



2023_CBS_09385 2023/80003 R - Negatief stedenbouwkundig attest - Derbystraat, 9051 Gent - Bekrachtiging

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 28 september 2023

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen
Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen;
Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy
Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-
algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 5.3.1,§1

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zijn uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing
- Artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 19 maart 2010 bepaalt de nadere regels voor de aanvraag en afgifte van het stedenbouwkundig attest

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen beslist op basis van het verslag dat als bijlage bij dit besluit is toegevoegd.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2023-80003 Stedenbouwkundig attest_Derbystraat.pdf (deel van de beslissing)
- advies FArys - AD-23-515 Derbystraat 81-169.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen beslist een negatief stedenbouwkundig attest aan de aanvrager af te leveren.

2023_CBS_09385 - 2023/80003 R - Negatief stedenbouwkundig attest - Derbystraat, 9051 Gent



Dossiernr.: 202349/EVH/KDZ
Gemeentenr.: 2023/80003

NEGATIEF STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest geeft aan of het overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot een vrijstelling van de vergunningsaanvraag.

De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot omgevingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden;
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

Hoelang blijft dit attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Organisatie: STUDIE- EN EXPERTISEBUREAU DE PALMENAER
Straat en nummer: Derbystraat 263
Postnummer en gemeente: 9051 Gent

GEGEVENS VAN HET PERCEEL

Straat en nummer: Derbystraat 81-169
Postnummer en gemeente: 9051 Gent
Kadastrale gegevens: 25^{ste} afdeling, sectie A, nr. 266L2 en M2

INGEWONNEN ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Voorwaardelijk gunstig advies van FARYS (12 mei 2023, met kenmerk AD-23-515);

Voorwaardelijk gunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen – Directie Leefmilieu (22 mei 2023, met kenmerk M02\Dossiers40772\AP).

Ongunstig advies van Brandweerzone Centrum (25 april 2023, met kenmerk 067747-001//2023).

STANDPUNT VAN DE ATTESTERENDE OVERHEID

1. VOORSCHRIFTEN VAN TOEPASSING OP HET TERREIN

1.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

De aanvraag ligt in het gewestelijk RUP '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 aanvraag is bestemd als *zone voor handelsbedrijven* volgens het BPA '**Handelsbeurs**' (goedgekeurd op 4 september 1985.

1.2 Vergunde verkavelingen

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

1.3 Stedenbouwkundige verordeningen

Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 26 september 2022, van kracht sinds 21 november 2022.

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.

1.4 Andere van toepassing zijnde voorschriften

Er zijn geen andere, relevante voorschriften van toepassing op het terrein.

2. HISTORIEK

Volgende stedenbouwkundige vergunningen zijn gekend:

- 1985/1396: vergunning van 3 januari 1986 voor het vellen van 2 bomen
- 1987/971: vergunning van 13 augustus 1987 voor het verbouwen van een kazerne tot kantoor- en schoolgebouw
- 1988/133: vergunning van 9 juni 1988 voor het plaatsen van velux-ramen in het dak
- 1988/444: vergunning van 4 augustus 1988 voor het verbouwen van 2 bergplaatsen en restaurant in burelen en bouwen nieuwe burelen en restaurant (wijziging 1987/971)
- 1988/1342: vergunning van 15 september 1988 voor het plaatsen van veluxramen en een evacuatietrapp
- 1988/1401: vergunning van 22 september 1988 voor het rooien van 1 eik

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80003

- 1988/1400: weigering van 22 december 1988 voor het bouwen van 2 fietsenbergingen
- 1989/420: vergunning van 13 april 1989 voor het verhogen van een scheidingsmuur achter blok C, het verplaatsen van ramen in zij- en achtergevel en het plaatsen van verbindings- en evacuatiebrug tussen blok B en C
- 1988/1720: vergunning van 6 juni 1989 voor het plaatsen van publiciteitsborden
- 1988/2153: weigering van 20 juni 1989 voor het bouwen van een kantoorgebouw blok G met centrale receptie (uitbreiding (uitbreiding bouwvergunning 87/971

Volgende milieuvergunningen zijn gekend:

- Voor de bouwplaats is volgende milieuvergunning gekend: dossier 12466/E/1, Gunstig van 04/06/2009 voor het exploiteren van een kantoorgebouw
- 12467/E/1, 1 rubriek(en) gunstig, 1 rubriek(en) ongunstig van 04/06/2009 voor het exploiteren van een kantoorgebouw

3. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, HET TERREIN EN HET PROJECT

Het voorliggend stedenbouwkundig attest omvat drie bebouwde percelen nl. 44062A0266C2, 44062A0266L2, 44062A0266M2 gelegen langs de Derbystraat in Sint-Denijs-Westrem. Aan de achterzijde grenst de site aan de Poolse Winglaan. Grondgebonden woningen en meergezinswoningen komen in de omgeving naast elkaar voor. De bouwplaats maakt deel uit van het 'Maaltecenter'. Een site waar einde vorige eeuw een kantorenpark/ bedrijvent centrum werd opgericht. De projectsite heeft betrekking op de zogenaamde gebouwen A, B en C en de maaiveldparking. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een clustering van diverse functies met uiteenlopende gabarieten (vrijstaande woonvolumes, kantoorgebouwen, een garage met showroom, het Algemeen Ziekenhuis Maria-Middelares / Sint-Jozef en het Technisch Instituut Don Bosco).

De gebouwen van de aanvraag bestaan uit twee à drie bouwlagen en een hellend dak. De dakverdiepingen worden ingericht als functionele ruimtes en zijn voorzien van verschillende dakuitbouwen. Aan de achterzijde van de gebouwen bevindt zich een tuinmuur die een fysieke grens vormt tussen het Maaltecenter en de residentiële woningen langs de Poolse Winglaan.

De ruimere omgeving van de projectsite is vrij divers. Ten noorden bevindt zich The Loop.

Ten oosten bevindt zich de ziekenhuiscampus Maria Middelares.

Ten zuiden bevindt zich de Kortrijksesteenweg met een residentiële groene woonwijk, het Maaltebruggepark en grootschaligere bebouwing van de scholengroep Don Bosco aan de ene zijde en een kleinhandelslint aan de andere zijde.

Volgende ruimtevragen zijn het onderwerp van het voorliggend stedenbouwkundig attest:

- Het renoveren van de gebouwen 'BLOK A' en 'BLOK C'.
 - o Het bestaande 'BLOK A' betreft een kantoorgebouw met een footprint van ca. 625 m². Het gebouw bevindt zich aan de Derbystraat en plooit zich naar binnen richting het binnengebied van het Maaltecenter. De voorgevel van het gebouw staat schuin op de as van de weg en vindt zijn toegang langs het binnengebied. Het is een gebouw dat bestaat uit twee bouwlagen langs de Derbystraat en drie bouwlagen langs het binnengebied. Het volume wordt afgewerkt met een functioneel ingericht hellend dak voorzien van dakuitbouwen.

