

Beschrijvende nota bij de omgevingsaanvraag naar

Het bouwen van een nieuwe voorbouw aan bestaande industriebouw (werkplaats) naar nieuw onthaal / kantoorruimte en het verwijderen van de bureaucontainer.

Industriestraat 8 te 2500 Lier – 2° afdeling Lier – sectie A – nr. 466e

01. het voorwerp van de aanvraag

Het betreft een aanvraag naar het bouwen van een nieuwe voorbouw aan bestaande industriebouw (werkplaats) naar nieuw onthaal / kantoorruimte en het verwijderen van de bureaucontainer. Het perceel is gelegen in de Industriestraat 8 te 2500 Lier, en is kadastraal gekend onder de 2de afdeling Lier, sectie A nr. 466e.

02. ruimtelijke context en overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften

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

Vergunde toestand

Het perceel werd anno 1980 bebouwd met een uitbreiding aan een bestaand (naastgelegen industriegebouw) en dit naar principe van een industriële betonnen draagstructuur met daartegen gevelelementen in architectonisch beton (voorgevel) en silicaatstenen gevelelementen (zij- en achtergevel). De voorste deel van het gebouw betrof een laadplaats (1 structuurfragment) voor vrachtwagens, centraal gelegen een koelcel (5 structuurfragmenten) en daarachter een werkplaats (5 structuurfragmenten). Naar origineel bouwplan waren er 2 rechtstreekse verbindingen naar het hoofdgebouw gelegen aan de laadplaats vrachtwagens en de koelcel.

Bestaande toestand

Het gebouw werd grotendeels uitgevoerd zoals vergund, doch bij plaatsbezoek werden er enkele verschillen vastgesteld. Belangrijkste aspect betreft het ontbreken van de centrale koelcel.

De voorzonering werd ruimer uitgewerkt naar 2 structuurfragmenten en het gedeelte van de koelcel beperkt tot slechts 4 structuurfragmenten. Deze afwijking heeft enkel en alleen betrekking op het gevelaanzicht, niet aan de structurele opbouw van het gebouw. Daar waar initieel de koelcel als een gevelement zou vertaald worden werd dit geveldeel uitgewerkt naar een cellenbeton gevelplint met daarboven acrylaatplaten en een staalplaatbekleding tot aan het dakrandprofiel dewelke lager gelegen is dan de voor- en achterzone. De gerealiseerde bouwhoogte blijkt eveneens 60cm hoger uitgewerkt dan aangegeven op de vergunningsplannen. De interne verbindingen naar het hoofdgebouw werden niet gerealiseerd, wel werden er 3 extra deuropeningen gerealiseerd vanuit de werkloods naar de buitenzonering.

In 2005 werd vergunning afgeleverd naar het plaatsen van een bureaucontainer links-vooraan tegen de werkplaats. Er werd bij plaatsbezoek vastgesteld dat deze op beperkte afstand van de werkplaats werd ingeplant in plaats van koud tegen het industriegebouw.

Aanvraag

De huidige kantoren aanhorig Vervoer Luybaert zijn heden gevestigd aan de overzijde van de Industriestraat (nr.10). Naar praktisch aspect wenst opdrachtgever het huidige gebouw om te vormen waarbij de eerste 2 structuurfragmenten zullen plaatsmaken naar een volledig onafhankelijke nieuwbouw in staalstructuur. Deze nieuwbouw zal de volledige kantoorfunctie en alle aanhorigheden mbt de bedrijfsactiviteiten opnemen. Op het gelijkvloers zal een ruim onthaal worden voorzien met sanitaire inrichting, alsook de planningsdienst van het vervoerbedrijf. Achteraan het gelijkvloers een personeelsruimte met

sanitair en kitchenette voor de werkplaatsbedienden. Rechts tegenaan aanpalende buur zal een afzonderlijke magazijnruimte worden voorzien dewelke de functie vervangt van het bestaande stockageruimte met duplex in de werkplaats. Op de verdieping komen 3 bureelruimtes, 1 vergaderruimte, een kitchenette, sanitair gedeelte, bergruimte en een technische ruimte naar warmtepompinstallatie en luchtgroepen.

De werkplaats blijft qua volume en structuur ongewijzigd. Doch de stockageruimte met duplex zal verwijderd worden, de bestaande smeerput zal mogelijks worden gedempt.

