

<b>CONSORTIUM Ingenieurs en Architecten</b>	
	
<b>CLIENT</b>	
Société des Transports intercommunaux de Bruxelles Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel Rue Royale 76 Koningsstraat 1000 Bruxelles - Brussel	 

Project

## IN3311 Inter Schaerbeek

Fase in het project

### Fase 2 – Gewestelijke vergunningsaanvraag

Titel van het document

### VERKLARENDE NOTA

Presentatie van de beoogde handelingen en werken

<b>Locatie</b>	Vilvoordelaan – 1000 Brussel – België
----------------	---------------------------------------

Revisie	Opstellers	Gecontroleerd	Goedgekeurd
02 - Vergunning			

## SAMENVATTING

---

<b>1 TERMEN EN DEFINITIES.....</b>	<b>3</b>
1.1 AFKORTINGEN.....	3
<b>2 CONTEXT VAN HET PROJECT .....</b>	<b>4</b>
2.1 ALGEMEEN.....	4
2.2 TOEPASSINGSGEBIED .....	4
2.2.1 Locatie van het project .....	4
2.2.2 Architecturale beschrijving .....	5
2.2.3 Hemelwaterbeheer op perceel .....	8
2.3 OVERIGE INFORMATIE EN ADVIEZEN.....	12
2.3.1 Dossierkosten.....	12
2.3.2 Verkennend bodemonderzoek (VBO) .....	12
2.3.3 GBP (gewestelijk bestemmingsplan) .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.3.4 EPB .....	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
2.3.5 DBDMH .....	13
<b>3 BIJLAGEN .....</b>	<b>14</b>

## 1 Termen en definities

### 1.1 Afkortingen

Afkorting	Betekenis
<b>ARC-BAU</b>	Consortium Arcadis - Baut
<b>HS</b>	Hoogspanning
<b>MS</b>	Middenspanning
<b>LS</b>	Laagspanning
<b>TFO</b>	Transformator
<b>TPN</b>	Neutrale punttransformator

## 2 Context van het project.

### 2.1 Algemeenheden.

Het project "Inter Schaerbeek" is een initiatief van de MIVB naar aanleiding van verschillende recente projecten in het noorden van Brussel, zoals de stelplaatsen voor elektrische bussen in Marly en Haren en de verdichting van de tramstalling in de stelplaats Haren, maar ook de tramlijnen 9 op de Heizel en 10 in Neder-Over-Heembeek en de metro M3 naar Haren. De energievoorziening moet dus versterkt worden om deze nieuwe installaties te kunnen voeden.

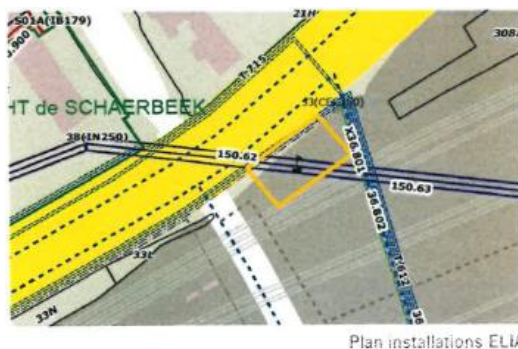
### 2.2 Toepassingsgebied van het project

#### 2.2.1 Locatie van het project

- Het project is gelegen aan de Vilvoordelaan – 1000 Brussel, op het zuidelijkste puntje van de site van de Formatie van Schaarbeek, langs de Vilvoordelaan en langs de spoorwegen. Het perceel wordt momenteel van de SFPIM aangekocht door de dienst Real Estate van de MIVB. De belangrijkste toegang tot de site is via de Vilvoordelaan. De grond, oorspronkelijk gelegen in een spoorwegzone, is nog niet geregistreerd.