- Na de renovatiewerken zal dit gebouw plaats bieden aan een gelijkvloerse handelsruimte en kantoren op de verdiepingen.
- Het bestaande 'BLOK C' betreft een kantoorgebouw met een footprint van ca. 513 m². Het gebouw bevindt zich centraal in het binnengebied. Het is een gebouw dat bestaat uit drie bouwlagen, afgewerkt met een functioneel ingericht mansardedak met dakuitbouwen. Er wordt een functiewijziging aangevraagd voor dit blok van kantoren naar wonen (meergezinswoning). Na de renovatiewerken zal dit gebouw 24 woonentiteiten bevatten waarvan 5 één-slaapkamerappartementen, 14 twee-slaapkamerappartementen en 5 drie-slaapkamerappartementen.

 - Het slopen van de gebouwen 'BLOK B' en het nieuw bouwen van twee meergezinswoningen (BLOKKEN B1 en B2).
 - Het 'BLOK B' zal 68 woonentiteiten bevatten waarvan 28 één-slaapkamerappartementen, 12 twee-slaapkamerappartementen, 24 drie-slaapkamerappartementen en 4 vier-slaapkamerappartementen.
 - Het 'BLOK B1' wordt ingeplant tegenaan de rechter zijgevel van het 'BLOK A', het 'BLOK B2' behoudt 9,5 m afstand tot de perceelsgrens. Beide gebouwen behouden 8 m afstand tot de achterste perceelsgrens. De bouwvolumes bestaan uit vier bouwlagen met een afgeknot schilddak (kroonlijst: 10 m – dakrand: 18 m hoogte) dat ingericht wordt als daktuin. Binnen het dakvolume worden twee functionele bouwlagen ingericht. De gebouwen verkrijgen telkens een bouwbreedte van 43 m en een maximale bouwdiepte van 17,5 m inclusief terrassen (max. opp. 1.450 m²). De blokken worden centraal met elkaar verbonden vanaf de tweede verdieping. Architecturaal verkrijgt het bouwblok een getrapte voorgevel met uitkragende terrassen.

 - Het oprichten van een nieuwe meergezinswoning (BLOK H).
 - Het 'BLOK H' zal 39 woonentiteiten bevatten waarvan 3 één-slaapkamerappartementen, 31 twee-slaapkamerappartementen en 5 drie-slaapkamerappartementen.
 - Het nieuwe 'BLOK H' wordt centraal het binnengebied ingeplant. Een deel van de bestaande maaiveldparking zal worden ingenomen door de nieuwbouw. Het gebouw behoudt 11 m afstand tot het 'BLOK C', min. 8,4 m afstand tot het 'BLOK B' en min. 15,6 m tot de bestaande kantoren langs de Derbystraat. Het volume verkrijgt een U-vorm met een maximale oppervlakte 1.049 m² en zal zoals het 'BLOK B' bestaan uit vier bouwlagen met een afgeknot schilddak (kroonlijst: 10 m – dakrand: 18 m hoogte) dat ingericht wordt als daktuin. Binnen het dakvolume worden twee functionele bouwlagen ingericht.

 - Het rooien van 20 zwarte elzen en berken aan de voor- en achterzijde van 'BLOK B'. Deze bomen bevinden zich te dichtbij de nieuwe meergezinswoningen. Ter compensatie zullen nieuwe bomen worden aangeplant.

 - Het uitbreiden van de ondergrondse parkeerbak. Hiermee gaan ook reliëfwijzigingen gepaard.

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80003

De huidige ondergrondse parkeergarage ligt hoger dan het omliggende terrein. Deze garage zal behouden en uitgebreid worden, waardoor het reliëf zal wijzigen. De ondergrondse parkeerbak zal plaats bieden aan 105 autoparkeerplaatsen en 399 fietsparkeerplaatsen.

- Het plaatsen van een paviljoen. Tussen het 'BLOK B' en 'BLOK C' wordt tegen de perceelsgrens een paviljoen opgericht. Het betreft een gebouwtje van ca. 45 m².
- De inrichting van een woonpark tussen de verschillende gebouwen. Een padenstructuur zal de gebouwen met elkaar verbinden en zal een trage verbinding vormen doorheen het Maaltecenter. Een waterpartij zal een inrichtend element vormen binnen het woonpark.

Overzicht programma projectsite:

- Totale terrein: 6.506 m²
- Totale bezetting bovengronds: 2.778 m² (43%)
 - o Terreinbezetting meergezinswoningen: ca. 3.637 m²
 - o Terreinbezetting kantoren: ca. 625 m²
- Totale bezetting ondergronds: ca. 4.930 m² (76%)
- Aandeel bvo wonen: 11.672 m² - 131 woonentiteiten
- Aandeel bvo kantoor: naar schatting ca. 2.000 m²

4. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zijn volgende adviezen uitgebracht:

Voorwaardelijk gunstig advies van FARYS (12 mei 2023, met kenmerk AD-23-515):

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 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.

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80003

Het volledig advies is als bijlage toegevoegd.

Voorwaardelijk gunstig advies van Provincie Oost-Vlaanderen – Directie Leefmilieu **(22 mei 2023, met kenmerk M02\Dossiers40772\AP):**

Het project is gelegen in het stroomgebied van de waterloop nr. O706 (2de categorie) en bevindt zich volgens de overstromingskaarten in pluviaal overstromingsgevoelig gebied met middelgrote overstromingskans (deels) en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Motivering

