

PVV/VM/RIO/ADM

CONTACT

✉ : netinfrastructuur.gent@farys.be

CONTACTPERSOON RIOLERING

Gwenda De Regge

☎ : 09/240.02.96

✉ : Gwenda.DeRegge@farys.be

Stad Gent

Dienst Stedenbouw en ruimtelijke Planning

Afdeling Stedenbouwkundige vergunningen

Woodrow Wilsonplein 1

9000 Gent

Gent,

Aanvraag omgevingsproject voor het vervangen van kantoorgebouwen behorend tot een kazerne door appartementsgebouwen en eventueel een hotel gelegen (Maaltecenter) Derbystraat 81-169 – Poolse Winglaan, 9051 Gent – Sint-Denijs-Westrem

Kadastrale geg.: Afd. 23 Sectie A nrs. 266I2 en 266M2

Aanvrager: Studiebureau De Palmenaer, Derbystraat 263, 9051 Gent

Geacht College

Ingevolge uw aanvraag via mail van 17/04/2023 verlenen wij graag volgende adviezen:

AD-23-515

Drinkwater

Deze aanvraag betreft de oprichting van een woonpark residentie Maaltecenter.

De vernieuwing met een woonpark in het Maaltecenter wil met een knipoog nostalgisch verwijzen naar de vroegere kazerne via het behouden van daken met rode dakpannen en steile hellingen. Deze gebouwen sluiten daarenboven naadloos aan bij de aanpalende appartementsgebouwen (residenties Longchamps en Autuil). Het voorgestelde concept hierbij heeft een beredeneerde en aan de marktvraag geconformeerde invulling van afwisselend 1, 2, 3 en 4 slaapkamerappartementen, nagenoeg conform de richtlijn van de woningtypetoets in Gent.

In dit deel wordt thans een principe aanvraag tot akkoord van het ontwerp met betrekking tot inplantingen en volumes aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegd. Dit houdt de afbraak van blokken B en B bis en de renovatie in waarbij een bestemmingswijziging van blok C voorzien wordt.

Zodoende voorziet het programma de oprichting van 131 appartementen, welke via 7 liften uitgeven op een ondergrondse verdieping waarin het wettelijk voorziene aantal parkeerplaatsen (105) voorhanden is, evenals bergingen en ook een bijzonder ruime fietsenberging voor 400 fietsen, waaronder een beveiligde berging voor elektrische voertuigen (fietsen e.a.). Rekening houdend met de eventueel oudere bewoners beschikt de fietsenstalling over een afzonderlijke helling en een aparte grote lift. Bijgevolg wordt het binnengebied volledig verkeersvrij (behoudens voor hulpdiensten).



Gezien de grote vraag naar hotellocaties wordt overwogen om de bestemming van blok C te wijzigen naar hotel.

M.b.t. de sloping/verbouwing van de bestaande gebouwen moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter(s) worden afgesloten en de drinkwateraftakking(en) worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Dit betreft een **wooncomplex met openbaar karakter** (met vrije toegang voor niet-bewoners betreffende de interne wegenis).

Het drinkwaterdistributienetwerk in een **wooncomplex met openbaar karakter** wordt, zoals bij een klassieke verkaveling, door Farys tot aan de woongelegenheden aangelegd.

M.b.t. het slopen van de bestaande gebouwen moet door of i.o.v. Farys vooreerst de meter worden afgesloten en de drinkwateraftakking worden opgebroken vooraleer over te gaan tot de slopingswerken.

Deze kosten vallen ten laste van de aanvrager.

Onderstaande voorwaarden van een **wooncomplex met openbaar karakter** van toepassing:

Het drinkwaterdistributienetwerk wordt door Farys tot aan de woongelegenheden aangelegd.

De aanvrager richt een schriftelijke aanvraag aan Farys voor enerzijds de opmaak van een ontwerpplan van het waterdistributienetwerk in het wooncomplex en in het bestaand openbaar domein en anderzijds voor de opmaak van een bijhorende raming/offerte via het webformulier <http://www.farys.be/drinkwateraftakking-wooncomplex>.

De aanvrager richt voor de realisatie van de aftakking en de watermeters een schriftelijke aanvraag aan Farys via de website <http://www.farys.be/nieuwe-drinkwateraftakking>.

Voor de aanleg, het onderhoud, de herstelling en vernieuwing van de drinkwaterdistributieleidingen en aftakkingen in het wooncomplex zal een kosteloze erfdienstbaarheid gevestigd moeten worden samen met een kosteloze erfdienstbaarheid van overgang (permanent en onbelemmerd) voor personeel, aannemers, voertuigen en materiaal. Voormelde te vestigen erfdienstbaarheden dienen eeuwigdurend te zijn.

Een beëdigd landmeter, aangesteld door de aanvrager, dient aan de hand van voormeld ontwerpplan, een erfdienstbaarheidsplan op te maken (schaal 1/500) met aanduiding van de zones waarop voormelde erfdienstbaarheden worden gevestigd. Dit plan dient te worden voorgelegd aan Farys en te worden goedgekeurd. Na deze goedkeuring kan de landmeter zijn plan en coördinatiebestand overmaken aan de Dienst Plan van de gewestelijke directie Opmetingen & Waarderingen. Deze dienst zal het plan registreren en een referentienummer toekennen.

De erfdienstbaarheidszone voor de ondergrondse leidingen is op het plan aangeduid in een blauwe kleur, met aanduiding van breedte (in m) en oppervlakte (in m²), met een minimale breedte van 1,5 meter langs beide zijden van de as van de drinkwaterdistributieleidingen.

