

CONCEPTNOTA

PROJECT: HET BOUWEN VAN EEN NIEUW KANTOOR MET WONING

LOCATIE : KORTRIJKSESTEENWEG 1039, 9000 GENT

DATUM: 19.03.2024

BOUWHEER: ACASA PROJECTS



ALGEMEEN

Het voorwerp van deze aanvraag omvat het bouwen van een nieuw kantoor met bovenliggende woning.

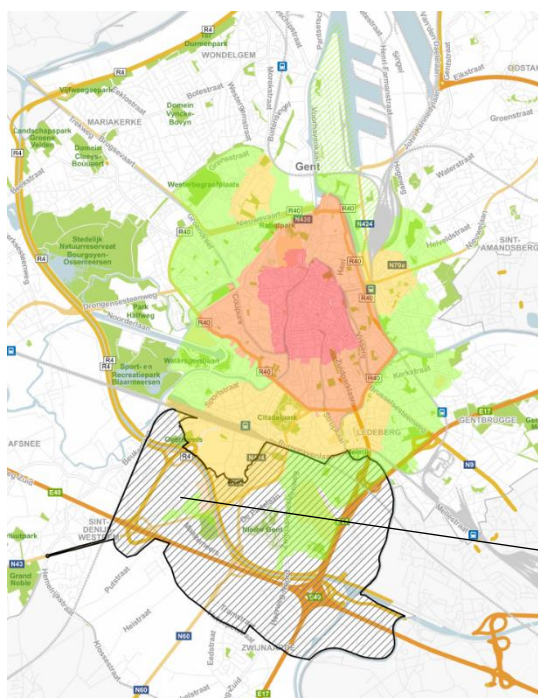
Dit na afbraak van de huidige villa. Het afbraakdossier met de nodige documenten zal eveneens bij deze omgevingsaanvraag gevoegd worden. De locatie is kadastraal gekend onder de 25^e afdeling sectie B met nummer 0356/00^F004.

INPLANTING EN STEDENBOUW

Via deze aanvraag wensen we een project te realiseren langs de Kortrijksesteenweg in harmonie met de huidige context en activiteiten. Er is vraag naar kantoorruimte op deze locatie, de geografische ligging voor dergelijke functie is dan ook ideaal gezien de beperkte afstand tot de afrit met de E40 en het stadcentrum. Voorafgaand aan het ontwerp van dit project werd navraag gedaan bij de “Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning” naar de mogelijkheden op dit perceel. We mochten verschillende richtlijnen en informatie in ontvangst nemen via mail de dato 12.07.2023 met als kenmerk VB2326050.

“Een gemengd programma kan voorzien worden zoals wonen in combinatie van kantoren”

Het perceel is gelegen in woongebied in de “groene zuidzijde” en is op de kaart tevens terug te vinden in de zone met voor “metamorfose”. In deze zone is er extra aandacht voor het groene karakter dat in de komende jaren nog versterkt zal worden.



Locatie project

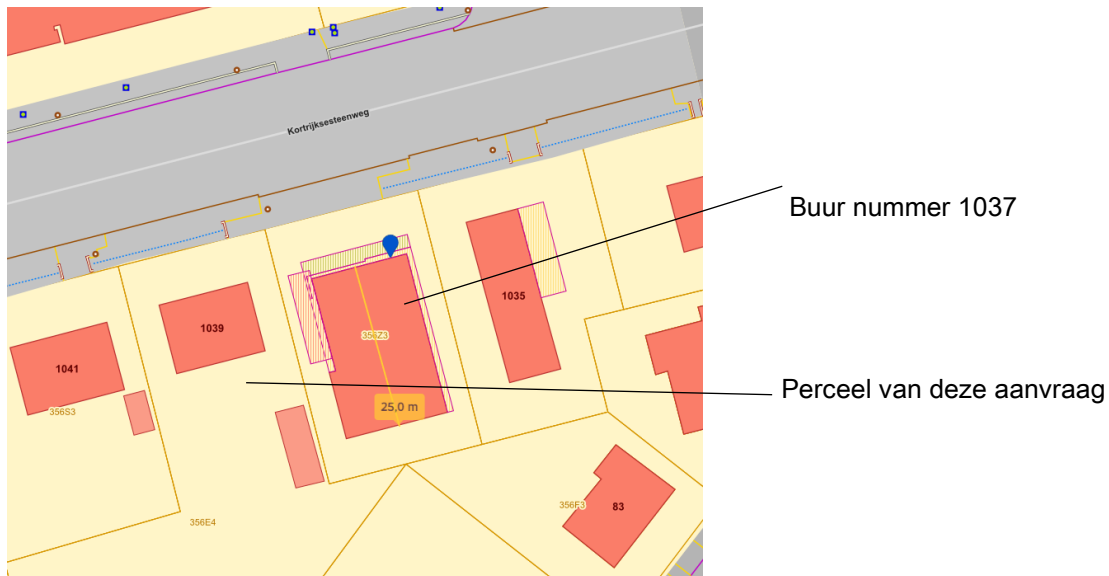
Bron kaart: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/parkeerrichtlijnen-voor-bouwprojecten>

Uit de richtlijnen van de “Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning” en de geografische locatie van het perceel in woongebied blijkt dat de combinatie met wonen gewenst is. Het ontwerp kan aan deze wens voldoen. De centrale circulatie functioneert zowel voor het kantoor op het gelijkvloers en de eerste verdieping als voor de woning die op de tweede verdieping is gelegen.

