



2021_CVB_01915 OMV_2020117721 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie van het bestaande dienstencentrum en politiecommissariaat ('DC Gentbrugge'), de nieuwbouw van een polyvalente spektakelzaal inclusief omgevingsaanleg en het exploiteren van een dienstencentrum voor onderwijs en co-werkplekken en als bibliotheek, cafetaria, stadsloket en politiecommissariaat - met openbaar onderzoek - Braemkasteelstraat 29-45, 9050 Gentbrugge - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 18 februari 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
de heer Filip Watteeuw, schepenen; de heer Sami Souguir, schepenen; mevrouw Tine Heyse, schepenen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepenen; de heer Rudy Coddens, schepenen
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-
algemeendirecteur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet lokale besturen van 22 december 2017, artikel 56.

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Stad Gent GEMEENTE heeft een aanvraag (OMV_2020117721) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 19 oktober 2020.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: de renovatie van het bestaande dienstencentrum en politiecommissariaat ('DC Gentbrugge'), de nieuwbouw van een polyvalente spektakelzaal inclusief omgevingsaanleg en het exploiteren van een dienstencentrum voor onderwijs en co-werkplekken en als bibliotheek, cafetaria, stadsloket en politiecommissariaat

- Adres: Braemkasteelstraat 29-45, 9050 Gentbrugge
- Kadastrale gegevens: afdeling 21 sectie A nr. 443M

Aanvullende informatie werd ontvangen op 20 november 2020. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 24 november 2020. De aanvraag volgde de gewone procedure.

Op 29 januari 2021 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 2 februari 2021 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Op 26 januari 2021 werd een wijzigingsverzoek ingediend. Op 26 januari 2021 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 11 februari 2021.

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het gebouwencomplex DC Gentbrugge ligt aan de hoofdtoegang van de Gentbrugse Meersen, een gebied dat ontwikkeld wordt als één van de groenpolen van Gent, maar ook is ingebed in een stedelijke context. De site wordt omrand door stedelijk woonweefsel in het zuiden, de Driebeekstraat in het noordwesten, de Vierde zaal en jeugdhuis Ekseekwo in het noordoosten en ten zuidwesten bevindt zich de Rattendaeleparking die recent werd heraangelegd. Verder is de aanwezigheid van het E17 viaduct een belangrijke parameter.

De Stad Gent ambieert de totaalrenovatie van het voormalig dienstencentrum en politiecommissariaat van Gentbrugge (DC Gentbrugge). Dit gebouw is een waardevol en markant voorbeeld van modernistische architectuur uit de jaren 1960. Het complex is een ontwerp van Paul Felix. Dit gebouw is één van de weinige openbare projecten die hij in Gent realiseerde, en gelet de ontwerp- en bouwdatum tot een vroeg brutalistische betonarchitectuur kan gerekend worden.

Het gebouwencomplex en de integrale site is mee opgenomen in het beschermd dorpsgezicht '*Kasteel Vilain met toegangsbrug en -poort en het park, de omwalling en deel van omgeving*' van 18/07/1980.

Het complex bestaat uit drie gebouwen van verschillende afmetingen die zijn geschakeld tot een geheel waarvan de samenstellende delen duidelijk kunnen worden herkend.

Van de drie delen lijkt het laagste volume (gebouw A) het minst kwalitatieve te zijn. Het wordt door zijn beperkte afmetingen gedomineerd door de andere twee, heeft een eerder vlakke gevelopbouw en één gevel bestaat voornamelijk uit garagepoorten waardoor het gebouw iets wegheeft van een utilitaire toevoeging binnen het geheel. Ook al is dit gebouw minder prominent in zijn huidige verschijning, toch is het een essentieel onderdeel van het ensemble. Gebouw B is met 5 bouwlagen het hoogste volume en bevindt zich beeldbepalend tussen beide volumes in. Gebouw C situeert zich langs de parking en de entree naar de Gentbrugse Meersen en bestaat uit twee bouwlagen.



Het gebouwencomplex zal een nieuwe brede invulling krijgen als Academie voor Muziek, Woord en Dans De Kunstbrug, lagere school (Freinetschool 't Groen Drieske), het politiecommissariaat Gentbrugge, loketten van Dienst Burgerzaken, bibliotheekfiliaal, cafetaria (leescafé), en ruimte voor co-werkplekken.

Daartoe wenst de Stad Gent dit architecturaal waardevolle gebouw grondig te renoveren op een duurzame en kwaliteitsvolle manier, met respect voor de huidige architectuur. Hierbij vertrekt de Stad vanuit het principe van een brede site, waarbij zoveel mogelijk ruimtes gedeeld worden, ook met de buurt en andere relevante partners. Door de bundeling van functies (lagere school + muziekacademie + bibliotheek + burgerzaken + politie + co-werkplekken) beoogt dit project synergiewinsten te realiseren, zoals het meervoudig gebruik van ruimtes (vb. klaslokalen van de basisschool worden 's avonds gebruikt door de muziekacademie) en gemeenschappelijke infrastructuur (toegang, onthaal, wachruimtes, sanitair, parking, enz.). Het bundelen van functies werkt bovendien drempelverlagend voor het gebruik van elkaars dienstverlening (vb. wachtende ouder maakt van de gelegenheid gebruik om een inlichting te nemen bij Burgerzaken of even binnen te springen in de bibliotheek). Het versterkt het 1-loket-principe binnen de deelgemeente Gentbrugge alsook de identiteit van de groep Gent.

Het ontwerp voorziet een extensief beheerde groenaanleg tot tegen de randen van de gebouwencluster. Graslanden worden uitgebreid, vijf bomen worden gerooid en nieuwe bomen worden aangeplant. Het centrale plein wordt ingericht als groenplein. Tussen het dienstencentrum en Vierdezaal/Ekseekwo wordt een doorsteek voorzien voor fietsers en voetgangers. De padenstructuur aan de noordzijde sluit aan op een toekomstige fiets- en wandelroute. Hier worden ook twee vrijstaande bijgebouwen gesloopt.

Er komt een nieuwbouwwolume tussen het laagste volume van het dienstencentrum (gebouw A) en de Vierdezaal, de zogenaamde 'Spektakelzaal'. Onder dit gebouw komt een halfondergrondse fietsenstalling voor ca. 230 fietsen die toegankelijk wordt gemaakt via een helling aan de noordzijde naar de doorsteek voor fietsers en voetgangers. In dit gebouw wordt ook publiek sanitair ondergebracht. Aan de zuidzijde van het gebouw wordt een trappenconstructie gepland die de entree vormt naar de spektakelzaal. Rondom wordt een overluifeling voorzien. Het gebouw krijgt een hoogte van 7,43 m.

Ter hoogte van de nieuwbouwwaard staan 5 bomen die te rooien zijn (Amerikaanse Eiken, een Esdoorn en een Rode Esdoorn). De bomen worden gebruikt als zitstam of als speelelementen in de speelruimte aan de voorgevel van het Dienstencentrum. Ter compensatie worden er meerdere alternatieve soorten aangeplant.

De cluster wordt zodanig ingericht dat er geen voor- of achterkant is. Elke toegang geeft uit op de Agora, de gelijkvloerse binnenruimte die de programmadelen ontsluit. De bibliotheek wordt op het gelijkvloers van gebouw C ondergebracht met een café aan de hoek van het gebouw, uitkijkend op de speeltuinplaats. Dienst Burgerzaken wordt eveneens in gebouw C ondergebracht aan de oostzijde.

De academie komt in gebouw B te liggen en de ruimte voor de politie in gebouw A.

De ruimte tussen de spektakelzaal en blok A wordt vergroend en de bestaande parkeerplaatsen en verharding worden verwijderd. Ter hoogte van gebouw A wordt de inkom voor dienstvoertuigen van het politiecommissariaat aan de zijde van de Driebeekstraat voorzien. De bestaande verharding wordt uitgebrouwen en vervangen door één oprit in grasbetontegels met rechts ervan een pad in geborsteld beton.

Ook tussen de gebouwen A en B wordt verharding weggehaald en wordt enkel een pad voor voetgangers behouden. Er worden ook enkele uitrustingselementen voorzien zoals zitbanken, fietsenbeugels en afvalbakken. Hiervoor worden de bestaande types van op de site toegepast. In de oksel van gebouwen B en C wordt een speelplaats ingericht voor de school als avontuurlijke speelplaats met gras, glooiingen en spelelementen. Deze speeltuin wordt voorzien van een houten hekwerk.

Het ontwerp plant daarnaast een bekroning van de bestaande gebouwen door enerzijds een dakspeelplaats bovenop gebouw C, een daglichtconstructie voor de balletzaal van de academie op gebouw B en een bijkomende bouwlaag op gebouw A.

Blok A zal hierdoor worden opgetrokken naar 2 bouwlagen en wordt bestemd voor het politiecommissariaat.

In blok B wordt de bovenste laag opgetrokken in functie van de daglichttoetreding voor de balletzaal. Daarnaast wordt hier een technische ruimte voorzien. Ook de bestaande ondergrondse bouwlaag van blok B wordt ingericht in functie van de academie, met gedeeld gebruik voor de lagere school en andere partners.

Blok C wordt op de eerste verdieping ingericht voor de school met op het dak een speelplaats.

Het volledige complex wordt verder energetisch geoptimaliseerd door de gebouwschil volledig te isoleren. De luchtdichtheid wordt verhoogd en alle technische installaties worden vernieuwd met hedendaagse energiezuinige varianten. Om het volledige project fossielvrij te laten werken, wordt er een ondergronds BEO-veld voorzien met 95 grondboringen. Deze boringen zijn 125 meter diep en vatten aan op 1,5 m onder het maaiveldniveau.

De beschikbare daken worden maximaal voorzien van zonnepanelen (blok B en D). Het dak van blok A ligt volledig in de schaduw van blok B waardoor er daar geopteerd werd voor het voorzien van een groendak. Het water van de speelplaats wordt volledig gerecupereerd als voeding voor het sanitair.

Op de site wordt enkel de hoogstnoodzakelijke auto-ontsluiting voorzien, dus enkel voor brandweer, hulpdiensten, afvalophaling, essentiële parkeerplaatsen voor politie ifv. de veiligheid, logistiek (laden en lossen voor diverse functies in het gebouw, bv. muziekacademie, de vierde zaal, ...), parkeerplaatsen voor andersvaliden. Alle andere parkeervoorzieningen worden voorzien op de parking van de sporthal Driebeek. Er wordt geen Kiss & Ride zone voorzien. Kortparkeren dient eveneens te gebeuren op de Driebeekparking. De bestaande Rattendaeleparking wordt behouden, met uitzondering van een strook met 11 parkeerplaatsen

direct voor het gebouw die wordt geschrapt, met uitzondering van de plaatsen voor mindervaliden.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van meer dan 600 m ³ /jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering (ligging in centraal gebied), 2 aansluitingen klasse 3 Nieuw	5500 m ³ /jaar
12.2.1°	transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 100 kVA tot en met 1.000 kVA Transformatoren (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van: 1° 100 kVA tot en met 1.000 kVA De transformator is oliegekoeld. Er is één transformator van 630kVA voorzien. klasse 3 Nieuw	630 kVA
16.3.2°b)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) Koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen, airconditioningsinstallaties, en andere installaties voor het fysisch behandelen van gassen, met uitzondering van inrichtingen die ingedeeld zijn in rubriek 16.9, c), met een geïnstalleerde totale drijfkracht van: b) met dan 200 kW vermogen 1/ koelinstallatie 1x15kW R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minstens. gelijkwaardig Koelmiddelinhoud: 12 kg 2/ koelinstallatie 1x10kW R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minstens gelijkwaardig Koelmiddelinhoud: 8 k 3/ Drycooler, lucht-water warmtewisselaar, 380 kW Koelmiddel: geen Koelmiddelinhoud: 0 kg 4/ warmtepomp bodem- water warmtewisselaar, 240 kW Type koelmiddel: R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minsten gelijkwaardig. Koelmiddelinhoud:1x32k 5/ warmtepomp bodem- water warmtewisselaar, 280 kW Type koelmiddel: R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minstens gelijkwaardig. Koelmiddelinhoud: 1x35k De gezamenlijke CO ₂ - equivalent zal of 178 ton of 154 ton CO ₂ -equivalent zijn. klasse 2 Nieuw	925 kW
17.4.	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een	1000 liter

	inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l De hoeveelheid van 1.000 l is een inschatting en betreft enkel opslag van schoonmaakproducten. klasse 3 Nieuw	
32.1.1°	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is 95 dB(A), 1 lokaal klasse 3 Nieuw	95 DB(A)_LAEQ_15
32.1.2°	muziekactiviteiten: feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) LAeq,15min is feestzalen, schouwspelzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximale geluidsniveau in de inrichting > 95 dB(A) L is. 7 ruimtes klasse 2 Nieuw	100 DB(A)_LAEQ_15
32.2.2°	schouwburgen, vari��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte schouwburgen, vari��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte klasse 3 Nieuw	19 ruimtes

