

Jan Verspeyenstraat 26 Gent 9000 092236936 info@tyberghien.be www.tyberghien.be belgius BE54.0689.0071.9997 btw BE.0560.988.810.

DAT	DOS	DOC	PER
29/04/2024	1779-2024	-	brief

WERF	KLANT
Zeeschipstraat 100, 9000 GENT	VERBRUGGEN

BETREFT	BIJLAGE
OMGEVINGSAANVRAAG	-

BEGELEIDENDE NOTA

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De aanvraag strekt er toe een vergunning te krijgen voor :

HET SLOPEN VAN BEBOUWING EN UITBREIDEN MAGAZIJN

B. RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN

- De zoneringsgegevens van het goed

Gelegen te GENT, Zeeschipstraat 100 :

GENT, 13 AFD, sectie S, perceel 428/K3, 428 L/3 en 418/2R

Het terrein is volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' gelegen in gebied voor zeehaven en watergebonden bedrijven.



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

Het perceel is bebouwd. Het bedrijf Martin Verbruggen BV, met activiteit in- & verkoop van oude metalen, is er gevestigd.

Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig.

- **Overeenstemming en verenigbaarheid met wettelijke en ruimtelijke context**

Het slopen van de bestaande woning en bijgebouwen en uitbreiden van de bestaande loods zijn in overeenstemming met de wettelijke en ruimtelijke context.

- **Integratie van de geplande werken in de omgeving**

De aanvraag betreft het slopen van de bestaande woning en bijgebouwen. De bestaande loods wordt uitgebreid aan de zuidzijde.

Ter hoogte van de oostelijke perceelsgrens wordt op de perceelsgrens gebouwd, palend aan de bestaande aanpalende bebouwing.

Ter hoogte van de zuidelijke perceelsgrens wordt een afstand van 425 cm gerespecteerd.

De uitbreiding van de loods heeft een plat dak en is voorzien voor het plaatsen van zonnepanelen.

De uitbreiding heeft een hoogte van 9,74 m, wat aansluit met de nokhoogte van de bestaande bebouwing.

De gevels worden afgewerkt met lichtgrijze betonpanelen. De dakrand in gelakt aluminium.

Aan de zijde van de koer is een grote opening in de gevel.

MOBILITEIT

De uitbreiding van de loods heeft geen impact op de mobiliteit.

NIET BEBOUWDE RUIMTEVERHARDING

De bestaande verharding bestaat momenteel voor het grootste deel uit betonverharding en een klein stuk in betonklinkers. Omwille van milieutechnische redenen wordt de bestaande verharding in klinkers volledig vervangen door vloeistofdichte betonverharding. Het hemelwater dat op de koer valt, wordt beschouwd als afvalwater.

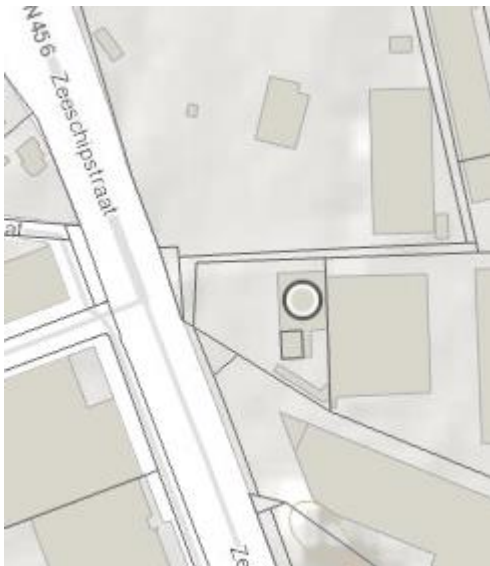
In de groenzone tussen de uitbreiding van de loods en de zuidelijke perceelsgrens wordt de bovengrondse wadi aangelegd.

GROEN

Het bestaande groenscherm naar de openbare wegnis, bestaande uit een dense haag, blijft integraal behouden.

RIOLERING EN HEMELWATERHUISHOUDING

Het perceel is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.



De bestaande loods is aangesloten op het openbaar rioleringsnet. Er zijn geen wijzigingen aan de bestaande riolering van het afvalwater. Een septische put is reeds aanwezig.

Gewestelijke Hemelwaterverordening :

Het betreft een gebouw zonder woongelegenheid.

Er is nog geen hemelwaterput aanwezig.

Bestaande dakoppervlakte (hellend dak) = 483 m²

Uitbreiding loods (plat dak) = 444 m²

Totale dakoppervlakte = 927 m²

Er wordt een hemelwaterput geplaatst met een inhoud 20.000 liter.

Er wordt afwijking gevraagd voor het plaatsen van een kleinere hemelwaterput dan vereist door de verordening, daar de hoeveelheid herbruik niet in verhouding is tot de totale vereiste hoeveelheid hemelwaterput (927.000 liter vereist)

Het hemelwater zal gebruikt worden voor het wekelijks reinigen van 4 personenwagens, 1 vrachtwagen en 1 kraan.

