

Geachte,

Aan : Het college van Burgemeester en schepenen van en te Anderlecht
Raadsplein 1 – 1070 Anderlecht

Betreft : Opmerkingen - Openbaar onderzoek
Verkavelingsaanvraag “erasmuswijk”

De verkavelingsvergunning “Erasmuswijk” dient geweigerd te worden om volgende redenen :

I. INHOUDSTAFEL

<u>I. INHOUDSTAFEL</u>	1
<u>II. VERSNIPPERDE ONTWIKKELING VAN DE ZONE, VRAAG OM ÉÉNHEID.</u>	2
<u>III. IN STRIJD MET HET “BBP KETEL”.</u>	4
<u>IV. DE VERKAVELING IS AFHANKELIJK VAN ANDERE VERGUNNINGEN</u>	5
<u>V. ALGEMENE OVERWEGINGEN OMTRENT DE MILIEUEFFECTENSTUDIE</u>	5
<u>VI. WATERPROBLEMATIEK</u>	6
REGENWATERRECUPERATIE	6
RECUPERATIE VAN “GRIJS WATER”	6
REGENWATER - DIMENSIONERING RIOLERING & BUFFERBEKKEN	7
<u>VII. AKOESTIEK</u>	9
<u>VIII. HOOGSPANNINGSLEIDINGEN</u>	12
<u>IX. ADVIES SIAMU - BRANDWEERVERSLAG.</u>	13
<u>X. NATUUR</u>	14
VERLIES AAN BIODIVERSITEIT	14
CONTINUITEIT VAN HET GROENE NETWERK (EN BLAUWE)	15
GROENE RUIMTE EN HET SOCIAAL ASPECT	17
<u>XI. KWALITEIT VAN DE SITE ALS LANDSCHAP.</u>	17
<u>XII. GESCHATTE KOST VOOR DE GEMEENSCHAP</u>	18
<u>XIII. PLAN ET PRESCRIPTIONS LITTERALES</u>	18
<u>XIV. REGELEN VAN OPENBAARMAKING</u>	18
<u>XV. VARIA</u>	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

II. Versnipperde ontwikkeling van de zone, vraag om éénheid.

1. De site wordt maar gedeeltelijk ontwikkeld en creert op deze manier een aantal zones die later niet meer ontwikkelbaar zijn en gedoemd zijn tot restgebieden .
 - De zone ingesloten tussen de spoorweg, de ketelstraat en de sportvelden van Sint-Gillis
 - Het driehoekige perceel in het midden van de ketelstraat
 - De zone rondom het toekomstige stormbekken voor het GEN
 - De zone tussen Lenniksebaan en voetweg nr60
2. Er is geen vergunning afgeleverd voor de ketelwijk, deze bestaat dus niet. De plannen geven een foutieve en misleidende indruk aan de bevolking tijdens het openbare onderzoek.
3. De huidige vergunningsaanvraag “ketelwijk” hoort samen met de verkaveling “erasmus”. Niets garandeert echter dat beide verkavelingen zullen gerealiseerd worden.
 - Aangezien één van beide verkavelingen na 5 jaar kan vervallen staat ze niet garant voor een coherente ontwikkeling.
 - Bovendien heeft een verkavelingvergunning bovendien slechts een beperkte verordenende waarde. Ze staat dus niet garant voor een definitieve en degelijke ontwikkeling van de site en is afhankelijk van de voornemens van de indiener ervan.

Een verkaveling zoals voorgesteld is een versnipperde aanpak.

4. Een aantal aanbevelingen van de effectenstudie “erasmuswijk” kunnen niet worden geïmplementeerd in de “ketelwijk”, omdat beide verkavelingen nog steeds los van elkaar behandeld werden. Uit de effectenstudie blijkt echter dat er een aantal aanpassingen aan beide projecten nodig zijn.
 - De bebouwing langsheen de ketelstraat wordt orthogonaal geplaatst om aan de “groene wandeling” meer ruimte en groene stapstenen te geven en minder tunneleffect te creëren. Voor de “ketelwijk” is dit echter niet voorzien. Dit creert een breuk tussen beide zijden van de ketelstraat.
 - Uit het expertenverslag blijkt dat waterinfiltratie onmogelijk is, voor de ketelwijk is dit echter nog steeds zo voorzien.
 - De afwatering met bufferbekkens gebeurt richting spoorweg, voor de “ketelwijk” is dit geïntegreerd in het project “Erasmuswijk”

De verkavelingsvergunning dient opgeschort te worden tot wanneer een aangepast vergunning voor de ketelwijk wordt ingediend goedgekeurd. Dit aangepast plan dient rekening te houden met de aanbevelingen van de effectenstudie.

5. De voorgestelde projecten « ketelwijk » en « erasmus » samen met de nog te ontwikkelen driehoek aan de lenniksebaan zij samen goed voor 4545 nieuwe inwoners(equivalent) geconcentreerd op één plaats. Dit is het grootste woonuitbreidingsproject ooit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Een dergelijke ingreep mag niet lichtzinnig genomen worden en dient te gebeuren in een ruimere reflectie. Dit is de reden waarom het “BBP Ketel” de enige garantie biedt op een degelijke stedenbouwkundige en alomvattende reflectie.
 - GBP/PRAS : Initiatief en opmaak van een BBP/PPAS ligt bij de gemeente
 - “Meer soepelheid in de toepassing van het plan.”
 - “Bijgevolg moest er een zekere autonomie worden gelaten aan de gemeentelijke overheden, die vaak beter geplaatst zijn om specifieke situaties te beheren, met name via bijzondere bestemmingsplannen.”
 - “Die formulering heeft zowel betrekking op de plannen die vooraf gingen aan het GBP als op de plannen die erop volgen, omdat ze tot doel heeft om via BBP’s (bestaande of toekomstige) bijzondere plaatselijke toestanden te beheren.”
 - Het BBP kan afwijken van de initiële voorschriften van het GBP en hierdoor meerwaarde creëren, bijv :

