PROJECT ‘MANGALICA’

Reconversie van de ‘Site Smatch’ tot gemengd project woningen, studentenhuisvesting en handelsruimte; openbare woongroenzone en fietsverbinding.

Projectcode:	19-0660-upG
In opdracht van:	Upgrade Estate Burggravenlaan 31, 9000 Gent www.upgrade-estate.be
Contactpersoon:	Wouter Blomme wouter.blomme@upgrade-estate.be
Opgemaakt door:	BLAF architecten bv Poststraat 100, 9160 Lokeren www.blaf.be
Contactpersoon:	Lieven Nijs lieven@blaf.be
Betreffende:	Project 'Mangalica'
Bouwplaats:	Zwijnaardsesteenweg 217-231, 9000 Gent
Datum:	16/09/2022

BESCHRIJVENDE NOTA

bij de aanvraag van een omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

1 Teamsamenstelling 3
1.1 Upgrade Estate 3
1.2 BLAF architecten 3
1.3 Studio BASTA 4
2 Voorwerp van de aanvraag 5
2.1 Beschrijving 6
2.2 Upkot 6
2.3 Upliving 7
3 Ruimtelijke context van de geplande werken 8
3.1 Zoneringsgegevens van het goed 8
3.2 Feitelijk uitzicht en toestand van de plaats 8
4 Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context 11
4.1 Overzicht van de geldende en gehanteerde kaders 11
4.2 Toetsing "Ruimte voor Gent" 13
4.3 Toetsing "Ruimte voor Studenten" 14
4.4 Toetsing Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent 16
4.5 Toetsing Groennorm van de Stad Gent 19

4.6 Woningaanbod ... 19
4.7 Mobiliteit ... 20
4.8 M.E.R.-screening ... 23
4.9 Hemelwater ... 23
4.10 Advies Vlaams Bouwmeester ... 23
4.11 Conclusie, afwijkingen en motivatie ... 23

5 Integratie van het ontwerp in de omgeving ... 24
5.1 Voortraject ... 24
5.2 Sloop ... 25
5.3 Openbaar domein ... 26
5.4 Privaat groen ... 31
5.5 Architectuur ... 32
5.6 Functies ... 32
5.7 Mobiliteit ... 32
5.8 Adressering ... 33
5.9 Waterhuishouding ... 34

6 Nota duurzaamheid ... 35
6.1 Algemeen ... 35
6.2 Grijswaterrecuperatie ... 35
6.3 Houtbouw ... 35
6.4 Afval ... 36

7 Nota omgevingsaanleg ... 37
7.1 Kwaliteit van de groene inrichting ... 37
7.2 Doorwaadbaar en toegankelijk publieke woongroenzone ... 37
7.3 Harmonieuze inrichting met duidelijk statuut ... 37
7.4 Duurzame principes en materiaalkeuzes ... 38

8 Nota brandpreventie en -veiligheid ... 39
8.1 Upkot – laagbouw ... 39
8.2 Upliving – laagbouw ... 39

9 Nota archeologie ... 40

1 Teamsamenstelling

1.1 Upgrade Estate

Upgrade Estate realiseert en beheert huisvesting voor studenten (Upkot) en young professionals (Upliving). Onze integrale visie op hoe studenten en jonge mensen samen kunnen wonen en leven, komt terug in alle facetten van onze werking. Wij bouwen niet enkel aantrekkelijke accommodatie; Om jongvolwassenen optimaal voor te bereiden op de wereld van morgen, is het essentieel om goed zorg voor hen te dragen. We hechten dan ook veel belang aan connecteren of het verbinden van mensen. Dit maken we mogelijk door de creatie van een sterke community, gestoeld op geïntegreerd beheer en sociaal engagement.

Ons team Limoengroen investeert voor al onze projecten in groene energie en duurzame technieken, waarvan de voordelen zowel de investeerder als de huurder ten goede komen. Onze duurzaamheidsmascotte de Kotkip kakelt in elk gebouw letterlijk en figuurlijk de studenten toe. Het aanwakkeren van het ecologisch bewustzijn bij de eindgebruiker is cruciaal voor een future-proof, groen en maatschappelijk verhaal.

In 2018 richtten we de Upgrade Academy op. Dit is een offline forum waar al onze partners & stakeholders elkaar ontmoeten, ervaring en kennis delen, en elkaar inspireren. De activiteiten die onder de Academy vallen zijn voor en door stakeholders. Met ons businessmodel kan men al vanaf 110.000 euro investeren in aandelen van de vennootschap van een gebouw. Hierdoor zijn we laagdrempelig voor onze investeerders en blijft elk van onze gebouwen in handen van 1 rechtspersoon waarvan Upgrade Estate gedelegeerd bestuurder is. Op deze manier garandeert Upgrade Estate het volledige beheer van het gebouw op lange termijn.

In al onze concepten is community voor ons uitermate belangrijk, waarbij de coaches de hoofdrol spelen. Deze medewerkers hebben een sociaal profiel en zorgen dat iedereen zich thuis voelt. Ze zijn het aanspreekpunt voor de bewoners en organiseren activiteiten om de sociale cohesie te bevorderen. Daarnaast zijn zij ook verantwoordelijk voor de goede relaties met de buurtbewoners en andere partijen.

In onze Upkot-gebouwen wensen we toegankelijk te zijn voor iedere student. Daarom hebben we samenwerkingen op lange termijn met verschillende onderwijsinstellingen waarbij we een deel van onze studentenkamers aan gereduceerde tarieven ter beschikking stellen. Studenten kunnen eveneens een verantwoordelijke rol opnemen in hun eigen Upkot-gebouw door assistent te worden van de studentencoach en een centje bij te verdienen.

De jarenlange ervaring die Upgrade Estate heeft opgebouwd in het bouwen en beheren van projecten, zorgt ervoor dat wij deze gebouwen realiseren vanuit de noden en wensen van de eindgebruiker. Wij streven steeds naar projecten die zich harmonieus inplanten in de wijk, waarbij de bewoners kunnen connecteren met medebewoners en buurtbewoners.

1.2 BLAF architecten

BLAF architecten werd in 2003 opgericht door architecten Bart Vanden Driessche en Lieven Nijs. Onze praktijk is gedreven door engagement, onderzoek en intuïtie. Kennisopbouw door experiment bezorgde BLAF de reputatie van pioniers inzake duurzaam en circulair bouwen.

BLAF verleent diensten aan zowel publieke als private opdrachtgevers, en houdt er van om de belangen van beide met elkaar te verbinden. Naast architectuurprojecten, masterplannen en stadsontwerpen, engageert het bureau zich in onderzoek en onderwijs (UGent en KUL), socio-culturele projecten, en innovatie voor de bouwnijverheid.

BLAF architecten won twee maal een Belgische Prijs voor Architectuur en Energie en een AIT award (DE), en werd genomineerd voor onder andere de EU Mies van der Rohe awards, de Belgian Building Award, de Jo Crepain Award, de International Prize for Sustainable Architecture (IT) en de Passivhaus Award (DE). Projecten en onderzoeken van BLAF worden frequent gepubliceerd in binnen- en buitenlandse architectuurpers.

1.3 Studio BASTA

Studio Basta staat voor leefbare landschap- en tuinarchitectuur. In al onze projecten proberen we een frisse en onbevangen atmosfeer te creëren, waardoor projecten van alle schaalniveaus een hoge gebruikswaarde en ongedwongenheid uitstralen.

We zien het landschap als een systeem waarin elke plek zijn betekenis heeft. De ziel of de geest van de plek en de bestaande dynamiek van een ruimte zijn telkens de basis voor een ingreep. Zo integreert elk ontwerp zich zeer evident in de context. Verder focussen we op een leefbare korrel, het vormgeven van het dagelijkse leven, een complexloos spelplezier… Zo ontstaan er spontane, levendige en groene ruimtes met een geordend nonchalant karakter.

Dankzij een universitaire opleiding tot Master in de landschapsarchitectuur aan de universiteit van Wageningen in Nederland, wordt elk project op een analytische en gestructureerde manier aangepakt. Elke opdracht start vanuit een concept waardoor één helder idee het volledige ontwerpproces stuurt. De uitwerking van elk project gebeurt telkens met een technische en beheermatige logica in gedachten. We streven altijd naar haalbare, beheerbare en budgetbewuste oplossingen.

Studio Basta werkt met een team van zeven medewerkers op een professionele manier doorheen alle fases van het ontwerpproces, telkens met een grote portie enthousiasme, zin voor kwaliteit, en een grote openheid naar participatie van belanghebbenden en externe groepen.

2 Voorwerp van de aanvraag

VOORWERP	De reconversie van de site “Smatch” tot een gemengd project met woningen, studentenhuisvesting en handelsruimte; een openbare woongroenzone met fietsverbinding.
BOUWPLAATS	Zwijnaardsesteenweg 217-231 Uilkensstraat 46-50 9000 Gent
KADASTRAAL GEKEND ALS	Gent, Afdeling 8 / Sectie H / Percelen 136c4, 136f4, 136m4, 136v, 136v2, 136y3, 137d4, 137h4, 137k4, 137m4
BOUWHEER	Upgrade Estate Burggravenlaan 31, 9000 Gent Vertegenwoordigd door : Dhr. Koenraad Belsack, gedelegeerd bestuurder
ARCHITECT	BLAF architecten bv Poststraat 100, 9160 Lokeren Vertegenwoordigd door: Dhr. Lieven Nijs, architect - zaakvoerder
LANDSCHAPSONTWERPER	STUDIO BASTA Stasegemsesteenweg 72-1, 8500 Kortrijk Vertegenwoordigd door: Dhr. Kenny Windels, zaakvoerder
PROGRAMMA	- 30 woningen (Upliving) met collectieve voorzieningen, waarvan 10 gezinsvriendelijke woningen; - 128 studentenkamers (Upkot); - 1 handelsruimte; - openbare woongroenzone en fietsverbinding.

2.1 Beschrijving

Deze aanvraag tot omgevingsvergunning omvat de reconversie van de “Site Smatch” tot een gemengd project met woningen, studentenhuisvesting en handelsruimte; en een openbare woongroenzone met fietsverbinding.

Deze aanvraag tot omgevingsvergunning omvat:

- De sloop van bestaande gebouwen, ondergrondse constructies en verharding, met uitzondering van de voormalige personeelsruimte, en delen van “de weverij”.
- Het vellen van niet waardevolle bomen.
- De nieuwbouw van een gebouw met 128 studentenkamers, verder genaamd ‘UPKOT’.
- De nieuwbouw van een gebouw met 14 meergezinswoningen van het type appartementen, en een handelsruimte op het gelijkvloers, verder genaamd ‘UPLIVING 1’
- De nieuwbouw van een gebouw met 14 meergezinswoningen van het type schakelwoningen en appartementen, verder genaamd ‘UPLIVING 2’.
- De verbouwing van de bestaande voormalige personeelsruimte tot 2 meergezinswoningen en een collectieve ruimte voor bewoners, verder genaamd ‘UPLIVING 3’.
- De aanleg van een openbare woongroenzone.
- De aanleg van een openbare fietsverbinding.

Alle woningen bevinden zich in de categorie laagbouw.

Het gebouw UPKOT wordt deels voorzien van een ondergrondse bouwlaag, bestemd als fietsparking, bergingen en technische ruimte. Het gebouw UPLIVING 1 wordt volledig voorzien van een ondergrondse bouwlaag, die wordt bestemd als parkeergarage voor auto’s, bergingen en technische ruimte. De andere gebouwen, UPLIVING 2 EN 3, beschikken niet over een ondergrondse bouwlaag.

Het volledige project is bestemd voor de huurmarkt, zowel de studentenhuisvesting Upkot als de appartementen en woningen van Upliving. De privatieve/collectieve groenzones, alsook de gebouwen worden allemaal beheerd en onderhouden door Upgrade Estate.

Specifiek voor dit project zal extra ingezet worden op duurzaamheid. Hiervoor werden een aantal concrete onderzoeken opgestart die later in deze nota nog aan bod komen. Daarnaast wordt ook geïnvesteerd in groene technieken. Op deze manier wordt er Future Proof gebouwd, alsook Future Proof beheerd, aangezien er geen mede-eigendom is.

2.2 Upkot

Upkot is een van de huisvestingsconcepten van Upgrade Estate; een concept voor studentenhuisvesting dat reeds gedurende twintig jaar verfijnd en geoptimaliseerd wordt, om het wooncomfort en de levenskwaliteit van de studenten te verbeteren. Upkot is reeds aanwezig in 7 steden in België en heeft maar liefst 13 projecten in het Gentse.

Het concept spitst zich toe op een optimale levenskwaliteit voor de student-bewoners, door het slim ontwerpen van de plannen en het kwalitatief bouwen van studentenkamers. Een doordacht beheer is de hoeksteen van een geslaagd inbreidingsproject, en dat start met het ontwerp van de plannen.

Het Upkot concept is gebaseerd op een verschillende mix van studentenkamers (van 12m² tot 21m²) die in groepjes van 8 tot 12 geclusterd worden rondom een aangename en gezellige leefkeuken. Aanvullende voorzieningen, zoals een ruime en stille studieruimte, vlot toegankelijke fietsenstalling, een pakjeslokaal, een waslokaal en een groene buitenruimte nodigen de studenten uit om ten volle te genieten van hun studententijd, in een veilige en aangename omgeving.

De inwonende Upkot coach is de lijmende factor die het gebruik van de voorzieningen koppelt aan het intern huisreglement, die erop toeziet dat het gebouw op en top functioneert en minstens evenveel tijd spendeert aan het connecteren van studenten. De coach brengt sfeer en gezelligheid in het gebouw, door samen met het evenementencomité activiteiten te organiseren voor de student-bewoners; dit gaat van quiz-avonden tot pizza-schransfeestjes, Sint & Piet in het gebouw rondleiden tot studenten ondersteunen in al hun praktische en levensvragen.

De coach vormt eveneens de lijm tussen de studenten en de buurt. Hij of zij is het aanspreekpunt voor buurtbewoners, kan verschillende buurtactiviteiten initiëren (buurt-bbq, babysit lijsten, bijlessen, ..) en is steeds waakzaam voor de noden van de omwonenden.

2.3 Upliving

Vanuit de vraag van Upkot-studenten om na hun studies te kunnen blijven wonen in een aangename en connecterende leefomgeving, werd Upliving geboren. Dit vervolgverhaal is een woon- en leefconcept voor jonge starters of ieder die zich jong voelt. Net zoals bij Upkot staat een coach paraat voor dat tikkeltje extra huurcomfort. Hij/zij is de spilfiguur die de bewoners connecteert, zowel onderling als met de buurt. Het comfort van slechts één aanspreekpunt werpt dagelijks zijn vruchten af.

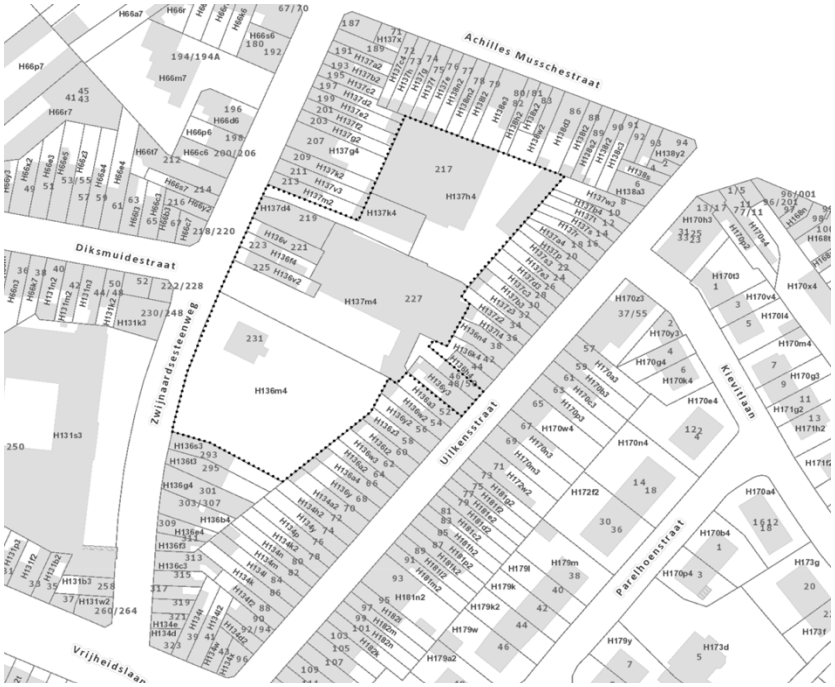
Upliving vestigt zich steeds in centrumsteden en telt vandaag twee operationele gebouwen. Het eerste project werd gebouwd in Gent (The Mill Upliving, Stropkaai), een tweede in Brussel (The Brewery Upliving, Koekelberg). Het derde project bevindt zich eveneens in Gent (Queen Upliving, Koningin Fabiolalaan) en wordt opgeleverd in september 2022.