- **Nutsvoorzieningen:**
  - Een ondergrondse kabelgalerij van de MIVB bevindt zich op de site van het toekomstige gebouw.
  - De hoogspanningsluchtlijnen van Elia lopen over de site van het toekomstige gebouw. Bijzondere aandacht zal hieraan worden besteed tijdens de uitvoeringsfase.
  - De ondergrondse lijnen van Sibelga lopen langs de buitenkant van het perceel ter hoogte van de stoep.



Plan van de elektrische nutsleidingen.

- **Aanpalende activiteiten:**
  - De Albertbrug (Rampe du Lion) in de buurt van het perceel zal in de toekomst het voorwerp uitmaken van renovatiewerken door Infrabel. Er is nog geen datum gepland.
- **Akoestiek:**
  - Op dit project wordt de geluidszone op basis van het GBP van de projectlocatie geclassificeerd als 6. Er zijn daarom geen specifieke voorwaarden van toepassing op dit project.
  - Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door een erkend akoestisch bureau.

## 2.2.2 Bouwkundige beschrijving.

Het project bestaat uit een gelijkvloers gebouw op een perceel met een totale oppervlakte van 2388m<sup>2</sup> en als volgt opgedeeld:

- Groenzone : 1160m<sup>2</sup>
- Oppervlakte geasfalteerd: 478m<sup>2</sup>
- Oppervlakte van het gebouw: 512m<sup>2</sup>

Het gebouw is als volgt samengesteld:

- MS-lokaal: Lokaal voor hoogspanningsapparatuur: +/- 163 m<sup>2</sup> met een technische kelder genaamd "kabelkelder" van 180 cm hoog, toegankelijk via 2 luiken.
- LS-lokaal: Zone voor laagspanningsapparatuur: +/- 122 m<sup>2</sup>. Geen kabelkelder.
- Lokaal TFO 1 zonder dak : zone transformatorkast 1: 25MVA: +/- 36 m<sup>2</sup>
- Lokaal TFO 2 zonder dak : zone transformatorkast 2: 25MVA: +/- 36 m<sup>2</sup>
- Lokaal TPN 1 zonder dak : Nulpunttransformator 1 : 160 kVA: +/- 48 m<sup>2</sup>
- Lokaal TPN 2 zonder dak : Nulpunttransformator 2 : 160 kVA: +/- 48 m<sup>2</sup>

Het groendak van de lokalen moet worden ontworpen om plaats te bieden aan de installatie van fotovoltaïsche panelen en toegankelijk zijn via een kooiladder.

**Met opmerkingen [PA1]:** In welk document? De oude PRDD-geluidskaart?

**Met opmerkingen [AG2R1]:** "Geluidszones" gedefinieerd op basis van het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) - zone 6: stedelijke industriezones, transport- en havenactiviteitszones, spoorwegzones, zones van regionaal belang met uitgestelde ontwikkeling

**Met opmerkingen [PA3]:** Dito?

**Met opmerkingen [GA4R3]:** TFO: transformator?

**Met opmerkingen [PA5]:** Dito?

**Met opmerkingen [GA6R5]:** TFO: transformator?

**Met opmerkingen [PA7]:** Dito?

**Met opmerkingen [GA8R7]:** Feit

**Met opmerkingen [PA9]:** Dito?

**Met opmerkingen [GA10R9]:** Feit



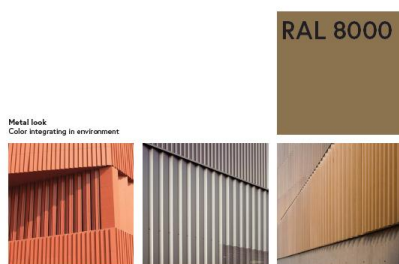
*Opstelling dak*

De gevels (kant straat) van de TFO1- en TFO2-lokalen worden deels demonteerbaar gemaakt om de apparatuur te kunnen plaatsen en vervangen.

Er zijn geen specifieke regels of beperkingen opgelegd voor de gevelarchitectuur.

De totale oppervlakte van de gevels is ongeveer 550m<sup>2</sup>.