- Een Cogeneratiecentrale kan enkele geplaatst worden in industriegebied, aangezien dit opwekking electriciteit is, kan dit alleen in industriegebied en niet in residentieel woongebied
 - Handel is max toegelaten voor 150m² per gebouw, in deze wijk moet een buurtwinkel van 400 m² ingeplant kunnen worden om te voldoen aan de noden van de bewoners
- Advies van GOC – 14 februari 2008 :
 - *“de Commissie neemt akte van de wens van de gemeente om een BBP op te maken voor dit gebied, om een coherente verstedelijking te kunnen organiseren van dit grondgebied en de integratie ervan in het aangrenzend grondgebied, en te zorgen voor een gemengde huisvesting (waarvan een deel met sociaal karakter), voorzieningen, met respect voor het leefmilieu en de duurzame ontwikkeling;”*
 - *“Overwegende dat een aanvraag om verkavelingsvergunning werd ingediend voor hetzelfde gebied, beveelt de Commissie de gemeente aan de resultaten af te wachten van de studie van het BBP en het MEV, vooraleer te beslissen over de verkavelingsvergunning ingediend voor dit gebied”*
- L’avis rendu le 30.11.2005 par la Commission Royale des Monuments et des Sites concernant un projet à proximité (SDRB – Erasmus Sud) et notamment :
 - *“Par ailleurs, et bien que le projet soit conforme à l’affectation du PRAS, la Commission s’étonne que l’urbanisation d’une superficie aussi importante ait été envisagée sans prendre en considération la zone plus globale à laquelle il participe, comprise entre la ligne de chemin de fer et la frontière régionale.*
 - *Y sont englobées des zones d’affectations et d’intérêts très variés (...) qui devraient impérativement être prises en compte dans une réflexion plus générale sur l’occupation du terrain concerné par la demande et sa coexistence avec ces différentes zones. Dans ce contexte, un ambitieux projet de construction d’immeubles à appartements est actuellement en cours d’élaboration à proximité immédiate du site concerné par la présente demande. La Commission estime qu’il est urgent d’initier une réflexion globale concertée sur la réalisation de ces différents nouveaux quartiers et sur leur connexion avec la ville ...*
 - *Elle s’interroge par ailleurs sur la pertinence du projet à l’échelle de la région bruxelloise ainsi que, de manière plus générale, sur la nécessité actuelle d’urbaniser cette zone qui demeure l’une des dernières « fenêtres vertes » de la capitale. Elle invite la Commune à favoriser une gestion prudente et économe de ses potentialités à travers l’élaboration d’outils urbanistiques prévus à cette fin, tel que les PPAS plutôt que de recourir à de simples lotissements qui ne peuvent rencontrer la complexité des problèmes posés. “ ;*
6. Het is nonsens om de ontwikkeling van de site op te splitsen in meerdere delen. Alsof de éné verkaveling geen effect zou hebben op de andere.
- Advies van de overlegcommissie van 4 juni 2008 betreffende de aanvragen voor verkaveling van “ketelwijk” en “erasmuswijk” :
 - *considérant que le PPAS « Chaudron » actuellement en cours d’élaboration concerne l’ensemble du site, délimité par le chemin de fer, le boulevard Henri Simonet, la route de Lennik et les terrains de sport de la commune de Saint-Gilles, et dont le programme a été approuvé par le conseil communal en séance du 21 janvier 2006 ;*
 - *considérant que, lors de sa séance du 29 mai 2008, le conseil communal a confirmé l’élaboration du PPAS/RIE et a demandé que l’article 148 du CoBAT soit appliqué pour le permis de lotir Chaudron.*
 - *La commission de concertation (Commune + IBGE + SDRB + M & S) demande au Gouvernement conformément à l’application de l’art. 148 du CoBAT de faire réaliser une seule étude d’incidences qui concerne le périmètre global incluant à la fois le site Chaudron-Erasmus.*
 - Besluit van de Brusselse regering van 03/07/2008
 - *“ De Brusselse hoofdstedelijke regering hecht haar goedkeuring aan het ontwerp van besluit van de Brusselse hoofdstedelijke regering tot bepaling van de samenstelling van het begeleidingscomité dat belast is met de opvolging van het milieueffectenrapport in het kader van de opmaak van het BBP –ketel- te Anderlecht en tot vaststelling van de regels voor de werking van het comité”*

- *Beslast de staatssecretaris die bevoegd is voor Stedenbouw met de uitvoering van deze beslissing die onmiddellijk ter kennis wordt gebracht*
- Besluit van de Brusselse regering van 03/07/2008
 - *“ Le gouvernement de la région de Bruxelles Capitale :*
 - *approuve l’arrêté du Gouvernement décidant qu’il y a lieu de faire réaliser une étude d’incidences pour la demande de permis de lotir –quartier chaudron-(rue de chaudron / route de Lennik) introduite par la Foncière erasme*
 - *décide d’intégrer cette étude d’incidences dans l’étude d’incidences en cours de démarrage pour la demande de permis de lotir voisine –quartier erasme-*
 - *charge l’administration d’adapter en ce sens le cahier des charges de cette dernière étude d’incidences dans les trente jours*
 - *confirme la composition de son comité d’accompagnement et ses modalités de fonctionnement*
 - *charge la secrétaire d’état ayant l’Urbanisme dans ses attributions de l’exécution de la présente décision*
 - *la présente décision et de notification immédiate*
- Advies van de overlegcommissie van 24 septembre 2008 betreffende de aanvragen voor verkaveling van “ketelwijk” en “erasmuswijk” :
 - *considérant que le projet reste inchangé, dans son entièreté, par rapport à celui ayant fait l’objet d’un avis en date du 04/06/2008 ;*
 - *considérant les remarques formulées lors des mesures particulières de publicité et en séance par les intervenants ;*
 - *considérant l’art. 148 du CoBAT, à savoir en particulier : « Dans des circonstances exceptionnelles, la commission de concertation peut, dans un avis spécialement motivé, recommander au Gouvernement de faire réaliser une étude d’incidences. » ;*
 - *confirme son avis et sa demande du 04/06/2008 ;*
 - *recommande, par conséquent, au Gouvernement de faire réaliser une étude d’incidences pour ce projet (à intégrer dans l’étude d’incidences pour la demande de permis de lotir Erasme).*
- Besluit van de Brusselse regering van 13/11/2008
 - *“ Le gouvernement de la région de Bruxelles Capitale :*
 - *approuve l’arrêté du Gouvernement décidant qu’il y a lieu de faire réaliser une étude d’incidences pour la demande de permis de lotir –quartier chaudron-(rue de chaudron / route de Lennik) introduite par la Foncière erasme*
 - *décide d’intégrer cette étude d’incidences dans l’étude d’incidences en cours de démarrage pour la demande de permis de lotir voisine –quartier erasme-*
 - *charge l’administration d’adapter en ce sens le cahier des charges de cette dernière étude d’incidences dans les trente jours*
 - *confirme la composition de son comité d’accompagnement et ses modalités de fonctionnement*
 - *charge la secrétaire d’état ayant l’Urbanisme dans ses attributions de l’exécution de la présente décision*
 - *la présente décision et de notification immédiate*

III. In strijd met het “BBP Ketel”.

Het lastenboek en het programma (n°05/1201) van het “BBP Ketel” dat unaniem door de gemeenteraad goedgekeurd werd op datum van 29 november 2005 vermeld dat de wijk :

1. “Een harmonieuze overgang moet vormen tussen twee zones met verschillende densiteiten”, ... , “met respect voor de bestaande densiteiten”
 - hieraan wordt niet voldaan aangezien de wijk uitgeeft op de lenniksebaan met bouwhoogten die gemiddeld 3 meter lager zijn dan de gemiddelde bouwhoogtes onder dakgoot

- deze gebouwen uitgeven op de ketelstraat waar langs de andere zijde veld (geen bebouwing, vergunning) is en dus een breuk met de bestaande bebouwing
- de dichtheid van de wijk is vele malen groter dan de dichtheid van de bebouwing eromheen
- er wordt geen “degradé” gerealiseerd naar de ketelstraat of naar de landbouwzone van Neerpede

Een goedkeuring van de verkavelingsvergunning staat gelijk aan het opgeven van het “BBP Ketel”, aangezien een groot deel van de perimeter van het BBP reeds ingevuld wordt door deze nieuwe verkaveling.

