

College van Burgemeester en Schepenen  
Tav Bouwdienst  
Grote Markt 21  
2800 Mechelen

Betreft: openbaar onderzoek  
Uw ref.: 2012/0618mvr  
Op te richten kantorencomplex te Mechelen, Boutersemstraat 8.

Geachte heer / mevrouw,

*Het openbaar onderzoek valt in een verlofperiode, wat maakt dat niet iedereen in de mogelijkheid was om passend te reageren. Dat is jammer.*

*We hebben na zo ruim mogelijk overleg onze bevindingen daarom gebundeld in dit algemeen bezwaarschrift.*

*Opstellers zijn :*

*Fons Liers, Boutersemstraat 38*

*Marc Meysmans, Hanswijkvaart 34*

*Uiteraard kan elke individuele bewoner los hiervan zijn / haar specifieke aandachtspunten individueel overmaken aan de bevoegde diensten.*

#### Algemene indruk van het gebouwencomplex

De inplanting van het kantorencomplex op het betreffende perceel is gekozen met de ruimst mogelijke afstand van de woonzones. Dit wordt als positief beoordeeld.

De bouwhoogtes zijn de hoogst toegelaten binnen dit gebied. Op een perceel dat grenst aan een woonzone, en met name aan de oost en zuidkant, wordt dit als zeer negatief beoordeeld.

De open houten gevelbekleding heeft wellicht de minst mogelijke reflectie van omgevingsgeluid, en kan mogelijk eerder geluidsabsorberend werken. Dit is een positief element.

Het hoogste gedeelte in het kantorencomplex bevindt zich aan de bestaande bomengroep, waardoor daar de minst mogelijke hinder valt te verwachten met betrekking tot zon en lichtinval. Dit is een positief element.

Er lijkt globaal genomen rekening te zijn gehouden met de geldende normen voor dit perceel wat betreft bouwvoorschriften. We stellen echter vast dat op het vlak van "milieu effecten" verschillende kanttekeningen kunnen worden gemaakt.

Volgende specifieke aandachtspunten willen we aan u voorleggen.

#### Aandachtspunten rond gevoel van ruimte, lichtinval, zon / schaduw.

##### Huidige situatie:

Hoewel de tuinen meestal op de scheidingslijn een tuinmuur hebben staan, is daarboven een groot gevoel van ruimte, licht, en zon. Er zijn weinig of geen obstakels die boven de tuinmuur uitsteken, met uitzondering van de bomengroep in de hoek van het terrein, op het einde van de Boutersemstraat. De huidige gebouwen zijn bij de meeste bewoners vanaf grondniveau nauwelijks zichtbaar, omwille van hun afstand tot de perceelsgrens en hun beperkte bouwhoogte.

##### Situatie volgens plan:

Met bouwhoogtes van respectievelijk 21m, 17,5m en 13m komt er een duidelijke verandering in het bestaande beeld. De hellingsgraad waarlangs daglicht en zon vrij naar binnen kan komen wordt aanzienlijk vergroot. De schaduw die het gebouw afwerpt is aanzienlijk.

We bekijken deze punten als volgt.

##### Gevoel van ruimte:

Een gevoel van ruimte op zich, blijkt niet door iedereen als een sterke behoefte te worden ervaren. Er zijn evenwel bewoners die er juist bijzonder veel waarde aan hechten. Met name bij de woonzone langs de Hanswijkvaart is het ruimtegevoel, zowel voor- als achteraan, juist een uitgesproken kenmerk van deze locatie. Deze zone is in trek bij mensen die deze levenskwaliteit belangrijk vinden. In deze

woonzone is het afnemen van dit gevoel van ruimte dus een belangrijke waardevermindering van een eigenschap van deze woonlocatie. We beoordelen deze verandering als negatief.

Bij de woonzone Boutersemstraat zijn er verschillende situaties. Voor de bewoners die grenzen aan de bomengroep is er mogelijk geen opvallende wijziging te verwachten (nr.44 – nr.62 ). De woningen meer naar de vaart op krijgen evenwel een nieuw gebouw in zicht dat ver boven de gezichtslijn van de tuinmuur uitkomt en dit gevoel van ruimte aantast (nr.10 – nr.42). Ook hier beoordelen we dit als negatief.

