



2024_CBS_09862 Inrichtingsplan Zorgsite Maria Middelaes - Kennisneming

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 17 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, 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:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, §2.

De beslissing wordt genomen op grond van:

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Titel IV - Vergunningenbeleid, Hoofdstuk III Beoordelingsgronden, art. 4.3.1. en Titel II - Planning.

Motivering

1. PROCESVERLOOP

Voorafgaand aan het eindrapport van het inrichtingsplan werden verschillende overlegmomenten gevoerd met de betrokken stadsdiensten. Het inrichtingsplan is het resultaat van een intensief overlegtraject waarbij volgende stadsdiensten werden bevroegd: Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Groendienst, Mobiliteitsbedrijf, Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Team Stadsbouwmeester, Dienst Beleidsparticipatie, Dienst Stedelijke Vernieuwing, Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg, Dienst Milieu en Klimaat, Dienst Wonen en Dienst Economie. Daarnaast werden ook Farys, AWV en Brandweerzone centrum om advies gevraagd.

Op basis van de verschillende adviezen werd het ontwerp aangepast en verfijnd met het eindrapport 'Synthesedocument – Inrichtingsplan Zorgsite AZ Maria Middelaes', finale versie opgemaakt op 01/10/2024 als resultaat.

2. ALGEMEEN

2.1. Situering

De site Maria Middelaes is gelegen in het zuidwesten van het grondgebied van de stad, aan de knoop van de Kortrijksesteenweg met de R4-buitenring.

De infrastructuurbundel R4-buitenring en Ringvaart begrenzen de site aan de oostzijde. Het Maaltepark en scholencampus Don Bosco bevinden zich ten zuiden van de site. In het noordwesten van de site bevindt zich een andere grote projectsite The Loop en het Vossenbos.

De site betreft een ziekenhuiscomplex in een groene omgeving, die in de afgelopen jaren reeds vele veranderingen onderging.

2.2. Aanleiding

Sinds de eerste aanvraag voor de bouw van het huidige ziekenhuis, zijn verschillende inrichtingsplannen opgemaakt voor de site van AZ Maria Middelaes, waarbij elke versie tot stand kwam onder veranderlijke context en ambities van diverse betrokken partijen, waaronder Maria Middelaes, Stad Gent en De Lijn. Alle plannen hanteren een vergelijkbaar ruimtelijk concept: een ontwikkeling langs de R4 in de vorm van een stedelijke wand.

Dit model brengt echter verschillende knelpunten met zich mee, en bestaande waardevolle gebouwen (zoals kasteel en klooster) worden grotendeels genegeerd of als secundaire elementen beschouwd.

Eind 2022 start Maria Middelaes met de opmaak van een definitieve langetermijnvisie voor haar site gelegen aan de Kortrijksesteenweg, met als doel een efficiënte omgeving te realiseren om haar kerntaak als ziekenhuis optimaal te kunnen ondersteunen en verder te ontwikkelen.

Dit ruimtelijke kader werd recent gefinaliseerd en door de Raad van Bestuur van Maria Middelaes goedgekeurd op 3 juli 2024.

Maria Middelaes wil ook inzetten op het ziekenhuis van de toekomst, om zo een innovatieve, toekomstbestendige zorgomgeving te creëren die aansluit bij de moderne noden en ontwikkelingen.

Om dit te bereiken wordt geopteerd voor een opsplitsing tussen CURE en CARE, waarbij CURE staat voor het ziekenhuis met de bijkomende medische technologie en innovaties, en CARE voor de zorggerelateerde programma's zoals transitiehuizen, revalidatiecentra, en zorgwoningen. Deze voorzieningen bieden niet alleen gespecialiseerde ondersteuning, maar helpen ook patiënten in hun herstel en overgang naar een zelfstandig leven. Hierbij is het belangrijk dat de gezondheidscentra opnieuw worden verweven met de stad en haar inwoners. Zorgvoorzieningen kunnen worden gecombineerd met ander functies, zoals studentenhuysvesting, buurtvoorzieningen en recreatie, wat zorgt voor levendige en multifunctionele wijken. Deze integratie bevordert niet alleen de sociale cohesie, maar draagt ook bij aan de toegankelijkheid van zorg.

Met het nieuwe ruimtelijke kader wordt ingezet op de realisatie van 2 clusters op de site, met elkaar verbonden via gemeenschappelijk infrastructuur en groen.

