

Δ264/18 2

Milieueffectenverslag



Project: Bouwen van twee meergezinswoningen gelegen te 1000 Brussel tussen de Pascalestraat / Etterbeeksesteenweg / Jacques de Lalaingstraat en Toulousestraat

Bouwheer: Pacification Construction
Kerselarenlaan 15
1030 Schaarbeek

Architect: Styfhals & Partners architecten nv
Kwekerijstraat 3
1830 Machelen

0. Inhoudstabel

1. Motivering van het project

1.1. Omschrijving van het project

1.1.1. Specificaties van het gebouw

1.1.2. Motivering van de wijziging van vergunning

1.2. Presentatie van het project

1.2.1. Ligging van het project

1.2.2. Omschrijving van het bestaande en nieuwe gebouw

1.2.3. Omschrijving van de bestaande en nieuwe technische installaties

1.3. Benaderende planning van het project

2. Opsomming van de inrichting en legale voorschriften

3. Synthese van de verschillende maatregelen

3.1. Programma

3.2. Analyse en conclusies

4. Omschrijving van het geografisch gebied vatbaar voor invloeden van het project

5. Globale effectenanalyse en inrichting van de site

5.1. Algemeenheden

5.2. Urbanisme, Inrichting van de site en stedenbouwkundig patrimonium

5.2.1. Conformiteit aan het gewestelijk bestemmingsplan en het bijzonder bestemmingsplan

5.2.2. Conformiteit met het Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening

5.2.3. Integratie van het project binnen zijn stedelijke context

5.2.4. Toegankelijkheid van het project.

5.3. Sociaal en economisch domain

5.3.1. Profiel en aantal bewoners

5.3.2. Commerciële oppervlakte

6. Beschrijving van de effecten per discipline

6.1. Bodem

6.2. Afvalwater

6.3. Lucht

6.4. Mens

6.5. Biodiversiteit

6.6. Geluid

6.7. Energie

6.8. Afval

7. Synthese van milieueffecten

1. Motivering van het project

1.1. Omschrijving van het project

1.1.1. Specificaties van het gebouw

Deze aanvraag betreft het bouwen van twee meergezinswoningen. Het project is gelegen tussen de Wetstraat en de Belliardstraat ter hoogte van het metrostation "Maalbeek". Meer bepaald tussen De Pascalestraat, Etterbeeksesteenweg en Jacques de Lalaingstraat tot en met het begin van de Toulousestraat. Deze verschillende percelen worden doorsneden door de spoorlijn tussen station "Brussel-Schuman" en station "Brussel-Luxemburg". Aangezien de spoorlijn de verschillende percelen van elkaar afsplitst bestaat het project uit twee gebouwen, een gebouw gelegen aan de Pascalestraat en het overige gebouw aan de "Jacques de Lalaingstraat".



Ligging van het project

De percelen langs de Pascalestraat zijn bebouwd met 4 woningen in zeer bouwvallige staat. Het uiterste perceel, de hoek vormend met de Etterbeeksesteenweg, is in eigendom van Infrabel en in onderhandeling voor aankoop. De percelen langs de Jacques de Lalaingstraat, zijn braakliggende terreinen. Er zullen dus afbraakwerken moeten gebeuren, maar zeer beperkt.

Het project is in zijn totaliteit een woonproject met 2 gebouwen.

1° Een woongebouw langs de Pascalestraat telt 39 wooneenheden/studio's waarbij op de gelijkvloerse verdieping collectieve voorzieningen werden ondergebracht. Gezien de nabijheid van de spoorlijn, en hier geen kwalitatief wonen kan aangeboden worden, werd er voor dit deel van het project, gezien de nabijheid van de Europese instellingen, gekozen om hier studio's te voorzien ten behoeve van

stagairs en projectgebonden functionarissen van de Europese Unie. Daarnaast werd er ook geopteerd om een collectieve ruimte toe te voegen aan het programma, bestaande uit een gemeenschappelijke keuken/eetkamer/zithoek/ontspanningshoek en een waslokaal. Gesitueerd op het gelijkvloers wordt deze gemeenschappelijke ruimte een ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers en een levendige ruimte, langsheen de straat.

2° Het gebouw langsheen de Jacques de Lalaingsstraat telt momenteel 45 woonentiteiten onder een klassieke woonvorm, met een mix van studio's/1kamer/2kamer en 3kamerappartementen. Ook voor dit deel van het project werd getracht om de kleinere wooneenheden langs de kant van de spoorweg te voorzien en de ruimere appartementen in de zone die verder verwijderd is van de spoorlijn. En waar we een ruimere buitenruimte kunnen bieden.

Beide gebouwen beschikken eveneens over een commerciële ruimte op de gelijkvloerse verdieping die uitgaat op de Etterbeeksesteenweg, zoals ook aangegeven, beschreven werd in het BPA.

Het parkeren van beide gebouwen wordt collectief georganiseerd op de terreinen langsheen de Jacques de Lalaingstraat.

1.1.2. Motivering van de aanvraag tot vergunning

De site heeft sinds lange tijd geen functie meer en bestaat uit een braakliggend terrein langs de Jacques de Lalaingstraat, en enkele leegstaande woningen langs de Pascalestraat met naastliggend een stuk braakliggend terrein. Door wooneenheden te voorzien met handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping wordt dit deel van de stad gereactiveerd in het stedelijk weefsel.

Het project is gelegen in versterkt prioritair woongebied volgens bijzonder bestemmingsplan «BELLARD-ETTERBEEK » nr 60-41. Door wooneenheden te voorzien op deze locatie wordt het gemengd karakter versterkt in een buurt die gedomineerd wordt door kantoorgebouwen.

De handelszaken die voor beide gebouwen voorzien zijn op de gelijkvloerse verdieping en die uitgaan op de Etterbeeksesteenweg passen eveneens binnen dit bijzonder bestemmingsplan. Hierin wordt de aandacht gevestigd op de heraanleg van de Etterbeeksesteenweg als structurerende as. Haar heraanleg in stadslaan zorgt voor de interwijkverbindingen tussen Elsene en Sint-Joost. Door het voorzien van een lint voor handelskernen, zoals ook omschreven in het bijzonder bestemmingsplan, wordt deze structurerende as versterkt.

1.2. Presentatie van het project

1.2.1. Ligging van het project

Het project is gelegen op verschillende percelen die zich bevinden tussen De Pascalestraat, Etterbeeksesteenweg, Jacques de Lalaingstraat tot en met het begin van de Toulousestraat. Deze verschillende percelen worden doorsneden door de spoorlijn tussen station "Brussel-Schuman" en station "Brussel-Luxemburg". De percelen waarop het gebouw opgericht zou worden zijn gelegen in afdeling 5, sectie E, en hebben volgende nummers: 258/Z, 256/D, 258/A, 255/D, 234/M, 258/N/14, 258/B/12, 258/Y, 258/K/14, 258/H/2 en 257/H.

Deze percelen zijn gelegen binnen het BBP «BELLARD-ETTERBEEK » nr 60-41. Hierin wijken de huidige voorschriften af van het Gewestelijk Bestemmingsplan doordat ze langs de Etterbeeksesteenweg grotere handelsoppervlakken toestaan om de creatie aan te moedigen van buurtwinkels en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

Verder wordt de buurt gekenmerkt door de directe nabijheid van de Europese instellingen. De site is immers gelegen tussen de Europese commissie in het Berlaymontgebouw aan het Schumanplein, en het Europese parlement aan het Luxemburgplein.

