



BAKERMAT

BESCHRIJVENDE NOTA ARCHITECTUUR

UITBREIDING PRODUCTIEBEDRIJF MET SILOTOREN.



© Bakermat atelier voor architectuur

De inhoud van deze nota behoort toe aan Bakermat atelier voor architectuur en wordt beschermd door het Belgisch en internationaal recht betreffende de auteursrechten en meer algemeen, het intellectuele eigendomsrecht.

Elke kopie, aanpassing of mededeling aan het publiek van het geheel of een deel van deze inhoud is verboden, tenzij Bakermat atelier voor architectuur daartoe uitdrukkelijk en voorafgaand schriftelijk akkoord heeft gegeven. Ieder niet-toegelaten gebruik kan leiden tot burgerlijke en strafrechtelijke vervolging

INHOUDSOPGAVE

A.	Voorwerp van aanvraag.....	3
	Context.....	3
	Doel.....	3
	Bestemming	3
	Volume	3
	Uitzicht	3
B.	Ruimtelijke context.....	4
	1. Feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats van de geplande werken	4
	2. Zoneringsgegevens van het goed	4
	- Gewestplan.....	4
	- Bijzonder Plan van Aanleg.....	4
	- Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan	4
	- Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	4
	- Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.....	4
	- Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan	4
	3. Overeenstemming en verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context.	4
	- Bestemming.....	4
	- Volume.....	4
	- Inplanting.....	4
	- Hemelwatertoets	4
	- Erfgoed.....	4
	- EPB.....	5
	- Toegankelijkheid.....	5
	4. Integratie van de geplande werken in de omgeving	5
	5. Concept brandveiligheid	5
	- Industrie	5
	- Structurele elementen en grootte van het compartiment.....	5
	- Actieve brandbeveiliging	5
	- Afstand tussen gebouwen	5
	- Evacuatie	5
	- Veiligheid van de hulpploegen.....	5
	- Inplanting en toegangswegen	5
	6. MER.....	5
	7. Archeologienota.....	5
	8. Sloopopvolgingsplan.....	6
	9. Voortoets stikstof	6



A. VOORWERP VAN AANVRAAG

Context

Onderhavige beschrijvende nota heeft tot doel op korte en bevattelijke wijze de aanvraag voor een omgevingsvergunning te duiden voor **de uitbreiding van een productieloods te Industriepark-Drongen 19 te 9031 Drongen**, kadastraal gekend onder Afdeling 27, Sectie D, nr. 805h2.

Het gebouw bevindt zich centraal in het industriepark van Drongen tussen andere bedrijfssites.

Voor de toelichting over de exploitatie verwijzen we naar het omgevingsloket > Ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

Doel

Heden staat de site leeg. De bedoeling is om hier terug een productiebedrijf in onder te brengen.

Het betreft een nieuwe inrichting voor de productie van kalk- en cementgebonden bouwstoffen zoals mortels, pleisters en lijmen. Daarnaast betreft het ook de aankoop- en verkoop van bouwmaterialen zoals mortels, harsen, waterdichtingsmembranen op basis van PE of bitumen.

Voor de productie van de kalk- en cementgebonden bouwstoffen omvat de inrichting een droge mengcentrale en opslagsilo's. Daarnaast omvat de inrichting nog opslagruimte voor afgewerkte producten en andere bouwmaterialen. Er is een kantoorgedeelte, sanitair en een labo voor kwaliteitstesten.

Hiervoor dient er een uitbreiding te gebeuren vooraan de site, met een silogebouw. Om energie efficiënt te werken is het doel grotendeels gravitair te werken. Om die reden worden de silo's op hoogte geplaatst.

Bestemming

Industrie. De site wordt gebruikt voor de productie van mortels. Zoals ook de vorige exploitant deed. Het betreft een uitbreiding **zonder functiewijziging**.

Volume

Om het proces gravitair te laten verlopen worden de silo's op hoogte geplaatst. Zo worden de toren 25,45m hoog. De gevelafwerking van de toren, metalen bardagepanelen, zal 25m hoog zijn.

Uitzicht

De bestaande loods is afgewerkt met silex betonpanelen en bordeaux schrijnwerk. Het dak bestaat uit golfplaten (geen asbest). De uitbreiding wordt afgewerkt met bleke vlakke bardagepanelen. Bovenaan de gevel is er een zone voorzien voor het aanbrengen van het logo. Dit logo zal verlicht worden 's nachts en is 8 op 3m groot.