De sleutel tot het succes bevindt zich in privatieve volwaardige appartementen, een aangename groene omgeving en flexibele huurcontracten. Jonge starters wonen graag samen, maar ook alleen. Ze wensen privacy, maar zoeken ook naar connectie. Ze willen een hippe woning, maar betaalbaar. Upliving heeft het allemaal. In elk project wordt steeds een mix aan typologieën aangeboden van studio's (niet van toepassing in dit project) en woningen en/of appartementen met 1 tot 3 slaapkamers. De bewoners blijven gespaard van grote uitgaven, want de basisvoorzieningen, zoals gordijnen, lichtarmaturen en wandkasten, worden reeds voorzien. Elke wooneenheid heeft zijn eigen ruim terras, maar kan ook gebruik maken van de groene gemeenschappelijke tuin waar onder andere een bbq staat en kippen voor de verwerking van het groenafval rondlopen. Er kan gebruik gemaakt worden van een beveiligde fietsenstalling, deelwagen(s) én een collectieve ruimte met aanvullend wassalon. Deze gemeenschappelijk ruimte voor de bewoners is multifunctioneel en kan dienen als een eventruimte voor een verjaardagsfeestje, kookworkshop, coworking ruimte,… Als kers op de taart wordt er gewerkt met flexibele huurcontracten van 1 jaar.

3 Ruimtelijke context van de geplande werken

3.1 Zoneringsgegevens van het goed

- Het goed is kadastraal gekend onder Gent, Afdeling 8 / Sectie H / Percelen 136c4, 136f4, 136m4, 136v, 136v2, 136y3, 137d4, 137h4, 137k4, 137m4
- De site ligt in de wijk “Sint Pieters Aalst”, tussen de Zwijnaardsesteenweg en de Uilkensstraat, en beslaat een groot deel van het binnengebied van het bouwblok dat wordt afgebakend door de Achilles Musschestraat in het noorden, de Zwijnaardsesteenweg in het westen, de Vrijheidslaan in het zuiden en de Uilkensstraat in het oosten.
- Het goed is gelegen volgens:
    - Het gewestplan “Gentse- en Kanaalzone” (KB 14.09.1977), in woongebied.
    - Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening grootstedelijk gebied Gent” (VR 16.12.2005), verwijzend naar het gewestplan.
    - NIET gelegen in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
    - NIET gelegen in een bijzonder plan van aanleg
    - NIET gelegen in een goedgekeurd verkavelingsplan
    - NIET gelegen in recent overstroomd gebied
    - NIET gelegen in bosgebied
    - Beschermde monumenten bevinden zich op minder dan 1km, maar niet op eigen terrein.
    - Beschermde stads- of dorpsgezichten bevinden zich op minder dan 1km, maar niet op eigen terrein.
    - “Villa Horiticulture Buyck”, gelegen op het terrein, is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.



3.2 Feitelijk uitzicht en toestand van de plaats

De site die het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag valt volgens haar historische groei uiteen in verschillende delen:

- Het noordelijk deel van de site bevat gebouwen van de voormalige textielnijverheid Tissage Bayard:
    - Bedrijfsgebouwen met traptoren (1): tot voor kort in gebruik als snookerhal Arena.
    - Voormalige personeelsruimte (2): tot voor kort in gebruik als kantoorgebouw/atelier
    - Weverij (3): tot voor kort in gebruik als kunstenaarsatelier.
    - Smatch (4): Het meest recente gebouw in dit deel, tot voor kort de supermarkt Smatch huisvestte. Momenteel bevat dit gebouw een tijdelijke invulling van kantoren, ter preventie van kraak en vandalisme.

- Het zuidelijk deel van de site bevat de “Villa Horticulture Buyck” (5) uit 1896, opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed. De villa is verwaarloosd en in slechte staat. Er werden onomkeerbare aanpassingswerken uitgevoerd waardoor het oorspronkelijke interieur volledig vernield is. De structuur van de villa is aangetast door huiszwam. De erfgoedwaarde van de villa beperkt zich tot de voorgevel. De rest van het gebouw en het interieur zijn verloren gegaan. De tuin rondom de villa (6) bestaat uit een grasveld met enkele verwaarloosde, niet-waardevolle bomen. Het gebrek aan park- of tuinwaarde en de beperkte biodiversiteit in deze zone kan worden verklaard door het feit dat de tuin oorspronkelijk een productieterrein was, bestemd voor tuinbouwkassen. De tuin is op vandaag waardevol als open ruimte, maar de contextwaarde van de tuin met villa is verloren gegaan.
- Tot slot bevat de site bebouwing die deel uitmaakt van de ‘schil’ van het bouwblok (7). Die bebouwing betreft rijwoningen in verouderde staat en zonder erfgoedwaarde.

- Rondom de site vinden we:
  - Ten noorden: De Burggravenlaan en de Achilles Musschestraat, met daartussen de spoorwegberm.
  - Ten westen: De Zwijnaardsesteenweg, die Gent centrum verbindt met o.a. de site van het UZ. De Zwijnaardsesteenweg wordt hier gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing. Ter hoogte van de site bevindt zich aan de overzijde van de steenweg de Stedelijke Basisschool De Spiegel, en de Diksmuidestraat, recent heraangelegd als woonerf, die de site verbindt met het De Smet-Denaeyerpark.
  - Ten zuiden: Rijwoningen in de schil van het bouwblok. Door de afnemende dikte van het bouwblok is er ten zuiden van de site geen open binnengebied meer beschikbaar, en liggen de woningen tuin aan tuin (of koer aan koer).
  - Ten oosten: De Uilkensstraat, een woonstraat van een lagere orde dan de Zwijnaardsesteenweg.

Figuur 1: Villa Horticulture Buyck

Figuur 2: Villa Horticulture Buyck, zicht op spoorweg

Figuur 3: Traptoren

Figuur 4: Voormalige personeelsruimte

Figuur 5: 'Weverij'

Figuur 6: Woningen in de Uilkensstraat

4 Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

4.1 Overzicht van de geldende en gehanteerde kaders

- Aangezien de site niet gelegen is in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
- Aangezien de site niet gelegen is in een BPA;
- Aangezien de site niet gelegen is in een goedgekeurde verkaveling;

werd in September 2018 door de Gentse stadsdiensten een gecoördineerde "**stadskamernota**" opgemaakt, met randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de site, en dit naar aanleiding van de verkoop van de site die op dat moment plaatsvond. De belangrijkste werden in een mail beknopt samengevat door de dienst Stedenbouw:

Mail Kim Paduwat – dd 12/10/2020.
"Randvoorwaarden / suggesties voor de site:
De stadskamernota is de basis waarbinnen het project moet passen. Deze randvoorwaarden-voor-verkoop werden immers naar alle kandidaat-kopers gestuurd, en op basis daarvan kon men al dan niet besluiten om de site aan te kopen. De randvoorwaarden uit de stadskamernota zijn dan ook must-haves. Het gaat bulletsgewijs om:

- *Behoud van de villa (met mogelijkheid om er tegenaan te bouwen)*
- *Suggestie om de helft van de gehele site als tuin in te richten (ovv tekort aan groen in de omgeving)*
- *Min. 20m² openbaar groen per entiteit + aan te vullen met collectief groen*
- *Handelsfunctie max. 600m², zoveel mogelijk op de straat geënt*
- *Typologie van geschakelde en gestapelde woningen, min. 1/3 is gezinsvriendelijk*
- *Studentenhuisvesting niet gewenst*
- *Stadskantoren mogelijk*
- *Bassischaal: 3BL + accent tot 4 BL*
- *Bebouwing binnengebied: 3.2m op de perceelsgrens + bouwenveloppe van 45%*

De eigendomsstructuur van de site is tussen de opmaak van de stadskamernota en de aanvang van het project echter ingrijpend gewijzigd. De stedenbouwkundige contour, het potentieel en de betekenis van de site wijzigden hierdoor aanzienlijk. Door de aankoop van twee panden in de Uilkensstraat ontstond de mogelijkheid om een openbare verbinding te maken tussen de Zwijnaardsesteenweg en de Uilkensstraat. Na doorgedreven en gedetailleerd ontwerpend onderzoek, alsook verschillende contactmomenten met de stedenbouwkundige diensten, werd in samenspraak beslist dat een deel van de randvoorwaarden van de stadskamernota niet meer van toepassing waren, maar konden vervangen worden door andere nieuwe en belangrijke randvoorwaarden:

Mail Kim Paduwat – dd 12/10/2020.
Volgende elementen zijn bijkomende eisen / randvoorwaarden / suggesties die er later bij kwamen. We geven ze hieronder puntsgewijs aan met een duidelijk onderscheid tussen harde randvoorwaarde en eerder suggestie of vraag. Het zijn:

- *De doorsteek (must-have)*
  - *Door de aankoop van Upgrade van 2 panden in de Uilkensstraat kwam een doorsteek in beeld. Gelet op de grote meerwaarde van zo'n doorsteek is dit voor de stad ook een must-have.*
- *De vraag naar een publiek park van 1.500m² (zien we als een nice-to-have)*
  - *Deze vraag kwam er op basis van de in opmaak zijnde bouwblokvisie vergroenen en verweven en moet gezien worden als een nice-to-have. Er dient wel minstens 20m² openbaar groen te zijn per woonentiteit (< stadskamernota).*
  - *In de stadskamernota werd gesteld dat deze oppervlakte aan openbaar groen aangevuld moet worden met collectief groen. De oplossing zou er in kunnen liggen om het collectieve groen dat jullie voorzien in het ontwerp (gelegen achter appartementen) te situeren op een plaats waar het wel publiek kan worden. Zo geniet de buurt ervan, en zijn er geen extra beheerskosten voor een private partner naderhand.*
- *De bouwhoogte van 2 bouwlagen in het binnengebied (geen harde eis – 3 BL ook mogelijk)*
  - *Deze vraag kwam er ook op basis van de bouwblokvisie. Er kan – afhankelijk van de afstand tot de volumes in de schil – een mix tussen 2 en 3 bouwlagen voorzien worden.*
- *De afstand van 10m tot de perceelsgrenzen in het binnengebied (geen harde eis – afhankelijk van het ontwerp)*
  - *Voor woningen is een afstand van 3.2m tot de perceelsgrens zeer weinig, voor andere functies kan dit wel aanvaardbaar zijn. Via een goed uitgedokterd plan kan eventueel wel een kleinere afstand dan 10m voorzien worden. Er dient wel voldoende grote (ook private) buitenruimte te zijn bij de woningen in het binnengebied.*

Concluderend brengt dit ons tot volgende cruciale elementen:

- *Doorsteek naar Uilkensstraat: openbaar domein*
- *Behoud villa als erfgoedpand: Hetzij als publieke functie integreren bij het openbaar groen (bv. gemeenschapsvoorziening voor de buurt, maar evengoed bv een restaurant met terras grenzend aan publiek park). Hetzij deel uitmakend van de studentenhuisvesting als gemeenschappelijke ruimtes*
- *Groen: Het openbaar groen is bij voorkeur te situeren gekoppeld aan de doorgang. De 20m² openbaar groen per woonentiteit is een harde eis. De 1.500m² park is geen harde eis. Zie suggestie hierboven ivm het openbaar maken van het collectief groen.*
- *Bouwlagen:*
  - *Bebouwing straatzijde: basisschaal, zijnde 3BL + teruggetrokken 4de, plaatselijk als accent volwaardige 4de bouwlaag*
  - *Bebouwing binnengebied: 2 à 3BL, waarbij de 3de teruggetrokken, of deels volwaardig, maar niet overal (vooral afhankelijk van de afstand tot volumes in de schil).*
- *Typologie: minstens 1/3 gezinsvriendelijk. Jullie vroegen wat dit precies betekende. Dit wil zeggen dat ze ruim genoeg moeten zijn voor gezinnen met kinderen. In concreto wil dit zeggen dat ze vlot toegankelijk zijn (denk aan kinderwagens enz), er minstens 3 slaapkamers zijn, de leefruimte groot genoeg is en er een voldoende grote buitenruimte is (ruimer dan een 'gangbaar' terras). Op dit terrein zien we dit vooral ingevuld met woningen met tuin in het binnengebied, aangevuld met eventueel geschakelde / gestapelde ruimere entiteiten met een ruim terras.*
- *Plint max 600m² economische functie*
- *Studentenhuisvesting kan, maar niet in het binnengebied"*

Sloop van Villa Horticulture Buyck

Het project stelt voor om de "Villa Horticulture Buyck" te slopen, hoewel het behoud vooropgesteld werd in de stadskamernota. De sloop werd tijdens het overlegtraject met de betrokken diensten besproken en verankerd in het plan op basis van de volgende motivatie:

- De villa is in slechte staat:
  - Er werden onomkeerbare aanpassingswerken uitgevoerd waardoor het oorspronkelijke interieur en de planindeling volledig vernield zijn.
  - De inventariswaarde van de villa beperkt zich bijgevolg tot de voorgevel. De rest van het gebouw en het interieur zijn verloren gegaan.
- De tuin rondom de villa bestaat uit een grasveld met enkele verwaarloosde, niet-waardevolle bomen. Het gebrek aan park- of tuinwaarde en de beperkte biodiversiteit in deze zone kan worden verklaard door het feit dat de tuin oorspronkelijk een productieterrein was, bestemd voor tuinbouwkassen. Dit verklaart ook waarom alle gevels behalve de voorgevel minderwaardig en quasi blind werden uitgevoerd. De tuin is op vandaag een markante leegte, maar is niet waardevol op landschappelijk vlak, noch op het vlak van biodiversiteit. De contextwaarde van de tuin met villa is ook grotendeels verloren gegaan door de evolutie van het bouwblok.
- De structuur van de villa is aangetast door huiszwam (attesten beschikbaar).
- Stedenbouwkundig ontwerp: De mogelijkheid om een openbare doorsteek doorheen het bouwblok te realiseren, en de positie van die doorsteek werden als belangrijke stedenbouwkundige meerwaarden verankerd in het inrichtingsplan van de site. Aan de hand van ruimtelijk ontwerpend onderzoek werden vervolgens verschillende scenario's voorgesteld voor de realisatie van de openbare groenruimte. Het scenario waarbij de bouwmassa zo veel als mogelijk werd geconcentreerd in de schil van het bouwblok, ten voordele van een openbaar groen binnengebied en ten koste van de villa, genoot vanuit stedenbouwkundig oogpunt de voorkeur op scenario's met meer bebouwing in het binnengebied en het behoud van de villa, alsook op scenario's waarbij de villa werd geïntegreerd in de bebouwing in de schil van het bouwblok.

De volgende uitgangspunten uit de stadskamernota bleven geldig:

Advies Stadskamer:

- Gezien het beperkt aanbod van grotere groene binnengebieden in de wijk, wordt ingezet op de versterking van open ruimte. Er is noodzaak om een meer aaneengesloten ruimte te creëren door te ontpitten.
- De voormalige industriële gebouwen kunnen vervangen of geïntegreerd worden in de nieuwe ontwikkeling.
- Op de site kunnen handelsfuncties voorzien worden, voor zover deze ondergebracht zijn in een plint aan de straat en beperkt blijven tot 600 m2.

- Bovengronds parkeren op de site dient beperkt te worden op bedieningsverkeer na. Geen parking voor de handelsruimte. Bewonersparkeren gebeurt ondergronds ten voordele van het beeld van de open ruimte.
- Een typologie van geschakelde en gestapelde woningen geniet de voorkeur. Er zijn meer woningtypes dan huizen en appartementen. Diverse varianten hiertussen dienen mogelijk te zijn.
- De site dient planmatig als één geheel ontworpen te worden, inclusief de omgevingsaanleg.

