



EFFECTENRAPPORT
SCHAARBEEK Back UP NMBS
Monplaisirlaan 60 Brussel



Juni 2026

Inhoud

1. AUTEUR VAN EFFECTENVERSLAG EN BEWIJS VAN COMPETENTIE	4
2. VERANTWOORDING VAN HET ONTWERP, BESCHRIJVING VAN DE DOELSTELLINGEN EN UITVOERINGSPLANING	5
2.1. Verantwoording van het ontwerp	5
2.2. Beschrijving van de doelstellingen	5
2.3. Uitvoeringsplanning	5
3. ONTWERPANALYSE PER DOMEIN	6
3.1. Stedenbouw en landschap	6
3.1.1. Vastgelegd geografisch gebied	6
3.1.2. Bestaande toestand	6
3.1.3. Geplande toestand	6
3.2. Erfgoed	7
3.2.1. Vastgelegd geografisch gebied	7
3.2.2. Bestaande toestand	7
3.2.3. Geplande toestand	8
3.3. Sociaal en economisch vlak	10
3.3.1. Vastgelegd geografisch gebied	10
3.3.2. Bestaande toestand	10
3.3.3. Geplande toestand	10
3.4. Mobiliteit (verkeer, parkeren)	10
3.4.1. Vastgelegd geografisch gebied	10
3.4.2. Bestaande toestand	10
3.4.3. Geplande toestand	10
3.5. Microklimaat	11
3.5.1. Vastgelegd geografisch gebied	11
3.5.2. Bestaande toestand	11
3.5.3. Geplande toestand	11
3.6. Energie	11
3.6.1. Vastgelegd geografisch gebied	11
3.6.2. Bestaande toestand	11
3.6.3. Geplande toestand	11
3.7. Luchtkwaliteit	11
3.7.1. Vastgelegd geografisch gebied	11
3.7.2. Bestaande toestand	12
3.7.3. Geplande toestand	12
3.8. Geluiden en trillingen	12
3.8.1. Vastgelegd geografisch gebied	12
3.8.2. Bestaande toestand	12

3.8.3. Geplande toestand	12
3.9. Bodem, grondwater en oppervlaktewater	12
3.9.1. Vastgelegd geografisch gebied.....	12
3.9.2. Bestaande toestand	12
3.9.3. Geplande toestand	13
3.10 Afvalwater, regenwater en leidingwater	13
3.10.1. Vastgelegd geografisch gebied	13
3.10.2. Bestaande toestand.....	13
3.10.3. Geplande toestand.....	13
3.11. Fauna en flora	13
3.11.1. Vastgelegd geografisch gebied	13
3.11.2. Bestaande toestand.....	13
3.11.3. Geplande toestand.....	13
3.12. Mens.....	14
3.12.1. Vastgelegd geografisch gebied	14
3.12.2. Bestaande toestand.....	14
3.12.3. Geplande toestand.....	14
3.13. Afval	14
3.13.1. Vastgelegd geografisch gebied	14
3.13.2. Bestaande toestand.....	14
3.13.3. Geplande toestand.....	14
3.14. Interacties tussen deze gebieden	14
4. WERFANALYSE PER GEBIED	14
5. BESCHRIJVING VAN DE REDELIJKE ALTERNATIEVEN DIE DE AANVRAGER HEEFT ONDERZOCHT MET HET OOG OP HET PROJECT EN ZIJN SPECIFIEKE KENMERKEN, EN INDICATIE VAN DE VOORNAAMSTE REDENEN VOOR ZIJN KEUZE, GELET OP DE MILIEUEFFECTEN VAN HET PROJECT EN HET BOUWTERREIN.....	15
6. NIET-TECHNISCHE SAMENVATTING VAN HET EFFECTENVERSLAG	15

1. AUTEUR VAN EFFECTENVERSLAG EN BEWIJS VAN COMPETENTIE

* Toevoegingen 15 augustus 2026

Dit effectenverslag werd opgesteld door:

● **Referenties** die bewijzen dat NMBS reeds effectenrapporten en/of studies gerealiseerd heeft (als bouwheer en/of ontwerper);

- Dossier met referentie 04/PFD/1849577 - verbouwen van laboratoriumgebouw tot heritage center met ruimte voor kantoren leeszaal en opslag erfgoedcollecties
- Dossier met referentie 16/PFD/1700807 – Moensberg – multimodaal knooppunt
- Dossier met referentie 09/PFD/1905951 – Boondaal – herbouwen station

2. VERANTWOORDING VAN HET ONTWERP, BESCHRIJVING VAN DE DOELSTELLINGEN EN UITVOERINGSPLANING

2.1. Verantwoording van het ontwerp

Dit effectenverslag wordt opgesteld omdat het project onder de volgende rubriek van bijlage B van het Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening valt:

24. Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen of waarvan de overdekte inrichtingen en de inrichtingen in de open lucht meer dan 5.000 m vloeroppervlakte innemen;

Het gebouw waarvoor de vergunningsaanvraag wordt ingediend, neemt in de geprojecteerde situatie een oppervlakte in van 700 m² (1070m² inclusief de uitbreiding op de verdieping). De oppervlakte van de buitenaanleg bedraagt 1487m².

2.2. Beschrijving van de doelstellingen

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande gebouw, dat vandaag verlaten is, tot een Back up voor de NMBS. De back-up vormt een ondersteunende infrastructuur, om de continuïteit van beveiligingsdiensten te waarborgen, actief 24u/24 en 7 dagen op 7, voor het geval de hoofdgebouwen tijdelijk niet beschikbaar zijn.

Het gebouw, opgericht in 1913, behoort tot de gehele spoorweginfrastructuur die verbonden is met station van Schaarbeek. Het gebouw bevindt zich op wandelafstand van het station van Schaarbeek.



De belangrijke uitgangspunten bij de verbouwing zijn:

- het restaureren en moderniseren van een oud spoorweggebouw uit 1913;
- het gebouw aanpassen om leslokalen en kantoren voor de NMBS-beveiligingsdiensten onder te brengen;
- ervoor zorgen dat het gebouw voldoet aan de huidige behoeften op het gebied van werking, veiligheid, toegankelijkheid en energie-efficiëntie;
- het project integreren in zijn directe omgeving, rekening houdend met het spoorwegkarakter van de locatie en de nabijheid van een woonwijk.

