

Addendum B26 Verantwoordingsnota

1. een beschrijving van het voorwerp van de aanvraag

De aanvraag betreft het verbouwen van een industrieel pand om er een testlabo voor brandweerstand en brandreactie van materialen in onder te brengen. Het bedrijf in kwestie is Warringtonfire Gent en bevindt zich momenteel nog op adres Ottergemsesteenweg-Zuid 711.

Het industrieel pand zal gedeeld worden met de firma Montea die 2 hallen aan de oostzijde in gebruik zal nemen. De hierbij aangevraagde handelingen betreffen enkel het gedeelte dat in gebruik zal genomen worden door Warringtonfire (WFR).

Het gedeelte van WFR bestaat uit 3 hallen en het kantoorgebouw.
De verhardingen en parkeerplaatsen worden gedeeld tussen WFR en MONTEA.

Er worden 3 handelingen aangevraagd :

- Een verbouwing (WFR)
- Het plaatsen van een bijgebouw : een fietsstalling (FIETSSTALLING)
- Het rooien van een hoogstam (BOOM)

1.A. Verbouwing :

- Een gedeelte van de gelijkvloerse verdieping van het kantoorgebouw wordt verbouwd tot personeelsruimtes (refter, kleedruimtes en EHBO-post)
- In de zuidelijke hall worden voorzieningen voor klanten ingericht (refter, kleedruimtes en sanitaire ruimtes)
- De openingen (deuren en poorten) in de wanden tussen WFR en MONTEA worden EI120 afgedicht
- In de gevels komen er grote ventilatieroosters
- Op het gebouw worden er 3 schoorstenen geplaatst

1.B. Fietstalling

- Voor de ingang van het kantoor wordt een nieuwe fietsstalling geplaatst ten behoeve van personeel en klanten
- De capaciteit komt overeen met deze van de fietsstallingen op de huidige locatie van WFR (19 stadfietsen en 2 plaatsen voor buitenformaat fietsen)

1.C. Boom

- Het rooien van een plataan
- Op de locatie van de plataan komt een gascabine (de cabine op zich is niet vergunningsplichtig)

2. een beschrijving van de ruimtelijke context

2.a. het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken zijn gepland

Het gebouw is een geheel van industriële hallen en een kantoorgebouw.

Het gebouw staat in het midden van een industriezone.

De afwerking bestaat uit (witte) geprofileerde metalen platen of (witte) betonnen sandwichpanelen.

Een industriële esthetiek die aansluit bij de naburige gebouwen.

2.b. zoneringsgegevens

- gewestplan Gentse en Kanaalzone (ingekleurd als industriegebied)
- gewestelijk RUP afbakening grootstedelijk gebied Gent
- algemeen bouwreglement Stad Gent

2.c. overeenstemming met de wettelijke en ruimtelijke context

De verbouwing zal worden uitgevoerd worden volgens de geldende wetten en normeringen.

Hemelwater

- de bestaande daken en verhardingen worden niet veranderd
- de enige handeling die van tel is voor de verordening voor hemelwater is de dakoppervlakte van de nieuwe fietsenberging
- op de fietsenberging wordt een groendak gelegd en er wordt een infiltratievoorziening geplaatst.

Toegankelijkheid

- er worden zowel in het kantoorgebouw als in de zuidelijke loods nieuwe kleedruimtes voor gasten en voor personeel ingericht
- de nieuw gangen en deuropeningen zullen voldoen aan de richtlijnen voor toegankelijkheid
- er worden 2 toegankelijke badkamers/kleedruimtes voorzien
- van de 39 parkeerplaatsen die toegewezen zijn aan WFR worden er 3 voorbehouden

Brandweer

- de bestaande vluchtdeuren worden behouden met uitzondering van de deuropeningen tussen de zone van WFR en de zone van Montea. Deze worden gesupprimeerd en EI120 afgesloten
- De bestaande poorten tussen WFR en Montea worden gesupprimeerd en EI120 afgesloten
- De overgangszone tussen de twee hallen van MONTEA wordt ingekast in een box met wanden EI120
- De industriële hallen van WFR voldoen aan een industrieel gebouw van Klasse A. (De studie van ANPI wordt bijgevoegd)

Mobiliteit

- De bijkomende fietsenstalling levert fietsinfrastructuur die nog niet aanwezig was op het perceel
- Door het hertekenen van de parkeerbelijning aan de zuidzijde van het gebouw werden 5 bijkomende parkeerplaatsen gecreëerd
- Slechts een gedeelte (39) van het totale aantal parkeerplaatsen op het perceel wordt toebedeeld aan WFR (zie inplantingsplan)

2.d. afwijking op de geldende voorschriften

Er wordt voor hemelwater gevraagd om een ondergrondse infiltratievoorziening te plaatsen ten behoeve van de fietsenstalling.

De infiltratievoorziening zou geplaatst worden onder de vloerplaat van de fietsenstalling.

2.e. integratie van de geplande werken in de omgeving

Dit betreft een grotendeels interne verbouwing.

De uiterlijke wijzigingen blijven beperkt tot het aanbrengen van een aantal industriële elementen zoals schoorstenen en ventilatieroosters.

Deze nieuwe elementen passen zonder problemen in deze industriële omgeving.