De Wetstraat en de Belliardstraat zijn naast de Etterbeeksesteenweg, die Elsene met Sint-Joost-ten-Node verbindt, de belangrijkste assen die in de buurt van het project liggen. De Etterbeeksesteenweg is hierbij een meer karaktervolle as ten opzicht van de Belliardstraat en Wetstraat die voornamelijk toegangs- en uitvalsweg zijn.

1.2.2. Omschrijving van de nieuwe bebouwing

a. Gebouw gelegen aan de Pascalestraat:

Het gebouw bestaat uit een gelijkvloers met 5 verdiepingen en een ondergrondse verdieping die kleiner is als de gelijkvloerse verdieping. In deze ondergrondse verdieping liggen het bufferbekken, tellerlokalen, gemeenschappelijk stooklokaal, en enkele bergingen. Hier werd ook reeds een lokaal voorzien voor statische transformatoren indien blijkt dat dit voorzien moet worden bij de verdere uitwerking van het dossier (zie ook punt 1.2.3.c).

De hoger gelegen verdiepingen omvatten de studio's die zijn ontworpen volgens de richtlijnen van het RRU. Ten opzichte van een traditioneel woongebouw beschikken deze studio's op de gelijkvloerse verdieping over enkele gemeenschappelijke ruimtes zoals een keuken, eetkamer, living, ontspanningshoek en wasplaats. De fietsstalling en vuilnislokaal zijn eveneens voorzien op deze

gelijkvloerse verdieping. Naast deze voorzieningen voor de studio's en 1-slaapkamerappartementen is er eveneens een commerciële ruimte die uitgaat op de Etterbeeksesteenweg.

Het binnengebied tussen het gebouw en de spoorlijn is voorzien als gemeenschappelijke tuin.

b. Gebouw gelegen aan de Jacques de Lalaingstraat:

Dit deel van het project bestaat uit vijf bovengrondse verdiepingen voorzien met een mix van studio's, een-, twee-, en drie slaapkamerappartementen. Daarboven werd er een dakverdieping met twee penthouses ondergebracht. Er zijn 3 ondergrondse niveaus voorzien. Maar door de sterke helling van de straat is het gedeelte langs de Etterbeeksesteenweg bovengronds zichtbaar, waardoor men kan spreken over een halve ondergrondse en halve bovengrondse verdieping. In het bovengronds zichtbare gedeelte werd een commerciële ruimte georganiseerd. De bewoning zelf start vanaf de volwaardige gelijkvloerse verdieping.

Door de toegang van de parking op het laagst mogelijke punt van de Jacques de Lalaingstraat te voorzien is er slechts een beperkte helling naar het straat toe waardoor de bereikbaarheid van het fietslokaal en afvallokaal vergemakkelijkt wordt.

Ook hier werd er een lokaal voorzien binnen de ondergrond voor een statische transformator. Al zal een verregaande studie van Sibelga moeten uitwijzen, maar op eerste zicht niet waarschijnlijk.

Tellerlokalen, stooklokaal, en bergingen zijn terug te vinden in deze ondergrondse verdiepingen.

Het binnengebied tussen het gebouw en de spoorlijn is, net zoals het gebouw aan de Pascalestraat, voorzien als gemeenschappelijke tuin, buiten de geprivatiseerde tuinzones.

De architectuur van beide gebouwen werden op elkaar afgestemd om zo tot een coherent beeld te komen. De gevels langs de kant van de spoorweg worden niet geïnterpreteerd als blinde gevel maar werden voorzien van een gevelafwerking met raamopeningen en een balkon zodat deze als volwaardige gevel naar voren komt. De afwerking van deze muur met raamopeningen en balkon is wettelijk mogelijk doordat het domein van de spoorlijn als openbaar domein aanzien wordt. Het is tevens wenselijk om deze muren met de nodige aandacht te ontwerpen omdat deze sterk aanwezig en duidelijk zichtbaar zullen zijn in het straatbeeld.

1.2.3. Omschrijving van de technische installaties

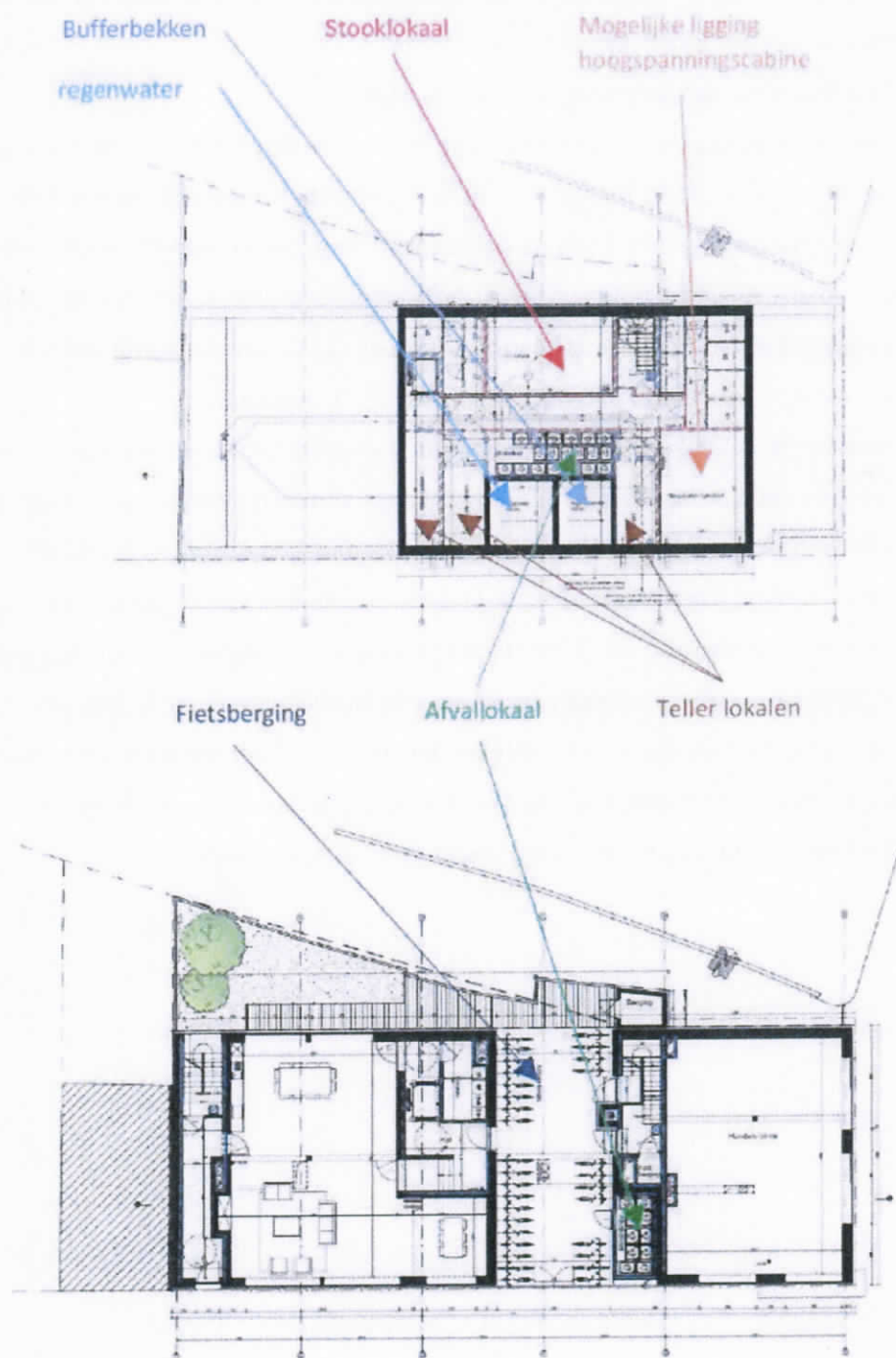
a. Gebouw gelegen aan de Pascalestraat:

1° Rubriek 40A, verbrandingsinrichtingen (van 100 kW tot 1 MW, klasse 3)

Voor verwarming en warm water zal een hoogrendementsketel op aardgas voorzien worden. In bijlage is een technische fiche terug te vinden van een dergelijke verbrandingsketel. Deze zal een vermogen van 125kW hebben.

2° Rubriek 153A, extractoren (van 20.000 m³/h tot 100.000 m³/h, klasse 2)

Voor de ventilatie van de wooneenheden wordt systeem D voorzien dat zowel op pulsie als op extractie werkt. Deze ventilatie gebeurt individueel per wooneenheid door afzonderlijke units. Voor deze units dient geen vergunning bekomen te worden aangezien het vermogen per unit onder 20.000 m³/h ligt.



b. Gebouw gelegen aan de Jacques de Lalaingstraat:

1° Rubriek 40A, verbrandingsinrichtingen (van 100 kW tot 1 MW, klasse 3)

Voor verwarming en warm water zal een hoogrendementsketel op aardgas voorzien worden. In bijlage is een technische fiche terug te vinden van een dergelijke verbrandingsketel. Deze zal een vermogen van 125kW hebben.

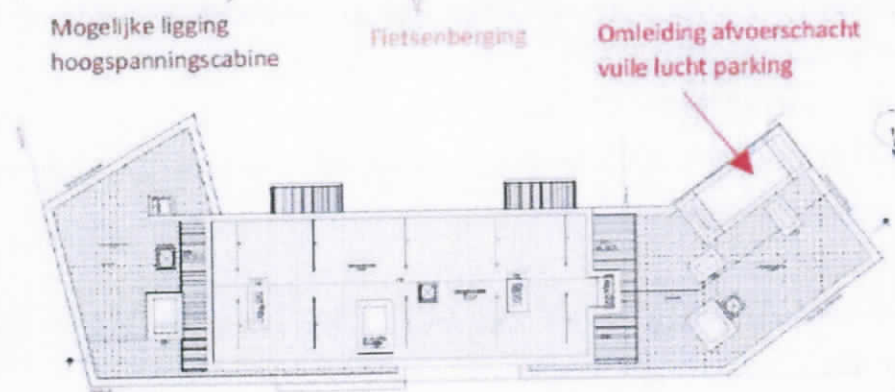
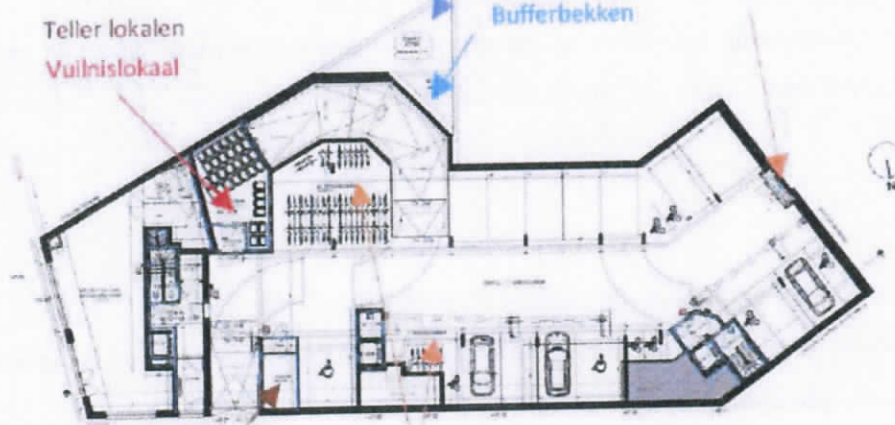
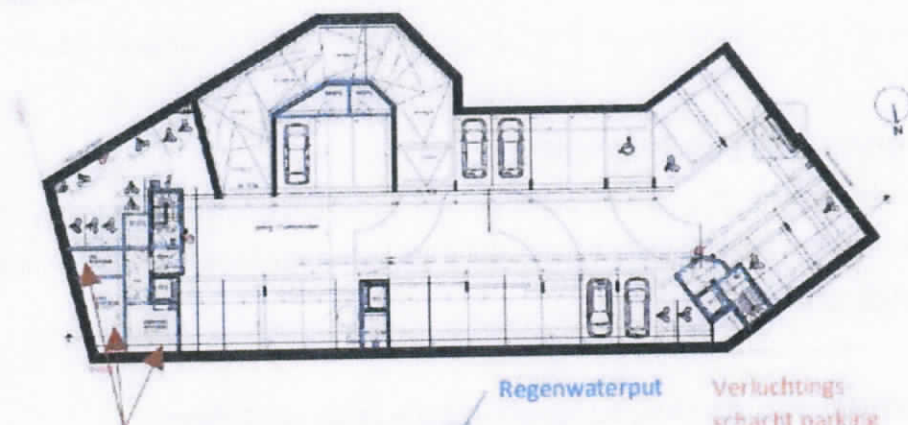
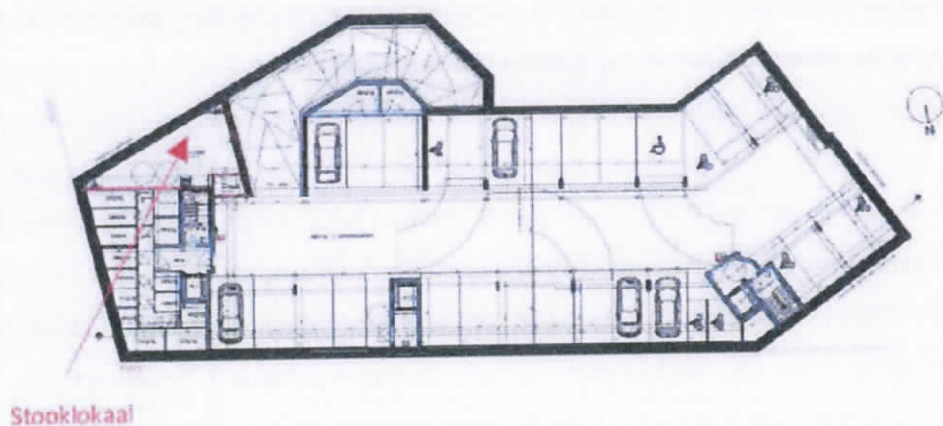
2° Rubriek 68B parkeerplaatsen (van 25 tot 200 wagens, klasse 1B)

Voor het gebouw aan de Jacques de Lalaingstraat werden de parkeerplaatsen voorzien voor het gehele project. Deze worden verdeeld over drie ondergrondse verdiepingen waarbij de bovenste slechts deels ondergronds is. In totaal zijn er meer standplaatsen voor motorvoertuigen als wooneenheden, 89 standplaatsen in totaal. De voorschriften omtrent het aantal parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, omschreven in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, worden dus gerespecteerd.