Oprachtgever wenst naar totaalresultaat ook de volledige zij- en achtergevel te vernieuwen, dit naar oorspronkelijk architecturaal concept met hoogte- en kleurverschil in de gevelvertaling en dit in architectonisch betonnen gevelelementen. Fragment 3, 4 en 5 zullen voorzien worden van een 3 extra buitenpoorten en 2 nieuwe smeerputten zullen gerealiseerd worden in fragmenten 4 en 5.

Er werd op 9 januari 2025 een vooroverleg plaatsgevonden met de Brandweer Rivierenland. Op 31 januari werden de aangepaste plannen ook nog ter controle overgemaakt aan de Brandweer. Het verslag van het vooroverleg wordt toegevoegd op het omgevingsloket en wordt hieronder in hoofdstuk 04 verder besproken.

Het nieuwe kantoorvolume wordt volledig uitgewerkt in een stalen draagstructuur met kolommen en liggers, met de buitenmuren bestaande uit architectonische betonelementen met isolatiekern. Het plat dak wordt uitgevoerd in steeldeck, terwijl de fundering een plaat op volle grond betreft. Het gehele kantoorvolume zal een 2-3cm dilatatievoeg hebben ten opzichte van de achtergelegen werkruimte en aanpalende rechterbuur.

De inplanting van het perceel zal met deze werken ook worden herzien en meer worden ingegroend. Zo wordt er extra groen voorzien rondom het kantoorvolume alsook achteraan het perceel. Er worden 6 parkeerplaatsen voorzien vooraan het perceel. Deze worden uitgevoerd in grasroosters (waterdoorlatend). Er wordt aan de oprit ook een mindervalide parkeerplaats voorzien.

Alle bestaande verharding die niet wordt verwijderd naar groenvoorziening / grasroosters blijft onaangepast en behouden.

In totaal wordt het groenaandeel van 311,5 m² vergroot naar 701,7 m².

Naar hemelwatervordering zal binnen de groenzonering tevens een bovengrondse infiltratievoorziening worden aangelegd.

03. uitzet bouwzonering

Het nieuwe kantoorvolume heeft een breedte van 17m¹⁰ en een diepte van 11m⁹⁵, dit gerekend inclusief de 2-3cm dilatatievoegen. De nokhoogte van het kantoorvolume bedraagt 8m⁰⁰. De nokhoogtes van de bestaande werkruimte (7m⁵⁰ en 7m¹⁰) blijven behouden daar enkel de gevelbekleding wordt vervangen. Het plat dak blijft behouden.

04. de overeenstemming van de aanvraag met de voorschriften inzake brandveiligheid

Op 09/01/2025 werd er een voorbespreking gehouden met de Brandweer Rivierenland. Na deze voorbespreking werd er een verslag opgemaakt. Op 31 januari werden de plannen aangepast op het verslag ook nog ter controle overgemaakt aan de Brandweer.

- Het gebouw valt onder de categorie laagbouw en de aanhorige brandpreventienormen van het KB. Het nieuw te realiseren kantoorvolume is volledig naar de brandpreventienormen voor laagbouw te realiseren. De te behouden loods / werkplaats blijft qua omvang en volume identiek naar bestaande toestand.
- Er zal op vraag van de brandweer in 1 van de 3 nieuwe toegangspoorten in de zijgevel een vluchtdeur te voorzien waarbij de deurdrempel zo laag mogelijk wordt uitgevoerd. Dit om zowel achteraan (bestaande deur) als vooraan (nieuwe vluchtdeur) een nooduitgang te hebben uit de bestaande werkplaats.
- In het bestaand loodsgedeelte / werkplaats zullen er blustoestellen worden voorzien 1/150 m², rookmelders 1/80 m² en noodverlichting aan beide evacuatie-deuren + signalisatie.