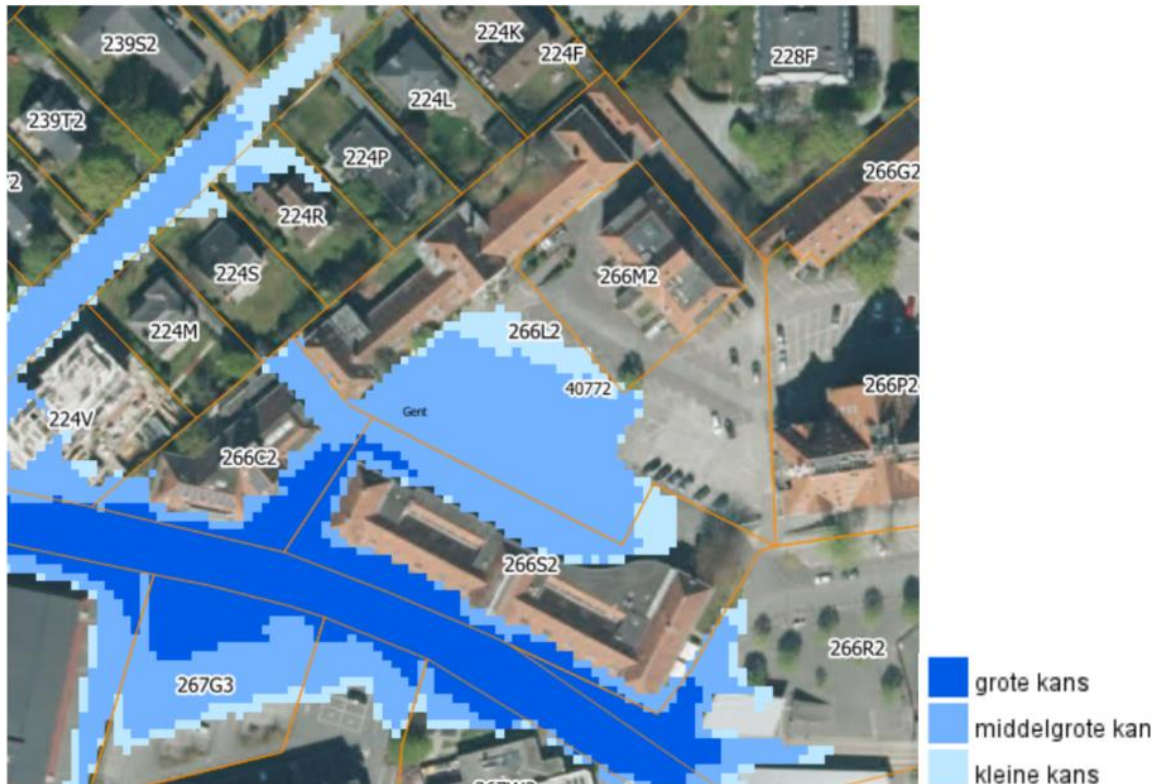
Het project omvat de renovatie van 2 bestaande gebouwen (blok A & C). De bestaande blokken B en Bbis wenst de aanvrager af te breken en te vervangen door een gebouwencomplex met hoofdbestemming wonen en handel.

Er wordt voorzien in een groene bufferzone langs de kant van de Poolse Winglaan, verschillende wandelpaden en een binnengebied met groene accenten, een multifunctionele waterpartij welke in en onder gebouwen doorloopt en naast een esthetische functie ook als waterrecuperatiebuffer en –reservoir gebruikt worden.

Er wordt voorzien in het oprichten van 131 appartementen die uitgeven op een ondergrondse verdieping (parking wagens, fietsen en stalling).

1. Overstromingsproblematiek - Pluviale overstromingskaarten

Hieronder is een printscreen gevisualiseerd van de pluviale overstromingscontouren toekomstig klimaat ter hoogte van het projectgebied.



Indien in het project een ophoging of bebouwing binnen de overstromingscontour van middelgrote kans, zal door het project ruimte voor water verloren gaan, die zich bevindt tussen het huidige maaiveld en het overstromingspeil. Dat peil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens waaronder de kaarten 'overstroombaar gebied' ingeschat op 7,93 m TAW. Dit zou betekenen dat er berging verloren gaat. Er dient bijgevolg een compensatie te worden voorzien. Zo niet, bestaat de kans dat problemen naar afwaarts gelegen gebieden wordt afgewenteld. De negatieve effecten van het project op het watersysteem wat verlies aan ruimte voor water betreft, dienen gemilderd te worden.

De waterdiepte of het overstromingspeil op basis waarvan dit advies is opgesteld, houdt geen rekening met waterpeilen die zich kunnen voordoen bij overstromingen met kleine kans van voorkomen. Voorwaarden die worden opgelegd als gevolg van de watertoets, moeten in het kader van behoorlijk bestuur proportioneel zijn ten opzichte van het risico op een schadelijk effect op het watersysteem. Statistisch doet een pluviale of fluviale overstroming met kleine kans zich in die gebieden slechts voor tussen eens om de 101 jaar en eens om de 1000 jaar. Het risico wordt om die reden dan ook als 'klein' benoemd. Rekening houdend met de onzekerheden die alle modellen kenmerken, zeker als het gaat over neerslaggebeurtenissen die niet frequent voorkomen, is het niet wenselijk verregaande voorwaarden op te leggen in gebieden met een kleine kans op pluviale of fluviale overstromingen.

In de conclusie zijn de voorwaarden opgenomen waarmee men rekening dient te houden indien er ruimte voor water wordt ingenomen.

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80003

Om waterschade te vermijden adviseren wij om de voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen zoals opgenomen in de conclusie te volgen.

2. Bronmaatregelen aanleg nieuwe verhardingen

Door de dienst Integraal Waterbeleid wordt aangedrongen om bij realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000 m², bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om het effect van deze verhardingen te milderen om zo de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding. Ze worden opgesomd in het provinciaal beleidskader (zie <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/watertoets.html>).

Wij stellen voor om voorafgaand aan het indienen van een omgevingsaanvraag voor dit project een dossierspecifiek overleg te hebben ons bestuur als waterloopbeheerder.

Conclusie

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag van Frank De Palmenaer met als voorwerp 'het oprichten van een woonpark residentie Maaltecenter' op percelen gelegen te Gent, Derbystraat 81 onder de volgende voorwaarden :

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen:

- * het vloerpeil van de gebouwen binnen de contour van het overstromingsgevoelig gebied dient voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 7,93 m TAW.
- * eventuele ondergrondse constructies binnen voornoemde contour worden ook waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchttingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;
- * bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;
- * de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;
- * er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer ;
- * terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten ;
- * het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen ;

Voorwaarden inzake compensatie verloren berging:

- * aan het dossier dient de volgende informatie te worden toegevoegd:
 - * een gedetailleerde terreinopmeting van de huidig vergunde toestand en van de nieuw te realiseren terreinhoogten;
 - * een gedetailleerde aanduiding van de afwateringsrichtingen van de huidige vergunde en de nieuwe toestand door middel van pijlen, zowel binnen het volledige project als op de aanpalende percelen;
 - * een gedetailleerde uitwerking van de te realiseren compensatie met voldoende dwarsprofielen met details van de eventuele in- en uitstroomblocatie of -constructie, o.a. voorzien van de nodige peilen.

