

SYNTRA Campus Gent

Autoweg-Zuid 3

4 juni 2024

Entiteit

Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke planning
Begeleiden en Beoordelen

Contactpersoon

Cita Cant (omgevingsambtenaar) en Liesbeth De Smet (ruimtelijk planner)

1. Doel van de nota

De Stad Gent wil potentiële kopers begeleiden bij de aankoop van voorliggend perceel met perceelnummer 215V. Bij de opmaak van deze nota werd rekening gehouden met juridische, planologische en beleidsmatige kaders. Daarnaast werden ook interne stadsdiensten gecontacteerd. Al deze adviezen werden gebundeld in één gecoördineerd advies (punt 8).

2. Situering van het project en de omgeving

Adres: Autoweg-Zuid 3, 9051 Sint-Denijs-Westrem.

Het perceel 215V situeert zich op de grens van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee, ten zuiden van de E40 en langs de westzijde van de Rosdambeek. De aanpalende percelen maken deel uit van het natuurgebied van de Rosdambeekvallei en zijn sporadisch bebouwd met zonevremde woningen of helemaal niet bebouwd. In de Campus Gent van Syntra gaan, tot op heden, verschillende opleidingen door. Het gebouw en de voorliggende parking nemen zo goed als het volledige perceel in.



Figuur 1: Luchtfoto met aanduiding Syntra-site in rood (Stad Gent)

3. Overzicht juridisch, planologisch en beleidsmatig kader

De verschillende links naar de beleidsdocumenten worden hieronder opgenomen zodat de achtergrond en de motivatie van de verschillende beleidskeuzes duidelijk zijn. Tevens zijn de acties die de Stad Gent onderneemt om de beleidsambities waar te maken ook terug te vinden in deze beleidsdocumenten.

De ontwerpen moeten rekening houden met de regels en richtlijnen zoals beschreven in onderstaande documenten:

3.1. Wettelijke bepalingen

- > Het Algemeen Bouwreglement Stad Gent: <https://stad.gent/nl/reglementen/algemeen-bouwreglement>
- > Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater: <https://www.ruimtelijkeordening.be/Verordeningen/Hemelwater>
- > Verordening toegankelijkheid: <http://toegankelijkgebouw.be/>
- > Decretale bepalingen o.a. VCRO, decreet gemeentewegen, etc.
- > Vereisten vanuit de brandweerpreventie

3.2. Goedgekeurde beleidsdocumenten

- > Structuurvisie 2030 Stad Gent, Ruimte voor Gent <https://stad.gent/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsplannen/visie-en-plannen-ruimtelijke-ordening/ruimte-voor-gent>
- > Nota ruimtelijk rendement: <https://stad.gent/nl/over-gent-en-het-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsplannen/visie-en-plannen-ruimtelijke-ordening/ruimtelijk-rendement>
- > Mobiliteits- en parkeerplan Stad Gent: De brochure parkeerrichtlijnen, de brochure richtlijnen fietsenparkings en de integrale nota parkeerrichtlijnen fiets en auto zijn te raadplegen via de link <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/visie-en-plannen-ruimtelijke-ordening/parkeerrichtlijnen-voor-bouwprojecten>
- > Wijkstructuurschets Sint-Denijs-Westrem – Afsnee (in opmaak) ambitienota: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/wijkstructuurschetsen/wijkstructuurschets-sint-denijs-westrem-afsnee-opmaak>
- > **Hemelwater- en droogteplan (in opmaak):**

Het hemelwater- en droogteplan zal rond de zomer van 2024 goedgekeurd worden. In het kader van dit plan werd daarnaast de definitie van hemelwaterneutraliteit verfijnd – als uitwerking van de (bestaande) doelstelling dat nieuwe stadsontwikkelingen maximaal hemelwaterneutraal moeten zijn. Nieuwe ontwikkelingen volgen de principes van hemelwaterneutraliteit.

Onder een hemelwaterneutraal project of stadsontwikkeling worden ontwikkelingen (bebouwing) verstaan die geen (of amper) negatieve impact hebben op vlak van hemelwaterhuishouding op de omgeving. Daarbij gaat het enkel over de waterkwantiteit en niet over de waterkwaliteit. Het concept hemelwaterneutraliteit wordt gedefinieerd aan de hand van vier thema's:

- × **Piekafvoeren vermijden:** Bij extreme buien wordt het regenwater zoveel mogelijk op een gecontroleerde manier vastgehouden, zodat het lokaal én afwaarts geen wateroverlast veroorzaakt.
- × **Duurzaam watergebruik:** Er wordt maximaal ingezet op het nuttig regenwatergebruik i.p.v. grond- of drinkwater.
- × **Droogte-impact beperken:** Regenwater wordt maximaal lokaal vastgehouden voor gebruik, infiltratie en verdamping.
- × **Overstromingsveilig bouwen:** Schade vermijden door in de inrichting rekening te houden met water op straat en het toekomstig klimaat.

Door het toepassen van deze thema's wordt uitvoering gegeven aan de Ladder van Lansink en ingezet op het vermijden van afstroming (door het beperken verharding, actief te ontharden), nuttig hemelwatergebruik, het laten infiltreren van regenwater, het bufferen en vasthouden van regenwater en indien niet anders kan vertraagd lozen van regenwater.

Bij de evaluatie van de hemelwaterneutraliteit van een project onderscheiden we vier evaluatiemethodes:

- × **Vaste ontwerprichtlijn:** In een vroege planningsfase wordt minstens 15 % van het projectgebied voorbehouden voor water (bovengronds en ondergronds). De integratie van deze ruimte met de groenlast kan enkel als er sprake is van een landschappelijk en recreatief geïntegreerd geheel waarbij de groen- en blauwe functies kwalitatief gecombineerd worden; en mits akkoord van de verschillende betrokken stadsdiensten. In een latere planningsfase kan deze 15 % naar beneden worden bijgesteld als uit de simulaties blijkt dat aan de voorwaarden voor hemelwaterneutraliteit wordt voldaan.
- × **Maatregelsimulatie:** 99 % van het hemelwater in een honderdjarige neerslagreeks in het klimaat 2050 wordt hergebruikt, geïnfiltrerd of verdampt; er is geen afvoer bij een piekbui met een terugkeerperiode van 20 jaar in het klimaat 2050; én het hemelwatergebruik bedraagt minstens 95 % van het normenkader¹ gehanteerd door Stad Gent.
- × **Rioleringsimulatie:** geen bijkomende overstromingsvolumes bij een bui met een terugkeerperiode van 100 jaar in het huidig klimaat.
- × **Watertoets:** Een hemelwaterneutraal project moet voldoen aan alle (eventueel bijkomende) voorwaarden die gesteld worden binnen de watertoets-evaluatie. Enkel wanneer er aangetoond kan worden dat er geen schade zal optreden bij een overstroming, kan er sprake zijn van een hemelwaterneutraal project. Voor de evaluatie maakt Stad Gent - net zoals de Provincie Oost-Vlaanderen - gebruik van de overstromingskaarten bij een middelgrote kans (T100) in het toekomstig klimaat.

Welke evaluatiemethode(s) precies moet(en) gehanteerd worden om aan te tonen dat een project of ontwikkeling voldoet aan hemelwaterneutraliteit, is afhankelijk van de ruimtelijke schaal en planningsfase van het project of ontwikkeling. Het toepassingsgebied van de

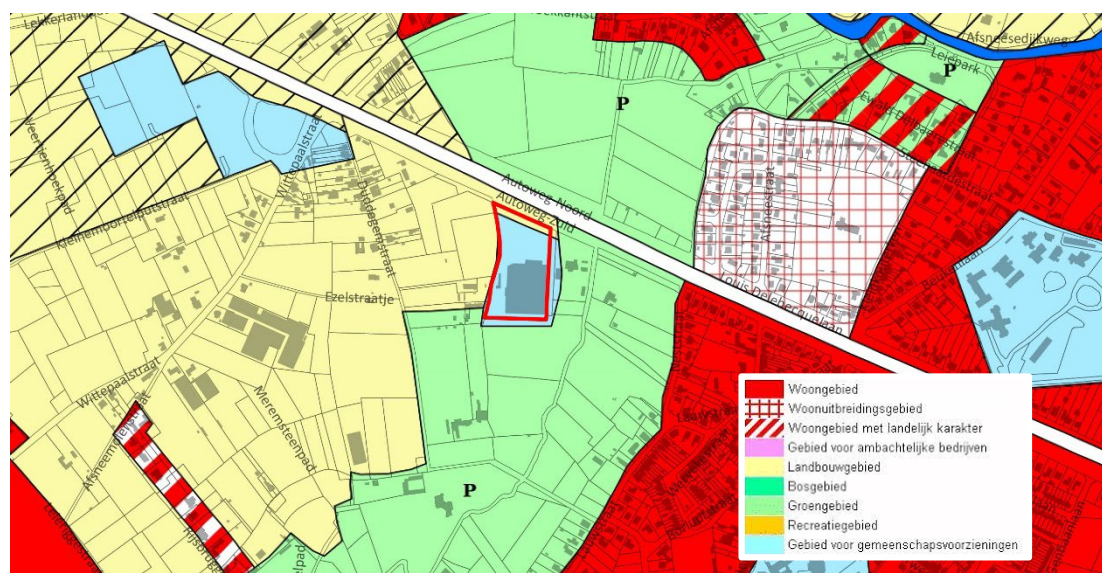
¹ Het normenkader kan worden geraadpleegd via de website van Stad Gent: [Regenwater hergebruiken en infiltreren: de voorschriften | Stad Gent](#) > Formulier Toetsing groendak > 3. Aangetoond nuttig gebruik. Het normenkader is maximaal afgestemd op het normenkader uit de Vlaamse tool Groenblauwpeil.

verschillende evaluatiemethodes zal als vervolgactie uit het hemelwater- en droogteplan verder uitgewerkt worden.