Het perceel wordt kadastraal gekenmerkt door een grote achtertuinzone. De oppervlakte van het volledige perceel in acht genomen zorgt ervoor dat de bezetting van de bebouwing ten aanzien van de perceelsoppervlakte beperkt blijft. De bebouwde grondoppervlakte van het project is 576m² (= bruto oppervlakte kelder + inrit) terwijl de totale perceelsoppervlakte door een beëdigd landmeter “Claeysens en Couckuyt” bepaald werd op 2328m². Het groene en open karakter van deze achtertuinzone draagt bij tot de visie die geldt binnen de “groene zuidzijde”.

De rooilijn van het perceel valt samen met de voorste perceelsgrens en werd door de landmeter vastgelegd op 13.50m vanuit de as van de weg. De voorgevel van het ontwerp staat op een afstand van 8m van de voorste perceelsgrens. De bouwdiepte op het gelijkvloers van het desbetreffende ontwerp is 23m exclusief luifels. Vooraan is er een luifel van 1.20m en achteraan een luifel van 0.60m. De luifel betekent zowel esthetisch als functioneel een meerwaarde in het ontwerp. Enerzijds door het mogelijk maken van een droge toegang tot het gebouw vooraan, anderzijds aan de zuidkant is de oversteek van 60cm nuttig om voor extra schaduw te zorgen op de raamopeningen van de achterste kantoorruimtes. Voor de bovengrondse bouwlagen werd een minimale afstand van 4m ten opzichte van de linker perceelsgrens aangehouden. Ten opzichte van de rechter perceelsgrens wordt zelfs een afstand van 4.50m behouden.

Dergelijke bouwdiepte op het gelijkvloers is niet vreemd in de onmiddellijke omgeving. De linker buur op het nummer 1037 heeft een diepere bouwdiepte op het gelijkvloers. De bouwdiepte (exclusief luifel aan de voorgevel) is daar +/-25m.



Bij de buur is de afstand tussen de achterbouwlijn en de achterste perceelsgrens beperkt tot +/-6m. Bij het project waarop deze aanvraag betrekking heeft is de afstand tot de verbreding van het perceel 8.80m en dit loopt verder door over het achtergebied. De afstanden van onze achtergevel tot de “achterste perceelsgrens” variëren tussen 23.84m en 33.24m. Uit het advies van de “Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning”, blijkt dat minstens 1/3 van de achterliggende ruimte tuin moet blijven hetgeen het geval is bij het voorwerp van deze aanvraag.

“Minimum 1/3 van de achterliggende ruimte blijft tuin en sluit qua karakter aan bij de tuinen van het achterliggende wonen. Er moet dus voldoende groen vrij blijven achterin. “

Een tweede voorbeeld van een project uit de onmiddellijke omgeving met een grotere bouwdiepte dan 21m op het gelijkvloers is het project in uitvoering op de Kortrijksesteenweg 1027 met referentie “2023_CBS_06944 OMV_2023049025 R”. Het gebouw is 21.70m diep op het gelijkvloers. Ook hier werd een afstand van 4m gerespecteerd tot de linker en rechter perceelsgrens. In tegenstelling tot dit project in uitvoering heeft ons project wel nog een ruime achtertuintzone zoals eerder beschreven.

De huidige plannen werden ter info overgemaakt aan de dienst Stedenbouw van Stad Gent. De dato 13/03/2024 mochten we onderstaande feedback ontvangen per mail.

“Beste

Hartelijk dank voor het doorsturen van het voorstel.

Dit werd intern bekeken waarbij wij tot de volgende conclusie kwamen:

Zowel de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping als op de verdiepingen kan worden toegestaan. Het is positief dat de verharding in de voortuin gebundeld is. Wij wensen enkel nog mee te geven dat er voldoende overdekte fietsstalplaatsen aanwezig moeten zijn voor de gebruikers van het gebouw en de woning. Gezien er geen overdekte constructie in de voortuin kan worden toegestaan, zullen nog enkele extra plaatsen in de ondergrondse laag moeten voorzien worden om conform de fietsrichtlijnen te zijn. Er wordt ook gevraagd om uitvoerig te motiveren waarom een inpandige gelijkvloerse fietsenstalling niet mogelijk is in de beschrijvende nota bij het project.

Verder wordt opgemerkt dat de septische put in de voortuinstrook ligt. Mogelijks kan AWV stellen dat deze niet in de bouwvrije 8 m strook mag gelegen zijn. Het verplaatsen van de put naar de achtertuin kan indien nodig met bijzondere voorwaarden worden opgelost. Zoals eerder meegegeven lijkt het aangewezen om de luifels gelegen in de voortuin af te toetsen met AWV.

Mits het aanpassen van het aantal overdekte fietsenstalplaatsen, komt het voorstel voor vergunning in aanmerking. “

Vervolgens namen we contact op met AWV, we stelden hen in kennis van deze laatste plannen vroegen om de visie over de luifel en de bloembak in de voorste 8m strook. De dato 18/03/2024 mochten we onderstaande reactie ontvangen per mail.

“Beste,

*Een uitkraging boven de zone van achteruitbouw is toegestaan.
AWV kan dit dus gunstig adviseren.*

Met vriendelijke groeten,

Administratie wegendistrict Gent

AGENTSCHAP

WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen

T. 09 210 12 71

Walstraat 101, 9050 Gentbrugge”

Het project waarop deze aanvraag betrekking heeft, heeft een bouwdiepte op eerste verdieping van 15.82m. Hetgeen volledig in lijn ligt met het vergunde project op het nummer 1027, daar is de diepte op de eerste verdieping 15.45m. Zoals uit de voorschriften en het ontvangen advies blijkt is ook een derde bouwlaag vergunbaar.

