

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
van de gemeente **Gent**
t.a.v. de Dienst Ruimtelijke Ordening

ons kenmerk
23187

Datum
9-01-2025

BEGELEIDENDE NOTA BIJ DE OMGEVINGSAANVRAAG:

Betreft: Regulariseren van verschillende vergunningsplichtige werken.

Bouwheer: Plixxent
Van De Velde Carlos
Booiebos 8A
9031 Gent

Bouwplaats: Booiebos 8A
9031 Gent

Kadastraal gelegen: Afdeling 27 Gent/
Sectie D
Nr 818F



1. Voorwerp van de aanvraag

Redenen van de omgevingsaanvraag

De aanvraag stelt zich tot doel een omgevingsvergunning te verkrijgen voor het regulariseren van de aanleg van steenslagverharding en vormverandering van een infiltratiebekken(wadi) bij vergund bedrijfsgebouw.

Concrete beschrijving van de werken

Steenslagverharding:

De aanvrager wenst via deze aanvraag een vergunning te verkrijgen voor de reeds geplaatste steenslagverharding (215,86m²) uitgebreid in functie van oprit en parking werknemers.

Er is een grote poort in de achtergevel voor leveringen en afhalingen. Opliggers moeten tot bij de poort kunnen. Rekening houdend met de parking voor personenwagens (personeel en bezoekers) is vergunde steenslagverharding onvoldoende.

Onze leveranciers met vrachtwagens rijden de uitbatingsweg op via Booiebos. De uitbatingsweg is een doodlopende straat. Indien deze vrachtwagens niet de mogelijkheid hebben om zich veilig (= voldoende ruimte) te draaien, moeten ze achteruit de uitbatingsweg verlaten en dus in 'in achteruit' Booiebos oprijden. Dit is een zeer gevaarlijke verkeerssituatie. De extra steenslag verharding zorgt er voor dat de personenwagens kunnen parkeren op een veilig plaats en dat er voldoende ruimte is voor vrachtwagens om te kunnen manoeuvreren.

Omvormen wadi

Er is reeds een vergunning verkregen voor een infiltratiebekken van 120.500L. De aanvrager wenst vormverandering van de wadi met behoud van het volume van de vergunde wadi. De nieuwe wadi zal een trapezium vorm hebben met een volume van 121.530 L.

De loods werd vergund als brandklasse A en deze dient omgevormd te worden naar brandklasse C.

2. De ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen

Het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland

Het perceel is gelegen langs Booiebos ,een gemeenteweg aangelegd in betonverharding met een rijbreedte van 6,5 m

Het terrein heeft een oppervlakte van 6021m² en is bebouwd met een bestaand bedrijfsgebouw.

De omgeving kenmerkt zich als industrieel van aard met aanwezigheid van bedrijfsgebouwen van diverse omvang en configuratie.



(bron: www.geopunt.be)

De zoneringsgegevens van het goed

Volgens de planologische voorzieningen van het vastgesteld gewestplan **Gentse en Kanaalzone (14.09.1977)**, bevindt het terrein zich in **industriegebied**.

Kwestieuze grond is niet begrepen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling.



(bron: www.geopunt.be)

3. De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

Volgens het K.B. van 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is **industriegebied** bestemd voor: industrie

Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

De uitgevoerde werken staan in dienst van een behoorlijk vergund volwaardig bedrijfscomplex, waarvoor op 17 augustus 2017 vergunning is verleend (Gemeentenr 2017/05063 - **uitbreiding van bedrijfsgebouwen met loods en afdak en productieruimte**). En op 22/12/2023 een, vergunning is verleend (2023132965) voor **regulariseren van betonverharding en een wadi**.

De regularisatieaanvraag is ruimtelijk en stedenbouwkundig te verantwoorden binnen zijn industriële omgeving. De uitgevoerde werken kaderen qua materiaal en functie in deze industriezone.

Er is geen impact op de mobiliteit. Er zijn voldoende parkeerplaatsen (+/- 33) beschikbaar op eigen terrein, conform de parkeerrichtlijnen van de stad Gent (2.700m² bedrijfsoppervlakte + 600m² kantoorruimte = min. 29 en max. 48 parkeerplaatsen).

De aanvraag is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar en in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg.

4. Federale regelgeving brandveiligheid

De brandklasse van het gebouw heeft momenteel brandklasse A. Deze wordt omgevormd naar een brandklasse C. Deze verandering is er gekomen omdat er een aanzienlijk deel producten een nieuwe gevaaraanduiding krijgen, waarvoor een betere brandklasse nodig is.

Dit gebouw dient dus te voldoen aan de voorwaarden die gesteld worden in het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen. Dit valt onder bijlage 6 industriebouw.

Het betreft een gebouw dat behoort tot de brandklasse C Opslag, met een vloeroppervlakte van 1.200 m² en twee tussenvloeren (kantoren) met een oppervlakte van elk 115 m².

In de bijlage (bij ingedeelde activiteiten – omschrijving) vindt u ook het brandverslag terug van de brandexpert alsook het interventiedossier en een olijsting van de gevaarlijke stoffen.

Dit dossier is ook reeds voorbesproken met brandpreventieadviseur Paul Vandenheede.

5. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater: aanstijpt

Er is reeds een vergunning verkregen voor een infiltratiebekken van 120.500L. De aanvrager wenst vormverandering van de wadi met behoud van het volume van de vergunde wadi.

De nieuwe wadi zal een trapezium vorm hebben met een volume van 121.530 L

De aanwezige steenslagverharding is waterdoorlatend en is hiervoor niet in rekening gebracht voor het infiltratiebekken.

6. Archeologienota

Niet van toepassing

7. De integratie van de geplande werken in de omgeving

De geplande werken doen in generlei mate afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving en zijn hierin geïntegreerd. De ruimtelijke invulling en functies zijn in overeenstemming met de grondkleur van het gebied en overschrijden geenszins de ruimtelijke draagkracht van de ruime omgeving.

De bouwheer blijft echter ten allen tijde bereikbaar voor het verlenen van bijkomende informatie, mocht dit nodig blijken.

Hopend op een voorspoedig verloop van het dossier, verblijven wij

Met de meeste hoogachting,

Van De Velde Carlos
Bouwheer

Inge Desmet
Architect
AKRO NOVA BV