

GARAGE MEEUSEN NV
BOUWEN VAN EEN NIEUW AUTOBEDRIJF
MET SHOWROOM, WERKPLAATSEN EN PARKING

Bouwheer: Garage Meeusen n.v.
Dhr. Pierre Meeusen
Brasschaatsteenweg 60
B-2920 – Kalmthout
Bouwplaats: Brasschaatsteenweg 312-318
B-2920 – Kalmthout
2e Afdeling, Sectie E, nrs. 576d13, 576e13, 576k17
en deel van 576c18

BART VAN WINCKEL
architect

ter maalenbaan 35 2970 schilde
0494 / 59 27 76 bart@bartvanwinckel.be

Inleidende nota behorende bij het archeologisch vooronderzoek (archeologienota)

Voorwerp van de aanvraag

De opdrachtgever plant op de terreinen gelegen te Brasschaatsteenweg 312-318 te Kalmthout de bouw van een nieuw autobedrijf met showroom, werkplaatsen en bijbehorende parkings.

Het terrein is thans bebouwd met een bedrijfsgebouw op de noordzijde van het terrein, een als villa vormgegeven tweewoonst / bedrijfswoning aan de oostzijde van het terrein parallel met de gewestweg N117 en enkele stallingen langs de zuidzijde van het terrein.

Het bedrijfsgebouw blijft behouden en wordt mits de nodige interne ingrepen omgevormd tot een parkinggebouw voor stockwagens. De tweewoonst en de stallingen worden volledig afgebroken om plaats te maken voor de nieuw op te richten constructies voor showroom en werkplaatsen.

De nieuwe gebouwen voor de showroom met bijbehorende administratieve functies, de werkplaatsen voor onderhoud en mechaniek evenals een opslagloods voor autowielen worden vooraan het terrein opgericht en sluiten op het bestaande bedrijfsgebouw aan. Deze nieuw op te richten gebouwen hebben een footprint van ca. 5.000m². Na uitvoering van de werken zal de totale footprint van het oude en nieuwe gebouw samen ca. 6.600m² bedragen.

Langs de noordzijde van het perceel wordt de bestaande toegangsweg langs de erfscheiding verlegd om hier een toegangsweg met parking voor bezoekers aan te leggen. Het resterende deel van het terrein links van het bestaande bedrijfsgebouw en achter de nieuw op te richten constructies wordt als parking voor intern gebruik aangelegd. Deze parking wordt door de nodige groenzone's omzoomd.

Zowel aan de oost- als aan de westzijde van het perceel worden buffer- en infiltratiebekkens voor de opvang van regenwater voorzien.

Ruimtelijke context

Het perceel is langs de gewestweg N117 gelegen die Sint-Job-In't-Goor met Essen verbindt. Het goed maakt deel uit van de bedrijvengroep "Bosduin" die zich langs de gewestweg over de gemeentegrens van Kalmthout met Kapellen ontwikkeld heeft. De gewestweg zelf vormt naast de gemeentegrens tussen Kalmthout en Wuustwezel eveneens de grens tussen een zone ingekleurd als industriegebied en een zone ingekleurd als woonpark.

Gezien de ligging van de projectgrond in industriegebied worden ook de aangrenzende percelen gekenmerkt door een bebouwing bestaande uit industriële gebouwen en opslagplaatsen met bijbehorende kantoren.

Zoneringsgegevens

- ° Gewestplan : industriegebied 'code 1100' - bedrijvengroep 2 (ambachtelijke bedrijven, KMO's, ...)
- ° Ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) : niet van toepassing
- ° Bijzonder plan van aanleg (BPA) : niet van toepassing
- ° Percelen gelegen aan : Brasschaatsteenweg (N117) met statuut van gewestweg

Het goed is gelegen binnen een gebied dat volgens het gewestplan als industriegebied 'code 1100' - bedrijvenczones 2 (ambachtelijke bedrijven, KMO's, ...) is ingekleurd. Een RUP noch BPA zijn op deze percelen van kracht.

Archeologisch vooronderzoek (Archeologienota)

Bij onderstaande antwoordenflow uit de beslissingsboom voor het verplicht archeologisch vooronderzoek, is het eindresultaat dat er een "archeologienota" dient opgemaakt te worden :

- ° stedenbouwkundige vergunning vereist? --> JA -->
- ° met bodemingreep? --> JA -->
- ° volledig in gebied waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt? --> NEEN -->
- ° volledig binnen gabarit bestaande lijninfrastructuur? --> NEEN -->
- ° (gedeeltelijk) in beschermde archeologische site? --> NEEN -->
- ° (gedeeltelijk) in vastgestelde archeologische site? --> NEEN -->
- ° perceeloppervlakte >3.000m²? --> JA -->
- ° bodemingreep >1.000m²? --> JA -->
- ° aanvrager publiekrechtelijk? --> NEEN -->
- ° (gedeeltelijk) in woon- of recreatiegebied? --> NEEN -->
- ° bodemingreep >5.000m²? --> JA --> archeologienota

Gekende verstoringen

De productiesite werd in haar huidige vorm in de jaren '70 ontwikkeld. De bouw van het bedrijfsgebouw / productie-eenheid dateert van 1970, de bedrijfswoning bestaande uit twee gekoppelde wooneenheden werd in 1972 aan de site toegevoegd. Bij de ontwikkeling van het terrein in de jaren '70 werd het huidige projectgebied volledig van alle begroeiingen ontdaan. (En werd het terrein geëffend?)