Specifieke randvoorwaarden dienst stedenbouw en ruimtelijke planning:

- Zoals hierboven aangegeven, dient het toekomstig programma vooral in te zetten op wonen. Diverse woonvormen zijn mogelijk, maar minstens één derde van de geplande woningen is gezinsvriendelijk.
- Detailhandel dient in schaal beperkt te blijven (max. 600 m² vloeroppervlakte voor de volledige site) en is maximaal te richten op de Zwijnaardsesteenweg.
- Het programma dient verder getoetst aan de parkeerrichtlijnen.
- De gewenste mobiliteit is verder te bespreken met het mobiliteitsbedrijf. Voorrang dient uiteraard uit te gaan naar bereikbaarheid per fiets en te voet.
- Parkeren gebeurt maximaal ondergronds.
- Open ruimte: bij woonontwikkelingen dient uitgegaan van minstens 20 m² openbaar groen per entiteit, aan te vullen met collectief groen. Het groen is maximaal grondgebonden (dwz géén onderliggende parking, niet doorsneden door verhardingen).
- Omdat de projectsite zich niet op een 'knoop' bevindt (geen stedelijke knoop of wijkknooppunt cfr. Structuurvisie 2030), wordt teruggevallen op de basisschaal van drie bouwlagen. Aan de rand van het bouwblok is eventueel een accent tot vier bouwlagen mogelijk.
- In het binnengebied zet de bebouwing zich onder een bouwenveloppe van 45°, te rekenen vanaf een hoogte van 3,20 m op de perceelsgrenzen (cfr. Regels in BPA's Binnenstad).
- Het project wordt bij voorkeur ontwikkeld in overleg met en begeleid door de diensten.

Voor de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de ruimtelijke en wettelijke context werd het project verder getoetst aan verschillende beleidsdocumenten en richtlijnen van de Stad Gent:

- De structuurvisie "Ruimte Voor Gent"
- Het ABR, algemeen bouwreglement van de Stad Gent
- De stedelijke richtlijnen voor studentenhuisvesting "Ruimte Voor Studenten"
- De parkeerrichtlijnen voor fietsen en auto's Gent
- De woningtypetoets Gent
- De verordening Hemelwater Gent
- De bouwblokvisie Gent

4.2 Toetsing "Ruimte voor Gent"

Het project onderschrijft een aantal krachtlijnen uit de structuurvisie "Ruimte Voor Gent".

- Ontpitten en verluchten: Vandaag is een groot deel van het binnengebied volgebouwd met restanten van industriële gebouwen. De huidige bezetting van het terrein door gebouwen bedraagt ongeveer 3.000 m2, goed voor zo'n 43% van het totale terrein. De nieuwe situatie bezet slechts 36% van het terrein, waarbij de grootste densiteit zich aan de rand van het bouwblok bevindt, aan de Zwijnaardsesteenweg, ten voordele van open ruimte in het binnengebied.
- Ontharden: Naast de grote hoeveelheid bebouwing is er momenteel ook een groot aandeel verharding aanwezig. Namelijk 32% van de bestaande site is verhard, tel dat op bij de bebouwing en daaruit blijkt dat 75% van het totale perceel, of zo'n 5.250 m2 uit ondoordringbare oppervlakte bestaat. Het nieuwe ontwerp zet daarentegen op zo weinig mogelijk niet-waterdoorlatende verharding. Enkel de publieke doorsteek doorheen het bouwblok wordt uitgevoerd in niet waterdoorlatende verharding. Ook de gebouwen werden ontworpen met het oog op het vermijden van bijkomende verhardingen voor de brandweer.

4.3 Toetsing “Ruimte voor Studenten”

De reconversie van de Smatch site betreft een multifunctionele herontwikkeling met een mix aan woongelegenheden. Op de site wordt eveneens studentenhuisvesting voorzien langsheen de Zwijnaardsesteenweg. De Stad Gent heeft een handleiding voor projectontwikkelaars aangereikt waarin een aantal krijtlijnen staan voor een kwalitatieve ontwikkeling met goed beheer. In onderstaande beschrijven we de aandachtspunten van Ruimte voor Studenten en gaan we dieper in op hoe het Upkot gebouw geconcipieerd werd.

Situering

Zoals eerder aangehaald situeert de site zich ter hoogte van de Zwijnaardsesteenweg 217-231 tot aan de Uilkensstraat 46-50. Deze locatie leent zich uitermate voor het voorzien van studentenhuisvesting. De Zwijnaardsesteenweg is een drukke fietsverbindingsweg voor studenten van de UGent (campus De Sterre, UZ en Heymans) en HoGent (campus Vesalius). De fietser overheerst in deze straat; zo werd bijvoorbeeld de fietssuggestiestrook recent breder gemaakt. Daarnaast is er eveneens een vlot toegankelijk openbaar vervoer. Bus 5, 8, 41 en 43 rijden door de Zwijnaardsesteenweg en verbinden verschillende campussen in de buurt. De dichtstbijzijnde campus is slechts 12 min te voet, 4 min met de fiets en 12 min met het openbaar vervoer. De site is eveneens vlot verbonden met het centrum, de uitgaansbuurt van studenten en kent verschillende voorzieningen in de buurt (bv. Carrefour op 5 min te voet).

Dankzij het buurtinfomoment hebben we kennis kunnen maken met verschillende omwonenden. Het publiek is zeer divers: van bewoners die jaar en dag in de wijk wonen, tot jonge nieuwe gezinnen, zowel eigenaars als huurders, waaronder ook studenten.

Site

Upgrade Estate staat bekend voor het ontwikkelen, bouwen én beheren van al haar projecten. Dat zal ook hier niet anders zijn. Op de site zullen twee concepten verenigd worden, doch gescheiden van elkaar om een optimale leefkwaliteit voor elke bewoner te garanderen. Het betreft Upliving ten noorden op de site en Upkot ten zuiden langsheen de Zwijnaardsesteenweg. De twee programma’s worden gescheiden door een voetgangers- en fietsdoorsteek gekoppeld aan een openbaar park in het binnengebied. Het toekomstig park is zo’n 18 à 35m breed en 62m lang. Om een goed beheer mogelijk te maken werd gekozen om de studentenhuisvesting slechts in één gebouw onder te brengen.

Dit resulteerde in een balk aan de straatzijde met twee korte benen dwars naar het achterliggend park. De kopse gevels van de benen naar het park werden blind gehouden, zodat men in het park rustig kan vertoeven. Het F-vormig gebouw creëert rationele afstanden zowel tussen de gevels van het gebouw zelf als naar de aanpalende buren toe. De tussenafstanden werden uitgezet op minimaal 10 meter. Door deze figuur worden twee privatieve tuinen voor de studenten met elk een verschillend karakter gevormd. Rond de tuin die ingesloten wordt door drie gevels worden alle collectieve leefkeukens gebundeld. Dit maakt dat de luidere functies hierrond geclusterd worden en dus mogelijk geluidsoverlast op eigen terrein wordt opgevangen. De tweede tuin, aanpalende aan de buur, is groter en groener. Ze wordt onderverdeeld in kleine tuinkamers waar de studenten in kleine aantallen samen kunnen vertoeven. Deze tuin wordt automatisch rustiger van aard omdat er enkel kamers rond geclusterd zijn. De sociale controle (door medestudent-bewoners en coach) is voldoende hoog om de rust te bewaren.

Indeling gebouw

Het voorziene programma betreft een mix aan studentenkamers: 27 Uprooms (min. 12m² met gedeelde badkamer per 4 à 5 kamers), 86 Upcomforts (min. 15m² met een eigen badkamer) en 15 Upcomfort+ (min. 21m² met eigen badkamer en kitchenette). In totaal worden er 128 kamers voorzien. Er wordt voldaan aan de minimale 20% kamers zonder sanitaire voorzieningen die wordt omschreven in het ABR om de betaalbaarheid te garanderen. Door haar jarenlange ervaring en jaarlijkse bewonersenquêtes heeft Upgrade Estate vastgesteld dat de ideale leefbubbel bestaat uit 8 à 14 studenten. Ook in dit project houden we ons aan deze optimale indeling en conformeren we ons aan het ABR (10 kamers zonder kookvoorziening per leefkeuken). De leefkeukens worden ook significant ruimer voorzien dan opgelegd door het ABR: minimaal zo’n 3,6 m² / student. Wij wensen dan ook een tweede thuis te creëren waarin iedereen een plaats aan tafel en voor de tv heeft. Er wordt eveneens een grote studeerruimte voorzien (+/- 63 m²), die zich situeert

op de bovenste verdieping, uitkijkend over het park. Zo kunnen de studenten in alle rust met een mooi uitzicht op groen studeren.

Het gebouw voorziet luide en stille gangen om een optimaal leefcomfort te bekomen. De dagfuncties zijn toegankelijk door middel van een sas die fungeert als een luide gang. Het betreft de leefkeukens, traphallen, lift en het sanitair (waar mogelijk). De kamers van de studenten liggen in een stille gang, waar een vast tapijt voorzien wordt om geluid te dempen. Via deze en andere slimme ontwerpideeën, zoals een parlofoon via de gsm, een badge systeem waardoor studenten enkel de leefkeuken en sanitair van hun bubbel kunnen gebruiken, een gemakkelijk toegankelijke ondergrondse fietsenstalling om groene vervoersmodi te stimuleren en zo meer, verhogen we elk project opnieuw de leefkwaliteit van onze bewoners.

Toekomst

Upgrade Estate zet sterk in op de toekomst. Als studentenhuisvester gaan wij dagdagelijks om met jonge mensen en zien we de toekomst – letterlijk – groeien! Wij vinden het dan ook zeer belangrijk dat onze gebouwen vandaag, maar ook over ettelijke jaren, zich in uitstekende staat bevinden. Om onderhoud- en herstellingsdiscussies te vergemakkelijken, communicatielijnen en beslissingen te versimpelen, kiezen we er dan ook telkens voor om de studentenkamers niet per stuk te verkopen. Het gebouw wordt in een patrimoniumvennootschap ondergebracht, waarvan we de aandelen verkopen aan verschillende investeerders.

Ook vandaag worden er reeds in het ontwerp keuzes genomen om de toekomst van het gebouw te verzekeren. Mocht de visie op studentenhuisvesting wijzigen, mochten er andere eisen worden gesteld aan studentenkamers of woonentiteiten, dan is het gebouw zo ontworpen dat het gemakkelijk omgevormd kan worden. Bijvoorbeeld worden de kamerscheidende wanden niet als dragende elementen uitgevoerd. Dit garandeert een flexibel grondplan dat gemakkelijk en duurzaam kan aangepast worden aan wijzigende noden.

Beheer

Permanente bereikbaarheid is de vereiste om een kort-op-de-bal politiek te waarborgen. In ieder project wordt een studentencoach aangesteld. De selectiecriteria van deze medewerker(ster) richten zich voornamelijk op zijn/haar sociale vaardigheden. De coach zorgt immers niet alleen voor het gebouw maar hij/zij is verantwoordelijk voor de sociale cohesie binnen en rond het gebouw. Dit concept is uniek voor België en ver daarbuiten en bewijst iedere dag zijn nut. De coach heeft zijn/haar bureau in de hoofdinkom van het gebouw, zodat het aanspreken laagdrempelig blijft.

Bij het huurcontract wordt het reglement van inwendige orde toegevoegd dat integraal deel uitmaakt van de overeenkomst. Het omschrijft de dagdagelijkse werking zoals bijvoorbeeld lawaaioverlast (tussen 22u en 7u wordt absolute rust nageleefd), maar ook alles omtrent veiligheid (enkel eigen bezoekers binnenlaten, deuren/poorten sluiten…) en netheid (vuilnis sorteren in afvallokaal, fietsen netjes opbergen in de fietsenstalling…). De coach staat in voor de strikte naleving van deze huisregels. Het is voor vele studenten de eerste keer dat ze op eigen benen staan. Daarom stimuleren we ook de betrokkenheid in het huishouden. De gemeenschappelijke delen worden wekelijks door een eigen poetsteam gekuist. Maar ook de studenten dienen hun verantwoordelijkheid op te nemen. Elke week is er een andere bewoner verantwoordelijk voor de netheid van zijn/haar leefkeuken.

Het vaststellen, inplannen en finaliseren van herstellingen aan privatieven en gemeenschappelijke delen maken integraal deel uit van het beheer. Het beheer zien wij ook breder dan enkel op het niveau van het gebouw. We streven naar dialoog tussen de buren en onze bewoners en trachten met onze projecten een meerwaarde te bieden voor de omgeving. Daarom start de coach telkens tal van buurtversterkende initiatieven op:

- Buurtfeest bij de opening van het gebouw waarop studenten de buurt uitnodigen om een blik te werpen in hun kamer en om kennis te maken.
- Babysit-facebookpagina waar studenten hun diensten als babysit kunnen voorstellen aan de buurt.
- Hulp bij boodschappen door studenten voor oudere buurtbewoners.
- IT-assistentie door studenten.
- Andere initiatieven op maat van de buurt in samenwerking met buurt en studenten.

Beheersovereenkomst
Zoals het ABR omschrijft werd er voor dit project een beheersovereenkomst afgesloten met Artevelde Hogeschool. Op basis van onze jarenlange goede samenwerking, staan ze positief tegenover nieuwe Upkot projecten. Samen met Artevelde Hogeschool zullen we na het verkrijgen van de vergunning bekijken of we ook in dit project kunnen overgaan tot het tekenen van een huurovereenkomst, waarbij de hogeschool exclusief of gedeeltelijk haar studenten kan huisvesten in het gebouw.

4.4 Toetsing Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent

- **Artikel 3:** vellen van bomen
  Er werden geen waardevolle bomen geïnventariseerd op de site. Alle aanwezige bomen worden geveld en worden ruimschoots gecompenseerd door nieuwe hoogstammige bomen in het ontwerp van de nieuwe openbare woongroenzone.

- **ARTIKEL 9**: gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater
  Het afvoerstelsel voor huishoudelijk afvalwater en regenwater zal integraal gescheiden worden aangelegd. Voor het onderdeel hemelwater verwijzen we naar artikel 4.9. uit deze nota.

- **ARTIKEL 12:** beperken van verhardingen
  Verhardingen worden zoveel mogelijk beperkt tot het minimum. Er wordt maximaal ingezet op groen op volle grond.

- **ARTIKEL 13:** aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening
  Voor dit project wordt rekening gehouden met de aanvulling op de gewestelijke hemelwaterverordening, specifiek voor stad Gent.

- **ARTIKEL 14**: groendaken
  De totale aanvraag betreft 6 onderdelen in horizontale projectie. Waaronder de footprint van UPKOT, de collectieve tuinen van Upkot, de footprint van UPLVING 1, UPLIVING 2 en UPLIVING 3, alsook de collectieve tuin van Upliving.
  - Alle hellende daken zijn vrijgesteld van de verplichting om groendaken te voorzien.
  - De platte daken die worden ingezet voor regenwaterrecuperatie worden niet voorzien als groendak. Het betreft de bovenste daken (daken van de 4e bouwlaag).
  - De lager gelegen platte daken worden voorzien als groendak van het type biodiversiteitsdak.

- **ARTIKEL 22a:** voorwaarden waaraan een schakelwoning moet voldoen
  De schakelwoningen die voorzien worden in Upliving 2 voldoen aan de voorwaarden. Er worden drie slaapkamers voorzien worden, elke woning heeft een private buitenruimte (terras of terras + tuin) die rechtstreeks aansluit op de leefruimte, aangevuld met een grote collectieve tuin.

- **ARTIKEL 23**: meergezinswoning
  Het project bevat 30 woonentiteiten, exclusief de studentenhuisvesting.

  Het voorschrift uit het ABR:
  De richtlijn uit het ABR voor de typemix van meergezinswoningen stelt de volgende verdeling voorop:
  - Een maximum van 25% éénslaapkamerwoningen
  - Een minimum van 25% woningen met drie of meer slaapkamers
  - Een maximum van 50% tweeslaapkamerwoningen

	éénslaapkamerunit	tweeslaapkamerunit	drieslaapkamerunit	TOTAAL
UPLIVING 1				14
gelijkvloers		handelsruimte		
eerste verdieping	2	3	1	
tweede verdieping	2	3	1	
derde verdieping		2		
UPLIVING 2				14
gelijkvloers			4	
eerste verdieping	2		6	
tweede verdieping	2			
UPLIVING 3				2
gelijkvloers	1	1		
eerste verdieping		collectieve ruimte		
TOTAAL	9	9	12	**30**
	30,00%	30,00%	40,00%	
Volgens richtlijn ABR	max. 25,00%	max. 50,00%	min. 25,00%	

Het ontwerp omvat een afwijking op de richtlijn uit het ABR voor de typemix van meergezinswoningen. Er wordt een aandeel van 30% éénslaapkamerwoningen aangevraagd, in plaats van het in de richtlijn vooropgestelde maximum van 25%.