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen

- Op 05/06/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een dubbele garage. (2014/20073)
- Op 09/11/2016 werd een vergunning afgeleverd voor het leveren, plaatsen en demonteren van een gehuurde tractoren. (2016/03139)

3. WIJZIGINGSAANVRAAG

Op 26/01/2021 werd een wijzigingsverzoek ingediend om tegemoet te komen aan het ongunstig advies van Farys van 14 januari 2021. In het Omgevingsvergunningendecreet is het principe van de **wijzigingslus** voorzien (art.30 van het omgevingsvergunningsdecreet), waarbij de bouwheer binnen de lopende procedure wijzigingen kan aanbrengen aan zijn aanvraag, vb. om tegemoet te komen aan adviezen. Gelet op het aanvankelijk ongunstige advies van Farys, heeft de aanvrager na het openbaar onderzoek een aangepast rioleringsplan aan het dossier toegevoegd. Op 26/01/2021 werd dit wijzigingsverzoek aanvaard en is opnieuw advies gevraagd aan Farys. Het aangepaste voorwaardelijk gunstige advies van 01/02/2021 is daarvan het resultaat. Aangezien het bijgevoegde stuk (aangepast rioleringsplan) geen essentiële wijziging van het project, noch van de ingediende plannen tot gevolg heeft, is geoordeeld dat de wijziging geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. Aangezien die wijziging tegemoet komt aan bezwaren uit een advies, geeft deze wijziging bovendien geen aanleiding tot de organisatie van een tweede openbaar onderzoek. Bijgevolg is er ook geen termijnverlenging voor deze aanvraag tot omgevingsvergunning.

Op 29/1/2021 werd een bijkomend wijzigingsverzoek ingediend om tegemoet te komen aan een advies in functie van het behandelen van de gevraagde inrichtingen en activiteiten. Op 2/2/2021 werd deze wijzigingslus aanvaard. De aanpassingen zijn erop gericht om een administratief-technische wijziging uit te voeren aan het milieulook. Ook deze wijziging doet geen afbreuk aan de bescherming van mens, milieu of goede ruimtelijke ordening. Gezien het een vermindering van de gevraagde activiteiten betreft, zal de verwacht impact eveneens verminderen en is er geen aanleiding tot het uitvoeren van een nieuw openbaar onderzoek. Ook hier is bijgevolg een termijnverlenging niet aan de orde.

BEOORDELING AANVRAAG

4. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

Geen tijdig advies van **Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen**. De adviesvraag is verstuurd op 24 november 2020. Op 26 januari 2021 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 december 2020 onder ref. 026058-021/JT/2020:

Besluit: GUNSTIG Mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen. Het is verboden om een nieuwe publiek toegankelijke inrichting waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte gelijk is aan of groter is dan 100 m², open te stellen voor het publiek zolang de inrichting niet beschikt over een brandveiligheidsattest. De te volgen procedure is opgenomen in art. 5 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening.

Aanvankelijk ongunstig advies van **FARYS** afgeleverd op 14 januari 2021, werd na de wijzigingslus bijgesteld naar een **voorwaardelijk gunstig** advies op 1 februari 2021:

AD-20-1220 – 2de advies

Drinkwater

M.b.t. de renovatie van het dienstencentrum moet indien nodig door of i.o.v. FARYS/TMVW vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de renovatie-/verbouwingswerken. Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

We hebben geen bezwaren en/of opmerkingen voor de renovatie van het dienstencentrum, nieuwbouw van een polyvalente zaal en omgevingsaanleg.

Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt het geplande bouwwerk in het centraal gebied. In de zone van de geplande bouwwerken ligt een gemengd rioleringsstelsel waarop kan worden aangesloten. In de nabije toekomst is er echter een rioleringsproject gepland waarbij er een gescheiden rioleringsstelsel zal worden aangelegd in de Braemkasteelstraat.

Toepasselijke reglementen, documenten en richtlijnen

Alle werkzaamheden dienen in overeenstemming te zijn met het 'Bijzonder waterverkoopreglement deel huisaansluitingen'. Dit reglement kan u terugvinden op onze

website www.farys.be/bijzonderwaterverkoopreglement-huisaansluitingen. Op eenvoudig verzoek kan u hiervan ook een schriftelijke versie verkrijgen. De richtlijnen uit de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** van 5 juli 2013, in werking vanaf 1 januari 2014, inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, dienen strikt gevolgd te worden. Tevens dient voldaan te zijn aan het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent.

De stad Gent legt in kader van **stedenbouwkundige vergunningen het gebruik van septische putten** op bij alle woningen. FARYS|TMVW adviseert de plaatsing van een goed werkende septische put met een inhoud van minimaal 2.000 liter tot 5 IE plus 300 liter per bijkomend IE (IE = Inwoners Equivalent), waarbij enkel zwart afvalwater (van toiletten) moet aangesloten worden op de septische put.

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseren wij volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping dient minstens 20 cm boven maaiveld aangelegd te worden;
- overlopen van regenwaterputten, infiltratie en-of bufferbekken dienen beveiligd te worden tegen terugslag;
- kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden;
- inritten naar ondergrondse garages worden bij voorkeur voorzien van een drempel om deze te beveiligen tegen instromend water;
- de aanleg van verharding dient zoveel mogelijk beperkt te worden.

Specifieke bemerkingen op het dossier

Afval- en regenwater dienen gescheiden tot aan de rooilijn gebracht te worden. Na de rooilijn worden afval- en regenwater samengevoegd tot één aansluiting op de bestaande riolering. Het bouwproject betreft de transformatie van het Stads eigendom 'Dienstencentrum Gentbrugge' waarbij de bestaande gebouwen een optopping krijgen. Een aanzienlijk gedeelte van de bestaande verharding wordt uitgedaagd en wordt vervangen door groen. Enkel voetgangers en fietspaden worden verhard in beton. De inrit voor dienstvoertuigen van de politie wordt aangelegd in een waterdoorlatende verharding. Er wordt ingezet op het gebruik van een groendak, hergebruik van gerecupereerd hemelwater en twee infiltratievoorzieningen. De betonnen paden wateren af in het aanpalend groen.

Het advies wordt verleend op basis van het ontvangen rioleringsplan "BA_DBG 18_P_N_25 rioleringsplan update 26-01-2020" en het onderling overleg met stad Gent.

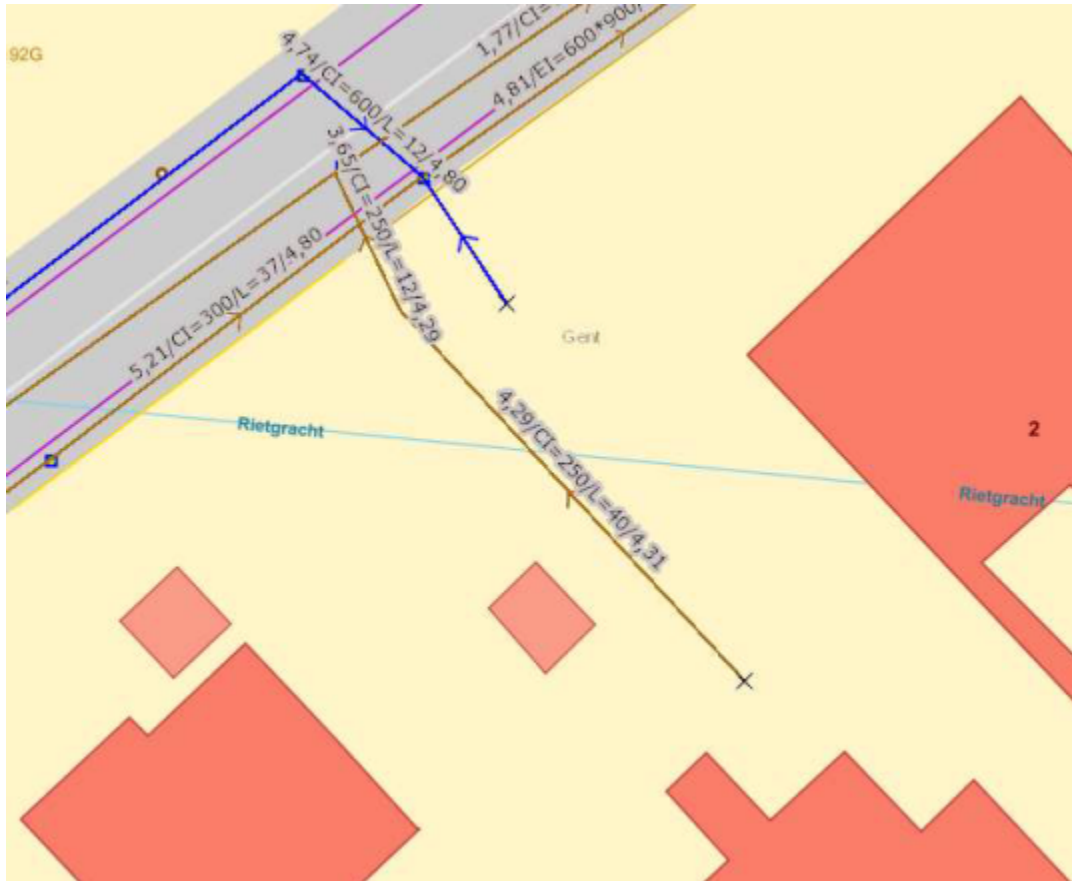
Bemerkings op het rioleringsplan:

Jeugdhuus:

Voor de bestaande RWA- en DWA- rioolaansluitingen van het jeugdhuus dienen in kader van toekomstige afkoppeling de bestaande rioolaansluitingen aan de Driebeekstraat hergebruikt te worden. De leidingen worden best onder het wandelpad aangelegd.

DWA: naar aanleiding van de bestaande BOK-peilen zal men om gravitair te kunnen lozen gebruik moeten maken van een pompput. Persleidingen mogen niet rechtstreeks op het openbaar rioleringsstelsel aansluiten. Vandaar dat men een woelput of ontspanningsput dient te voorzien

waarbij ten minste de laatste 10m private DWA-leiding gravitair kan aangesloten worden op het openbaar stelsel. Zowel pompput als woelput dienen op de private eigendom geplaatst te worden. De bestaande DWArivolaansluiting is aangesloten op de middelste leiding Ø700 (in beheer van Aquafin), hetgeen weergegeven wordt in onderstaand overzicht.



