

BESCHRIJVENDE NOTA

PROJECT	2019.67.HEY.LIE : De realisatie van een bedrijfssite. Bouwen van bedrijfsgebouwen, opslagboxen voor grond en bijhorende technische terreinwerken.
BOUWPLAATS	Schollebeekstraat 91 B-2500 Lier
KADASTRALE GEGEVENS VERKAVELING	Afd. 3, Sectie D, Nrs. 90N, 90P, 90R -
BOUWHEER	GRONDWERKEN PAUL HEYLEN BVBA Dhr. Hans Heylen - Dhr. Kristof Heylen Mechelbaan 266 B-2500 Lier BE 0441.684.451 RR ₁ 76120228376 RR ₂ 85032030330 T ₁ 0478 22 41 23 T ₂ 0495 70 08 38 E ₁ info@grondwerkenheylen.be E ₂ -
PROJECTARCHITECT	Mossoux architecten bv Dhr. Nicolas Mossoux Baanvelden 1 B-2860 Sint-Katelijne-Waver T ₁ 015 55 40 86 T ₂ 0473 94 24 20 E nicolas@mossouxarchitecten.be

Te Sint-Katelijne-Waver, op datum van 15 mei 2025,

De architect,

De bouwheer,

Nicolas Mossoux
Zaakvoerder Architectenbureau Mossoux bvba

Dhr. Hans Heylen - Dhr. Kristof Heylen
Zaakvoerder GRONDWERKEN PAUL HEYLEN BVBA



▪ **A. Voorwerp van de aanvraag:**

De aanvraag betreft:

- Huidige functie van de site:
 - De bestaande site wordt gebruikt door de huidige bouwheer Grondwerken Paul Heylen bvba. De site wordt momenteel gebruikt voor opslag en distributie van verschillende gronden. Eveneens wordt de site gebruikt als overslagzone naar binnenschepen voor de distributie via het Netekanaal.
- Nieuwe functie van de site:
 - De bouwheer Grondwerken Paul Heylen bvba zal zijn activiteiten definitief vestigen op de site, waardoor de site wordt aangelegd in functie van deze activiteiten.
 - De bouwheer / aannemer grondwerken voert opslag-, distributie-, productie- en verwerkingswerken uit op de site. Eveneens voert de aannemer werken uit op diverse werven in aanbouw. Dit betekent dat een gedeelte van het machinepark regelmatig getransporteerd wordt tussen de site en de diverse werven.
 - Volgende functies worden voorzien:
 - Weegbrug (planelement **H**)
 - Toevoer/distributie van diverse gronden, granulaten en grondstoffen via vrachtwagens en schepen
 - Opslag diverse gronden, granulaten en grondstoffen (**N,O**)
 - Parkeren en organiseren van het machinepark
 - Onderhoud en reiniging van het machinepark
 - Tanken van het machinepark
 - Verwerking van granulaten (kalken, zeven)
 - Overslag van diverse gronden, granulaten en grondstoffen tussen de site en binnenschepen
- Sloopwerken:
 - Het slopen van een bestaand magazijn. (**BA**) Sloopopvolgingsplan werd toegevoegd aan het dossier.
- Bouwwerken:
 - Het bouwen van een hoogspanningscabine. (**J**)
 - Het bouwen van een onderhoudsmagazijn met werkput, stukkenmagazijn, technische ruimte, sanitaire voorzieningen en kantoorgedeelte met balie, kantoren en kitchenette. (**A**)
 - Het bouwen van 1 loods voor de opslag van grondstoffen/granulaten en het parkeren van trekkeropleggers. (**B**)
- Technische werken en terrein aanlegwerken:
 - De aanleg van een nieuwe op- en afrit TOEGANG ter hoogte van de Zuut / het Netekanaal. (**D**)
 - De plaatsing van een paal- en draadafsluiting en 1 open poortconstructie met een hoogte van maximaal 2 m. Dit ter afscherming van de terreinen ten opzichte van het openbaar domein. Open paal- en draadafsluitingen en poorten zijn niet vergunningsplichtig gezien de mogelijkheid tot doorzicht en de beperkte hoogte.
 - De aanleg van betonverhardingen in functie van de circulatie tussen de verschillende functies op het volledige terrein. (**C**)
 - De beperkte ophoging van het de terreinen i.f.v. een vlotte bereikbaarheid. (**T**) De nieuwe terreinpassen liggen alsnog onder het straatniveau t.h.v. de Zuut / Mijl.
 - De aanleg van waterdoorlatende steenslagverhardingen. (**G**)
 - De aanleg van grasdalverharding i.f.v. parkeren personenwagens. (**F**)
 - De aanleg van een weegbrug. (**H**)
 - De aanleg van een wielwasinstallatie i.f.v. een nette en vlotte doorgang naar de openbare weg. (**I**)
 - De aanleg van groenzones en groenbuffers in de vorm van een talud ter hoogte van de Schollebeekstraat. De groene talud wordt volledig voorzien van een groenblijvende bodembedekker. (**K**)
 - De aanleg van vloeistofdichte verhardingen voor niet-Vlarebo-gronden. (**E**)
 - De aanleg van een rioleringssysteem met zandvangsers, septische put, hemelwaterputten, bufferzones, recuperatieleidingen, KWS-afscheiders en aansluiting voor lozingspunten naar de grachten. (**J**)
 - De aanleg van ommuurde boxen voor de opslag van diverse gronden, granulaten en grondstoffen. Boxen zorgen voor bescherming t.o.v. aansluitend openbaar domein en fietspad. Boxen zorgen eveneens voor beschuttingen. (**L**)
 - Het plaatsen van diverse machines en vrachtwagens. Deze plaatsing is geen vergunningsplichtige handeling. Machines en vrachtwagens rijden aan en af, zijn verplaatsbaar en zijn steeds tijdelijk van aard.
 - De aanpassing en aanleg van een duidelijk en veilig fietspad op de openbare weg (eigendom van De Vlaamse Waterweg NV) en op het eigen perceel. (**M**) Het omleidend fietspad is steeds opengesteld voor fietsers. Het jaagpad wordt afgesloten voor fietsers door middel van een slagboom en signalisatie op moment van overslag. Het gedeelte van het fietspad op eigendom van DVW blijft in eigendom van DVW en in het beheer van DVW. Heylen heeft deze zone in concessie.