4. Juridische analyse site

4.1. Gewestplan (14/09/1977)

Volgens het Gewestplan (goedgekeurd op 14 september 1977) is het projectgebied gelegen in gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.



Figuur 2: Gewestplan met aanduiding Syntra-site in rood (Stad Gent)

4.2. Bijzonder Plan van Aanleg (02/02/1989)

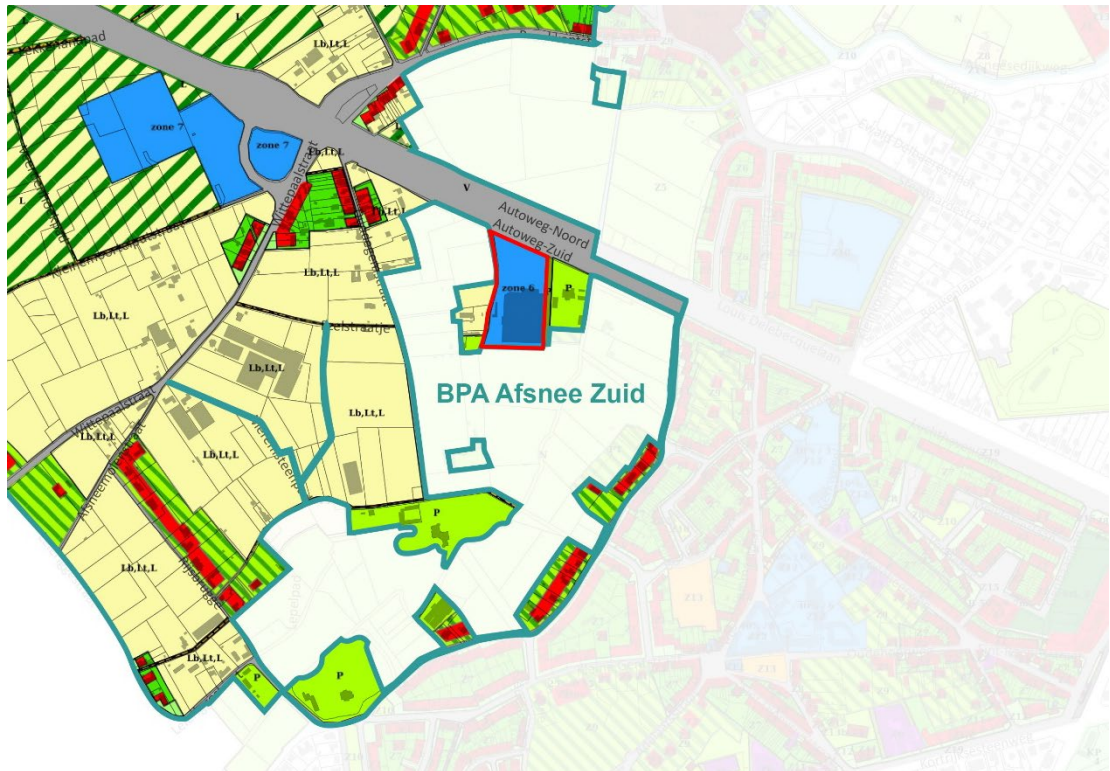
Het bebouwd perceel 215V is gelegen in het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) Afsnee Zuid in een 'zone voor openbaar nut' en een 'zone voor buffergroen', waarbij het BPA een verfijning van het gewestplan is.

In de zone voor openbaar nut is een terreinbezetting van maximaal 60% toegestaan, de maximale bouwhoogte is beperkt tot 2 bouwlagen. Het niet bebouwde deel van de zoneoppervlakte mag als parking worden ingericht waarbij minstens 10% moet voorbehouden blijven voor groenaanleg.

Het buffergroen zal bestaan uit hoog- en laagstammig loofgroen en dient gelijktijdig aangelegd te worden bij de uitvoering van de bouwaanvraag voor het desbetreffend perceel. Geen enkele constructie of verharding is er toegelaten.

Aanvullende opmerking:

Toekomstige projecten op deze site zullen op basis van de verstrengde Watertoets (van kracht sinds 1/01/2023) en de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater (van kracht sinds 2/10/2023, zie punt 5) onderhevig zijn aan strenge voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen, ruimte voorzien voor waterinfiltratie en -buffering en het beperken van verharding en bebouwing tot een absoluut minimum. Op basis van deze strenge normen en verordeningen door de ligging in fluviaal overstromingsgebied kan een maximale terreinbezetting van 60% waarschijnlijk niet gehaald worden.



Figuur 3: Bijzonder Plan van Aanleg Afsnee Zuid met aanduiding Syntra-site in rood op zone 6 (Stad Gent)

1	kolom 2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
Bestemming		Kleur- legende	Hoofdzak- elike bestemming (afkorting)	Bouwlijnen ten opzichte van zou., percelengrens lijn z.j	Perceelsbreedte Gesloten	Open of half-open bebouwing	Bouw- breedte	Bouwdiepte Geplivoets	Vandieping	Terrain beveiliging (max)	%	van bouw- vlak tot bouw- hoofde	Aantal bouw- lagen of bouwhoogte	Dakvorm type	Kaunlaar art	uitbouw in aanleg- ert	ten 2	60%	—	—	1	2	T	—	1	1	ten 2	—	—	
6	Zone voor openbaar nut		O	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

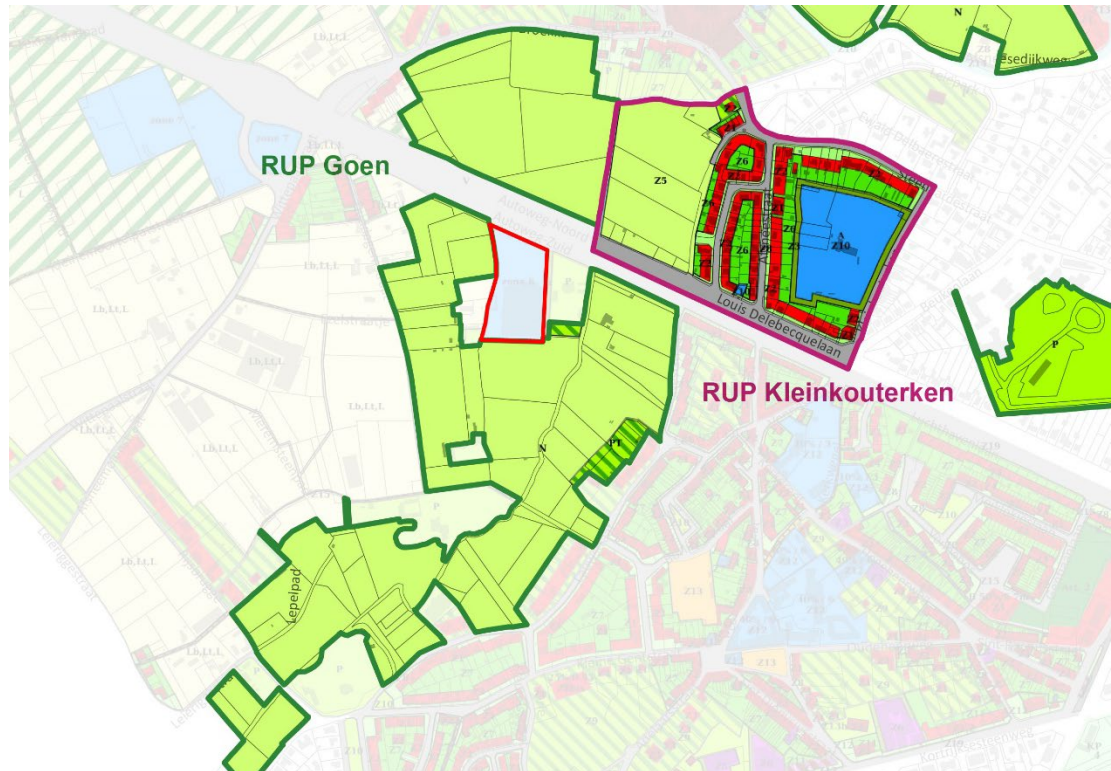
Figuur 4: Bijzonder Plan van Aanleg Afsnee Zuid, voorschriften (Stad Gent)

4.3. Ruimtelijke Uitvoeringsplannen

De omgeving van de site kenmerkt zich door de aanwezigheid van groene bestemmingen zoals natuurgebied, parkgebied en zone voor parktuinen vastgelegd in het Thematisch ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Groen (6/12/2021) en het gemeentelijk RUP Kleinkouterken (24/08/2006).