2.3. Uitvoeringsplanning

Momenteel is voorzien dat de verbouwingswerken in april/mei 2027 zouden opstarten. Het aantal werkdagen wordt op 240 geschat, wat betekent dat de werken in totaal ongeveer 12 maanden in beslag zullen nemen.

3. ONTWERPANALYSE PER DOMEIN

3.1. Stedenbouw en landschap

3.1.1. Vastgelegd geografisch gebied

Aangezien het project beperkt is tot de renovatie van een bestaand gebouw en de aanleg van een kleine parking (8 plaatsen) achter het gebouw blijft het vastgelegd geografisch gebied beperkt.



3.1.2. Bestaande toestand

De locatie van het project is in het gewestelijk bestemmingsplan aangeduid als spoorweggebied.



De achterzijde van het gebouw grenst aan het sporencomplex kant Brussel het station van Schaarbeek. Het gaat om een gebouw uit 1913, de oorspronkelijke structuur is bewaard gebleven en bestaat uit

- Vier dragende muren in de lengte, verstevigd door een regelmatig raster van kolommen opgevuld met bakstenen met een breedte 3,80 m.
- Een houten dakgebint over de volledig lengte van het gebouw, wat voor vrijheid en flexibiliteit zorgt in het interieur

Tussen 1913 en vandaag heeft het gebouw een evolutie meegemaakt, deze evolutie werd opgenomen in de beschrijvende nota.

3.1.3. Geplande toestand

- Kantoorruimtes

Het gebouw herbergt 85 werkposten, verdeeld over twee afzonderlijke verdiepingen.

Op het gelijkvloers, de ruimtes zijn bewust open en royaal van formaat om maximale flexibiliteit in gebruik te garanderen en om een soepele communicatie tussen de verschillende afdelingen te bevorderen.

Op de verdieping, een afzonderlijk eilandbureau is toegewezen aan een specifieke dienst, terwijl een flexibele organisatie behouden blijft.

Het algemene doel is niet om de ontwikkelingen te bevriezen, aangezien het gebouw ad hoc en niet permanent wordt gebruikt, en de toepassingen waarschijnlijk in de loop van de tijd zullen evolueren.

- Rustruimte

Er is een gezellige ruimte ingericht, bestaande uit een pauzeruimte en een uitgerust keukentje, zodat het personeel een plek heeft om uit te rusten en samen te komen. Deze ruimte is op een weloverwogen manier gedimensioneerd, rekening houdend met het niet-permanente karakter van de bezetting van het gebouw. Het doel is daarom niet om een refter in strikte zin te creëren, maar om een adequaat comfortniveau voor de teams te garanderen tijdens hun incidentele aanwezigheid op het terrein. Daarnaast is er op de begane grond een koffieruimte gepland. De ligging, dicht bij de kantoren, maakt het gemakkelijk toegankelijk en maakt snelle pauzes mogelijk, zonder dat je de hoofdruimte hoeft te bereiken.

- Vergaderzaal

Er is een vergaderruimte voor ±20 personen beschikbaar voor interne vergaderingen en trainingen. De ruimte bevindt zich boven, vlakbij de keuken, waardoor het makkelijker is om pauzes te nemen en te socializen tijdens trainingen en vergaderingen.

- Dienstruimtes

De dienstruimtes omvatten:

vestiaires,

sanitair,

circulatiaruimte,

Deze functies zijn samengebracht in het noordelijke deel van het gebouw, direct bij de hoofdingang, waardoor de arbeiders een intuïtieve route hebben : ingang → vestiaires → toegang tot kantoren. De technische ruimtes bevinden zich op de eerste verdieping, in het midden van het gebouw, wat zorgt voor een efficiënte verdeling van de technische installaties op de twee niveaus en een directe nabijheid van het platte dak behoudt, waar een deel van de apparatuur is ondergebracht.

Het oppervlak dat aan technische ruimtes is toegewezen, is bijzonder belangrijk, omdat beveiligingsdiensten afhankelijk zijn van een aanzienlijk volume aan IT-infrastructuur en communicatiesystemen die essentieel zijn voor de continuïteit van hun missies. Deze faciliteiten vereisen specifieke, veilige en aangepaste ruimtes, wat de omvang van de technische ruimtes in het project rechtvaardigt.

- Buitenopslagruimte en ruimtes voor dienstvoertuigen

Buiten is er een ruimte gereserveerd voor het opslaan van apparatuur (DISC, CCTV op een aanhangwagen) evenals de acht parkeerplaatsen voor dienstvoertuigen.

3.2. Erfgoed

3.2.1. Vastgelegd geografisch gebied

Het vastgelegd geografisch gebied blijft beperkt tot het te renoveren gebouw, uitgebreid met de achterzijde van het gebouw (aanleg 8 parkeerplaatsen).

3.2.2. Bestaande toestand

Het goed is niet onderworpen aan bescherming: het gebouw is noch geklasseerd, noch op de beschermingslijst vermeld en niet onderworpen aan een procedure tot bescherming.

Het gebouw bevindt zich niet in een beschermd zone van een monument, groep of locatie die geclassificeerd of beschermd is, en valt daarom niet onder enige regulerende erfgoedbeperkingen met betrekking tot een beschermd perimeter.

Tevens bevinden er zich geen opmerkelijke bomen in de nabijheid van het back up gebouw.

Pro memorie, in toepassing van art. 333 van het BWRO, het gebouw werd automatisch opgenomen in de inventaris van onroerende erfgoed, aangezien de bouw dateert van voor 1932. Deze bepaling is niet langer van toepassing sinds de publicatie van de inventaris, die de bescherming heeft opgeheven.

