

Beschrijvende nota – Wijzigingsaanvraag fietsenhok

Adres projectsite:

Ottergemsesteenweg 415-417, 9000 Gent

Kadastrale gegevens:

8ste afdeling, sectie H, nummers 427B, 438B en 439P3

BPA: 'Toemaattragel' (goedgekeurd op 17 december 1998)

1. Gevraagde handelingen

Deze aanvraag betreft het toevoegen en aanpassen van een **fietsenstalling** voor personeel en bezoekers op het bedrijventerrein. De fietsenstalling voorziet in een overdekte en afsluitbare ruimte, geschikt voor het veilig stallen van fietsen.

De **uitgevoerde aanpassingen** t.o.v. de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning (beslissing van 4 mei 2018, nr. 2017/04267) betreffen:

- De **inplanting van een nieuwe fietsenberging** op het perceel en vergund 2017/04267.
- Het voorzien van een **plat dak**, in afwijking van het BPA dat **hellende daken voorschrijft** voor nieuwe bebouwing.
- Aansluiting van het **hemelwaterafvoersysteem** van de fietsenberging.

2. Afwijking op BPA

Het BPA 'Toemaattragel' legt expliciet op dat nieuwbouw voorzien moet worden van **hellende daken**. De fietsenberging wordt echter uitgevoerd met een **plat dak**. Aangezien dit gaat om een secundair, ondergeschikt bijgebouw met beperkte bouwhoogte, wordt in deze aanvraag gevraagd om **afwijking** van dit voorschrift.

Deze keuze voor een plat dak is functioneel (makkelijk onderhoud, beperkte hoogte, esthetische aansluiting op de rest van het terrein) en heeft **geen visuele impact** op de omgeving gezien de ligging in de achterzone van het perceel, deels afgeschermd door groenbuffer en bestaande gebouwen. Tevens worden de klassieke standaard fietsbergingen steeds uitgerust met een plat dak van de producent uit.

3. Parkeren fietsen

Op het terrein worden **94 fietsenstallingen** voorzien, zoals waarbij in de stedenbouwkundige **89 fietsenstallingen** vergund zijn. De vernieuwde fietsenberging kadert in het streven naar **duurzaam woon-werkverkeer** en werd licht verplaatst om de circulatie en bereikbaarheid op het terrein te optimaliseren. De fietsenstalling is vlot toegankelijk via de interne circulatie en duidelijk afgebakend. Er zijn 3 zones voorzien waarbij de werknemers en bezoekers hun fietsen kunnen stallen.

Bezoekersfietsenstalling & beschikbaar voor oud kantoor gebouw (15 fietsen):

Aan de voorzijde van het kantoorgebouw is een open fietsenstalling geplaatst voor bezoekers en de werknemers voor het oud kantoor gebouw die verhuurd wordt. Deze zone is makkelijk bereikbaar vanaf de Ottergemsesteenweg en bevordert laagdrempelig parkeren voor externe bezoekers.

Fietsenberging voor bedienden personeel (15fietsen en 8 bakfietsen):

Dit is een belangrijkste fietsenstalling, voorzien van een afsluitbare structuur in de loods en is vrij toegankelijk naar het kantoor gebouw via de binnentuin. Ze biedt bescherming tegen weersinvloeden en garandeert een veilig en comfortabel gebruik.

Fietsplaatsen aan de loods voor uitvoerend personeel 46 fietsen) :

In de loods achteraan is overdekte zone ingericht voor tijdelijke of functionele fietsparkeerbehoeften voor uitvoerende medewerkers. Deze bevindt zich in de nabijheid van het parkeerterrein zone autostrade B411, via het hekken en toegangscontrole kunnen ze fietsenbergstalling bereiken.

4. Hemelwaterafvoer

Het hemelwater dat op het dak van de fietsenberging terechtkomt, wordt **afgevoerd via regenwaterafvoer** . Deze is niet aangesloten op het bestaande **gescheiden rioleringsstelsel** (RWA), de afwatering gebeurt vrij op de groene zone achter de fietsenstalling en deze zorgt voor een natuurlijke infiltratie van het regenwater die ten goede komt voor de natuur en omgeving.