



VERTONGEN

ARCHITECTEN

Kaarderijstraat 69B - 9000 Gent

OPDRACHT: Regularisatie van verharding met parking, plaatsing container en plaatsing opslag

DOSSIER: 29.1699.2022

LIGGING: Antwerpsesteenweg 947
9041 Gent

Afdeling: 17

Sectie: B

Perceelnummer: 763/V5, 763/S2, 763/R2, 771/M3, 771/G4



BOUWHEER:

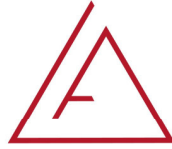
Welda NV

ARCHITECT:

Vertongen Architecten bv
Kaarderijstraat 69B
9000 Gent

info@vertongen.com - www.vertongen.com

tel: (09) 222 88 55 - fax: (09) 330 88 55 - btw.nr. BE 0672. 931. 659



VERTONGEN ARCHITECTEN

Kaarderijstraat 69B - 9000 Gent

Beschrijvende nota

Het betreft een regularisatie van:

- Het plaatsen van verharding met parking
- Het plaatsen van opslag
- Het plaatsen van een container (order & pick-up functie) met toepasselijke reclame
- Het plaatsen van grindverharding

- Het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland:

De bebouwing is gelegen in de gemeenteweg Antwerpsesteenweg N70, nationale weg.

Het perceel heeft een perceelsbreedte van +/-259 m en een maximale perceelsdiepte van +/-213m. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt circa 29.550m².

- De bouwdiepte blijft ongewijzigd
- De gemene muren blijven ongewijzigd
- De percelen 763/S2, 763/R2, 771/M3 werden gedeeltelijk verhard, het regenwater infiltreert op eigen bodem.
- Op de percelen 763/V5, 763/S2, 763/R2, 771/M3 is plaats gemaakt voor 65 autostaanplaatsen (parking voor klanten en werknemers). Zie hieronder voor meer uitleg.
- Er is een opslagplaats gebouwd voor gasflessen op het perceel 763/V5
- Er is een container geplaatst met een publieke-private functie Order & Pick-up.
 - Toepasselijke reclame is toegevoegd om dit aan te duiden.
- Perceel 771/G4 is verhard dmv grind. Bij eerdere voorbesprekingen met Dhr. Barbry bleek dat deze onvergund is. Aangezien het kruispunt volledig aangepakt wordt door AWV, zijn de bestaande parkeerplaatsen voor de winkel van Decoranda niet meer bereikbaar. We zijn afgesproken met dienst stedenbouw dat deze parkeerplaatsen verplaatsen naar perceel 771/G4.
- Zie inplantingsplan nieuwe toestand.

Voorschriften RUP Deelproject R4/N70 Oostakker Noord (3A)

Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van volgende hoofdactiviteiten: productie, verwerking en bewerking van goederen, met uitsluiting van agrarische productie; verwerking en bewerking van grondstoffen, met inbegrip van delfstoffen; afvalverwerking, met inbegrip van recyclage; logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel; dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten leveren aan andere bedrijven).

Volgende activiteiten zijn toegelaten:

- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- een beperkte oppervlakte voor kantoren, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten en toonzalen gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken

info@vertongen.com - www.vertongen.com



VERTONGEN ARCHITECTEN

Kaarderijstraat 69B - 9000 Gent

- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen;
- Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten in zoverre de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen aanvaardbaar zijn. Over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning wordt voor de beoordeling hiervan het advies ingewonnen van de overheidsinstantie bevoegd voor veiligheidsrapportering.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- agrarische productie;
- autonome kleinhandel;
- autonome kantoren.

Welda is een familiebedrijf die sinds 1968 laselektroden verkoopt en produceert. Sinds 1973 is Welda gevestigd te Antwerpsesteenweg 949. Niet veel later werd hierna de eerste winkelruimte opgetrokken voor de uitbreiding, stockage en verkoop van lastoestellen.

Doorheen de jaren zijn Welda Machinery en Welda Academy eveneens toegevoegd aan de site. Enerzijds kan de klant de machines bezichtigen en demonstraties bijwonen. Anderzijds kan er, op vraag van de klant, machine-opleidingen gegeven worden.

Zij vallen met hun activiteiten perfect binnen bovenstaande omschrijving.

De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen en voor bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen.

Welda heeft een bezetting van 5200m², maar is reeds een bestaand en vergund bedrijfsgebouw. Dit voorschrift is niet van toepassing op de aanvraag.

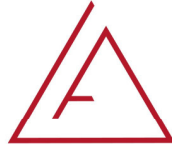
De ontsluiting van het gebied voor economisch verkeer gebeurt uitsluitend via een te realiseren aansluitingsweg naar het knooppunt 33 van de primaire weg R4-oost. Deze parallelweg is uitsluitend toegankelijk voor economisch verkeer. Woonverkeer of fietsverkeer is niet toegelaten. De bestaande ontsluiting via de Drieselstraat naar de N70 kan tijdelijk behouden blijven als hoofdontsluiting zolang het knooppunt 33 en de bijbehorende ontsluitingsweg niet gerealiseerd is.