Ondanks het gebrek aan juridische bescherming, geeft de directie monumenten en landschappen het gebouw een zekere erfgoedwaarde, verbonden met de industriële spoorwegarchitectuur van het begin

van de twintigste eeuw en de relatie met het station van Schaarbeek (zie verslag projectvergadering, bijlage 12).

3.2.3. Geplande toestand

Behoud en sloop

Het project omvat de volledige sloop van de interieurinrichting, om het gebouw aan te passen aan zijn nieuwe functies en maximale flexibiliteit te waarborgen. Aangezien bijna alle binnenmuren niet origineel zijn, sluit deze aanpak aan bij de historische logica van het gebouw, dat altijd is gerenoveerd volgens de opeenvolgende behoeften van de NMBS. Het doel is om een vrij plan te creëren dat een evoluerende organisatie van ruimtes mogelijk maakt.

De gevels worden zoveel mogelijk in hun oorspronkelijke staat gerestaureerd. Het project omvat:

- Recuperatie en reiniging van de originele baksteen om de textuur en kleur te onthullen,
- Restauratie plint in cementering,

Voor het huidige programma is het niet noodzakelijk het gebouw uit te breiden over de volledige lengte, het project stelt een plaatselijke ingreep voor: volledige afbraak van het bestaande dak, met de creatie van een uitbreiding ter hoogte van een deel van het gebouw, en een plat dak op het andere deel, voorzien van zonnepanelen en andere technische uitrustingen. Op termijn behoort een bijkomende uitbreiding ook nog tot de mogelijkheden.

Traveeën

De oorspronkelijke traveeën vormen een belangrijk onderdeel van de architectuur van het gebouw. Het project heeft als doel de samenhang, leesbaarheid en ritme te herstellen die kenmerkend zijn voor deze gevels.

Heropening en restauratie van de oorspronkelijke traveeën:

- Het heropenen van de ramen, die nu gesloten zijn, en de installatie van nieuw buitenschrijnwerk die de boogvorm van de latei respecteren.
- Verwijdering van heterogene invullingen en transformaties, om een homogene en getrouwe weergave van het historische gebouw te herstellen.

Aanpassingen schrijnwerk

Veel oude deuren of ramen komen niet langer overeen met het huidige gebruik.

Ze zijn daarom aangepast volgens de volgende principes:

- Gabarit oude schrijnwerk te behouden.

Volledige of gedeeltelijke vulling door middel van een gedifferentieerd materiaal, licht teruggetrokken, waardoor de oude opening gelezen kon worden en deze een eigentijdse functie kreeg. (zie § materiaal)

Nieuwe hoofdingang

Een van de bestaande deuren, gelegen aan de zijde van de Monplaisirlaan, is verbreed en opnieuw uitgerust om de nieuwe hoofdingang te worden.

Deze interventie maakt het mogelijk om :

- verduidelijken van de hiërarchie van toegangen,
- maakt de ingang zichtbaar en herkenbaar vanuit de openbare ruimte,
- Verbetering van de functionaliteit en de flow

Uitbreiding

Volume en gabarit

1. De uitbreiding is voorzien aan de Noordzijde van het gebouw, op de plaats van het gedemonteerde dak. Deze keuze maakt het mogelijk om het gabarit op natuurlijke wijze te verbinden met die van het naburige modernistische gebouw, terwijl het optimale zonlicht van het platte dak aan de zuidkant behouden blijft, bedoeld om de fotovoltaïsche panelen te huisvesten.

Het volume van de uitbreiding werd bepaald op basis van verschillende criteria:

- Voorzien van de benodigde oppervlakken voor de interne werking van het gebouw ;

- Het voorstellen van een samenhangende architectonische geheel door de geest van het oorspronkelijke dak opnieuw te interpreteren : De uitbreiding is ontworpen als een eigentijdse extrusie van dit dak, met hellende hellingen identiek aan die van het oorspronkelijke dak;
- Behouden van een visueel evenwicht tussen historisch volume en hedendaagse toevoeging.

Om een massief effect te vermijden, is de uitbreiding iets naar achteren geplaatst van de gevels van het bestaande gebouw. Deze verschuiving maakt het mogelijk om de interventie te verlichten en het onderscheid tussen oud en nieuw te versterken, terwijl een harmonieuze overgang wordt gegarandeerd. Deze wens wordt ook versterkt door de toevoeging van een perifere band rond de gehele omtrek van het bestaande gebouw. Deze laatste heeft verschillende functies:

- Het maakt het mogelijk om de thermische brug die inherent is aan de aansluiting van de verlenging te behandelen met de bestaande die van binnenuit geïsoleerd is ;
- Het doet denken aan de oude kroonlijst, die al overhing,
- en het zorgt voor een duidelijke en leesbare verbinding tussen de bestaande en de hedendaagse uitbreiding.

Het deel van het gebouw dat geen uitbreiding kent, is bedekt met een plat dak, bedoeld om de fotovoltaïsche panelen en technische apparatuur te huisvesten, terwijl de mogelijkheid tot verdere ontwikkeling bij verandering behouden blijft.

Om de afwerking van het bestaande gebouw — nu zonder het oorspronkelijke dak — te waarborgen, werd een borstwering voorzien op de dakrand. Deze borstwering heeft dezelfde hoogte van de vensterbanken van de uitbreiding en gebruikt hetzelfde materiaal, waardoor een visuele samenhang en formele continuïteit ontstaat tussen het bestaande en de uitbreiding.

Stramien en openingen

De uitbreiding neemt het stramien van het historische gebouw over, gekenmerkt door regelmatige overspanningen van 3,80 m, gedragen door bakstenen pilaren. Dit stramien dient als een gemeenschappelijke leidraad voor zowel de organisatie van het plan als voor de compositie van de gevels, om de hedendaagse interventie te verankeren in de oorspronkelijke constructieve logica.

Deze aanpak garendert :

- een natuurlijke continuïteit tussen het bestaande volume en de uitbreiding,
- een harmonieuze lezing van de ritmes van de gevel,
- een constructieve samenhang die latere interventies en de evolutie van het gebouw faciliteert.