Deze afwijking kan als volgt worden gemotiveerd: De overschrijding van 5% extra éénslaapkamerwoningen wordt ruimschoots gecompenseerd door 15% extra woningen met 3 of meer slaapkamers. In plaats van het minimum van 25% wordt in het project 40% grote woningen voorzien. Het project zet daarmee volop in op grote, gezinsvriendelijke woningen, en voldoet hiermee ruimschoots aan de uitdrukkelijke voorwaarde om minimaal 1/3 gezinsvriendelijke woningen te voorzien. (zie artikel 4.1 betreffende de stadskamernota en richtlijnen).

Het project kwam stapsgewijs tot stand via een breed en uitgebreid overlegtraject met de bevoegde stadsdiensten. In eerste instantie werd de contour van het openbaar domein bepaald, wat resulteerde in de afbakening van een aantal bouwzones. Binnen die bouwzones werden gebouwenveloppes bepaald volgens afstandsregels en bouwhoogtes. Binnen die gebouwenveloppes treedt vervolgens een bouwkundige logica op, die toelaat om bepaalde typewoningen op een rationele en dus betaalbare, energie- en materiaalefficiënte manier te stapelen en te schakelen. Het ontwerp is met andere woorden niet ontstaan vanuit de “ideale” typemix, maar tracht die binnen de complexiteit van randvoorwaarden wel zo goed mogelijk te benaderen.

- **ARTIKEL 24**: fietsenberging
  Het project voldoet zowel voor de studentenhuisvesting, de woningen en de handelsruimte aan de richtlijnen voor fietsstallingen uit het ABR.

- **ARTIKEL 25**: afvalverzameling
  - UPKOT: het gebouw met de studentenkamers wordt voorzien van een eigen afvallokaal voor de verzameling van de gescheiden fracties.
  - UPLIVING: in de ondergrond van UPLIVING 1 wordt een afvallokaal voorzien voor alle woonentiteiten (UPLIVING 1, 2 en 3) voor de verzameling van de gescheiden fracties.

- **ARTIKEL 29**: appartement, eengezinswoning en hospitawoning
  Elke woning in het project bestaat minstens uit een woonkamer met open keuken, x aantal slaapkamers, een toilet, een badkamer en een bergruimte. De woonkamers met open keuken zijn groter dan de gevraagde minimum oppervlakte van 24 m², indien het een 1-slaapkamerappartement betreft. Indien het een 2- of meer-slaapkamerappartement betreft, ligt de ondergrens op 27 m² (eveneens voorzien van een open keuken). Elk appartement heeft ook een berging met een minimum netto oppervlakte van 3 m². De slaapkamers van de appartementen voldoen aan de eisen voor minimum vloeroppervlaktes. Ieder appartement bezit een slaapkamer van minstens 11 m². De kleinste bijkomende slaapkamer is nooit kleiner dan het minimum van 7 m². De vrije hoogte van woonvertrekken bedragen steeds meer dan 250 cm.

- **ARTIKEL 29bis:** private buitenruimte
  Alle woningen hebben een private buitenruimte in de vorm van een terras.

- **ARTIKEL 30**: natuurlijke verlichting
  Elke woonentiteit ontvangt voldoende daglicht in de woonkamer en keuken (totale oppervlakte van het daglicht min. 1/10 van de netto vloeroppervlakte van de ruimte, met een minimum van 1m²), dit geldt tevens voor de slaapkamer(s) (totale oppervlakte van het daglicht min. 1/12 van de netto vloeroppervlakte van de ruimte, met een minimum van 1m²). Alle gevelopeningen monden uit in de open lucht.

- **ARTIKEL 31**: bereikbaarheid woonentiteiten
  Voor de studentenhuisvesting UPKOT geldt dat alle kamers en collectieve voorzieningen integraal toegankelijk bereikbaar zijn.
  Voor de meergezinswoningen UPLIVING geldt dat alle appartementen integraal toegankelijk bereikbaar zijn vanaf 5 appartementen per circulatiekern, én vanaf 4 bouwlagen.

- **ARTIKEL 32**: opritten van private parkeerplaatsen uitgevend op het voetgangersgebied
  De inrit van de parking zal voorzien worden aan de zijde van de Zwijnaardsesteenweg en zal in overeenstemming met de bepalingen in het technisch uitvoeringsplan uitgevoerd worden. De poort die toegang verschaft naar de parking zal geplaatst worden in het gevelvlak. Een opstelplaats zal gerealiseerd worden met een maximale helling van 4% voor een lengte van 5m.

- **ARTIKEL 37:** minimum aantal units
  Er worden in het gebouw voor studentenhuisvesting, UPKOT, 128 kamers voorzien.

- **ARTIKEL 38:** conciërgewoning
  In het project wordt een conciërgewoning voorzien in het gedeelte UPLIVING.

- **ARTIKEL 39:** verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling
  Voor de studentenhuisvesting is een beheersovereenkomst met Arteveldehogeschool. Deze wordt als bijlage aan deze aanvraag toegevoegd.

- **ARTIKEL 40:** verplichte menging per project
  Het ABR stelt dat er verplicht een variatie aan kamers aanwezig moet zijn. Daarbij worden voornamelijk eisen gesteld aan het aantal kamers zonder voorzieningen. Er wordt voldaan aan de eis van 20%, van de 128 kamers worden er 27 'uprooms', kamers zonder sanitair of kitchenette, voorzien. Dat komt neer op zo'n 21%. Hier wordt concreter op ingegaan onder punt 4.6.

- **ARTIKEL 41:** minimale vrije hoogte
  Zoals algemeen in artikel 29 omgeschreven, bedraagt de vrije hoogte van woonvertrekken steeds meer dan 250 cm.

- **ARTIKEL 42:** gemeenschappelijke fietsenberging
  Er wordt een collectieve fietsenstalling voorzien in de kelder van het gebouw. Deze is toegankelijk via de fietstrap die uitkomt aan de overdekte inkom van het gebouw. Daarnaast is deze ook toegankelijk rechtstreeks vanuit de centrale stijgkern van het gebouw.

- **ARTIKEL 43:** gemeenschappelijk afvallokaal
  Er wordt een collectief afvallokaal voorzien in de kelder van het gebouw. Deze is toegankelijk vanuit de centrale stijgkern van het gebouw.

- **ARTIKEL 44:** minimale oppervlakte
  Er worden in het gebouw drie verschillende types kamer voorzien: uproom, upcomfort en upcomfort+. De eerste kamer is een zonder voorzieningen en is minimaal 12 m^2. De kamers 'upcomfort' zijn voorzien van eigen sanitair en zijn minimaal 15m^2. Upcomfort+ is het kamertype dat een studio is, deze kamers zijn minimaal 21m^2.

- **ARTIKEL 45:** minimale voorzieningen
  Alle studenten krijgen toegang tot de gemeenschappelijke leefruimtes (per leefgroep). Hier wordt ook telkens een kookgelegenheid voorzien voor de studenten die geen hebben op de kamer. In de gangen wordt ook gemeenschappelijk sanitair voorzien, opnieuw voor de studenten die dit niet hebben op de kamer.

- **ARTIKEL 46:** gemeenschappelijk sanitair
  Zoals hierboven aangegeven wordt er gemeenschappelijk sanitair voorzien voor de studenten die geen eigen sanitair hebben. Per 4 à 5 studenten wordt één toilet en één douche voorzien. Deze zijn steeds gelegen zo dicht mogelijk bij de kamers in kwestie.

- **ARTIKEL 47c:** gemeenschappelijke leefkeuken
  Zoals hierboven aangegeven worden er gemeenschappelijke leefkeukens voorzien voor alle studenten. Deze voldoen aan de oppervlaktenormen zoals gesteld in het ABR. Ze worden geclusterd zodat er maximaal 10 kamers zonder kookvoorziening toegang hebben tot deze ruimte. Alle kamers beschikken over een leefkeuken op de eigen verdieping met uitzondering van 1 kamer, die via de nabij gelegen verticale circulatie toegang heeft tot de leefruimte op de lagergelegen verdieping.

4.5 Toetsing Groennorm van de Stad Gent

UPKOT
De groennorm voor studentenhuisvesting is vastgelegd op 20m^2 per 4 studentenkamers. Het project voorziet 128 studentenkamers, bijgevolg moet er dus minstens 640m^2 openbaar groen voorzien worden.

UPLIVING
De groennorm voor meergezinswoningen is vastgelegd op 20m^2 per woning. Het project voorziet 30 woonentiteiten, bijgevolg moet er dus minstens 600m^2 openbaar groen voorzien worden.

De woongroenzone moet dus theoretisch zo'n 1.240m^2 groot zijn. Het volledige openbaar domein bedraagt 2.325m^2 met na aftrok van de betonverharding (333,4m^2), halfverharding (74,8m^2), en grindgazon (271,8m^2), zo'n **1.645,0 m^2** volwaardig groen aanwezig is.

4.6 Woningaanbod

UPKOT
Het project bevat 128 studentenkamers, onderverdeeld in kamers met gedeeld sanitair "Uproom", kamers met eigen sanitair "Upcomfort", en volledig uitgeruste studio's "Upcomfort+". De verdeling van de kamertypes, de

kameroppervlaktes, het aantal kamers per leefgroep en de collectieve voorzieningen voldoen volledig aan de richtlijnen van “Ruimte voor Studenten”, zie artikel 4.3.

	Uproom	Upcomfort	Upcomfort+	TOTAAL
Gelijkvloers	5	24	4	33
Eerste Verdieping	8	25	5	38
Tweede Verdieping	8	23	2	33
Derde verdieping	6	14	4	24
SOM	27	86	15	**128**
	21,09%	67,19%	11,72%	100,00%
Volgens richtlijn ABR	min. 20,00%			

UPLIVING

Het project bevat 30 huurwoningen, volgens het ABR onder te verdelen in ééngezinswoningen, schakelwoningen en meergezinswoningen.

	ééngezinswoningen	schakelwoningen	meergezinswoningen	TOTAAL
UPLIVING 1	0	0	14	14
UPLIVING 2	0	10	4	14
UPLIVING 3	0	0	2	2
SOM	0	10	20	**30**

GEZINSVRIENDELIJKE WONINGEN

10 Woningen werden als “gezinsvriendelijk wonen” opgevat. Daarmee is het project in overeenstemming met de richtlijn om 1/3 gezinsvriendelijke woningen te realiseren. De gezinsvriendelijke woningen hebben de volgende kenmerken:

- Minstens 3 slaapkamers
- Een voldoende grote berging
- Een voldoende grote leefruimte
- Voldoende grote slaapkamers
- Staanplaats voor buggy’s in de inkomhal
- Een voldoende grote buitenruimte + rechtstreekse toegang tot een grondgebonden (collectieve) tuin van minstens 20m² per woning
- Een individueel adres (eigen voordeur) op het gelijkvloers
- Elke unit beschikt over een bijkomende bering in de ondergrond

De gezinsvriendelijke woningen worden gerealiseerd in het gebouw UPLIVING 2, dat gekenmerkt wordt door een ruime collectieve tuin rondom het gebouw.

4.7 Mobiliteit

MOBER

De grensvoorwaarden voor de opmaak van een MOBER zijn bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009. In dit Besluit wordt bepaald dat een mobiliteitsstudie moet worden toegevoegd aan aanvragen die betrekking hebben op één of meer van de volgende projecten:

- Het bouwen van 250 woongelegenheden of meer;
- Het bouwen van gebouwen of gebouwencomplexen voor handel, horeca, kantoorfuncties en diensten met een totale bruto vloeroppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 7.500m², of het uitbreiden van dergelijke gebouwen of gebouwcomplexen, als de totale bruto vloeroppervlakte door die uitbreiding de drempel van 7.500m² of een veelvoud ervan overschrijdt;

- Het bouwen van gebouwen of gebouwcomplexen voor de vestiging van industrie, kmo en ambacht met een totale brutovloeroppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 15.000m², of het uitbreiden van dergelijke gebouwen of gebouwcomplexen, als de totale brutovloeroppervlakte door die uitbreiding de drempel van 15.000m² of een veelvoud ervan overschrijdt;
  Het aanleggen van ten minste 200 parkeerplaatsen, of het wijzigen van een bestaande parkeergelegenheid als het aantal parkeerplaatsen door de wijziging de drempel van 200 parkeerplaatsen of een veelvoud ervan overschrijdt.

Omdat geen van bovenstaande voorwaarden van toepassing op dit project, is de opmaak van een MOBER niet vereist. Er werd wel een mobiliteitstoets gemaakt, deze wordt bij deze aanvraag bijgevoegd.

PARKEERVOORZIENING AUTO'S

De parkeervoorziening is in overeenstemming met de ruimtelijke en wettelijke context.

Het project genereert een parkeervraag van 23 auto's, berekend volgens onderstaande tabel, met toepassing van de quota 0,6 voor stedelijk wonen + 0,1 voor bezoekers.

	aantal units	bewoners quotum	aantal plaatsen	quotum bezoekers	aantal plaatsen	TOTAAL VRAAG
UPKOT	128	0	0	0	0	0
UPLIVING 1	14	0,6	8,4	0,1	1,4	9,8
UPLIVING 2	14	0,6	8,4	0,1	1,4	9,8
UPLIVING 3	2	0,6	1,2	0,1	0,2	1,4
SOM	158	**18**		**3**		**21**
waarvan parkeerplaatsen voor mindervaliden (6%)						1,26

De stadskamernota uit 2018 stelt voorop om op deze site de handelsfunctie te beperken tot maximaal 600m² en daar geen parkeerbehoefte aan te koppelen. Het minimumaantal zal echter toch voorzien worden zoals omschreven in de parkeerrichtlijn fiets en auto van Stad Gent. Deze wordt berekend per schijf van 100m² verkoopoppervlakte en hangt af van welke functie in de handelsruimte terecht komt. Aangezien de verkoopoppervlakte beperkt is tot +/- 195m², zal er enkel detailhandel of commerciële dienstverlening mogelijk zijn. Onderstaande tabel geeft de berekening van de parkeervraag mee.

	aantal m²	quotum bezoekers	aantal plaatsen	TOTAAL VRAAG
DETAILHANDEL	190	2,5	5	5
OF				
COMMERCIËLE DIENSTVERLENING	190	1,5	3	3
SOM	190	**5 OF 3**		**5**
waarvan parkeerplaatsen voor mindervaliden (6%)				0,3

Na een overleg met de dienst Mobiliteit op 08/12/2021 werd beslist dat de drie autostaanplaatsen die gevraagd worden voor de bezoekers van Upliving gedeeld mogen worden met de bezoekers van de handelsruimte. Bezoekers van de handelsruimte zullen de parking overdag gebruiken, terwijl bezoekers van de woningen en appartementen eerder 's avonds komen. Daarnaast zal de parking ook ingedeeld worden aan de hand van een parkeerrecht in plaats van toegewezen plaatsen per huurder om zo extra flexibiliteit in de parking te creëren. Aan de inrit zal de nodige signalisatie en toegangscontrole hiervoor worden voorzien. De eigenlijke parkeervraag bedraagt zo 23 parkeerplaatsen.

Daarnaast zet het Upliving concept sterk in op duurzame mobiliteit. In alle Upliving projecten zijn dan ook elektrische deelwagens beschikbaar voor de bewoners. Deze vallen tevens onder het beheer van Upgrade Estate. Om het reserveren makkelijk en overzichtelijk te maken werd hiervoor een app ontwikkeld. In dit project worden 2 deelwagens

voorzien. In het Parkeerplan Gent 2020 wordt aangegeven dat 1 deelwagen 4 autoparkeerplaatsen vervangt, waardoor deze 2 plaatsen het equivalent van 8 parkeerplaatsen vormen.

In het ontwerp wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien onder gebouw UPLIVING 1, met 17 parkeerplaatsen, waarvan:

- 13 standaard parkeerplaatsen;
- 2 parkeerplaatsen voor mindervaliden, waarmee aan de vraag van 1,56 wordt voldaan (6% van totaal);
- 2 parkeerplaatsen voor deelwagens, het equivalent van 8 gewone parkeerplaatsen.
- Op die manier volstaat het totale parkeeraanbod van 17 autoparkeerplaatsen, inclusief 2 deelwagens, om aan de berekende parkeervraag van 23 te voldoen.