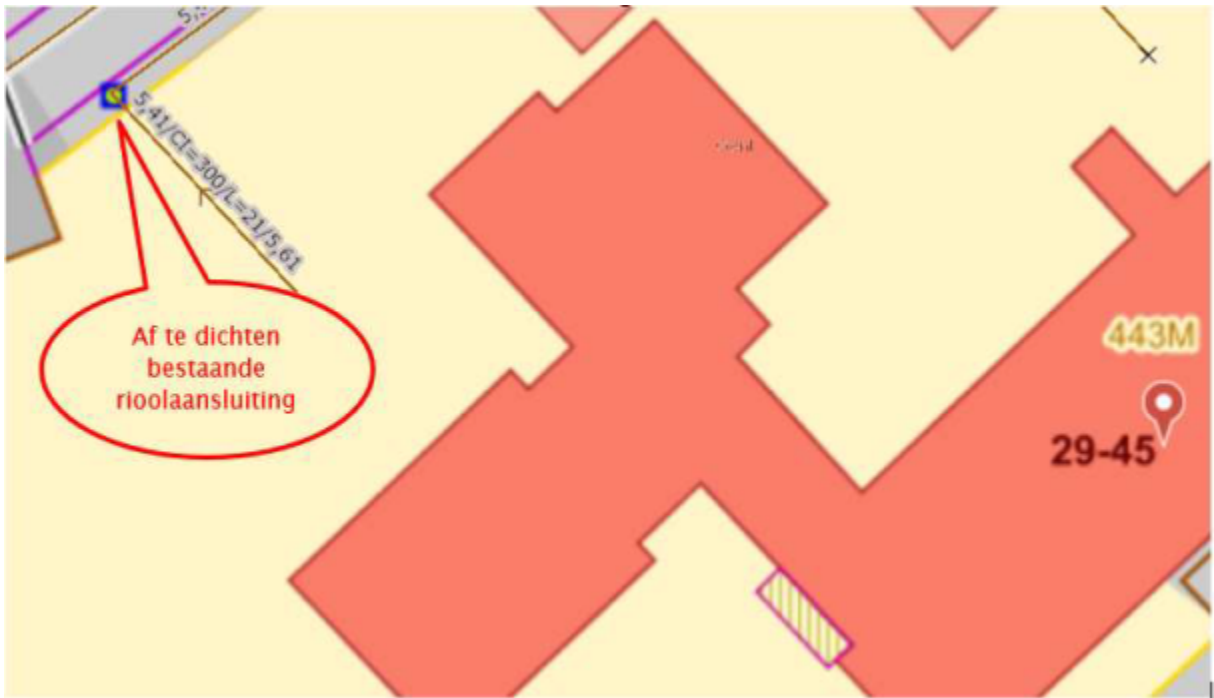
RWA: voor de RWA-aansluiting van het jeugdhuis dient men gebruik te maken van de bestaande rioolaansluiting op de gemengde leiding Ø300 in de Driebeekstraat. Deze gemengde leiding wordt in de toekomst een louter RWA-hoofdriool.

Blok D en Blok A:

DWA: de voorziene nieuwe DWA-aansluiting op het DWA-stelsel (in beheer van Aquafin) in de Driebeekstraat, kan niet aanvaard worden. Deze DWA-aansluiting wordt zoals tijdens het overleg best omgelegd via de achterkant van Blok D om te kunnen aansluiten op de bestaande rioolaansluiting in de Driebeekstraat. Om dezelfde reden en voorwaarden als voor het jeugdhuis zal naar aanleiding van de bestaande BOK-peilen best gebruik gemaakt worden van een pompput.

RWA: de overloop van de infiltratievoorziening van blok D en blok A samen, is nu voorzien aan te sluiten op de bestaande rioolaansluiting ter hoogte van blok B. Voor deze RWA-overloop wordt beter een nieuwe aansluiting aangevraagd die toelaat de infiltratievoorziening rechtdoor te laten lozen en aan te sluiten op de huidige gemengde leiding in de Driebeekstraat, die in de toekomst een louter RWA-hoofdriool wordt. De bestaande rioolaansluiting ter hoogte van blok B dient uit dienst genomen te worden en afgedicht te worden. Hieronder een overzicht van de af te

dichten bestaande aansluiting in de Driebeekstraat:



Blok B en Blok C:

DWA: voor de geplande private DWA-leiding die voor blok B en blok C samen voorzien zijn aan te sluiten op de Braemkasteelstraat, dient de bestaande aansluiting hergebruikt te worden. Rekening houdend met de bestaande BOK-peilen en om een optimale gravitaire afvoer te kunnen garanderen zal hier best een pompput voorzien worden. Persleidingen mogen niet rechtstreeks op het openbaar rioleringsstelsel aansluiten. Vandaar dat men een woelput of ontspanningsput dient te voorzien waarbij ten minste de laatste 10m private DWA-leiding gravitair kan aangesloten worden op het openbaar stelsel. Zowel pompput als woelput dienen op de private eigendom geplaatst te worden. Op onderstaand overzicht kan u de verduidelijkende locatie voor de aansluiting terugvinden:



RWA: de aansluiting van de overloop van de geplande infiltratievoorziening voor blok B en blok C is correct voorzien aan te sluiten op de bestaande gemengde hoofdriolering Ø 300, die in de toekomst zal aangewend worden als louter RWA-leiding. Bovenstaand wordt de locatie voor de nieuwe RWA-aansluiting voor blok B en blok C op een overzicht weergegeven.

Met betrekking tot het geplande rioleringsproject voor de Braemkasteelstraat kan u voor inlichtingen en informatie contact opnemen met projectleider David Danneels (david.danneels@farys.be).

Om een goede werking van de infiltratievoorziening te verkrijgen dient het grondwaterpeil gekend te zijn en de overloop zo hoog mogelijk ontworpen te worden. Gezien het bouwproject in een meersengebied gelegen is, merken we hierbij we op dat de overloop van de infiltratievoorzieningen zodanig ontworpen dient te zijn dat er geen drainerende werking kan optreden. FARYS|TMVW raadt steeds aan om een controle van de grondwatertafel uit te voeren zodat geen grondwater wordt afgevoerd van de infiltratievoorziening naar de openbare riolering. Volgens de verordening moeten volgende gegevens van de infiltratievoorziening vermeld worden op de plannen: de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening, het buffervolume van de infiltratievoorziening in liter, de totale aangesloten horizontale dakoppervlakte, de verharde grondoppervlakte in vierkante meter en de locatie en niveau van de overloop. Voor de bepaling van het infiltratieoppervlak van de infiltratievoorziening wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (zie <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/afbeeldingen/Technisch%20document%20GSV%202014%20versie%202.pdf/view>).

FARYS|TMVW raadt steeds aan infiltratieproeven uit te voeren zodat duidelijk is of infiltratie wel mogelijk is en dus een infiltratievoorziening moet worden voorzien. Indien uit metingen blijkt dat infiltratie niet mogelijk is moet er een bufferbekken met vertraagde lozing worden voorzien. Een jaarlijkse reiniging van de infiltratievoorziening is noodzakelijk om een goede werking te behouden.

Besluit

Het ontwerp wordt als volgt geadviseerd: “gunstig met voorwaarden”.

FARYS|TMVW verwacht een aangepast plan te ontvangen zoals op het overleg met stad Gent werd voorgelegd en besproken.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 4 december 2020 onder ref. AV/441/2020/01095:

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig betreffende voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en de bijzondere voorwaarden.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 1 december 2020 onder ref. TPW-OL-2020396154: *Gunstig met voorwaarden, zie bijlage*

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

De randen van het projectgebied zijn gelegen binnen het voorontwerp **thematisch RUP 169 Groen** dat in 2018 werd goedgekeurd. De bestemming van de zone rondom het dienstencentrum is park.

Het project ligt in het **bijzonder plan van aanleg (BPA) Lusthofwijk G-11** en is gelegen in **zone voor openbaar nut – overheidsdiensten (nr.9)**. De bouwhoogte wordt hier beperkt tot 3 bouwlagen, met uitzondering van bestaande gebouwen die hoger zijn. Voorliggende aanvraag is strijdig met het geldende BPA voor wat betreft het aantal bouwlagen. Het bestaande gebouw B is in de bestaande toestand hoger dan 3 bouwlagen en wordt bijkomend opgehoogd tot een totale hoogte van 23,12 m.

Artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse codex ruimtelijk ordening bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar en mits het in acht nemen van een aantal voorwaarden:

- 1) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft wegenis, openbaar groen en erfgoedwaarden.
- 2) Afwijkingen kunnen enkel op voorschriften die een aanvulling vormen op onder meer 'woongebied/dienstverleningsgebieden/industriegebieden in de ruime zin/gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen' cfr. het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.
- 3) Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden op voorschriften van een BPA die voorzien in agrarisch gebied, ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied in afwijking op het gewestplan of voor gebieden die in uitvoering van artikel 5.6.8 van de VCRO aangeduid zijn als watergevoelig openruimtegebied.

Artikel 4.3.1, § 1, 1° bepaalt tevens dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening onverminderd blijft gelden. Een afwijking kan bijgevolg enkel toegestaan worden indien deze uitgaat van een goede ruimtelijke ordening. De toetsing kan teruggevonden worden onder 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een positieve evaluatie.

5.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

5.3. Verordeningen

Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement, stedenbouwkundige verordening van de stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en gewijzigd bij besluiten van de deputatie van 29 mei 2008, 23 oktober 2008, 19 augustus 2010, 4 oktober 2012 en 17 juli 2014, zevende wijziging van kracht op 20 december 2020.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (zie waterparagraaf).

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Na het negatief advies dat ontvangen werd naar aanleiding van het aangevraagde pre-advies bij Inter Vlaanderen, zijn de volgende knelpunten aangepast:

- De vrije hoogte in de fietsenstalling werd verhoogd naar 2,3m
- De hoofdtoegang van de spektakelzaal is drempelloos bereikbaar; Aan de extra evacuatietrapp werd een wachtzone van 150 x 150 toegevoegd om ook voor mindervaliden een veilige evacuatie mogelijk te maken.
- De deuren van de akoestische nulsassen werden aangepast zodat er zowel langs binnen als langs buiten 50cm naast de klink beschikbaar is
- Ook werd er in de loge een aangepast mindervalidensanitair voorzien.
- De helling van de academie werd rechtgetrokken om tegenhelling te vermijden en bijkomend voorzien van een naastgelegen trap
- Er werden bijkomende leuning voorzien aan de trappen
- Alle onthaalmeubels hebben een onderrijdbaar deel
- De gespreksruimte van burgerzaken werd uitgebreid zodat er zowel ruimte is voor een personeelslid met rolstoel als bezoeker met rolstoel
- In de bibliotheek werd de tussenafstand van de kasten aangepast zodat er ook hier overal draaicirkels van 150cm mogelijk zijn

Enkel de bepaling uit dit advies dat 'treden niet mogen uitlopen op een helling' werd niet aangepast voor wat betreft de trappen en hellingen aan de spektakelzaal.

Artikel 19 §9 van het Toegankelijkheidsdecreet stelt dat *'Aan de zijkanten van een helling die een niveauverschil van meer dan 25 cm overbrugt, moet aan beide zijden een leuning aangebracht worden, die doorloopt over eventuele tussenbordessen.'*

De helling naar de spektakelzaal voldoet hier niet aan, aangezien deze dwars loopt op de trappen naar dezelfde zaal.

Artikel 33 van het Toegankelijkheidsdecreet stelt eveneens dat *'De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen.'* Een gemotiveerde afwijking is bijgevolg mogelijk op basis van plaatselijke omstandigheden, wat hier het geval is.