De plangrens van het thematisch RUP Groen wordt in het noorden gevormd door de Autoweg-Zuid en de Luchthavenlaan. Bebouwde percelen kregen geen herbestemming. Daarom is het perceel van Syntra, met de grootschalige bebouwing en parking, niet opgenomen in het RUP, en blijft voor dit deel het BPA Afsnee Zuid van kracht.

De ruimtelijke uitvoeringsplannen bieden een helder beeld van de (gewenste) structuren rondom de site. Hoewel de Syntra-site niet specifiek is opgenomen in het RUP Groen, geven de RUP's een duidelijke indicatie voor de groene en duurzame ontwikkelingsambities van Stad Gent voor deze site.



Figuur 5: Ruimtelijke Uitvoeringsplannen: in paars RUP Klein Kouterken, in groen RUP Groen, met aanduiding Syntra-site in rood (Stad Gent)

Aan het thematisch RUP Groen is een onteigeningsplan gekoppeld voor het deelgebied Rosdambekvallei. De Stad Gent wenst de gronden rondom de Syntra site aan te kopen om op die manier proactief aan natuurherstel en -ontwikkeling te doen. Zie ook punt 5.4).

Parallel aan het planningsproces van RUP Groen, is de Stad Gent wel al sinds enkele jaren in gesprek met Syntra om de mogelijkheden te bekijken voor de herlocalisatie naar een meer eigentijdse, meer bereikbare, duurzame binnenstedelijke locatie. De aanleiding was de dringende nood aan een stevige renovatie en het verlopen van de milieuvergunning. Ook omwille van de ligging in overstromingsgevoelig gebied (zie punt 5) zouden er hoge kosten gekoppeld zijn aan de voorwaarden tot het verkrijgen van een nieuwe omgevingsvergunning. Dit, gecombineerd met de niet-optimale ligging, vormde de ideale basis om te zoeken naar een nieuwe locatie.

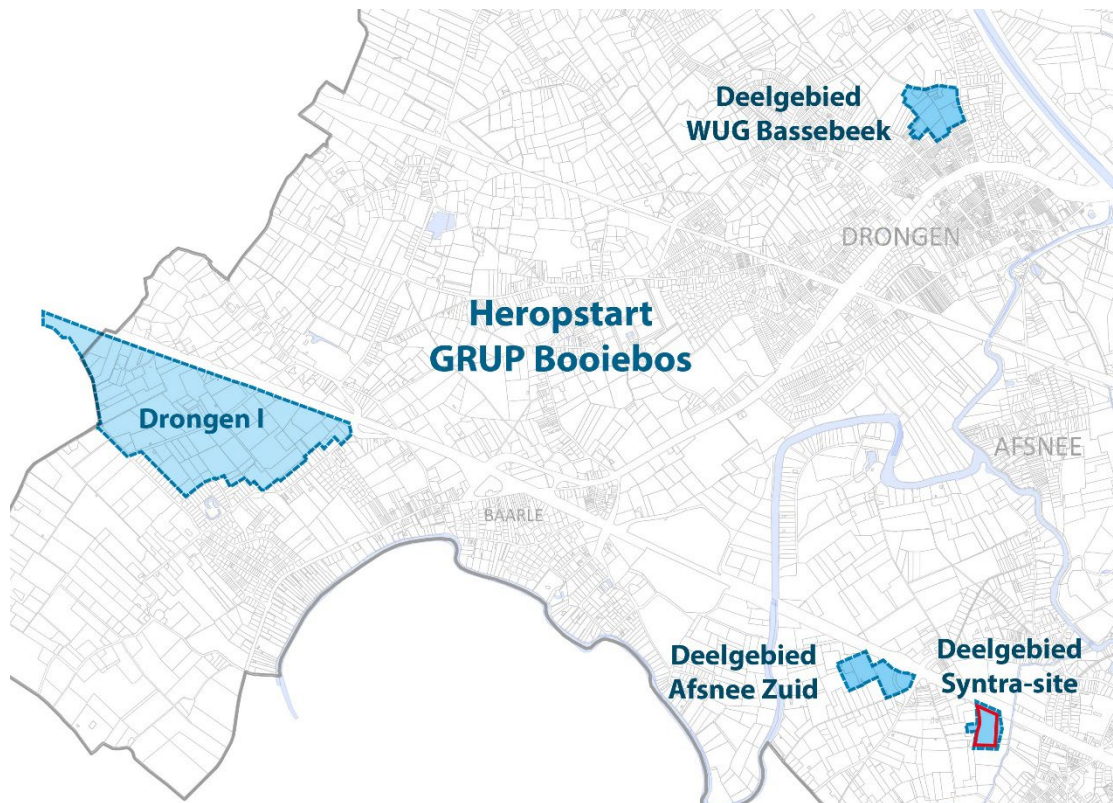
4.4. Planproces Gewestelijk RUP Booiebos (in opmaak)

In 2023 startte de Vlaamse overheid de opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) Booiebos opnieuw op.

Het GRUP Booiebos werd geïnitieerd om uitvoering te geven aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) voor het bedrijventerrein Drogen I, gelegen op de grens van Gent en Deinze. Het planinitiatief komt voort uit de uitbreidingsbehoeften van vier bedrijven (Carrosserie Matthys NV, FUNICO NV, Nuscience Belgium NV, en Willemen Infra NV) die op 17/07/2019 een voorwaardelijk planologisch attest verkregen. Deze bedrijven willen de bestaande terreinen herstructureren en uitbreiden, wat de aanleiding vormt voor het GRUP. Het GRUP streeft naar optimalisatie van ruimtegebruik, ondersteuning van bedrijven en toepassing van duurzame ruimteprincipes. Het plan omvat onder andere het afbakenen van het bedrijventerrein, creëren van bufferzones, en compensatie voor zachte bestemmingen volgens het Verzameldecreet Omgeving.

Binnen het GRUP Booiebos worden drie mogelijke deelgebieden geïdentificeerd voor compensatie van zachte bestemmingen: Bassebeek, Afsnee Zuid, en de Syntra-site. De Syntra-site, eerder een compensatiegebied in het oude GRUP 'Herinrichtings Complex E40 Drongen', wordt nu meegenomen als compensatiegebied in het GRUP 'Booiebos'. Voor de Syntra-site (2 ha) wordt natuurgebied als typevoorschrift overwogen, gezien de ligging binnen een beekvallei en de omringende bestemmingen van het Thematisch RUP Groen. Deze keuze wordt zowel vanuit landschappelijk als planologisch oogpunt als wenselijk beschouwd.

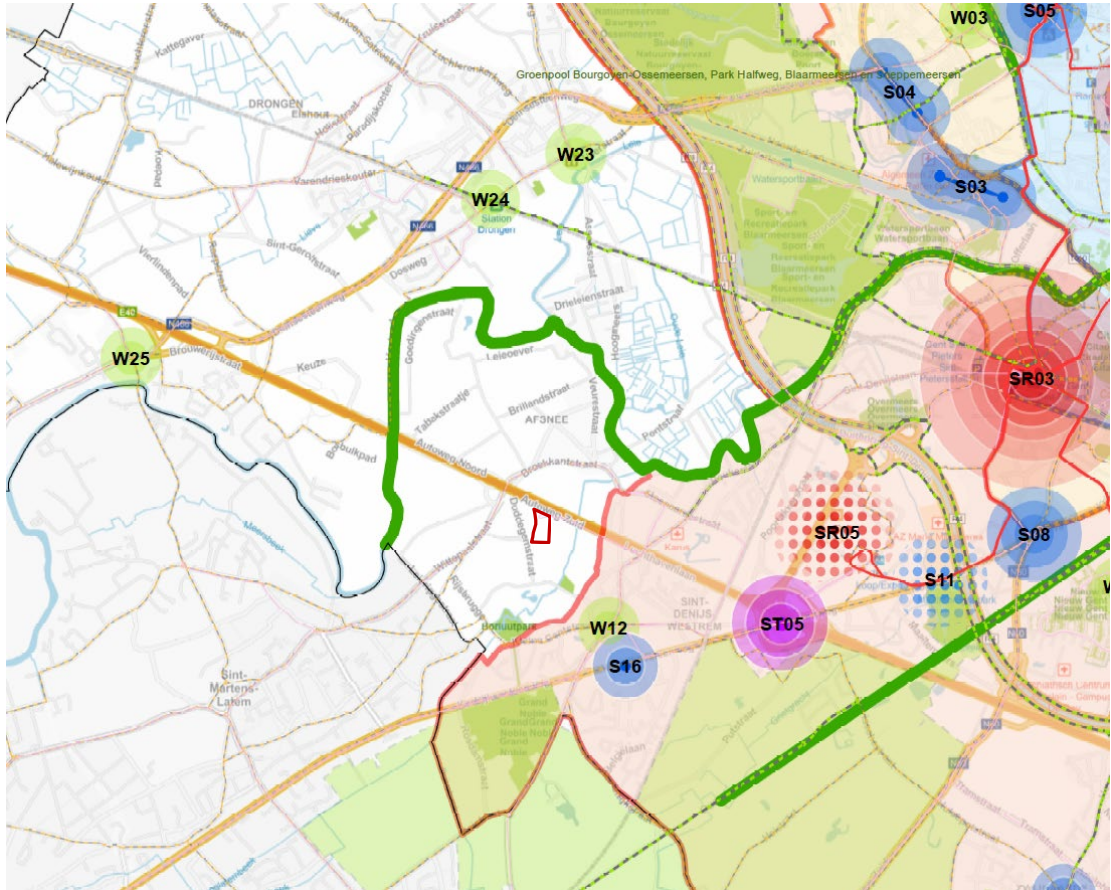
Het GRUP Booiebos bevindt zich momenteel in de fase van opmaak van de startnota.