- De tijdelijke plaatsing van een mobiele overslagkraan op de openbare weg in functie van de overslag tussen site en binnenschepen. De kraan wordt weggenomen wanneer geen schepen worden geladen of gelost. Bijgevolg is het plaatsen van een tijdelijke overslagkraan niet vergunningsplichtig. De plaatsing is slechts tijdelijk van aard.
- Het verplaatsen en aanpassen van een bestaande slagboom. (Q)
- Het inbuizen van een gracht en het plaatsen van kopmuren en bijkomend stuk slagboom voor fietsers, af te sluiten op moment van overslag, ter hoogte van oversteek nieuw fietspad (R)
- Het bouwen van een wadi, i.f.v. overloop van het volledige rioleringssysteem. Wadi wordt aangelegd tussen groentalud en perceelsgrens. Wadi zorgt voor het tot stand houden van het grondwaterpeil. (S)

▪ **B. Ruimtelijke context van de geplande werken:**

1/ Feitelijk uitzicht en toestand van de plaats waar de werken worden gepland:

- Het project is gelegen langs de Zuut/Mijl te Lier. Het terrein is gelegen op de hoek van de Zuut met de Schollebeekstraat. Eveneens grenzend aan de terreinen van Steylaerts.
- Het terrein is omgeven door het Netekanaal, de Schollebeek en de Aarschotsesteenweg.
- Het perceel is momenteel maar zeer beperkt bebouwd en verhard. De bestaande betonverharding wordt gesloopt. Bestaande steenslag wordt verlegd of hergebruikt. De bestaande loods wordt eveneens gesloopt.
- De huidige functies van het terrein blijven behouden maar worden sterk uitgebreid.
- Het bedrijf wordt aangeleverd via de toegang t.h.v. de Zuut/Mijl, alsook via het Netekanaal.
- De toegangen tot het perceel gebeuren via de Zuut. Vervoer passeert via de wielwasinstallatie zodat de straten gevrijwaard blijven van vuilverspreidend verkeer.
- De voorliggende weg is voldoende uitgerust gelet op de plaatselijke toestand. Alle nutsvoorzieningen zijn beschikbaar.
- Het bestaande perceel heeft nood aan een reorganisatie in functie van een vlotte en duidelijke bereikbaarheid en werking.