Concreet hebbe de openingen van de uitbreiding afmetingen die lijken op die van de bestaande (100 x 210 cm) en zijn ze per stramien van 2 verdeeld, zoals bij de hoofdgevels van het oorspronkelijke gebouw. Hun indeling is afgestemd op de bestaande openingen om een precieze visuele verbinding te garanderen.

In kantoorruimtes wordt een massieve opvulling toegevoegd aan het onderste deel van de ramen. Deze is gemaakt van een duidelijk ander materiaal en is licht teruggetrokken, waardoor de karakteristieke verhoudingen van de originele traveeën kunnen worden afgelezen.

In de vergaderruimte en de rustruimte krijgen de openingen ruimere afmetingen, wat een eigentijdse uitstraling biedt en toch in lijn blijft met het bestaande raster. Deze aanpassing maakt het mogelijk om meer licht en gebruikskwaliteit toe te voegen zonder de ritmische samenhang van het gebouw te verstoren.

Evenzo is de toegangsdeur op de begane grond in dezelfde stijl voorzien en sluit aan bij deze vergrote verhoudingen, waardoor een harmonieuze weergave van alle openingen in de gevel wordt gegarandeerd.

Materiaal

De materiaalkeuze is bedoeld om het hedendaagse karakter van de uitbreiding te bevestigen en tegelijkertijd deel uit te maken van de logica van een extrusie van het bestaande dak. Het doel is om een samenhangend, leesbaar en respectvol geheel van het oorspronkelijke gebouw te creëren.

De aangenomen principes zijn als volgt:

- Buitenbekleding met vezelcementleiste, die zowel de gevels als het dak van de uitbreiding bedekt.

Dit materiaal zorgt voor formele continuïteit met het oorspronkelijke hellende dak, terwijl het duidelijk onderscheidt van de eigentijdse interventie van de gerestaureerde bakstenen sokkel.

Houten bardages gebruikt als begeleidend element:

- voor de vensterbanken van de verlenging,

- voor de gedeeltelijke opvulling van de bestaande openingen,
- voor de borstwering.

Deze behandeling creëert een visuele verbinding tussen het oude en het nieuwe. Het hout wordt thermobehandeld en voorgrijs gemaakt, wat esthetische stabiliteit na verloop van tijd garandeert. Het is een eenvoudig materiaal, dat veel wordt gebruikt in traditionele bouw en in hedendaagse projecten — net als leisteen.

- Gecoördineerde tinten en texturen, met de voorkeur voor antraciet- en grijs tinten met een matte afwerking. Deze keuzes benadrukken de bestaande rode bakstenen, terwijl ze de hedendaagse identiteit van de uitbreiding bevestigen.
- De perifere band, bedoeld om de overgang tussen de bestaande en de uitbreiding te waarborgen, wordt behandeld in dezelfde antracietkleur als de leisteen. De soepele afwerking verduidelijkt het lezen tussen oude en nieuwe interventies.

3.3. Sociaal en economisch vlak

3.3.1. Vastgelegd geografisch gebied

Het vastgelegd geografisch gebied blijft beperkt tot het te renoveren gebouw, uitgebreid met de achterzijde van het gebouw (aanleg 8 parkeerplaatsen).

3.3.2. Bestaande toestand

De stationsomgeving van Schaarbeek maakt deel uit van een woonwijk die gelegen is tussen de Lambermontlaan, het station van Schaarbeek en de Demolderlaan. De brede groene lanen en pleinen bepalen het open karakter van een deel van de wijk.

De pleinen langs de Huart Hamoirlaan vormen de groene ruimten in de buurt.

Het woningbestand telt heel wat statige herenhuizen waarvan het grootste deel huurwoningen zijn. De stationswijk is in volle verandering en hoort bij de dichtst bevolkte wijken in Schaarbeek.

In de periode 2009-2010 werden het station en het Prinses Elisabethplein grondig onder handen genomen. Er kwam een treilmuseum en hostel en enkele lanen werden heraangelegd. Door de aanwezigheid van Train World en het Train Hostel wordt het plein druk bezocht door toeristen.

3.3.3. Geplande toestand

Aangezien de back up in een bestaand gebouw wordt ondergebracht, heeft het project weinig impact op zijn omgeving. Qua functionaliteit zal het gebouw volledig aansluiten bij de omgeving.

3.4. Mobiliteit (verkeer, parkeren)

3.4.1. Vastgelegd geografisch gebied

Het vastgelegd geografisch gebied blijft beperkt tot het te renoveren gebouw, uitgebreid met het station van Schaarbeek en met omliggende straten.

3.4.2. Bestaande toestand

Het Prinses Elisabethplein is een verzamelpunt waar verschillende vervoerswijzen samenkomen: het station van Schaarbeek, tramlijnen (92), buslijnen (59/69), voetgangers, fietsers en auto's.

Het plein is voorzien van brede voetpaden die zich in goede staat bevinden. Voor slechtienden zijn er looplijnen voorzien.

Op het plein is een Villo-standplaats voor fietsen. Fietspaden zijn niet aanwezig.

Het projectgebied wordt goed bediend door het Openbaar Vervoer. Het te renoveren gebouw grenst aan de site van het station van Schaarbeek, er is een tramhalte voor het gebouw en er vertrekken meerdere buslijnen van op het Elisabethplein.

3.4.3. Geplande toestand

Het gebouw herbergt 85 werkposten, verdeeld over twee afzonderlijke verdiepingen. Naast deze functie zal het gebouw ook vaker worden gebruikt voor opleidingen van het personeel. Het gebruik ervan zal punctueel en tijdelijk blijven, zonder permanente bezetting.

Het merendeel van de gebruikers zal zich per trein of via andere vormen van openbaar vervoer naar de site begeven. Het gebruik van duurzame vervoerswijzen wordt door de NMBS gestimuleerd.

Er worden slechts 8 parkeerplaatsen achter het gebouw voorzien. Werknemers die zich toch met de wagen verplaatsen, zullen hoofdzakelijk moeten gebruik maken van de betalende parkeerplaatsen die voorzien zijn op de openbare weg, of de stationsparking links van het stationsgebouw. Er wordt daarom verwacht dat het autogebruik zeer beperkt zal zijn.