Dit kader zal voor Maria Middelaes als een kompas fungeren waaraan toekomstige bouwprojecten zullen getoetst worden en waarin renovatieprojecten zullen kaderen.

Met dit inrichtingsplan voor de site Maria Middelaes wordt de ruimtelijke toekomstvisie voor de komende 15 jaar vastgelegd.

Het inrichtingsplan bevat ruimtelijke ambities en concrete ontwikkelingsprincipes op schaal van de site, en inrichtingsplannen voor beide campussen CARE en CURE.

Het bevat geen detailuitwerkingen, deze behoren tot het studiewerk bij de concrete bouwprojecten.

Dit plan werd opgemaakt in nauw overleg tussen Maria Middelaers en de Stad Gent. Samen vinden ze in dit document een houvast voor de verdere ontwikkeling van de site, dat op zijn beurt ook zekerheid kan bieden aan de toekomstige stakeholders.

2.3. Inhoud inrichtingsplan

2.3.1. Concept

Het ontwerpend onderzoek vertrekt vanuit een nieuw ordenend raamwerk voor de site op basis van een kamermodel. Het kamermodel vertrekt vanuit afwisselend bebouwde en onbebouwde velden:

1. Voortuin
2. CARE
3. Groene Kamer
4. CURE
5. Verbindend bos

Elk veld wordt in zijn eigenheid versterkt en krijgen een eigen takenpakket toegewezen. Het raamwerk zorgt ervoor dat de specifieke programma-onderdelen gebundeld worden en op een gestructureerde manier kunnen worden uitgebouwd.

Voortuin

De voortuin wordt maximaal onthard en vergroend om een passende overgang naar de stedelijke omgeving te creëren.

CARE

De campus aan de zijde van de Kortrijksesteenweg wordt ontwikkeld als zorgcampus (CARE), met een focus op bredere zorgverlening en sterk gericht op ambulante zorg, educatie en studentenhuysvesting. Deze campus zal voornamelijk uit laagbouw bestaan, passend bij de menselijke schaal van de zorgomgeving en de behoefte aan een toegankelijke infrastructuur.

Het aanwezige erfgoed, waaronder het kasteel en het klooster, krijgt binnen dit concept een hernieuwde betekenis als centrale en zichtbare elementen, die de historische waarde van de site benadrukken.

Langs de R4 wordt middelhoge bebouwing gerealiseerd om bij te dragen aan de activering van de stedelijke knoop.

Groene kamer

Het bos tussen beide campussen fungeert als een 'waterbos', met natuurlijke wadi-structuren die zorgen voor een duurzaam waterbeheer door water af te voeren richting de Grietgracht. Dit versterkt de ecologische waarde van de site en draagt bij aan de klimaatrobustheid van het gebied.

CURE

De tweede campus (CURE), aan de zijde van de R4, is gewijd aan medtech en gespecialiseerde heelkunde. Hier zal het ziekenhuis uitgebreid worden met een compacte tussenschaal toren die fungeert als een hoogteaccent. Deze ontwikkeling geeft de campus een iconisch karakter en onderstreept de rol van het ziekenhuis als centrum voor innovatie en medisch-technologische vooruitgang.

Verbindend bos

Het bestaande bos blijft behouden als aansluiting op het Vossenbos.

2.3.2. Groenstructuren

Maria Middelaes wil maximaal inzetten op het behoud van bestaande, historische groenstructuren en het versterken van de ecologische en landschappelijke waarde van de site:

De belangrijkste elementen zijn:

- Bestaande maaiveldparkings verdwijnen en er wordt maximaal onthard in de voortuin en het centrale binnengebied. Zo komt er plaats vrij voor hoogstammig groen.
- Er wordt een aaneengesloten boszone van 1,5 hectare gerealiseerd als compensatie voor het verloren gegaan bos bij de bouw van het ziekenhuis. Deze centrale boszone fungeert als 'groene long' van de site en functioneert als corridor voor luchtcirculatie, bestuiving, ...
- De Grietgracht wordt versterkt in zijn rol als belangrijke groene corridor, die het Vossenbos verbindt met de centrale boszone, de voortuin van kasteel Hanet en het Maaltebruggepark.
- Er wordt ingezet op de realisatie van een continue groene ring langs de R4.
- Behoud van de beschermde amberboom in de voortuin van het kasteel.