De architecturale bekleding van de gevels zal uniform zijn op alle gevels en zal volledig worden bekleed met een metalen beplating met de kleur RAL8000 vertrekkend vanop een betonnen sokkel van 1m hoog.





*Uitzicht vanaf de achterin gelegen parkeerplaats*



*Uitzicht vanaf de ingang van de site*

De achterste gevels van de lokalen TFO1 en TFO2 worden voorzien als 1 groot rooster voor natuurlijke ventilatie.  
Voor de ventilatie van MS-lokalen zal rekening gehouden worden met openingen in de achtergevel.



## 2.2.3 Hemelwaterbeheer op het perceel

Het project heeft tot doel het regenwater op het perceel maximaal op te vangen om de afvoer ervan tot buiten het perceel te beperken. Hiertoe wordt in dit project in de mate van het mogelijke gewerkt met voorzieningen om regenwater dat wordt opgevangen van waterondoorlaatbare oppervlakken tijdelijk op te slaan en de verdamping en/of evapo-transpiratie ervan ter plaatse mogelijk te maken.

De integratie van dit gebouw op de site voorziet in extensieve groendaken op het dak van de MT en BT-lokalen, om de afvoer van het hemelwater te vertragen, evenals de ontwikkeling van twee infiltratiebekkens (wadi's) die een landschappelijke en ecologische meerwaarde vormen.

De geplande aanleg zal leiden tot een vermindering van de waterdoorlatende oppervlakte van ongeveer 1105m<sup>2</sup> (in geprojecteerde grondoppervlakte), wat neerkomt op een afname van de helft van de huidige totale doorlatende oppervlakte van de site.

Er is 1105m<sup>2</sup> ondoordringbare oppervlakte van de 2112m<sup>2</sup> totale oppervlakte van de site.  
De resterende oppervlakte (exclusief het gebouw en de verharding voor verkeer) wordt vergroend en vertegenwoordigt 1160m<sup>2</sup>.

### Beheer van regenwater op het perceel

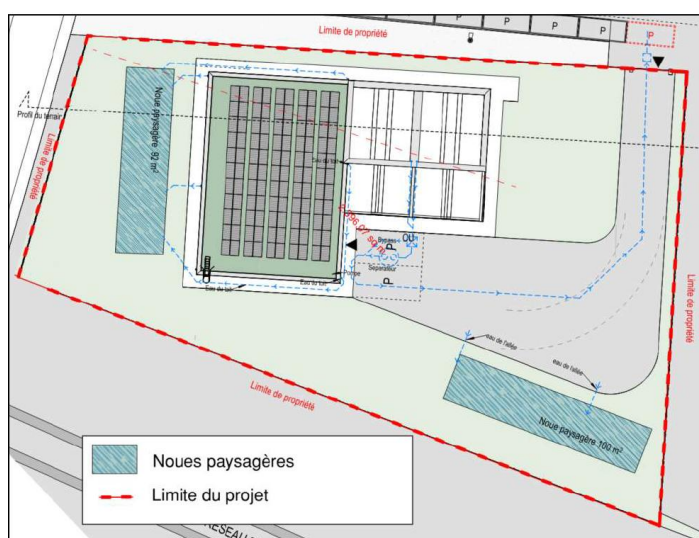
Vul de groene vakjes in

Renforcement Interconnexion Schaerbeek	
<b>A. Oppervlakken</b>	
Voer hieronder de oppervlakken van de beschouwde zone in.	
Oppervlakken in volle grond	1160 m <sup>2</sup>
Afvoelingsoppervlakken	952 m <sup>2</sup>
Totaal van de beschouwde zone	2112 m <sup>2</sup>
<b>B. Berekening van het infiltratiedebiet</b>	
Voer hieronder de infiltratieoppervlakken van de beschouwde zone in.	
Oppervlakken van de infiltratievoorzieningen	192 m <sup>2</sup>
 De infiltratieoppervlakken volstaan voor de afvoelingsoppervlakken. Het project maakt optimaal gebruik van de infiltratieoppervlakken!	
Voer hieronder de doorlatendheid van de bodem in. De doorlatendheid moet in het ideale geval in situ worden gemeten.	
Doorlatendheid	10 mm/u
Infiltratiedebiet	0,53 l/s
<b>C. Berekening van het buffervolume</b>	
Buffervolume	52 m <sup>3</sup>
Waterhoogte die overeenstemt met het infiltratieoppervlak	27 cm
Drainagetijd	27 u