- De nodige werken zullen uitgevoerd worden om het gebouw integraal toegankelijk te maken:

- automatische toegangsdeuren bij de inkom aansluitend aan de drempelvrije toegang
- een rolstoeltoegankelijke lift
- meubilair afgestemd op rolstoelgebruikers
- aanpassen trapleuningen naar standaard hoogtes

3.5. Microklimaat

3.5.1. Vastgelegd geografisch gebied

Het geografisch gebied blijft beperkt tot een straal van 100 meter rond het te renoveren gebouw.

3.5.2. Bestaande toestand

Het te renoveren gebouw is gelegen aan de Montplaisierlaan en geeft geen aanleiding wervelwinden of een canyon-effect.

De meest nabijgelegen woningen ondervinden weinig schaduw vanwege het gebouw, aangezien deze zich reeds op geruime afstand van het te renoveren gebouw bevinden.

3.5.3. Geplande toestand

Er zijn in de geplande toestand geen wijzigingen ten opzichte van de bestaande toestand, noch met betrekking tot wervelwinden of canyon-effect, noch met betrekking tot schaduwvorming.

3.6. Energie

3.6.1. Vastgelegd geografisch gebied

Het vastgelegde geografisch gebied blijft beperkt tot het te renoveren gebouw.

3.6.2. Bestaande toestand

In de bestaande toestand is de verwarming buiten dienst.

3.6.3. Geplande toestand

HVAC

In de geplande toestand zal verwarmd, gekoeld en geventileerd worden met een lucht-water warmtepomp, in combinatie met 2 luchtbehandelingsgroepen. De bestaande stookinstallatie wordt verwijderd. De stookolietanks worden leeggemaakt, gereinigd en opgevuld of verwijderd.

De nieuwe installaties worden op het plat dak geplaatst, en worden aan het zicht onttrokken door een lichte constructie met strekmetaal.

Isolatie

Het gebouw zal geïsoleerd worden langs de binnenzijde van de buitenschil.

Er zal voornamelijk gebruik gemaakt worden van harde minerale isolatieplaten, omwille van hun capillaire werking. Op die manier wordt het risico op condensvorming en het ontstaan van schimmels en dergelijke tot een minimum herleid.

Het huidige buitenschrijnwerk wordt vervangen door schrijnwerk met een hoge isolatiewaarde.

Het plat dak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd. Het hellend dak zal standaard geïsoleerd worden tussen de spanten.

Zonnewering

Om de zonnetoetreding zoveel mogelijk te beperken, en aldus de energievraag zo laag mogelijk te houden, wordt er (gestuurde) zonnewering aan de buitenzijde (zuiden) voorzien.

Zonnepanelen

Om minstens in een deel van de benodigde elektriciteit voor de HVAC-installatie, verlichting, kantoorfuncties, ... te kunnen voorzien, wordt de plaatsing van zonnepanelen voorzien. Door de verhoogde dakopstand zijn de zonnepanelen niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Verlichting

De verlichting wordt afgestemd op de aanwezige hoeveelheid natuurlijk licht, en op menselijke aanwezigheid. Op die manier wordt het energieverbruik zo laag mogelijk gehouden.

3.7. Luchtkwaliteit

3.7.1. Vastgelegd geografisch gebied

Het vastgelegd geografisch gebied omvat een straal van 500 meter rond het te renoveren gebouw.

3.7.2. Bestaande toestand

Er zijn geen Seveso-bedrijven of andere risicovolle activiteiten gevestigd in het geografisch gebied.

3.7.3. Geplande toestand

In de geplande toestand zijn er geen risicovolle activiteiten voorzien.

Er zal er verwarmd en gekoeld worden met een warmtepomp. De impact hiervan op de kwaliteit van de omgevingslucht is kleiner dan bij verwarming op stookolie.

De luchtbehandelingsinstallaties worden op het dak geplaatst. De lucht aan- en afvoer gebeurt ook via het dak.

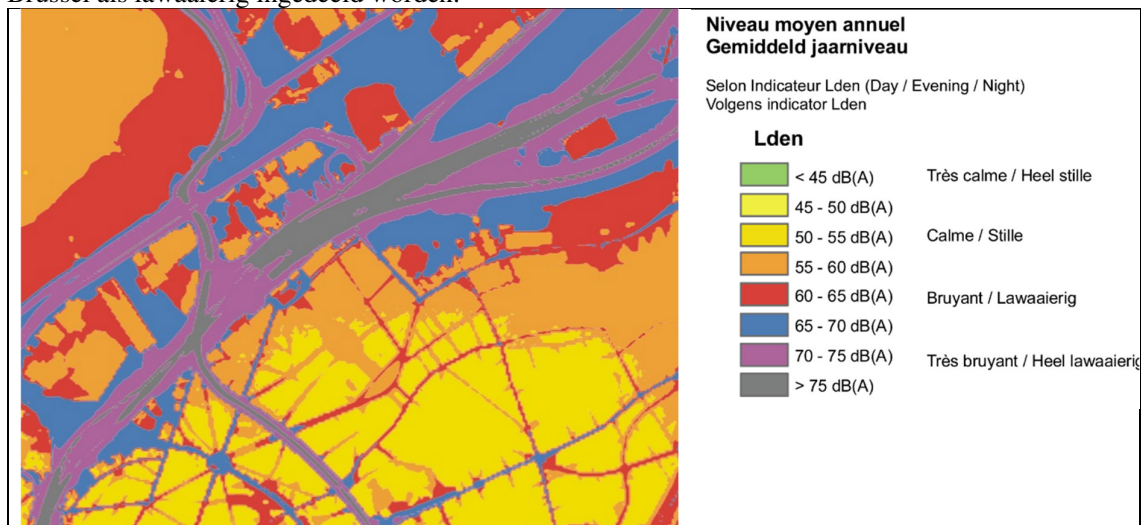
3.8. Geluiden en trillingen

3.8.1. Vastgelegd geografisch gebied

Het vastgelegd geografisch gebied omvat een straal van 500 meter rond het te renoveren gebouw.