3° Rubriek 153A, extractoren (van 20.000 m³/h tot 100.000 m³/h, klasse 2)

Voor de ventilatie van de wooneenheden wordt systeem D voorzien dat zowel op pulsie als op extractie werkt. Deze ventilatie gebeurt individueel per wooneenheid door afzonderlijke units. Voor deze units dient geen vergunning bekomen te worden aangezien het vermogen per unit onder 20.000 m³/h ligt.

Voor de ventilatie van de parking zal een extractie voorzien worden met een capaciteit van 17.800 m³/h rekening houdend met een extractie van 200m³/h per parkeerplaats. Aangezien ook dit vermogen onder de 20.000m³/h ligt dient ook hiervoor geen aanvraag voor ingediend te worden. De extractie van de parking komt bovendaks uit en is gelegen tegen de gemene muur met de Toulousestraat n° 49. Ter hoogte van het dak wordt deze horizontaal afgeleid, weg van de burens, zodat een minimum afstand van 8 meter gerespecteerd wordt tot de dichtst bij gelegen gevel of dakopening.



- c. Toevoeging in verband met het plaatsen van statische transformatoren volgens Rubriek 148A
Statische transformatoren (van 250 kVA tot 1000 kVA, klasse 3)

Er werd aan de nutsmaatschappij reeds nagevraagd om een schatting te maken en na te gaan of er statische transformatoren voorzien moeten worden. In eerste instantie is dit niet nodig maar er kon geen uitsluitsel bekomen worden. Deze gedetailleerde studie kan pas gestart worden indien de officiële aanvraag tot aansluiting werd ingediend. Omwille van deze reden werd huidige rubriek nog niet toegevoegd aan de aanvraag tot milieuvergunning. Voor de plannen werd wel reeds een lokaal voorzien voor de opstelling van statische transformatoren en dit voor beide gebouwen. Indien er bij de verdere uitwerking van het project wel degelijk een transformator voorzien moet worden is er mogelijkheid om dit alsnog te voorzien. Desgevallend zal een wijziging van milieuvergunning aangevraagd worden.

1.3. Benaderende planning van het project

Start der werken : binnen de 2 jaar na ontvangst van stedenbouwkundige vergunning. Het is niet voorzien om in fase te werken. Beide gebouwen zullen gelijktijdig worden aanbesteed, en opgestart.
Duur van de werf: 18 maanden.

2. Opsomming van de inrichting en legale voorschriften

De hieronder samengestelde lijst vormt het geheel van wetgevingen toepasbaar op dit project. Deze lijst is niet limitatief maar geeft een algemeen wettelijk kader met betrekking tot het milieu en de stedenbouw.

1° Urbanisme

- Bijzonder bestemmingsplan «BELLIARD-ETTERBEEK » nr 60-41
- De gewestelijk stedenbouwkundige verordening voor het Brussels hoofdstedelijk gewest van 21 november 2006 (M.B. 03/01/07)
- Ordonnantie betreffende milieuvergunningen van 5 juni 1997 (M.B. 26/06/97) en gewijzigd op 6 december 2001 (M.B. 02/02/02)

2° Inrichting van het grondgebied en mobiliteit

- Decreet van het Brussels hoofdstedelijk gewest van 3 mei 2001 die het gewestelijk bestemmingsplan vastlegt.

3° Grond en ondergrond

- De ordonnantie gerelateerd aan het behandelen van vervuilde grond van 13 mei 2004 (M.B. 24/06/2004)
-

4° Geluid

- Decreet van 24 november 2002 van het Brussels hoofdstedelijk gewest met betrekking tot het bestrijden van geluid en trillingen veroorzaakt door geklasseerde installaties.
- Decreet van 21 november 2002 van het Brussels hoofdstedelijk gewest die de controlemethode vastlegt en de manier waarop geluid gemeten moet worden.
- Decreet van 21 november 2002 van het Brussels hoofdstedelijk gewest met betrekking tot het bestrijden van geluid afkomstig vanuit de buurt.

5° Energie

- De energieprestatienormen die van kracht zijn vanaf 1 januari 2017.

6° Divers

- De wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de toegankelijkheid voor minder valide personen.
- Decreet van het Brussels hoofdstedelijk gewest van 20 mei 1999 die het advies van het SIAMU oplegt.

3. Synthese van de verschillende maatregelen

3.1. Programma

Beide gebouwen bestaan hoofdzakelijk uit woonentiteiten. Enkel op de gelijkvloerse verdieping zijn twee commerciële ruimtes voorzien volgens de voorschriften van het bijzonder bestemmingsplan. De functie van het wonen stemt overeen met het gewestelijk bestemmingsplan en het bijzonder bestemmingsplan. De woonfunctie zorgt eveneens voor een diversiteit binnen een buurt die hoofdzakelijk gedomineerd wordt door kantoorgebouwen. De commerciële ruimtes op de gelijkvloerse verdieping versterken het idee van een lint van handelskernen zoals omschreven in het bijzonder bestemmingsplan en deze ondersteunen de woonfunctie.

Het grote verschil tussen beide gebouwen is dat er voor de Pascalestraat gekozen werd om er een collectiever karakter aan te geven, terwijl voor het gebouw aan de Jacques de Lalaingstraat een traditionele vorm van wonen wordt nagestreefd. Omwille van de nabijheid van de Europese instellingen is er immers een vraag naar voorzieningen voor verblijf van stagairs of projectgebonden personeel. Welk we kunnen aanbieden aan de zijde van de Pascalestraat. Door het voorzien van een gemeenschappelijke ruimte op de gelijkvloerse verdieping, thv straatniveau, en door deze open te werken naar de straat toe ontstaan er zichten naar het openbaar domein die bijdragen aan de sociale controle.

3.2. Analyse en conclusies

Het project kadert binnen het bijzonder bestemmingsplan waar de site als versterkt prioritair woongebied wordt omschreven. Het woonaanbod wordt hierdoor versterkt binnen een buurt die voornamelijk getypeerd wordt door kantoorgebouwen. Ook door het toevoegen van twee commerciële ruimtes worden extra mogelijkheden gecreëerd om de functie van woonzone verder te ontwikkelen. Het project respecteert daarenboven de huidige wetgevingen waardoor er kwalitatieve wooneenheden aangeboden worden die voldoen aan de nieuwste eisen op vlak van thermische isolatie en energiegebruik wat ook het milieu ten goede komt.

4. Omschrijving van het geografisch gebied vatbaar voor invloeden van het project

Het geografisch gebied dat in rekening werd gebracht in de evaluatie van de effecten zijn variabel en verschillen van het domein van de studie.