IV. De verkaveling is afhankelijk van andere vergunningen

De milieueffectenstudie gaat uit van een aantal praktische oplossingen voor vastgestelde problemen. Om deze problemen op te lossen dienen nieuwe vergunningsaanvragen ingediend te worden.

Zonder deze vergunningen is het ingediende plan wat betreft effecten niet aanvaardbaar.

Niemand kan zeggen of deze vergunningen al dan niet zullen afgeleverd worden.

Het gaat met name over :

- Het verhogen van electrciteitspyloon P109 met 12 meter met betrekking tot het verlagen van het magnetisch veld onder de hoogspanningsleidingen. De vergunning die afgeleverd werd aan infrabel in het kader van de RER (lijn 50A) voorziet enkel de verplaatsing van deze pyloon, niet de verhoging.
- Het plaatsen van een geluidswerende muur van respectievelijk 8 en 7 meter hoog en en 117 en 33 meter lang. Hiervan zeggen de verantwoordelijken van Infrabel dat men hiervoor nooit een vergunning zal afleveren gezien de niet integratie in het landschap.

De verkavelingsvergunning dient geweigerd te worden zolang er geen vergunningen zijn voor deze noodzakelijke technische oplossingen, zoals beschreven in de effectenstudie.

V. Algemene overwegingen omtrent de milieueffectenstudie

Het is de intentie van de aanvrager om een duurzame wijk te ontwikkelen. Een duurzame wijk vraagt om creative oplossingen voor probleemstellingen. Dit is een wijk waar men alternatieven gaat zoeken voor afwatering, energie, ... waar men verder gaat dan de bestaande wettelijke beperkingen.

Deze “creativiteit” en dit “verder gaan dan ...” is niet terug te vinden in de huidige aanvraag. Integendeel, het blijft een project dat door zijn schaal en de gemaakte keuzes niet aangepast is in de omgeving. Het houdt geen rekening met de “context” van het gebied waar het zich in nestelt.

Het is een wijk die men als een soort “UFO” overal kan neerlaten, zowel in de stad, in de periferie als in een ruraal gebied. Het is een zeer autonoom werkend ontwerp dat geen enkele boeiende relatie ontwikkelt met zijn omgeving.

Het resterende stuk van de puzzel is op geen enkele manier verbonden met de rest van de puzzelstukken.

VI. Waterproblematiek

Regenwaterrecuperatie

Gezien infiltratie niet mogelijk is kiest de aanvrager ervoor om het **regenwater te lozen richting steenweg op Bergen**. Het regenwater dient gerecupereerd te worden. Een niet recuperatie betekent een belasting voor de bestaande rioleringen en de bestaande waterlopen, alsook een verdunning van het te zuiveren water.

Hoeveelheid regenwater dat zou kunnen gerecupereerd worden :

taux de récupération 80% pg 43 - note performance energetique et environnementale
surface toitures 36548 m² note dimensionnement égouttage
pluie/m² 820 mm pg 43 - note performance energetique et environnementale
23975488 litres eau de pluie recuperable par an

litres/an/pers 23800 infofiche BIM - huishoudelijk gebruik van water
aantal personen 1007
personen/woonéénheid 2,7
373 woningen die kunnen voorzien worden van regenwater

Het is duidelijk dat de recuperatie van “regenwater” wel rendabel is als men er appartementen volledig mee bedient.

Waterbehoeften van woningen (Bron: Belgaqua)					
Regenwatergebruik:	Vereiste behandeling	Verkregen kwaliteit	Verdeling (%)	Hoeveelheid (l/d/pers.)	Hoeveelheid (m ³ /jaar/pers)
Spoeling van de toiletten	Primaire filtratie	Helder water	35%	40	14,6
Schoonmaak / besproeiing			9%	10	3,7
Was			13%	15	5,5
Subtotaal			57%	65	23,8
Persoonlijke hygiëne	Zuivering tot drinkwater	Drinkwater of bio-compatibel	32%	36	13,1
Afwas			7%	8	2,9
Drank en voeding			4%	5	1,8
Subtotaal			43%	49	17,8
TOTAAL			100%	113	41,6

infofiche BIM – huishoudelijk gebruik van water

regenwaterrecuperatie : foute uitgangspositie / klassiek denkpatroon : “think out of the box” => clusters van appartementen voorzien van regenwater, niet zomaar lozen

Recuperatie van “grijs water”

Het principe van de **recuperatie van het grijze water is aan te moedigen** in het project en is de enige duurzame investering die door de aanvrager zelf wordt betaald. (cogeneratie = sibelga; bufferbekken = infrabel)

De **berekening** op pg 50 en 51 “note de performance ...” is echter **niet correct**. Deze gaat uit van wat maximaal zou kunnen gerecupereerd worden.

In de realiteit is de productie echter kleiner dan wat maximaal kan gebruikt worden.

Op de infofiche van het BIM hierboven zien we dat het water dat in aanmerking komt voor het voeden van het “grijze netwerk” **36 liter/dag** bedraagt (persoonlijke hygiëne). De berekening van de aanvrager gaat uit van (2938:56) **52 liter/dag**.

Grijs water : foute uitgangspositie ... 30% foute opbrengstberekening

Het is duidelijk dat de recuperatie van “grijs water” **25% minder voordelig** is dan wat op pg 51 staat.

per lot dient 66% van de appartementen voorzien te worden van “grijs water” en dient 33% voorzien te worden van regenwater, zodoende zal men een optimaal gebruik hebben van het “grijze water” en van het regenwater dat niet meer dient geloosd te worden

Regenwater - dimensionering riolering & bufferbekken

De **afvloeicoëfficiënten** die gebruikt worden in de “note dimensionnement du reseau d’égouttage” zijn **niet correct**.