3.8.2. Bestaande toestand

Het omgevingsgeluid in het vastgelegd geografisch gebied wordt gedomineerd door het verkeersgeluid en kan op basis van onderstaand uittreksel uit de multi-blootstellingskaart van 2021 van Leefmilieu Brussel als lawaaiërig ingedeeld worden.



3.8.3. Geplande toestand

De enige mogelijk relevante geluidsbronnen zijn de warmtepomp en luchtbehandelingsinstallaties die op het dak geplaatst worden. Momenteel is enkel een visuele afscherming voorzien. Indien bij ingebruikname van het gebouw zou blijken dat het geluid van deze installaties toch hinderlijk zou zijn voor de omgeving, zullen er maatregelen genomen worden om het geluidsniveau te reduceren, bvb. door de plaatsing van geluidsschermen

3.9. Bodem, grondwater en oppervlaktewater

3.9.1. Vastgelegd geografisch gebied

Het vastgelegde geografisch gebied blijft beperkt tot het te renoveren gebouw en de buitenruimte.

3.9.2. Bestaande toestand

Het gebouw valt onder categorie 1 (niet-verontreinigde percelen) in de inventaris van de bodemgesteldheid.

Voor het grondverzet zal alle vigerende wetgeving strikt gevolgd worden.



3.9.3. Geplande toestand

Het project omvat de renovatie van een bestaand gebouw en de aanleg van een kleine parking (8 parkeerplaatsen). Aan de buitenruimte wordt niets wezenlijk gewijzigd.

Het project heeft geen impact op het reliëf, de doorlaatbaarheid of de natuurlijke afwatering van de ondergrond.

3.10 Afvalwater, regenwater en leidingwater

3.10.1. Vastgelegd geografisch gebied

Het vastgelegde geografisch gebied blijft beperkt tot het te renoveren gebouw.

3.10.2. Bestaande toestand

In de huidige situatie wordt alle hemelwater en afvalwater van het gebouw afgevoerd naar de openbare riolering. Er is geen hergebruik van hemelwater.

Het projectgebied bevindt zich in een zone met code T 100 – middelgrote kans - terugkeerperiode T 100 jaar - van Leefmilieu Brussel.

3.10.3. Geplande toestand

In de geplande toestand zal een deel van het hemelwater dat op de dakoppervlakte neervalt opgevangen worden en hergebruikt voor het spoelen van toiletten en als poetswater. Hiervoor worden er naast het gebouw 2 ondergrondse tanks van elk 10.000l voorzien. In totaal zal er dus een buffervolume van 20 m³ zijn. De overloop van de tanks sluit aan op de openbare riolering.

Ook alle nieuwe afvoeren zwart en grijs water worden aangesloten op de reeds aanwezige collectoren, met hun aansluiting op de openbare riolering.

3.11. Fauna en flora

3.11.1. Vastgelegd geografisch gebied

Het vastgelegd geografisch gebied blijft beperkt tot het te renoveren gebouw en de buitenruimte.

3.11.2. Bestaande toestand

Het back up bevindt niet binnen of in de nabijheid van een natuureservaat, een Natura 2000-gebied of van een gebied met hoge biologische waarde.

3.11.3. Geplande toestand

De beplanting voor de stationssite van Schaarbeek wordt ontworpen met aandacht voor de ecologische context van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hoewel de projectsite niet gelegen is binnen een Natura 2000-gebied, wordt aangesloten bij de doelstellingen inzake biodiversiteitsbehoud, versterking van ecologische verbindingen en ondersteuning van inheemse fauna en flora. De inrichting houdt tevens rekening met de uitgangspunten van de Biologische Waarderingskaart van Leefmilieu Brussel, die gebieden met een belangrijke natuurwaarde en potentiële ecologische verbindingenzone identificeert. De vasteplantenbodem wordt opgevat als een duurzaam en biodivers vegetatietype dat aansluit bij de kenmerken van droge graslanden en bloemrijke zomen. Er wordt gekozen voor hoofdzakelijk inheemse,

nectar- en stuifmeelrijke soorten die een uitgesproken ecologische meerwaarde bieden voor wilde bijen, vlinders, zweefvliegen en andere bestuivers. De beplanting bestaat onder meer uit *Origanum vulgare*, *Knautia arvensis*, *Centaurea jacea*, *Salvia pratensis*, *Lotus corniculatus* en *Achillea millefolium*, aangevuld met inheemse siergrassen zoals *Festuca rubra* en *Brachypodium pinnatum*.

De gekozen soorten zijn aangepast aan de droge en warme standplaatsomstandigheden die kenmerkend zijn voor een stedelijke stationsomgeving. Door de combinatie van een lange bloeiperiode, beperkte onderhoudsbehoefte en hoge ecologische waarde draagt de beplanting bij aan de versterking van de stedelijke biodiversiteit en de ontwikkeling van een klimaatrobuuste groeninfrastructuur. De border vormt hierdoor niet alleen een kwalitatieve landschappelijke inrichting, maar functioneert tevens als ecologische stapsteen binnen het Brusselse groene netwerk.

3.12. Mens

3.12.1. Vastgelegd geografisch gebied

Het vastgelegd geografisch gebied blijft beperkt tot het te renoveren gebouw, uitgebreid met de zone juist achter het gebouw.

3.12.2. Bestaande toestand

Het huidige gebouw maakt al meer dan 100 jaar deel uit van de Montplaisirlaan.

3.12.3. Geplande toestand

Het gebouw maakt deel uit van een hybride stedelijke context, kenmerkend voor de koppeling tussen spoorweginfrastructuur en een traditionele woonomgeving. Gesitueerd langs de Montplaisirlaan, vormt het gebouw een lineair element aan de directe rand van het spoorwegterrein, terwijl het uitkijkt op woningen uit het begin van de twintigste eeuw. Deze specifieke positie maakt het tot een landschapsmarkering op de verbinding tussen twee verschillende stedelijke sferen : enerzijds de functionele en technische spoorwegwereld; aan de andere kant het woongebied Schaarbeek, dicht en gestructureerd.