- Voor de ondergrond, energie en de afvalproductie blijft dit beperkt tot het perceel zelf.
- Voor het water werd het perceel in rekening gebracht en de aansluitingen voor toevoer en afvoervoorzieningen. Hierbij werd rekening gehouden met het risico op verzadiging of een gebrek aan voorzieningen die uit het project zouden kunnen voorkomen.
- Voor de lucht, het klimaat, het geluid en het stedenbouwkundig patrimonium, de fauna en flora en de mens; het wooneiland met inbegrip van de spoorlijn.
- Voor het sociaal economisch domein en de mobiliteit; de naaste omgeving in een straal van ongeveer 500 meter.
- Voor het parkeren; de ligging van de toegangen van de parking en de nabije buurt in een straal van ongeveer 50 meter.
- Stedenbouwkundig en de inrichting van het grondgebied; de buurt in een straal van ongeveer 500 meter.
- Voor de werf, de zone van het project en de nabije omgeving.

5. Globale effectenanalyse en inrichting van de site

5.1. Algemeenheden

Het huidige hoofdstuk heeft tot doel om zowel de positieve als negatieve invloed te omschrijven van het project op zijn omgeving. Dit voor zowel de kwaliteit van de wijk als voor sociaal economische aspecten.

5.2. Urbanisme, Inrichting van de site en stedenbouwkundig patrimonium

5.2.1. Conformiteit aan het gewestelijk bestemmingsplan en het bijzonder bestemmingsplan

a. Zonering

De site staat op het gewestelijk bestemmingsplan aangeduid als woonzone. Voor het bijzonder bestemmingsplan «BELLIARD-ETTERBEEK » nr 60-41, staat de site aangeduid als versterkt prioritair woongebied. Door commerciële ruimtes op de gelijkvloerse verdieping te voorzien wordt het bijzonder bestemmingsplan eveneens gerespecteerd dat een lint voor handelskernen voorschrijft. De gebouwen zullen in een hedendaagse stijl opgetrokken worden zoals omschreven in het bijzonder bestemmingsplan.

b. Afwijkingen

Er zijn echter twee punten binnen dit bijzonder bestemmingsplan, binnen art. 3 die niet nageleefd konden worden.

- Voor het gebouw langs de Jacques De Lalaingstraat komt de ondergrondse parking voorbij de 12meter grens en hierdoor valt deze binnen het gebied van koeren en tuinen. Voor het gebied van koeren en tuinen wordt omschreven dat geen enkele constructie, noch bovengronds, noch ondergronds wordt toegelaten, uitgezonderd kleine constructies type tuinhuis. Om de nodige parkeerplaatsen te voorzien dient hier echter van afgeweken te worden. Het is wel zo dat de bovengrondse constructie binnen de 12 meter zone valt en dat de parking uitspringt ten opzichte van de bovengrondse constructie. Het uitspringende deel zal ingericht worden als een extensief groendak, zodat deze zone ook als tuinzone wordt ervaren.

- Voor het gebouw langs de Jacques De Lalaingstraat worden uitwendige terrassen voorzien die uitspringen ten opzichte van de 12 metergrens. Deze terrassen, grenzend aan de leefruimte en op het zuiden gericht, creëren geen hinderlijke zichten.

c. Interpretatie

De helling van de straten maakt dat het aantal bouwlagen te bepalen valt vanop het niveau waar men aanzet op het maaiveld. Zo werd het project opgemaakt in de optiek dat de aangegeven bouwlagen van het bijzonder bestemmingsplan niet worden overschreden.

Hoewel men langs de Etterbeeksesteenweg duidelijk 6 volwaardige verdiepingen ervaart op het maaiveld niveau, is dit niet het geval aan de zijde van de aansluiting Jacques de Lalaingstraat - Toulousestraat. De verticale geleding van het gebouw ontstaat uit de verdeling van de toegangen van de gebouwen, en maakt dat men ter hoogte van elke inkom max 6 of 5 bouwlagen ervaart, zoals aangegeven in het bijzonder bestemmingsplan.

Het eerste volwaardig niveau wordt genomen op het eerste woonniveau, de verdieping waar ook de inkom op uitgaat.

5.2.2. Conformiteit met de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening

Bij de opmaak van de plannen werd de gewestelijke stedenbouwkundige verordening opgevolgd zoals omschreven in het ministerieel besluit van 11 april 2003. Niettegenstaande werd er afgeweken van de voorschriften voor het aansluiten met de naburige bebouwing voor zowel de Jacques de Lalaingstraat als voor De Pascalestraat.

Dit omdat het bijzonder bestemmingsplan een maximaal volume voorziet waarbij een moderne vormgeving wordt geopperd, en een maximaal aantal bouwlagen, wat niet overeenstemt met de gewestelijk stedenbouwkundige verordening op vlak van aansluiting/bouwhoogte met de naburige bebouwing. Er wordt hierbij afgeweken van titel 1, art. 6 inzake dakvorm, welke niet in harmonie met de aansluitende bebouwing maar wel binnen de geest van het bijzonder bestemmingsplan.

5.2.3. Integratie van het project binnen zijn stedelijke context

Een van de belangrijkste kenmerken van de buurt zijn de verschillende Europese instellingen. Het kader van de bebouwde omgeving bestaat dan ook hoofdzakelijk uit kantoorgebouwen al dan niet ingenomen zijn door deze Europese instellingen. De gebouwen zijn gemiddeld vijf à tien bouwlagen hoog, hoewel er meerdere gebouwen zijn die de drempel van 10 verdiepingen overstijgen. Tussen deze kantoorgebouwen zijn er in De Pascalestraat, Jacques de Lalangstraat en de Toulousestraat nog enkele restanten te vinden van de oorspronkelijke bebouwing die uit rijwoningen bestaan (hoofdzakelijk

gelijkvloers + 2 verdiepingen + dak). Hiernaast zijn nog verschillende hotelinrichtingen terug te vinden en verspreid binnen de stedelijke context ook enkele handelszaken op de gelijkvloerse verdiepingen. Volgende specifieke voorzieningen zijn terug te vinden in de nabije omgeving van het project:

- Aan het nabijgelegen Leopoldpark is het "Lycée Emile Jacqmain" terug te vinden en in de Froissartstraat (tegenover de raad van de Europese unie) ligt een crèche met de naam "Le Trèfle à quatre feuilles". Specifieke onderwijsinstellingen zoals de "european school of administration" werden hier niet in opgenomen.
- In de Froissartstraat is het ziekenhuis "Park Leopold" terug te vinden.
- In de nabije buurt zijn meerdere restaurants terug te vinden waarvan de drie dichtst bij gelegen zaken: "Kokuban" aan het Jean Reyplein; "Il ramo verde" in het begin van de Toulousestraat en "The wild Geese" op de Livingstonelaan.
- Het meest nabij gelegen grootwarenhuis is een carrefour express en bevindt zich 100m verder op de Etterbeeksesteenweg. Op de hoek van het Jean Reyplein is er eveneens een Delhaize.
- Groene ruimtes kunnen teruggevonden worden in het Leopoldspark, de Maalbeekdaltuin of het Marie-Louiseplein.
- Verder ligt er aan het Leopoldpark ook nog het Museum voor natuurwetenschappen en het "Antoine Wiertz" museum.