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80003

- * het compensatievolume mag niet reeds ingenomen worden door hemelwater afkomstig van de verharding ;
- * het compensatievolume dient gerealiseerd te worden boven de gemiddelde voorjaarsgrondwatertafel;
- * het compensatievolume moet het afstromend water van hetzelfde afstroomgebied als de huidige vergunde toestand kunnen opvangen ;

Noot van de omgevingsambtenaar: aangezien quasi het volledige terrein onderkelderd wordt, zal er waarschijnlijk onvoldoende ruimte voor compensatie zijn.

Voorwaarden inzake milderen van het effect van verhardingen:

- * er dienen infiltratieproeven en grondwatermetingen te worden uitgevoerd zodoende de locatie-specifieke kenmerken van het projectgebied te bepalen.
- * gebaseerd op de gemeten locatie-specifieke kenmerken dient men te kijken in welke klasse men valt conform het beleidskader wateradviezen. Per klasse wordt in dit beleidskader een set van voorwaarden gedefinieerd waaraan een goed gedimensioneerde voorziening moet voldoen om de negatieve effecten van verhardingen op het watersysteem voldoende te milderen.

Ongunstig advies van Brandweerzone Centrum (25 april 2023, met kenmerk 067747-001//2023):

Het betreffende aanvraagdossier wordt negatief geadviseerd wegens de gebrekkige bereikbaarheid, oa voor wat betreft:

- * Niet alle woonentiteiten op de verdiepingen zijn bereikbaar voor de ladderwagens
- * De brandweerweg ligt op meerdere plaatsen te dichtbij de gebouwen
- * De gevels met de inkom van gebouw H zijn niet allemaal bereikbaar
- * Het tracé van de brandweerweg op de bestaande parking is niet duidelijk aangegeven
- * De aansluiting op de openbare weg van de brandweerweg (min. 2 onafhankelijke ontsluitingen) is niet duidelijk aangegeven
- * De brandweerweg dient een openbaar karakter en een officiële straatnaam te hebben

Besluit: **NEGATIEF ADVIES**, het project voldoet niet aan de minimale eisen inzake brandveiligheid.

5. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

5.1 Bestemming

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijke RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent/Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent'.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'.

De aanvraag is gelegen binnen de zone voor handelsbedrijven in het BPA Handelsbeurs d.d. 4 september 1985.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Er wordt afgeweken op de volgende voorschriften:

- *Bouwhoogte: max. 10 m*
- *Dakvorm: platte daken of hellende daken 30°-60°*

Het ontwerp voorziet een kroonlijsthoogte van 10 m met daarop een dakvolume onder een helling van 60°. Echter wordt bovenop het dak een daktuin ingericht waardoor ook dit een functionele bouwlaag betreft. Hierdoor wordt de maximaal toegestane bouwhoogte overschreden.

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.
4. Elke aanvraag tot afwijking wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

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 de goede ruimtelijke ordening, waarbij het 'verhogen van het ruimtelijk rendement' een nieuw onderdeel is.

Om de kansen die deze verruimde afwijkingmogelijkheden bieden te stroomlijnen met de principes van [Ruimte voor Gent](#) (het ruimtelijk structuurplan), werd de beleidsnota [Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent](#) opgesteld. In deze beleidsnota worden per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) de principes van het BPA waarop al dan niet kan afgeweken worden, besproken. Deze afweging wordt telkens gemaakt in relatie tot de principes van Ruimte voor Gent.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening en het beleidskader Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent kan teruggevonden worden onder 'Hoofdstuk 8: Omgevingstoets'. Voor deze aanvraag betreft dit een negatieve evaluatie.

Noot van de omgevingsambtenaar: in de aanvraag wordt verwezen naar het BPA Handelsbeurs van 1991. Dit BPA kleurt de percelen in kwestie in als zone voor commerciële bedrijven en dienstverlenende bedrijven en zakelijk dienstverlening. Echter is dit niet het correcte BPA dat van toepassing is. In 1991 werd een vraag tot wijziging voor dit BPA gesteld, dit traject heeft echter niet tot een goedgekeurd aangepast plan geleid. Het BPA Handelsbeurs van 1985 is het geldende plan.

5.2 Algemeen bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement. De aanvraag is strijdig met artikel 12 aangaande het beperken van verhardingen, zie waterparagraaf.

De conformiteit met het algemeen bouwreglement, meer specifiek met de artikels die van toepassing zijn op 'meergezinswoningen en parkeerplaatsen' (hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3), kan

niet nagegaan worden. Hiervoor zijn de ingediende plannen en gegevens te summier. De omgevingsvergunning die zal volgen uit het stedenbouwkundig attest moet voldoen aan het algemeen bouwreglement.

5.3 Toegankelijkheid

De aanvraag is onvoldoende gedetailleerd om een toetsing aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid te doen. Het project moet voldoen aan de verordening.

5.4 Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

5.5. Bescheiden last

Conform de bepalingen van artikel 5.93 en 5.99 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 is er een last bescheiden wonen van toepassing. De omgevingsvergunning die zal volgen uit het stedenbouwkundig attest moet voldoen aan de last bescheiden wonen.

6. OPENBAAR ONDERZOEK

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een openbaar onderzoek. De omgevingsvergunningsaanvraag zal wel onderworpen worden aan een openbaar onderzoek. De bevindingen uit het stedenbouwkundig attest kunnen worden gewijzigd wanneer uit de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het openbaar onderzoek ingediende standpunten, opmerkingen en bezwaren feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening is gehouden (artikel 5.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

7. WATERPARAGRAAF

Hemelwater

7.1. Ligging project

Het project ligt in een stroomgebied in beheer van Provincie Oost-Vlaanderen. Er wordt tevens verwezen naar het advies van de provincie.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein (gebied waar er jaarlijks 0,1 tot 1 % kans is op overstroming).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

7.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet worden afgevoerd. Binnen het project dient rekening gehouden te worden met de principes van de gewestelijke verordening en de bepalingen van het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater.

Het algemeen uitgangsprincipe is dat het hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk wordt hergebruikt of opgevangen via een groendak. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd.

Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden. De strikt noodzakelijke verhardingen moeten waar mogelijk als verharding met natuurlijke infiltratie of als waterdoorlatende verharding aangelegd worden.

- Er dient boven de parking voldoende substraat voorzien te worden opdat dit kan ingericht worden als tuin met struiken/bomen.
- De aanleg van de ondergrondse constructie 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 ondergrondse constructie dient dan ook uitgevoerd te worden als volledig waterdichte kuip en zonder kunstmatig drainagesysteem.

