



2021_CBS_06786 Buurthuis Watersportbaan - voorontwerp en indienen aanvraag omgevingsvergunning - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 december 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
de heer Filip Watteeuw, schepen; mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen
mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur; de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Annelies Storms

Betrokken: Astrid De Bruycker

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 3, 4°.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6;
- Het Decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (zgn. Codextrein).

Motivering

Kadastrale gegevens: 9e afdeling, Sectie I, perceel 69X

Adres: Nekkersberglaan 282 (voorlopig huisnummer), 9000 Gent

De subsidieoproep 'Investerings in sociale Infrastructuur 2018' kadert in de uitvoering van de Beleidsnota's Binnenlands Bestuur en Armoedebestrijding 2014-2019 van Vlaams minister Homans. Stad Gent diende het project 'Wijkhuis Watersportbaan' in binnen deze oproep en kreeg dit project toegekend. In december 2018 ontving de stad een subsidie via de jury voor investeringen in sociale infrastructuur (Vlaams stedenbeleid) van € 496.020 voor de bouw van een buurthuis in de wijk Watersportbaan. De subsidie is een investeringssubsidie die binnen de 5 jaar moet uitgegeven worden.

Deze subsidie van € 496 020 wordt aangewend voor diverse deelopdrachten van het project. Voor de ontwerper is een budget van € 51 000 voorzien in de subsidie, voor de bouw een deel van € 442 320 de overige € 2700 wordt verdeeld onder andere opdrachten, bv aanstellen van de veiligheidscoördinator en het uitvoeren van het grondonderzoek.

Daarnaast is een subsidie van € 87 000 voorzien via EFRO deze werd goedgekeurd op het SOC van 18/06/2021.

In zitting van het college van burgemeester en schepenen de dato 09/07/2020 werd de overheidsopdracht van diensten - Buurthuis Watersportbaan - Dienstenopdracht: architectuur, stabiliteit, technieken en EPB - FM/2020/075, gegund aan Studio Lauka, Gaaipersstraat 16 te 9000 Gent.

Op basis van de voorwaarden in het bestek en in samenspraak met de bouwheer heeft het studiebureau het ontwerp uitgewerkt.

Dit ontwerp is afgetoetst bij alle adviesverlenende diensten: Dienst Stedenbouw, Groendienst, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Dienst Milieu en Klimaat, Dienst Vastgoedbeheer, Team Stadsbouwmeester, Brandweer, Dienst Beleidsparticipatie en Wijkregisseur.

Er werd niet gekozen voor een passief gebouw (afwijking van de passiefnota de dato 23/06/2011). Uit studie van de ontwerper bleek dat het niet opportuun is een passief gebouw te bouwen. De impact van de bouwkundige ingrepen (veel isolatie) en de technische ingrepen (verlagen van de ventilatie) staan niet in verhouding tot de winsten die gemaakt worden met een passief gebouw.

In dit project is het aangewezen om het gebouw Bijna Energie Neutraal (BEN) te ontwerpen. Het buurthuis is een niet-residentieel gebouw met bestemming "bijeenkomst hoge bezetting". De BEN norm voor dit type gebouw is E65. Met het voorliggend ontwerp doen we ruim 40 % beter dan de geldende norm.

Voor de verwarming zal gewerkt worden met een warmtepomp met BEO veld, er worden geen fossiele brandstoffen gebruikt. Het gebouw wordt ook voorzien van zonnepanelen.

Er werd door de ontwerper eveneens een globale raming opgemaakt van de bouwkost.

Dit project betreft enkel de bouw van het buurthuis. De omgevingsaanleg wordt mee opgenomen in het project van Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen voor de herinrichting van de Nekkersberglaan. Tijdelijke verharding om het gebouw toegankelijk te maken voor oplevering van de omgevingswerken maakt wel deel uit van het dossier.

Na goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen zal de vergunningsaanvraag op het omgevingsloket ingediend worden.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 666.913,82

Gebudgetteerd: Ja

Dienst	Welzijn en gelijke kansen
Budgetplaats	407700001
Categorie	I
Subsidiecode	ABB-ISIWW18
2022	190550.00
2023	476363,82
Totaal	666913,82

Verwachte ontvangsten: € 529.320,00

Gebudgetteerd: Ja

Ontvangsten komen voort uit: - Vlaamse subsidie sociale infrastructuur (zie tabel) - EFRO subsidie - aanvraag in voorbereiding, met indiening voorjaar 2022.

Dienst*	welzijn en gelijke kansen	Welzijn en gelijke kansen
Budgetplaats	407700001	
Categorie*	I	I
Subsidiecode	ABB-ISIWW18	
2022	190550	
2023	251770	87000
Totaal	442320	87000

Adviezen

Deze beslissing wordt genomen rekening houdend met volgende adviezen:

Stedenbouw - gunstig onder voorwaarden

voorwaarde inpassing in omgeving en relatie tot openbaar domein: dossier werd besproken op IKZ op plan en in overleg met stedenbouw is tijdelijke verharding (minder hinder steenslag) opgenomen.

voorwaarde gabarit, vormgeving en indeling: de naam van het buurthuis zal tegen de gevel, onder de luifel geplaatst worden.

voorwaarde architectuur en materialisatie: de opmerking ivm blank aluminium / RVS zal opgenomen worden in het bestek.

voorwaarde hemelwater: besproken met omgevingsambtenaar + aangepast in het loket.

voorwaarde mobiliteit: dit werd besproken tijdens IKZ

voorwaarde brandweer: fiat mbt groendak of afwijking Binnenlandse zaken, deze opmerking is niet meer aan de orde. Brandweer liet weten dat een afwijking niet nodig is.