De voorgestelde oplossing om de helling in een trap te combineren betreft een creatieve oplossing om beiden te integreren op een compacte en architecturaal verantwoorde wijze. Het voorzien van een leuning aan de open zijde van de helling zou dit concept teniet doen en de open toegankelijkheid van de spektakelzaal van alle zijden van de site volledig onderbreken. De geboden oplossing om de helling en de trap te combineren biedt een kwalitatief alternatief voor de afzonderlijke helling waarbij ondanks een afwijking van het toegankelijkheidsdecreet tot een aanvaardbare toegankelijkheid kan worden geboden aan de gebruikers.

Stad Gent zet al meer dan 10 jaar in op toegankelijkheid via interne expertise, tevens nauw betrokken bij de stadsprojecten vanaf de start. Het project is dan ook tijdens de

voorontwerpfase uitvoerig opgevolgd en besproken, zowel in de meeting met alle stadsexperten als bilateraal met de toegankelijkheidsambtenaar apart voor enkele knelpunten die ondertussen opgelost zijn.

Zowel de conformiteit maar vooral de geest van de verordening werd toegelicht evenals de principes van Universal design. Beiden vormden het kader ter afweging van de toegankelijkheid. De toegankelijkheidsambtenaar van Stad Gent besluit dat een afwijking op bovengenoemd artikel kan worden gemotiveerd en dat de toegankelijkheid van dit gebouw niet in het gedrang komt.

Bijgevolg kan worden aangenomen dat de aanvraag in overeenstemming is met de toegankelijkheidsverordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

5.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5.5. Archeologienota

Het dossier bevat een archeologienota (ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/15520>). Deze nota is bekrachtigd door het agentschap Onroerend Erfgoed op 1/8/2020. De archeologienota toont gemotiveerd aan dat er geen verder archeologisch onderzoek moet plaatsvinden.

6. WATERPARAGRAAF

Hemelwater

Algemeen geplande toestand

De bouwheer voorziet een privaat gescheiden afvoerstel van afval- en hemelwater. Het privaat afvoerstelsel voor hemelwater mondt uit in de (nog niet gescheiden) openbare riool.

- Nieuwe verharding (908,2 m²) met natuurlijke infiltratie, waarvan:
 - 786,7 m² verharding;
 - 121,5 m² luifels.
- Nieuwe verharding (16,1 m² - inrijdhelling voor de fietsenparking)
- Nieuw plat dak (1534,7 m²) waarvan 700 m² wordt aangelegd als groendak (groendak spektakelzaal + 1x opbouw nieuwe verdieping).
- Bestaand plat dak (1742,2 m²) waarvan 189,5 m² aangelegd wordt als nieuw groendak.
- Hemelwaterput (100 m³)
- Infiltratievoorziening (10m³ en 15m²)

Toetsing aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) en het algemeen bouwreglement van de stad Gent (ABR) inzake hemelwater.

Verhardingen of overdekte constructies met natuurlijke infiltratie moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de

verharding of constructie zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. De constructies mogen niet voorzien worden van goten.

Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.

Dit is voorzien in het ontwerp.

Hemelwaterput en groendak (GSV+ABR)

Hemelwaterput

Er wordt een hemelwaterput van 100 000l voorzien. Het aangetoond nuttig hergebruik wordt geschat op 100 000 l/maand (= 2000 m² aan verharde dakoppervlakte wordt gecompenseerd).

Het hemelwater wordt hergebruikt voor alle sanitaire voorzieningen, irrigatie van de bloembakken op de terrassen en het onderhoud van de gebouwen.

Aangezien de dakspeelplaats naar de hemelwaterput geleid wordt voor hergebruik, is het aangewezen hier een voorfiltering te voorzien om verontreiniging van het hemelwater voor hergebruik te vermijden. Er wordt een voorfilter voorzien net voor de regenwaterputten.

Bij voorkeur wordt een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

De geplande hemelwaterput van 100 000 l is correct gedimensioneerd volgens de GSV en ABR.

Groendak

Volgens het ABR moeten alle platte en licht hellende daken (hellingsgraad tot 15°) die niet gebruikt worden voor de opvang en hergebruik van hemelwater als groendak aangelegd worden. Op die manier worden toch inspanningen geleverd om water zoveel mogelijk vast te houden aan de bron met een verbetering van de waterhuishouding als gevolg.

Gebouwen met een andere hoofdbestemming dan wonen zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond.

De vrijgestelde dakoppervlakte in functie van het aangetoond nuttig hergebruik is 2000 m², dit is maw de dakoppervlakte die dient aangesloten te worden op de hemelwaterput en bijgevolg wordt vrijgesteld van de aanleg van een groendak.

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Het groendak voldoet aan de bepalingen van het ABR.

De overloop van de hemelwaterput en het groendak dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.

Infiltratievoorziening (GSV)

De infiltratievoorziening dient gedimensioneerd te worden op 369,4 m² verharde oppervlakten:

- Nieuwe verharde oppervlakten: 1184,7 m²;
- Bestaande verharding nog niet aangesloten op voorziening (beperkt tot oppervlakte nieuwe grondoppervlakte): 1184,7 m²;
- Hemelwaterput met hergebruik: - 2000 m² (CIW-tool).

De infiltratievoorziening dient een inhoud te hebben van 9235 liter en een oppervlakte van 14,8 m². De bouwheer voorziet een infiltratievoorziening van 10 000 liter en een oppervlakte van 15 m².

De infiltratievoorziening is correct gedimensioneerd volgens de GSV.

De infiltratievoorziening is ondergronds en bestaat uit kratten. Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening. De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert.

Omdat de infiltratievoorziening zich ondergronds bevindt, zijn de controlemogelijkheden beperkt. Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient om deze reden voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden. Een bovengrondse infiltratievoorziening geniet daarom altijd de voorkeur boven een ondergrondse voorziening.

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten/putten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de kratten/putten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Er wordt voldaan aan de GSV en ABR. Bovenstaande maatregelen dienen nageleefd te worden.

Technische informatie over afkoppelen, hergebruiken, bufferen en infiltreren kan gevonden worden op de website: <http://www.vmm.be/water/waterwegwijzerbouwen> en <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/technisch-achtergronddocument-bij-de-gewestelijke-stedenbouwkundige-verordening>.

Watertoets

Het project situeert zich in het stroomgebied van Rietgracht (beheer: Stad Gent). Het is deels gelegen mogelijks overstromingsgevoelig gebied.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen en het algemeen bouwreglement van Stad Gent inzake hemelwater werd hierboven besproken.

De aanleg van de ondergrondse constructie (fietsenstalling) mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal

waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt.

De herstel- en compensatiemaatregelen ivm het effect op het watersysteem dienen door de uitvoerder ten laatste gelijktijdig met de aanvang van de activiteit of het schadelijk effect uitgevoerd te worden.

De lozing van het afvalwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het aspect afvalwater. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van VLAREM II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

Er wordt bodemvreemd materiaal opgeslagen (indelingsplichtig) aan de rand van mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De impact van het bodemvreemd materiaal wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De opslag van bodemvreemd materiaal moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van VLAREM II. Er dienen bovendien bijkomende maatregelen genomen te worden om verontreiniging ten gevolge van overstroming te voorkomen.

Er kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag mits toepassing van bovenstaande maatregelen de watertoets doorstaat.

De watertoets gebeurt op basis van de gegevens uit het geoloket watertoets (<http://www.waterinfo.be>).

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 2 december 2020 tot 31 december 2020. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

9. OMGEVINGSTOETS

Advies Team Stadsbouwmeester

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het team heeft dit project in de

voorontwerp en ontwerpfase gevolgd, het project werd eveneens voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en nadien bijgestuurd naar aanleiding van het advies van de Kamer. Programmatorisch wordt in de gebouwencluster een publieke dienstverlening aangeboden: een schoolgebouw, politiecommissariaat, dienst burgerzaken, wijkbibliotheek, academie voor muziek, woord en dans krijgen er hun plek. In plaats van het individueel optrekken van archetypische gebouwen wordt een nieuw stadsgebouw gemaakt, grotendeels uit renovatie van de bestaande volumes, en met nieuwe toevoegingen. Door deze keuze wordt gebruikt gemaakt van meer gedeelde ruimte, en wordt een gebouw gecreëerd waarin ontmoeting centraal staat. Het gebouw zal met zijn vele functies bovendien alzijdig functioneren, er is geen echte voordeur. De bezoeker kan zich vanuit de verschillende toegangen oriënteren en zo de verschillende delen van de cluster bereiken. De bestaande volumes en de nieuwbouw zijn geschakeld rondom de centrale agora, en die de verschillende functies met elkaar verbindt en ontsluit, maar die ook als ontmoetingsplaats voor de buurt zal fungeren.

Er wordt op een bijzonder gevoelige manier met de brutalistische architectuur van Paul Felix omgegaan. Met het voorstel wordt de architecturale bewaard en zelfs versterkt. De nieuwe spektakelzaal wordt aan zijde van de snelweg toegevoegd, en vormt mee de afwerking van de stedelijke agora. De architectuurtaal van de nieuwbouw sluit dan aan bij het brutalistisch ensemble van Felix. Daardoor wordt het volume gelezen als een hedendaagse aanvulling van het ensemble, zonder in al te fel contrast te gaan met de bestaande architectuur.

We hebben verder geen verdere ruimtelijke of architecturale opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseren het voorstel daarom gunstig.

Het integrale advies van Team Stadsbouwmeester wordt bijgevoegd als bijlage.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma en inpassing

De site wordt in **Ruimte voor Gent**, de structuurvisie 2020 van Stad Gent, binnen een **wijkknooppunt** (S21) gesitueerd. In de Structuurvisie wordt gesteld dat dit knooppunt reeds aanwezig is, doch nog bijkomend op te laden is met nieuwe functies. Het opzet om deze site te ontwikkelen als Dienstencentrum, in relatie te brengen met de naastgelegen stadsinfrastructuur (Vierde Zaal, jeugdhuis Ekseekwo en sporthal Driebeek) en de nodige synergiën uit te bouwen, sluit hier nauw op aan. DC Gentbrugge wordt met het opladen van de bijkomende functies (academie, school, bibliotheek, coworking plekken, leescafé) ontwikkelt tot een volwaardig wijkknooppunt en het onthaalpunt van de Gentbrugse Meersen. Hoewel de gebouwencluster een eerder gesloten karakter heeft, wordt met het realiseren van de doorsteek achter de spektakelzaal een goede connectie gemaakt naar de Gentbrugse Meersen. Ook de openheid aan de zuidzijde met een avontuurlijke speelplaats en een leescafé zorgt voor openheid naar de buurt toe.

De nieuwe spektakelzaal vormt de voltooiing van de gebouwencluster rond een centraal groenplein. Het voorzien van een ruime ondergrondse fietsenstalling voor de verschillende gebruikers, palend aan de noord-zuid doorsteek bevordert het gebruik van deze stalling. De inrit wordt aangevuld met een trap aan de oostzijde van de spektakelzaal. Dit draagt eveneens bij aan het gebruik van de fietsenstalling. Via een duidelijk beheer zal dit gebruik van de fietsenstalling bijkomend moeten worden gestimuleerd zodat een verrommeling van de site door wildgeparkeerde fietsen kan worden vermeden.

Het bekronen van de bestaande gebouwen met een extra bouwlaag en de dakspeeltuin is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Deze bijkomende bouwhoogte is inpasbaar in deze omgeving en geeft aan de gebouwen een nieuwe uitstraling.

De afwijkende bouwhoogte van gebouw B met een bijkomende ophoging valt te verantwoorden vanuit de visienota 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent'. De ligging binnen het wijkknooppunt W21 Braamkasteelstraat maakt een stedelijke schaal op deze locatie mogelijk.