2/ Zoneringsgegevens:

- De Zuut (jaagpad, in beheer van DVW) betreft een met slagboom afgesloten weg die via de Schollebeekstraat slechts alleen toegang geeft tot de percelen van Grondwerken Heylen. De Zuut is met slagboom afgesloten onder de Aarschotsesteenweg. De slagboom gaat uitzonderlijk open voor zwaar vervoer. De bestaande slagboom wordt verplaatst tot achter het nieuw aangelegde fietspad.
- De Zuut (jaagpad, in beheer van DVW) betreft een belangrijke verschepingszone ter hoogte van de kade aan de Nete. Het is een openbare kade die door verschillende gebruikers reeds wordt gebruikt.
- De Zuut (jaagpad, in beheer van DVW) betreft een belangrijke fietsroute langs het Netekanaal. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de heraanleg van een duidelijk en veilig omleidend fietspad. Fietsers worden omgeleid voor de slagbomen bij het laden en lossen van schepen. Er wordt signalisatie voorzien aan de kant van de Schollebeekstraat. Op die manier ontstaan er geen conflictsituaties tussen gemotoriseerd en traag verkeer.
- De eigendom is volgens het gewestplan, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit, volledig gelegen in 'Gebieden voor milieubelastende industrieën'. De aanvraag is volledig in overeenstemming met de voorschriften van de bestemming.
- De eigendom komt in aanmerking voor het oprichten of uitbreiden van industrie. In de omgeving bevinden zich soortgelijke projecten. Het perceel laat het gevraagde type industrie toe, zeker gezien de transport via schepen.

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

- Het project is in overeenstemming en verenigbaar met de wettelijke en ruimtelijke context.
- De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.
- De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.
- Het terrein grenst deels aan 'gebied voor milieubelastende industrieën' en aan 'woongebied met landelijk karakter'.
- Tussen het eigen perceel (in gebied voor milieubelastende industrieën) en het woongebied wordt een groene talud / groenbuffer aangelegd. De talud heeft een breedte van 11,5m -11,85 m en een hoogte van 6 m t.o.v. naastliggende terreinpas. Op de talud wordt streekeigen bodembedekker geplaatst met een hoogte van 0,5 m. Hierdoor wordt een ruime bufferzone voorzien tussen wonen en de industriële activiteiten. De groenbuffer, incl wadi heeft een breedte van min. 18m vanaf de perceelsgrens. De grens met het woongebied bedraagt min. 35m.
- Het project werd vooraf besproken op de omgevingsdienst van Stad Lier. Advies toegevoegd
- Het project werd vooraf besproken met De Vlaamse Waterweg NV. Advies toegevoegd.
- Dienst Integraal Waterbeleid Provincie Antwerpen:
 - Naast de Schollebeek wordt op vraag van Dienst Integraal Waterbeleid Provincie Antwerpen een onderhoudszone met breedte van min. 5 m voorzien. Het onderhoud van de beek kan gebeuren via het nieuw aangelegde fietspad. Onderhoudswerken kunnen gebeuren gedurende periodes dat de Zuut is opengesteld voor fietsers, wanneer laad- en losbewegingen van schepen niet nodig zijn.
 - De westkant van het perceel ligt in overstromingsgevoelig gebied. Dit gedeelte van het perceel wordt voorzien van steenslagverharding voor een maximale infiltratie op eigen terrein. De