Figuur 6: Voorlopige plancontour GRUP Booiebos in opmaak met aanduiding Syntra-site in rood (Stad Gent)

4.5. Ruimte voor Gent (22/08/2018)

De structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent bepaalt dat de site gelegen is binnen het *buitengebied* van Gent. Hier moeten de open ruimtefuncties zoals natuur, land- en tuinbouw, recreatie en lokale nederzettingenpatronen maximaal gerespecteerd worden en op een laagdynamische en evenwichtige wijze ontwikkeld.



Figuur 7: Knooppuntenkaart uit 'Ruimte voor Gent' met aanduiding Syntra-site in rood (Stad Gent). De Syntra-site ligt in het buitengebied en niet binnen bereik van een knooppunt.

De site ligt centraal in de Rosdambekvallei. De vallei wordt beschouwd als een belangrijke groenblauwe structuur met waardevolle landschappelijke, ecologische en recreatieve functies. De visie uit 'Ruimte voor Gent' beoogt:

- > De ecologische waarde van de vallei te versterken: dit omvat het behoud en de ontwikkeling van waardevolle habitats, het bevorderen van biodiversiteit en het creëren van verbindingen met andere groene gebieden.
- > De vallei te ontwikkelen als een aantrekkelijke recreatieve zone: dit kan door het aanleggen van wandel- en fietspaden, speelvoorzieningen en andere recreatieve infrastructuur.
- > De waterkwaliteit van de Rosdambek te verbeteren: dit is belangrijk om de ecologische functie van de beek te herstellen en om wateroverlast te voorkomen.
- > De vallei te integreren in de omliggende stadsontwikkeling: dit kan door middel van buffering tussen bebouwing en open ruimte, en door het creëren van groene verbindingen met de rest van de stad.

Bij het ontwerpen en herinrichten van deze sites vormen het bestaande (erfgoed)landschap en het fysisch systeem (in het bijzonder de waterstructuur) het uitgangspunt.

Gent ontwikkelde zich op het fysisch systeem van de samenvloeiende riviervalleien van Schelde en Leie. De genius loci van Gent is dus rechtstreeks gekoppeld aan de rivieren Leie en Schelde. Het is dan ook evident dat wat nog rest van het typische valleilandschap behouden wordt. Ook de valleistructuur opnieuw voelbaar maken (met typische perceleringsvorm, microreliëf en aangepaste

vegetatiecomponenten) is een belangrijke ambitie. Voor dit perceel betekent dit dat de vallei van de Rosdambeek de belangrijkste ruimtelijke drager is.

4.6. Nota Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent (22/08/2019)

Door een wijziging in de Vlaamse wetgeving kan een bouwproject soms afwijken van de bouwvoorschriften van BPA's ouder dan 15 jaar om het ruimtelijk rendement op percelen te verhogen. Stad Gent stelde daarom in 2019 het beleidskader 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' op voor transparante en doordachte beoordeling van vergunningsaanvragen. In deze beleidsnota werd per deelruimte (binnenstad, kernstad, groeistad, buitengebied) uitgewerkt onder welke voorwaarden we wensen af te wijken van oude BPA's in functie van het verhogen van ruimtelijk rendement. Hierin wordt onderzocht waar het afwijken van een BPA te verantwoorden valt op basis van 'Ruimte voor Gent', zoals het maximaliseren van bebouwing, bundelen van parkeervoorzieningen, stimuleren van groen en duurzame energie-uitwisseling, met als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en toegankelijkheid.

De Syntra-site behoort tot deelruimte 'buitengebied' en ligt niet binnen de invloedssfeer van een knooppunt. De belangrijkste principes die overeind moeten blijven uit de BPA's van het buitengebied zijn het behoud van de kwetsbare bestemmingen (groene ruimten, gemeenschapsvoorzieningen, KMO's en ateliers,) en het onthardingsprincipe. Een afwijking van een kwetsbare bestemming kan enkel verantwoord zijn op basis van de te kleine schaal van de kwetsbare functie, de moeilijke bereikbaarheid of de nood aan een andere kwetsbare functie (bijvoorbeeld groene ruimtes).

Op de Syntra-site is een afwijking van het BPA Afsnee Zuid, bedoeld om het ruimtelijk rendement te verhogen, niet gewenst vanwege de specifieke ligging in een overstromingsgevoelig gebied omgeven door natuurgebied en omwille van de moeilijke bereikbaarheid. Ook vanuit de goede ruimtelijke ordening is het op deze plek niet te verantwoorden hoger te bouwen dan de 2 lagen zoals voorzien in de voorschriften van het BPA.

4.7. Wijkstructuurschets Sint-Denijs-Westrem en Afsnee (in opmaak)

Een wijkstructuurschets, zoals momenteel ontwikkeld wordt voor de wijk Sint-Denijs-Westrem en Afsnee, concretiseert de visie en doelstellingen van 'Ruimte voor Gent' op maat van de wijk. Een wijkstructuurschets toont hoe een wijk zich op lange termijn kan ontwikkelen en wordt gebruikt als één van de elementen om aanvragen voor omgevingsvergunningen te beoordelen en richting te geven aan nieuwe projecten.

In december 2022 werd de projectdefinitie voor de Wijkstructuurschets Sint-Denijs-Westrem en Afsnee goedgekeurd waarin **zes ambities** vooropgesteld worden:

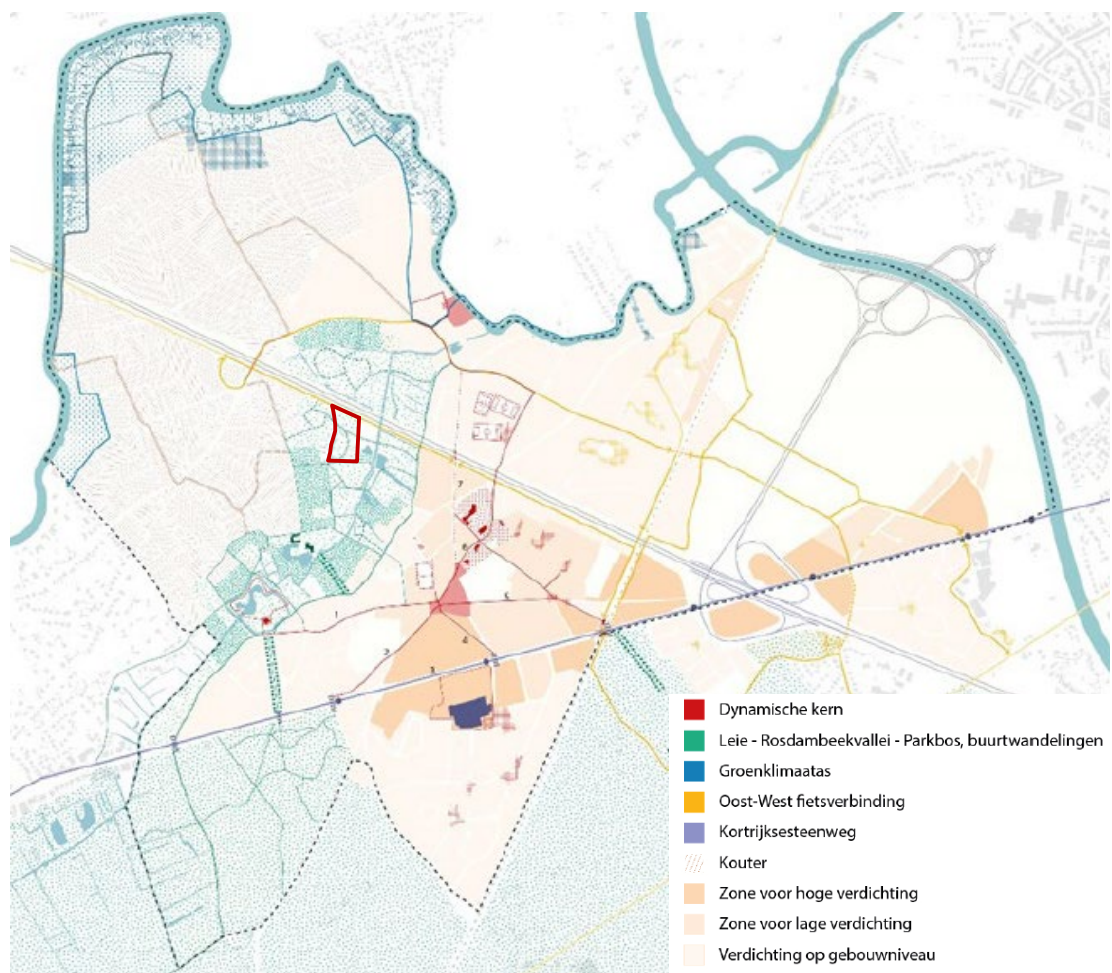
1. Een groene gezonde wijk op maat van jong en oud
2. Een levendige kern verbonden met de omgeving
3. Ontwikkelen met behoud van identiteit en een blik op de toekomst
4. Een wijk waar het aangenaam en vlot fietsen en wandelen is
5. Een wijk die profiteert van een breed aanbod aan grootschalige en lokale voorzieningen
6. Gebruik maken van wat het omliggende landschap ons te bieden heeft.