De stedelijke schaal betreft 4 à 5 bouwlagen met een maximum van 6. Gezien de afstanden tot aanpalende percelen en de groene inbedding van het gebouw in de cluster, wordt geen negatieve impact verwacht door toedoen van deze bijkomende hoogte. Gebouw B kan met de bekroning fungeren als een hoogte-accent voor het portaal, wat ruimtelijk aanvaardbaar is.

Ook het voorzien van groenelementen in de bestaande architectuur is positief, zeker gezien dit het portaal tot de Gentbrugse Meersen betreft.

Omgevingsaanleg

Het ontwerp voorziet in het uitbreken van een aanzienlijk gedeelte van de bestaande verharding, wat positief is. Enkel de paden voor voetgangers en fietsers worden verhard in beton. Er wordt niet meer verhard dan strikt noodzakelijk, wat gunstig is voor de inpassing in de Gentbrugse Meersen en het RUP Groen. Het voorzien van waterdoorlatende verharding voor de oprit naar het politiecommissariaat is positief. De zone tussen de spektakelzaal en blok A wordt vergroend, waardoor de groene omgeving mee binnen kan worden getrokken tussen de bebouwing.

Het aantal te rooien bomen wordt tot een minimum beperkt en er worden ter compensatie meerdere bomen aangeplant. Deze worden mee opgenomen in het nieuwe landschapsontwerp.

Erfgoed

Het ontwerp voorziet in een grondige renovatie van het waardevolle gebouw, doch zonder de huidige architectuur uit het oog te verliezen. De ingrepen die worden voorzien, gebeuren met respect voor de erfgoedwaarden van het gebouw. De aanvraag heeft geen negatieve impact op het erfgoedkarakter van de site.

Mobiliteit

Het ontwerp voorziet in een alzijdig gebouw waarbij er geen voor- of achterkant is. Elke toegang geeft uit op de agora, de gelijkvloerse binnenruimte die de programmadelen ontsluit. De interne reorganisatie met atrium en dubbel gebruik is kwalitatief en zorgt voor een alzijdig gebouw dat aan alle zijden te benaderen valt. Er is gekozen voor een duidelijke organisatiestructuur. De aandacht voor toegankelijkheid en looplijnen kan gunstig worden beoordeeld. Het atrium op het gelijkvloers leidt de bezoekers op een overzichtelijke manier naar de verschillende functies. De bestaande verharding op de site wordt geminimaliseerd en er wordt een duidelijke padenstructuur ontwikkeld die de toegankelijkheid van het gehele complex van alle zijden garandeert.

De doorsteek tussen de Vierdezaal en de spektakelzaal/gebouw C maakt ook een doorwaadbaarheid voor fietsers langsheen de site mogelijk en connecteert dit fietsverkeer direct met de ondergrondse fietsenstalling onder de spektakelzaal. De inrit tot deze fietsenstalling is voldoende breed (3 m) en comfortabel. Het aantal fietsparkeerplaatsen van de stalling staat in verhouding tot de geplande functies in het gebouw:

- 180 voor de school
- 30 voor het personeel van burgerzaken, politie en bibliotheek
- 20 voor dienstdiensen van de politie en 3 plaatsen voor bromfietsen voor de politie

Voor bezoekers worden er op 3 locaties fietsbeugels geplaatst op het maaiveld dicht bij de inkomzones (inkom politie, inkom burgerzaken, inkom school). Aan de ingang van de school werden plaatsen ingetekend voor bakfietsen.

Het beperken van de autoparkeerplaatsen op de site tot een absoluut minimum is positief. De autoparkeerplaatsen voor de ingang van de school werden geschrapt met uitzondering van de parkeerplaats voor personen met beperkte mobiliteit. Enkel de hoogstnoodzakelijke auto-ontsluiting wordt voorzien, wat een gunstig effect heeft op de veiligheid op de site. Voor de andere parkeervoorzieningen moet verwezen worden naar de parking van sporthal Driebeek. De verharding voor de dienstvoertuigen van de politie wordt beperkt. De toegang voor de dienstvoertuigen wordt nog mogelijk gemaakt, doch met een minimale ruimtelijke impact op de site.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Aspect afval

Tijdens de bouwfase, bij het slopen van de gebouwen of delen ervan, komen een aantal gevaarlijke afvalstoffen vrij. Deze zijn beschreven in een sloopopvolgingsplan. Gezien de afvalstoffen gekend zijn, kunnen de nodige maatregelen getroffen worden zodat het verwijderen en afvoeren van deze afvalstoffen kan gebeuren volgens de wettelijke bepalingen.

In de exploitatiefase zijn er geen speciale afvalstoffen te verwachten buiten de gebruikelijke huishoudelijke afvalstoffen zoals restafval, papier/karton en glas. Deze zullen door de exploitant gesorteerd worden en daarna opgehaald en/of afgevoerd.

Aspect afvalwater

De inrichting ligt in centraal gebied volgens het zoneringsplan van Stad Gent, vastgesteld door de Vlaamse Regering in de stroomgebiedbeheerplannen 2016-2021 op 18 december 2015.

Het huishoudelijk afvalwater (5500 m³/jaar) wordt via 2 aansluitingen geloosd:

1. Aansluiting openbare riolering Braemkasteelstraat (gebouw A, B en C):
 - o Max. 0,4 m³/uur;
 - o Max. 9,5 m³/dag;
 - o Max. 3364 m³/jaar.
2. Aansluiting openbare riolering Driebeekstraat (gebouw D en politie):
 - o Max. 0,25 m³/uur;
 - o Max. 6 m³/dag;
 - o Max. 2136 m³/jaar.

Septische put

Uit studies in opdracht van de Stad Gent en Farys blijkt dat door de minimale hellingen van het gemeentelijke rioleringsnet van de Stad Gent er een hoge sedimentbezinking optreedt. Door aanslibbing vermindert de afvoercapaciteit van de leidingen waardoor sneller wateroverlast kan optreden. De aanslibbing geeft ook aanleiding tot zwavelzuuraantasting waardoor geurhinder ontstaat en betonnen rioolbuizen worden aangetast. Hierdoor daalt de levensduur van de

rioolbuis significant. Om die reden legt de Stad Gent, conform artikel 4.2.8.2.1.§2. van VLAREM II, op dat de lozing van het huishoudelijk afvalwater dient te gebeuren via een septische put .

Beide lozingspunten zijn voorzien van een septische put.

Aspect bodem en grondwater

Transformator

Er wordt een oliegekoelde transformator van 630 kVA voorzien, opgesteld op verdieping -1.

Conform artikel 5.12.0.2.§1 van VLAREM II dient onder de transformator een vloeistofdichte inkuiping/opvangbak dient voorzien te worden die bij lek de diëlectrische vloeistof kan opvangen. Ter staving van de naleving van deze bepalingen wordt een bijzondere voorwaarde opgenomen. Binnen een termijn van 1 maand na de ingebruikname van de oliegekoelde transformator moet aan Dienst Toezicht van Stad Gent aangetoond worden dat voldaan is aan de bepalingen van artikel 5.12.0.2.§1 van VLAREM II (toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).

Opslag gevaarlijke stoffen

Onder rubriek 17.4 wordt de opslag van 1000 liter schoonmaakproducten in kleine verpakkingen aangevraagd. Deze worden opgeslagen in verschillende ruimtes, verspreid over de gebouwen.

De opslag van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen moet, conform artikel 5.17.4.3.7. van VLAREM II, op een lekbak/inkuiping gebeuren. Ter staving van de naleving van deze voorwaarden wordt een bijzondere voorwaarde opgenomen. Binnen een termijn van 1 maand na opstart van de exploitatie moet aan de Dienst Toezicht van Stad Gent (toezicht@stad.gent - met vermelding van het dossiernummer) aangetoond worden dat de opslag van alle gevaarlijke producten in kleine verpakkingen conform artikel 5.17.4.3.7. van VLAREM II gebeurt.

Aspect lucht

Koelinstallaties/warmtepompen

In het project worden volgende koelinstallaties/warmtepompen voorzien:

1. Koelinstallatie 15kW:
 - a. Type koelmiddel: R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minstens gelijkwaardig;
 - b. Koelmiddelinhoud: 12 kg.
2. Koelinstallatie 10kW:
 - a. Type koelmiddel: R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minstens gelijkwaardig;
 - b. Koelmiddelinhoud: 8 kg.
3. Drycooler (lucht-water warmtewisselaar) 380 kW
4. Warmtepomp bodem-water warmtewisselaar 240 kW:
 - a. Type koelmiddel: R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minstens gelijkwaardig;
 - b. Koelmiddelinhoud: 32kg.
5. Warmtepomp bodem-water warmtewisselaar 280 kW:
 - a. Type koelmiddel: R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minstens gelijkwaardig;
 - b. Koelmiddelinhoud: 35kg.

De gezamenlijke CO₂-equivalent zal 178 ton (R410A) of 154 ton (R407C) zijn.

De koelinstallaties/warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van VLAREM II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiesdeskundige overeenkomstig VLAREL.

De koelinstallaties/warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 5 ton of ≥ 50 ton waardoor ze conform VLAREM II respectievelijk iedere 12 maanden/zesmaandelijks moeten onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.

De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van VLAREM II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Deze elementen worden als opmerking opgenomen.

Aspect geluid

Effectenverslag geluid en trillingen

Door Daidalos Peutz werd een effectenverslag geluid en trillingen opgemaakt.

Voor de bestaande toestand stellen zij: *“Het aandeel van het dienstencentrum in het totale geluidniveau in de omgeving is eerder beperkt omwille van de hoge geluidbelasting afkomstig van het viaduct. Het gaat hierbij in eerste instantie om het verkeer van en naar het dienstencentrum (dienst burgerzaken, politie, ...).”*

Voor de geplande toestand geven ze volgend overzicht van belangrijkste nieuwe geluidsbronnen:

- Ventilatiegroepen: *“Met uitzondering van de 3 luchtgroepen op het dak van de refter (blok C) bevinden al deze luchtgroepen zich in afgesloten technische ruimten. Ze zijn enkel in werking tijdens de openingsuren van het dienstencentrum.”*
- Muzieklokalen: *“In de academie (blok B) en de bijhorende polyvalente zaal (blok D) bevinden zich verschillende ruimten waar muziek gespeeld wordt (al dan niet versterkt). Bijkomend kan de refter in blok C gebruikt worden als repetitieruimte voor de fanfare.”*

In het effectenverslag zijn volgende maatregelen opgenomen om de geluids- en trillingsimpact op de onmiddellijke omgeving in te perken:

- Inplanting op de site
 - De lawaaierige omgeving en de relatief grote afstand tussen het dienstencentrum en de dichtste woningen zijn gegevens eigen aan de site die het risico op geluidoverlast beperken (de afstand tussen het dienstencentrum en de dichtste woning is minimaal 50m).

- De concertzaal (blok D) wordt ingeplant aan de zijde van het viaduct, waardoor de afstand tot de dichtste woningen maximaal is. De renovatie werkt bovendien als geluidscherm tussen blok D en de woningen langsheen de Braemkasteelstraat.
- De luidste klassen van de academie (orkest, slagwerk, luide instrumentklassen) worden in eerste instantie in de kelder voorzien. Verder worden ze maximaal aan de gevel gericht naar het viaduct ingeplant.
- Geluids- en trillingsisolatie
 - Concertzaal
 - Dak: massieve betonplaat, +-1000kg/m² (bv 40cm beton).
 - Wanden: massieve beton, +-750kg/m² (bv 30cm beton).
 - Toegangen: de toegangen tot de zaal zijn steeds uitgevoerd als sassen, met akoestische deuren en een absorberende bekleding in het sas.
 - Raam: het raam naar het binnenplein is een ontdebeld raam met akoestische beglazing
 - Muzieklokalen in de academie
 - Voorzetwanden voor de gevels.
 - Ontdubbelde ramen of ramen met performante akoestische beglazing, in functie van de geluidproductie en de ligging van het lokaal.
 - Ontdubbelde performante gipskartonwanden tussen lokalen onderling.
 - Verlaagde geluidsisolerende plafonds en zwevende chapes op drukvaste minerale wol voor trillingsisolatie en voor bijkomende luchtgeluidisolatie van de bestaande vloeren.