#### Lichtinval:

De hoeveelheid licht die in een woning binnen kan, wordt sterk bepaald door de hellingsgraad waarbinnen eventuele hindernissen zich bevinden. Een vrije horizon maakt dat licht zeer diep de woning kan binnen dringen. Dit vermindert progressief naarmate de hellingshoek vergroot waarbinnen hindernissen de lichtinval belemmeren.

Met bouwhoogtes van respectievelijk 21m, 17,5m en 13m komt er een duidelijke verandering in deze hellingshoek en kan er worden gesproken van een significante afname van lichtintensiteit in de woningen. We beoordelen dit als negatief.

#### Invloed op het energieverbruik:

Naast een merkbare vermindering in het welbevinden van de bewoners, heeft dit ook een nadelige invloed op het gebruik van energie. In de ochtend en de avond zal verlichting langer gebruikt moeten worden. Mogelijk heeft dit in een aantal woningen op donkere dagen ook invloed op het gebruik van verlichting tijdens de dag. We beoordelen dit als een ernstig negatief effect.

#### Zon / schaduw:

Het bouwwerk zoals nu voorgesteld, heeft een bijzonder grote impact op de toegang van rechtstreeks zonlicht in de tuinen en de woningen. Dit blijkt uit een studie die voor ons is uitgevoerd door zonnepanelsdeskundige Willy Leenders. Hij heeft op basis van onze gegevens exacte berekeningen gemaakt en dit visueel neergezet door middel van een voorstelling in PowerPoint.

DE STUDIE VAN ZONNEWIJZERDESKUNDIGE WILLY LEENDERS IS BIJGEOVOEGD OP CD-ROM. Deze studie kan eveneens bekeken worden op de website van buurtraad De Spreeuw, die zo vriendelijk was ons hiervoor de nodige ruimte en tijd ter beschikking te stellen.

[www.despreeuw.be](http://www.despreeuw.be) item: nieuwbouwproject Fred & Ginger.

De studie geeft een beeld van het schaduwverloop per uur, voor verschillende data gespreid in het jaar:

- 21 december (de kortste dag van het jaar)
- 21 maart en 23 september (dag en nacht gelijke lengte)
- 20 april en 23 augustus (beide data zelfde beeld schaduw)
- 21 mei en 23 juli (beide data zelfde beeld schaduw)
- 21 juni (langste dag van het jaar)

#### Situatie schaduw concreet vertaalt:

**21 december** (de kortste dag van het jaar) Zonsopgang 8:42u.

Vanaf zonsopgang tot 13u liggen een groot deel van de woningen in Boutersemstraat in de schaduw van het kantorencomplex. Het duurt tot na 14u vooraleer ook alle tuinen rechtstreeks zonlicht hebben. Door bijv. huisnr.32 te markeren, stellen we vast dat deze woning vanaf zonsopgang 4 uur in de schaduw ligt van het kantorencomplex.

**21 maart en 23 september** (dag en nacht gelijke lengte) Zonsopgang 6:44u.

Vanaf zonsopgang tot 10 à 11u liggen verschillende woningen in de Boutersemstraat in de schaduw van het kantorencomplex. Het duurt tot 12u vooraleer alle tuinen rechtstreeks zonlicht hebben. Door bijv. huisnr.16 te markeren, stellen we vast dat deze woning vanaf zonsopgang 3 uur in de schaduw ligt van het kantorencomplex.

In de avond komen tevens enkele woningen in de Mostraat in de schaduw terecht.

**20 april en 23 augustus** Zonsopgang 6:37u.

De helft van de woonzone Boutersemstraat en Hanswijkvaart begint de dag in de schaduw van het kantorencomplex. Het duurt ongeveer 2 uur vooraleer het zonlicht deze delen opnieuw kan bereiken. Door bijv. in de Boutersemstraat huisnr. 10 te markeren, stellen we vast dat deze woning vanaf zonsopgang tot 9.45 uur in de schaduw ligt van het kantorencomplex en dat de tuin van deze woning pas om 10.30 uur rechtstreeks zonlicht krijgt. Respectievelijk 3 en 4 uur extra schaduw per dag.

**21 mei en 23 juli** Zonsopgang 5:46u.

Het grootste deel van woonzone Hanswijkvaart en een derde deel van woonzone Boutersemstraat beginnen de dag in de schaduw van het kantorencomplex. Het duurt ongeveer 3 uur vooraleer de meest hinderlijke schaduw uit beeld is.