Berekening gemiddeld waterverbruik hemelwater :

- Reinigen personenwagen : 100 liter/auto
- Reinigen vrachtwagen : 900 liter / vrachtwagen / wasbeurt
- Reinigen kraan : 900 liter / kraan / wasbeurt
- Totaal = 2.200 liter/week > gemiddeld 315 liter/dag

Volgens de berekening op 'groenblauwpeil' heeft de ideale regenwaterput een inhoud van 18.000 liter.

Er wordt een hemelwaterput geplaatst met een inhoud van 20.000 liter voor herbruik en voorzien van een pompinstallatie.

Berekening buffer- en infiltratievoorziening :

- Totale dakoppervlakte = 927 m²
- Totale verharde oppervlakte = 0 m² (alle hemelwater wordt beschouwd als afvalwater door de aard van de activiteit van het bedrijf)
- Aftrok hemelwaterput = -30 m²
- Totaal in rekening te brengen oppervlakte = 897 m²

Minimaal buffervolume = 29.601 liter

Minimaal infiltratieoppervlakte = 71,76 m²

In de groenzone wordt een bovengrondse infiltratie- en buffervoorziening aangelegd, type wadi. De diepte van de infiltratievoorziening bedraagt maximaal 50 cm.

De bestaande en nieuwe daken en overloop van de hemelwaterput worden aangesloten op de infiltratievoorziening. Deze heeft een minimale inhoud van 29.601 liter en oppervlakte van min. 71,76 m².

Er wordt een noodoverloop voorzien naar de openbare riolering.

Het rioleringsstelsel wordt volledig gescheiden aangelegd op het private domein. De mogelijkheid is voorzien op gescheiden op de openbare riolering aan te sluiten.

Bouwreglement stad Gent :

Er wordt een afwijking gevraagd op de verplichting voor het plaatsen van een extensief groendak (art. 3.8 van het bouwreglement). Het plat dak van de industriële loods heeft een grote overspanning (min. 19 meter) en zal integraal gebruikt worden voor het plaatsen van zonnepanelen om het bedrijf te voorzien van groene stroom.

C. BRANDVEILIGHEID

TOEPASSINGSBEBIED

Het project valt onder 'bijlage 6 – industriegebouwen' van de brandwetgeving.

Er zijn aparte plannen opgemaakt voor de brandweer, met vermelding van de compartimenten, de oppervlaktes, brandweerstand van de compartimentswanden, ...

De uitbreiding van de loods valt onder brandklasse C.

De bestaande loods is gebouwd voor de bijlage 6 van de brandwetgeving van toepassing was. Er zijn geen wijzigingen aan de bestaande loods.

INPLANTING

De uitbreiding wordt ter hoogte van de oostelijke perceelsgrens op de perceelsgrens gebouwd, palend aan de bestaande aanpalende bebouwing.

Ter hoogte van de zuidelijke perceelsgrens wordt een afstand van 425 cm gerespecteerd.

STRUCTURELE ELEMENTEN EN GROOTTE VAN DE COMPARTIMENTEN

De minimale brandweerstand van de structurele elementen type 1 bedraagt R60 voor compartimenten brandklasse A en R 120 voor de compartimenten brandklasse C. De structurele elementen worden uitgevoerd in beton of staal (met brandwerende bescherming).

De wand op de perceelsgrens heeft een brandweerstand EI 120 en steekt minimaal 1 meter boven het laagste dak uit. De zuidgevel heeft een brandweerstand EI 60.

De dakstructuur bestaat uit steeldeck. De dakbedekking van de gebouwen behoort tot klasse Broof t1.

ACTIEVE BRANDBEVEILIGING

Het gebouw wordt uitgerust met een passende automatische branddetectie-installatie van het type algemene bewaking. De uitbreiding wordt uitgerust met een RWA-installatie.

Er wordt centrale controle- en bedieningspost geïnstalleerd ter hoogte van het bestaande gebouw.

Binnen het gebouw worden voldoende aangepaste blusmiddelen voorzien à rato van 1 per 150m².

EVACUATIE

Ter hoogte van de gevel welke uitgaat op de koer van het bedrijf is een grote opening, zonder deuren. De afstand naar de buitenruimte bedraagt overal minder dan 30 meter.

Veiligheidssignalering en –verlichting worden voorzien, alsook een gepaste alarminstallatie.

D. EPB

Niet van toepassing.

E. VERORDENING TOEGANKELIJKHEID

Niet van toepassing.

F. ARCHEOLOGIE NOTA

De perceelsoppervlakte is kleiner dan 3.000 m² > geen archeologienota.

Niet van toepassing.

G. SLOOP- & OPVOLGINGSPLAN

Het volume van de te slopen woning is kleiner dan 5.000 m³. De opmaak van een SOP is niet verplicht.

Niet van toepassing.

H. MER -SCREENING

Ingevuld op het omgevingsloket.