2.3.3. Waterstructuren

Grietgracht

Door meer ruimte te creëren voor een natuurlijke oever wordt het overstromingsrisico beperkt, terwijl een volwaardige ecologische corridor ontstaat die groene zones in de omgeving met elkaar verbindt.

Rabattenbos

In de centrale groenzone wordt er een rabattenbos aangelegd, met een subtiel reliëf van verhoogde ruggen en verlaagde greppels. Door creatief om te gaan met deze rabatten, wordt

gezocht naar een landschap waar natuurbeleving en functioneel waterbeheer hand in hand gaan.

2.3.4. Energieconcept

Er wordt ingezet op 'low-tech' strategieën (duurzame gebouwschil, slimme architecturale ingrepen in tektoniek van de gevel, ...) enerzijds, en op 'high-tech' oplossingen op maat van de site. Er wordt gestreefd naar een optimale energie-uitwisseling tussen de CURE- en CARE-campus.

In de verschillende deelprojecten zullen de mogelijkheden naar rendabiliteit geanalyseerd worden voor:

- Aquathermie aan de Ringvaart door boring onder R4
- BEO-velden binnen de footprint van de bebouwing, waarbij geen bijkomende open ruimte wordt aangesneden
- Lokale energie-opwekking door PV-panelen op de daken en geïntegreerde verticale windturbines in de torens

2.3.5. Mobiliteit

Ontsluiting

De primaire ontsluiting van de site gebeurt langs de R4, waar wordt gestreefd naar een beperking van het aantal in-en uitritten.

De Kortrijksesteenweg blijft in gebruik als secundaire algemene toegang, waardoor het verkeer gespreid wordt en de site ten allen tijde goed bereikbaar blijft. Bij de verdere uitwerking van het project Gentspoort, zal er naar worden gestreefd om de toegang recht tegenover de uitrit van de R4 te positioneren (met respect voor de waardevolle elementen in de voortuin).

De toegang aan de Poolse Winglaan wordt afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, de toegang wordt beperkt tot de nooddiensten en zacht verkeer.

De interne circulatie op de site wordt ontworpen rond een centrale verkeersas die de campus CARE en CURE verbindt, waarbij wordt gestreefd naar een minimale impact van de infrastructuur.

Verbindend fietsnetwerk

De focus wordt gelegd op kwalitatieve koppeling op het bestaande, bredere fietsnetwerk, waarbij tevens rekening wordt gehouden met toekomstige projecten van Gent-Spoort en de aansluiting op het fietsnetwerk van The Loop (inclusief een mogelijk nieuw te voorziene fietsbrug over de Ringvaart).

Langs de R4 wordt ruimte gereserveerd voor het ombuigen van de fietssnelweg, met als doel de veiligheid en de zichtbaarheid te verbeteren. Het aantal kruispunten met de fietssnelweg wordt tot een minimum beperkt.

Aan de Kortrijksesteenweg wordt de mogelijkheid onderzocht om een nieuwe toegang voor zacht verkeer te realiseren, gecombineerd met een drop-off punt voor de interne shuttle.

De toegang voor zacht verkeer via de Poolse Winglaan sluit aan op het bestaande lokale wegennet, wat de verbinding met de omliggende wijken versterkt en een vlotte aansluiting voor fietsers en voetgangers garandeert.

Langs de Grietgracht wordt de mogelijkheid voor het tracé van een fietspad nog verder onderzocht, rekening houdend met de impact op de ecologische waarde van deze corridor.

Op de projectsite krijgt de fietser een eigen, compacte bedding, gescheiden van zowel gemotoriseerd verkeer als voetgangers, wat zorgt voor een veilige en efficiënte interne circulatie.

Fietsenstallingen worden per cluster of gebouw gecentraliseerd en de capaciteit afgestemd op de omvang en het programma.

Voetgangers

Dankzij een duidelijk onderscheid tussen de voetpaden en de fietspaden, kunnen de voetgangers zich veilig over de site bewegen.

Om een overdekte verbinding tussen de campus CARE en CURE mogelijk te maken, wordt een luifel voorzien die beschutting kan bieden tegen de weerelementen. Het ontwerp van deze luifel wordt nog verder onderzocht.