3.13. Afval

3.13.1. Vastgelegd geografisch gebied

Het vastgelegd geografisch gebied blijft beperkt tot het te renoveren gebouw.

3.13.2. Bestaande toestand

Er stelt zich in de bestaande situatie een probleem met krakers..

3.13.3. Geplande toestand

In de geplande toestand worden geen problemen meer verwacht met krakers, netheid of sluikstorten. De hoeveelheid afval die gegenereerd zal worden door het Back Up zal beperkt blijven. Het gaat uitsluitend om huishoudelijk afval. Er vinden geen productieprocessen of dergelijke plaats.

3.14. Interacties tussen deze gebieden

Er werden in het kader van dit project geen keuzes gemaakt binnen één van de onderzoeksgebieden die een nadelige invloed zouden kunnen hebben op een ander onderzoeksgebied.

4. WERFANALYSE PER GEBIED

De start van de werf is momenteel voorzien voor april/mei 2027. De werken zullen naar schatting in totaal 12 maanden in beslag nemen.

Het merendeel van de werken zijn werken die binnen in het bestaande gebouw zullen plaatsvinden. De buitenwerken en de bouw van de uitbreiding zullen maar een deel van die 12 maanden uitmaken.

Een globaal plan van de werfinrichting is weergegeven op onderstaande figuur:

De werf zal geen impact hebben op het naastgelegen beschermde monument, het station van Schaarbeek. De (renovatie)werken zullen vooral binnenin het bestaande gebouw plaatsvinden. De grondwerken blijven beperkt tot de aanleg van de parking en nieuwe vloer in het gebouw. De kans om archeologische overblijfselen te vinden is dan ook nagenoeg onbestaand.

Op sociaal-economisch vlak zal de werf geen impact hebben op het voorzetten van de sociale en economische activiteiten in de buurt.

De werf zal slechts een zeer beperkte hoeveelheid verkeer genereren voor de levering van materialen (vnl. cellenbeton, isolatiemateriaal, hout en gevelbekleding). Het gaat naar schatting om maximaal 2

vrachtwagens per dag. Er is mogelijkheid om te parkeren en om te laden en lossen op het perceel links van het gebouw.

Enkel tijdens de werken voor de aanleg van de uitbreiding en buitenomgeving wordt mogelijk geluidshinder verwacht voor de omgeving. Deze werken zullen maximaal 12 maanden in beslag nemen. Er zal enkel overdag en tijdens de week gewerkt worden.

Het grondverzet is zeer beperkt en bedraagt maximaal 1164 m³. Bemaling is enkel noodzakelijk (bouw liftschaft en plaatsing regenwaterputten) indien die grondwaterstand op het moment van de werken hoger is dan normaal. De grondwerken kunnen in beperkte mate aanleiding geven tot stofhinder.

Er wordt geen impact op water of fauna en flora verwacht. Er wordt niet geraakt aan de bomen die zich voor het gebouw op het openbaar domein bevinden.

Er werd een destructieve asbestinventaris opgesteld. Op verschillende plaatsen werd asbest teruggevonden. Deze elementen zullen verwijderd worden bij de renovatie, waarbij de nodige veiligheidsvoorschriften in acht genomen zullen worden.

5. BESCHRIJVING VAN DE REDELIJKE ALTERNATIEVEN DIE DE AANVRAGER HEEFT ONDERZOCHT MET HET OOG OP HET PROJECT EN ZIJN SPECIFIEKE KENMERKEN, EN INDICATIE VAN DE VOORNAAMSTE REDENEN VOOR ZIJN KEUZE, GELET OP DE MILIEUEFFECTEN VAN HET PROJECT EN HET BOUWTERREIN

De aanvraag betreft daarom een project voor de volledige transformatie van het bestaande gebouw, inclusief een architectonische uitbreiding, om hergebruik, duurzaamheid en functionele integratie in de activiteiten van de NMBS te waarborgen, waarbij de erfgoed- en stedenbouwkundige voorwaarden van de locatie worden gerespecteerd.

6. NIET-TECHNISCHE SAMENVATTING VAN HET EFFECTENVERSLAG

Het project omvat het verbouwen van een bestaand gebouw, op heden leegstaand, tot een Back up voor de NMBS. In het backup gebouw worden leslokalen en kantoren voor de NMBS-beveiligingsdiensten ondergebracht.

Het gebouw bevindt op de Monplaisierlaan 60 te Brussel, in de nabijheid van het station van Schaarbeek.

De belangrijke uitgangspunten bij de verbouwing zijn:

- het restaureren en moderniseren van een oud spoorweggebouw uit 1913;
- het gebouw aanpassen om leslokalen en kantoren voor de NMBS-beveiligingsdiensten onder te brengen;
- ervoor zorgen dat het gebouw voldoet aan de huidige behoeften op het gebied van werking, veiligheid, toegankelijkheid en energie-efficiëntie;
- het project integreren in zijn directe omgeving, rekening houdend met het spoorwegkarakter van de locatie en de nabijheid van een woonwijk.

Het gebied achter het gebouw was ooit een ruimte die volledig door sporen werd ingenomen.

Tegenwoordig zijn deze sporen verdwenen en maken ze plaats voor een braakliggende zone, wat een aanzienlijke visuele diepte richting de spoorbundel biedt. Deze ruimte blijft echter moeilijk te benutten en kan geen extra gebruik bieden zonder grote ingrepen, vanwege de aanwezigheid van talrijke kabels, zowel ondergronds als aan de oppervlakte, die met de spoorweginstallaties zijn verbonden. De inrichting van de omgeving wordt beperkt tot de nabije omgeving van het gebouw.

Het gebouw dateert van 1913 en is destijds ontworpen vanuit hoofdzakelijk functionele principes. Het gebouw bestaat slechts uit één verdieping. Het heeft kenmerkende gevels, eigen aan zijn tijd.

Het buitenschrijnwerk zal vervangen worden, waarbij de oorspronkelijke raamindeling hernomen wordt. De zonnewering die binnen voorzien was, wordt aan de buitenzijde geplaatst omwille van het maximaliseren van de efficiëntie.