**21 juni** (langste dag van het jaar) Zonsopgang 5:29u.

Vanaf zonsopgang tot 8u liggen verschillende woningen aan de Hanswijkvaart in de schaduw van het kantorencomplex. Het duurt tot 9u vooraleer alle tuinen rechtstreeks zonlicht hebben.

Door bijv. huisnummer 35 te markeren, stellen we vast dat deze woning 2:30 uur in de schaduw ligt van het kantorencomplex.

In alle seizoenen doorheen het ganse jaar veroorzaakt het kantorencomplex urenlange schaduw over de woonzone Boutersemstraat en Hanswijkvaart. De meest hinderlijke schaduw valt wellicht in winter en tussenseizoenen. Net in deze seizoenen is elke streep zonlicht een te koesteren weldaad van de natuur, die niet alleen een welbevinden maar tevens het vitaminepeil van het lichaam op peil houdt. Dit beoordelen we als uitermate negatief.

#### Invloed op het energieverbruik

Een tweede aspect van de hinder in rechtstreeks zonlicht ligt op het vlak van warmtewinning.

De eerste zon zorgt er voor dat de woningen op een natuurlijke wijze worden opgewarmd. Deze ochtendwarmte draagt bij in het bereiken van de leeftemperatuur in de woningen. Hierdoor kan de verwarming vroeger uit. Als het de ene dag bewolkt is, en de volgende dag zonnig, dan is dit verschil duidelijk merkbaar. Vooral in winter en tussenseizoenen is dit (letterlijk) zeer kostbare warmte.

EEN CONCREET VERLOOP WORDT IN BEELD GEBRACHT VAN Hanswijkvaart 34 OP CD-ROM.

Hierop is te zien hoe de ochtendzon tot diep in de woning doordringt, en de veranda de nodige warmte verzamelt en doorgeeft aan de leefruimte. Er wordt gelijk ook een beeld gegeven van de sfeer die zon in huis brengt, op de uren dat die zal gehinderd worden door het nieuw te bouwen kantorencomplex.

Het moet wellicht mogelijk zijn om een schatting te maken van de rechtstreeks te verwachten extra kosten die het verminderen van het aantal uren zonnenschijn met zich meebrengt. We hebben in dit korte tijdsbestek echter geen relevante gegevens gevonden die daarin richting kunnen geven.

#### Conclusie:

De impact van het kantorencomplex op alle genoemde aspecten van de leefkwaliteit en het verbruik van de omwonenden, wordt als zeer negatief beoordeeld. We vragen de bevoegde diensten hiermee rekening te houden bij de overweging van de milieu effecten.

## Aandachtspunten rond gevoel van privacy, inkijk,

#### Huidige situatie:

Er is momenteel weinig of geen mogelijkheid tot inkijk. Enige uitzondering is een klein raam op de eerste verdieping van het huidige gebouw. Dit bevindt zich op respectabele afstand. Een tuinmuur onttrekt alles wat gelijkvloers is aan het zicht.

#### Situatie volgens plan:

Positief punt is dat de houten structuur die rondom het kantorencomplex wordt voorzien, grotendeels over de raamoppervlaktes aan de buitenlijn van het gebouw doorloopt. Dit breekt het vrije zicht en vermindert dus al te makkelijke inkijk in de woningen.

Uitzondering hierop zijn 2 grote ramen die in "gebouw 1" zijn voorzien, aan de zijde van woonzone Hanswijkvaart. Deze ramen geven, van op een eerder beperkte afstand, rechtstreeks uitzicht op de leefruimten en tuinen van de woningen. Aangezien de straathoogte van de Hanswijkvaart hoger ligt, bevindt de refter zich bovendien bijna op gelijke hoogte als de leefruimten van de woningen, wat diepe inkijk mogelijk maakt. We beoordelen dit als ernstig negatief.

De kantoorruimtes die zich in "gebouw 1" aan de westkant bevinden en uitgeven op de tuinen van woonzone Boutersemstraat bevinden zich op eerder beperkte afstand. Hier is geen houten gevelbekleding voorzien. Er is dan ook veel inkijk te verwachten op dit punt. We beoordelen dit als negatief.