De infofiche Bim “afvloeicoëfficiënten” bepaalt :

“Coëfficiënten die betrekking hebben op hevige stortbuien, worden gebruikt om de afmetingen van voorzieningen die de ondoorlatendheid moeten compenseren te bepalen”. (bufferbekkens)

	m ²	CR lot	Surface active lotissement	CR BIM	Surface active BIM/IBGE
toitures	36548 m ²	1	36548 m ²	1	36548 m ²
Asphalte	3075 m ²	0,95	2921 m ²	1	3075 m ²
Klinkers	20141 m ²	0,60	12085 m ²	1	20141 m ²
Chenal	540 m ²	1	540 m ²	1	540 m ²
Etang	640 m ²	1	640 m ²	1	640 m ²
Gazon	1640 m ²	0,15	246 m ²	0	0 m ²
Bassin Infrabel	600 m ²	0	0 m ²	1	600 m ²
			52980 m²		61544 m²
verschil			8564 m²	16,2%	

	Afvloeicoëfficiënt		Andere oppervlakken op het perceel	
	Gewone neerslag	Hevige neerslag		
Hellende daken	(gemiddeld)			
Leien	0,85	1,00	Sportterrein	0,20 0,30
Bitumen	0,88	1,00	Asfalt	1,00
Metaal			Beton	1,00
Kunststof	0,88	1,00	Aarden weg	0,20 0,30
Extensief groendak			Houtkrullen	0,30
Dakpannen	0,85	1,00	Tegels + gecementeerde voegen	0,80 1,00
Geëmailleerde dakpannen	0,93	1,00	Tegels + zandvoegen	0,55 1,00
Glas/Veranda			Grasbetontegels/grind	0,10 0,30
Platte daken			Dolomiet	0,30
Bitumendak	0,75	1,00	Steenlag	0,40 1,00
Opslagdak, bitumen	0,75	1,00	Grind	0,30
Grinddak	0,60	1,00	Tuin, bloemperk, grasperk	0,10 0,30
Opslagdak, grind	0,60	1,00	Bosje	0,05 0,30
Extensief groendak 5 cm	0,50	1,00	Metaal	1,00
Extensief groendak 10 cm	0,50	1,00	Straatstenen met gecementeerde voegen	0,80 1,00
			Straatstenen met niet- gecementeerde voegen	0,55 1,00
			Poreuze stenen	1,00
			Watervlak	
			Moestuin	0,05 0,30
			Zandweg, toerit garage	1,00
			Zandweg, weinig belast	0,20 0,30

infoliche Bim - afvloeicoëfficiënten

regenwaterbuffering : foute uitgangspositie afvloeingscoëfficiënten ... 16,2% te weinig buisdiameter/buffering voorzien

Het **uitgangsdebiet** is in de berekening bepaald op **5 liter/sec/ha**. Dit is wat maximaal toegelaten is volgens het BIM.

MTUD & terugkeerperiode	Maximaal toegelaten uitlaatdebiet
Bij nieuwbouw	Dicht bebouwd perceel
	♠ 5 l/s.ha
	♠♠ 2 l/s.ha
	♠♠♠ 1 l/s.ha
	Dun bebouwd perceel
	♠ 2 l/s.ha
♠♠ 1 l/s.ha	
	♠♠♠ 0,5 l/s.ha

Milieu-impact:
 ♠ goed,
 ♠♠ heel goed,
 ♠♠♠ uitstekend

informatieve Bim – doelstellingen op het vlak van de dimensionering

uitgangsdebiet : gezien de aanvrager het project zeer duurzaam noemt moet men verder gaan dan de maximaal toelaatbare norm en minstens een uitgangsdebiet van 2 of 1 liter/sec/ha gebruiken

De **leeglooptijd** dient maximaal 24u en ideaal 6 à 12 uur te bedragen.

Uitreksel uit informatieve BIM – ontwerpbiuien :

“Algemeen wordt aanbevolen dat de **leeglooptijd** in geen geval langer mag zijn dan twee dagen. **Idealiter** bedraagt de leeglooptijd **6 tot 12 uur**, om zo geurhinder en muggenplagen te voorkomen in de zomer. De toelaatbare leeglooptijd hangt gewoonlijk af van de terugkeerperiode van de regen: indien een voorziening bv. is gedimensioneerd voor een **honderdjaarlijkse regenbui**, en indien zo een regenbui de voorziening tijdelijk onder water zet, is het **aanvaardbaar** dat de **leeglooptijd 1 tot 2 dagen** beslaat (omdat deze hinder zich, in dit specifieke geval, statistisch gezien slechts een keer per eeuw voordoet). Bij een voorziening die gedimensioneerd is voor een jaarlijkse regenbui die de voorziening tijdelijk onder water zet, zou een leeglooptijd van 1 tot 2 dagen onaanvaardbaar zijn en slechts enkele uren mogen bedragen.”

	min	uren/heures	
bassin A	1861	31	x
bassin B	2005	33	x
bassin C	1713	29	x
chenal 1	1330	22	+/-
chenal 2	1392	23	+/-
etang	1338	22	+/-
tucrail	854	14	+/-

note calcul egouttage #pg

leeglooptijd : de berekeningen voldoen in 3 van de 7 bufferbekkens niet aan de leeglooptijden zoals gedefinieerd door het BIM

VII. Akoestiek

Tussen het Brussels Gewest en de NMBS is een milieuovereenkomst gesloten dat bij uitbreiding van de **bestaande spoorweginfrastructuur** in een **bestaand stedelijk weefsel** het maximale geluidsniveau 65dB(A) overdag en 60dB(A) 's nachts niet mag overschrijden. Onderstaand uittreksel omschrijft deze waarden als “*vanaf die geluidsnivo's wordt de akoestische situatie als volstrekt onduldbaar beschouwd*”.

65dB(A) en 60 dB(A) is voor bestaande situaties, een nieuw project moet zich aanpassen

Men bouwt dus woningen op een afstand van 30 meter van de de drukste spoorlijn in België (220 treinen overdag gedurende de week, of 15 treinen per uur overdag en 5 's nachts.

Dit betekent dus dat men langs de zijde van de spoorweg zijn raam niet kan openzetten gezien de geluidshinder. Gezien de bouwdiepte van 18 meter bevinden zich langs deze zijde ofwel de slaapkamers, ofwel de leefruimtes.

men kan geen raam opendoen langs de zijde van de spoorweg

.1.2. Interventiedrempels

Naast die "ideale" waarden heeft het Gewest interventiedrempels bepaald. Vanaf die geluidsniveaus wordt de akoestische situatie voor de inwoners als volstrekt onduldbaar beschouwd en is interventie van de overheid noodzakelijk.

Tabel 37.2: Interventiedrempels inzake geluidshinder

	Dag (L _{Aeq,8h})		Nacht (L _{Aeq,8h})	
	Binnen Rust- en studieruimte	Buiten	Binnen Rustruimte	Buiten
Interventiedrempel	45 dB(A)	65 dB(A)	40 dB(A)	60 dB(A)

factsheet 37 BIM - Geluidsnormen en richtwaarden gebruikt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Deze richtwaarden zijn echter niet van toepassing indien het gaat om een nieuw woningbouwproject. Hiervoor dient men de richtwaarden van het geluidsplan te hanteren. 60dB(A) overdag, 55 dB(A) 's avonds en 50dB(A) 's nachts.