- bestaande gracht blijft ongewijzigd. Ter hoogte van het fietspad wordt een overkapping van de baangracht gerealiseerd.
- Het oppervlaktewater op gebouwen wordt zoveel mogelijk gebufferd en hergebruikt voor onderhoud van de terreinen, onderhoud van de installaties/machines, toiletten. Oppervlaktewater van de verhardingen wordt afgeleid naar de wadi.
 - Dienst Vlaamse Waterweg NV:
 - Ter hoogte van het Netekanaal verloopt de inrichting van het terrein en het bestaande magazijn over de perceelsgrens. Dit is het gevolg van een afgesloten concessie tussen de bouwheer en de Vlaamse Waterweg NV. Concessieplan werd als bijlage toegevoegd aan het dossier.
 - Alle afvalwater wordt geloosd in de riolering van de Schollebeekstraat. Er stroomt in geen geval water richting het Netekanaal.
 - De omliggende grachten blijven onaangeroerd.
 - De dijkweg / het jaagpad wordt aangepast/heraangelegd in functie van zwakke weggebruikers (fietsers):
 - Het fietspad wordt voor de slagboom omgeleid naar de Schollebeekstraat. De Schollebeekstraat werd net heraangelegd door stad Lier.
 - Het fietspad wordt naar de zuidkant van de site gebracht, weg van het Netekanaal, in functie van het positioneren van een mobiele kraan voor tijdelijk laden en lossen van binnenvaartschepen.
 - Het fietspad bevindt zich op 1 m (schrikstrook) van de nieuwe perceelsgrens en heeft vervolgens een nuttige breedte van 3,5 m. Vervolgens bevindt zich een 1 m strook tussen fietspad en kruin van de gracht. Beide 1 m stroken dienen als infiltratiezone voor het regenwater, afkomstig van het fietspad. Beide stroken dienen eveneens als schrikstrook.
 - Tijdens het laden en lossen gaat de slagboom aan de Aarschotsesteenweg naar beneden en worden fietsers omgeleid naar de Schollebeekstraat. Aan het kruispunt tussen de Zuut en de Schollebeekstraat wordt verplaatsbare signalisatie geplaatst zodat fietsers via de Schollebeekstraat worden omgeleid.
 - Aan oversteekplaatsen of kruispunten met toegangen worden duidelijke verkeersborden 'opgelet fietsers' geplaatst met de nodige voorrangstekens.
 - De markering op de fietspaden wordt aangebracht door de aanvrager.
 - De verlichting van de fietspaden wordt aangebracht door de aanvrager. Indien vereist kan deze geplaatst worden tegen de keerwanden.
 - Mobiele kraan i.f.v. laden en lossen van schepen:
 - De mobiele kraan wordt geplaatst bij laden en lossen van binnenvaartschepen.
 - De kraan wordt geplaatst op de openbare weg, tussen Netekanaal en betonnen keermuur, op een daarvoor voorziene locatie.
 - Na het laden en lossen van de schepen wordt de kraan meteen gestockeerd op eigen terrein. Bijgevolg is de tijdelijke kraan geen vergunningsplichtige handeling.
 - Afmetingen:
 - Totaaloppervlakte terrein: 24.464,95 m²
 - Dakoppervlakte gebouwen (magazijn, overdekte loods): 698 m²
 - Betonverhardingen: 7.603 m² (betonverharding + oprit toegang)
 - Vloeiستofdichte betonverhardingen: 2.558 m²
 - Waterdoorlatende verhardingen: 7.996 m² (grasdallen + steenslag)
 - Kroonlijst magazijn t.o.v. nulpas: 10,5 m (maximaal volgens Lier: 14 m)
 - Kroonlijst overdekte loods 1 t.o.v. nulpas : 12,7 m (maximaal volgens Lier: 14 m)
 - Afstand tot de as van de weg van nieuwe gebouwen: min. 24,85 m
 - Het terrein wordt volledig genivelleerd naar een hogere terreinpas om een berijdbare helling aan inritten toe te laten. Bijgevolg wordt het terrein tussen de 0 en de 50 cm opgehoogd volgens de betreffende terreinsneden. De vloerpas van het kantoor (0-pas) bevindt zich 40 cm onder de pas van de straat Zuut/Mijl. Bijgevolg worden aanzienlijke reliëfwijzigingen aangevraagd.
 - Het bedrijf heeft een industriële functie: Het verwerken, vershippen en transporteren van gronden, zanden, grondstoffen. Het bedrijf heeft geen commerciële activiteit.
 - Het industriegebied bevat zuiver kantoren, productie, verwerking en distributie. Er is geen huisvesting van bewakingspersoneel.
 - Het terrein wordt buiten de werkuren hermetisch afgesloten via keermuren, paal- en draadafsluiting en 1 automatische poort. De paal- en draadafsluitingen en poort zijn open constructies met een hoogte van 2 m. Bijgevolg zijn deze laatste niet vergunningsplichtig.
 - De industriële functie van het bedrijf vraagt de afzondering op een gebied voor milieubelastende activiteiten gezien het een milieutechnisch klasse 2 bedrijf is.
 - Opslagboxen worden gebruikt voor de opslag van granulaten in open lucht. Deze opslag wordt beperkt tot een hoogte van 6 m t.o.v. terreinniveau. Alle opslagzones werden aangeduid op de plannen.