Openbaar vervoer

In het kader van het project Gentspoort, wordt de bestaande tramhalte verplaatst dichterbij de ziekenhuissite toe. De afstand tot de ingang van het ziekenhuis zal nog steeds ca. 500 m bedragen, er zal een shuttle-dienst worden voorzien met meerdere haltes verspreid over de site.

Spoed

De bestaande in- en uitritten voor de prioritaire spoeddiensten blijven behouden: R4, Kortrijksesteenweg en Poolse Winglaan.

De bestaande inrit vanaf de R4 zal in de toekomst exclusief bestemd zijn voor de spoeddiensten.

Logistiek

De logistieke in- en uitrit op de site wordt verplaatst naar de hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer langs de R4. Via de bestaande ventweg kan het logistiek verkeer de achterzijde van het gebouw bereiken, waar het huidige keerpunt wordt geoptimaliseerd.

Parkeercapaciteit

Vandaag bevinden er zich op de site 1.330 parkeerplaatsen, verspreid over de parking van het ziekenhuis, maaiveldparkings en het bestaande tijdelijke parkeergebouw.

De toekomstige parkeercapaciteit wordt verdeeld over beide campussen: 743 parkeerplaatsen op de CARE-site, en 1.000 plaatsen op de CURE-site. De maaiveldparkings en het tijdelijke parkeergebouw zullen (fasegewijze) worden gesloopt.

2.3.6. Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van de site wordt gekenmerkt door twee duidelijke clusters met een verschillend karakter, afgestemd op hun specifieke programma en gebruik.

De CARE-site krijgt een meer stedelijk karakter, nauw aansluitend bij de bestaande ruimtelijke context qua schaal, volumes en hoogtes. Dit creëert een harmonieuze overgang naar de omliggende omgeving en zorgt voor een natuurlijke integratie van de zorgsite in het stedelijk weefsel.

De CURE-site krijgt een monumentaler karakter, in lijn met het bestaande ziekenhuis. Door deze duidelijke schaalprong, wordt de CURE-site het primaire herkenningspunt van de campus.

2.3.7. Fasering

Een duidelijke fasering van de ontwikkelingen op de site is van groot belang voor het waarborgen van de continue werking van het ziekenhuis.

De strategie om de ontwikkelingen van de CARE- en de CURE-campus onafhankelijk van elkaar te laten plaatsvinden, vereenvoudigt de ontwikkelingsprocessen en zorgt ervoor dat beide campussen optimaal kunnen functioneren zonder elkaar te hinderen.

Voor de CARE-campus betreft het 4 fases, voor de CURE-campus zijn 3 fases voorzien.

In een eerste fase wordt nadruk gelegd op de vervanging van de maaiveldparkings, zodat onmiddellijk kan worden gestart met het ontharden en vergroenen van de site.

3. GECOÖRDINEERD ADVIES

Vooreerst wensen we onze appreciatie uit te drukken voor het initiatief tot opmaak van dit inrichtingsplan. Een globale visie en toekomstperspectief over een samenhangend terrein laat toe om kleinere deelprojecten te kaderen in en te onderbouwen vanuit een ruimer geheel. Het eindresultaat is een evenwichtig en kwalitatief inrichtingsplan dat de van toepassing zijnde stedenbouwkundige randvoorwaarden ter harte neemt en bovendien voldoende ambitie in zich draagt. Het biedt zowel voor de initiatiefnemer als voor het stadsbestuur een houvast en de nodige garanties voor ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid bij een gefaseerde ruimtelijke ontwikkeling en het afleveren van omgevingsvergunningen.

De gecoördineerde adviezen van de stadsdiensten werden grotendeels verwerkt en opgenomen in het eindrapport. De definitieve versie van het inrichtingsplan betreft een verdere aanpassing en verfijning op basis van deze adviezen.

Er worden wel nog enkele bedenkingen geuit bij het inrichtingsplan. Bij de verdere uitwerking tot bouwprojecten zal rekening moeten worden gehouden met deze bemerkingen:

- Stedenbouwkundige aspecten:

- Bouwhoogte: De bouwhoogtes van het ontwerp wijken af van de voorschriften van het BPA Handelsbeurs (maximale bouwhoogte 20 m). Principieel kan akkoord worden gegaan met

deze afwijking; dit zal zorgvuldig moeten worden gemotiveerd vanuit Ruimte voor Gent (stedelijk knooppunt Maria Middelaes) op het moment van de omgevingsvergunningsaanvraag.