Tabel 2.1.
Definitie van de richtwaarden (Limit Value) die overeenkomen met de bodembestemmingen in het Gewestelijk Bestemmingsplan

Categorie van bestemming in het GBP	LV_Day (dB(A))	LV_Evening (dB(A))	LV_Night (dB(A))
Woningen	60	55	50
Parken en tuinen, bossen	60	55	50
Grote privé domeinen	60	55	50
Gemengdheid, sterke gemengdheid van functies, uitrustingen van collectief belang of overheidsdiensten, besturen	65	60	55
Stedelijke industrie, ruimten die horen bij de vervoersinfrastructuur	75	70	65
Begraafplaatsen, speelpleinen, terreinen voor sport en vrijetijdsbesteding, landbouwgebied, braakland	75	70	65

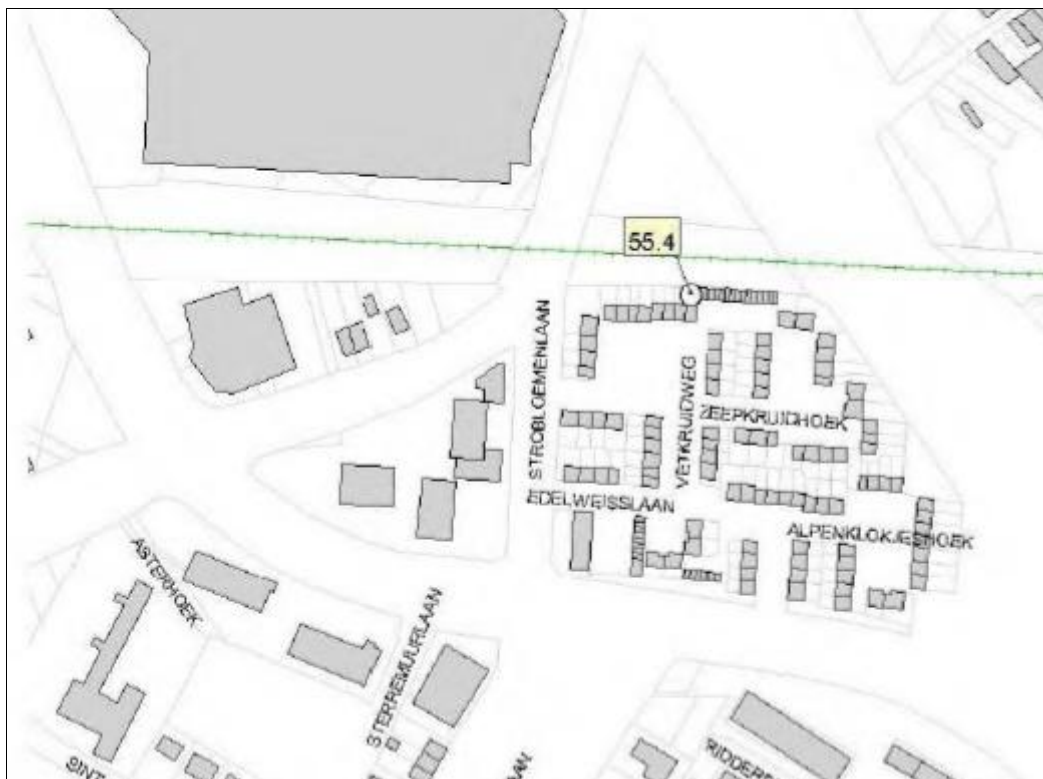
De conflictkaarten tonen het verschil tussen de berekende waarden van de indicatoren L_{den} en L_n en deze richtwaarden. Ze worden voorgesteld volgens een legende in 5 kleuren die een onderscheid maakt tussen:

- "Zeer stille zones": L_{den} of L_n meer dan 5 dB(A) lager dan de richtwaarde (lichtgroen op figuren 2.4. en 2.5.);
- "Stille zones": L_{den} of L_n 2 tot 5 dB(A) lager dan de richtwaarde (groen);
- "Zones met weinig lawaai ": L_{den} of L_n op 2 dB(A) na gelijk aan de richtwaarde (geel);
- "Lawaai erige zones": L_{den} of L_n 2 tot 5 dB(A) hoger dan de richtwaarde (roze);
- "Zeer lawaai erige zones": L_{den} of L_n meer dan 5 dB(A) hoger dan de richtwaarde (rood).

BIM – MER van het ontwerp geluidsplan

de te hanteren norm is 60 dB(A), 55 dB(A) en 50 dB(A)

Zo is de vogelzangwijk gekwalificeerd als een **zwart punt** met waarden overdag van **63dB(A)** en waarden 's nachts van **55,4 dB(A)**.



BIM – zwarte punten van geluidshinder, maart 2004, vogelzangwijk

Het stedenbouwkundig ontwerp dient zich zo in te planten dat het aan bovenstaande akoestische normen voldoet door een vrije afstand te bewaren ten opzichte van de spoorweg.

Vrije afstand bewaren ten opzichte van spoorweg ifv afname geluidshinder

Het ophogen (5m) van het terrein stelt de gebouwen extra-bloot aan het geluid van de spoorweg. Moesten deze zich lager bevinden dan zou er minder akoestische hinder zijn.

Ophoging van het natuurlijk terrein versterkt akoestisch probleem

Het voorgestelde geluidsscherm (8 meter hoog - 117m lang, 7meter hoog - 33 meter lang) is onaangepast in het landschap. Tijdens de informatievergadering van infrabel dd 31/03/2010, zaal Aurore zegt Tom Vanhoutte van INFRABEL (projectmanager lijn 50A) , dat hiervoor nooit een vergunning zal verkregen worden, gezien de breuk in het landschap en de hoogte.

Geluidsmuur van respectievelijk 8 en 7 meter hoog zal moeilijk vergund geraken gezien de breuk in het landschap

De “note acoustique” toont geen simulatie na de plaatsing van deze muur. Het effect op het project is dus niet terug te vinden in de studie.

Geen akoestische simulatie na plaatsing van geluidsmuur ?

VIII. Hoogspanningsleidingen

Voor de berekening van het magnetisch veld wordt gewerkt met stromen gemeten in 2006-2008 (twee jaar geleden). Gezien de toenemende energievraag (stijgende bevolking) is het zeker dat de hoogspanningsleidingen steeds zwaarder zullen belast worden.

De berekening dient te gebeuren met maximale stromen en niet op basis van metingen van twee jaar geleden gezien het steeds toenemend stroomverbruik

De aanvrager gaat uit van een verhoging van pyloon P109 met 12 meter (= gebouw van 4 verdiepingen). Dit betekent dat je als ontwerper van een duurzame wijk een landmark maakt van een electriciteitspyloon door hem 12 meter te verhogen.

Duurzame wijk = electriciteitspyloon (+12 meter) als landmark ?

