijk aan dat de normen voor *horeca terrassen en private buitenruimtes* strenger moeten worden beoordeeld om het gewenste comfort te halen. De zone van honderden meters aan beide zijden van de toren **staat vol met horecaterrassen op de zeedijk én met strandbars**. Daar zitten zal dus zeer oncomfortabel zijn en zal dus een impact hebben op de inkomsten van zowel gebruikers, strandbars en al de terrassen in die zone.

Onbegrijpelijk dat deze studie vermeldt dat de toestand na hoogbouw binnen de gestelde grenzen ligt.

2. Een ongewijzigde windimpact op grotere afstand is niet bewezen.

Er wordt beweerd dat de windinvloed op grotere afstand vrijwel ongewijzigd of zelfs positief zou zijn. Dit wordt nergens bewezen. Waar ziet men een deels positieve impact? Ik zie die niet. Ook dit geeft weer een indruk dat men het graag rooskleurig voorstelt.

3. De arcade.

Het windklimaat op de doorsteken tussen zeedijk en het gebied landinwaarts wordt omschreven als “*de maximaal mogelijke windhinderklasse en windgevaar*”. (rode zone, klasse E, zie Tabel 3.1.)

De zone Bakkersstraat doorgang wordt dus gevaarlijk. Daarom heeft men de arcade, maar die is “*niet preferent*” voor passanten. Men spreekt dan over allerlei trucjes om de mensen onder de arcade te leiden.

Het lokaal bestuur kan niet aan het toeval overlaten of mensen al dan niet geneigd zullen zijn deze arcade te nemen. Enige alternatief is dan enkel deze arcade, maar dan moet men de doorgang bakkersstraat fysiek sluiten.

De historische “bakkerstraattrap” afsluiten in is niet acceptabel.

Figuur 5.1.2 en 5.2.2 laten een uitvergroting zien van het windklimaat in de Bakkersstraat en onder de toegevoegde arcade. Dit geeft duidelijk weer dat het beoogde doel van de arcade is bereikt. De arcade biedt een looproute waar een windklimaat heerst dat beter is dan het windklimaat in de bestaande situatie. In de bestaande situatie conform figuur 5.1.1a en 5.2.1a gaat de looproute door een zone van een niet te verwaarlozen omvang met windhinderklasse E en windgevaar. In de toekomstige situatie is de looproute onder de arcade relatief beschermt, waardoor men hier vrijwel uitsluitend windhinderklasse D ervaart en slechts in een zeer beperkte zone windgevaar. De looproute onder de arcade biedt dan ook de gewenste beschutting.

Het gebruik van de looproute onder de arcade zal niet zondermeer preferent zijn voor passanten, zie ook figuur 2.2. Het is voor een passant namelijk niet zichtbaar dat deze looproute minder windrijk is dan de huidige route door de Bakkersstraat. Wij bevelen dan ook aan om de looproute onder de arcade middels het toepassen van visuele maatregelen en fysieke obstructies meest gangbaar te maken. Hierbij kan gedacht worden aan het zodanig bestraten van de preferente looproute, zodat deze zichtbaar afwijkt van de omgeving. Ook kan gedacht worden aan het inpassen van plantvakken, plantbakken of andere obstructies om de verkeersstromen te sturen.

4. De binnenstad

Onder impuls van het bouwproject, wordt geconcludeerd dat ook het windklimaat in **de Breydelstraat en de Bakkerstraat zal stijgen tot een oncomfortabel windklimaat met risico op windgevaar**. De Bakkerstraat is een verbindingsstraat tussen Zeedijk en het centrum van de binnenstad. Dit is volkomen onaanvaardbaar.

5. Gebruikte normen.

Dit staat op bladzijde 4 (blijkbaar heeft actiflow de opdracht van ION gekregen)

Actiflow is gevraagd om het windklimaat inzichtelijk te maken met behulp van berekeningen op basis van Computational Fluid Dynamics (CFD). In dit onderzoek is gebruik gemaakt van de normstelling omtrent windhinder en windgevaar, de Nederlandse norm NEN8100:2006 'windhinder en windgevaar in de gebouwomgeving'. Deze Nederlandse norm wordt toegepast aangezien België geen eigen normstelling ten aanzien van het lokale windklimaat kent. Deze norm wordt ook in gemeentelijk beleid van o.a. de Gemeente Antwerpen voorgeschreven.

Wie heeft de opdracht gegeven met de Nederlandse norm te werken ?