- Overdekte passage tussen CURE en CARE: Ook hier kan principieel akkoord mee worden gegaan; doch hier zal vooral de architecturale uitwerking belangrijk zijn.

- Team Stadsbouwmeester

- Kwaliteitsbewaking: Het is belangrijk na te denken over de beoogde architectuurkwaliteit vooraleer de private markt kan gaan ontwikkelen. De architectuur moet niet worden vastgepind, maar er moet wel worden aangegeven waar welke architectuur moet kunnen komen. Deze moet voor leesbaarheid en al dan niet samenhang zorgen op de campus of campusdelen, er moet een vocabulaire worden ontwikkeld.

- Kruisbestuiving: De partners voor de CARE-site moeten nog worden gezocht. De kwaliteitskamer ziet daarin een enorme kans voor kruisbestuiving tussen de verschillende voorzieningen, in revalidatie, zorg, studentenhuisvesting, ... zit veel potentieel in meervoudig ruimtegebruik.

- Monumentenzorg

- Beschermdde amberboom: De boom wordt niet voldoende in beeld gebracht. Er moet verder worden onderzocht of de geplande verhardingen in de buurt van de beschermde boom verenigbaar zijn met het behoud van de boom.

- Mobiliteit

- Het aantal fietsparkeerplaatsen en waar deze komen is nog niet duidelijk. Dit moet verder worden uitgewerkt in de toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen.

- Er is nog ruimte voor verbetering en het realiseren van een duurzamere modal shift. Nu wordt met 70% gewerkt, maar de cijfers en aannames kunnen zeker nog ambitieuzer. Er worden meer inspanningen verwacht om de groep werknemers op een afstand van minder dan 15 km én dagdiensten op de fiets te krijgen. Betrachting is om deze quota vergunning per vergunning in de hand te houden.

- In de 8m bouwrijke strook naast de R4 kan geen nieuwe wegenis worden voorzien. De bestaande wegenis (gelegen voor het bestaande ziekenhuis): kan eventueel worden behouden. Er mag echter niet verder bebouwd of verhard worden in deze zone.

- Er zijn nog verbeteringen mogelijk ter hoogte van het in- en uitrittencomplex aan de R4. Bij verdere technische uitwerking moet er rekening worden gehouden met voldoende ruimte voor de slagbomen en zorgvuldige uitwerking voor kruising met het fietspad.

- Waterverhaal

- Hergebruik van het hemelwater zal fase per fase moeten worden bekeken.

- Infiltratie van het regenwater in het rabattenbos moet verder worden uitgewerkt en besproken met de Groendienst.

- Brandweer

- Indien er hoogbouw wordt voorzien, is er bijkomende aandacht voor de bereikbaarheid nodig.

- De adressering van de diverse gebouwen moet nog worden onderzocht. Het ontwerp is momenteel geconcipieerd als een campus met privaat binnengebied, het is daarom belangrijk dat de adressering voor de brandweer duidelijk is.

- De plannen van de gebouwen moeten nog verder worden verfijnd.

- De lange gevel van de laagbouw aan de Poolse Winglaan zal bereikbaar moeten zijn, om ieder compartiment bereikbaar te maken.

- De brandweerweg langsheen de kapel zal moeten voorzien worden van een keerpunt.

- De draaistralen zijn op diverse locaties door bomen en dergelijke getekend, dit moet verder worden verfijnd.

- De doorgang aan de slagboom voorzien aan de oprit moet verder worden uitgewerkt.

- De brandweer moet ook gebruik kunnen maken van de uitrit voor bezoekers.

- De hellingen naar de bestaande luifel moeten voldoen aan de vereisten van het KB Basisnormen en zal nog moeten uitgetekend worden (hellingsgraad).

- Het keerpunt voor logistiek moet ook bruikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Inrichtingsplan

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Neemt kennis van het bij dit besluit gevoegde 'Inrichtingsplan Zorghuis Maria Middelaars' opgemaakt door Maria Middelaars – versie 01 oktober 2024.

Artikel 2:

Neemt kennis van het gecoördineerd advies opgemaakt door Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning dat is opgenomen in dit besluit en lijst een aantal opmerkingen op die samen moeten gelezen worden met het inrichtingsplan. Bij de verdere uitwerking tot bouwprojecten zal rekening moeten worden gehouden met deze bemerkingen:

- o Stedenbouwkundige aspecten:

- Bouwhoogte: De bouwhoogtes van het ontwerp wijken af van de voorschriften van het BPA Handelsbeurs (maximale bouwhoogte 20 m). Principieel kan akkoord worden gegaan met deze afwijking; dit zal zorgvuldig moeten worden gemotiveerd vanuit Ruimte voor Gent (stedelijk knooppunt Maria Middelaars) op het moment van de omgevingsvergunningsaanvraag.