De vergunning voor de verbreding van het GEN voorziet wel in een verplaatsing, maar niet in een verhoging met 12 meter van pyloon P109. Het is onwaarschijnlijk dat hiervoor een vergunning wordt afgeleverd.

De studie gaat uit van 0,4mT als niet te overschrijden waarde, in Vlaanderen wordt 0,2mT gehanteerd.

Duurzame wijk = 0,4mT in plaats van 0,2mT ?

Een omwisseling van de fazes heeft een positieve invloed op het magnetisch veld. Deze omwisseling kan binnen 8 jaar terug ongedaan gemaakt worden omdat iemand in Diegem dit beslist om een technische reden (wissel transformator) zonder dat nog iemand weet dat de fazes in een welbepaalde volgorde moeten staan voor een wijk in Anderlecht.

Fazewissel : men dient het meest negatieve geval te nemen gezien omwisseling niet onderhevig is aan een openbaar onderzoek op de site van de verkaveling

Gezien een verhoging van de spanning van 150kV naar 380kV niet onderhevig is aan een openbaar onderzoek op de site dient ook hiervoor gerekend te worden met het meest negatieve geval.

Verhoging spanning : men dient het meest negatieve geval te nemen gezien verhoging van spanning te verwachten is

Er wordt voorgesteld om “*dans le couloir d’influence de la ligne haute tension où les niveaux moyens de champ dépassent le seuil épidémiologique de 0,4mT, proposer des affectations compatibles avec les champs mesuré ... logements pour étudiant, commerces, bureaux, maisons de repos, séniories ...*”

Ce n'est prouvé que pour les enfants moins de 15 ans qu'il y a un risque de Leucemie !!!

- Studentes kunnen zwanger zijn of zelfs tijdens hun laatste jaar op kot zitten met een baby.
- Voor een wijziging van studentenflats of een home naar woningen is geen bouwaanvraag nodig, dus is er geen enkele garantie omtrent de invulling van deze woonegelegenheden

Duurzame wijk = ouderlingen en studenten onder hoogspanningsleidingen ?

Een effectenstudie dient steeds uit te gaan van de meest negatieve situatie voor de latere gebruikers/inwoners.

IX. Advies SIAMU - brandweerverslag

In het dossier van het openbaar onderzoek ontbreekt één blad (pagina 2) uit het brandweerverslag dd 18/12/2007 en ontbreekt het advies dd 26/02/2010 volledig.

Art 124 van de BWRO stipuleert dat :

“het aanvraagdossier bevat het voorafgaand advies Dienst Brandweer en Dringende Medische Hulp”

het brandweerverslag is onvolledig

Het ontbrekende blad uit het advies dd 18/12/2007 zegt ondermeer :

“En ce qui concerne le risque d’incendie, le SIAMU suggère d’éviter la construction d’immeubles en-dessous des câbles haute tension. La raison de l’endommagement par un incendie des câbles semble évident. »

Het lijkt logisch dat er gezien het gevaar op beschadiging van de kabels bij een brand van een gebouw onder deze kabels en het probleem om te blussen onder hoogspanningskables (water/stoom, ...) dient verboden te worden om hieronder te bouwen, zeker gebouwen met een hoog risico (cogeneratiecentralie met opslag van 90.000 liter plantaardige olie).

Gezien onmogelijkheid om te blussen en gevaar van beschadiging van de kabels verbieden om gebouwen onder de hoogspanningsleidingen te plaatsen

Het ontbrekende advies dd 26/02/2010 zegt ondermeer :

Les remarques formulées dans notre rapport précédent (cfr. antécédent) restent d’application. En outre notre service formule les remarques supplémentaires suivantes :

- *le local « cogénération » doit être accessible pour les véhicules du service d’incendie*
- *les cheminées de la cogénération doivent être sur une distance suffisante des lignes HT.*

Hoe komt het dat dit advies (expertenverslag) niet opgenomen is in de documenten voor het openbare onderzoek ?

Werd dit als een effect (op de mens) opgenomen in de studie van de verkaveling, wat zeggen de verslagen van het begeleidingscomité hieromtrent ? Waarom heeft de aanvrager dit belangrijker punt niet aangehaald in het begeleidingscomité. Het is het begeleidingscomité dat dient te oordelen of dit al dan niet relevante informatie is en niet de aanvrager (deze laatste heeft informatieplicht!).

Waarom wordt er toch gebouwd onder de hoogspanningsleidingen gezien het negatieve advies hieromtrent ?

Werd dit probleem beoordeeld door het begeleidingscomité ?

X. NATUUR

Verlies aan biodiversiteit

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ondertekende het charter “countdown 2010” (zie http://countdown2010.net/?s=file_download&id=300) . Dit charter bevestigt het belang van biodiversiteit voor de gezondheid van de mens.

“Tegen 2010 wil men de voortdurende afname van biodiversiteit stoppen en deze terugdoen vergroten. Men engageert zich om het blauwe en groene netwerk te versterken, om inlandse soorten te beschermen, om biodiversiteit te integreren in elke vorm van stedelijke ontwikkeling.”

De milieueffectenstudie (pg18/64) maakt geen inventaris van de aanwezige biodiversiteit. De velden (natuurlijke habitat voor veldvogels en jachtgebied voor specifieke aanwezige soorten) wordt volledig vernietigd.

Aanwezigheid van :

- Akkerkruiden en akkervogels :
 - Patrijzen
 - Fazanten
 - Kerkuil (enige bevestigde broedplaats in BHG)
 - Ransuil
 - Steenuil
 - Leeuwerik
 - Torenavalk

- Andere fauna gebonden aan akkers en landelijke gebieden :
 - Middelste Bonte specht
 - Groene specht
 - Eikelmuis
 - Vos
 - Hazen

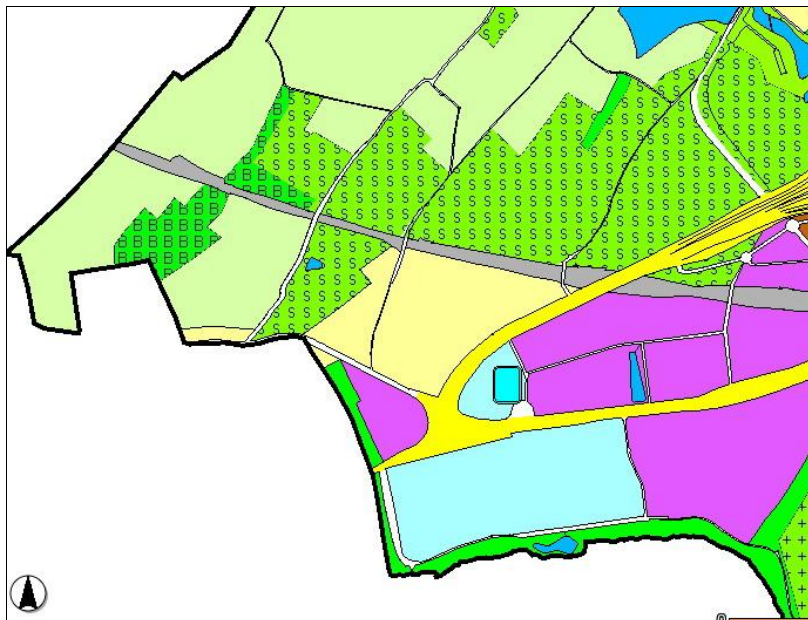
De habitats van voorgaande soorten wordt sterk verstoord. De biodiversiteit die vernietigd wordt dient becijferd te worden en moet gecompenseerd worden op de site zelf door aanleg van een evenwaardige (andere) biodiversiteit.