Op dit perceel worden 2 wadi's aangelegd met een oppervlakte van 100m<sup>2</sup> en 92m<sup>2</sup>.  
Het totale opslagvolume van de 2 wadi's bedraagt 73m<sup>3</sup>.  
Het berekende buffervolume is 52 m<sup>3</sup> < 73 m<sup>3</sup>.  
De overeenkomstige waterhoogte op het infiltratieoppervlak is 27 cm, wat voldoende is voor de geplande werken.  
De leeglooptijd is ook zeer positief.  
Het project respecteert daarom de eisen bij een TR100.

Een hydraulische nota is opgesteld en gevalideerd door de Facilitator Water van Leefmilieu Brussel.



Posities van de wadi's (in blauw) op de site

De site zal beschikken over 2 parkeerplaatsen voor "pick-up"-voertuigen en een geasfalteerde rijstrook die is ontworpen om een veilige manoeuvreerruimte te creëren tot aan de in-/uitgang van de site. Deze toegang tot de site voor voertuigen en hun parkeerplaats vlakbij de ingang van het gebouw zijn noodzakelijk voor interventies en onderhoud door de onderhoudsploegen.

Een stevige omheining (zie illustratie hieronder) van 2,40 m hoog, groen van kleur, is gepland en zal het perceel afbakenen. Dit type omheining is een ideale steun om groenblijvende vegetatie op te laten groeien en vormt een afscheiding naar de weg toe.

De toegang tot het perceel wordt geboden door een poort voor voertuigen en een poort voor voetgangers (zie onderstaande illustratie) om het gebouw en zijn uitrusting te beveiligen.

**Met opmerkingen [GA11]:** Wordt bijgewerkt > (ARC) (zodra oppervlakken zijn bevestigd)

**Met opmerkingen [PA12]:** WAARSCHUWING: er is geen beschrijving van het hek zichtbaar vanaf de openbare weg = hoogte, vorm van het latwerk, kleur, vegetatie -> we hadden het over groenblijvende klimplanten en/of een hoge groenblijvende haag die achter het hek en binnen het perceel staat. Op een 3D-weergave hierboven zien we plantages die zich terugtrekken van het hek gezien vanaf de ingang. Dit is niet onbelangrijk: het is inderdaad belangrijk voor Urban en in het bijzonder in de toekomstvisie van Vorming van Schaarbeek, die een economische activiteitszone moet worden in een herziene en vergroende omgeving. Dit beter afmaken. Bedankt!

**Met opmerkingen [GA13R12]:** De verschillende plannen illustreren geen bomen... (de presentatiebeelden ja)

- Vegetatie te bespreken (Welk detailniveau - lengte - benzine ...?) - Poort echt nodig?

Details hek toegevoegd.

Te bespreken

**Met opmerkingen [CM14R12]:** Ik denk ook dat het een pluspunt zou kunnen zijn om toe te voegen dat we van plan zijn het planten van het ene of het andere onderwerp (hoge stamboom), of massief geplant op het perceel. Niet langer voor het project, maar ook in de richting van de bevoegde instanties voor de beslissing om de vergunning voor het project te verlenen.

**Met opmerkingen [CM15R12]:** Om te bespreken met Hossein en Jessica

**Met opmerkingen [GA16R12]:** Het toevoegen van bomen kan in de toekomst vervelend zijn bij het ontlasten van een transformator. De MIVB geeft de voorkeur aan een vaste of afdekkingsoplossing. @Céline, Moeten de PU-plannen met illustraties van deze hagen worden bijgewerkt? Kun je een mooie zin aan de notitie toevoegen door dit aan te geven?