Met het oog op een duurzame toekomst zullen eveneens 4 parkeerplaatsen worden voorzien van laadpunten: twee voor de deelwagens en twee voor bewoners en/of bezoekers.

PARKEERVOORZIENING FIETSEN

De parkeervoorziening is in overeenstemming met de ruimtelijke en wettelijke context.

Het project genereert een parkeervraag van 141 fietsen voor de studentenhuisvesting en 96 fietsen voor de bewoners en bezoekers van Upliving, berekend volgens onderstaande tabel, met toepassing van de quota 1 voor stedelijk wonen (zowel voor Upkot als voor Upliving) + 0,1 voor bezoekers. Voor de studentenhuisvesting wordt dit voor het totaal aantal kamers berekend, voor de woningen en appartement voor het totaal aantal units.

UPKOT	aantal	quotum bewoners	aantal fietsen	quotum bezoekers	aantal fietsen	TOTAAL VRAAG
studentenkamers	128	1	128	0,1 / woonunit	12,8	140,8
SOM	128	**128**		**12,8**		**140,8**

UPLIVING	aantal	quotum bewoners	aantal fietsen	quotum bezoekers	aantal fietsen	TOTAAL VRAAG
		2 + 1/ extra slpk				
woning met 1 SLK	9	2	18	0,1 / woonunit	0,9	18,9
woning met 2 SLK	9	3	27	0,1 / woonunit	0,9	27,9
woning met 3 SLK	12	4	48	0,1 / woonunit	1,2	49,2
SOM	30	**93**		**3**		**96**

Ook de handelsfunctie op het gelijkvloers van UPLIVING 1 genereert een bepaalde parkeervraag voor fietsen. Volgens de parkeerrichtlijn van de Stad Gent komt dit neer op 3 plaatsen per 100 m2 verkoopoppervlakte voor detailhandel en 2 plaatsen per 100 m2 verkoopoppervlakte voor commerciële dienstverlening. Er wordt voldaan aan de strengste eis en er worden 6 fietsstalplaatsen voorzien op eigen terrein.

	aantal m^2	quotum bezoekers	aantal plaatsen	TOTAAL VRAAG
DETAILHANDEL	190	3 / 100 m2	6	6
OF				
COMMERCIËLE DIENSTVERLENING	190	2 / 100 m2	4	4
SOM	190	**6 OF 4**		**6**

Alle fietsbergingen worden ingericht volgens de “Richtlijnen voor fietsenparkings” uit 2020

- De breedtes en hellingsgraad van de fietstrap en de afmetingen van de gangpaden van Upkot voldoen aan de richtlijnen voor grote fietsenparkings (>100 fietsen).
- De breedtes van de gangpaden van Upliving voldoen aan de richtlijnen voor middelgrote fietsenparkings (21-100 fietsen
- Het voorzien van ruimte voor min. 10% buitenmaatse fietsen voor het gedeelte Upliving (niet van toepassing op studentenhuisvesting)
- De fiestenparkings zijn afsluitbaar en overdekt

Daarnaast wordt in de fietsenparkings een pomp en water voorzien, alsook oplaadmogelijkheden voor elektrische fietsen.

4.8 M.E.R.-screening

Het programma van het project - wonen met een beperkte hoeveel detailhandel – is niet opgenomen in bijlage 1 of bijlage 2, gezien de beperkte schaal. Het project valt echter wel onder bijlage 3 van het besluit, er wordt bijgevolg een project-MER screening opgemaakt.

4.9 Hemelwater

OPENBAAR DOMEIN

Voor de waterhuishouding van het openbaar domein verwijzen we naar het technisch dossier, het Sirio-model (op vraag van Farys aan hen bezorgd) en de hydraulische nota, als bijlage bij deze aanvraag. Er wordt voldaan aan de Hemelwaterverordening inzake verkavelingen. Er zal een infiltratievoorziening geplaatst worden in de vorm van een Wadi. Zoals besproken met Farys en de groendienst mag de overloop van de privatieve kavels voorzien worden naar de wadi om het rioleringsstelsel zo veel mogelijk te vrijwaren.

PRIVAAT DOMEIN EN GEBOUWEN

Voor de waterhuishouding (hergebruik, buffering, infiltratie) van de gebouwen en het privaat domein verwijzen we naar de formulieren “Controle van de voorwaarden uit de verordening inzake hemelwater en het algemeen bouwreglement (stad Gent) inzake hemelwater bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning of een melding”, toegevoegd als bijlage bij deze aanvraag.

4.10 Advies Vlaams Bouwmeester

Gezien de bruto-oppervlakte van deze aanvraag niet groter of gelijk is aan 10.000m² hoeft voor dit project geen advies te worden ingewonnen bij de Vlaams Bouwmeester.

4.11 Conclusie, afwijkingen en motivatie

Het ontwerp is in overeenstemming met de ruimtelijke context en met de randvoorwaarden die in overleg met de betrokken stadsdiensten werden vastgelegd doorheen het voortraject.

Het ontwerp is louter niet in overeenstemming met de richtlijn voor de typemix van meergezinswoningbouw volgens het ABR Gent. De motivatie voor de afwijking is weergegeven onder artikel 4.4 van deze nota.

5 Integratie van het ontwerp in de omgeving

Het project is naar onze bescheiden mening goed geïntegreerd in zijn omgeving.

5.1 Voortraject

Om binnen de complexe ruimtelijke context tot een goed geïntegreerd en gedragen project te komen, werd een voortraject doorlopen waarin overleg met de stedelijke diensten, de stadsbouwmeester en de buurt centraal stonden. Tijdens dat traject werden de krijtlijnen van het ontwerp uitgezet, bijgestuurd en verankerd. Onderstaande tijdlijn geeft een samenvatting weer van de verschillende stappen uit het overlegtraject:

- 06/03/2020 **overleg** met de diensten Stedenbouw en Monumentenzorg
  Aanwezigen: Jorrit Barbry, Sophie Derom, Lieven Nijs (BLAF), Ilse De Roock (BLAF), Kaat Van Aelst (UE), Alexander De Cuyper (UE), Kenny Windels (BASTA)

- 16/04/2020 **overleg** met de preventiedienst Brandweer Zone Centrum
  Aanwezigen: Margot Lefever, Lieven Nijs (BLAF), Ilse De Roock (BLAF), Kaat Van Aelst (UE), Alexander De Cuyper (UE)

- 04/06/2020 **overleg** met de dienst Stedenbouw en Monumentenzorg
  Aanwezigen: Jorrit Barbry, Sophie Derom, Barbara Joseph, Lieven Nijs (BLAF), Ilse De Roock (BLAF), Kaat Van Aelst (UE), Alexander De Cuyper (UE), Kenny Windels (BASTA)

- 25/11/2020 **coördinatieoverleg** met de dienst Stedenbouw, Monumentenzorg, dienst Wegen, Groendienst, dienst Wonen - Team Studentenpreventie, Team Stadsbouwmeester
  Aanwezigen: Kim Paduwat, Jorrit Barbry, Peter Vanden Abeele, Annelies Neyens, Barbara Joseph, Stijn Bernaerdt, Edwin Verschelde, Ilse Bortels, Lieven Nijs (BLAF), Roel De Coninck (BLAF), Kaat Van Aelst (UE), Alexander De Cuyper (UE)

- 24/02/2021 **overleg** met de dienst Stedenbouw
  Aanwezigen: Kim Paduwat, Jorrit Barbry, Peter Vanden Abeele, Lieven Nijs (BLAF), Roel De Coninck (BLAF), Kaat Van Aelst (UE), Ilona Lo (UE), Alexander De Cuyper (UE)

- 18/03/2021 **overleg** met de preventiedienst Brandweer Zone Centrum
  Aanwezigen: Margot Lefever, Lieven Nijs (BLAF), Roel De Coninck (BLAF), Kaat Van Aelst (UE), Ilona Lo (UE)

- 18/03/2021 **coördinatieoverleg** met de dienst Stedenbouw, Groendienst, dienst Wonen - Team Studentenpreventie, Team Stadsbouwmeester
  Aanwezigen: Kim Paduwat, Jorrit Barbry, Peter Vanden Abeele, Annelies Neyens, Stijn Bernaerdt, Edwin Verschelde, Ilse Bortels, Lieven Nijs (BLAF), Roel De Coninck (BLAF), Kaat Van Aelst (UE), Ilona Lo (UE)

- 22/04/2021 **kwaliteitskamer**
  Aanwezigen: Kim Paduwat, Jorrit Barbry, Peter Vanden Abeele, Annelies Neyens, Barbara Joseph, Wouter Callebaut, Bram Aerts, Tania Vandenbussche, Piet Minten, Els Vervloesem, Edwin Verschelde, Lieven Nijs (BLAF), Roel De Coninck (BLAF), Koenraad Belsack (UE), Kaat Van Aelst (UE), Ilona Lo (UE)

- 28/05/2021 buurtinfomoment

- 08/06/2021 **overleg** met de dienst Stedenbouw, Groendienst, dienst Wonen-Team studentenpreventie
  Aanwezigen: Kim Paduwat, Jorrit Barbry, Annelies Neyens, Chantal Smits, Edwin Verschelde, Lieven Nijs (BLAF), Roel De Coninck (BLAF), Nele Van Damme (UE), Koenraad Belsack (UE), Kaat Van Aelst (UE), Ilona Lo (UE), Kenny Windels (BASTA)

- 16/08/2021 **overleg** dienst Stedenbouw
  Aanwezigen: Philippe Van Wesenbeeck, Kim Paduwat, Jorrit Barbry, Peter Vanden Abeele, Lieven Nijs (BLAF), Roel De Coninck (BLAF), Nele Van Damme (UE), Koenraad Belsack (UE), Kaat Van Aelst (UE), Ilona Lo (UE)

- 16/09/2021 **overleg** preventiedienst Brandweer Zone Centrum
  Aanwezigen: Margot Lefever, Lieven Nijs (BLAF), Roel De Coninck (BLAF), Kaat Van Aelst (UE), Ilona Lo (UE)

- 30/09/2021 **overleg** groendienst ter voorbereiding van IKZ
  Aanwezigen: Katrijn De Roder, Kenny Windels (BASTA), Kaat Van Aelst (UE), Ilona Lo (UE)

- 21/10/2021 **kwaliteitskamer**
  Aanwezigen: Jorrit Barbry, Peter Vanden Abeele, Annelies Neyens, Bram Aerts, Tania Vandenbussche, Piet Minten, Els Vervloesem, Chantal Smits, Lieven Nijs (BLAF), Roel De Coninck (BLAF), Koenraad Belsack (UE), Kaat Van Aelst (UE), Ilona Lo (UE), Kenny Windels (BASTA)

- 22/11/2021 **overleg** dienst Economie, Wijkregisseur en Team Studentenpreventie
  Aanwezigen: Alien Vanhee, Katelijne Van den Brande, Chantal Smits, Kaat Van Aelst (UE), Ilona Lo (UE)

- 07/12/2021 **overleg** preventiedienst Brandweer Zone Centrum
  Aanwezigen: Margot Lefever, Roel De Coninck (BLAF), Kaat Van Aelst (UE), Ilona Lo (UE), Wouter Blomme (UE)

- 08/12/2021 **overleg** dienst Mobiliteit
  Aanwezigen: Ilse Bortels, Jorrit Barbry, Lieven Nijs (BLAF), Roel De Coninck (BLAF), Kaat Van Aelst (UE), Ilona Lo (UE), Wouter Blomme (UE)

- 17/12/2021 **overleg** IVAGO
  Aanwezigen: Marleen Brisard, Luc Vandenbroeck, Lieven Nijs (BLAF), Roel De Coninck (BLAF), Kaat Van Aelst (UE), Ilona Lo (UE)

- 12/01/2022 **overleg** Groendienst, Wijkregisseur, Team Studentenpreventie en Jeugddienst
  Aanwezigen: Katrijn De Roder, Katelijne Van den Brande, Chantal Smits, Thibalt Bonte, Kaat Van Aelst (UE), Isabelle Dupré (UE), Wouter Blomme (UE), Kenny Windels (BASTA)

- 26/08/2022 **coördinatieoverleg** met de dienst Stedenbouw, Farys, dienst Wegen en Groendienst
  Aanwezigen: Jorrit Barbry, Gwenda De Regge, Charlotte Hyde, Katrijn De roder, Wouter Blomme (UE), Isabelle Du Pré (UE), Roel De Coninck (BLAF), Kenny Windels (BASTA), Charlotte Willems (BASTA), Tom Roelofs (ARA)

5.2 Sloop

Deze aanvraag omvat de sloop van bestaande gebouwen, verhardingen en ondergrondse constructies. We verwijzen hiervoor naar de plannen en het sloopopvolgingsplan.

De bestaande tuinmuren met de buren zullen onder voorbehoud van een toelaatbare stabiliteitstoestand, maximaal behouden worden zoals ze op vandaag aanwezig zijn. De hoogte van het snookergebouw, alsook van de tuimuren aan beide kanten van UPLIVING 3, zal als referentiehoogte worden genomen om een eenduidig beeld te verkrijgen.

De wachtgevels die ontstaan door het realiseren van de doorsteek aan de zijde van de Uilkensstraat, zullen worden geïsoleerd volgens de norm en esthetisch aanvaardbaar afgewerkt in een gevelsteen die enerzijds past bij de nieuwe bebouwing van het project, alsook bij de aangrenzende huizen van de Uilkensstraat.

5.3 Openbaar domein

De aanvraag voorziet een beperkte wijziging van het bestaande openbare domein aan de Zwijnaardsesteenweg, beperkt tot het gedeelte dat paalt aan de projectsite. De bestaande rooilijn dd. 31/12/1873 wordt licht gewijzigd zodat deze kan worden rechtgetrokken. Hierdoor komt 7 m² grond van de projectsite voorbij de nieuwe rooilijn te liggen, die kosteloos zal worden overgedragen aan de stad Gent om gevoegd te worden bij het openbaar domein. De te verplaatsen rooilijn is weergegeven op het bijgevoegde rooi- en innemingsplan, opgesteld door beëdigd landmeter Kenneth Smith.

De aanvraag omvat daarnaast ook in het binnengebied de inrichting van een nieuw gedeelte openbaar domein met een totale oppervlakte van 2.325 m² dat na definitieve oplevering van de werken (3 jaar na de voorlopige oplevering) eveneens kosteloos zal worden overgedragen aan de stad Gent. Dit betreft de centrale publieke woongroenzone, ingevuld als publiek toegankelijk park. In deze publieke groene zone wordt een publiek toegankelijke doorsteek voor de zwakke weggebruikers voorzien vanuit de Zwijnaardsesteenweg naar de Uilkensstraat (zie ook punt 7.2). Deze nieuwe doorsteek staat in de eerste plaats ten dienste van het algemeen belang: in plaats van het binnengebied enkel toegankelijk te maken voor de bewoners, biedt de nieuwe ontwikkeling een opportuniteit om een voorheen afgesloten binnengebied open te trekken en een snelle, groene, verkeersveilige en aangename publieke verbinding te maken voor de zwakke weggebruikers tussen 2 bestaande openbare wegen. Bovendien worden de verkeersveiligheid en de ontsluiting van de aangrenzende percelen in acht genomen (zie ook punt 5.7 en 7.2)

De innemingszone voor kosteloze overdracht en het rooilijnplan voor het nieuwe publiek toegankelijke wandel- en fietspad worden weergegeven op het rooi- en innemingsplan van landmeter Kenneth Smith. Een berekening van de meer- of minderwaarde van de gronden is niet van toepassing gelet op de verklaring tot afstand van recht door de eigenaar zoals toegevoegd aan het dossier.

Er zijn geen nutsleidingen die na wijziging of verplaatsing op private eigendom komen te liggen. De kosten voor de groenaanleg van het park en de aanleg van de wegenis worden gedragen door de aanvrager, en ook de onderhoudskosten komen ten zijne laste tot datum van definitieve oplevering.

In bijlage wordt een verklaring gevoegd van kosteloze grondafstand.

Conform artikel 31 Omgevingsvergunningsdecreet en artikel 12 Gemeentewegendecreet wordt de aanleg / wijziging van een gemeenteweg geïntegreerd in deze omgevingsvergunningsaanvraag en wordt gevraagd de goedkeuring van het rooilijnplan en de goedkeuring van de wegenis te bekomen van de gemeenteraad.