Grosso modo valt de gehele site in drie deelgebieden op te delen.

De noordzijde van het terrein omvat het bedrijfsgebouw met de nodige toegangswegen en een laadplein voor vrachtwagens. De oostzijde van het terrein omvat de bedrijfswoning met bijbehorende tuinen die zich langsheen de volledige straatbreedte uitstrekken. De zuid- en westzijde van het terrein werden niet bebouwd; deze open gebieden werden als weiland gebruikt. Het aanwezige bomenbestand dateert van na de ontwikkeling van de site.

° Bedrijfsgebouw / productie-eenheid : Betonnen portaalconstructie met een grondoppervlakte van ca 1410m² waarbij de kolommen op funderingsputten aangezet werden. De portaalconstructie wordt door metselwerk buitenmuren omsloten; deze buitenmuren werden evenals de verdiepingdragende binnenwanden op funderingen op staal aangezet. De vloerplaat van dit bedrijfsgebouw bestaat uit een ter plaatse gestorte betonplaat met een vermoedelijke dikte van +/-30cm. Het verschil tussen de buiten- en binnenpas van het gebouw bedraagt +/-10cm. De diepte van de funderingsputten, noch de aanzetdiepte van de funderingen op staal zijn gekend.

° Bedrijfswoning / tweewoonst : Traditioneel geconstrueerde woning met metselwerk muren, betonnen vloerplaten en een houten kapconstructie. De woning heeft een grondoppervlakte van ca 330m² en werd onderkelderd. De vloer van het gelijkvloers bevindt zich +/-90cm boven het aangrenzende maaiveld, de aanzet van de kelderconstructie bevindt zich +/-195cm onder het maaiveld. Om de overgang tussen het gelijkvloers en de omgeving te overbruggen werden oost- en westzijde van de woning terrassen aangelegd die +/-65cm boven het maaiveld uitsteken. Deze terrassen hebben een gezamenlijke grondoppervlakte van ca 130m².

° Verhardingen : De toegangsweg tot de site evenals het laadplein zijn in een klinkerverharding uitgevoerd die gelijk ligt met het aangrenzende maaiveld. Deze klinkerverhardingen hebben een totale grondoppervlakte van ca 1725m². De exacte diepte van de bodemverstoring is niet gekend, maar voor de volledige opbouw van klinkers, straatlaag en fundering moet normaliter op een 30 à 40cm gerekend worden.

De verhardingen rondom de bedrijfswoning bestaan uit een grindverharding die gelijk ligt met het aangrenzende maaiveld. De totale grondoppervlakte van deze grindverhardingen bedraagt ca 570m². Ook hier is de exacte bodemverstoring niet gekend, maar mag men met een opbouw van een 20-tal cm rekening houden.

° Berm : Parallel met de N117 werd langsheen de oostzijde van het perceel een berm aangelegd dewelke met een groenscherm werd begroeid. Deze berm met een lengte van ca 40m en een breedte van ca 4m heeft een hoogte van ca 160cm boven het maaiveld.

° Stallingen : De stallingen langsheen de zuidgrens van het terrein hebben een grondoppervlakte van resp. 16m² en 17m². De kleine stalling bestaat uit een constructie van betonpalen en betonplaatjes en werd nadien d.m.v. een houten hok uitgebreid. De fundering van een dergelijke constructie is puntsgewijs en heeft een eerder beperkte ingreep op de ondergrond. De grote stalling werd uit metselwerk betonblokken opgebouwd en heeft logischerwijs een fundering op staal. De aanzetdiepte van deze fundering is echter niet gekend.

° Berging : Aan de westzijde van het bedrijfsgebouw werd een berging met een totale grondoppervlakte van ca 80m² aangebouwd. Deze berging bestaat uit een constructie van betonpalen en betonplaatjes en werd nadien d.m.v. een houten afdak uitgebreid. De fundering van een dergelijke constructie is puntsgewijs en heeft een eerder beperkte ingreep op de ondergrond.

° Nutsleidingen en rioleringen : De exacte tracés en diepteligging van de bestaande nutsvoorzieningen en rioleringen zijn onbekend. Door de band genomen mag men er echter vanuit gaan dat deze zich op een diepte begrepen tussen 60cm en 80cm onder het maaiveld situeren. Ook de exacte locaties en diepteligging van de verschillende behandelingstoestellen (sterfputten, septische putten, mazouttanks, e.d.) zijn niet gekend. Normaliter zitten deze niet dieper dan 300cm onder het maaiveld.