- Overdekte passage tussen CURE en CARE: Ook hier kan principieel akkoord mee worden gegaan; doch hier zal vooral de architecturale uitwerking belangrijk zijn.

- o Team Stadsbouwmeester

- Kwaliteitsbewaking: Het is belangrijk na te denken over de beoogde architectuurkwaliteit vooraleer de private markt kan gaan ontwikkelen. De architectuur moet niet worden vastgepind, maar er moet wel worden aangegeven waar welke architectuur moet kunnen komen. Deze moet voor leesbaarheid en al dan niet samenhang zorgen op de campus of campusedelen, er moet een vocabulaire worden ontwikkeld.

- Kruisbestuiving: De partners voor de CARE-site moeten nog worden gezocht. De kwaliteitskamer ziet daarin een enorme kans voor kruisbestuiving tussen de verschillende voorzieningen, in revalidatie, zorg, studentenhuisvesting, ... zit veel potentieel in meervoudig ruimtegebruik.

- Monumentenzorg

- Beschermde amberboom: De boom wordt niet voldoende in beeld gebracht. Er moet verder worden onderzocht of de geplande verhardingen in de buurt van de beschermde boom verenigbaar zijn met het behoud van de boom.

- Mobiliteit

- Het aantal fietsparkeerplaatsen en waar deze komen is nog niet duidelijk. Dit moet verder worden uitgewerkt in de toekomstige omgevingsvergunningsaanvragen.

- Er is nog ruimte voor verbetering en het realiseren van een duurzamere modal shift. Nu wordt met 70% gewerkt, maar de cijfers en aannames kunnen zeker nog ambitieuzer. Er worden meer inspanningen verwacht om de groep werknemers op een afstand van minder dan 15 km én dagdiensten op de fiets te krijgen. Betrachting is om deze quota vergunning per vergunning in de hand te houden.

- In de 8m bouwvrije strook naast de R4 kan geen nieuwe wegenis worden voorzien. De bestaande wegenis (gelegen voor het bestaande ziekenhuis): kan eventueel worden behouden. Er mag echter niet verder bebouwd of verhard worden in deze zone.

- Er zijn nog verbeteringen mogelijk ter hoogte van het in- en uitrittencomplex aan de R4. Bij verdere technische uitwerking moet er rekening worden gehouden met voldoende ruimte voor de slagbomen en zorgvuldige uitwerking voor kruising met het fietspad.

- Waterverhaal

- Hergebruik van het hemelwater zal fase per fase moeten worden bekeken.

- Infiltratie van het regenwater in het rabattenbos moet verder worden uitgewerkt en besproken met de Groendienst.

- Brandweer

- Indien er hoogbouw wordt voorzien, is er bijkomende aandacht voor de bereikbaarheid nodig.

- De adressering van de diverse gebouwen moet nog worden onderzocht. Het ontwerp is momenteel geconcipieerd als een campus met privaat binnengebied, het is daarom belangrijk dat de adressering voor de brandweer duidelijk is.

- De plannen van de gebouwen moeten nog verder worden verfijnd.

- De lange gevel van de laagbouw aan de Poolse Winglaan zal bereikbaar moeten zijn, om ieder compartiment bereikbaar te maken.
- De brandweerweg langsheen de kapel zal moeten voorzien worden van een keerpunt.
- De draaistralen zijn op diverse locaties door bomen en dergelijke getekend, dit moet verder worden verfijnd.
- De doorgang aan de slagboom voorzien aan de oprit moet verder worden uitgewerkt.
- De brandweer moet ook gebruik kunnen maken van de uitrit voor bezoekers.
- De hellingen naar de bestaande luifel moeten voldoen aan de vereisten van het KB Basisnormen en zal nog moeten uitgetekend worden (hellingsgraad).
- Het keerpunt voor logistiek moet ook bruikbaar zijn voor de voertuigen van de brandweer.

2024_CBS_09862 - Inrichtingsplan Zorghuis Maria Middelaars