Welda is toegankelijk via de Antwerpsesteenweg. Hiermee wordt voldaan aan bovenstaand artikel.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik
- kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen
- bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw, daar waar het beheer dit toelaat;

info@vertongen.com - www.vertongen.com



VERTONGEN ARCHITECTEN

Kaarderijstraat 69B - 9000 Gent

- bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt;
- impact op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.

De aanvraag omvat het regulariseren van enkele toegevoegde punten.

1 van de punten is de verharding van de gezamenlijke parking voor klanten en werknemers. Deze is gegroepeerd in het binnengebied tussen de Welda shop, kantoren, Welda Machinery en Welda Academy. De verharding bestaat uit betonnen platen met openingen tussen waarin het hemelwater kan infiltreren. De overige punten van de regularisatie betreffen publiciteit.

Daar AWW de Antwerpsesteenweg aan het heraanleggen is en er ook wijzigingen gebeuren thv Decoranda, zal de parking voor het gebouw waarin Decoranda gevestigd zit, niet meer toegankelijk zijn. Hierdoor is er in samenspraak met Stedenbouw Gent (Dhr. Jorrit Barbry) overeengekomen dat de parking gecompenseerd zal worden op de grindparking gelegen op de hoek Drieselstraat/Antwerpsesteenweg. Deze verharding wordt geregulariseerd voor een bepaalde duur van 5jaar.

Mobiliteit

In het richtlijnenboek voor Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER (editie mei 2018) staat dat er voor de raming van productie en attractie van verplaatsingen 3 mogelijkheden zijn om deze op te maken. Hierbij is de eerste mogelijkheid (en diegene die het accuraatste is) dat er rekening moet gehouden worden met de extrapolatie van het huidige gebruik. Dat is wat we met onderstaande berekeningen doen.

De Welda winkel ontvangt gemiddeld 3200 klanten per maand. Aangezien ze 5/7 open zijn komt dit neer op een gemiddelde van 110 à 115 bezoekers per dag. Gemiddeld zijn klanten driekwartier aanwezig in de winkel. Wat tijdens spitsuren op de drukste dagen gemakkelijk kan leiden tot gemiddeld 39 parkeerplaatsen. Tijdens spitsuren kunnen wel 25% van het totale aantal bezoekers op hetzelfde moment aanwezig zijn.

Hieronder een tabel met mobiliteitsanalyse van de Welda site. Enkel van toepassing op de parking die toegankelijk is via de hoofdoprit Antwerpsesteenweg.



VERTONGEN

ARCHITECTEN

Kaarderijstraat 69B - 9000 Gent

			90%		
Winkelgedrag	% bezoekers per dag	Bezoekers per dag	Bezoekers met de wagen	Minuten bezette parking	Gemiddeld aantal benodigde parkings
Maandag	0.25	143.75	129.37	5821.87	32
Dinsdag	0.1	57.5	51.75	2328.75	13
Woensdag	0.15	86.25	77.62	3493.12	19
Donderdag	0.2	115	103.5	4657.5	26
Vrijdag	0.3	172.5	155.25	6986.25	39
Zaterdag	0	0	0	0	-
Zondag	0	0	0	0	-
	1	575			
Gemiddelde verblijfsduur		45 minuten			

Het is echter ook zo dat Welda een winkel/groothandel is voor las elektroden en machines. Deze producten wegen teveel om met een fiets af te halen. Hierdoor komt minimum 90% van de klanten met tenminste een wagen of bestelwagen.

Bij Welda zijn 25 FTE's (Full Time Equivalent) aan het werk op deze locatie te Oostakker. Echter niet alle medewerkers zijn tegelijkertijd op de site aanwezig (bezettingsplan, ziekte, vakantie, ...). We houden rekening met gemiddeld 90% aanwezigheid van de ploeg, wat neer komt op 23 FTE's per dag. Ook hier komt minimum 80% van de werknemers met de wagen. We houden dus rekening met 19 parkeerplaatsen voor medewerkers.

Verder zijn er nog 7 à 8 bestelwagens/vrachtwagens per uur die de shop moeten bereiken voor het ophalen/leveren van grote hoeveelheden of onderdelen. Deze hebben geen specifieke parkeerplaatsen op de parking toegewezen. In de praktijk neemt een bestelwagen dus 2 gewone parkeerplaatsen in.

39 + 19 + 8 = 66 benodigde parkings voor de Welda kantoren en Welda shop

De Welda Machinery en Welda Academy zijn hier niet bij inbegrepen. Zij hebben een aparte parking op de site.

- Zoneringsgegevens van het goed:

Het perceel ligt in

- **Gewestplan:** als industriegebied.
- komt niet voor in het BPA, inventaris onroerend erfgoed of vervallen verkaveling.
- Valt binnen RUP Deelproject R4/N70 Oostakker Noord (3A)

- De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context:

info@vertongen.com - www.vertongen.com



VERTONGEN
ARCHITECTEN

Kaarderijstraat 69B - 9000 Gent

De aanvraag is in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement en wijkt niet af van deze voorschriften.

- De integratie van de geplande werken in de omgeving:

De regularisatie is zo ontworpen en gepositioneerd dat zij de huidige toestand en relatie met de omgeving respecteert. De werken hebben dus een minimale impact op de omgeving.