B. RUIMTELIJKE CONTEXT

1. Feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats van de geplande werken

De site bestaat uit de oorspronkelijke loods met kantoren uit 1994, die is uitgebreid in 2008 en nogmaals is uitgebreid in 2011. Op dit moment staat de loods en kantoren leeg. Alle gebouwen en technieken zijn in goed staat.

2. Zoneringsgegevens van het goed

- Gewestplan

origineel gewestplan Gentse en Kanaalzone, het goed is gelegen in industriegebied

- Bijzonder Plan van Aanleg

Het projectgebied is niet gelegen binnen een BPA.

- Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Het projectgebied is niet gelegen binnen een provinciaal RUP.

- Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het projectgebied is gelegen binnen de 'Booiebos'

- Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het projectgebied is niet gelegen binnen een gemeentelijk RUP.

- Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan.

3. Overeenstemming en verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context.

- Bestemming

De bestemming is industrie en blijft ongewijzigd.

- Volume

Het volume breidt uit tot 17642,82m³.

- Inplanting

De uitbreiding is vooraan voorzien. Er is nog steeds voldoende opstelplaats voor het laden en lossen met vrachtwagens.

- Hemelwatertoets

Het project is **niet** gelegen in watergevoelig gebied en ligt niet in de buurt van een waterloop.

Er zijn geen werken aan de afwatering voorzien en het totale verharde oppervlak blijft ongewijzigd, waardoor de **Hemelwaterverordening 2023 niet van toepassing is**.

Er is een septische put aanwezig, een regenwaterput van 10.000 liter en ook 20.000 liter aan infiltratiekratten.

- Erfgoed

Niet van toepassing.



- EPB

De uitbreiding is niet verwarmd en is niet onderhevig aan de EPB-wetgeving. De kantoren zijn ongewijzigd.

- Toegankelijkheid

Niet van toepassing voor de voorziene uitbreiding.

4. Integratie van de geplande werken in de omgeving

Het materiaalgebruik is kwalitatief, duurzaam en heeft een industrieel karakter, op maat van de omgeving. De functie is ongewijzigd en sluit aan op de omliggende residentiële omgeving. Het voorziene volume past in de industriële omgeving met meerdere hoogte accenten van silo's.

Dit project past zich hier dus vlot in, zowel qua gebruik als typologie.

5. Concept brandveiligheid

- Industrie

De opgeslagen producten (cement, kalk, en zand) en daarna de afgewerkte producten (voegmortel, lijm mortel, dunbedmortel en de kaleien) zijn nauwelijks brandbaar. Ook de pigmenten zijn anorganisch en dus niet brandbaar. Het betreft hier dus **Bijlage 6; Industrie; brandklasse A** ($q_{f,cl} \leq 350 \text{ MJ/m}^2$)

- Structurele elementen en grootte van het compartiment

De primaire structuur van de uitbreiding is R60.

Er is maar **één compartiment**. De totale oppervlakte is 2530m² (inclusief de verdiepingsvloer)

- Actieve brandbeveiliging

Er is algemene branddetectie voorzien met doormelding via een meldcentrale.

Centraal in de grote hal (fase 2) zijn er 2 rookluiken voorzien.

- Afstand tussen gebouwen

De gemene muur naar het aanpalende pand is EI120. (Betonpanelen en zijkant silotoren sandwichpanelen)
De dakbedekking van het industriegebouw behoort tot klasse BROOF (t1).

- Evacuatie

Naast de 2 toegangspoorten zijn er nog 3 deuren; de dubbele deur aan de inkom van het kantoor vooraan, een vluchtdeur in de nieuwe uitbreiding en een vluchtdeur achteraan.

De maximale looplijnen in de productieruimtes zijn minder dan 60m, bij de ondersteunende functies is dit minder dan 25m.

- Veiligheid van de hulpvloegen

Er zijn meerdere brandblussers voorzien. Minstens in iedere zone één.

- Inplanting en toegangswegen

Het betreft halfopen site. De site is aan de zijkant en voorkant toegankelijk voor brandweervoertuigen.

6. MER

Zie omgevingsloket.

7. Archeologienota



BAKERMAT

Niet van toepassing.

8. Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

9. Voortoets stikstof

Zie omgevingsloket.