5.2.4. Toegankelijkheid van het project.

De belangrijkste straat die naast de site gelegen is wordt gevormd door de Etterbeeksesteenweg, een tweerichtingsstraat met, voor beide richtingen, een afzonderlijke rijstrook voor het openbaar vervoer. Naastliggend, langs beide kanten van het straat, een parkeerstrook en een voetpad. De Pascalestraat, Jacques de Lalainstraat en Toulousestraat zijn minder brede woonstraten met eenrichtingsverkeer. Ze beschikken net zoals de Etterbeeksesteenweg over een parkeerstrook en voetpad langs beide zijden van de rijweg. Voor zowel het gebouw aan de Pascalestraat als voor het gebouw aan de Jacques de Lalainstraat zijn er op de hoek van de site zebrapaden die de overkant van de Jacques de Lalainstraat en de Pascalestraat bedienen evenals de overkant van de Etterbeeksesteenweg. Voor voetgangers is er eveneens een rechtstreekse verbinding met station "Brussel-Schuman". Dit via trappen die langs de spoorweg lopen aan de overkant van de Etterbeeksesteenweg. Zowel op het Jean Reyplein als op het Shumanplein zijn stations van "Villo!" terug te vinden, het deelfietsensysteem van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het project heeft een uitermate goede bediening door het openbaar vervoer aangezien het op een knooppunt van verschillende assen ligt. In de dichte nabijheid van de site bevinden zich verschillende haltes voor zowel bus-, metro- als treinverkeer.

Voor verplaatsingen per bus ligt er aan de overkant van de Jacques de Lalaingstraat de bushalte "Toulouse" die buslijnen 21 (Brussel-Luchthaven/Brussel-Luxemburg), 27 (Zuidstation/Andromeda) en 64 (Machelen/Naamsepoort) bediend. Vanaf deze bushalte kan ook een bus van de maatschappij "TEC" genomen worden, lijn E (Waver-eghezée). Bushalte "Maalbeek" ligt op 100 à 200 meter van het projectgebied, direct aan een ingang van het metrostation "Maalbeek". Deze halte wordt bediend door buslijnen 59 (Bordet station – Ziekenhuis Etterbeek-Elsene) en 64 (Naamsepoort – Machelen). Op 250 à 300 meter ligt de bushalte "Karel de Grote" die bediend wordt door buslijn 22 (Troon – Montgomery). Voor verplaatsingen met de metro is de dichtst bij gelegen halte "Maalbeek" die metrolijn 1 (Weststation – Stokkel) en metrolijn 5 (Erasmus – Herrmann-Debroux) bediend.

Door de nabijheid van het station "Brussel-Schuman" is het eveneens mogelijk om zich op een vlotte manier te verplaatsen per trein. Dit station is een onderdeel van het GEN (Gewestelijk ExpresNet Brussel) die het openbaar vervoer in een straal van 30 kilometer rond de hoofdstad moet verbeteren. Vanaf de Halte "Brussel-Schuman" is ook een directe verbinding met de luchthaven mogelijk.

Er werd eveneens opdracht gegeven om een mobiliteitsnota op te maken. Dit rapport is in bijlage terug te vinden waar meer gedetailleerde informatie in terug te vinden is.

5.3. Sociaal en economisch domein

5.3.1. Profiel en aantal bewoners

Het uitgangspunt is de gemiddelde huishoudgrootte van 1,52 (afgerond naar 1,5) voor de studio's en de appartementen met één slaapkamer. Voor de appartementen met twee slaapkamers is een gemiddelde huishoudgrootte van twee personen vastgelegd, voor de appartementen met drie slaapkamers een huishoudgrootte van 2,4.

Met het huidig programma geeft dit volgende berekening.

- 44 studio's en 21 eenkamerappartementen met een totaal van 98 bewoners
- 16 tweekamerappartementen met een totaal van 32 bewoners
- 4 driekamerappartementen met een totaal van 10 bewoners.

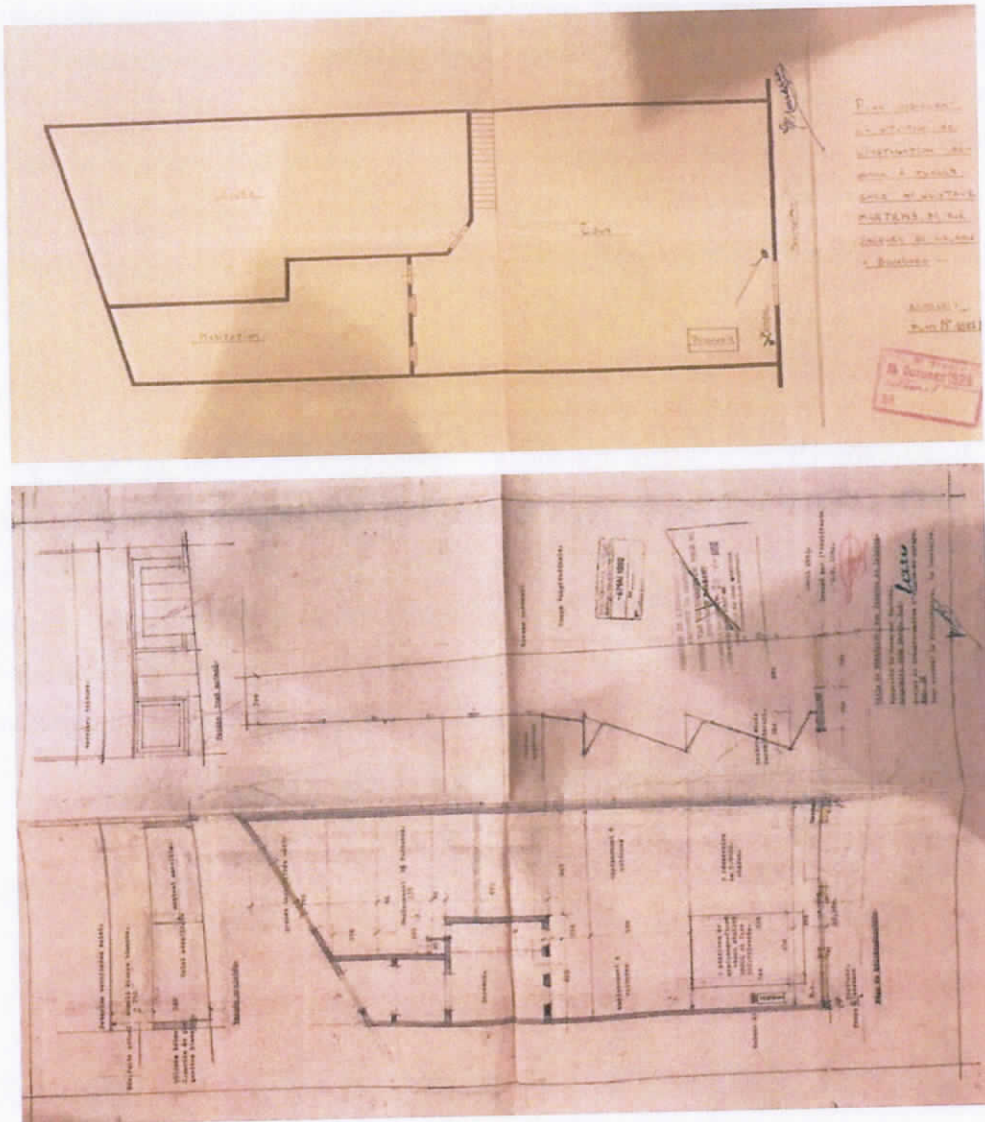
Dit geeft een schatting van 140 bewoners.