Geplande bodemingrepen

Na afbraak van de bedrijfswoning wordt langsheen de oostzijde van het bestaande bedrijfsgebouw en aansluitend op dit bedrijfsgebouw het nieuwe autobedrijf bestaande uit een showroom met kantoren , werkplaatsen, opslagruimte en sociale lokalen opgericht. Het bestaande bedrijfsgebouw wordt intern verbouwd tot een parkinggebouw voor de stockwagens. Bezuiden dit bedrijfsgebouw wordt een nieuwe parking voor intern gebruik aangelegd. Langsheen de noordelijke perceelsgrens wordt de toegang tot site evenals de publieksparking voorzien. In de noord-westelijke hoek van het terrein wordt een groot buffer- en infiltratiebekken voor regenwater voorzien. Langsheen de oostzijde van het terrein worden parallel met de straat twee kleinere buffer- en infiltratiebekkens voor regenwater voorzien. De bestaande opgehoogde berm langsheen de straat wordt verwijderd.

° nieuwbouw showroom : Stalen portaalconstructie op een algemene funderingsplaat met funderingsbalken. De dimensionering en aanzet van de fundering wordt bepaald na uitvoeren van de stabiliteitsstudie door het studie bureau stabiliteit. De funderingsplaat met een oppervlakte van ca 1.645m² wordt op een steenslagfundering (-koffer) uitgevoerd met een aanzetpeil dat ca 60cm onder het maaiveld ligt. De footprint van de te slopen bedrijfswoning bevindt zich nagenoeg volledige in de footprint van de nieuwbouw showroom.

° nieuwbouw werkplaatsen : De footprint van de nieuw op te richten werkplaatsen bedraagt ca 3.350m². De constructie bestaat uit een betonnen préfab portaalconstructie waarbij de funderingszolen van de kolommen op

funderingsputten worden aangezet. De aanzetdiepte en afmetingen van de funderingsputten worden door het studiebureau stabiliteit bepaald na het uitvoeren van een grondmechanisch onderzoek.

De betonnen bedrijfsvloer van de werkplaatsen wordt op een steenslagfundering (-koffer) uitgevoerd met een aanzetpeil dat ca 40cm onder het maaiveld ligt.

° nieuwe nutsvoorzieningen en rioleringen : Het oude nutsvoorzieningen- en rioleringsnetwerk wordt volledig vervangen. de nieuwe leidingen zullen op een diepte van ca. 80cm geplaatst worden. De verschillende behandelingstoestellen zullen op een diepte van ca. 300cm geplaatst worden. Zo worden in de oniergrond onder de luifel aan de westzijde van de nieuwbouw werkplaatsen drie regenwaterrecuperatieputten met een inhoud van 15.000l geplaatst; deze putten hebben elks een oppervlakte van ca. 8m². Onder dezelfde luifel worden drie behandelingsputten voor de carwash-installatie voorzien; waarvan twee putten van elks 15.000l en een oppervlakte van ca. 8m² voor slibafscheiding en beluchting van het recuperatiewater en één put van 3.000l met een oppervlakte van ca. 4m² voor de afscheiding van koolwaterstoffen. Ter hoogte van de zone voor vervangwagens aan de noordzijde van het gebouw wordt een KWS-afscheider en een septische put geplaatst met een respectievelijke inhoud van 3.000l en 15.000l en een respectievelijke oppervlakte van ca. 4m² en ca. 8m².

° Buffer- en infiltratiebekkens voor regenwater : Op het terrein worden drie bekkens voor buffering- en infiltratie van het regenwater voorzien. In de noord-westelijke hoek van het terrein wordt een groot bekken van ca. 240m² voorzien. De oevers van dit bekken worden schuin uitgegraven, het diepste punt van het bekken bevindt zich op ca. 170cm onder het maaiveld. Langs de oostzijde van het terrein (straatzijde) worden twee kleinere bekkens / grachten met een oppervlakte van ca. 87m² en 44m² voorzien. Langs de straatzijde wordt de oever van deze bekkens d.m.v. schanskorven gekeerd; de overige oevers worden van een talud voorzien. Het diepste punt van deze bekkens bevindt zich op ca. 100cm onder het omliggende maaiveld.

° Verhardingen voor rijwegen en parkeerplaatsen : Rondom de het nieuwe autobedrijf worden de nodige verhardingen voor rijwegen en parkeerplaatsen voorzien. Deze verhardingen hebben een totale oppervlakte van ca. 4.895m² en bestaan nagenoeg volledig uit waterdoorlatende klinkerverhardingen. De opbouw van deze verhardingen bestaande uit waterdoorlatende betonklinkers op een straatlaag van gebroken zand en een steenslagfundering heeft een diepteverstoring van 40 à 50cm t.o.v. het maaiveld. Langs de noordzijde van het perceel overlappen de bodemingreep van de vroegere verhardingen en de nieuwe aan te leggen verhardingen in belangrijke mate.

de aanvrager ,

de architect ,

Dhr. Pierre Meeusen
gedelegeerd bestuurder
Garage Meeusen NV

Bart Van Winckel
architect