Integratie

De belangrijkste krachtlijn van het project is de introductie van de woongroenzone en doorsteek in openbaar domein. Het project is gelegen tussen de buurt Strop en Campus UZ, tussen het De Smet-De Naeyerpark en de Zuiderbegraafplaats; in een buurt die wordt gekenmerkt door weinig groen. De openbare woongroenzone in het project zal een bijdrage leveren aan het stedelijke groennetwerk. Door de aanzienlijke ontpitting en ontharding van het bouwblok, maken we bodem en ruimte vrij voor water en groen. Daardoor draagt het project potentieel bij aan de stedelijke biodiversiteit.

Kwalitatieve groene inrichting

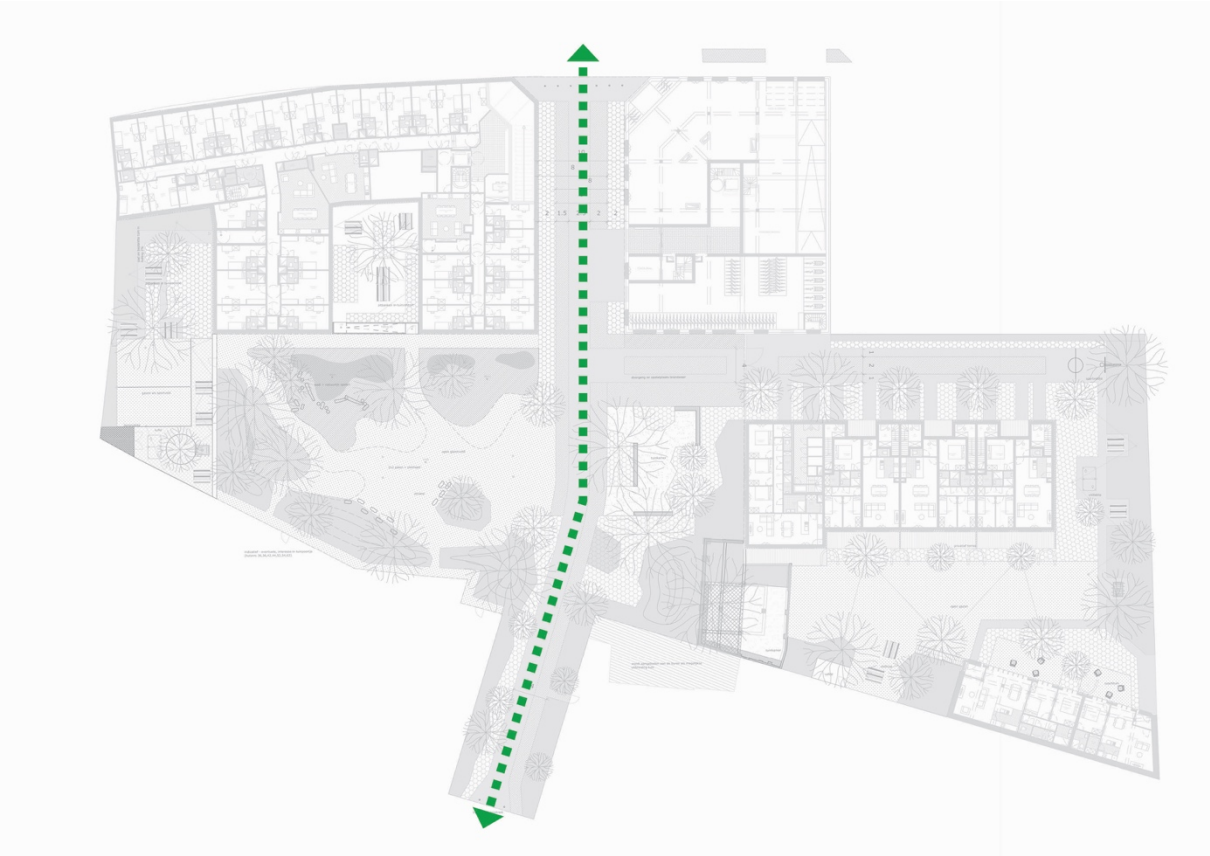
Het gedeelte van het project dat wordt overgedragen als openbaar domein bestaat uit een openbare woongroenzone en een verharde doorsteek voor fietsers en voetgangers. Het openbaar domein wordt maximaal vergroend en de hoeveelheid verharding wordt zo veel mogelijk beperkt.

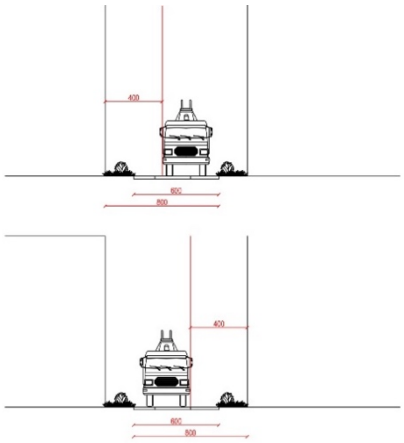
De openbare woongroenzone krijgt een vegetatieve omranding bestaande uit vaste planten en heesters. Hierin worden, waar ruimtelijk mogelijk en gewenst, meerstammige en hoogstammige bomen aangeplant. Centraal in de openbare woongroenzone wordt een open gazonveld voorzien. Dit gazonveld staat ten dienste van allerlei activiteiten voor school en buurt; buurtfeest, ligweide, kubbveld, trapveldje, vrij spelen….

In het centraal gazon voorzien we ook een wadi. Naast slim waterbeheer wordt deze wadi ingezet als drinkplek voor talrijke vogels, insecten en kleine dieren. Naast het open gazonveld voorzien we ook een intiemere plek voor de 'passieve' gebruiker. Een tuinkamer met beplanting, zitbanken en een monumentale boom bepalen er de intieme sfeer. Het is een plek voor een babbel, het lezen van een boek of even in de drukte van de stad tot rust te komen.

Doorwaadbaarheid en toegankelijkheid

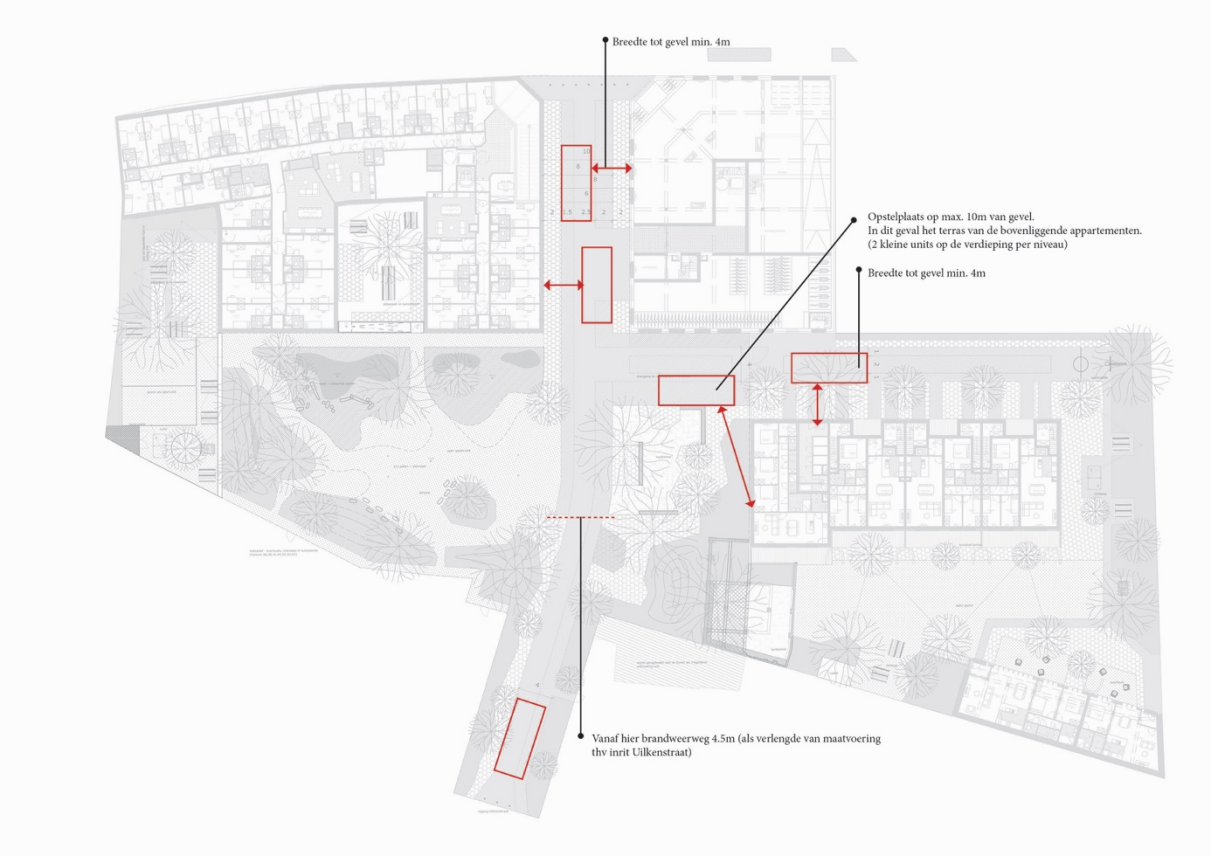
Centraal doorheen de openbare woongroenzone voorzien we een doorsteek tussen de Zwijnaardsesteenweg en de Uilkensstraat. Het pad is 2,5m breed, uitgewerkt in geborsteld beton en hierdoor integraal toegankelijk. Ter hoogte van beide aansluitingen met de straat voorzien we (overrijdbare) paaltjes waardoor het binnengebied autovrij is en enkel ten dienste van de voetganger en de fietser. Naast het pad voorzien we uitwijkbreedtes in grindgazon om de doorgang voor brandweer, onderhoudsmachines en of occasioneel verhuis te faciliteren. Direct aan het pad bevinden zich het open gazonveld en de intiemere tuinkamer; beiden gemakkelijk bereikbaar. Ter hoogte van de Zwijnaardsesteenweg en de Uilkensstraat voorzien we rijkelijke openingen (minimaal 10m) zodat het pad en de achterliggende openbare woongroenzone zich duidelijk zichtbaar maakt vanaf deze straten. Er worden bomen voorzien die mee de straat opfleuren.





Zoals bovengemeld faciliteert de centrale doorsteek ook de brandweerweg. Tussen de gebouwen aan de Zwijnaardsesteenweg is de brandweg 6m breed. De tussenruimte tussen de gebouwen is 10m en de brandweer moet zich ten opzichte van beide gevels op minimaal 4m kunnen opstellen.

Ter hoogte van de inkom van het gebouw Upliving 2 is een opstelplaats voorzien. De opstelplaats mag zich op max. 10m van gevel bevinden. In dit geval het terras van de bovenliggende appartementen. (2 kleine units op de verdieping per niveau). De verdere doorgang naar het solitaire Upliving gebouw is 4m breed op minimaal 4m afstand van de gevel. Zowel de opstelplaats als de doorgang is ontworpen als een karrenspoor met grindgazon.



Verder, richting Uilkensstraat, wordt het profiel verminderd naar 4m (een verdere uitlijning van de nodige breedte voor het in- en uitrijden ter hoogte van de Uilkensstraat).

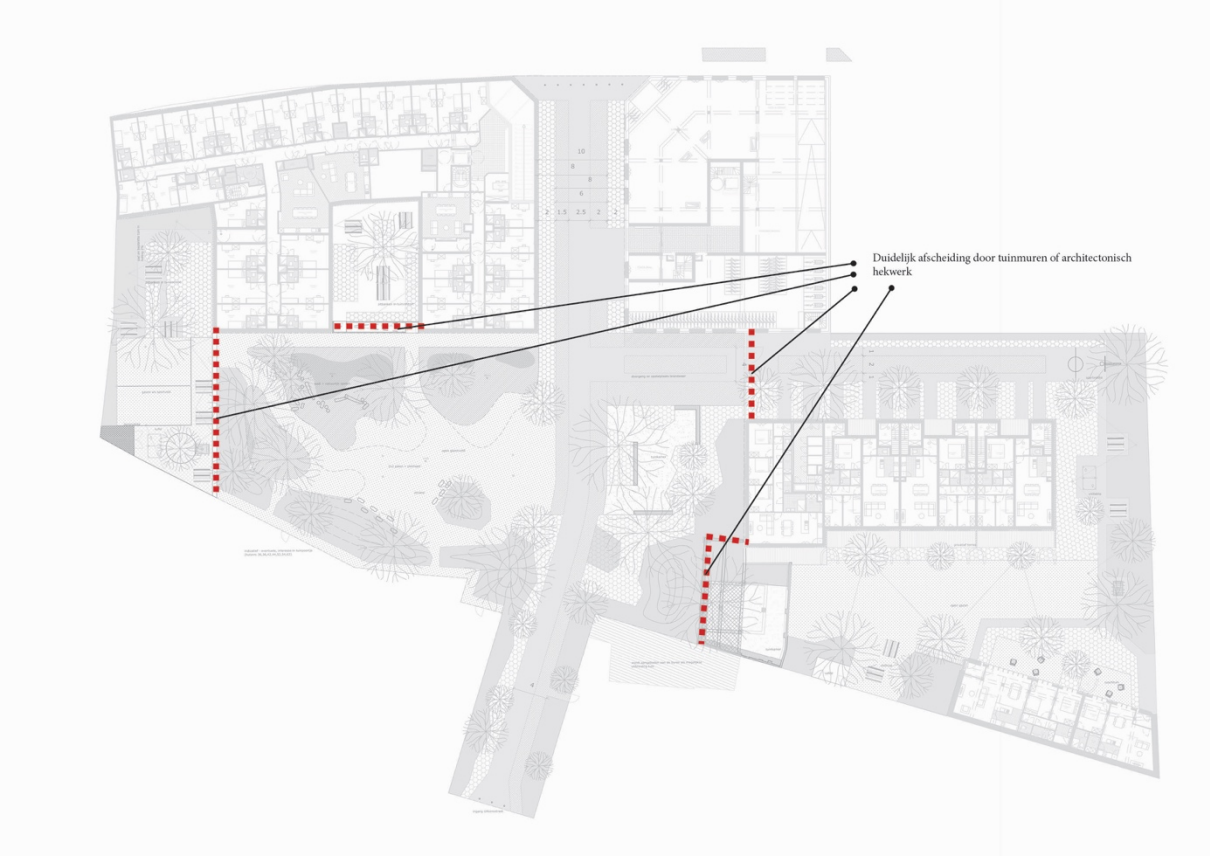
De nieuwe centrale doorsteek, de ophaalzone voor periodieke afvalcontainers en de in- en uitrit van de ondergrondse parking en laad- en loszone vraagt een aanpassing aan het bestaande openbaar domein. Op de plannen staan de aanpassingen en de voetpaduitstulpsels ingetekend. Ter hoogte van de Uilkensstraat, aan de overkant van de oversteekplaats, moeten we een parkeerverbodsbord voorzien.

De aanpassingen leiden ter hoogte van de Zwijnaardsesteenweg en de Uilkensstraat tot respectievelijk een 2-tal en 6-tal minder parkeerplaatsen.

Duidelijk statuut privaat – publiek

Aan de hand van harmonieuze beplantingen en materiaalkeuzes wordt een eenheidsbeeld en totaalbeleving over de gehele site nagestreefd. Niettemin is het heel duidelijk waar de publieke en privatief/collectieve ruimtes zich bevinden. Aan de hand van tuinmuren en architectonische afsluitingen worden deze duidelijk gevisualiseerd. Ook de vegetatieve randen in heesters zorgen voor overgangsgroen tussen privaat en openbaar.

We deden een rondvraag om te polsen naar de interesse van aanpalende buren (kant Uilkensstraat) om een tuinpoortje te voorzien in de achtertuin met directe verbinding naar de openbare woongroenzone. We geven indicatief mee dat er enkele geïnteresseerden zijn.



Duurzaamheid en materiaalkeuzes

Meer groen betekent niet per definitie meer onderhoud…We moeten de groenstructuren 'slim' ontwerpen… We vinden in al onze projecten beplanting heel belangrijk, het zijn onze 'bouwstenen' voor een leefbare buitenruimte, en spenderen er dan ook heel veel aandacht aan om die duurzaam en in relatie met de site te ontwerpen. In ons ontwerpplan vinden jullie een aanzet terug. Voor de verdere uitwerking van het beplantingsplan openbare groenzone staan we altijd open om dit in nauw overleg met de opdrachtgever en stadsdiensten verder te definiëren.