De ondergrondse parking betreft de bestaande parkeerbak die behouden blijft en uitgebreid zal worden. Het lijkt weinig realistisch bovenop het gedeelte van de ondergrondse parking dat bestaand is en behouden blijft een tuin in te richten. Deze parkeerbak bevindt zich reeds op een zekere diepte waardoor er dient nagegaan te worden of er nog voldoende ruimte boven de parkeerbak is om een substraatlaag te voorzien waarin ook bomen aangeplant kunnen worden. Daarnaast dient onderzocht te worden of de bestaande parkeerbak volledig als waterdichte kuip kan uitgevoerd worden zonder kunstmatig drainagesysteem.

- In de zone van 10 meter die onverhard (+ niet onderkelderd) gelaten wordt ten opzichte van de perceelsgrens wordt een beo-veld voorzien. De ontwikkeling van zo een veld zorgt ervoor dat hier geen of moeilijker bomen/struiken kunnen gepland worden of een infiltratievoorzieningen aangelegd. Een beo-veld zou ook kunnen aangelegd vanuit de kelder. Dit dient bekeken worden in het ontwerp.
- De infiltratievoorzieningen dienen volgens de dimensionering van de GSV bovengronds aangelegd op voldoende afstand van de gebouwen, bomen en van de perceelsgrens. Boven een ondergrondse parking kan er geen infiltratievoorziening aangelegd te worden.

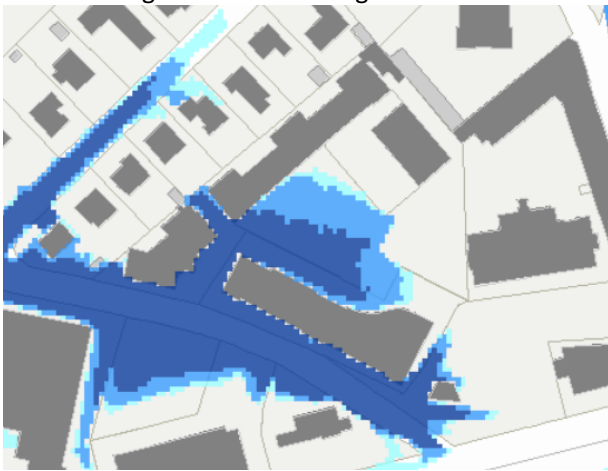
De wijze waarop het programma wordt vormgegeven leidt er toe dat er een grote parkeerbehoefte zal zijn, wat zich ruimtelijk vertaalt in een quasi volledige onderkeldering van het terrein voor een ondergrondse parkeerbak. De grote footprint van de gebouwen leidt tot het aanleggen van verschillende noodzakelijke brandweewegen en toegangspaden, wat voor veel verharding zal zorgen.

Het perceel wordt nagenoeg volledig bebouwd en verhard waardoor er geen rechtstreeks infiltratie van hemelwater mogelijk is. De combinatie van verhardingen en bebouwing zorgt ervoor dat er te weinig ruimte voor water resteert. Bovendien legt artikel 12 van het Algemeen Bouwreglement op dat verharding beperkt moet blijven. Hierdoor kan worden geoordeeld dat het innemen van extra open ruimte door de aanvraag het schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied doet toenemen. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem beperkt.

Dit leidt tot een negatieve waterparagraaf.

Overstromingen

Volgens de pluviale overstromingskaart bestaat er op een deel van het perceel een overstromingskans. Een nieuw gebouw en de voorziene kelder komt voor een deel in deze zone.



De waterhuishouding van het gebied en de invloed van de overstromingen op het project en nabijgelegen huizen/openbaar domein dient grondig bestudeerd te worden.

→ Voor het dossier dient er een Sirio-berekening gedaan te worden. Er dient gestreefd te worden voor het project dat bij een T20 er geen overstorten zijn.

→ Door de aanbouw van bouwblok B1 aan bouwblok A wordt de natuurlijke afstroming van de percelen in de Poolse Winglaan beperkt. Dit zorgt hier voor mogelijk wateroverlast.

→ Door het voorzien van de grote ondergronds kelder zal het water nog minder in de grond kunnen infiltreren. De ondergrondse constructie dient niet in overstromingsgebied aangelegd.

→ Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen
<https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen>.

→ Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Het gebied is matig of zeer gevoelig voor grondwaterstromingen.

- Bij de aanleg van ondergrondse parking dient de invloed op de grondwaterstromingen onderzocht te worden.

- De aanleg van een ondergrondse constructie mag geen wateroverlast voor andere percelen veroorzaken of aanleiding geven tot aanleg van een drainering.

Een nieuw project mag geen wateroverlast bij derden berokkenen. Door de ligging van de percelen in pluviaal overstromingsgebied en het oprichten van nieuwe constructies binnen deze zone, neemt de kans tot overstromingen bij derden toe. Dit dient te allen tijde vermeden te worden.

Daarnaast zal de bestaande parkeerbak behouden en uitgebreid worden waardoor het binnen de huidige aanvraag niet mogelijk is de ondergrondse constructie buiten overstromingsgebied aan te leggen.

Dit leidt tot een negatieve waterparagraaf.

7.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets **niet** doorstaat. Er wordt onvoldoende ruimte voor water gevrijwaard. De nieuwe constructies (bebouwing, verharding, uitbreiding ondergrondse parking) zullen infiltratie van water in de bodem beperken zullen het risico op overstromingen doen stijgen bij hevige regenval.

8. OMGEVINGSTOETS

8.1 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende studie is een tweede fase in de herontwikkeling van het Maaltecenter. De blokken E en F werden eerder al gerenoveerd (2008 en 2017). Huidige aanvraag tot stedenbouwkundig attest wordt door de aanvragers aanzien als een eerste aanzet tot een masterplan voor de site. Zo wordt in de nota ook aangegeven dat men overweegt de bestemming van 'BLOK C' te wijzigen naar hotel. Daarnaast denkt men ook na over de modernisering en de buiteninrichting van het gedeelte van het Maaltecenter gelegen langs de Kortrijksesteenweg. Echter zijn dit zaken die nog niet worden opgenomen in de huidige aanvraag.

In 2018 werd het voorliggende ontwerpvoorstel reeds naar voor gedragen als potentiële ontwikkeling voor het Maaltecenter. Toen werd aan het studiebureau meegegeven dat er in eerste instantie onderzoek diende te gebeuren naar hoe de site zich kadert in een ruimer geheel, welke relaties er zijn met de omgeving... Hoe een potentiële ontwikkeling mee vorm geeft aan het stedelijke knooppunt (zie verder) en dit kan versterken. Vanuit een breder perspectief kon dan het dialoog opnieuw opgestart worden voor de percelen in kwestie.