5.3.2. Commerciële oppervlakte

Op het gelijkvloers zijn twee handelszaken terug te vinden die elk 100m² groot zijn.

6.1. Bodem

Op de bijhorende plannen en documenten wordt eveneens melding gemaakt van een reservoir van 2000 liter en voor een van de latere aanvragen vermelding om twee reservoirs te voorzien van elk 5000 liter (zie plannetjes hieronder). Voor beide plannen werden de reservoirs steeds aan de voorkant van het perceel voorzien.



De huidige eigenaar is in het kader van de verkoopprocedure van de terreinen, een verkennend bodemonderzoek opgestart, waarna bij eventuele vervuiling de nodige saneringswerken zullen uitgevoerd worden. In bijlage is reeds een plan terug te vinden welke zones besmet zouden kunnen zijn en eveneens een plan waar de boringen werden uitgevoerd. Dit onderzoek is lopende en zal bij ontvangst opgestuurd worden naar het BIM.

6.2. Waterverbruik en Afvalwater

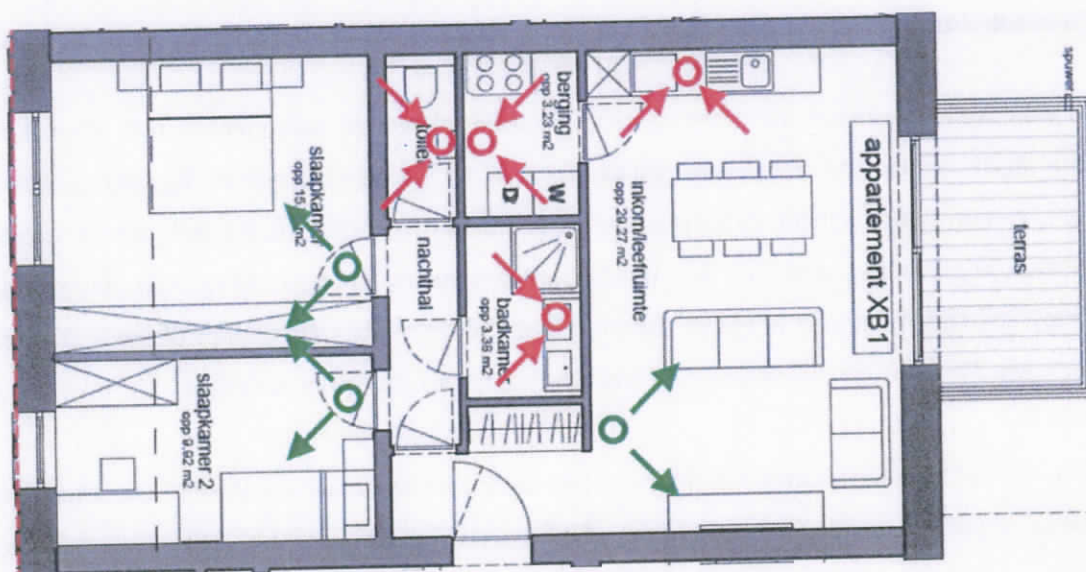
Indien er rekening gehouden wordt met een verbruik van 100 liter per dag per bewoner kan volgende berekening gemaakt worden. $140 \text{ bewoners} \times 100 \text{ liter} \times 365 \text{ dagen}$ geeft een totaal jaarlijks verbruik van 5.110m^3 per jaar. Het afvalwater wordt binnen het gebouw gescheiden gehouden van het regenwater.

Gezien de site uit verschillende aaneengesloten percelen bestaat en de bestaande bebouwing reeds werd afgebroken zal een nieuwe aansluiting aangevraagd moeten worden. Het afvalwater wordt binnen het gebouw gescheiden gehouden van het regenwater.

Gezien de beperkte tuinzone voor het gebouw langs de Pascalestraat werd er voor dit deel van het project een bufferbekken voorzien in het keldervolume. Voor het gebouw aan de Jacques de Lalaingstraat is er voldoende ruimte om een regenwaterput en bufferbekken te voorzien in de tuinzone.

6.3. Lucht

Er zal een ventilatiesysteem voorzien worden dat zowel op extractie als op pulsie werkt, het zogenaamde D systeem. Voor dit systeem wordt er verse lucht in de leefruimtes en kamers ingeblazen. De vuile lucht wordt afgezogen in de badkamers en keukens. Door gebruik te maken van ingekorte deuren kan de lucht zich verplaatsen tot de zones waar de extractie gebeurt. Hierdoor kan een langzame maar constante toevoer van verse lucht gebeuren waardoor een gezond binnenklimaat voorzien wordt. Door de verse koude lucht langs een warmtewisselaar aan te zuigen wordt deze reeds opgewarmd door de vuile warme lucht die langs dit systeem naar buiten wordt afgevoerd.



Het verwarmingssysteem gebeurt gemeenschappelijk en aan de hand van condensatieketels op gas met hoog rendement. Hierdoor en mede door de goede isolatiewaarden zal het verbruik lager liggen en ook de uitstoot van verbrandingsgassen. Deze verbrandingsketels beschikken eveneens over een filter die de kleine deeltjes uit de lucht houden. De deeltjes die vast komen te zitten in het condensatiewater worden afgevoerd met het vuile water waardoor er een bijkomstige vermindering is van kleine deeltjes in de atmosfeer. Technische fiche mogelijke verbrandingsketel in bijlage terug te vinden.

De parking zal eveneens voorzien worden van een extractiesysteem waardoor de verbrandingsgassen van de wagens afgevoerd worden en er geen vuile lucht kan stagneren in de parking. Deze extractie zal eveneens voorzien worden van een filter om de uitstoot van kleine deeltjes in de atmosfeer te verminderen. Op de dakverdieping werd dit kanaal afgeleid, van de burens weg, zodat er minimum acht meter is tussen de uitlaat van dit kanaal en de dichtsbijgelegen dakopening van de burens.

6.4. Mens

De beoogde constructies brengen geen specifieke risico's met zich mee die de veiligheid van de bewoners of de buurt in gevaar brengen. De beoogde constructie voldoet aan de meest recente regelgevingen waardoor geen specifieke risico's te vermelden zijn.

6.5. Biodiversiteit

Beide gebouwen beschikken over een binnengebied die als gemeenschappelijke tuin zal ingericht worden. Bij de aanleg van deze binnengebieden zal er bij voorkeur inheemse beplanting voorzien worden die een positieve invloed heeft op het ecosysteem. De delen van het dak die niet worden ingenomen door zonnepanelen of de extractie van de parking zal ingericht worden als extensief groendak. De beplanting van dergelijke daken gebeurt door middel van sedum die een rijke bloei meebrengen. Ook hierdoor zal een positief effect op het milieu uitgeoefend worden.

Onder punt 3.1.8. van het bijzonder bestemmingsplan wordt het Duurzaam karakter van de constructies bepaald en dit aan de hand van een biotoopcoëfficiënt per oppervlakte. De berekeningswijze van deze coëfficiënt wordt bepaald door de som van de inrichtbare eco-oppervlakten maal de weegfactor, gedeeld door de totaal oppervlakte van het perceel.

Voor dit project wordt een biotoopcoëfficiënt van 0,44 behaald, rekening houdend met volgende oppervlakten.