De totale diepte van het perceel is +/-34m. Uit de vergunning blijkt dat het gebouw op 8m van de voorste perceelsgrens staat met een bouwdiepte op het gelijkvloers van 21.70m. Dit maakt dat de ruimte tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens hier beperkt is tot slechts 4.5m. Dit is een stuk korter dan bij ons project (23.84m en 33.24m).

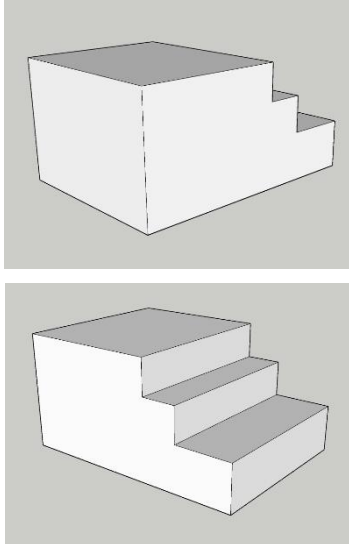
“Qua bouwhoogte zijn drie bouwlagen aanvaardbaar. De derde bouwlaag mag ook aan de voorzijde volwaardig voorzien worden (gelijk met de voorgevel) en moet dan terugtrekken aan de achterkant.”

Deze derde bouwlaag heeft een variërende bouwdiepte doordat we zowel aan de voorgevel als aan de achtergevel terugspringen ten opzichte van de onderliggende bouwlaag. De oppervlakte die ten gevolge hiervan vrijkomt wordt ingevuld met groendak aan de voorzijde en een terras ten behoeve van de woning aan de achterzijde. Aan de linkerkant is de bouwdiepte van de derde bouwlaag 13.42m, de diepte aan de rechterkant op deze derde bouwlaag is 13.82m. We kunnen ook hier stellen dat de dieptes in lijn liggen met het vergunde project op het nummer 1027 waar de bouwdiepte op de derde bouwlaag 13.17m bedraagt. In de kelder is een technische ruimte voorzien waardoor we het hoofddak kunnen vrijwaren van bovengrondse technieken en installaties.

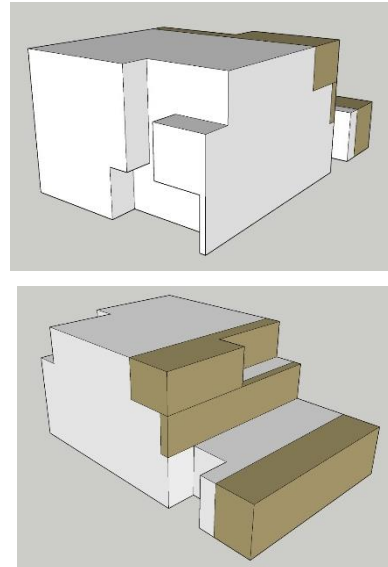


De verantwoording van de inplanting van het project is niet enkel terug te vinden in de context waarin het zich bevindt, maar ook een de vormanalyse toont op verschillende vlakken de beweegreden aan voor de ontworpen vormtaal.

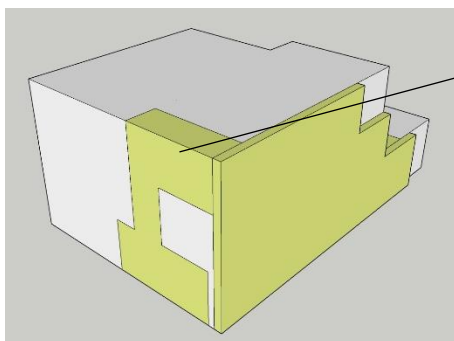
Maximaal bouwvolume volgens de voorschriften



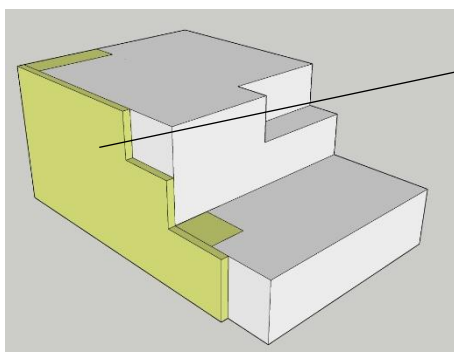
Bouwvolume volgens ontwerp



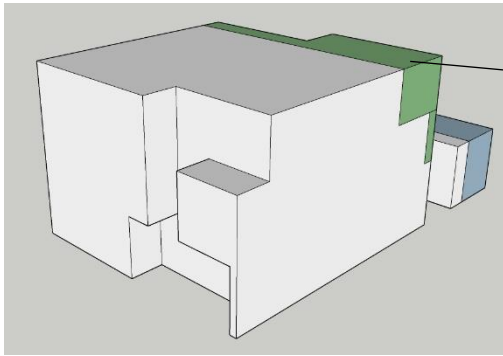
Door uitsparingen uit de maximale bouwenvolpe wordt er in totaal over de verschillende bouwlagen heen 61m² minder gebouwd dan de maximaal toegelaten oppervlakte.