Het effectenverslag besluit: “[...] Ook in de geplande toestand zal het geluidniveau in de omgeving in eerste instantie bepaald worden door het viaduct. [...]. De gevelisolatie van lokalen met een belangrijke geluidproductie (concertzaal, muzieklokalen van de academie, ...) is gedimensioneerd zodat het specifiek geluid ter hoogte van de dichtste woningen voldoet aan de Vlarem wetgeving (maximaal 35dB(A) voor tonaal geluid). [...]”.

Koelinstallaties/warmtepompen

In het aanvraagdossier zijn er geen gegevens opgenomen met betrekking tot het geluidsniveau dat deze toestellen voortbrengen. De koelinstallaties werden ook niet gemodelleerd in het effectenverslag geluid en trillingen.

Om aan tonen dat de koelinstallaties (opgesteld op de daken) in regel met de VLAREM omgevingsnormen voor geluid geëxploiteerd kunnen worden, dienen er binnen de 3 maanden na opstart van de exploitatie controlemetingen uitgevoerd te worden door een erkend deskundige in de discipline geluid en trillingen. Eventueel milderende maatregelen voortvloeiend uit de controlemetingen die noodzakelijk zijn om aan de toepasselijke geluidsnormen te kunnen voldoen, dienen met onmiddellijke ingang te worden geïmplementeerd. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Concertzaal

Bij de exploitatie van een lokaal met elektronisch versterkte muziek (spektakelzaal in blok D – lokaal D.00.03) zijn de omgevingsnormen voor geluid van de VLAREM-regelgeving van toepassing. Deze regelgeving voorziet dat het specifieke geluid (Lsp) van de onderzochte

inrichting (i.c. een lokaal met elektronisch versterkte muziek) moet getoetst worden aan de omgevingsnormen in één of meerdere beoordelingspunten (BP). Zulke toetsing gebeurt doorgaans in een akoestisch onderzoek (AO), dat moet uitgevoerd worden door een erkende VLAREM deskundige in de discipline geluid.

In het AO wordt dan nagegaan hoe hoog het geluidsniveau mag bedragen in de exploitatie, zodat voldaan is aan de omgevingsnormen voor geluid in de buurt. Hierbij wordt rekening gehouden met de specifieke akoestische eigenschappen van het pand. In het licht van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29 november 2012 wordt in de regel een AO opgelegd voor lokalen met elektronisch versterkte muziek die vallen binnen rubriek 32 indelingslijst (bijlage 1 van VLAREM II). Op die manier wordt geanticipeerd op potentiële geluidshinder die zou kunnen ontstaan in de buurt.

Uiterlijk 3 maanden na opstart van de exploitatie moet de exploitant de resultaten van een volledig AO (cfr. bijlage 4.5.2 van VLAREM II) ter evaluatie voorleggen aan de dienst Toezicht van de stad Gent (toezicht@stad.gent - met vermelding van het dossiernummer). Dit akoestisch onderzoek moet uitgevoerd worden door een erkend deskundige in de discipline geluid en trillingen. Vóór de geluidsmetingen plaatsgrijpen moet, in navolging van bijlage 4.5.1.§2 van VLAREM II, een meetvoorstel voorgelegd worden aan de Dienst Milieu en Klimaat. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De akoestische onderzoeken voor de koelinstallaties en de concertzaal moeten geïntegreerd worden in een gezamenlijke studie, zodat bij een totale en maximale exploitatie voldaan is aan de vigerende VlareM geluidsnormen. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

De exploitant is voor lokaal D.00.03 (spektakelzaal) verplicht om het geluidsniveau te meten tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek (artikel 5.32.2.2.bis §1 lid 3 van VLAREM II), tenzij er een geluidsbegrenzer wordt geplaatst. De exploitant informeert de bezoekers en de persoon die hij heeft aangesteld, over het maximaal toegestane geluidsniveau. Daarvoor wordt het maximaal toegestane geluidsniveau, weergegeven als LAeq,15min, op een duidelijk zichtbare plaats geafficheerd, zowel ter hoogte van de toegang tot de muziekactiviteit als ter hoogte van de mengtafel. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Om gehoorbeschadiging te voorkomen moet de exploitant voldoende maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan komen. Tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek moeten ramen en deuren gesloten blijven. Deze elementen worden opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Om de geluidshinder afkomstig van lokalen met elektronisch versterkte muziek te beperken voert de stad Gent een beleid waarbij een periode van verbod op elektronisch versterkte muziek opgenomen wordt in het milieuvergunningbesluit in plaats van een einduur. Artikel 5.32.2.2.§2 van VLAREM II stelt: *“De exploitatie van de inrichting en het gebruik van (een) elektronische versterker(s) die muziek voortbrengt(en) is, behalve op zon- en feestdagen, verboden vanaf 3 uur tot 7 uur. In afwijking van de in deze paragraaf vermelde verbodsbepalingen kan, in functie van de plaatselijke omstandigheden, elke andere regeling inzake openings- en sluitingsuren worden vastgesteld in de bijzondere voorwaarden.”*

De exploitant heeft in de aanvraag geen specifiek exploitatieregime aangevraagd. De algemene regeling wordt van toepassing gesteld, geïnspireerd op artikel 5.32.2.2.§2 van VLAREM II. Er wordt een periode van verbod ingevoerd voor het produceren van elektronisch versterkte muziek

- tussen 3.00 uur en 7.00 uur van maandag- tot en met zaterdagochtend en
- tussen 7.00 uur en 9.00 uur op zondagochtend en de ochtend van een officiële feestdag.

Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Aspect brandveiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 026058-021/JT/2020) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden. Dit wordt als bijzondere voorwaarde opgenomen.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag **voorwaardelijk gunstig**.

De rubrieken worden als volgt geadviseerd:

Rubriek	Conclusie	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	Gunstig	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van meer dan 600 m ³ /jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering (ligging in centraal gebied), 2 aansluitingen (Nieuw)	5500 m ³ /jaar
12.2.1°	Gunstig	transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 100 kVA tot en met 1.000 kVA 1 oliegekoelde transformator van 630kVA (Nieuw)	630 kVA
16.3.2°b)	Gunstig	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) 1/ koelinstallatie 15kW R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minstens gelijkwaardig Koelmiddelinhoud: 12 kg 2/ koelinstallatie 10kW R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minstens gelijkwaardig	925 kW

		<p>Koelmiddelinhoud: 8 kg 3/ Drycooler, lucht-water warmtewisselaar, 380 kW Koelmiddel: geen Koelmiddelinhoud: 0 kg 4/ warmtepomp bodem- water warmtewisselaar, 240 kW Type koelmiddel: R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minstens gelijkwaardig. Koelmiddelinhoud: 32 kg 5/ warmtepomp bodem- water warmtewisselaar, 280 kW Type koelmiddel: R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minstens gelijkwaardig. Koelmiddelinhoud: 35 kg (Nieuw)</p>	
17.4.	Gunstig	<p>opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l 1000 liter schoonmaakproducten (Nieuw)</p>	1000 liter
32.1.1°	Gunstig	<p>muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is Spektakelzaal blok D - lokaal D.00.03 (Nieuw)</p>	95 DB(A)_LAEQ_15
32.2.2°	Gunstig	<p>schouwburgen, vari��theaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Polyvalente zalen: D.00.03, C.01.06, B.02.09, B.02.11, B.04.14, B.04.15 (Nieuw)</p>	6 ruimtes

10.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Advies Stadsbouwmeester 2 februari 2021.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor de renovatie van het bestaande dienstencentrum en politiecommissariaat ('DC Gentbrugge'), de nieuwbouw van een polyvalente spektakelzaal inclusief omgevingsaanleg en het exploiteren van een dienstencentrum voor onderwijs en co-werkplekken en als bibliotheek, cafetaria, stadsloket en politiecommissariaat aan Stad Gent gemeente (O.N.:0207451227) gelegen te Braemkasteelstraat 29-45, 9050 Gentbrugge, met inrichtingsnummer 20200907-0045, omvattende volgende rubrieken:

Rubriek	Conclusie	Omschrijving	Hoeveelheid
3.2.2°a)	Gunstig	lozen van huishoudelijk afvalwater (niet afkomstig van woongelegenheden) zonder behandeling in een afvalwaterzuiveringsinstallatie, in een lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied of buiten het zoneringsplan (meer dan 600 m ³ /jaar) Het lozen van meer dan 600 m ³ /jaar huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering (ligging in centraal gebied), 2 aansluitingen (Nieuw)	5500 m ³ /jaar
12.2.1°	Gunstig	transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 100 kVA tot en met 1.000 kVA 1 oliegekoelde transformator van 630kVA (Nieuw)	630 kVA
16.3.2°b)	Gunstig	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (meer dan 200 kW) 1/ koelinstallatie 15kW R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minstens gelijkwaardig Koelmiddelinhoud: 12 kg 2/ koelinstallatie 10kW R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minstens gelijkwaardig Koelmiddelinhoud: 8 kg 3/ Drycooler, lucht-water warmtewisselaar,	925 kW

		380 kW Koelmiddel: geen Koelmiddelinhoud: 0 kg 4/ warmtepomp bodem- water warmtewisselaar, 240 kW Type koelmiddel: R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minstens gelijkwaardig. Koelmiddelinhoud: 32 kg 5/ warmtepomp bodem- water warmtewisselaar, 280 kW Type koelmiddel: R410A (GWP 2088) of R407C (GWP 1774) of minstens gelijkwaardig. Koelmiddelinhoud: 35 kg (Nieuw)	
17.4.	Gunstig	opslagplaatsen voor gevaarlijke vloeistoffen en vaste stoffen, met uitzondering van de opslagplaatsen, vermeld in rubriek 48, en producten, gekenmerkt door gevarenpictogram GHS01, in verpakkingen met een inhoudsvermogen van maximaal 30 liter of 30 kilogram, voor zover de maximale opslag begrepen is tussen 50 kg of 50 l en 5000 kg of 5000 l 1000 liter schoonmaakproducten (Nieuw)	1000 liter
32.1.1°	Gunstig	muziekactiviteiten: feestzalen en andere voor publiek toegankelijke lokalen waar muziek geproduceerd wordt en het maximaal geluidsniveau in de inrichting > 85 dB(A) LAeq,15min en ≤ 95 dB(A) LAeq,15min is Spektakelzaal blok D - lokaal D.00.03 (Nieuw)	95 DB(A)_LAEQ_15
32.2.2°	Gunstig	schouwburgen, variététheaters, andere zalen voor sportmanifestaties dan de zalen, vermeld in punt 3°, polyvalente zalen en feestzalen met een speelruimte Polyvalente zalen: D.00.03, C.01.06, B.02.09, B.02.11, B.04.14, B.04.15 (Nieuw)	6 ruimtes

Artikel 2:

Legt volgende bijzondere voorwaarden voor de geplande werken:

Externe adviezen

Het advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 8 december 2020 onder ref. 026058-021/JT/2020 moet strikt worden nageleefd:

Het is verboden om een nieuwe publiek toegankelijke inrichting waarvan de voor het publiek toegankelijke oppervlakte gelijk is aan of groter is dan 100 m², open te stellen voor het publiek zolang de inrichting niet beschikt over een brandveiligheidsattest. De te volgen procedure is opgenomen in art. 5 van het administratieve gedeelte van de vigerende politieverordening.