## Aandachtspunten rond groenvoorziening.

#### Huidige situatie

Op de site bevindt zich, grenzend aan tuinen in de Boutersemstraat, een bomengroep.

De opzet om deze bomengroep te behouden wordt als positief ervaren.

Situatie volgens plan

We merken op dat er gebruik wordt gemaakt van verschillende boomsoorten om een ruime buffer te vormen tussen het kantorencomplex en de woonzones. Er is sprake van gemengde heg (hoogte 8m), Es (hoogte 8m), Plataan (hoogte 20m) en Ratelpopulier (hoogte 20m).

We merken op dat de lage groenvoorziening gesitueerd wordt in de nabijheid van het kantorencomplex, en de hoge groenvoorziening een plaats krijgt meer naar perceelsgrenzen toe. Deze opstelling is wellicht bedoeld om een goede lichtinval te bekomen binnen het kantorencomplex. De studie die we verrichtten rond de schaduw van het bouwwerk, wordt volledig overschaduwde door de impact van de groenbuffer zoals voorzien op het plan. Het lijkt ons niet nodig hierover aanvullende berekeningen mee te geven. Enige opmerkelijkheid moet voldoende zijn om te concluderen dat hierdoor zo goed als alle lichtinval, alle zon, en alle gevoel van ruimte weggenomen wordt. Dit beoordelen we, wonende aan de andere kant van de perceelsgrens, als zeer negatief.

Aandachtspunten rond de groenbuffer

De groenbuffer is uiteraard een manier om inkijk te voorkomen. We merken echter op dat de realisatie hiervan vele jaren op zich laat wachten, en dus vele jaren geen soulaas brengt.

We denken dat er naar oplossingen moet worden gezocht die structureel aanwezig zijn vanaf het begin (en in elk seizoen.) De groenbuffer die geleidelijk vorm zal krijgen blijft uiteraard een wenselijke meerwaarde die op termijn vorm mag krijgen. Hierbij mag deze echter geen bijkomende hindernis opleveren in de aandachtspunten rond licht, zicht en zon.

We merken dat er over de ratelpopulieren tevens bezorgdheid is wat betreft veiligheid. Deze hoge bomen doen vrezen voor een mogelijk extra risico's bij uitzonderlijk stormweer.

Onduidelijkheden / vragen / opmerkingen.Binnengebied

We worden er op attent gemaakt dat (in stad Antwerpen) bij de ontwikkeling van een binnengebied de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de schil (buitengebied). Of deze regel op dit perceel en in Mechelen eveneens van toepassing is hebben we zelf vooralsnog niet kunnen achterhalen. We verzoeken de bevoegde diensten om dit na te gaan.

Hinderlijke inrichtingen

Het is ons niet duidelijk welke technische installaties er worden voorzien. We denken in het bijzonder aan koel- en verwarmingsinstallaties. Voorbeeld: Bewoner aan de Hanswijkvaart (tussen Motsraat en Zeutestraat ondervinden 's zomers grote hinder van de koelinstallaties op het dak van het kantorencomplex van De Lijn. De afstand tot de woningen is op zich vrij ruim, maar door de hoge positie op het gebouw verstoort het indringende en constante geluid de nachtrust van bewoners die 's nachts met het raam open slapen. Deze installatie is tot in de verre omtrek te horen, ook in onze woonzone.

We zouden graag zien dat installaties met geluidshinder laag bij de grond worden geplaatst en zich niet situeren aan de kant van de woonzones.

Grondwaterniveau en afwatering

Er is bezorgdheid over de mogelijke wijziging die zal ontstaan door het wegnemen van de bestaande verharding op het terrein en door de infiltratiemethode die wordt toegepast. Het grondwaterniveau staat vrij hoog, wat regelmatig merkbaar is in de tuinen achteraan in de woonzone Boutersemstraat. Deze tuinen liggen lager dan bewuste perceel. Er wordt gevreesd voor een verslechtering van de situatie.

Voordat deze verharding tot stand kwam wat dit terrein een park met vijvers mét overloop naar de collector in de Motstraat. Hierdoor kwam het grondwater niet te hoog. Na het dempen van de vijvers kwamen problemen met het grondwater regelmatig voor. Door het ontbreken van een natuurlijk afvloeiingskanaal én door de geplande wijzigingen wordt er gevreesd voor een toename in de problematiek.