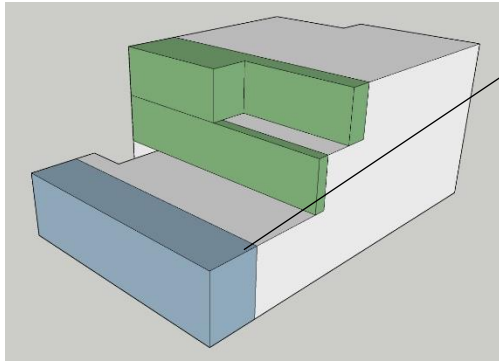
Uitsparingen uit het bouwvolume die een meerwaarde betekenen in de vormgeving (extern) en in het interieur (intern) = 37.5 m²



Langs de rechter perceelsgrens wordt een afstand behouden van 4.5m ipv de voorgeschreven 4m. Dit betekent een afname van de oppervlakte van 23.5m²



Extra volume = 50 m² op de verdiepingen verantwoordbaar ten aanzien van de uitsparingen



Extra bouwdiepte op het gelijkvloers (43m²) is verantwoordbaar ten opzichte van de bouwdiepte van de buur

Bovenstaande vormanalyse toont aan dat we op verschillende weloverwogen locaties uitsparingen maken uit de bouwenvelophe. Deze vormtaal is niet enkel een esthetische meerwaarde maar is ook functioneel. Door op verschillende plaatsen een uitsparing te voorzien kunnen er extra raamopeningen voorzien worden die niet alleen licht tot dieper in het volume brengen maar ook een andere oriëntatie bieden. Rond de patio achteraan zijn bijvoorbeeld 3 kantoorruimtes georiënteerd. De patio vormt voor deze ruimtes een bron van licht en een natuurlijke buffer tussen verschillende binnenruimtes.

Het project omvat een evenwichtige bovengrondse verdeling van de verschillende functies die in lijn ligt met het ontvangen advies. De bruto kantooroppervlakte is 472m² en de bruto oppervlakte van de woning is 177m² (telkens exclusief circulatie). Dit alles wordt op de verschillende bouwlagen toegankelijk gemaakt door een circulatie van in totaal 79m² bruto vloeroppervlakte over de verschillende bouwlagen gemeten.

Het bovengronds volume van het project is 2835 m³, de kelder heeft een volume van 1843,2 m³.

ARCHITECTUUR EN MATERIALISATIE

De beelden die bij deze aanvraag zijn toegevoegd zijn illustratief maar geven een correct beeld weer van de beoogde sfeer bij dit project. De contouren van het volume zijn eerder introvert, terwijl er in de uitsparingen wel veel raamopeningen zitten waardoor deze wel als extravert beschouwd kunnen worden. De drie bouwlagen zijn duidelijk afleesbaar in de gevel door middel van drie horizontale banden in beton. Ook hier is de beton niet enkel een esthetische keuze. De ritmiek geeft ook de schaal weer van het project en op verschillende zijden van het gebouw is een uitsprong aanwezig. Deze uitsprong fungeert op zijn beurt enerzijds als luifel-element die kan zorgen voor een droge toegang of schaduwvorming tegen oververhitting. Anderzijds voorzien we op de luifel aan de voorgevel ruimte voor groen. We volgen het standpunt van Stad Gent met betrekking tot de “groene zuidzijde” waar het project gesitueerd is. Op deze manier wensen we een extra dimensie te geven aan de gevel door verschillende groenzones binnen deze sterke architectuur te implementeren. In dezelfde betonuitvoering als de horizontale geleiding zijn op de verschillende gevels nog enkele accenten terug te vinden in kolomvorm. De kolommenrij wordt gerealiseerd tussen twee betonelementen. De locatie hiervan is weloverwogen, ze fungeren zowel als buffer voor schaduwvorming in de zomer enerzijds, anderzijds geven ze ook de nodige privacy doordat inkijk van op de straat of vanuit de achtertuin gefilterd wordt. Zoals op de verschillende beelden te zien betekenen deze elementen ook een esthetische meerwaarde. De kolommen zorgen voor een extra dynamiek in de gevel.

In de grootste gevelvlakken tussen de verschillende raamopeningen kiezen we voor een gevelmateriaal met een verticale geleiden in dezelfde grijs genuanceerde tinten als de betonelementen. Het materiaal waarmee dit uitgevoerd zal worden is ofwel architectonisch beton met verticale geleidingen of verticaal metselwerk. Beide opties leunen visueel heel dicht tegen elkaar aan.

De ramen worden voorzien in aluminium schrijnwerk. Verschillende raamopeningen zijn uit het gevelvlak uitgesneden tot op de betonboord/luifel.

De aangehaalde materialen zijn stuk voor stuk duurzaam, hetgeen ook aansluit bij de visie van dit ontwerp. We ontwerpen een duurzaam project vormgegeven door een unieke en tijdloze architectuur die zowel esthetisch als functioneel een meerwaarde biedt voor de gebruiker en de omgeving waarin het zich bevindt.