Het voorwaardelijk gunstig advies van **FARYS** afgeleverd op 1 februari 2021 moet worden nageleefd.

Het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** afgeleverd op 4 december 2020 onder ref. AV/441/2020/01095 moet worden nageleefd.

Het advies van **Fluxys NV** afgeleverd op 1 december 2020 onder ref. TPW-OL-2020396154 moet worden nageleefd.

Openbaar domein

De volledige zone waaronder het BEO-veld gerealiseerd wordt dient opgenomen te worden in een beheersplan. De verhardingen binnen deze zone blijven hierbij in beheer van de gebouwbeheerder.

Na het beëindigen van de werken zullen de bestaande opritten in de Driebeekstraat verwijderd en de nieuwe aangelegd worden door de Stad Gent op kosten van de bouwheer volgens het geldende retributiereglement. Opritten op openbaar domein, die niet aangelegd zijn door de stad kunnen worden opgebroken. Dit dient, na de werken, verplicht aangevraagd te worden, het aanvraagformulier kan u downloaden via de website www.stad.gent (typ trottoirs en opritten in het zoekveld).

Dit document dient bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Er zal slechts één oprit in de Driebeekstraat met een breedte van maximum 5 meter op het openbaar domein worden toegestaan.

Bij de aanleg van de oprit zal de boordsteen plaatselijk verlaagd worden. Na het verlagen, komt de boordsteen nog 4 cm boven de rand van de straatgoot uit. Bij het bepalen van het niveau van het dorpelpeil van de inrit dient de bouwheer rekening te houden met het peil van het bestaand trottoir thv de perceelsgrens.

De vluchtheuvel thv de spektakelzaal is louter suggestief en zal niet aangelegd worden gezien de bus stelplaats in de Driebeekstraat.

Riolering

Ter hoogte van de garage i.f.v. de politie kan een nieuwe aansluiting voor RWA voorzien worden. De kratten dienen hier echter wel volledig binnen het perceel wat bepaald is in het beheersplan geschoven te worden.

Er kan geen nieuwe aansluiting gemaakt worden op de riolering die in het beheer is van de Aquafin in de Driebeekstraat. Bijgevolg dient alle afvalwater die langsheen deze zijde aangesloten wordt afgeleid te worden naar de bestaande noordelijke huisaansluiting. Alle leidingen dien binnen het perceel van het beheersplan te lopen.

De aansluiting voor DWA op de Braemkasteelstraat dient in één rechte lijn te verlopen vanuit de zone van het BEO-veld naar de eindschouw in de Braemkasteelstraat. Alle knikken in de leiding dienen binnen het perceel van de beheersovereenkomst te liggen.

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting of verstuurd worden naar Stropstraat 1 te 9000 Gent.

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient in regel gebruikt/ (her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op :

* De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringsystemen : www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringsystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

* Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater. De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te scherm.

Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die u via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar

de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden.

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement. Meer informatie vindt u op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Er moet blijvend voorzien worden in (een) voldoende grote septische put(ten). Alle en enkel de toiletten zijn hierop aan te sluiten.

Water

Groendak

Het groendak moet zo opgebouwd worden dat het begroeid kan worden met planten en waar er onder de planten een buffervolume voorzien is van minimaal 35 l/m².

Infiltratie

- Verhardingen of overdekte constructies met natuurlijke infiltratie moeten afvloeien naar een voldoende grote onverharde oppervlakte (op eigen terrein) waar natuurlijke infiltratie kan plaatsgrijpen. De onverharde oppervlakte moet minimaal 1/3 van de oppervlakte van de verharding of constructie zijn. De verhardingen mogen geen opstaande boordstenen bevatten. De constructies mogen niet voorzien worden van goten. Natuurlijke infiltratie mag niet leiden tot wateroverlast bij derden.
- De overloop van de hemelwaterput en het groendak dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.
- Om infiltratie toe te laten dient de gemiddelde hoogste grondwaterstand idealiter dieper gelegen te zijn dan de infiltratievoorziening. De eventuele overloop moet boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen zijn, aangezien de infiltratievoorziening anders als drainage fungeert.
- Het hemelwater dat naar een ondergrondse infiltratievoorziening wordt geleid, dient voorgefilterd te worden om dichtslibbing te vermijden.

De aanleg van de ondergrondse constructie (fietsenstalling) mag er geenszins voor zorgen dat er een permanente drainage optreedt met lagere grondwaterstanden tot gevolg. Een dergelijke permanente drainage is immers in strijd met de doelstellingen van het decreet integraal waterbeleid waarin is opgenomen dat verdroging moet voorkomen worden, beperkt of ongedaan gemaakt.

Groen

- De boom in het RUP Groen, nabij de toekomstige speelzone, staat dicht tegen het BEO-veld. Bij de boringen kan in geen geval de wortelzone geraakt worden.
- Voor het opstellen van de werfzone kan in geen geval de zone van het RUP Groen en het centrale grasland worden ingenomen. Met uitzondering van de op vandaag verharde oppervlakte ter hoogte van de toegang naar het politiecommissariaat.
- De te kappen bomen worden gecompenseerd in de onmiddellijke omgeving van het DC Gentbrugge.
- Bij de aanleg van het BEO-veld is het belangrijk dat de beperkte zones waar grond moet worden verwijderd, in overlap met het RUP Groen, met zorg terug aangevuld worden.

Stofemissies

De uitvoerder van bouw-, sloop- en infrastructuurwerken moet de emissie van stof zo laag mogelijk houden en moet hiertoe maatregelen treffen. De verplichte maatregelen staan opgesomd in hoofdstuk 6.12 van Vlarem II. De aandacht wordt gevestigd op artikel 6.12.3 van deze regelgeving. Dit artikel vermeldt vier concrete maatregelen om stofemissies te voorkomen:

1. afscherming met doeken of zeilen,
2. beneveling van de locatie waar de werken worden uitgevoerd,
3. bevochtiging ter hoogte van de apparatuur,
4. rechtstreekse stofafzuiging op breekhamers, polijstmachines, slijpschijven, boormachines, freesmachines en schuurmachines.

Minimaal één van deze vier maatregelen moet genomen worden. Als er visueel waarneembare stofverspreiding optreedt kan bijkomende verneveling verplicht zijn.

Bijzondere voorwaarden voor de ingedeelde inrichting of activiteit:

1. Binnen een termijn van 1 maand na de ingebruikname van de oliegekoelde transformator moet aan Dienst Toezicht van Stad Gent aangetoond worden dat voldaan is aan de bepalingen van artikel 5.12.0.2.§1 van VLAREM II (toezicht@stad.gent – met vermelding van het dossiernummer).
2. Binnen een termijn van 1 maand na opstart van de exploitatie moet aan de Dienst Toezicht van Stad Gent (toezicht@stad.gent - met vermelding van het dossiernummer) aangetoond worden dat de opslag van alle gevaarlijke producten in kleine verpakkingen conform artikel 5.17.4.3.7. van VLAREM II gebeurt.
3. Geluid
 1. Om aan tonen dat de koelinstallaties (opgesteld op de daken) in regel met de VLAREM omgevingsnormen voor geluid geëxploiteerd kunnen worden, dienen er binnen de 3 maanden na opstart van de exploitatie controlemetingen uitgevoerd te worden door een erkend deskundige in de discipline geluid en trillingen. Eventueel milderende maatregelen voortvloeiend uit de controlemetingen die noodzakelijk zijn om aan de toepasselijke geluidsnormen te kunnen voldoen, dienen met onmiddellijke ingang te worden geïmplementeerd.
 2. Uiterlijk 3 maanden na opstart van de exploitatie moet de exploitant de resultaten van een volledig AO (cfr. bijlage 4.5.2 van VLAREM II) ter evaluatie voorleggen aan de dienst Toezicht van de stad Gent (toezicht@stad.gent - met vermelding van het dossiernummer). Dit akoestisch onderzoek moet uitgevoerd worden door een erkend deskundige in de discipline geluid en trillingen. Vóór de geluidsmetingen plaatsgrijpen moet, in navolging van bijlage 4.5.1.§2 van VLAREM II, een meetvoorstel voorgelegd worden aan de Dienst Milieu en Klimaat.
 3. De akoestische onderzoeken voor de koelinstallaties en de concertzaal moeten geïntegreerd worden in een gezamenlijke studie, zodat bij een totale en maximale exploitatie voldaan is aan de vigerende VLAREM geluidsnormen.
4. Om gehoorbeschadiging te voorkomen moet de exploitant voldoende maatregelen nemen zodat het publiek niet te dicht bij de luidsprekers kan komen. Tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek moeten ramen en deuren gesloten blijven.
5. Er wordt een periode van verbod ingevoerd voor het produceren van elektronisch versterkte muziek
 - tussen 3.00 uur en 7.00 uur van maandag- tot en met zaterdagochtend en

- tussen 7.00 uur en 9.00 uur op zondagochtend en de ochtend van een officiële feestdag.

6. Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies (met referentie 026058-021/JT/2020) van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

De algemene en sectorale milieuvorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Groen

- Bij de aanleg van het BEO-veld is het belangrijk dat de beperkte zones waar grond moet worden verwijderd, in overlap met het RUP Groen, met zorg terug aangevuld worden. Bij voorkeur wordt dezelfde grond terug geplaatst, na het uitvoeren van de BEO-boringen.
- De te kappen bomen worden gecompenseerd in de onmiddellijke omgeving van het DC Gentbrugge. Deze aanplant, ter waarde van de te verwijderen bomen (10.020,90EUR), zal plaats vinden in de periode van het kappen van de bomen. Kort voorafgaand of volgend op, afhankelijk van het plantseizoen. De verdere afspraken rond de heraanplant worden verder afgestemd met de Groendienst.
- Plantenlijst en zaaimensel nog verder af te stemmen met de Groendienst.
- Een gevolgkost van 3.567,51€/jaar te voorzien in Sirius.
- Verdere afspraken nog op te maken met betrekking tot het beheer van de speelzone.

Openbaar domein

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer. De vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken. Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

Opgebroken verharding dient aangevuld te worden met voldoende verdicht grond tot op het niveau van het omliggende terrein en ingezaaid.

Bestaande rioolvertakkingen, die niet worden hergebruikt, moeten op het terrein, ter hoogte van de rooilijn, zorgvuldig worden dichtgemaakt.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Administratief Centrum, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266.79.00, mail: tdwegen@stad.gent. Of met de post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

Afwatering van de terrassen moet aangesloten worden op het inpandig rioleringsstelsel. Spuiers die afwateren op het openbaar domein zijn niet toegelaten.

Er zijn werken gepland in de Braemkasteelstraat die voor de uitvoering van de aangevraagde bouwwerken belangrijke hinder kunnen opleveren. Voor bijkomende informatie kan men contact opnemen met Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, Aquafoon 078 35 35 99.

De bijzondere aandacht van de bouwheer wordt erop gevestigd dat een deel van het perceel ligt in een gebied met risico's tot overstromen.

Hemelwaterput

1. Aangezien de dakspeelplaats naar de hemelwaterput geleid wordt voor hergebruik, is het aangewezen hier een voorfiltering te voorzien om verontreiniging van het hemelwater voor hergebruik te vermijden.
2. Bij voorkeur wordt een systeem voorzien dat bij een tekort aan hemelwater automatisch overschakelt op leidingwater. De omschakeling gebeurt in functie van een niveaumeting in de hemelwaterput. Bij een tekort wordt leidingwater gebruikt uit een 'buffertank'. Op die manier kan er geen hemelwater in het leidingwatercircuit terechtkomen en wordt de hemelwaterput niet gevuld met leidingwater, waardoor het volledige volume van de put beschikbaar blijft voor de opvang van hemelwater.

