



arQ Architectuurstudio
Zeedijk 165 – 8400 Oostende
+32 59 51 30 58 – info@arq.be

Begeleidende nota bij omgevingsvergunning

11/07/2024	202956RWM	Huurwoningen Rijkswachtkazerne	Merelbeke	Dimensa Woonmaatschappij bv.
DATUM	REFERENTIE	PROJECTNAAM	BOUWPLAATS	BOUWHEER

Voorwerp van de aanvraag

De aanvraag betreft de sloop van de bestaande woningen van de Rijkswachtkazerne (Koning Leopold III-laan 40, 42, 44, 46, 48 en 52 en Peter Benoitlaan 8 en 10 te Merelbeke) en de nieuwbouw van een appartementsgebouw met 18 sociale huurappartementen met ondergrondse parking. Daarnaast wordt ook voorzien in de noodzakelijke voetgangers- en wegenisverhardingen en groenaanleg.

De werken zijn gepland op de percelen gelegen op de hoek van de Koning Leopold III-laan (nummer 40, 42, 44, 46, 48 en 52) met Peter Benoitlaan (8 en 10) te Merelbeke. Kadastraal gekend als MERELBEKE 1 AFD, sectie A, percelen 193/00T009, 193/00C010, 193/00Y009, 193/00A010, 193/00B010, 193/00F009, 193/00X009, 193/00W009 en 193/00V009.

De werken houden in:

DE SLOOP VAN DE WONINGEN VAN DE RIJKSWACHTKAZERNE EN DE NIEUWBOUW VAN EEN APPARTEMENTSGBOUW MET 18 HUUR APPARTEMENTEN, MET ONDERGRONDSE PARKING EN GROENZONES.

Bestaande omgeving

De percelen bevinden zich op de hoek van de Koning Leopold III-laan met de Peter Benoitlaan, in de wijk Flora te Merelbeke. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door het voorkomen van een gevarieerde bebouwing bestaande uit gesloten en halfopen woningen voornamelijk bestaande uit twee bouwlagen en (soms) een dakverdieping.

Op de percelen bevindt zich momenteel de oude huisvesting van de rijkswacht, die nu leeg staat. De woningen bevinden zich langs de straatkant, zijn gesloten of halfopen bebouwd en hebben elk een afzonderlijke ingang vanaf de straat. In de bestaande toestand zijn er 8 woningen bestaande uit 2 bouwlagen en een dakverdieping. Binnen de percelen bevinden zich ook nog garageboxen (bijgebouwen bestaande uit één bouwlaag met plat dak) en tuinen. Deels van de percelen is nu verhard om toegang te geven tot de garageboxen.

Alle bestaande gebouwen, bijgebouwen en verharde zones zullen gesloopt worden om plaats te maken voor de nieuwe appartementen.



Functionele inpasbaarheid

Het op te richten gebouw valt binnen een woonzone. De site is gelegen dichtbij het station, in een woongebied met allerlei belangrijke functies (school, publiek vervoer, handel, enz.) dichtbij, waardoor de locatie zeer gunstig is voor gestapeld wonen in appartementsvorm. Het gaat over een laag gebouw (gelijkvloers en eerste verdieping) om het gebouw inpasbaar in zijn omgeving te houden.

Het perceel bevindt zich, volgens het RUP “Merelbeke – station” van de gemeente Merelbeke, in een zone voor sociale woningbouw.

De aanvraag is dus functioneel inpasbaar in zijn omgeving.

Ruimtegebruik

Er worden in totaal 18 appartementen voorzien. Deze zijn verdeeld over de 2 bouwlagen.

Het gebouw heeft een L-vorm (met 2 “appartementsblokken”) en is geplaatst centraal op het perceel, om een groen plein te kunnen creëren op de hoek van de Peter Benoitlaan en de Koning Leopold III-laan. Dit plein maakt deel uit van de aanvraag maar zal in de toekomst openbaar worden (overgedragen aan de Gemeente Merelbeke).