- Het kantoorvolume moet brandtechnisch afgeschermd zijn met compartimentswanden EI 120. Daar de buitenmuren bestaan uit een totaal van 16cm beton voldoen deze aan EI 120.
- De wand tussen het kantoor en de afzonderlijke magazijnruimte moet tevens ook EI 120 zijn. Daar deze wand is uitgewerkt uit metselwerk 14cm voldoet deze hieraan.
- De deur- en raamopeningen tussen de compartimentzoneringen zijn EI 60.
- De totale oppervlakte van het kantoorvolume is <500m² en is dus vrijgesteld van brandhaspelinstallaties.
- In het kantoorvolume zullen er blustoestellen worden voorzien 1/150 m², rookmelders 1/80 m² en branddekens in de kitchenettes.
- Er worden handbrandmelders voorzien op regelmatige afstand in het kantoorvolume.
- Naar suggestie van de Brandweer zal de toegangspoort van het terrein automatisch gestuurd worden bij brandalarm.
- Het volledige compartiment (excl. de afzonderlijke magazijnruimte / technische ruimte en de vide) dient <300 m² te zijn. Deze is 299,99 m².
- De eerste verdieping dient beperkt te worden tot 150 m² om geen afzonderlijk trappenhuis te moeten voorzien. De eerste verdieping is 147,01 m².
- Ten aanzien het risico van brandoverslag dient de aangrenzende zone (aanpalende buur en de te behouden werplaats) thv de dakovergang naar afstand 4m brandtechnisch afgeschermd. Het gehele verlaagd plafond onder de dakplaat wordt volledig voorzien van promatecbekleding. Dit voldoet dus aan de min. 4m afstand. De stalen liggers en kolommen worden verder brandtechnisch geschilderd / omkast.
- Naar wandafsluiting dient een afstand van 2m in rekening genomen te worden naar risico brandoverslag tussen raampartijen van het kantoorgedeelte en de bestaande werkplaats. De afstand tussen raampartij en poort bedraagt 2m18.
- De aanwezigheid van een rookkoepel met sturing aan de inkomdeur is een kwalitatieve meerwaarde en bij voorkeur te voorzien. Deze wordt ook voorzien boven de trap.
- Laadplaat vrachtwagen wordt op minimum 6m00 van het bouwvolume voorzien (6m22).

05. riolering en hemelwaterverordening

Het perceel is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

De riolering van de bestaande werkruimte is bestaand en blijft ongewijzigd. Het nieuwe kantoorvolume voldoet volledig aan de hemelwaterverordening 2023.

Het hemelwater wordt aangesloten op 2 regenwaterputten (20.000l en 1.500l) naar principe communicerende vaten waarbij deze wordt hergebruikt voor de toiletspoeling van alle wc's in het kantoorvolume, alsook een buitenkraantje. De regenwaterputten lopen over op een bovengrondse infiltratievoorziening (wadi) dewelke een totaal infiltratievolume heeft van 6069,03 liter en een oppervlakte van 26,18 m². De overloop van de wadi sluit hierna aan op het bestaand afwateringsstelsel van de werkruimte.

De wc's van het kantoorvolume sluiten aan op een septische put van 5.200l. Deze wordt hierna volgens gescheiden systeem aangeboden op de openbare riolering.

Alle nieuwe verharding wordt uitgevoerd in grasroosters of afwaterend op eigen bodem.

Alle bestaande verharding die niet wordt verwijderd naar groenvoorziening / grasroosters blijft onaangepast en behouden.

06. perceelsinrichting: groenaanleg, beplanting en verharding

Er worden 6 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd in grasroosters vooraan het perceel. Bijkomend wordt er ook een deel van de bestaande verharding verwijderd naar groene zonering (390,2 m² toename) waarbij 4 streekeigen bomen worden aangeplant. De overige bestaande verharding blijft behouden en ongewijzigd.

Overzicht verhoudingen naar benutting perceel / oppervlakte:

- perceeloppervlakte	4980,03 m2	100 %
- voetafdruk werkplaats	974,31 m2	19,56 %
- voetafdruk kantoor / onthaal	211,51 m2	4,25 %
- nieuwe verharding (thv voormalige bureaucontainer)	37,88 m2	0,76 %
- nieuwe verharding parkeerplaatsen (grasroosters)	84,15 m2	1,69 %
- bestaande verharding (ongewijzigd)	2970,47 m2	59,65 %
- groene zonering	701,7 m2	14,09 %

07. de integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving, motivatie

Het betreft een perceel op industrieterrein. Zowel het kantoorvolume als de gevelelementen van de bestaande werkruimte zullen worden uitgewerkt naar architectonisch beton in zichtkwaliteit. De gebruikte kleuren (betongrijs / antraciet-grijs) passen in de omgeving.

Opgemaakt te Brecht, op 05 februari 2025,

voor akkoord,
de opdrachtgever,

de architect,

Vervoer Luypaert NV
Gedelegeerd bestuurder Dhr. Ménard Eeckhout

architecten moors
Dhr. Jort Moors