De oorspronkelijke geometrie van de ramen en traveeën blijft zichtbaar en zal worden overgenomen in de uitbreiding op de verdieping.

Het project omvat de volledige sloop van de interieurinrichting, om het gebouw aan te passen aan zijn nieuwe functies en maximale flexibiliteit te waarborgen. Aangezien bijna alle binnenmuren niet origineel zijn, sluit deze aanpak aan bij de historische logica van het gebouw, dat altijd is gerenoveerd volgens de opeenvolgende behoeften van de NMBS. Het doel is om een vrij plan te creëren dat een evoluerende organisatie van ruimtes mogelijk maakt. In het backup gebouw zal slecht punctueel gebruikt worden als kantoor / leslokalen. Het merendeel van de gebruikers hiervan zal zich per trein of via andere vormen van openbaar vervoer naar de site begeven. Het gebruik van duurzame vervoerswijzen wordt door de NMBS gestimuleerd.

In de toekomst zal het mogelijk zijn om 8 auto's te parkeren aan de achterkant van het gebouw. Werknemers die zich toch met de wagen verplaatsen, zullen moeten gebruik maken van de betalende parkeerplaatsen die voorzien zijn op de openbare weg, of de stationsparking links van het stationsgebouw. Er wordt daarom verwacht dat het autogebruik zeer beperkt zal zijn.

In de geplande toestand zal verwarmd, gekoeld en geventileerd worden met een lucht-water warmtepomp, in combinatie met 2 luchtbehandelingsgroepen. De bestaande stookinstallatie wordt verwijderd. De stookolietanks worden leeggemaakt, gereinigd en opgevuld of verwijderd. De warmtepomp en luchtbehandelingsinstallaties worden op het dak geplaatst, op het platte dak.

Het gebouw zal geïsoleerd worden langs de binnenzijde van de buitenschil. Het huidige buitenschrijnwerk wordt vervangen door schrijnwerk met een hoge isolatiewaarde. Het dak wordt aan de buitenzijde geïsoleerd.

Om de zonnetoetreding zoveel mogelijk te beperken, en aldus de energievraag zo laag mogelijk te houden, wordt er (gestuurde) zonnewering aan de buitenzijde (zuidzijde) voorzien.

Om minstens in een deel van de benodigde elektriciteit voor verwarmen, koelen, verlichting, kantoorfuncties, ... te kunnen voorzien, wordt de plaatsing van zonnepanelen voorzien. Vanop de openbare weg zullen de zonnepanelen niet zichtbaar zijn.

De verlichting wordt afgestemd op de aanwezige hoeveelheid natuurlijk licht, en op menselijke aanwezigheid. Op die manier wordt het energieverbruik zo laag mogelijk gehouden.

In de geplande situatie zal de impact op het omgevingsgeluid zeer beperkt zijn (enkel kantoor / en 8 parkeerplaatsen). De enige mogelijk relevante geluidsbronnen zijn de warmtepomp en luchtbehandelingsinstallaties die op het dak geplaatst worden. Momenteel is enkel een visuele afscherming voorzien. Indien bij ingebruikname van het back up gebouw zou blijken dat het geluid van deze installaties toch hinderlijk zou zijn voor de omgeving, zullen er maatregelen genomen worden om het geluidsniveau te reduceren, bvb. door de plaatsing van geluidsschermen.

Het project bestaat uit de renovatie van een bestaand gebouw en omvat bijgevolg geen grote grondwerken. Er is enkel een beperkt grondverzet voor de aanleg van de buitenomgeving en het bouwen van de nieuwe vloerplaat. De uitgegraven grond zal indien mogelijk ter plaatse hergebruikt worden.

In de geplande toestand zal een deel van het hemelwater dat op de dakoppervlakte neervalt, opgevangen worden en hergebruikt worden voor het spoelen van toiletten en als poetswater. Hiervoor zullen 2 **hemelwaterputten** van 10.00l naast het gebouw worden voorzien. In totaal zal er dus een **hemelwaterput** van 20m³ zijn. De overloop van de tanks sluit aan op de openbare riolering.

De start van de werf is momenteel voorzien voor april/mei 2027. De werken zullen naar schatting in totaal 12 maanden in beslag nemen.

Op sociaal-economisch vlak zal de werf geen impact hebben op het voorzetten van de sociale en economische activiteiten in de buurt.

De werf zal slechts een zeer beperkte hoeveelheid verkeer genereren voor de levering van materialen (vnl. cellenbeton, isolatiemateriaal, hout en gevelbekleding). Het gaat naar schatting om maximaal 2 vrachtwagens per dag. Er is mogelijkheid om te parkeren en om te laden en lossen op het linksaanpalende terrein.

Enkel tijdens de werken voor de aanleg van de uitbreiding en buitenomgeving wordt mogelijk geluidshinder verwacht voor de omgeving. Deze werken zullen maximaal 12 maanden in beslag nemen. Er zal enkel overdag en tijdens de week gewerkt worden.

Het grondverzet is zeer beperkt en bedraagt maximaal 1164 m³. Bemaling is enkel noodzakelijk (voor de bouw van de liftschacht / regenwaterputten) indien die grondwaterstand op het moment van de werken hoger is dan normaal. De grondwerken kunnen in beperkte mate aanleiding geven tot stofhinder. Er wordt geen impact op water of fauna en flora verwacht. Er wordt niet geraakt aan de bomen die zich tussen het stationsgebouw en het backup gebouw bevinden.

Er werd een destructieve asbestinventaris opgesteld. Op verschillende plaatsen werd asbest teruggevonden. Deze elementen zullen verwijderd worden bij de renovatie, waarbij de nodige veiligheidsvoorschriften in acht genomen zullen worden.

Uit bovenstaande analyse kan afgeleid worden dat de renovatie van het leegstaande gebouw tot een back up voor de NMBS geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben. Op verschillende domeinen houdt de geplande situatie zelfs een verbetering in ten opzichte van de bestaande situatie