Publiek raamwerk: Rosdambeek als schakel tussen het Parkbos en de Leie

De zes ambities vertalen zich ruimtelijk in het publiek raamwerk dat de structuurbepalende kapstok wordt voor toekomstige transformaties en ontwikkelingen in de wijk. De Wijkstructuurschets wil niet alleen potenties voor verdichting onderzoeken maar ook nagaan hoe de open ruimte van Afsneekouter en de Rosdambeekvallei kunnen worden versterkt.

De Rosdambeekvallei vormt een essentiële landschappelijke, ecologische en recreatieve schakel tussen de Leievallei en de groenpool Parkbos. Door zijn ligging binnen het groenblauwe netwerk heeft de Rosdambeekvallei een zeer hoog natuurpotentieel. Het gebied kan extra hemelwater bergen en infiltreren bij langdurige of hevige neerslag en heeft een milderend effect bij toenemende hitte. De Stad wil dan ook volop de natuurwaarden in het gebied herstellen, beschermen en ontwikkelen. Zie ook hoofdstuk 5.2.

In het ruimtelijk raamwerk voor Sint-Denijs-Westrem kiezen we dan ook voor een versterking van de Rosdambeekvallei, waardoor verharding en bebouwing ter hoogte van de site Syntra in de toekomst niet langer wenselijk is.



Figuur 8: Ruimtelijk raamwerk van het Wijkstructuurschets met aanduiding Syntra-site in rood (Stad Gent)

5. Fysisch systeem

In de beschrijving van het fysisch systeem van de Syntra-site wordt de natuurlijke omgeving en de onderliggende geografische kenmerken van de locatie verkend.

5.1. Watersysteem: Waterparagraaf

Op 1/01/2023 trad de verscherpte Watertoets in werking. De Watertoets is een beleidsinstrument dat de effecten van ruimtelijke plannen en projecten op de waterhuishouding beoordeelt. De beoordeling wordt via een Waterparagraaf opgenomen in de vergunning.

Sinds 2/10/2023 is ook de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater van kracht met strenge voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen, ruimte voorzien voor waterinfiltratie en -buffering en het beperken van verharding en bebouwing tot een absoluut minimum bij nieuwbouwprojecten en grondige renovaties.

Beide instrumenten zijn erop gericht om de waterhuishouding te verbeteren en de gevolgen van klimaatverandering (overstromingen en droogte) te beperken.

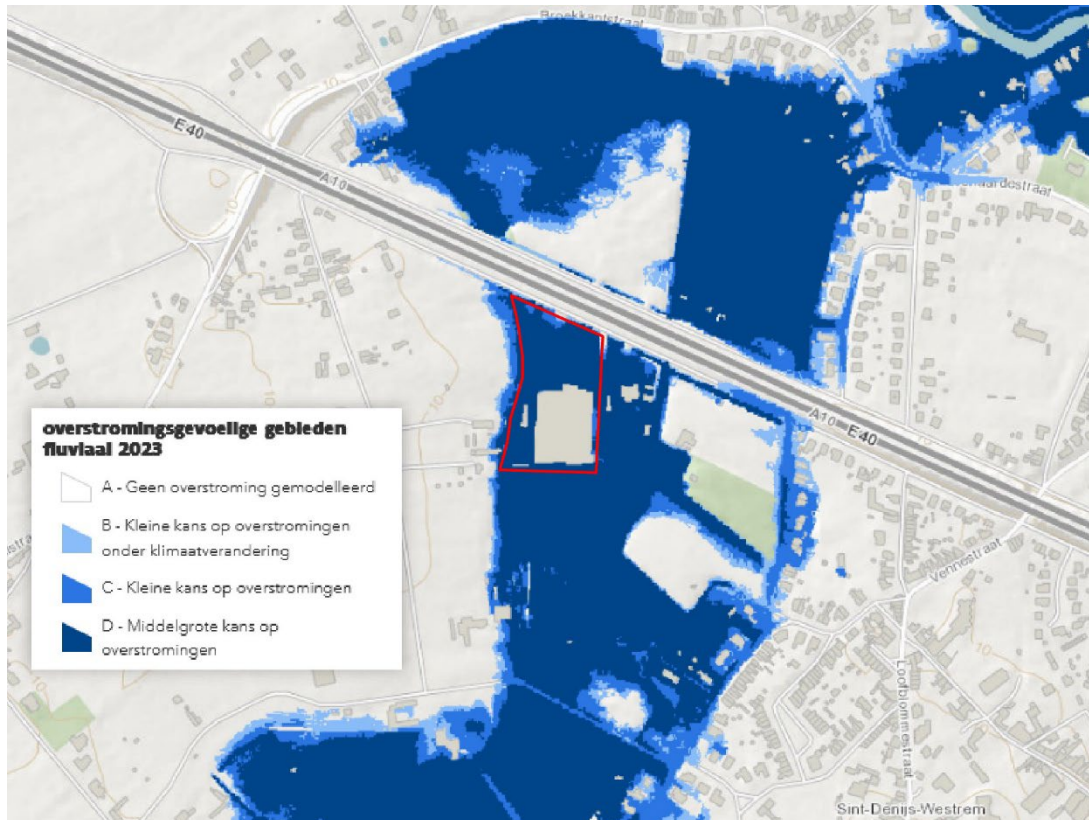
> Ligging Syntra-site Campus Gent

De Site situeert zich in het afstroomgebied van de Rosdambeek - Duivebeek (beheer: Provincie Oost-Vlaanderen) en ligt op circa 70m afstand van de waterloop Rosdambeek - Duivebeek.

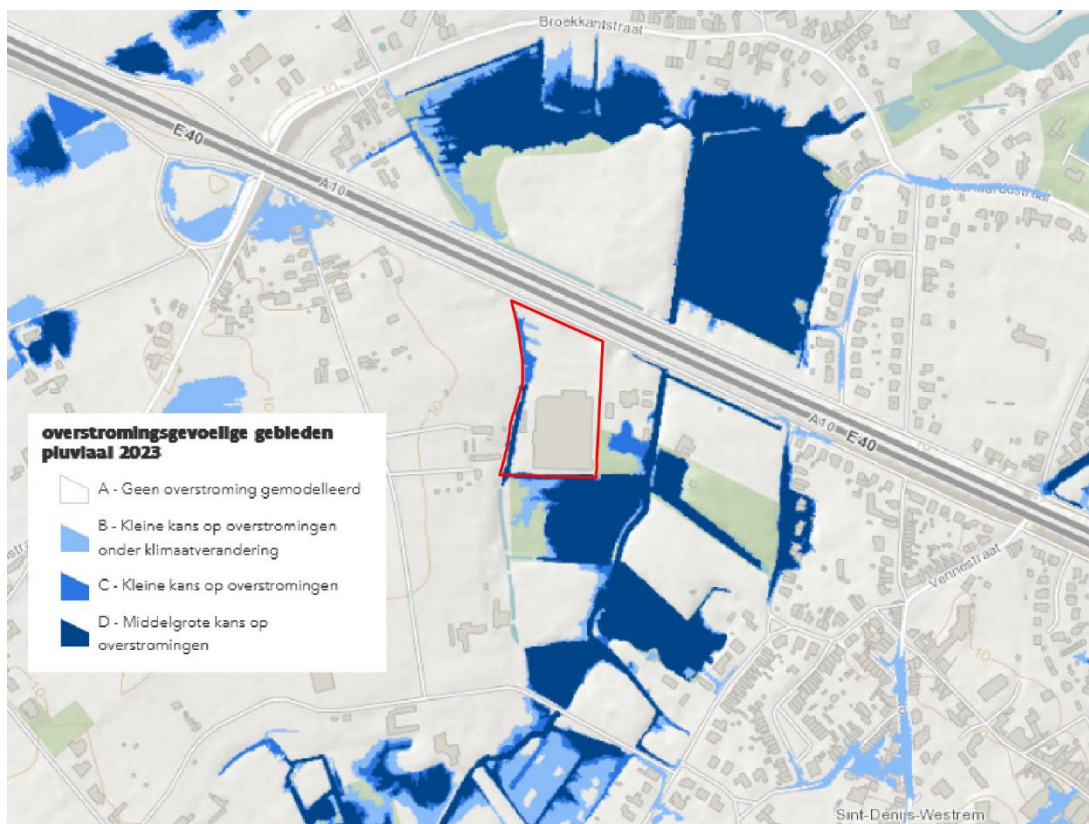
Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- integraal gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).
- langs de zuidelijke en westelijke grenzen gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is middelgroot (gebied waar er jaarlijks meer dan 1% kans is op overstroming).