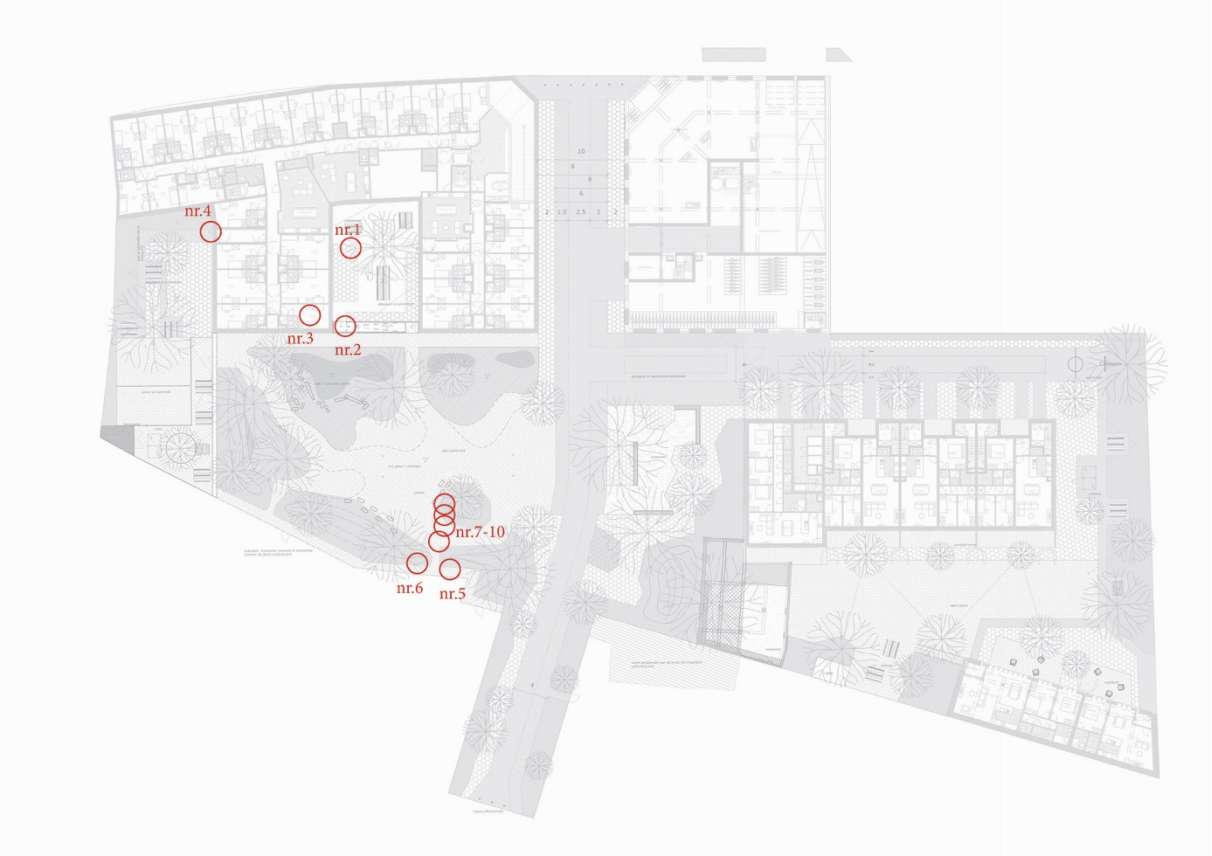
Voor zowel de openbare als privatieve buitenruimte gaan we op zoek naar één harmonieuze beeldtaal zodat ze, ook al duidelijk gescheiden van elkaar, bijdrage aan een éénduidige beeldkwaliteit.

Op vandaag stellen we voor om te werken met inheemse beplanting en of beplanting die zijn duurzaamheid en waarde heeft bewezen in ons klimaat. We willen aansluiting zoeken met de contextuele groenstructuren en een bijdrage leveren aan de biodiversiteit. We willen natuur in de stad! Eenvoudig in onderhoud en eenvoudig mooi…

Een inheemse en of doordachte beplanting, deels wintergroen en aangepast aan de toekomstige extensieve beheers mogelijkheden. Enkel op deze manier kunnen we een duurzame groenstructuur garanderen. Voor de groenstructuren in de openbare woongroenzone en in de collectieve studententuinen willen we in de onderbegroeiing gaan werken met vaste planten en heesters.

Voor de bomen denken we zowel aan meerstammige als hoogstammige in diverse soorten. Bij aanplant zorgen we ook voor verschillende maten en groottes. Op die manier krijgen we vanaf het begin een leuke dynamiek. We willen in onze soortkeuzes ook aandacht voor de verschillende seizoenen.

Er worden in totaal 45 nieuwe bomen aangeplant; 24st in de openbare woongroenzone en 21st in de privatieve tuinen. Allen worden aangeplant op minimum 3m afstand van de buren en of gevels.



Enkele bestaande bomen worden gerooid omdat ze op de plaats staan van de nieuwe bebouwing, te dicht bij de buren (dichter dan 2m) of van een ondergeschikte kwaliteit zijn. Er worden in totaal 10 bomen gerooid; een tweetal bestaande bomen (niet opgemeten op opmetingsplan) zouden we kunnen behouden (verder te bespreken met groendienst).

Nr1. Acer pseudoplantanus diameter 100cm
Nr2. Acer pseudoplantanus diameter 120cm
Nr3. Acer pseudoplantanus diameter 120cm
Nr4. Acer pseudoplantanus diameter 100cm
Nr5 en 6 Fraxinus exelsior diameter 60cm
Nr 7-8-9-10 Clump van Acer pseudoplantanus diameter 30cm

Voor de bomen denken we zowel aan meerstammige als hoogstammige in diverse soorten. Bij aanplant zorgen we ook voor verschillende maten en groottes. Op die manier krijgen we vanaf het begin een leuke dynamiek. We willen in onze soortkeuzes ook aandacht voor de verschillende seizoenen.

Deze heesters en bomen leveren een grote bijdrage voor onze biodiversiteit en zijn esthetisch aantrekkelijk doorheen de verschillende seizoenen.

5.4 Privaat groen

Ook in de tuinen voor studentenhuisvesting en de meergezinswoningen trekken we de kaart van het groen. De (half)verharding wordt er geminimaliseerd tot de nodige paden voor adressering en hulpdiensten, en zones voor zitplekken. De tuinen worden plekken om te studeren, elkaar te ontmoeten en even te ontspannen. Net zoals in de openbare woongroenzone worden randbeplanting, gazonzones en bomen voorzien. Omwille van het beheer werd in de grootste tuin van Upkot een tuinberging voorzien waarin materiaal kan gestockeerd worden om al dat weelderig groen in de private tuinen te kunnen onderhouden.

5.5 Architectuur

De architectuur van het project is opgevat in functie van de inpassing in de ruimtelijke context.

- Bouwkorrel:
    - De meergezinswoningen Upliving zijn gespreid over verschillende gebouwen, waardoor de bouwkorrel verkleint. Voor elk van de Upliving gebouwen geldt dat ze zijn ontworpen op schaal van hun specifieke inplanting en oriëntatie: het zij de Zwijnaardsesteenweg, het zij het binnengebied. Voor de meergezinswoningen in het binnengebied wordt een hellende dakvorm toegepast alsook een verticale geleding om het kleinschalig residentieel karakter te ondersteunen.
    - De studentenhuisvesting Upkot is geconcentreerd in 1 bouwvolume, gelegen aan de Zwijnaardsesteenweg, dat een deel van de rand van het bouwblok afwerkt. Aan de zijde van het binnengebied is het bouwvolume voorzien van dwarse volumes die de bouwkorrel en de schaal van het Upkot gebouw verkleinen. Deze zijde van het Upkot gebouw verschijnt hierdoor niet als een grootschalig en lang aaneengesloten gebouw.
- Geleding:
    - Ter ondersteuning van de volumetrie, de bouwkorrel, het programma en de typologie zijn alle gebouwen zowel horizontaal als verticaal van geledingen voorzien. Die geledingen geven uitdrukking aan onder meer de stedelijke plint waar die andere functies bevat, aan kroonlijsten, aan inkompartijen en adressen en aan volumetrische overgangen.
- Materialen:
    - Alle gebouwen krijgen een gevelafwerking in baksteenmetselwerk. Baksteen is duurzaam, onderhoudsarm en ook herkenbaar in onze stedelijke context. Specifiek voor deze site verwijst het baksteen naar zowel de rijke architectuur van het nabij gelegen “Miljoenenkwartier” als naar de utilitaire baksteenarchitectuur van de voormalige textielnijverheid op de site. Gevelmetselwerk laat bovendien toe om de architectuur verfijnd te detailleren en zo bepaalde stedenbouwkundige details te benadrukken, bijvoorbeeld de articulatie van de afgeschuinde hoeken die de doorsteek markeren in de Zwijnaardsesteenweg.
- Logo’s:
    - Het logo van studentenhuisvesting Upkot wordt geïntegreerd in de houten schrijnwerkwand naast de inkomdeur van het gebouw, in de overdekte buitenruimte, teruggetrokken ten aanzien van de rooilijn maar niettemin goed zichtbaar vanaf het openbaar domein op ooghoogte.
    - Het logo van de meergezinswoning Upliving wordt geïntegreerd in het betonnen gevelpaneel naast de inkomdeur van het gebouw, op de rooilijn ten aanzien van de doorsteek, goed zichtbaar vanaf het openbaar domein op ooghoogte. Aan de Zwijnaardsesteenweg wordt ook een logo geïntegreed op voldoende hoogte om niet in conflict te komen met mogelijk promotiemateriaal van de commerciële functie op het gelijkvloers. Daarnaast wordt er ook een logo voorzien aan de poort die naar Upliving 2 en 3 leidt.

5.6 Functies

Wonen, studentenhuisvesting en handel, zie artikel 2.1.

5.7 Mobiliteit

Zie ook artikel 4.7. voor de mobiliteitsaspecten onderworpen aan regelgevende kaders

AUTOLUWE SITE

In het ontwerp wordt de site autoluw gemaakt. Dat houdt in dat er geen gemotoriseerd verkeer is toegelaten, behalve voor hulpdiensten, onderhoud van de woongroenzone en verhuisbewegingen. Op die manier kan de hoeveelheid verharding in het binnengebied maximaal beperkt worden ten voordele van openbaar en privaat groen.

OPENBARE FIETSVERBINDING

De site wordt doorwaadbaar gemaakt voor fietsers en voetgangers door de toevoeging van een openbaar fiets- en wandelpad dat de Zwijnaardsesteenweg verbindt met de Uilkensstraat. Het fietspad is 2,5m breed en vormt de enige verharde weg in het gebied, die indien nodig ook dienst kan doen als toegangsweg voor hulpdiensten, onderhoudswerken en verhuisbewegingen. Het fietspad garandeert ook de integrale toegankelijkheid van de openbare woongroenzone in het binnengebied van het bouwblok.

PARKEERVOORZIENING AUTO'S

Er worden op de site géén bovengrondse parkeerplaatsen voorzien. Alle auto's worden vanaf de Zwijnaardsesteenweg rechtstreeks afgeleid naar de ondergrondse parkeergarage onder gebouw UPLIVING 1. De inrit van de ondergrondse parkeergarage werd zo noordelijk mogelijk in de straatgevel aan de Zwijnaardsesteenweg voorzien, om conflicten met de fietsverbinding en de school te vermijden.

LOGISTIEK VERKEER

- De afvalophaling van alle gebouwen wordt langsheen de Zwijnaardsesteenweg voorzien.
- Afvalophaling voor de woningen in het binnengebied gebeurt via de Zwijnaardsesteenweg. Het afvallokaal bevindt zich in de ondergrondse parkeergarage onder het gebouw 'UPLIVING 1', die ook voor bewoners van het binnengebied rechtstreeks toegankelijk is via een extra trappenhuis.
- Laden en lossen ten behoeve van de handelsruimte in de plint van gebouw UPLIVING 1 gebeurt via een inpandige laad- en loszone in het gebouw, die rechtstreeks toegankelijk is vanaf de Zwijnaardsesteenweg. Het zal enkel mogelijk zijn met camionettes te beleveren. Het is niet de bedoeling alsook niet mogelijk, dat er vrachtwagens hiervoor ingezet worden. Aangezien het volledige project voor de huurmarkt bestemd is, zal hier op gewezen worden en toegekeken.
- Door de adressering en logistiek maximaal naar de Zwijnaardsesteenweg te richten wordt bijkomende mobiliteits- en parkeerdruk in de Uilkensstraat maximaal vermeden.

HULPDIENSTEN

Zie artikel 5.3. Openbaar Domein – Doorwaadbaarheid en toegankelijkheid

5.8 Adressering

De nieuwe openbare doorsteek doorheen de site zal een straatnaam toegewezen krijgen, waardoor het mogelijk wordt om woningen een adres te geven in het binnengebied.
De adressen van de verschillende woongebouwen zijn zo ingeplant dat de studentenhuisvesting en de handelsruimte zich enten op de Zwijnaardsesteenweg, en de woningen op de doorsteek en het binnengebied.

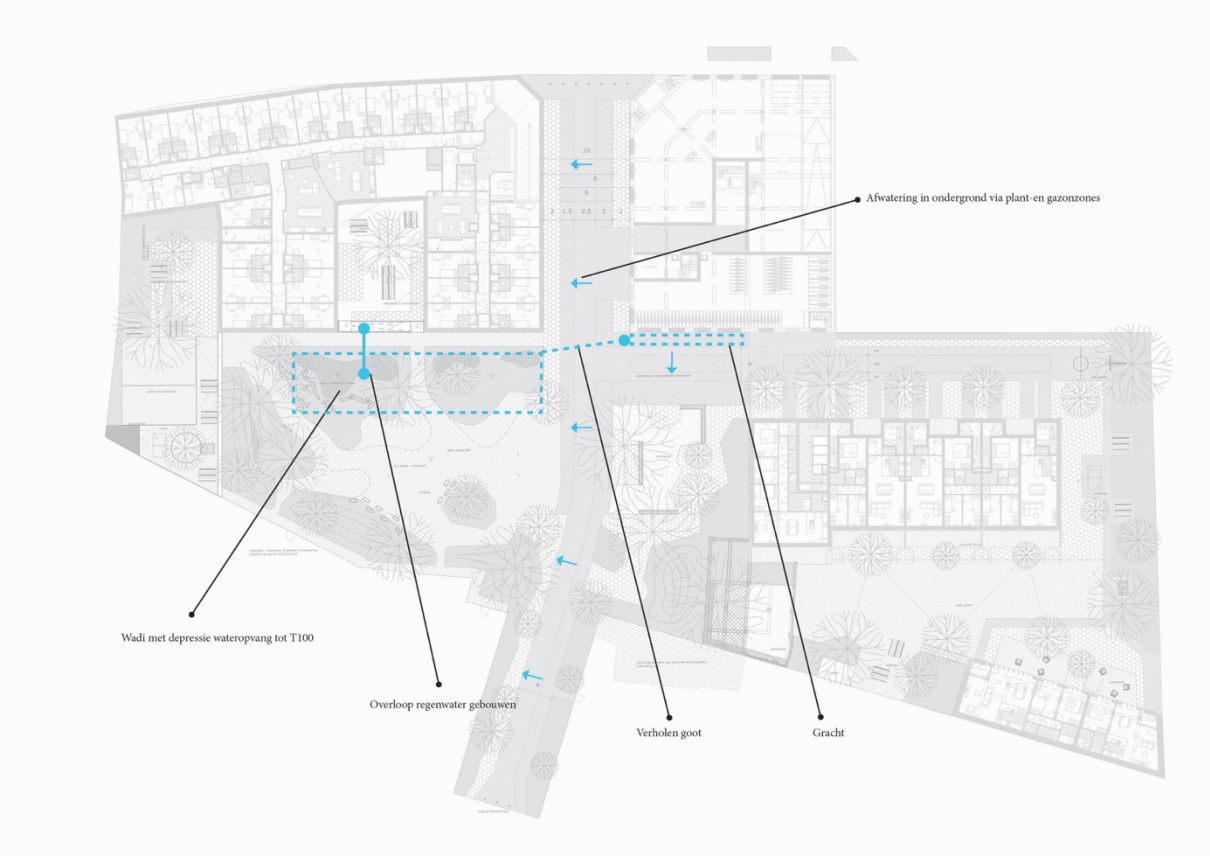
- Parkeergarage voor de auto's en laad- en loszone voor de handelsruimte: gekoppeld in de plint aan de Zwijnaardsesteenweg, zo ver mogelijk naar het noorden om conflicten met basisschool De Spiegel en het kruispunt met de Diksmuidestraat te vermijden.
- Handelsruimte: in de plint aan de Zwijnaardsesteenweg, op de hoek met de fietsdoorsteek. De hoek krijgt op die manier stedenbouwkundig betekenis. De handelsruimte behoort zo tot de sfeer van de steenweg.
- Upkot: het aantal adressen is beperkt tot 1, in de plint aan de Zwijnaardsesteenweg, op de hoek met de fietsdoorsteek, tegenover het adres van de handelsruimte. De studentenhuisvesting behoort zo tot de sfeer van de steenweg.
- Upliving 1: de twee circulatiekernen zijn op het gelijkvloers verbonden met elkaar en met de fietsberging, waardoor het aantal adressen voor dit gebouw beperkt blijft tot 1, in de plint langs de doorsteek. Het wonen behoort zo tot de sfeer van het binnengebied.
- Upliving 2: Alle woningen hebben een individueel adres op het maaiveld, met uitzondering van de appartementen in de zuidelijke kop van het gebouw aan het openbaar groen. Alle adressen geven rechtstreeks uit op het private woonerf dat aftakt op de fietsverbinding. Post en toegangscontrole wordt voorzien aan de poort die het toekomstig openbaar domein scheidt met het private domein.