Volgende maatregelen dringen zich op :

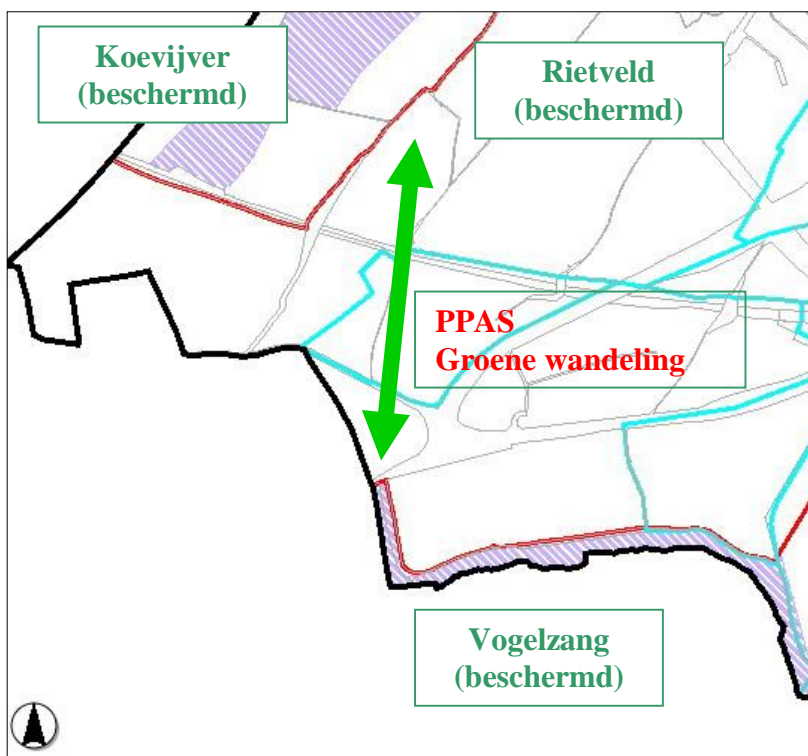
- Groeninrichtingen gericht op het verhogen van de biodiversiteit en de biologische waarde
- De biologische waarde (en biodiversiteit) van het nieuwe project dient te worden geevalueerd
- habitats voor soorten die zich wel aanpassen aan deze nieuwe omgeving te creëren
- groenplan voor het project op te maken
- beheersplannen voor de groene ruimte op te maken
- overgangsgebied tussen het project en de spoorweg aan te leggen met een typische “landelijke”, kleinschalige groenelementen
 - lage hagen
 - houtwallen
 - struikgewas
 - weiden met maaibeheer
 - boomgaard (appels, peren, pruimen, oude variëteiten)
- opvangbekken in het algemeen en van het GEN in het bijzonder op een natuurlijke wijze aanleggen
- platte daken begroenen (met volwaardige beplanting, geen sedumdaken)
- blinde gevels begroenen
- voorzien van nestmogelijkheden op gebouwen (bij gierzwaluw)

Continuïteit van het groene netwerk (en blauwe)

Het project sluit de laatste verbindings- en uitwisselingsmogelijkheid af tussen de vallei van de pedebeek en de vogelzangbeekvallei. Zowel de vogelzangbeekvallei als delen van de vallei van de pedebeek zijn beschermd en/of natuurreservaat.