Dienst Milieu en Klimaat - gunstig onder voorwaarden

Voorwaarden ivm groendak, hemelwater en infiltratievoorziening wordt mee opgenomen in de uitvoeringsplannen het bestek.

De afwijking van de verplichting tot passiefbouw werd besproken. Er wordt akkoord gegaan met voorliggend voorstel, het gebouw wordt fossielvrij ontworpen en voldoet aan de geldende BEN norm (E65) - 35% à 40%.

voorwaarde ivm ingedeelde inrichtingen: dit wordt meegegeven bij de uitbating

Brandweer - gunstig advies

Besprekingsverslag brandweer, opgemaakt door architectenbureau werd goedgekeurd door de brandweer.

Tevens wordt bij de uitvoeringstekening rekening gebouwen met PTI en richtlijnen ivm (groen-) daken

Groendienst - gunstig advies

Bij opmaak bestek zullen de aandachtspunten Groendienst meegenomen worden.

Opmerking ivm onderhoud moestuingedeelte en groendak wordt meegenomen in open oproep beheerder.

Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen - gunstig onder voorwaarden

Opmerking "deuren mogen niet opendraaien op openbaar domein" deze opmerking is herwerkt de betreffende deuren zijn aangepast naar schuifdeuren.

Opmerking Riolering - met deze opmerkingen werd reeds rekening gehouden

Stadsbouwmeester - gunstig advies

Advies kwaliteitskamer 14 januari 2021, kwaliteitskamer adviseerde herwerking van het project voor aangehaalde punten.

Opmerking programmatie dak: opmerking ivm toegankelijkheid dak - er werd na de kwaliteitskamer een lift toegevoegd zodat het dak voor iedereen toegankelijk is.

Opmerking daglicht: Er werd in het nieuwe voorontwerp extra daglichttoetreding voorzien zodat ook na sluiten gordijnen beide zones natuurlijk daglicht kunnen ontvangen.

Opmerking fiets: Er zal een fietsenstalling voorzien worden in de omgevingsaanleg

Nekkersberglaan (zie Inplantingsplan ontwerp)

Na het advies van de kwaliteitskamer werd het voorontwerp herwerkt, Team Stadsbouwmeester is verheugd te zien dat het ontwerp en de intenties erachter overeind zijn gebleven.

Dienst Vastgoedbeheer - gunstig advies

Dienst was reeds betrokken bij opstart - geen opmerkingen + dienst wordt verder betrokken bij open oproep beheerder.

Beleidsparticipatie en Wijkregisseur - gunstig advies

Gunstig advies: De Dienst Beleidsparticipatie (wijkregie en sociale regie) krijgt al heel lang de vraag naar een neutrale ontmoetingsplek in de statistische sector Neermeersen. Zowel buurtbewoners als professionele partners blijven dit herhaaldelijk signaleren. De buurt telt maar liefst 13 woontorens en in deze uitgestrekte buurt zijn er nauwelijks buurtvoorzieningen. Er is een uitgesproken nood aan een fysieke ruimte waar bewoners onder de mensen kunnen komen, iets kunnen drinken maar ook een actieve rol kunnen opnemen. Door de ligging en het ontwerp (zowel van binnen als van buiten) zal het buurthuis de functie van een 'vitaal centrum' opnemen wat de leefbaarheid en de sociale cohesie in de wijk alleen maar ten goede komt.

Bijgevoegde bijlage(n):

- VO_raming.pdf
- Foto 1.jpg
- Foto 2.jpg
- Foto 3.jpg
- Foto 4.jpg
- Foto 5.jpg
- Foto 6.jpg
- Foto 7.jpg
- Plan_Gevel A.pdf
- Plan_Gevel B.pdf
- Plan_Gevel C.pdf
- Plan_Gevel D.pdf
- Plan_Gevel E.pdf
- Bestaande Toestand_inplantingsplan.pdf
- Nieuwe toestand_inplantingsplan.pdf
- Nieuwe toestand_inplantingsplan ontwerp.pdf
- Legende.pdf
- Nieuwe toestand_Funderings- en rioleringsplan.pdf

- Nieuwe toestand_Gelijkvloers.pdf
- Nieuwe toestand_Verdieping.pdf
- Nieuwe toestand_Dakenplan.pdf
- Nieuwe toestand_Snede A-A_.pdf
- nieuwe toestand_Snede B-B_.pdf
- Bestaande toestand_Terreinprofiel.pdf
- Nieuwe toestand_Terreinprofiel.pdf
- EFFECT_OMGEVING.pdf
- INHOUD_AANVRAAG.pdf
- MER_GOED.pdf
- kenmerken gebouw.pdf
- VERORDENING_HEMELWATER.pdf
- verslag IKZ
- BWG_VO_nota_BEN-PASSIEF.pdf

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Keurt goed het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van buurthuis Watersportbaan, Nekkersberglaan 282, 9000 Gent.

2021_CBS_06786 - Buurthuis Watersportbaan - voorontwerp en indienen aanvraag omgevingsvergunning