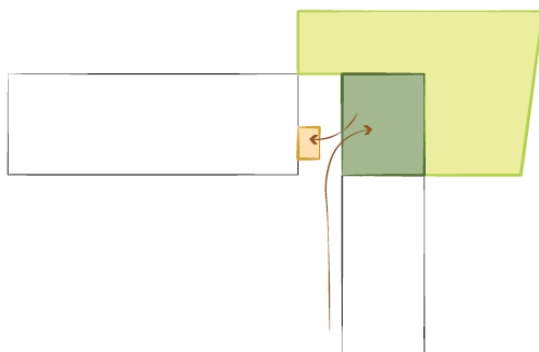
Op het plein worden er 6 hoogstammige bomen voorzien, zoals geëist wordt door de gemeente Merelbeke via de omgevingsaanvraag met OMV-nummer 2023109217 (zie bestand in bijlage - 202956RWM_email akkoord bomen plein).

Op het gelijkvloers zijn er 9 appartementen voorzien met 2 verschillende types:

- Type A: 78,4 m² met 2 slaapkamers (x7)
- Type C: 58,85 m² met 1 slaapkamer (x2)

Deze types hebben hun ingang aan de voorzijde via het groene plein. De slaapkamers bevinden zich vooraan, de leefruimte is gericht naar de tuin, die zich aan de achterkant van het perceel bevindt. De tuinen hebben een oppervlakte van ca. 62 m² (afhankelijk van het appartement) en een tuinberging.

Centraal op de hoek tussen de 2 appartementsblokken bevindt zich de ingang naar de lift en traphal, die het gelijkvloers met de ondergrondse parking en de eerste verdieping verbindt. Ernaast is er een lokaal voorzien die als berging of “conciërge lokaal” zal dienen. Ook centraal is een ruime fietsenstalling voorzien. Achter de fietsenstalling lijken de private tuinen doorgetrokken, wat aanvoelt als restruimte. Deze ruimte gaan we collectief gaan voorzien, zodat de bewoners van de eerste verdieping ook van een “privé tuin” kunnen genieten.



Op de eerste verdieping zijn ook 9 appartementen voorzien:

- Type B: 73,8 m² met 2 slaapkamers (x7)
- Type C: 58,85 m² met 1 slaapkamer (x2)

Deze zijn allemaal te bereiken vanaf de passerelle. De passerelle is open naar de achterkant van het perceel. Om inzicht naar de burens en de tuinen van de onderliggende appartementen te beperken is de passerelle ontworpen met een staalstructuur die deels “gesloten” is waar er enkel openingen zijn voorzien ter hoogte van de ramen van de appartementen van de eerste verdieping.



Alle appartementen op de 1^{ste} verdieping zijn voorzien van een groot balkon. Deze zijn naar het plein en de straat gericht, om de inkijk naar de burens en naar de tuinen van het gelijkvloers te vermijden.

Op de verdieping voorzien we ook gemeenschappelijke ruimtes: het waslokaal en een gemeenschappelijke berging. Dit zorgt voor een efficiënter gebruik van bronnen (2 of 3 gemeenschappelijke wasmachines i.p.v. 1 per appartement), voor minder energiegebruik maar ook voor de stimulatie van het gemeenschapsleven.

Bouwdichtheid

De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 3490 m². Van dit totaal wordt er ca. 530 m² overgedragen naar de gemeente Merelbeke (en wordt een openbaar plein).

De totale oppervlakte die privaat zal blijven bedraagt dus 2960 m².

Het gebouw heeft een footprint van 908,6 m² (30% van het private deel, 26% van het totaal). Op de verdieping is de oppervlakte van het gebouw 1084 m², rekening houdend met de balkons en passerelle. Dit betreft 36,6% van het perceel die privaat zal blijven (31% van het totaal).

Daarnaast zijn er ook enkele tuinbergingen voorzien aan de achterkant van het perceel. Er zijn 9 privé-bergingen voorzien (met een oppervlakte van ca. 5,50 m² per berging) en een gemeenschappelijke berging van 13,45 m².

