



**2022_CBS_06620 2079/PRMER/3 - scopingadvies voor de bouw en exploitatie v/h
hoogbouwproject Nobel I op de site van UZ Gent - gunstig advies**

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 16 juni 2022

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

de heer Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Astrid De
Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt,
schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx, schepen; mevrouw Hafsa El-Bazioui, schepen;
mevrouw Evita Willaert, 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: Tine Heyse

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) met een titel betreffende milieueffect- en veiligheidsrapportage van 18 december 2002.
- Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, en de wijzigingen van 29 april 2013.
- Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014.

Motivering

Op 8 april 2022 werd er een adviesvraag gesteld aan het college van burgemeester en schepenen door het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie met volgend onderwerp:

Aanvrager	Universitair Ziekenhuis Gent OI
Omschrijving	scopingadvies voor de bouw en exploitatie v/h hoogbouwproject Nobel I op de site van UZ Gent
Referentienummer van de aanvraag	PR3455
Adres van het project	Corneel Heymanslaan 10 9000 Gent

Volgend gecoördineerd advies werd uitgebracht door de Dienst Milieu en Klimaat op 9 juni 2022:

1. Omschrijving

Er wordt een scopingsadvies opgevraagd door de dienst Mer omdat het UZ Gent het voornemen heeft een project MER op te stellen voor de bouw van de hoogbouwtoren NOBEL-I voor de domeinen van innovatie en research & development met een link naar de medische, biotech en farmaceutische sector.

NOBEL-I wordt ingeplant langsheen de Corneel Heymanslaan ter hoogte van de kleine rotonde, ten zuiden van de hoofdtoegang tot de site UZ Gent.

De aanvraag betreft de ontwikkeling van een hoogbouwtoren met 13 bovengrondse verdiepingen (inclusief gelijkvloers) en 1 ondergrondse verdieping en de afbraak van 1 verouderd gebouw en omgevingsaanleg. De toren is 61,2 m hoog en heeft een footprint van ca. 1 230 m².

Deze aanmelding vormt de start van de MER-procedure voorafgaand aan de omgevingsvergunningsprocedure. Op basis van de inhoud van het scopingsadvies zal het ontwerp-MER uitgewerkt worden tot een volwaardig MER dat ter goedkeuring wordt toegevoegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag.

2. Beoordeling

Ruimtelijke situering

Volgende opmerkingen worden meegegeven:

- Er is sprake van 13 bovengrondse verdiepingen in de tekst op p.21. In de voorbesprekingen en op de bijgevoegde visualisaties zijn slechts 12 bouwlagen zichtbaar.
- De omgevingsaanleg zit er op de verschillende simulaties anders uit. Figuur III-14 is niet geheel duidelijk. In de te ontwikkelen groenzone worden veel wegen/pleinen/paden voorzien.
Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke grondverhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.
- De aanstijpt hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier toegevoegd te worden (www.gent.be/bouwreglement)
- Het dak wordt gedeeltelijk uitgevoerd als daktuin met een waterretentielaag.
De beplanting wordt voorzien in verschillende schaalniveaus:
 - Tegen de gevels worden er onderhoudsvriendelijke klimplanten voorzien.
 - Lage beplanting zal bestaan uit kruidachtige gewassen en heesters.
 - Als tussenmaat komen er struikachtige beplanting en meerstammige bomen.
 - Ten slotte worden er enkele bomen van 2de of 3de orde voorzien als accentpunten.

Minimaal dienen de daken die niet aangelegd worden als groendak aangesloten op een correct gedimensioneerde hemelwaterput met voldoende hergebruik.

Erfgoed

Erfgoedstatuut:

- De kapel van het Universitair Ziekenhuis Gent is beschermd als monument (opgenomen in het beschermingsbesluit van 3/06/2019, met ID 14853). Dit omwille van de historische, architecturale en artistieke waarde.
- Het overgrote merendeel van de site van het Universitair Ziekenhuis Gent bezit vandaag de dag geen officieel erfgoedstatuut. Desondanks vormen de site en een groot aantal gebouwen op de site, erg waardevolle getuigenissen van een interessante bouwgeschiedenis. Zij dragen architecturale, historische en stedenbouwkundige waarden in zich.