Infiltratie

Er moet genoeg infiltratieoppervlakte gecreëerd worden, de bodem van de kratten/putten mag niet meegeteld worden. Indien de infiltratievoorzieningen in blok worden aangelegd, mag alleen de oppervlakte van de zijkanten van het blok als infiltrerend beschouwd worden. Beter is het om de kratten/putten in een 'slang' of 'lijn' aan te leggen.

Technische informatie over afkoppelen, hergebruiken, bufferen en infiltreren kan gevonden worden op de website: <http://www.vmm.be/water/waterwegwijzerbouwen> en <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/technisch-achtergronddocument-bij-de-gewestelijke-stedenbouwkundige-verordening>.

Afval

De verplichting om selectief te slopen, renoveren en/of te ontmantelen staat in artikel 4.3.3 van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema).

Het opstellen van een sloopopvolgingsplan is vereist voor vergunningsplichtige sloop- en afbraakwerken van:

- * niet-residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 1.000 m³
- * residentiële gebouwen met bouwvolume groter dan 5.000 m³
- * infrastructuurwerken met een volume groter dan 250m³

Elke afvoer van afvalstoffen moet gedocumenteerd worden met een identificatieformulier of een afgiftebewijs. De uitvoerder van de bouw-, infrastructuur-, sloop- en ontmantelingswerken bezorgt deze documenten aan de houder van de omgevingsvergunning. Deze dienen 5 jaar bijgehouden te worden.

Asbest

Bij de sloop moet de nodige aandacht besteed worden aan de aanwezigheid van asbest. Meer informatie over het correct omgaan met asbest is terug te vinden op de website van OVAM: <https://www.ovam.be/veilig-omgaan-met-asbestafval#Slopen>.

Koelinstallaties/warmtepompen

1. De koelinstallaties/warmtepompen dienen onderhouden te worden overeenkomstig artikel 5.16.3.3.§3 van Vlarem II. Voor airconditioningsystemen met een nominaal koelvermogen van meer dan 12 kW houdt dit onder meer in dat ze regelmatig moeten worden gekeurd door een erkende airco-energiedeskundige overeenkomstig VLAREL.
2. De koelinstallaties/warmtepompen bevatten een hoeveelheid koelmiddel in ton CO₂-equivalent ≥ 5 ton of ≥ 50 ton waardoor ze conform Vlarem II respectievelijk iedere 12 maanden/zesmaandelijks moeten onderzocht worden op goed functioneren en op mogelijke lekverliezen door een erkende koeltechnicus. Wanneer een permanent lekdetectiesysteem aanwezig is mag de controlefrequentie worden gehalveerd.
3. De exploitant moet het relatief lekverlies (kg toegevoegd koelmiddel ten opzichte van totale koelmiddelinhoud installatie) te allen tijden beperken tot 5% per jaar (artikel 5.16.3.3.§6 van Vlarem II). Bij controles dient het gebruikte koelmiddel op jaarbasis berekend te worden ten opzichte van de koelmiddelinhoud. Bij een RLV van meer dan 10% tijdens twee opeenvolgende kalenderjaren, dient de installatie buiten bedrijf gesteld te worden.

Geluid

De exploitant is voor lokaal D.00.03 (spektakelzaal) verplicht om het geluidsniveau te meten tijdens de productie van elektronisch versterkte muziek (artikel 5.32.2.2.bis §1 lid 3 van VLAREM

II), tenzij er een geluidsbegrenzer wordt geplaatst. De exploitant informeert de bezoekers en de persoon die hij heeft aangesteld, over het maximaal toegestane geluidsniveau. Daarvoor wordt het maximaal toegestane geluidsniveau, weergegeven als LAeq,15min, op een duidelijk zichtbare plaats geafficheerd, zowel ter hoogte van de toegang tot de muziekactiviteit als ter hoogte van de mengtafel.

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoont dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;
- 3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaem en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

ADVIES TEAM STADSBOUWMEESTER – 2/02/2021

Voorliggende aanvraag betreft de totaalrenovatie van het bestaande dienstencentrum en politiecommissariaat ('DC Gentbrugge') en nieuwbouw van een polyvalente spektakelzaal inclusief omgevingsaanleg. Gelegen aan de Braemkasteelstraat nr 29-45 en Driebeekstraat, 9050 Gentbrugge.

Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 11/04/2019, die volgend advies samenstelde:

De ontwerpopdracht voor de totale renovatie van het Dienstencentrum in Gentbrugge werd toegekend als resultaat van een wedstrijd. Na de renovatie zal in het Dienstencentrum plaats zijn voor de Academie voor Muziek, Woord en Dans De Kunstbrug, de lagere afdeling van Freinetschool 't Groen Drieske, het politiecommissariaat Gentbrugge, de Dienst Burgerzaken, de Bibliotheek (filiaal Gentbrugge), een leescafé en co-werkplekken op maat van de buurt. Bij de renovatie staat het principe van een brede site centraal. Dit betekent dat zoveel mogelijk ruimtes gedeeld worden, ook met de buurt en andere relevante partners. Het gebouw wordt gerenoveerd met respect voor de huidige architectuur, en dit op een duurzame manier.

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > *CONTEXT: beeldbepalend project aan portaal Gentbrugse Meersen*
- > *PROGRAMMA: programma met veelheid aan gebruikers en publieksgerichte functies met grote onderlinge interactie*
- > *OPDRACHTGEVERSCHAP: kwaliteitsbegeleiding in navolging wedstrijd*

De stad ambieert bij nieuwe stadsgebouwen een cluster van publieksgerichte functies. Het doordacht en functioneel plan van de ontwerper, de goede ruimtelijke vertaling van ontmoeting en de interactie tussen de verschillende gebruikers gecombineerd met de waardering voor het erfgoed van Paul Felix zijn dan ook de redenen waarom het ontwerp werd gekozen. De Kwaliteitskamer apprecieert sterk het geleverde werk van het ontwerp bureau in navolging van de wedstrijd fase.

Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Parkeren

In schriftelijk advies werd door Dienst Stedenbouw gesteld dat het voordeel aan de fietser moet worden gegeven, het (half-)ondergronds inrichten van de fietsparkeerplaatsen en het bovengronds parkeren van de dienstvoertuigen van de politie stroken niet met dit idee. Voor de Kwaliteitskamer staat dit in contrast met de langetermijnvisie, waarbij alle parkeren onder het viaduct wordt geweerd en de Driebeekstraat enkel nog functioneel ontsloten wordt voor brandweer en laden en lossen. Het ondergronds inrichten van autoparkeerplaatsen bestendigt verkeer op de Driebeekstraat. De inrichting van een helling naar de parking in het terrein zou de impact nog veel groter maken en een afbreuk doen aan de beoogde landschappelijke kwaliteiten. Bijkomend is het bouwen van een ondergrondse parking onder een te behouden gebouw een technisch moeilijk en kostelijke ingreep. Het nieuwe voorstel met de dwars op de straat ingerichte oprit en achter elkaar geparkeerde wagens wordt gunstig beoordeeld door de Kamer, door de logische en toegankelijke inplanting. Conflicten met passanten in de doorsteek worden geminimaliseerd, en door het schakelen van de refter op de doorsteek en het plein worden deze opgeladen. Daar waar de oprit wordt voorzien is een stuk grond opgenomen in het RUP Groen, de Kwaliteitskamer adviseert de inrichting met halfverharding om hieraan tegemoet te komen.

2. Fietsenberging

De half-ondergrondse fietsenberging wordt positief geadviseerd door de Kamer, door het inrichten van een hellend landschap in functie van meer daglicht en zichtbaarheid in plaats van een keermuur kan de kwaliteit bijkomend verhogen. De Kamer vraagt deze piste te onderzoeken rekening houdend met het aanwezige groen.

De Kwaliteitskamer ziet potentieel in het voorzien van de uitgang fietsenberging aan de zijde van de academie en de school in plaats van aan de doorsteek achteraan. Dit kan het functioneel gebruik van de toegangshelling tot de polyvalente zaal en de centrale doorsteek versterken.

3. Adressen

Het alzijdige gebouw van Paul Felix heeft erg leesbare toegangen, deze alzijdigheid wordt voor de Kwaliteitskamer in het voorstel versterkt. De nieuw toegevoegde brug op de hoek met de Driebeekstraat legt de nadruk op een toegang die twee verschillende functies verbindt. De Kwaliteitskamer volgt de opmerking van Dienst Stedenbouw en adviseert de scheiding van de toegangen tussen academie en politie, de toegang voor de politie dient aan de Driebeekstraat te worden ingericht. Het kan aangewezen zijn de oorspronkelijke toegang niet meer te gebruiken als echte ingang.

4. Architectuurtaal nieuw volume

De voorstelde materiaalkeuze in beton en getextureerd beton wordt positief onthaald door de Kamer. Echter heeft de Kamer de bedenking of de opbouw van de gevel van de nieuwe zaal verticaal moet zijn als aansluiting bij de horizontale architectuur van Paul Felix. Horizontaliteit kan verfijning opleveren in een brutalistisch concept en kan voor de Kwaliteitskamer nog stoerder.

De Kwaliteitskamer adviseert de planontwikkelingen voor te leggen aan Team Stadsbouwmeester, die dit project verder zal opvolgen in functie van de vergunningsaanvraag.

Team Stadsbouwmeester werd nadien betrokken in de verdere ontwikkeling van het ontwerp.

Conclusie

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen. Het team heeft dit project in de voorontwerp en ontwerpfase gevolgd, het project werd eveneens voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en nadien bijgestuurd naar aanleiding van het advies van de Kamer.

Programmatorisch wordt in de gebouwencluster een publieke dienstverlening aangeboden: een schoolgebouw, politiecommissariaat, dienst burgerzaken, wijkbibliotheek, academie voor muziek, woord en dans krijgen er hun plek. In plaats van het individueel optrekken van archetypische gebouwen wordt een nieuw stadsgebouw gemaakt, grotendeels uit renovatie van de bestaande

volumes, en met nieuwe toevoegingen. Door deze keuze wordt gebruikt gemaakt van meer gedeelde ruimte, en wordt een gebouw gecreëerd waarin ontmoeting centraal staat.

Het gebouw zal met zijn vele functies bovendien alzijdig functioneren, er is geen echte voordeur. De bezoeker kan zich vanuit de verschillende toegangen oriënteren en zo de verschillende delen van de cluster bereiken. De bestaande volumes en de nieuwbouw zijn geschakeld rondom de centrale agora, en die de verschillende functies met elkaar verbindt en ontsluit, maar die ook als ontmoetingsplaats voor de buurt zal fungeren.

Er wordt op een bijzonder gevoelige manier met de brutalistische architectuur van Paul Felix omgegaan. Met het voorstel wordt de architecturale bewaard en zelfs versterkt. De nieuwe spektakelzaal wordt aan zijde van de snelweg toegevoegd, en vormt mee de afwerking van de stedelijke agora. De architectuurtaal van de nieuwbouw sluit dan aan bij het brutalistisch ensemble van Felix. Daardoor wordt het volume gelezen als een hedendaagse aanvulling van het ensemble, zonder in al te fel contrast te gaan met de bestaande architectuur.

We hebben verder geen verdere ruimtelijke of architecturale opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseren het voorstel daarom gunstig.

(adjunct-) algemeen directeur

voorzitter

2021_CVB_01915 - OMV_2020117721 R - aanvraag omgevingsvergunning voor de renovatie van het bestaande dienstencentrum en politiecommissariaat ('DC Gentbrugge'), de nieuwbouw van een polyvalente spektakelzaal inclusief omgevingsaanleg en het exploiteren van een dienstencentrum voor onderwijs en co-werkplekken en als bibliotheek, cafetaria, stadsloket en politiecommissariaat - met openbaar onderzoek - Braemkasteelstraat 29-45, 9050 Gentbrugge - Vergunning