Het overstromingsrisico voor deze site is zeer groot. Bij een fluviale overstroming treedt de Rosdambeek - Duivebeek, buiten haar oevers, waardoor grote oppervlakten onder water komen te staan. Het water kan hier bovendien ook meerdere dagen blijven.



Figuur 9: Fluviale overstromingskans met aanduiding Syntra-site in rood (Waterinfo.be)



Figuur 10: Pluviale overstromingskans met aanduiding Syntra-site in rood (Waterinfo.be)

> Verenigbaarheid van toekomstige projecten met het watersysteem

— Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven moeten projecten aan de gewestelijke hemelwaterverordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst worden.

× Gewestelijke hemelwaterverordening

Bij nieuwbouw of herbouw van een overdekte constructie, bij verbouwing van een bestaande overdekte constructie met werken aan de afwatering of uitbreiding van een bestaande overdekte constructie, die geen enkele woongelegenheden bevat, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht tenzij kan worden aangetoond dat er geen gebruiksmogelijkheden zijn voor opvangen hemelwater. Als er geen gebruiksmogelijkheden zijn en ook in de toekomst redelijkerwijze niet beschikbaar zullen zijn voor het opvangen hemelwater wordt het water geïnfiltreerd of gebufferd.

Infiltratievoorzieningen moeten bovengronds aangelegd worden. De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 8% van de in rekening te brengen afwaterende oppervlakte. Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 33 liter per vierkante meter in rekening te brengen afwaterende oppervlakte.

Momenteel is het perceel volledig bebouwd en verhard waardoor er geen mogelijkheden zijn om een bovengrondse infiltratievoorziening te plaatsen – wat wel verplicht is. Bij toekomstige ontwikkelingen zal er voldoende vrije ruimte gecreëerd moeten worden om bovengronds te kunnen infiltreren waardoor het ontharden van het terrein onvermijdelijk is.

× Algemeen Bouwreglement

Artikel 3.2 van het Algemeen Bouwreglement stelt dat het verhard van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden en dat strikt noodzakelijke verhardingen aangelegd moeten worden als waterdoorlatende verharding. Het volledig verhard van het perceel met niet-waterdoorlatende verharding zoals nu het geval is, is niet in overeenstemming met dit artikel.

Artikel 3.8 van het Algemeen Bouwreglement stelt dat bij nieuwbouw, herbouw en bij verbouwing (al dan niet met uitbreiding) elke nieuwe dakoppervlakte met een hellingsgraad tot 15 graden aangelegd moet worden als een groendak. Voor daken van bedrijfsgebouwen of gemeenschapsvoorzieningen met grote overspanningen en groter dan 3.000 m² kan een afwijking gevraagd worden, op voorwaarde dat deze daken ingezet worden voor zonnepanelen of – collectoren. Het bestaande gebouw heeft een dakoppervlakte die groter is dan 3.000 m², maar niet wordt ingezet voor zonnepanelen of andere.

— Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Toekomstige projecten hebben hierop geen betekenisvolle impact.

— Overstromingen

Volgens de fluviale overstromingskaart bestaat er een middelgrote overstromingskans ter hoogte van het project. Om de impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ruimten met kwetsbare functies worden best beschermd tegen wateroverlast door het volgen

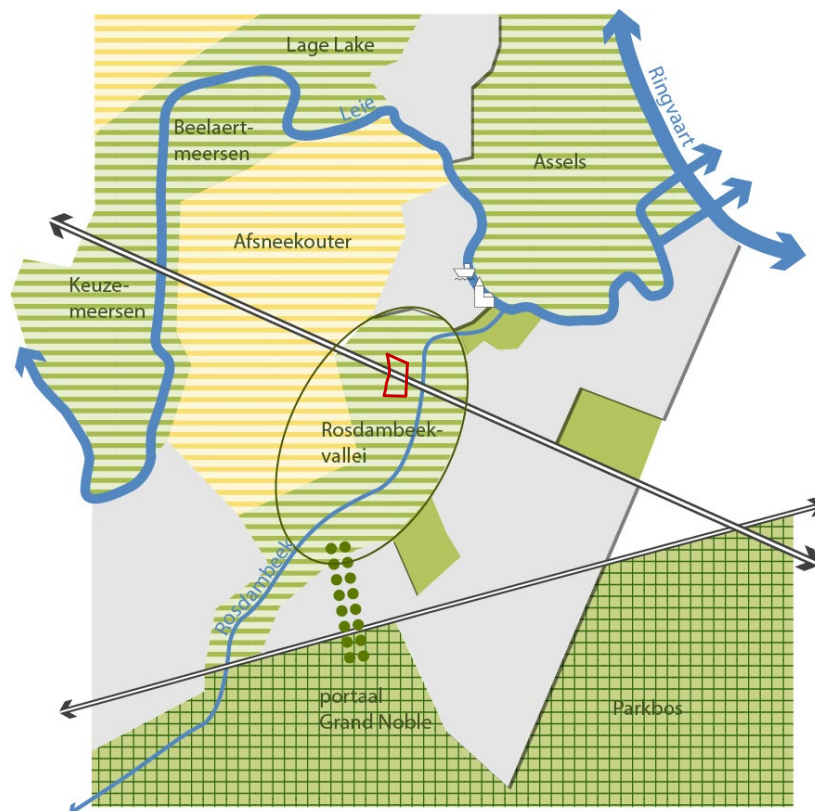
van de richtlijnen omtrent overstromingsveilig bouwen
<https://www.vmm.be/publicaties/waterwegwijzer-bouwen-en-verbouwen> (p 19))

— **Waterkwaliteit**

Toekomstige projecten hebben hierop geen betekenisvolle impact.

5.2. Rosdambeekvallei als schakel tussen Parkbos en Levende Leie

De Rosdambeekvallei, gelegen in de groene rand rond Gent, vormt een essentiële landschappelijke, ecologische en recreatieve schakel tussen de Leievallei en de groenpool Parkbos. De Rosdambeekvallei omvat diverse natuurlijke elementen zoals natte natuur, kasteelparken, kleinschalige landbouw en bosjes, en fungeert als essentieel onderdeel van het tragewegennetwerk tussen de Leie en het Parkbos. De Rosdambeek verbindt eveneens het waternetwerk in de gemeenten De Pinte en Sint-Martens-Latem, via de groenpool Parkbos, met de Leie op Gents grondgebied.



Figuur 11: Situering Rosdambeekvallei met aanduiding Syntra-site in rood (Stad Gent)

5.3. Gebiedsvreemde inplanting van Syntra in de Rosdambeekvallei

De site ligt centraal in de Rosdambeekvallei, een gebied dat in het Ruimtelijk Structuurplan Gent geselecteerd is als één van de belangrijkste kleinere natuurgebieden. Een gebied dat historisch reeds bekend stond als (natte) graslanden.

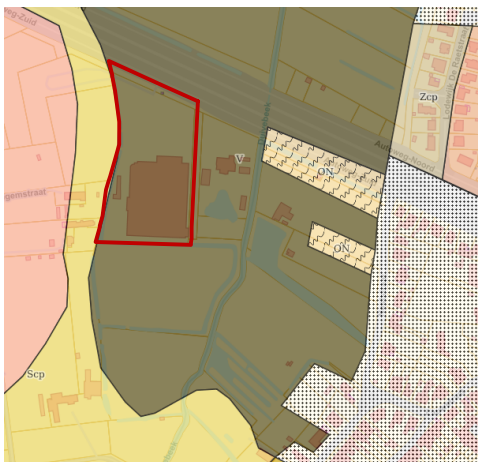
Het opleidingscentrum Syntra bevindt zich in overstromingsgevoelig gebied in de groene, perifere rand rond Gent. De site is voornamelijk met de auto bereikbaar en heeft een grote parking voor de deur. De schaal, typologie en functie van het gebouw en de bijbehorende infrastructuur zijn moeilijk

inpasbaar in het groenblauwe weefsel van de Rosdambeekvallei. Deze gebiedsvreemde inplanting is gegroeid vanuit een verouderde aanpak van ruimtelijke ordening en bevestigd in een BPA uit de jaren 80. Vandaag zouden we op basis van onze ervaringen en vernieuwde inzichten en doelstellingen niet meer kiezen voor een dergelijke functie in de open ruimte. We streven er net naar om het blauwgroene netwerk in het buitengebied te versterken.

5.4. Ambities voor natuurherstel

De Rosdambeekvallei heeft op dit moment al een grote biologische waarde, er wordt echter vastgesteld dat er nog aanzienlijke mogelijkheden zijn voor natuurherstel en het verder verhogen van de natuurwaarden in het gebied. Het implementeren van integraal waterbeheer, met nadruk op natuurlijke waterberging en ruimte voor water, kan het natuurpotentieel van de Rosdambeekvallei verder optimaliseren.