In het kader van dit ontwerpvoorstel voerde de Stad Gent een studie uit, specifiek voor deze plek. Binnen deze studie werd een visie voor het Stedelijk Knooppunt Maria Middelaes geformuleerd.

Functionele inpasbaarheid

Het project van de aanvraag is volgens 'Ruimte voor Gent' (de ruimtelijke structuurvisie van de stad) gelegen binnen het Stedelijk Knooppunt S11 Maria Middelaes.

Een stedelijk knooppunt is een plek met een sterk ontwikkeld mobiliteitsnetwerk (fietsroutes of meerdere tram- en buslijnen met hoogfrequente verbinding naar het centrum of concentrisch) en/of bovenlokale stedelijke voorzieningen (scholen, winkels, kantoren) aangevuld met wonen.

Deze stedelijke knooppunten bedienen stadsdelen, eerder dan wijken. Gentenaars maken gebruik van deze plek, maar ook niet-Gentenaars komen er vanwege de functies die er zijn, of vanwege het aanwezige mobiliteitsnetwerk. De plek aan de Kortrijksesteenweg ter hoogte van Maria Middelaes wordt aangeduid als toekomstig knooppunt. De netwerken zijn aanwezig (tram- en busverbindingen en hoofd-fietsroutes langs de R4). Extra voorzieningen zijn mogelijk, enerzijds op de site van Maria Middelaes (waarin de keuzes binnen hun masterplan gemaakt zijn), en anderzijds in de omgeving van het Maaltebruggecenter en aan de overzijde bij de Don Boscoschool en in het Maaltebruggepark, in het portaal van de groenpool.

Het stedelijk knooppunt bevindt zich tussen twee groengebieden, het Vossenpark en het Maaltebruggepark. Hierbij wordt de beek gezien als drager van de groenstructuur. Het water en de groenstructuren zijn binnen dit Stedelijk Knooppunt de verbindende elementen. Langs de beek voorziet elke site een publieke ruimte met elk een eigen karakter. Daar waar de gronden ovestromingsgevoelig zijn, wordt meer ruimte aan de beek gegeven. Maximaal ontharden en groengradiënten integreren staat voorop. Via landschapsontwerp wordt samenhang tussen het Maaltebruggepark, de Don Boscoschool, het Maaltebruggecenter en de site van Maria Middelaes gecreëerd. De Stad Gent ziet het centrum van het knooppunt daar waar de Grietgracht-Leebeek en de Kortrijksesteenweg elkaar ontmoeten, gekoppeld aan de tramhalte. Op deze plek is het wenselijk dat een stedelijk plein gecreëerd dat de vier verschillende deelgebieden met elkaar schakelt. Het stedelijk plein oriënteert zich naar de beek zodat een plein aan het water ontstaat. Het plein wordt opgeladen met publieke functies in de plint.

Specifiek voor het Maaltecenter beoogt de Stad Gent voornamelijk een economisch programma ; een verwevenheid van economische functies zoals buurtvoorzieningen en maakbedrijvigheid met in de marge kantoren en wonen. Voor de volledige site van het Maaltecenter wordt gestreefd naar een verhouding waarbij 3/4 van de site bestemd wordt voor economie en het overige deel wordt ingevuld met wonen. Het programma dient afgestemd te worden met het programma van Maria Middelaes.

De site dient maximaal onthard te worden. Bebouwing dient zich te openen naar het centrale stedelijke plein en de beek zodat het groen-blauw netwerk ook voelbaar is op de site van het Maaltecenter. De site wordt doorwaadbaar ontworpen met vlotte toegankelijkheid tot het openbaar vervoer. De bebouwing dient zich te positioneren langs de randen van de fysieke barrières nl. de Derbystraat en de beek.

Huidig ontwerpvoorstel is niet inpasbaar binnen deze visie. De invulling van de gebouwen is overwegend wonen, terwijl de Stad Gent voor deze plek eerder economische activiteiten wenst die tevens buurtondersteunend kunnen werken. Het voorstel voorziet enkel kantoren als economische invulling. De bestaande oppervlakte aan economische invullingen (kantoren, voorzieningen, handel, horeca) moet minstens behouden blijven bij een (her)ontwikkeling van de site. Bijkomende ontwikkelingen kunnen gedeeltelijk ingevuld worden met de functie 'wonen' maar moeten gecombineerd worden met een commerciële plint die ruimte geeft voor de diverse functies en noden. Een gemengde, goed verweven ontwikkeling zorgt voor een levendige en leefbare wijk.

Het 'BLOK H' wordt centraal op de site ingeplant waardoor een nieuwe barrière wordt gecreëerd tussen de site van het Maaltecenter en het toekomstige stedelijk plein. De site opent zich niet naar de Kortrijksesteenweg, maar sluit zich af. Het huidig voorstel sluit zich ook af van de beek

terwijl we net meer ruimte voor de beek wensen te creëren om op die manier de beek beleefbaar te maken. Het voorstel is enkel gefocust op de eigen site en de ontwikkeling ervan. Er wordt geen rekening gehouden met 'the bigger picture' en de omgeving. Net door de ligging in het Stedelijk Knooppunt dient voldoende aandacht besteed te worden aan de opportuniteiten die deze site biedt. Eerder dan het Maaltecenter af te sluiten van de omgeving, moet de site opgenomen worden binnen het knooppunt en hier mee vorm aan geven.

Gezien we uit studies weten dat een goede verweving tussen wonen en werken grote voordelen heeft in het werken naar de Sustainable Development Goals (SDGs), is het van belang om er andere dynamieken tegenover te plaatsen die de verweving tussen wonen en werken opnieuw kunnen versterken of innoveren in het licht van deze recente maatschappelijke dynamieken. Zo is een korte afstand tussen wonen en werken duurzamer, omdat werknemers te voet of met de fiets kunnen gaan en is het ook inclusiever naar lager geschoolden, die niet snel lange afstanden afleggen voor het werk. Maar, waar wonen en werken zeer gedefinieerde domeinen zijn, is de tussenzone, de verweving dat veel minder. Het maakt deel uit van het publieke en heeft daardoor geen duidelijke eigenaars en verantwoordelijken. Het zijn dus vooral beleidsmakers die zich over deze tussenzone ontfermen, maar die hebben veel moeite om bedrijven en bewoners te overtuigen om hier mee over na te denken en er in te investeren. Toch leert de ervaring dat ze er bij kunnen winnen, omdat een gedeelde zone, voor beide partijen voordelen kan opleveren.