Stedenbouwkundige voorschriften

Op de site zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- RUP Nr. 9 “Merelbeke – station” van de gemeente Merelbeke (2017)

Volgens dit voorschrift bevindt het perceel zich binnen de *Zone voor sociale woningbouw*.

De bebouwingsvoorschriften zijn:

Inrichtingsvoorschriften

De zone kan als één geheel of als verscheidene gehelen die op elkaar afgestemd dienen te worden, ontwikkeld worden.



arQ Architectuurstudio
Zeedijk 165 – 8400 Oostende
+32 59 51 30 58 – info@arq.be

Bebouwingswijze

- *Open, Halfopen en/of gesloten bebouwing;*
- *Minimum 8.00m afstand t.o.v. de achterste perceelsgrens.*
- *Max. 2 bouwlagen met een maximum kroonlijsthoogte van 7.00m;*
- *1 dakverdieping toegelaten onder een zadeldak of teruggetrokken onder een hoek van 45°. Het wonen in de dakverdieping is mogelijk;*
- *De nokhoogte is maximum 6.00m hoger dan de kroonlijst;*
- *De bovenste bouwlaag wordt gerealiseerd onder een zadeldak of binnen een terugspringend volume begrepen onder een hoek van 45° vanaf de voor- en achtergevelbouwlijn.*
- *Aan bestaande wachtgevels dient te worden aangesloten.*

Niet bebouwde ruimte

- *De niet-bebouwde en niet-verharde delen van het gebied moeten worden aangelegd als groene ruimte. Minimum 75% van de gebruikte boom- en struiksoorten moeten streekeigen zijn;*

De afstand van het gebouw tot de zij/achter perceelsgrens bedraagt min. 8m (op het dichtste punt).

Het gebouw heeft 2 bouwlagen en een kroonlijsthoogte van 6,95m. De bovenste bouwlaag wordt gerealiseerd onder een plat dak en blijft dus onder de maximale contour.

Er worden dus geen afwijkingen aangevraagd.

Visueel-vormelijke elementen

De inplanting van het gebouw bevindt zich niet langs de straat, maar centraal op het perceel. Dit in samenspraak met gemeente Merelbeke om een openbaar plein te kunnen voorzien op de hoek van de Peter Benoitlaan en de Koning Leopold III-laan. Zo wordt een nieuwe groene zone voorzien voor de buurt.

Het gebouw heeft 2 bouwlagen onder een plat dak, om de hoogte en de mogelijke schaduw naar de aangrenzende percelen te beperken. Aan de achterkant van het gebouw zijn er groene zones voorzien (private en gemeenschappelijke tuinen). De afstand tot de aangrenzende percelen is 9,40 m op het gelijkvloers op het dichtste punt en 8 m op de verdieping op het dichtste punt (passerelle).

Het gebouw wordt ontworpen met rode bakstenen om het visueel inpasbaar in zijn omgeving te maken. In het kader van duurzaamheid, zullen we de gevelstenen niet metselen of verlijmen, maar gaan we die monteren met een kliksysteem, op die manier kan het gebouw in de toekomst terug ontmanteld worden en kunnen de bakstenen hergebruikt worden. Voor de balustrades en passerelle voorzien we spijlen en strek/geperforeerdmetaal in gepoedercoat staal, dit krijgt de beste score op de Levens Cyclus Analyse en heeft dus voor deze toepassing de minste impact op het milieu. Dit geeft ook de mogelijkheid om klimplanten te laten groeien.



Cultuurhistorische aspecten

Op de site bevinden zich momenteel de woningen voor de rijkswachters van Merelbeke. Deze werden net voor WOII opgetrokken en zijn vandaag in slechte staat en niet meer in gebruik. Deze woningen hebben geen erfgoed waarde en zijn ook niet beschermd als monument of erfgoed site.

Mobiliteitsimpact

Op het perceel wordt een ondergrondse parking voorzien met in- en uitrit aan het zijkant van het perceel.