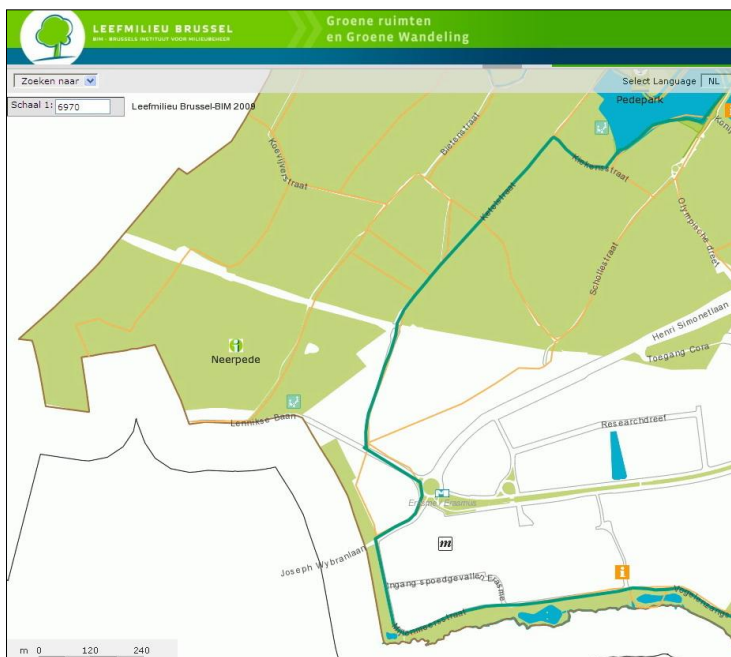
GBP – kaart van de bodembestemmingen



GBP – kaart van de feitelijke rechtstoestand

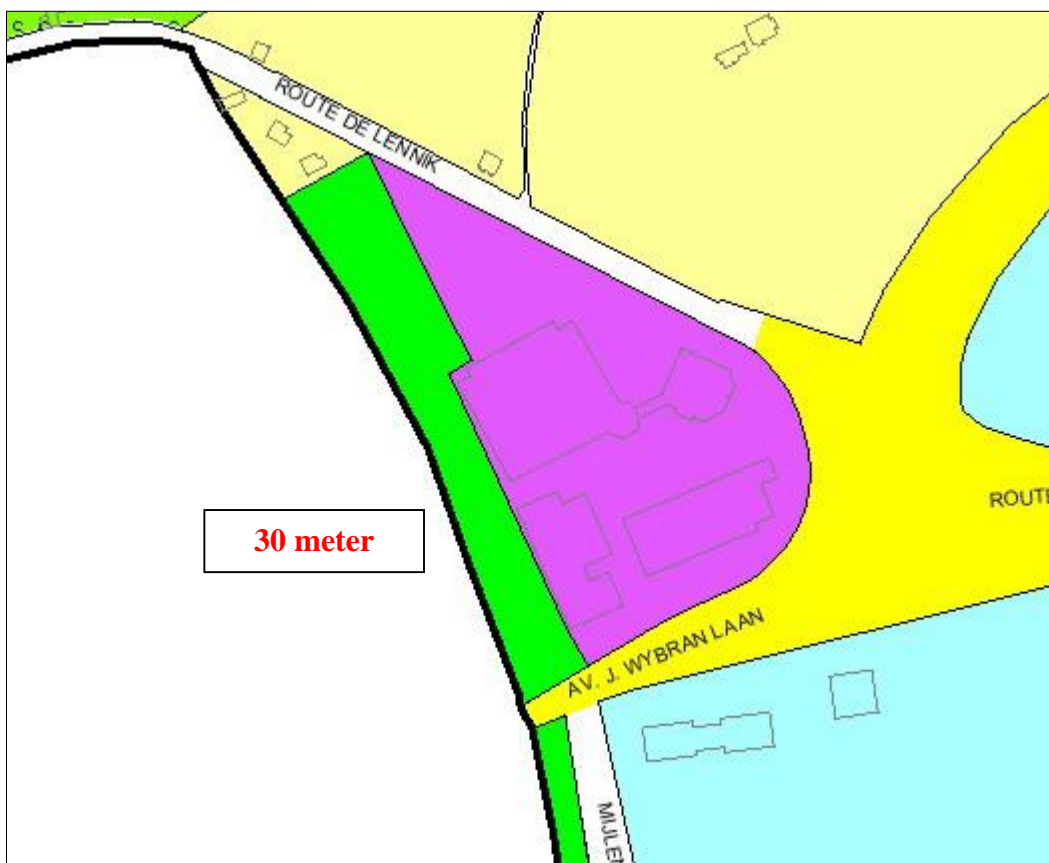
Volgende maatregelen dringen zich op :

- Het project dient een verbindingsmogelijkheid te voorzien voor het groene netwerk. De ketelstraat is hiervoor (als groene wandeling) ten zeerste voor geschikt.



BIM – groene wandeling

- De ketelstraat dient een groenzone te voorzien van min 30 meter breed in zijn totaliteit (incl ketelstraat). Dit is de kleinste breedte van de reeds bestaande corridor achter “multipharma” GBP – kaart van de bodembestemmingen – situatie achter multipharma



- De kruisingen tussen de nieuw aan te leggen wegen en de ketelstraat dienen in een ander materiaal aangelegd te worden (bij grasdallen) zodat de continuïteit van het groene netwerk behouden blijft en zodat aanrijdingen tussen auto's en wandelaars en fietsers geminimaliseerd worden.

- Deze strook dient 2/3^e van de dag bezond te zijn (dus rekening houden met hoogte en afstand van de gebouwen tot deze strook)
- Voor deze strook dient een beheersplan opgemaakt te worden.
- Specifieke aandacht voor de aanplant langsheen de spoorweg

Versterking van het groene netwerk langs de ketelstraat door de creatie van een natuurlijk aangelegde strook van minimaal 30m breed tussen de gebouwen (cfr achter multipharma)

Groene ruimte en het sociaal aspect

De groene ruimte is tevens een ontmoetingsplaats voor de inwoners van de site. Dit kan gestimuleerd worden door :

- Een specifieke aanleg te voorzien die dit bevordert
- Volkstuinen/moestuinen te integreren in het project (bijv. op depot STIB)
- Boomgaarden aanleggen die door inwoners beheerd worden
- Contact wandelaars groene wandeling versus inwoners wijk
- Onthaal, info en sensibiliseren van wandelaars/fietsers

XI. KWALITEIT VAN DE SITE ALS LANDSCHAP

De site maakt integraal deel uit van het landschap van Neerpede dat bepaald is door zijn landelijk karakter. De site is belangrijk voor een aantal perspectieven die het biedt op het landelijk landschap, meer bepaald vanaf de Bvd H. Simonet en het perspectief vanuit Neerpede naar de site. Gezien de treinbedding verdiept ligt vormt deze geen vormelijke breuk.

De site maakt deel uit van het landschap van Neerpede

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ratifieerde op 7 februari 2003 de Europese conventie voor de Landschappen (Conventie van Florence). Ze trad in werking op 1 februari 2005.

De conventie van Florence werd geratificeerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 7 februari 2003.

Er dient rekening gehouden te worden met de kwaliteit van het huidige reliëf als reliëf van de heuvel tussen de vallei van de vogelzangbeek en de vallei van de neerpedebeek.

De bestaande topografie dient behouden te blijven

We vragen dan ook dat de CRMS een advies uitbrengt aangaande het project in het kader van landschappen. Het voorzorgsprincipe is van toepassing.

Volgende maatregelen dringen zich op :

- Hoogte gebouwen in functie van visuele breuken en perspectieven
- Densiteit van het project
- Overgang van de site ULB/Erasmus naar het Landschap van Neerpede

Volgende ingrepen zijn onaanvaardbaar :

- creatie van een geluidsmuur van 8m hoog en 116 meter lang (zelfde hoogte als de bovenzijde van de borstwering van de huidige brug !)
- creatie van een geluidsmuur van 7m hoog en 33 meter lang
- ophoging van de laagste punten van het terrein met 3 meter
- ophoging van het hoogste punt (huidige voetweg) met 3 meter
- gebouwen met een hoogte R+5+T in de loten I en H

Het ontwerp genereert een bruuske breuk in het landschap

XII. Geschatte kost voor de gemeenschap

Een aantal kosten van het project vallen ten laste van de gemeenschap. Dit zijn kosten die voor de aanvrager een belangrijke meerwaarde genereren.

Moet de gemeenschap investeren voor de rechte winst van de aanvrager ?

		kost
Bufferbekken	Infrabel	230.000 €
Geluidsmuur	Infrabel	450.000 €
Verhoging pyloon P109	Elia	35.000 €
		715.000 €

XIII. Plan et Prescriptions litterales

Het Lot S laat het toe om te bouwen tot op de eigendomsgrens ?

De loten P, O en N zijn niet in overeenstemming met een gelijkdelijke overgang naar de weide die zich langs de andere zijde van de ketelstraat bevinden.

De woning van Mr Verwee wordt op een onaangepaste wijze opgenomen in een stedenbouwkundige dialectiek.

XIV. Regelen van openbaarmaking

Gezien de voorwaardelijkheid van de aanvraag :

- hoogspanningsleidingen waar voor de siamu niet onder gebouwd mag worden
- loten die blootgesteld worden aan onaanvaardbare akoestische hinder (zijde spoorweg)
- geluidsmuur die nog moet gebouwd worden (nog geen vergunning)
- hoogspanningspyloon die moet verhoogd worden (nog geen vergunning)
- Lot S dat niet gedetailleerd is qua indeling (cours et jardins ?)

We eisen dat bij elk gebouw van meer dan 250m² grondoppervlak een openbaar onderzoek gebeurt.