Overzicht programma projectsite:

- Totale terrein: 6.506 m²
- Totale bezetting bovengronds: 2.778 m² (43%)
 - o Terreinbezetting meergezinswoningen: ca. 3.637 m²
 - o Terreinbezetting kantoren: ca. 625 m²
- Totale bezetting ondergronds: ca. 4.930 m² (76%)
- Aandeel bvo wonen: 11.672 m² - 131 woonentiteiten
- Aandeel bvo kantoor: naar schatting ca. 2.000 m²

Het voorgestelde programma voorziet een veel groter aandeel in bvo aan woonfuncties (ca. 11.672 m²) dan aan economische functies (ca. 2.000 m²). Deze verhouding zou volgens de visie van de Stad Gent net omgekeerd moeten zijn. Het hoofdaandeel functies op de site dient een economische invulling te betreffen, aangevuld met wonen. Daarnaast wordt er gestreefd naar een verwevenheid van economische invullingen zoals maakbedrijvigheid, handel, horeca, voorzieningen... kantoren kunnen hier een deel van uitmaken. Louter kantoren voorzien, past niet binnen deze visie. De Stad wenst op deze plek voornamelijk economische functies die buurtondersteunend werken.

Inplanting en gabarit

Elk gebouw dient naar inplanting en gabarit steeds op een juiste manier in zijn omgeving ingepast te worden, cfr. de gangbare principes aangaande een 'goede ruimtelijke ordening'.

INPLANTING

De blokken A en C blijven behouden, de blokken B en H betreffen nieuwe gebouwen. De te behouden blokken bevinden zich reeds zeer dicht bij de woningen langs de Poolse Winglaan. De nieuwe blokken worden nagenoeg op dezelfde locatie ingeplant als de bestaande bebouwing, waardoor ook deze blokken zeer dicht bij de perceelsgrenzen worden ingeplant. Daarnaast

worden de gebouwen op de site ook te dicht tegen elkaar geplaatst. Zo rest er bijvoorbeeld slechts een tussenruimte van 10 m tussen 'BLOK B' en 'BLOK H', tussen de terrassen wordt amper 7,7 m afstand gehouden. De interferentie van de gebouwen laat té weinig ruimte voor natuurlijke lichtinval en verluchting. Voldoende lichtinval is essentieel voor de beleving van de woning. Ook de privacy van de bewoners van de bouwblokken zal niet gewaarborgd kunnen worden. Hierdoor zal de woonkwaliteit ondermaats blijken.

Daarnaast zijn de gevels van het 'BLOK H' niet allemaal bereikbaar voor de brandweer en ook niet alle woonentiteiten op de verdiepingen zijn bereikbaar voor de ladderwagen, wat tot een ongunstig advies van de brandweer leidt.

De inplanting van de gebouwen zorgt tevens voor een versnippering van de buitenruimte. Rondom de gebouwen wordt groenzone aangelegd. Een deel van deze groenzone langs de achterkanten van de gebouwen betreft onbestemde, restruimte. De groenzone tussen de gebouwen wordt grotendeels ingevuld door een brandweerweg/ wandel- en fietspad waardoor er weinig aaneengesloten groenruimte resteert. De buitenruimte zal bijgevolg te weinig kwaliteit kennen. (zie verder terreinbezetting).

GABARIT: BOUWHOOGTE EN BOUWDIEPTE

De ontworpen gebouwen passen zich naar volume en bouwhoogte onvoldoende in binnen de omgeving. Het BPA laat een kroonlijsthoogte van 10 m toe wat overeenstemt met drie bouwlagen. De ontworpen bouwvolumes worden voorzien van drie à vier bouwlagen afgewerkt met een hellend dak waarbinnen nogmaals twee functionele bouwlagen worden ingericht. Tevens wordt op het dak een daktuin ingericht die als functionele laag kan worden aanzien. Dergelijk gabarit ten opzichte van de achterliggende woningen is onaanvaardbaar. De inplanting van de gebouwen op slechts 7,75 m van de achterliggende perceelsgrens in combinatie met de volumetrie van de gebouwen zal voor inkijk, lichtafname en schaduwvorming zorgen bij de aanpalende woningen langs de Poolse Winglaan.

In Stedelijke Knooppunten moet gezocht worden naar een gepaste schaal. Het is mogelijk op strategische plekken iets hoger te bouwen, echter dient dit nauwkeurig ontworpen te worden. Het maaiveld moet voldoende ruimte bieden om een gebouw van een zekere hoogte de plek te geven die het nodig heeft. Interactie met de publieke ruimte errond is enorm belangrijk. Voorliggende aanvraag ontbreekt deze detaillering en uitwerking.

Met de geplande bouwdiepte wordt onvoldoende rekening gehouden met de vorm van het perceel en met de aanpalende burelen. De geveluitsprongen voor de terrassen domineren de gevels en houden te weinig afstand tot de perceelsgrenzen en tot de aanpalende gebouwen.

Terreinbezetting

Tussen de gebouwen wordt het binnengebied behoudens de wandelpaden ook voorzien van groene accenten en een waterpartij die ook zou dienen als waterbuffer- en reservoir. Het is echter niet duidelijk of dit binnengebied een openbaar park wordt. In een dergelijk project met een dergelijke omvang moet openbaar groen worden voorzien.

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80003

Er moet ook voldoende ruimte voor infiltratie voorzien worden, zowel op het private als op het openbare domein. In voorliggend ontwerp is onvoldoende ruimte voor water voorzien (zie ook 7. Waterparagraaf)

Naast het binnengebied worden op de daken van de gebouwen ook tuinen voorzien i.f.v. het verbouwen van groenten en voor bloemperken. Deze daktuinen worden voorzien van serres en worden verbonden door wandelpaden in de hoogte. De daktuinen en constructies hier bovenop overschrijden de maximaal toegelaten bouwhoogte. Daarnaast is het statuut van deze tuinen onduidelijk. Het verbinden van de daktuinen door wandelpaden lijkt weinig functioneel.

Er wordt een paviljoen voorzien op de site. Deze constructie wordt enkel ingetekend op het inplantingsplan, er worden geen aanzichten toegevoegd aan de aanvraag. De invulling en het gebruik van het paviljoen is onbekend. De beschikbare informatie is te summier om uitspraak te kunnen doen over dit gebouw.

Het statuut van de wegen is onduidelijk en onhaalbaar. Ieder gebouw dient ontsloten te worden via een openbare weg met officiële straatnaam. Onder openbare wegen worden geen private ondergrondse constructies toegestaan zoals een ondergrondse parkeerbak. De bereikbaar voor de brandweer is onvoldoende duidelijk, dit blijkt ook uit het ongunstig advies van de brandweer. De brandweewegen liggen op meerdere plaatsen ook te dichtbij de gebouwen.