- Een archeologienota met een verslag van resultaten en een plan van maatregelen werd opgemaakt.
- Naar bouwvolume voldoet het ontwerp aan de in de omgeving geldende bouwvoorschriften met betrekking tot soortgelijke projecten.
- Perceelsgrenzen worden grondig afgewerkt met betonnen keurmuren en groenbuffers.

4/ De integratie van de geplande werken in de omgeving:

- De werken integreren zich in de omgeving.
- Door de bebouwing op de aanpalende percelen is de structuur van het gebied gekend. De omgeving bestaat uit industriegebouwen en woonzones. De overlast naar de overliggende woonzone wordt beperkt door de aanleg van een groenbuffer in taludvorm. De loodsen werden aan de zijde van de Schollebeekstraat geplaatst om als extra buffer te dienen. Er werd eveneens een geluidsstudie toegevoegd aan de aanvraag die alle relevante geluidseffecten (ook cumulatief) van het project in kaart brengt. .
- De groenbuffer wordt aangeplant met een lage streekeigen en groenblijvende bodembedekker en ingezaaid met een Brandenburgermengsel (zaadmengsel met één- en tweejarige kleurrijke en bloemrijke soorten)

▪ **C. Integrale toegankelijkheid:**

- De site is niet publiek toegankelijk. Het betreft een zuiver industriële site. Het kantoorgedeelte is kleiner dan 150 m². Bijgevolg is de normering integrale toegankelijkheid niet van toepassing.
- 1 andersvalideparkeerplaats wordt alsnog voorzien.
- Parkeerverordening (vernietigd door de Raad van State) van Lier wordt gehanteerd voor de voorziening van de parkeerplaatsen.
- 17 autostaanplaatsen worden voorzien. Een minimum van 13 autostaanplaatsen wordt gevraagd. Dit betreft 3 wagens per 100 m² kantoor + 1 wagen per 100 m² magazijn. De open overdekte loods wordt buiten beschouwing gehouden voor de autoparkeerplaatsen. Een gedeelte van deze loods wordt echter gebruikt voor het parkeren van opleggers, trekkers en diverse kranen. Daarnaast worden 7 parkings voorzien voor trekkers, opleggers, of machines
- 10 fietsstaanplaatsen worden voorzien. Een minimum van 7 fietsstaanplaatsen wordt gevraagd. Dit betreft 1 fiets per 50 m² kantoor + 1 fiets per 200 m² magazijn. De fietsparkeerplaatsen bevinden zich tegen het magazijn, onderaan de kantoren.

▪ **D. Brandpreventie:**

- Dossier dient voorgelegd te worden aan de bevoegde brandweerdiensten.
- De constructies betreffen grotendeels open loodsen of open terreinconstructies.
- Het nieuwe magazijn wordt afgesplitst van de kantoren. De kantoren worden brandwerend gecompartmenteerd t.o.v. het onderhoudsmagazijn.
- De in- en uitrit naar het terrein van Grondwerken Heylen is voorzien met draaicirkels voor brandweervoertuigen. De toegangen van het terrein worden geoptimaliseerd voor zwaar verkeer. Bijgevolg is de volledige site bereikbaar voor de wagens van de brandweerdiensten. Alle gebouwen zijn vlot bereikbaar.