De omgeving van Syntra herbergt een waardevolle veenbodem, die op Vlaams niveau als bodemkundig erfgoed werd aangeduid en een groot archeologisch potentieel heeft. Deze veengronden werken als natuurlijke klimaatbuffers, leggen CO₂ vast en kennen een grote biodiversiteit. Doordat venen veel water kunnen opnemen en dit daarna geleidelijk weer afgeven, zoals een spons, overstroomden natuurlijke beekdalen niet vaak en vallen ze ook niet droog in periodes met weinig neerslag.



Figuur 12: Bodemkaart waardevolle veenbodem als bodemkundig erfgoed met aanduiding Syntra-site in rood (Geopunt)

Door verstoringen in het verleden, zoals afgravingen of ophogingen voor bebouwing, heeft een groot deel van dit veenbodem schade opgelopen. De veranderingen in het hydrologisch regime, vooral door het verdiepen van het profiel van de Rosdambeek, hebben ook een negatieve impact gehad op het veen. Als het veen verdroogt komen CO₂ en voedingsstoffen vrij. Dit levert naast problemen met droogte, wateroverlast en waterkwaliteit ook een sterk verarmde biodiversiteit op.

Met het toenemen van extreem weer - grote droogte en wateroverlast bij piekbuien - staat het behoud en herstel van deze waardevolle veenbodem voorop. Het is de ambitie van de Stad om waar mogelijk de bodem terug af te graven tot op zijn oorspronkelijk niveau. Door het grondwaterpeil te verhogen, wordt geen veen meer afgebroken en ontstaan er mogelijkheden om opnieuw veen te vormen. De sponswerking herstelt hierdoor en CO₂ wordt weer vastgelegd. Veenherstel draagt zo actief bij aan het tegengaan van klimaatverandering, maar maakt het landschap ook weerbaarder tegen extreme weersomstandigheden zoals overstromingen en droogte.

De Stad wil dan ook volop de natuurwaarden in het gebied herstellen, beschermen en verder ontwikkelen. Rondom de Syntra-site werd het grootste deel van de beekvallei in 2021 herbestemd naar natuurgebied in het thematisch RUP 169 Groen. In het kader van dit RUP werkte de Stad een inrichtingsschets uit, die de basis vormde voor de opmaak van een onteigeningsplan en maatregelen vastlegde om ideale omstandigheden voor water en specifiek kwelgebonden vegetaties te stimuleren, de zelfzuiverende capaciteit van de beek te verhogen, de waterbergingscapaciteit te vergroten en de oorspronkelijke en waardevolle habitattypes op de aanwezige veenbodem te herstellen. Zoals al onder punt 4.3 aangegeven, kregen binnen RUP Groen bebouwde percelen geen herbestemming, omdat de totaliteit van het plan anders niet haalbaar was. Daarom is het perceel van Syntra, met de grootschalige bebouwing en parking, niet opgenomen in het RUP. De Stad Gent was echter wel, parallel aan dit planningsproces, sinds enkele jaren in gesprek met Syntra om de mogelijkheden te bekijken voor de herlocalisatie naar een meer eigentijdse, duurzame binnenstedelijke locatie. Hoewel de Syntra-site niet specifiek is opgenomen in het RUP Groen, geeft het RUP een duidelijke indicatie voor de groene en duurzame ontwikkelingsambities van Stad Gent voor deze site. De visie van Stad Gent omvat de ontharding van de afgelegen en verharde oppervlakte van de Syntra-site, waardoor deze een integraal onderdeel kan worden van de groenstructuur van de Rosdambeekvallei.

6. Bereikbaarheid

Het perceel is gelegen langs de Autoweg-Zuid, een parallelweg langs de E40 die niet voorzien is van fiets- en voetpaden. Er is een brug over de autostrade ongeveer 400 m noordwest van de site en een onderdoorgang ongeveer 600 m zuidoost van de site.

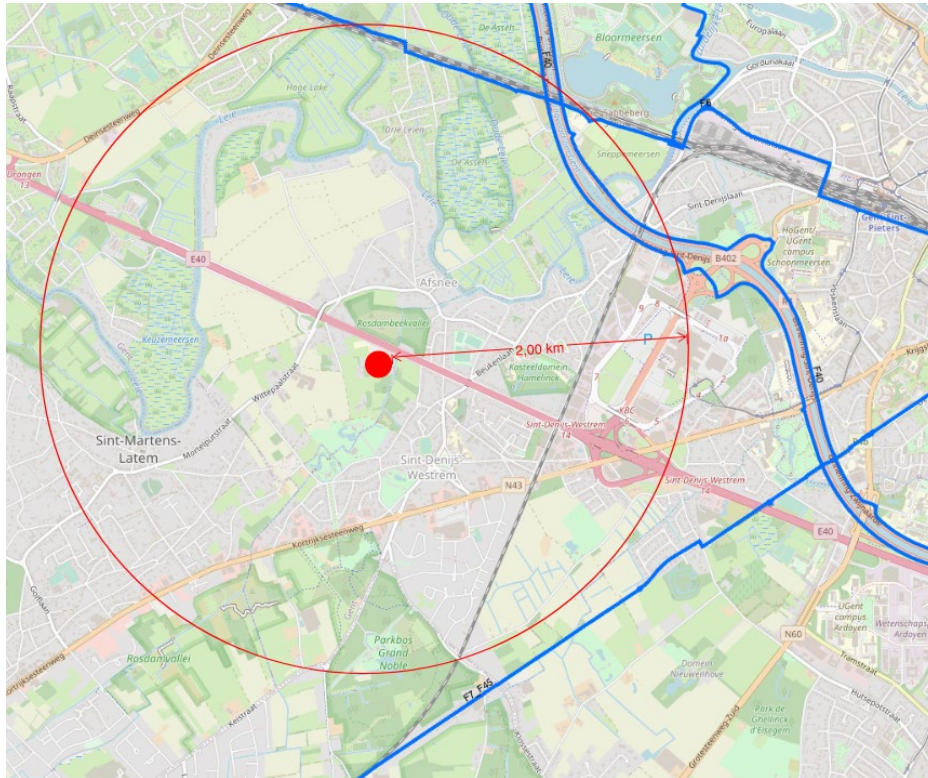
6.1. Autoverkeer

Om de site te bereiken met de auto doorkruist men de omliggende dorpen Afsnee, Baarle en Sint-Martens-Latem. Het belangrijkste knooppunt in de omgeving is de verkeerswisselaar in Sint-Denijs-Westrem ter hoogte van The Loop waar de E40, de Kortrijksesteenweg en de B402 (verbindingsweg tussen de E40 en de R4) elkaar kruisen. Dit knooppunt ligt ongeveer anderhalve kilometer zuidoost van de site.

6.2. Fietsverkeer

> Fietssnelwegen

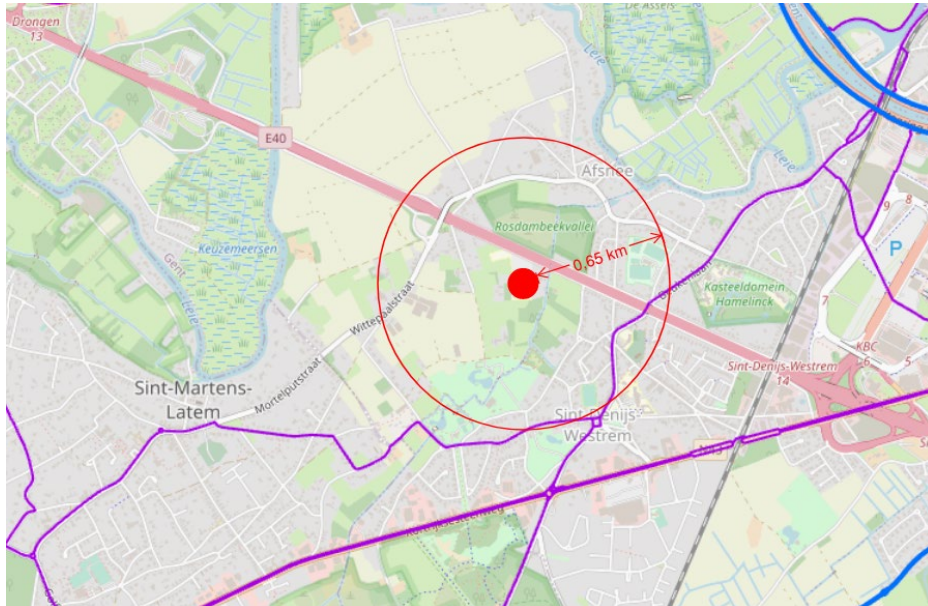
Fietssnelwegen F40 (Grote fietsring Gent), F45 (Gent-Kortrijk) en F6 (Gent-Brugge) liggen (in vogelvlucht) op ongeveer 2 km van de site.