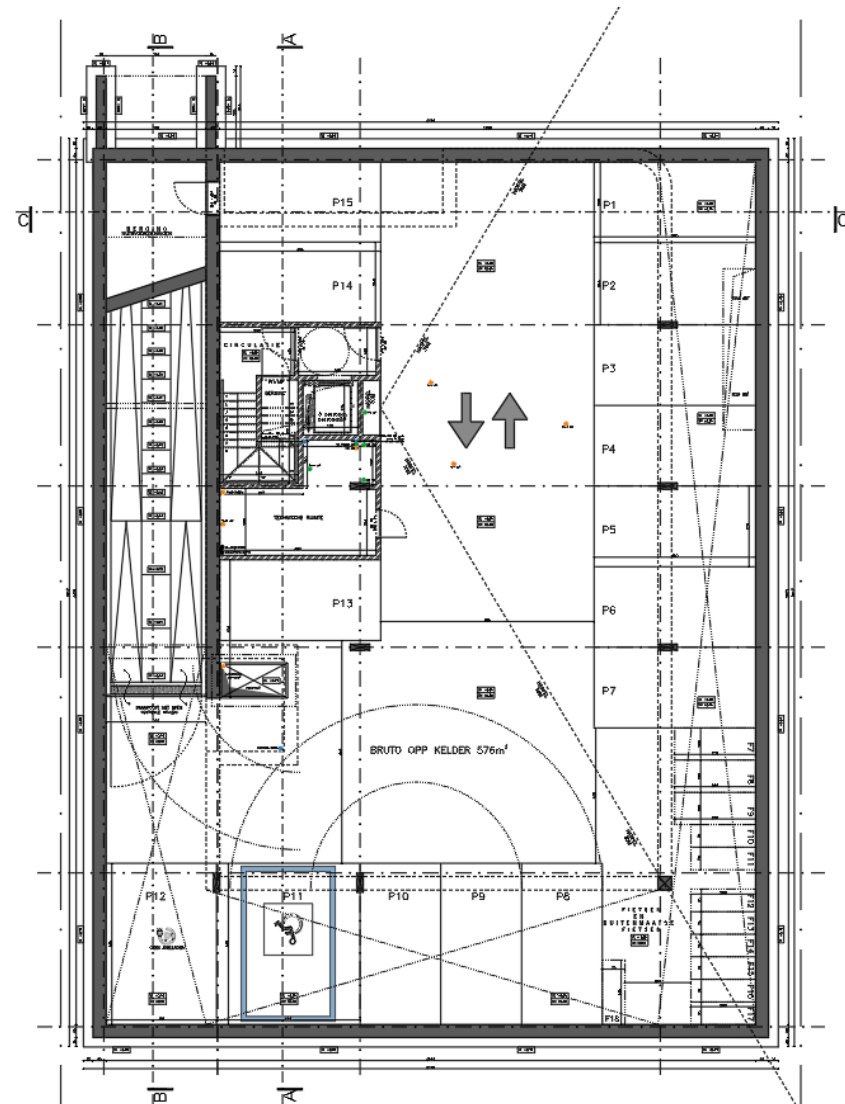
Op het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt een kantoorfunctie ingetekend. Hoewel de verschillende kantoorruimte duidelijk afleesbaar zijn uit het plan biedt dit plan nog verschillende mogelijkheden voor de eindgebruiker. Het grootste deel van de binnenmuren zijn niet dragend waardoor een herindeling nog steeds mogelijk is zonder structurele werken. Dit flexibel plan houdt voor de eindgebruiker verschillende opties open hetgeen opnieuw een meerwaarde is voor het project an sich.

De gelijkvloerse kantoorruimte heeft een aparte ingang van de bovenliggende kantoorruimte en de woning op de derde bouwlaag. Ook voor de tweede bouwlaag en de woning op de derde bouwlaag geldt het principe dat de structurele lijnen zich beperken tot enkele grote assen, met als gevolg dat de overige binnenmuren niet dragend zijn. Toch werd voor de woning een indeling uitgetekend die aantoont dat het om een woonunit gaat met hoog wooncomfort. De keuken en leefruimte zijn zuid gericht en kijken uit op de ruimte achtertuinzone. Zoals eerder aangehaald wordt achteraan teruggesprongen van de onderliggende bouwlaag waardoor de inrichting van een terras mogelijk wordt. Verder voldoet de woonunit aan de eisen die gelden voor een verantwoord wooncomfort. Er is een vrije hoogte van 2.80m, er zijn 2 slaapkamers, een aparte badkamer en een berging. Hoewel het plan van de woning een residentieel karakter heeft, vormen de kantoorfunctie en de woonfunctie één coherent architecturaal geheel.