De erfdienstbaarheidszone van overgang voor personeel, aannemers, voertuigen en materiaal is aangeduid in een groene kleur, met aanduiding van breedte (in m) en oppervlakte (in m²), met een minimale breedte van 5 meter.

De erfdienstbaarheidszone moet in functie van de exploitatie te allen tijde bereikbaar zijn.

De vestiging van voormelde erfdienstbaarheden zal worden bevestigd in een notariële akte.

Pas na het verlijden van de notariële akte zal Farys zorgen voor de watertoevoer.

Het ontwerp van de akte dient steeds ter goedkeuring te worden voorgelegd aan Farys. Na het verlijden van de akte dient een afschrift te worden overgemaakt aan Farys.

Alle kosten van de overeenkomst, de akte, de eventuele wijzigende notariële akte, de registratierechten, het afleveren van een bodemattest als de kosten van de opmeting door een beëdigd landmeter vallen ten laste van de aanvrager.

De aanvrager staat in voor de coördinatie en het overleg tussen de diverse nutsmaatschappijen voor het gebruik maken van de erfdienstbaarheidszone voor de aanleg van de nutsleidingen.

We verwijzen u ook graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemetering, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

Verder hebben we geen bezwaren en/of opmerkingen voor de realisatie van dit bouwproject.
Ons advies is gunstig.

Riolering

Algemeen

Op basis van het definitief zoneringsplan van de stad Gent ligt de ontwikkeling binnen Centraal gebied.

In de straat Derbystraat is ter hoogte van het project een gescheiden stelsel voorzien.

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/bijzonder-waterverkoopreglement-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 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

Voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundig attest betreft de herontwikkeling van gebouwen op het Maaltecenter

Op basis van de ingediende documenten

- * presentatie 23.02.2020
- * Simulatie regenwaterhergebruik

is onderstaand advies opgemaakt

de aanvraag is gesitueerd in het Maaltecenter, voorheen Kazerne Jacquemin. In 1986 is deze kazerne verkocht door de Belgische staat aan een privé-eigenaar die hiervan een kantorenpark/bedrijven park heeft opgericht. Via verschillende stedenbouwkundige vergunningen zijn in de bestaande gebouwen (blok A, B en F) en nieuwbouwen (blok C, D, E en G) kantoren voorzien. Het totale terrein bedraagt 15 000m²

Ondertussen is via vergunningsaanvragen reeds renovatie voorzien voor bestaande gebouwen langs de Poolse Winglaan, zijnde blok E en blok F

Huidige aanvraag/ studie betreft de renovatie van de blokken A en C, en de afbraak en heropbouw van blok B en Bbis, en een nieuwbouw blok H

Volgens de huidige wetgeving moet binnen een privaat domein een volledig gescheiden stelsel worden aangelegd. In de aanvraag wordt een openbaar domein voorzien, en zal alles privaat blijven ondanks de verschillende gebouwen binnen de site.

Verder zullen de verschillende gebouwen voorzien worden op 1 gemeenschappelijke ondergrondse parking.

Het bestaande rioleringsstelsel moet in kaart gebracht worden. Alsook het nieuwe rioleringsstelsel in de aanvraag zal volledig uitgewerkt moeten worden.

Verder zal de aanvraag moeten doen aan de opdat moment geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Hierbij moet het hemelwater in eerste instantie worden herbuikt, dan maximaal geïnfiltreerd en tenslotte eventueel afvoer naar gescheiden stelsel in de straat. Gezien de huidige oppervlakte van de site en aanvraag (blokken A, B1, B2, C en blok H) zal deze moeten voorzien zijn van de nodige proeven inzake infiltratiemetingen en grondwatertafel metingen.

infiltratiemetingen:

Voor het aantal uit te voeren proeven, soort proef en duur van een proef wordt verwezen naar rapport opgemaakt door VMM inzake infiltratieproeven.

Grondwatertafelmetingen

Voor het meten van de grondwatertafel zijn metingen over een gans jaar noodzakelijk en minstens de wintermaanden (dec - april).

Algemeen Besluit

De aanvraag wordt als volgt geadviseerd: "gunstig met voorwaarden".

De aanvraag betreft een aanvraag tot stedenbouwkundig attest. Dit wil zeggen dat dit een aanvraag is waarbij de aanvrager wenst te weten of het ingediende dossier voldoet volgens de wetgeving. Inzake het rioleringsstelsel zijn geen gegevens opgenomen in de presentatie.

Hierbij worden volgende voorwaarden opgelegd:

- * Bij de bouwaanvraag zal een masterplan inzake het private rioleringsstelsel moeten worden toegevoegd.
- * Zowel het bestaande rioleringsstelsel als het toekomstige rioleringsstelsel worden volledig worden uitgewerkt.
- * Het private stelsel moet volledig gescheiden worden voorzien tot aan de grens openbaar/privaat.

* De bestaande aansluitingen op de openbare riolering dienen te worden herbruikt. Farys heeft momenteel geen zicht op de bestaande aansluitingen van de volledige site.

* Inzake het ontwerp van het RWA-stelsel dient dit te voldoen aan de op dat moment geldende gewestelijk stedenbouwkundige verordening

* Verder wil Farys benadrukken dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening wijzigt vanaf 1 oktober 2023.

* De aanvraag moet worden voorzien van de nodige metingen inzake infiltratiecapaciteit van de grond en grondwatertafelmetingen.

i.o.

Patrick Van de Velde

Gebiedsmanager Domeindiensten