	Lalaing	Pascalestraat	Totaal	Weegfactor	uitkomst
Oppervlakte op volle grond	255,45	31,66	287,11	0,7	200,98
Oppervlakte boven parking	233,48	0	233,48	0.7	163,44
Oppervlakte groendak	520,49	307	827.49	0.5	413,74
Totaal					778.16

Met een totale oppervlakte van 1769,36 geeft dit voor beide percelen volgende berekening

$$778,16/1769,36= 0,44$$

De biotoopfactor is groter als 0,4.

6.6. Geluid

De stookinstallatie bevindt zich binnen het bebouwde volume op de ondergrondse verdieping -2 waardoor geen hinder kan ontstaan voor de omliggende omgeving.

De ventilatie van de appartementen gebeurt individueel met afzonderlijke units en bijgevolg is er geen gemeenschappelijke installatie voorzien. Om hinder van deze afzonderlijke units binnenin afzonderlijk

wooneenheden te bestuderen zal een akoestisch ingenieur aangesteld worden die eveneens belast zal worden met de verdere uitwerking van het volledig project.

Op het dak komt een extractor voor de ventilatie van de parking. Deze extractor zal aan de meest recente reglementeringen voldoen om geluidshinder naar de buurt toe te voorkomen.

Tijdens een werf is het risico op geluidshinder groot voor de omwonenden. Alle geluidshinder vermijden is onoverkomelijk maar niettegenstaande zijn er verschillende maatregelen die genomen kunnen worden om de hinder te beperken.

- Gebruik maken van gereedschap met zwakke trillingen
- Nachtwerk verbieden
- Het regelmatig onderhoud van het gebruikte gereedschap
- Waken over de goede stabiliteit van de uitrustingen zodat geen metalen delen tegen elkaar kunnen trillen

Het verminderen van het geluidsniveau en trillingen zal immers als gevolg hebben dat de buurtbewoners minder klachten neerleggen.

6.7. Energie

Het gebouw zal voldoen aan de meest recente normen in verband met de energiestatistiek waardoor de passiefnorm gerespecteerd wordt. Voor vloeren, muren en daken wil dit zeggen dat een U-waarde van $0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$ behaald moet worden. Voor vensters en deuren geeft dit een U-waarde (gewogen gemiddelde) van $1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Er dient eveneens aandacht besteed te worden aan de luchtdichtheid van de gebouwen die overeen moet komen met $1,5 \text{ m}^3/\text{u.m}^2$. Het ventilatiesysteem D moet een warmteterugwinrendement van 80% of beter hebben en er zullen maatregelen genomen moeten worden omtrent hernieuwbare energie.

Deze voorzorgen worden eveneens beschreven in het EPB verslag waar een meer gedetailleerde studie voor gemaakt is. Dit verslag kan in bijlage teruggevonden worden.

6.8. Afval

Het meeste afval zal van het huishoudelijk type zijn. Dit afval wordt verzameld in de daartoe voorziene lokalen waarbij voor de Pascalestraat een lokaal op het gelijkvloers voorzien zal worden en een ander lokaal ondergronds, toegankelijk met de lift. Voor de Jacques de Laignestraat is er een lokaal grenzend aan de parking. Dit niveau is slechts 23 cm lager als het straatniveau en wordt opgevangen door een lichte helling van 4% zodat de containers makkelijk naar buiten gebracht kunnen worden. De lokalen

zullen uitgerust worden met containers voor huishoudelijk afval en afzonderlijke containers voor PMD, glas en papierafval. Hierdoor kan het huishoudelijk afval gesorteerd worden.

De lokalen die voorzien zijn voor het verzamelen van deze niet gevaarlijke afvalstoffen overschrijden de 100m² niet waardoor deze ook niet werden opgenomen in deze aanvraag.

Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening is de gemiddelde stockage capaciteit per eenheid (van 2 personen) geschat op 75 liter recycleerbaar afval en 75 liter afval van alle aard. Dit geeft voor de Pascalestraat een totaal van een totaal van 5850 liter opslagcapaciteit en voor het gebouw aan de Jacques de Lalaingstraat, 7050 liter opslagcapaciteit.

In het daartoe voorziene lokaal is er voor het gebouw aan de Pascalestraat een totale opslagcapaciteit van 27 containers van 240 liter voorzien wat een totale opslagcapaciteit van 6480 liter geeft. Voor het gebouw aan de Jacques de Lalaingstraat zijn er 34 containers van 240 liter wat een totale opslagcapaciteit van 8160 liter geeft.

Voor beide gebouwen wordt er dus een capaciteit aangeboden die hoger ligt als de wettelijke bepaalde hoeveelheden omschreven in de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

7. Synthese van milieueffecten

De percelen waar het project op gelegen is bevinden zich midden in de Europese wijk, meer bepaald aan de Etterbeeksesteenweg, aan weerszijden van de spoorlijn die station Brussel-Shuman met station Brussel-Luxemburg verbind.

Deze aanvraag wordt ingediend door Pacification Construction BVBA met als zetel Kerselarenlaan 15 te Schaarbeek.

Deze aanvraag omvat de constructie van twee appartementsgebouwen met een totaal van 85 eenheden en twee commerciële ruimte.

Het project biedt een totale oppervlakte van 6135 m² bovengrondse oppervlakte en 2970 m² ondergrondse oppervlakte. Er worden 87 parkeerplaatsen voor auto's en moto's voorzien in de ondergrondse parking.

- Afwijking van het BBPn° 60-41 ter aanzien van art. 3: inplanting, volume en esthetiek van de gebouwen.
 - ° Voor het gebouw langs de Jacques De Lalaingstraat komt de ondergrondse parking voorbij de 12meter.
 - ° Voor het gebouw langs de Jacques De Lalaingstraat worden uitwendige terrassen voorzien die uitspringen ten opzichte van de 12 metergrens.
- Afwijking van de RRU tittel 1, art. 6: aansluiting aan het dakvolume.

De parking buiten beschouwing gelaten is er geen specifieke hinder (geuren, geluid,...) of significante impact op het milieu (bodem, afvalwater,...) gezien de aard en de natuur van het project.

De akoestische hinder van technische installaties op de buurt kan enkel geschieden door de extractie van de parking. De akoestische ingenieur zal belast worden met het nodig onderzoek omtrent deze installatie zodat deze conform zijn met de wettelijke bepalingen overeenstemt.

De impact van de werf zal beperkt blijven tot de gebruikelijke hinder die uit een werf voortvloeit. Deze wordt geschat op een periode van 18 maanden waarvan een tiental maanden zware werken zullen gebeuren. Buiten enkele uitzonderlijke situaties zal de organisatie van de werf voornamelijk op de percelen gebeuren en langs de parkeerstrook die voor de gebouwen aanwezig zijn.

Bijlagen:

1. Kopie aanvraagformulier stedenbouwkundige vergunning (bijlage 1)
2. Uittreksel kadastraal plan (bijlage 2)
3. Plannen van de inrichting en foto's (bijlage 3)
4. Technische fiche ketel (bijlage 4)
5. Kopie EPB voorstel (bijlage 11)
6. Asbestinventaris (bijlage 12)
7. Betalingsbewijs dossierkosten (bijlage 14)

Bijkomende bijlagen:

8. Verkennend bodemonderzoek
9. Mobiliteitsnota