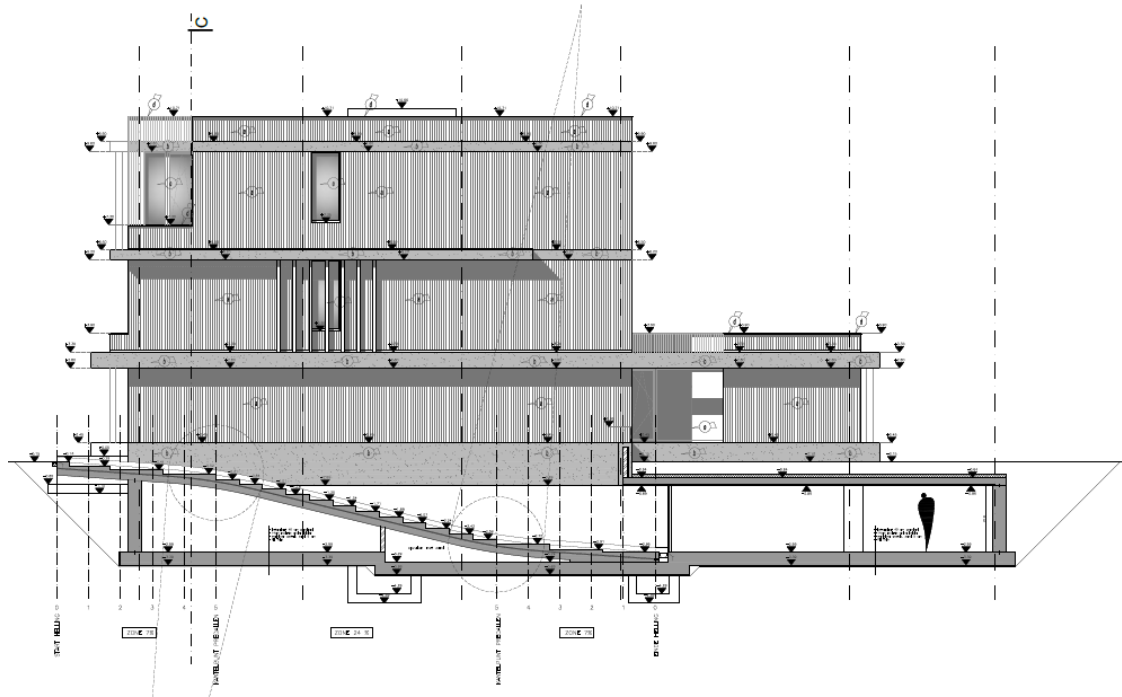
TOEGANKELIJKHEID EN PARKEERMOGELIJKHEID

De plannen van het desbetreffende project werden voorafgaand aan het indienen van de aanvraag doorgestuurd naar “Inter”, een erkend toegankelijkheidsadviseur. We verkregen hierbij een “voorwaardelijk gunstig” advies. Zowel de checklist toegankelijkheid als het advies worden als extra document bij deze aanvraag gevoegd. Door architectuur te connecteren met functionaliteit waarbij van bij de eerste ontwerptekeningen rekening gehouden wordt met het gebruikscomfort voor zowel valide als mindervalide gebruikers zijn we in staat een toegankelijk project af te leveren. Op de plannen zijn bijgevolg ook de draaicirkels terug te vinden voor rolstoelgebruikers op de verschillende verdiepingen. Ter hoogte van de trappen werd ook rekening gehouden met de doorlopende leuning conform met de toegankelijkheidsnormering. In de ondergrondse parkeergarage zien we een gereserveerde plaats voor mindervaliden.

Om de verhardingen op het maaiveld te beperken worden de parkeermogelijkheden ondergronds voorzien. Uit het advies van de “Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning” blijkt dat dit aansluit met hun visie die het ondergronds parkeren zelfs verplichten. Zoals eerder aangehaald blijven we met het gebouw op een afstand 4.50m van de rechter perceelsgrens. In deze zone zal de inrit tot de ondergrondse bouwlaag gemaakt worden. Gezien de totale breedte van het perceel beperkt is tot 23m zijn we genoodzaakt om de ondergrondse parking op de zijkant en de achterkant te laten uitspringen uit het bovengronds bouwvolume. Alleen op die manier kunnen we beantwoorden aan de parkeerwensen die gelden voor dergelijk vergunbaar programma bovengronds. De afmetingen van de ondergrondse parkeerplaatsen zijn standaard 2.50m breed en 5m diep. We creëren 2 parkeerstroken met een tussenafstand van 6.60m tussen de parkeerplaatsen wat voldoende is als uitrijmogelijkheid. De verschillende draaicirkels zijn ook op de plannen terug te vinden.



Er worden 15 parkeerplaatsen voorzien voor personenwagens inclusief een parkeerplaats voor mindervaliden. In deze ondergrondse bouwlaag is ook ruimte voorzien voor fietsen en buitenmaatse fietsen goed voor in totaal 12 overdekte fietsstalplaatsen. De auto en de fietser vinden hun toegang tot de ondergrondse parking via de inrithelling. Centraal in deze helling zijn ingewerkte treden voorzien die de toegankelijkheid vergroten om via het hellend vlak met de fiets aan de hand de parking te bereiken of te verlaten. Onderaan is een draaiport met een open structuur voorzien, op deze manier kunnen zowel auto's als fietsen afsluitbaar worden opgesteld.



De totale oppervlakte van de kelder inclusief de inrit is 576m². Verder biedt de kelder ook nog plaats voor de circulatie die in één lijn verticaal doorloopt tot boven, een berging onder de helling van de inrit en een techniekenberging. Bij de indeling van de kelder werd op de plannen reeds rekening gehouden met de structuur voor het afdragen van de bovengrondse bouwlagen.

Over het grootste deel van de oppervlakte van de kelder is er een vrije hoogte van 2.50m. Enkel ter hoogte van de delen van de kelder die uit de gelijkvloerse contouren uitspringen is de hoogte minimaal 2.10m. Op deze manier is er op het maaiveld in de delen rondom het gebouw waar een kelder onder zit voldoende pakket mogelijk om tuin te realiseren. De contouren van de kelder behouden ondergronds ten allen tijde een minimale afstand van 1m tot de zijdelinkse perceeslgrenzen.

Bovengronds in de voortuinstrook wordt plaats voorzien voor 6 fietsen waaronder ook een plaats voor buitenmaatse fietsen. De verharding die dit mogelijk maakt in de voortuinstrook wordt maximaal zelf-infiltrerend voorzien in grind. De oprit naar de helling van de ondergrondse parking is 4.5m breed. Hier zal ook een signalisatie aanwezig zijn (rood licht/groen licht) die aangeeft wanneer er beweging is in tegengestelde richting bij het in-of-uitrijden.