De ondergrondse parking is gemakkelijk toegankelijk voor de auto's vanaf de Koning Leopold III-laan. De inrit van de parking gebeurt met behulp van een straatlicht, gezien er enkel ruimte voor één auto tegelijkertijd is. De parking is voor de bewoners bereikbaar vanaf de gemeenschappelijke trap en lift, die de parking met het gelijkvloers (inkom) en de eerste verdieping verbindt.

Er worden 18 parkeerplaatsen voorzien (één per appartement), waarvan 2 voor rolstoel gebruikers zullen zijn.

Gezien de appartementen 1 of 2 slaapkamers hebben is één parkeerplaats per appartement voldoende om geen mobiliteitsimpact in de zone te garanderen.

Bovenop bevindt het perceel zich heel dicht bij het station.

Bodemreliëf

Het perceel heeft een niveau verschil van ca. 90 cm tussen het laagste punt (rechste hoek op de Koning Leopold III-laan met niv. 11,05 TAW) en het hoogste punt (bovenste punt op de Peter Benoitlaan niv. 11,90 TAW). De oostkant van het perceel ligt in het algemeen hoger dan de kant langs de Koning Leopold III-laan.

Het gebouw zal centraal op het perceel gesitueerd worden, waar het bestaande nulpeil ca. 60 cm verschilt (tussen ca. 11,20 TAW en 11,80 TAW). Om overstromingsproblemen te vermijden zal de nulpas van het gebouw overall op 11,90 TAW voorzien worden. De verharding en groene zones ernaast zullen tot 10 cm lager voorzien worden. Met de verharding en het groene openbare plein aan de voorkant wordt dit niveauverschil opgevangen op een manier die de



arQ Architectuurstudio
Zeedijk 165 – 8400 Oostende
+32 59 51 30 58 – info@arq.be

toegankelijkheid van de site blijft garanderen. Het niveau van de straat zal uiteraard gevolgd worden en doorgetrokken worden op de ganse site. De ingang naar de ondergrondse parking vind dus plaats op de laagste punt van het gebouw, wat ook ideaal is om de nood voor bemaling van de site te beperken. Er wordt een keermuur voorzien langs de tuinen die aansluiten tegen de buur van de Koning Leopold III-laan. Zo wordt het niveauverschil (tussen 70 en 35 cm, afhankelijk van de zone) opgevangen. Aan onze kant van het perceel wordt een drainage buis voorzien om waterhinder te vermijden.

Aan de linkerkant van het perceel (kant Peter Benoitlaan) wordt er een wadi voorzien die dient als bovengrondse buffervoorziening. Deze wordt voorzien met een gemiddelde water diepte van 30 cm. De wadi zal op zijn diepste punt een diepte van ca. 50 cm hebben t.o.v. het maaiveld. Deze wordt aagelegd met een helling van ca. 35°/45°.

Hinderaspecten

Enkel tijdens de werken wordt hinder verwacht. De mogelijke hinder blijft beperkt tot een minimum.

Rioleringen / Funderingen

Er is weinig verharding voorzien die niet waterdoorlatend is (enkel boven de ondergrondse parking). Deze verharding zal door een helling afwateren naar de zones die groen of waterdoorlatend zijn (betontegels met perforaties en waterpassende klinkers).

Een deel van het dak zal voorzien worden als groendak, en de afwatering daarvan sluit aan op de wadi. Ook de balkons van de eerste verdieping zullen aansluiten op de wadi. De rest van het dak (die niet voorzien is van een groendak) en de afwatering van de passerelle zal opgevangen worden in 2 grote regenputten die zich aan de achterkant van het perceel bevinden. De totale inhoud bedraagt 40.000 L en het water zal hergebruikt worden voor de toiletten en de wasmachines.

De overloop van de regenwaterputten loopt naar de wadi. De overloop van de wadi wordt aangesloten op de openbare riolering aan de kant van de Peter Benoitlaan.

Er worden zonnepanelen voorzien op het dak. Bovendien wordt er gewerkt met geothermie, in het kader van de duurzaamheid van het gebouw.