Er moet maximaal zorg in acht worden genomen voor de aanwezige erfgoedkenmerken en erfgoedwaarden van het bouwkundig erfgoed en de beschermde kapel op de site. Waardevol erfgoed moet zinvol en respectvol ingezet worden bij de herontwikkeling van de ziekenhuissite in de toekomst. Dit moet als een belangrijke uitdaging worden gezien. De erfgoedzorg voor de te behouden gebouwen op de site, waaronder de centrale klinieken en poliklinieken K1-K2-K3-B1-B2-B3-P1-P2-P3-P4-P5-P6, de kapel en de voormalige kinderkliniek K5, moet verankerd worden voor de toekomst.

Nieuwbouw op de site moet zich respectvol inpassen, rekening houdende met het landschap en de architectonische kwaliteiten van de aanpalende waardevolle gebouwen en het oorspronkelijke concept van de aanleg van de site. De zone waar het project Nobel I wordt voorzien, is onbebouwd. Wel is de zone gelegen in de omgeving van de beschermde kapel en de waardevolle gebouwen van de voormalige klinieken, poliklinieken en kinderkliniek.

Volgende opmerkingen worden gegeven:

- Een beslissing tot sloop van aanwezige gebouwen op de site moet steeds gebeuren op basis van zeer grondig cultuurhistorisch en bouwtechnisch onderzoek.
- Er moet rekening worden gehouden met de mogelijke effecten van de nieuwbouw op de waardevolle gebouwen. In het MER moet er voldoende onderzocht en geëvalueerd worden wat de impact is van de voorgestelde nieuwbouw op de erfgoedkenmerken en erfgoedwaarden van de omringende gebouwen. Bijvoorbeeld, is er rechtstreekse of onrechtstreekse impact van de werken op de beschermde kapel en/of de andere aanwezige waardevolle gebouwen?
- De voorgestelde methodologie wat betreft het onderzoek naar de impact op het bouwkundig erfgoed blijft eerder algemeen en is weinig concreet op het projectgebied geformuleerd.
- In de aanmelding wordt verwezen naar het goedgekeurde masterplan. Het MER moet afgestemd zijn op de bepalingen van het masterplan.

Archeologie

Er zijn reeds verschillende archeologienota's opgemaakt binnen de site van het UZ. Specifiek voor de projectzone van Nobel I is nog geen archeologienota voor handen. Vanaf 01.01.2016 dient men rekening te houden met het onroerenderfgoeddecreet en de bijhorende uitvoeringsbesluiten.

De archeologische criteria bij een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn afhankelijk van de bestemming van de percelen (gewestplan), alsook de aard van de aanvrager. De te hanteren beslissingsboom is te raadplegen op volgende locatie:
https://www.onroerenderfgoed.be/sites/default/files/2020-06/20200527_omgevingsvergunning_stedenbouwkundige_handelingen.pdf

In conclusie en als opmerking kan gesteld worden dat in voorliggend MER-dossier inderdaad wordt verwezen naar een mogelijk archeologisch traject. Aan de hand van de beslissingsboom van Vlaanderen moet uitgemaakt worden of dit opgestart moet worden. Het programma van maatregelen bij de archeologienota zal stipuleren hoe er met het bodemarchief moet worden omgegaan.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Het gebouw beschikt over zijn eigen warmte- en koudeproductie via warmtepompen. Het gebouw zal niet worden aangesloten op gas.

De bemaling zal uitgevoerd worden binnen een waterkerende wand. Er wordt beschreven dat de effecten op groen door de bemalingsactiviteiten zullen worden onderzocht. Wij gaan er van uit dat dit ook zal worden bekeken voor de individuele bomen, die in de directe omgeving staan en zullen behouden worden

De geluidsimpact van aanlegfase/verkeer en technische installaties zal geëvalueerd worden.

Volgende opmerkingen worden meegegeven:

- Gebruik duurzame materialen zoals bouwmaterialen met goede NIBE-klasse, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.
- Op pagina 18 van het aanmeldingsdocument voor de MER staat een KBO-nummer dat hoort bij een stopgezette onderneming (op naam van Boderé Pieter-Jan, een tandartsenpraktijk die 1 van z'n 2 vestigingen op het UZ Gent had).