De 15 ondergrondse parkeerplaatsen zijn te verantwoorden vanuit de onderstaande tabel uit de parkeerrichtlijnen van Stad Gent. Twee bouwlagen zijn toegewijd aan kantoren. Rekening houdend met een ratio van 2.7/100 BVO + 1 parkeerplaats voor de bovenliggende woning maakt een totaal van 15 ondergrondse parkeerplaatsen

Tabel autoparkeerrichtlijnen

	FUNCTIE	NORMSLAG	RODE ZONE	ORANJE ZONE	GELE ZONE	GROENE ZONE	WITTE ZONE	ZUIDELIJKE MOZAIEK	AANDEEL BEZOEKERS IN TOTAAL
WONEN	Sociale huurwoning	Wooneenheid	max. 0,4	0,4 - 0,6	0,4 - 0,6	0,4 - 0,6	min. 0,4	-	excl. bezoekers
	Studentenwoningen	Wooneenheid	0	0	0	0	0	-	excl. bezoekers
	Serviceflats/assistentiewoningen	Wooneenheid	max. 0,4	0,2 - 0,6	0,2 - 0,6	0,2 - 0,6	min. 0,4	-	0,15 per woning
	Woning / studio's	Wooneenheid	max. 0,6	0,6 - 0,8	0,6 - 0,8	0,6 - 1	0,8 - 2	-	excl. bezoekers
	Bezoekers	Wooneenheid	0	0	0	min. 0,1	0,2 - 0,5	-	
WERKEN (incl. bezoekers)	Kantoren zonder baliefunctie	100 m² BVO	max. 1,5	0,7 - 2	0,7 - 2	2 - 3	3 - 4	max. 2,7	5 %
	Arbeidsintensieve/bezoekers-extensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.)	100 m² BVO	max. 0,7	0,3 - 1	0,3 - 1	0,9 - 1,5	1 - 1,9	max. 0,9	5 %
	Arbeidsexensieve/bezoekers-extensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.)	100 m² BVO	max. 0,3	0,1 - 0,4	0,1 - 0,4	0,3 - 0,4	0,4 - 0,9	max. 0,36	5 %
COMMERCIEEL (incl. bezoekers)	Detailhandel, supermarkt	100 m² verkoopsopp	0	1 - 2,5	1 - 2,5	2,5 - 4	3 - 4,5	max. 2,7	85 %
	Grootschalige detailhandel	100 m² verkoopsopp	/	/	/	4 - 6	5 - 7	max. 4,5	85 %
	Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	100 m² verkoopsopp	max. 0,7	0,3 - 1	0,3 - 1	1,5 - 3	2,5 - 4	max. 2,25	20 %
	Andere (vb. showroom, weekmarkt, winkelcentrum e.d.)	100 m² verkoopsopp	per ontwikkeling te bepalen						

Ook het aantal fietsstalplaatsen die voorzien zijn op de plannen voldoet aan de tabel uit de verordening. In totaal worden 18 plaatsen voorzien waarvan 6 bovengronds. De overige 12 zijn overdekt en afsluitbaar in de ondergrondse garage terug te vinden. Zowel op de locatie bovengronds als ondergronds is ruimte voorzien voor buitenmaatse fietsen.

Tabel fietsparkeerrichtlijnen

	FUNCTIE	NORMSLAG	RODE ZONE	ORANJE ZONE	GELE ZONE	GROENE ZONE	WITTE ZONE	AANDEEL BEZOEKERS IN TOTAAL AANTAL FIETSEN
WONEN	Sociale huurwoning	Wooneenheid	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	excl. bezoekers
	Studentenwoningen	Wooneenheid	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	excl. bezoekers
	Serviceflats/assistentiewoningen	Wooneenheid	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	excl. bezoekers
	Meergezinswoning	Wooneenheid	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	excl. bezoekers
	Eéngesinswoningen	Wooneenheid	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	2 + 1/extra slaapkamer	excl. bezoekers
	Bezoekers	Wooneenheid	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	
WERKEN (incl. bezoekers)	Kantoren	100 m ² BVO	2	2	2	2	1,5	5%
	Arbeidsintensieve/bezoekers extensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.)	100 m ² BVO	1,3	1,3	1,3	1,3	1	5%
	Arbeidsextensieve/bezoekers extensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.)	100 m ² BVO	0,9	0,9	0,9	0,9	0,6	5%
COMMERCIEEL (incl. bezoekers)	Detailhandel, supermarkt	100 m ² verkoopsopp	3	3	3	3	3	85%
	Grootschalige detailhandel	100 m ² verkoopsopp	/	/	/	3	3	85%
	Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	100 m ² verkoopsopp	2	2	2	2	2	20%
	Andere (vb. showroom, weekmarkt, winkelcentrum e.d.)	100 m ² verkoopsopp	Per ontwikkeling te bepalen					

De dato 17.11.2023 werd het dossier ook overlopen met Mevr. Margot Lefever van de brandweerpost Zone Centrum. De overlopen punten hebben we ter harte genomen en zijn aangepast op de plannen die bij deze aanvraag zijn gevoegd. In de kelder is een passieve RWA van toepassing. De poort met open structuur is een positieve toepassing voor de verluchting van de kelder. Echter volstaat deze niet om dichte rookvorming uit de kelder te blazen bij brand. Bijgevolg dienen we aan de voorzijde een extra opening te voorzien van 5m² nuttige oppervlakte (*artikel 3.3.6*). Deze uitsprong kan met een rooster en de nodige omgevingsaanleg visueel weggewerkt worden in de linker zijtuinstrook. De bovengrondse RWA is uniform afgewerkt met de gevelmaterialen van het gebouw in architectonisch beton. Er zijn eveneens aanzichten bij de aanvraag gevoegd. We hadden contact met AWV, hieruit bleek dat het niet mogelijk is om deze verluchting in vorm van een Engelse koer aan de voorzijde te voorzien, vandaar dat dit de enige resterende optie is.