**Met opmerkingen [CD17R12]:** Zie punt hieronder



Illustratie van de omheining en de poort

De poort bij de toegang van het terrein zal van het type "Robusta" zijn en de hekken van het type "Nyloflor3D".

## 2.2.4 Landschapsarchitectuur van het perceel

Wat de landschappelijke inrichting van het perceel betreft, worden verschillende initiatieven genomen om het project te integreren in een kwalitatieve omgeving, zowel wat betreft de verbinding met de grens van het perceel ten opzichte van de weg, als op het niveau van het perceel, om de ontwikkeling van de inheemse fauna en flora te bevorderen. Deze voorzieningen zijn heel natuurlijk om aan het perceel een landschappelijke en ecologische waarde toe te voegen.

**Het hierboven genoemde hekwerk** wordt bedekt met begroeiing zodat het op een haag lijkt en dit aan de straatkant en de zijgrenzen.

Vegetatie van het type Gewone Liguster (*Ligustrum vulgare*) zal voorzien worden afgewisseld met Rozenbottel (*Rosa canina*) of éénstijlige Meidoorn (*Craetagus monogyna*). Deze gemengde mix biedt een groenblijvend blad dat wordt opgefleurd met bloeiende zones. De inheemse vegetatie is aangewezen voor andere soorten die daar leven, met name bestuivende insecten.



Ligusterhaag



*Ligustrum vulgare*





Meidoornhaag



Aubépine monogine *Crataegus monogyna*

**Op het perceel is een hoge boom** (compatibel met de wadi's) gepland om een rustpunt te vormen en de toegang tot het onderstation te accentueren.



**Aan de andere kant is een gebied van het type "wilde bloemen" voorzien**, dat zeer gunstig is voor de biodiversiteit, geïntegreerd aan de onderkant van het perceel (zuidoriëntatie). Dit is gepland aan de linkerkant van de wadi aan de achterkant van het perceel.

Dit type begroeiing, dat slechts één of twee maaibeurten per jaar vereist, en een redelijke investering is, zal het mogelijk maken om een gekleurd bed te creëren tussen het toekomstige gebouw en de spoorlijn die grenst aan de achterkant van het perceel.





## 2.3 Overige info en adviezen.

### 2.3.1 Dossierkost.

Overeenkomstig artikel 11 van de wet tot oprichting van de MIVB van 17 juni 1953, dat nog steeds van kracht is (zie artikel 24 van de ordonnantie van 20 november 1990 betreffende de organisatie van het openbaar vervoer in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), is de MIVB vrijgesteld van de verplichting om dergelijke gemeentelijke of gewestelijke belastingen of retributies te betalen.

### 2.3.2 Verkennend bodemonderzoek (VBO)

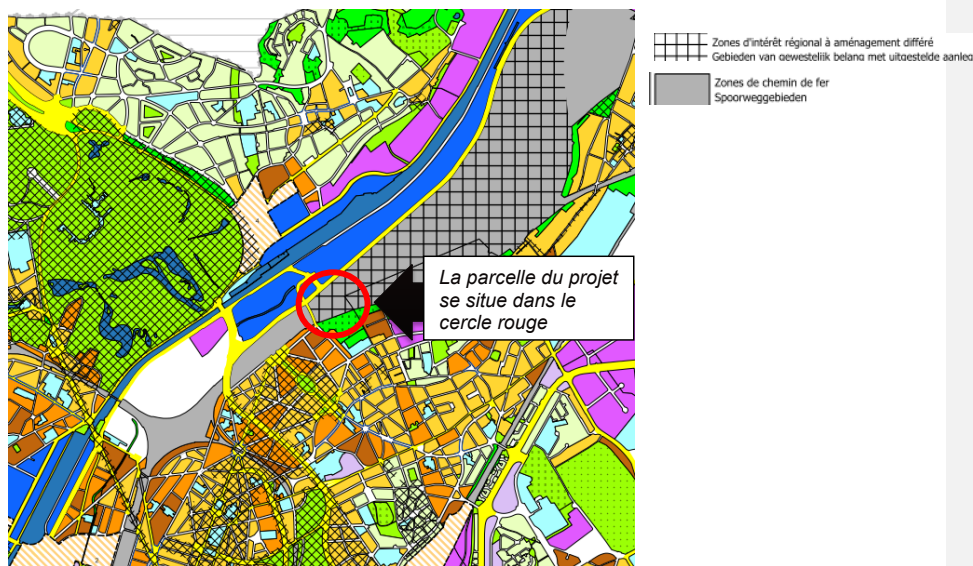
De site is niet gecadastreerd en is niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand, zodat er in de zin van de Ordonnantie Verontreinigde bodems van 05/03/2009 geen VBO nodig is.