Mobiliteit

De totale site (BLOKKEN A, B, C, D, E, F, G en zowel ondergrondse als bovengrondse parking) zou 15.000 m² ontwikkeling bedragen maar de linken tussen de bestaande situatie en nieuwe situatie zijn niet altijd duidelijk. Momenteel bevat de aanvraag enkel details over renovatie en nieuwe appartementen maar er is ook sprake van handel, kantoren en eventueel hotel zonder een duidelijk overzicht. Voor een dergelijk project moet een mobiliteitsstudie/mobier opgemaakt worden.

Inrichting & concepten

Het binnengebied wordt nu voorgesteld als verkeersvrij. Het is niet duidelijk op welke manier dat een verblijfsfunctie krijgt. De invulling van het binnengebied is "opvulgroen", er is te weinig aandacht in het ontwerp voor verblijfskwaliteit.

De looplijnen van de woningen naar OV-haltes, Maria Middelaes, school, groenpolen moeten verder uitgewerkt worden.

In een later stadium, bij verdere uitwerking dient rekening gehouden te worden met volgende principes inzake parkeren:

FIETS

- Meerdere kleinere fietsenstalling verspreid over de gehele site wordt verkozen boven 1 centrale fietsenstalling;
- 10% van het totale aantal nodige fietsparkeerplaatsen moet voorzien worden voor buitenmaatse fietsen. Deze moeten op het maaiveld gestald kunnen worden.

Voor het fietsparkeren wordt verwezen naar de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent.

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80003

https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20200213_AV_brochure%20fietsparkeerrichtlijnen%20%28002%29.pdf)

AUTO

- Parkeren moet ondergronds georganiseerd worden;
- Op eigen terrein moet ruimte voorzien worden voor laden en lossen. Dit kan niet gebeuren op de trambedding;
- De in- en uitrit tot de ondergrondse parking moet rekening houden met de terugslag op de tramsporen.

Voor het autoparkeren wordt verwezen naar de parkeerrichtlijnen van de Stad Gent. Dit project ligt qua wonen in de groene zone en voor andere functies moet rekening gehouden worden met de cijfers van de Zuidelijke Mozaïek

https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20180321_DO_Deelnota_parkeerrichtlijn_en_goedgekeurd%20Gemeenteraad.pdf

https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20211209_AV_brochure_p-richtlijnen_v2.pdf

Milieutechnische en veiligheidsaspecten

In een later stadium, bij verdere uitwerking dient eveneens aandacht besteed te worden aan de milieutechnische en veiligheidsaspecten. Enkele aandachtspunten waarmee rekening dient gehouden te worden zijn de volgende:

- Gebruik van duurzame materialen zoals bouwmaterialen met goede NIBE-klasse, FSC-houtsoorten, gerecycleerde materialen, materialen met een beperkt onderhoud, grote weersbestendigheid, lokaal geproduceerde materialen.
- Beperken van het stedelijk hitte-eiland-effect door de aanleg van opgaand groen, het voorzien van waterpartijen en de aanleg van lichtgekleurde daken en verharde oppervlakten.
- Oriëntatie van de gebouwen in functie van de zonlichttoetreding, maar met aandacht voor het voorkomen van oververhitting.
- Zeer energiezuinig bouwen met nadruk op een performante gebouwschil. Er moet minstens voldaan worden aan de EPB-eisen.
- Zoveel mogelijk gebruik maken van lokale hernieuwbare energievoorziening (zonnepanelen, zonnecollectoren, warmtepompen,...).
- Lokale afvalverwerking: zone voor compostering, eventueel zone voor gemeenschappelijke afvalberging (te bespreken met IVAGO).
- Voorzien van een laadpaal voor elektrische voertuigen (vb. op de gebundelde parking)

9. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

Aanvragen om stedenbouwkundig attest worden niet onderworpen aan een milieueffectbeoordeling. Een dergelijke screening moet gebeuren bij de latere omgevingsvergunningsaanvraag.

10. CONCLUSIE

Negatief advies.

Stedenbouwkundig attest nr. 2023/80003

Een ruimere visie van de site binnen zijn omgeving ontbreekt om kwaliteit te kunnen generen. Er dient een inrichtingsplan opgesteld te worden die minstens alle eigendommen van de aanvrager in ogenschouw neemt, maar bij voorkeur het volledige bouwblok ten westen van de Leebeek visualiseert. Dit inrichtingsplan brengt de relaties met de omgeving in kaart en plaatst de site op verschillende schalen in zijn context. De opmaak van dit inrichtingsplan gebeurt best in nauw overleg met de stedelijke diensten zodat het voorstel zich beter inpast binnen de visie van het Stedelijke Knooppunt Maria Middelaars.

Daarnaast zijn er ook fundamentele bedenkingen bij het ontwerp;

De invulling van de gebouwen is overwegend wonen, terwijl de Stad Gent voor deze plek voornamelijk economische activiteiten wenst die tevens buurtondersteunend werken. Het aandeel wonen op de projectsite is te groot ten opzichte van het aandeel economische invullingen. De voorziene economische invullingen beperken zich louter tot kantoren, wat een te éénzijdige invulling van 'economische activiteiten' betreft. Er moet gezocht worden naar een verwevenheid van functies zoals buurtvoorzieningen en maakbedrijvigheid, met in de marge kantoren en wonen.

Ruimtelijk vertaalt dit programma zich in grote bouwvolumes met een stevige footprint. Deze behoeven verschillende brandweewegen en toegangspaden, wat voor veel verharding zal zorgen. De wijze waarop het programma wordt vormgegeven leidt er toe dat quasi de volledige site wordt onderkelderd om zowel fiets- als autoparkeren te organiseren. De combinatie van deze verhardingen en bebouwing zorgt ervoor dat er te weinig ruimte voor water zal resteren op de site, wat leidt tot een negatieve waterparagraaf.

Tot slot zijn de inplanting, bouwdiepte en bouwhoogte van de blokken ruimtelijk niet inpasbaar. De bouwvolumes moeten teruggedrongen worden en dienen voldoende afstand te houden tot elkaar en tot de omliggende bebouwing. Daarnaast moet de volumetrie zich afstemmen op de omgeving. Voorliggend voorstel overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving. Het programma op de site zal moeten dalen en de verhouding tussen woonfunctie en economische functies zal herbekeken moeten worden.

Aldus gedaan in zitting van **28 september 2023**

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 marktvaart 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 gegroepede 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