Het is voor de brandweer van belang dat deze ventilatie opening vooraan zit om de rook vanuit de inritopening diagonaal te kunnen uitblazen. De parkeerplaatsen die een elektrische oplaadmogelijkheid hebben worden aangeduid op het grondplan, het type snellader wordt uitgesloten uit de ondergrondse parking.

Gezien het project grenst aan een gewestweg wordt deze ingreep op voorhand gecommuniceerd naar het “Agentschap Wegen en Verkeer”.



BEHANDELING HEMELWATER

Het project werd getoetst aan de nieuwe hemelwaterverordening in combinatie met de bouwverordening van Stad Gent. De platte daken boven de kantoorruimtes zullen maximaal voorzien worden in groendaken. Hetgeen in regel is met het “Algemeen bouwreglement”.

“Bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) moet elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd worden als een groendak.”

Het plat dak boven de woning zal met grindballast voorzien worden. Het regenwater dat hierop valt zal rechtstreeks naar de regenwaterputten lopen. Er wordt een inhoud voorzien van 30 000 liter regenwater hetgeen in lijn ligt met de nieuwe hemelwaterverordening. De recuperatie van dit regenwater is ten behoeve van de toiletten van het kantoor + tuinonderhoud, alsook het toilet van de woning. Via het formulier die het nuttig hergebruik aantoont kunnen we stellen dat van de verplichte inhoud van 26 760 liter, er 10 000 liter per direct kan hergebruikt worden. Dit komt overeen met een gereserveerde dakoppervlakte van 200m² (gerekend aan 50l/m²). Op deze manier valt te verantwoorden waarom het bovenste dak boven de woning (199m²) niet als groendak zal ingericht worden.

“Eengezinswoningen met een totale dakoppervlakte groter dan 100 m² en alle andere gebouwen zijn vrijgesteld van de verplichting tot plaatsing van een groendak, voor het gedeelte van de totale dakoppervlakte waarvoor het nuttig gebruik is aangetoond in de aanstijlijst hemelwater. Het nuttig gebruik wordt eerst toegekend aan de schuine daken en bij een verbouwing ook de bestaande platte daken van een gebouw en pas nadien aan de nieuwe daken met een hellingsgraad tot 15 graden.”

Functie	Nuttig gebruik (liter/dag/gebruiker)
wc	30 x 3 = 90
was	17 x 3 = 51
tuin	4
schoonmaak	4 x 3 = 12

Tabel 1 Nuttig gebruik van hemelwater in **woningen** (naar Waterwegwijzer bouwen en verbouwen, VMM)

Functie	Nuttig gebruik (liter/dag/gebruiker)
sanitair	30 liter per dag per gebruiker
industrieel gebruik (proceswater, waswater, koelwater, irrigatiewater, ...)	Dit is eigen aan de uitgeoefende activiteit. Bedrijven dienen dit op voldoende gedocumenteerde wijze aan te tonen.

Tabel 2 Nuttig gebruik van hemelwater voor **bedrijven**

Gebouw type	Aantal gebruikers
woongebouw	1 per woonentiteit + 1 per slaapkamer met woonentiteit wordt 1 woning of appartement bedoeld = 3
fabriek, werkplaats, kantoor	1/3 van het aantal voltijdse medewerkers = 7
Schoolgebouw : kleuter-en lager onderwijs	1/3 van het aantal leerlingen
Schoolgebouw : andere	1/10 van het aantal leerlingen
restaurant	1/10 van het gemiddelde aantal klanten per dag
hotel, pensioen, ziekenhuis, gevangenis, kazerne	1 per bewoner (bed)
theater, bioscoop, feestzaal, ...	1/30 van het aantal bezoekers per dag

Tabel 3 Aantal gebruikers per gebouwtipe dat kan gehanteerd worden voor de berekening van het aangetoond nuttig gebruik (naar Toelichting bij Code van goede praktijk voor het ontwerp van rioleringsystemen, gebaseerd op Waals Waterwetboek en studie Stad Gent)

Gebouwtipe	Frequentie (dagen/maand)
woongebouw	30
fabriek, werkplaats, kantoor	20
schoolgebouw	20
restaurant	26 indien 1 sluitingsdag per week
hotel, pensioen, ziekenhuis, gevangenis, kazerne	30
theater, bioscoop, feestzaal, ...	volgens openingsdagen

Tabel 4 Indicatieve frequentie van het hemelwatergebruik per gebouwtipe

Totaal =

woning	30 x 153 l	} 8790 l/maand
kantoor	20 x 210 l	

↓
≈ 10 000 l

Zoals aangestuurd wordt in de nieuwe hemelwaterverordening zal de infiltratie bovengronds gebeuren. Achteraan wordt een wadi voorzien die zowel op vlak van infiltratievolume als oppervlakte voldoet aan de hemelwaterverordening. De wadi kan op deze positie ook een meerwaarde betekenen in de tuinzone achteraan.

BESLUIT

Met deze aanvraag wensen we een tijdloos project te realiseren met een unieke vormtaal. We ontwerpen een duurzaam project vormgegeven door een unieke en tijdloze architectuur die zowel esthetisch als functioneel een meerwaarde biedt voor de gebruiker en de omgeving waarin het zich bevindt.