### 2.3.3 Gewestelijk bestemmingsplan (GBP).

Gewestelijk bestemmingsplan : Het bouwproject is verenigbaar met de bestemming in overeenstemming met de GBP:

Bestemming : Spoorwegzone/gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg.

In het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, worden voorzieningen ondergebracht die rechtstreeks verband houden met transport, dit past dus perfect bij de bestemming voorzien in het GBP.



Kaart van het Gewestelijk Bestemmingsplan – 2025

*Het perceel situeert zich in de rode cirkel.*

Met opmerkingen [TS18]: Mail van Gilles Vandebrouck toevoegen??

Met opmerkingen [CM19R18]: voir proposition de phrase rajoutée ci dessus

### 2.3.4 EPB

EPB: Het gebouw maakt deel uit van de zogenaamde "Andere" EPB-units, gebruikt voor industriële activiteiten of bestemd voor opslag.

Het gebouw kan worden voorzien van vorstvrije systemen. Daarom zal in dit geval het totale geïnstalleerde vermogen minder dan 15 W/m<sup>2</sup> bedragen. Om deze reden is het gebouw niet onderworpen aan de EPB-regelgeving. Er is een EPB-vrijstellingsnota opgesteld.

### 2.3.5 DBDMH

De DBDMH heeft een positief advies uitgebracht over het architecturale concept op het vlak van brandveiligheid.

### 3 Bijlagen

Hydraulische nota (note Hydraulique)

Vooradvies BDBMH (Pré-accord SIAMU)

Afwijking EPB. (dérogation PEB)

Bevestiging GBP (confirmation PRAS)

RE: STIB Avenue de Vilvoorde Bruxelles (INTER Schaerbeek)



VANDEBROUCK Gilles <gva

Aan Tom Scholiers

CC patrick.andres@stib.brussels; jean-michel.mary@stib.brussels;

Pakfetrat Hossein; +4 andere personen



Beantwoorden

Allen beantwoorden

Doorsturen



ma 17/02/2025 14

Dit bericht maakt deel uit van een gevolgd gesprek. Klik hier als u alle verwante berichten wilt vinden of het oorspronkelijke bericht met vlag wilt openen.

Bonjour,

Je reviens vers vous suite à notre réunion du 06/02, tout est en ordre concernant la question de l'affectation d'équipement en zone de chemin fer, il s'agit bien d'une activité liée au transport et rien ne s'oppose à l'implantation du bâtiment dans la zone.

Je vous invite donc à poursuivre la procédure, je reste à votre disposition pour toute question éventuelle.

Bien cordialement.

Gilles VANDEBROUCK

Attaché

Urbanisme - Stedenbouw



+32(0)24328599

[gvandebrouck@urban.brussels](mailto:gvandebrouck@urban.brussels)

[www.urban.brussels](http://www.urban.brussels)

[→ Newsletter](#)

mont des arts 10-13 kunstberg  
bruxelles 1000 brussel