Mobiliteit

Het geplande gebouw 'Nobel I' zal in eerste instantie gebruikt worden om interne verhuisbewegingen binnen de UZ-campus ten gevolge van de nieuwbouwplannen mogelijk te maken. Daarna kan dit gebouw ingevuld worden met spin-offs.

Aangezien dit gebouw deel uitmaakt van de volledige campus van het UZ, moet de volledige autoparkeerbehoefte eveneens opgevangen worden in de nieuwe nog te bouwen personeelsparking. Ook in de toekomst, als er extra tewerkstelling in dit gebouw komt, zal dit intern moeten opgelost worden.

Onder het gebouw worden voldoende fietsenstallingen voorzien cfr de normen voor een kantoorgebouw (344).

3. Conclusie

De Dienst Milieu en Klimaat geeft gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen moet over het ingediende scopingadvies een advies uitbrengen. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand gecoördineerd advies van de Dienst Milieu en Klimaat en neemt het tot haar eigen motivatie.

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft een **gunstig** advies voor het **scopingadvies voor de bouw en exploitatie v/h hoogbouwproject Nobel I op de site van UZ Gent** ingediend door **Universitair Ziekenhuis Gent OI gevestigd te 9000 Gent, Corneel Heymanslaan 10**, gelegen in de **Corneel Heymanslaan 10 te 9000 Gent**, kadastraal bekend als **Gent** (afd. 8) sectie H 498 C4

Artikel 2:

Volgende opmerkingen worden meegegeven:

Ruimtelijke situering

- Er is sprake is van 13 bovengrondse verdiepingen in de tekst op p.21. In de voorbesprekingen en op de bijgevoegde visualisaties zijn slechts 12 bouwlagen zichtbaar.
- De omgevingsaanleg zit er op de verschillende simulaties anders uit. Figuur III-14 is niet geheel duidelijk. In de te ontwikkelen groenzone worden veel wegen/pleinen/paden voorzien.
Het verharden van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke grondverhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.
- De aanstijpt hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier toegevoegd te worden (www.gent.be/bouwreglement).
- Minimaal dienen de daken die niet aangelegd worden als groendak aangesloten op een correct gedimensioneerde hemelwaterput met voldoende hergebruik.

Erfgoed

- Een beslissing tot sloop van aanwezige gebouwen op de site moet steeds gebeuren op basis van zeer grondig cultuurhistorisch en bouwtechnisch onderzoek.
- Er moet rekening worden gehouden met de mogelijke effecten van de nieuwbouw op de waardevolle gebouwen. In het MER moet er voldoende onderzocht en geëvalueerd worden wat de impact is van de voorgestelde nieuwbouw op de erfgoedkenmerken en erfgoedwaarden van de omringende gebouwen. Bijvoorbeeld, is er rechtstreekse of onrechtstreekse impact van de werken op de beschermde kapel en/of de andere aanwezige waardevolle gebouwen?
- De voorgestelde methodologie wat betreft het onderzoek naar de impact op het bouwkundig erfgoed blijft eerder algemeen en is weinig concreet op het projectgebied geformuleerd.
- In de aanmelding wordt verwezen naar het goedgekeurde masterplan. Het MER moet afgestemd zijn op de bepalingen van het masterplan.

Archeologie

In het voorliggend MER-dossier dient inderdaad verwezen worden naar een mogelijk archeologisch traject. Aan de hand van de beslissingsboom van Vlaanderen moet uitgemaakt worden of dit opgestart moet worden. Het programma van maatregelen bij de archeologienota zal stipuleren hoe er met het bodemarchief moet worden omgegaan.

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

- Gebruik duurzame materialen zoals bouwmaterialen met goede NIBE-klasse, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.
- Op pagina 18 van het aanmeldingsdocument voor de MER staat een KBO-nummer dat hoort bij een stopgezette onderneming (op naam van Boderé Pieter-Jan, een tandartsenpraktijk die 1 van z'n 2 vestigingen op het UZ Gent had).

2022_CBS_06620 - 2079/PRMER/3 - scopingadvies voor de bouw en exploitatie v/h hoogbouwproject Nobel I op de site van UZ Gent - gunstig advies