- Upliving 3: De twee woonunits achteraan in de hoek van het perceel zijn geadresseerd (post en toegangscontrole) aan dezelfde poort als Upliving 2. De woningen zijn in tweede bouworde bereikbaar via een duidelijk aangegeven pad dat start aan het eind van het woonerf / karrenspoor.

5.9 Waterhuishouding

OPENBAAR DOMEIN

In de openbare woongroenzone wordt de oppervlakte van de verhardingen zo veel mogelijk beperkt. Er worden onder het openbaar domein geen ondergrondse constructies voorzien. Op die manier wordt de bodem zo veel mogelijk gereserveerd voor de buffering van water. De beplanting van de woongroenzone draagt daar eveneens toe bij. Er wordt een wadi voorzien waardoor de natuurlijke bufferende en infiltrerende werking van de bodem visueel wordt gemaakt. Deze is vormgegeven aan de hand van twee verschillende contouren; de kleinste contour is begroot op een twintigjarige bui, de grootste op haar beurt op een honderdjarige bui. Deze strategie werd toegepast in overleg met Farys en de groendienst. De wadi is tevens een belangrijk element voor de biodiversiteit. Het oppervlaktewater infiltreert via plantvakken, gazonzones, halfverhardingen en of grasvoegen tussen betondallen.



GEBOUWEN

Na recuperatie infiltreert het overtollig regenwater van de gebouwen op eigen terrein. De overloop van de private infiltratievoorzieningen komt terecht in de wadi in de openbare groenzone. Naast de verplichtingen inzake hemelwater waaraan zal voldaan worden, zie artikel 4.9, zal voor de studentenhuisvesting bijkomend worden ingezet op grijswaterrecuperatie. Studentenhuisvesting wordt gekenmerkt door een groot aantal toiletten, met een grote vraag naar spoelwater tot gevolg. De dakoppervlakte van het gebouw is ontoereikend om de vraag naar spoelwater af te dekken door middel van gerecupereerd hemelwater. Daarom wordt sanitair grijswater verzameld en gezuiverd tot het bruikbaar is voor toiletspoeling.

6 Nota duurzaamheid

6.1 Algemeen

Zowel bij Upgrade Estate als BLAF architecten wordt duurzaamheid hoog in het vaandel gedragen. Upgrade Estate is sinds juli 2021 Future-Fit Pioneer. Future-Fit verwijst naar de Future-Fit Business Benchmark, een management-tool die bedrijven kunnen gebruiken om hun future-fitness en de weg er naartoe, te meten. De benadering van Future-fitness slaat hier op alle aspecten van duurzaamheid, is sterk wetenschappelijk onderbouwd en uiteraard in lijn met de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties. Zo kan een bedrijf meten welke impact ze op de samenleving heeft, hoe ze eventuele negatieve impact kan wegwerken en hoe ze positieve impact kracht kan bijzetten. Om dit alles om te zetten in de praktijk werd er specifiek voor dit project een duurzaamheidstraject met interne en externe specialisten opgestart. Samen met BLAF architecten werd er bekeken hoe we dit project nog meer aan onze kernwaarden kunnen spiegelen. Uit deze workshops zijn drie speerpunten overgebleven waar we voor dit specifiek project sterk op willen inzetten.

6.2 Grijswaterrecuperatie

Naast het standaard recupereren van regenwater in al onze gebouwen, wensen we een stapje verder te gaan door het recupereren van grijswater te onderzoeken. Vlaanderen kent een hoge mate van waterstress en de voorraden zijn beperkt. Er dient dus een oplossing gezocht te worden om ons water beter te beheren.

We streven met het Future Fit label naar een circulaire economie, waarin onder andere afvalwater maximaal herbruikt wordt. Het afvalwater van lavabo's en douches kan dienen voor het spoelen van toiletten. In het dagelijks beheer en monitoring van de technieken, merken we dat enkel spoelen met regenwater de vraag bij Upkot niet dekt. Te snel zijn de regenwatertanks leeg en moet er alsnog beroep gedaan worden op het stadwater. Door de recuperatie van grijswater kunnen we opnieuw de watervraag verminderen.

In eerste instantie werd er gekeken naar het globale project met alle gebouwen samen. In de Upliving gebouwen wordt namelijk heel wat grijswater geproduceerd, waar niet meteen afname voor is. Bij Upkot is er een zeer grote vraag naar grijswater voor toiletspoeling. Synergiën tussen de verschillende functies en gebouwen leiden dus naar een beter globaal waterbeheer. Echter schuilt de moeilijkheid in het doorkruisen van het openbaar domein, waardoor een verbinding tussen de verschillende gebouwen op heden niet werd weerhouden.

Onze ambitie om grijswater te recupereren en zodus onze vraag naar drinkwater te verminderen is echter niet getemperd. Er werd alvast ruimte voorzien voor een dergelijke grote installatie in de technische kelder van Upkot, zodat het gebouw future proof is en gemakkelijk kan aangepast worden naar toekomstige technische noden. Eveneens onderzoeken we verder of het alsnog economisch en ecologisch haalbaar is om per gebouw grijswater te recupereren.

6.3 Houtbouw

Een tweede speerpunt is het bouwen in hout. Upgrade Estate wenst tegen 2035 volledig CO2 neutraal te zijn. Dit kunnen we enkel verwezenlijken door het hele bouwproces onder de loep te nemen. Onze toekomstige projecten zullen dan ook stelselmatig experimenteren met duurzame bouw- en exploitatiemogelijkheden teneinde onze doelstelling te behalen.

Bouwen in hout lijkt momenteel de meest aangewezen manier om de CO2 uitstoot drastisch te verminderen. Met dit project wensen we onze eerste grote stap voorwaarts te maken in houtbouw. Hout heeft namelijk een veel kleinere CO^2 voetafdruk dan klassieke bouwelementen. Bomen nemen doorheen hun levensduur een maximum aan CO2 uit de atmosfeer. Eens ze verzadigd zijn, komen ze in aanmerking voor de kap. Op dat moment wordt het hout als het ware een opslagvat voor CO2 en staat het ons toe om CO2 neutraal of zelfs CO2 positief te bouwen (rekening houdend met alle andere elementen van de bouwwerken, alsook transport, afval...). Kortom, houtbouw is de bouwmethode van de toekomst.

6.4 Afval

Een laatste specifieke duurzaamheidsdoelstelling voor dit project is het beperken van afval.

Het beperken van afval begint in de afbraakfase. We zetten extra in op de sensibilisering van de aannemers om correct te sorteren. Op onze werf Queen Upliving worden momenteel eveneens de eerste testen met afvalpersen uitgevoerd. Een afvalpers zorgt er niet enkel voor dat het volume afval op de werf wordt verminderd (en dus de plaatsinname van containers), maar eveneens voor een compacter en vlotter transport. Minder camions op de weg is alweer een grote stap vooruit in minder overlast voor omwonenden, minder CO^2 uitstoot...

Afval recupereren is ook afval beperken. Er bevindt zich bijvoorbeeld een enorme hoeveelheid aan beton in de bestaande, te slopen bebouwing. Dit zou hergebruikt kunnen worden in de aanleg van de (privatieve) paden in de tuinen.

Maar we zien het ook breder. Op heden heeft Upgrade Estate verschillende sites in eigendom waar bakstenen gebouwen kunnen of zullen gesloopt worden. We hebben de intentie om de gevels in het project op de Zwijnaardsesteenweg op te trekken in recuperatiebaksteen. Deze kan via een korte keten (deels) van onze eigen sites komen, na de nodige kwaliteitscontroles. Op deze manier kunnen we onze duurzaamheidsdoelstellingen op meerdere sites behalen.

7 Nota omgevingsaanleg

7.1 Kwaliteit van de groene inrichting

We zijn er als ontwerpteam van bewust dat een groene buiteninrichting de esthetiek en dus ook de verblijfskwaliteit van de site verhoogt. Daarnaast draagt de groene inrichting in een stedelijke context haar steentje bij in het stimuleren van de biodiversiteit en een aangenaam stadsklimaat. Het ontwerp van de buitenruimte bestaat uit 2 zones; de centrale publieke woongroenzone en de collectieve/privatieve tuinen voor studenten (Upkot) en young-professionals (Upliving).

De centrale publieke woongroenzone krijgt een vegetatieve omranding bestaande uit halfheesters en heesters. Hierin worden, waar ruimtelijk mogelijk en gewenst, meerstammige en hoogstammige bomen aangeplant. Centraal in de woongroenzone wordt een open gazonveld voorzien. Dit gazonveld staat ten dienste van allerlei activiteiten voor de buurt; buurtfeest, ligweide, kubbveld, trapveldje.... In het centraal gazon voorzien we ook een wadi. Naast slim waterbeheer wordt deze wadi ingezet of als drinkplek voor talrijke vogels, insecten en kleine dieren.

Naast het open gazonveld voorzien we ook een intiemere plek voor de 'passieve' gebruiker. Een tuinkamer met beplanting, zitbanken en een monumentale boom bepalen er de intieme sfeer. Het is een plek voor een babbel, het lezen van een boek of even in de drukte van de stad tot rust te komen.

Ook in de tuinen voor studenten en young-professionals trekken we de kaart van het groen. De verharding wordt er geminimaliseerd tot obligate paden en zones voor zitplekken. De tuinen worden plekken om te studeren, elkaar te ontmoeten en om even te ontspannen. Net zoals in het centrale buurtpark worden randbeplanting, gazonzones en bomen voorzien.

7.2 Doorwaadbaar en toegankelijk publieke woongroenzone

Centraal doorheen de woongroenzone voorzien we een doorsteek vanuit de Zwijnaardsesteenweg naar de Uilkensstraat en visa versa. Het pad is 2,5m breed, uitgewerkt in geveegd beton en hierdoor integraal toegankelijk. Ter hoogte van beide aansluitingen met de straat voorzien we overrijdbare paaltjes waardoor het binnengebied autovrij blijft en vooral ten dienste van de voetganger en of de fietser.

Naast het pad voorzien we uitwijkbreedtes in halfverharding om de doorgang voor brandweer, onderhoudsmachines en of occasioneel verhuis te faciliteren. Direct aan het pad bevinden zich het open gazonveld en de intiemere tuinkamer; beiden gemakkelijk bereikbaar. Ter hoogte van de Zwijnaardsesteenweg en de Uilkensstraat voorzien we rijkelijke openingen (10m) zodat het pad en de achterliggende woongroenzone zich duidelijk presenteert vanaf deze straten. Er wordt groen voorzien die mee de straat opfleuren.

Aan de buren die rechtstreeks grenzen aan het toekomstig park (Uilkensstraat) werd gevraagd of zij eventueel interesse hadden om een tuinpoortje te voorzien in de achtertuin met directe verbinding naar de publieke woongroenzone. Er waren een 6-tal buren geïnteresseerd. Deze poortjes werden suggestief op de plannen ingetekend.

Aan de oostelijke zijde van het openbaar groen en ten noorden van de publieke doorsteek springt de contour van de site in ter hoogte van de achtertuinen van de woningen Uilkensstraat 36 tot 42. Hierdoor ontstaat potentieel een kleine zone in het openbaar domein die aan sociale controle ontsnapt. Deze zone zal als tuinuitbreiding aan de aanpalende woningen te koop worden aangeboden om de contour van het openbaar domein recht te trekken.

7.3 Harmonieuze inrichting met duidelijk statuut

Aan de hand van harmonieuze beplantingen en materiaalkeuzes wordt een eenheidsbeeld en totaalbeleving over de gehele site nagestreefd. Niettemin is het heel duidelijk waar de publieke en privatieve/collectieve ruimtes zich bevinden. Aan de hand van tuinmuren en architectonische afsluitingen worden deze duidelijk gevisualiseerd.

7.4 Duurzame principes en materiaalkeuzes

Een deel van het oude weverijgebouw en de volledige voormalige personeelsruimte worden behouden. In de personeelsruimte worden twee woonunits, alsook een collectieve ruimte voor Upliving ondergebracht. Het oude weverijgebouw wordt deels afgebroken en herleidt tot sculptuur. Dit behouden element op zit- en tuinmuurhoogte definieert in het nieuwe plan een ontmoetingsplek in de collectieve buitenruimte van Upliving. Een pergolastructuur en een markante boom zorgen voor een halfoverdekte plek.

8 Nota brandpreventie en -veiligheid

De geldende normeringen zijn bekend. Basisnormen brandpreventie:
KB 12/07/2012, KB 07/07/1994, KB 04/04/1996, KB 18/12/1996, KB 19/12/1997, KB 04/04/2003, KB 13/06/2007, KB 01/03/2009 en aanvullend de wet van 30 juli 1979 en in het bijzonder artikel 2 gewijzigd bij de wet van 22 december 2003.

Het voorliggende project werd meerdere malen voor besproken met de dienst brandpreventie van de Brandweer Zone Centrum. De contactpersoon en behandelend adviseur was telkens Mevr. Margot Lefever.

De aanrijroutes voor interventies met de nodige draaicirkels staan ingetekend op het plan van het openbaar domein, alsook op de plannen voor de brandweer.

8.1 Upkot – laagbouw

- Upkot, gebouw A: Grootschalige studentenhuisvesting – kamers met 1 collectief adres aan de Zwijnaardsesteenweg. Het grootste deel van de kamers zijn rechtstreeks vanaf het openbaar domein bereikbaar. Voor alle kamers zijn voldaan aan de eisen; geen doodlopende gangen langer dan 15 meter. Op het gelijkvloers kan gevlucht worden naar de Zwijnaardsesteenweg, maar ook via de twee private tuinen die bij noodgeval rechtstreeks toegang hebben tot de woongroenzone.

8.2 Upliving – laagbouw

- Upliving 1, gebouw B: Meergezinswoning – appartementen met 1 collectief adres aan de doorsteek. Alle appartementen zijn rechtstreeks vanaf het openbaar domein bereikbaar.
- Upliving 2, gebouw C: Meergezinswoning – schakelwoningen met individuele adressen aan het privaat collectief woonerf. Het woonerf is toegankelijk voor brandweervoertuigen, alle woningen zijn rechtstreeks vanaf het woonerf bereikbaar.
- Upliving 3, gebouw D: Meergezinswoning – 2 schakelwoningen met individuele adressen aan het privaat woongroen. De 2 woningen bevinden zich op het gelijkvloers en vallen onder de categorie “niet bereikbare woningen” omdat ze niet bereikbaar zijn voor brandweervoertuigen. Op de eerste verdieping bevindt zich een collectieve ruimte, voorzien van 2 trappen, waarvan 1 rechte steektrap.

9 Nota archeologie

Als bijlage bij dit dossier wordt ook een nota toegevoegd inzake archeologie.

Namens de architect, BLAF architecten bv
Lieven Nijs (zaakvoerder)

Namens de bouwheer, Upgrade Estate
Koenraad Belsack (zaakvoerder)