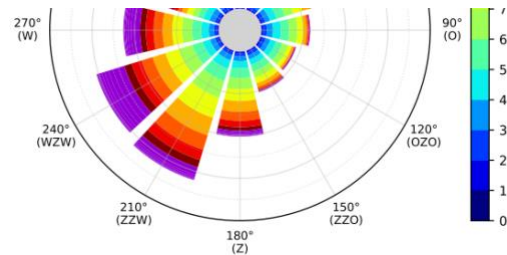
Vrij verwonderlijk dat België, voor een land met zoveel wind en zoveel kust, geen normstelling heeft. Is er een Europese norm? Waarom dan de Nederlandse en bijvoorbeeld niet de Franse of indien aanwezig de Europese norm?

6. Verkeerd gebruikte parameters.

De gebruikte software is voor "*incompressibele vloeistoffen*". Dit is niet correct want lucht is wel degelijk samendrukbaar.

4.3 Software

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van OpenFOAM v2112, een softwarepakket dat bedoeld is voor het oplossen van problemen in de continuüm mechanica en thermodynamica. Voor dit project is "simpleFoam" gebruikt. Deze solver is gebaseerd op de Reynolds-averaged Navier-Stokes (RANS) vergelijkingen voor incompressibele vloeistoffen en houdt rekening met turbulentie. Voor de modellering van turbulentie is gebruik gemaakt van het SST $k-\omega$ model.



7. Ook de overige gevoerde studies zijn eenzijdig en niet objectief gevoerd

De studie is opgemaakt met als opdracht het project hoe dan ook te doen slagen.

Zij kunnen dan ook geen objectieve leidraad zijn om een gedragen beslissing te nemen. De impact van een grote groep nieuwe inwoners op een beperkte oppervlakte werd niet onderzocht.

De algemene impact van dit gigantisch project op de omgeving werd niet (ernstig en objectief) bekeken.

Enkele voorbeelden:

Natuurtoets studie m-tech group.

*Infiltratie en buffering hemelwater. Door de schaalgrootte van het project en het enorme aantal woongelegenheden, kan nooit in aanvaardbare verhouding gezorgd worden voor de efficiënte infiltratie van het in de bodem en voor efficiënte buffering van **water**. Er zal een onaanvaardbare overlast op de omgeving worden gelegd.

*De verkeersdichtheid in de binnenstad zal onevenredige hinder ondervinden door het grote aantal voorziene parkeerplaatsen en verkeersbewegingen van en naar de toren, etcetera. **De natuurtoets studie bevat op p.17 duidelijk een onderschatting van het aantal autoverplaatsingen.**

Aanpassen Breydelstraat naar tweerichtingsverkeer door de bouwpromotor is niet wenselijk aangezien er een vernauwing van de straat is o.a. ter hoogte van nr. 10. Dit creëert een onveilige situatie voor voetgangers.

Wat is het advies van de verkeerscommissie?

*Concentratie stikstofdioxide. De extra aantal parkeerplaatsen en stijgende verkeersbewegingen zullen op hun beurt ook een negatieve invloed hebben de **concentratie stikstofdioxide** in en rond het gebouw en de omgeving (binnenstad).

*Biodiversiteit. Dit alles zal een onaanvaardbare en negatieve invloed hebben op de biodiversiteit van het nabijgelegen strand, de duinen, de zee et cetera.

MER studie m-tech group (milieu effecten rapport).

Er wordt algemeen geconcludeerd dat voor het voorliggend stadsontwikkelingsproject "*geen significante effecten op de omgeving*" worden

verwacht en dat bijgevolg geen project MER dient te worden opgemaakt. Deze benadering lijkt niet logisch, gezien de toename van de wind, schaduw en verkeer. Het is zeer duidelijk dat het project significante effecten op de omgeving zal hebben, waardoor een **MER noodzakelijk** is.

Brandgevaar.

Er ligt geen enkele studie voor, over de impact op de omgeving of de stad in geval van brand. Is de brandweer in de mogelijkheid om een brand te blussen van dergelijke hoogbouw?

8.De procedure is niet correct gevoerd.

1.De omgevingsvergunning werd gezien als volledig, maar dit is het zeker niet. Tal van (impact)studies zijn niet aanwezig of onvolledig of niet objectief.

2. Het openbaar onderzoek is ongeldig. Hoewel het project gaat over de percelen BAKKERSSTRAAT 5, 7, BREYDELSTRAAT 62, ZEEDIJK 123, 124, 125 EN 127, zijn niet op alle percelen gele affiches opgehangen. Er zijn slechts 3 affiches opgehangen, aan de achterzijde van het gebouw (Breydelstraat), aan de zijkant van het gebouw (Bakkerstraat) en aan de voorzijde van het gebouw (Zeedijk 127). Niet aan de Zeedijk 123 (braakliggend terrein) en niet aan de Zeedijk 124.

Daarom wens ik bezwaar in te dienen tegen dit project.

Voornaam:

Naam:

Rijksregisternummer:

Domicilie adres:

Handtekening

Datum: /02:2024