Figuur 13: Fietssnelwegen (Provincie Oost-Vlaanderen)

> **Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk**

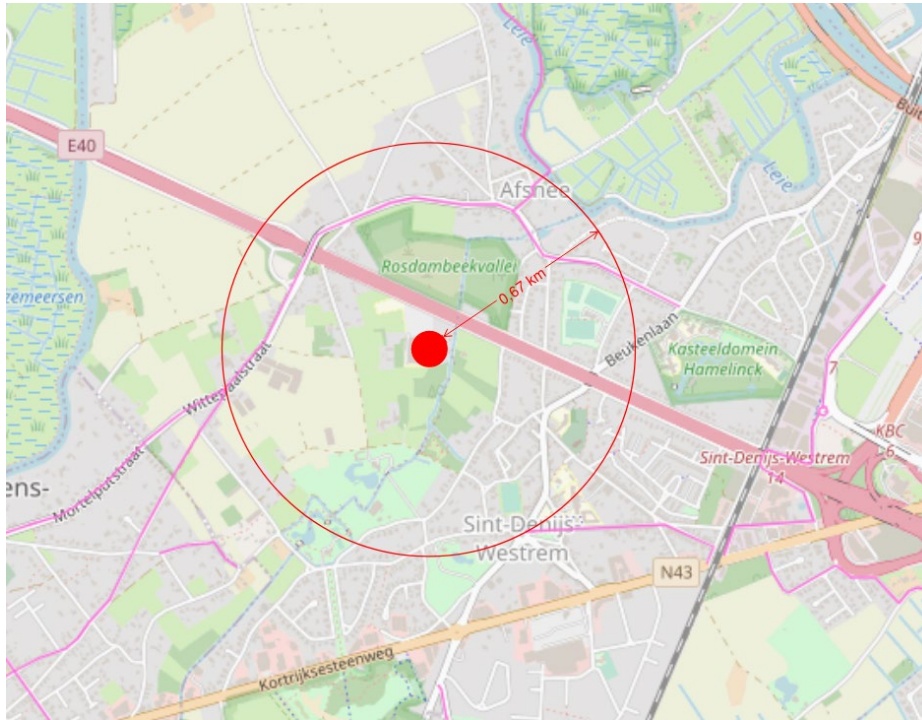
Het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk situeert zich voornamelijk ten zuidoosten van de site.



Figuur 14: Bovenlokaal functioneel fietsnetwerk (BFF) (Provincie Oost-Vlaanderen)

> **Lokaal functioneel fietsnetwerk**

Ten noorden en westen van de site en de E40 ligt een beperkt lokaal functioneel fietsnetwerk dat verbinding maakt het bovenlokaal functioneel fietswerk ten oosten en zuiden van de site.



Figuur 15: Lokaal functioneel fietsnetwerk (LFF) (Provincie Oost-Vlaanderen)

6.3. Openbaar vervoer

De ontsluiting met het openbaar vervoer gebeurt onder de vorm van busverkeer; er is geen tramverbinding in de nabijheid. Het projectgebied is bereikbaar vanuit Gent-Centrum met verschillende buslijnen die het centrum van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee bedienen, enerzijds via de Beukenlaan, anderzijds via de Kortrijksesteenweg.

De reistijd met de bus bedraagt ongeveer 30 minuten. Sinds 6/01/2024 is het nieuwe bus- en tramnet van de Lijn in kracht getreden, hierbij werd de buslijn 34 geschrapt en is er geen stop meer voorzien op de Syntra-site zelf. De dichtstbijzijnde haltes zijn dan Witteplaaistraat en Sint-Denijs-Westrem Dorp, vanaf waar het nog een kwartier tot een half uur wandelen is naar de site.



Figuur 16: Nieuw vervoersnet de Lijn vanaf 6/01/2024 met aanduiding locatie Syntra (De Lijn)

6.4. Conclusie

Het lokaal fietsnetwerk situeert zich rondom de Rosdambekvallei. Doorheen dit natuurgebied zijn geen fietsverbindingen voorzien. Binnen een straal van 2 km rond de site sluit het lokaal fietsnetwerk zowel ten noorden als ten zuiden aan op drie fietssnelwegen. Er kan gesteld worden dat het fietsnetwerk rondom de Rosdambekvallei voldoende uitgewerkt is, maar dat de bereikbaarheid tot de site en de voorziene infrastructuur rondom de site onvoldoende is.

Door de beperkte fietsinfrastructuur in die omgeving en de lange reistijd met een mindere aansluiting op het openbaar vervoer zijn bezoekers van de site aangewezen op de auto als primair vervoersmiddel. Dit is ook te zien aan de grote parking die op het terrein voorzien wordt.

Deze locatie is bijgevolg hoofdzakelijk te bereiken met de auto, echter moeten eventuele nieuwe invullingen erop afgestemd zijn om zo weinig mogelijk verkeersdruk te genereren. Verder beperken veiligheidsvoorschriften voor overstromingsveilig bouwen de mogelijkheden voor onder andere parkeervoorzieningen. Bijvoorbeeld worden ondergrondse parkings in overstromingsgebied afgeraden en auto's moeten bijgevolg boven het overstromingsveilige peil (7,60 m TAW) worden gestald, wat in dit geval waarschijnlijk hoger ligt dan het bestaande maaiveldniveau. Het ophogen van het terrein voor een (overstromingsveilige) maaiveldparkeerplaats is niet toegestaan, waardoor auto's onder het gebouw zouden geplaatst moeten worden, wat resulteert in aanzienlijke beperkingen van de maximaal te benutten vloeroppervlakte en wederom implicaties heeft op de omvang van de invulling.

7. Gecoördineerd stedenbouwkundig advies:

Het perceel is volgens het BPA Afsnee Zuid gelegen in een zone voor openbaar nut, wat naar functie toe gelijk staat aan 'gemeenschapsvoorzieningen'. Deze functiecategorie wordt volgens het beleidskader 'Ruimtelijk Rendement in relatie tot Ruimte voor Gent' bestemd als een kwetsbare

stedelijke functie. De Syntra-site behoort tot deelruimte 'buitengebied' en ligt buiten de invloedssfeer van een knooppunt, waarbij het behoud van kwetsbare bestemmingen en het onthardingsprincipe voorop staat. Op de Syntra-site is een afwijking van het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) Afsnee Zuid om het ruimtelijk rendement te verhogen niet gewenst vanwege de specifieke ligging in een overstromingsgevoelig gebied omgeven door natuurgebied. Ook vanuit de goede ruimtelijke ordening is het op deze plek niet te verantwoorden hoger te bouwen dan de 2 lagen voorzien in de voorschriften van het BPA.

Uit de structuurvisie 2023 –'Ruimte voor Gent' en de 'Wijkstructuurschets Sint-Denijs-Westrem – Afsnee' komt duidelijk naar voren dat Stad Gent de Rosdambeekvallei wil versterken. Er moet sterk gewerkt worden vanuit het bestaande (erfgoed)landschap en het fysisch systeem: de Rosdambeekvallei is hierbij de belangrijkste ruimtelijke drager. Ook rekening houdend met de randvoorwaarden vanuit het waterbeleid, betekent dit dat verharding en bebouwing ter hoogte van de Syntra-site in de toekomst beperkt moet worden.

Verder is het van belang dat toekomstige projecten voldoen aan de strenge bouwvoorschriften, stedenbouwkundige regelgeving en voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen, waterinfiltratie en -buffering, en het beperken van verharding en bebouwing tot een minimum. Op deze site kan het valleigebied hersteld worden en het waterbergend vermogen vergroot worden. Op die manier kan ruimte voor water gecreëerd worden en zijn er mogelijkheden voor natuur- en bosontwikkeling aansluitend het herstel van het omliggende valleigebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hier enkel komen op voorwaarde dat de gehele site onthard wordt.

De omgeving kenmerkt zich tevens als een typische autogerichte locatie. Om de druk op het centrum van Sint-Denijs-Westrem te beperken is het niet wenselijk om hier een ontwikkeling te voorzien die veel autoverkeer genereert (geen grootschalige gemeenschapsvoorzieningen, geen studentenhuisvesting). Wat betreft de functie, zullen de kwetsbare functies uit zowel het BPA (zone voor openbaar nut en zone voor buffergroen) als de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (natuurontwikkeling) elkaar op de site moeten vinden, rekening houdend met de schaal en draagkracht van de omgeving.

BPA Afsnee Zuid laat gemeenschapsvoorzieningen toe, maar er zijn concrete plannen om de bestemming te wijzigen naar natuurgebied (Gewestelijk RUP Booiebos) wat wil zeggen dat verharding en bebouwing ter hoogte van de site Syntra in de toekomst niet langer wenselijk is. De stad Gent streeft, ook binnen de huidige bestemming, naar een groene en duurzame ontwikkeling van de site, rekening houdend met de waterhuishouding en de gevolgen van klimaatverandering.

Bovenstaande stedelijke visie op de Syntra-site was de aanleiding voor de herlokalisatieplannen van het opleidingscentrum Syntra, afdeling Midden-Vlaanderen, van deze huidige site naar een meer eigentijdse, meer bereikbare, duurzame locatie. Om dezelfde reden is deze site ook opgenomen als een te herbestemmen zone naar een zachte bestemming binnen het planproces van het Gewestelijk RUP Booiebos.