We merken dat de afwatering van het kantorencomplex wordt aangesloten op de riolering ter hoogte van Boutersemstraat 8. Dit betekent dat deze hoeveelheid water het afwateringskanaal in de Boutersemstraat belast. Er is recent een nieuwe afwatering voorzien in de straat, maar... Ter hoogte van de inrit van de sporthal is er in het landschap een grote "trechervorming" die bij hevige regenval voor problemen zorgt. De afwatering kan dit niet verwerken. Het lijkt ons dan ook logisch om deze plaats te vermijden en de afwatering, via de toegangsweg langs de Motstraat, rechtstreeks aan te sluiten op de collector in de Motstraat in plaats van deze door woonzone Boutersemstraat te sturen.

### Inrichting grenslijn

Er is duidelijk veel vraag naar de wijze waarop de grenslijn zal worden ingericht. Wordt de bestaande muur afgebroken of blijft die behouden? Is er mogelijkheid tot overleg hierover?

Bewoners Hanswijkvaart dringen aan op behoud van een scheidingsmuur om redenen van privacy en veiligheid.

### Verschillen in grondniveau van de tuinen

Doordat de "dijk" langsheen de vaart hoger ligt dan de omliggende omgeving, is er een aflopend grondniveau in het landschap en dus ook in tuinen. Er wordt ons gemeld dat er tussen sommige percelen tot ruim een meter verschil is. Bij de inrichting van de grenslijn kan dit mogelijk een belangrijke factor zijn.

### Afbraak kleine gebouwtjes perceelsgrens Hanswijkvaart

Op de plannen betreffende het nieuw op te richten kantorencomplex, maakt de perceelsgrens met woonzone Hanswijkvaart een insprong ter hoogte van huisnummers 33, 34 en 35. Op het plan is deze zone groen ingekleurd. De huidige kleine gebouwtjes worden dus blijkbaar gesloopt. Deze sloop is echter niet voorzien in de aanvraag van de sloopvergunning 2012/0646. Wij menen dat die hierin moet worden opgenomen.

Bij de sloop van deze gebouwtjes kunnen stabiliteitsproblemen ontstaan. Het grondniveau van huisnr.33 is ruim een meter hoger dan het grondniveau van nr.34. De muur die in het gebouwtje haaks op de scheidingsmuur staat, houdt beide scheidingsmuren staande. Hieraan raken kan dus stabiliteitsproblemen en schade veroorzaken. Betrokken bewoners vragen een "plaatsbeschrijving" voor aanvang van sloopwerken van dit gedeelte, die de staat van de muren van de aangrenzende percelen in kaart brengt. Graag zorgvuldig nazicht voor aanvang van de sloopwerken.

## Suggesties ter verbetering van de situatie volgens plan.

Sta ons toe een aantal ideeën mee te geven waarin we mogelijkheden zien, om een aantal negatieve elementen in de huidige plannen te milderen.

1. Een eerste zeer effectieve wijziging kan er in bestaan om het gebouw één bouwlaag (het parkinggedeelte) ondergronds te brengen.  
Dit heeft een gunstig effect op volgende zaken:
  - a. Het gevoel van ruimte wordt minder ontnomen. (Deze winst schatten we in als belangrijk, al is de resterende hoogte nog steeds immens.)
  - b. De lichtinval in de woningen wordt minder gehinderd. (Deze winst schatten we in als belangrijk.)
  - c. De toegang van direct zonlicht wordt minder gehinderd. Hierin treedt een significante verbetering op, met name in de tussenseizoenen en de winter. Aangezien de hellingshoek van de zon in die periodes klein is, levert elke meter dat het gebouw lager is, een veelvoud aan meters zonoppervlak in tuinen en huizen. (Deze toename is zeer groot en vooral in de genoemde seizoenen zeer waardevol. We beoordelen deze toename als zeer waardevol.)
  - d. De refter komt hierdoor gelijkvloers te liggen. Hierdoor is de directe inkijk in de woonvertrekken van de omwonenden onmogelijk. (We beoordelen dit als zeer wenselijk.)  
We menen dat hierdoor ook voor de werknemers een aangenamere eetgelegenheden ontstaat, aangezien er een direct contact met de groenzone ontstaat, al dan niet met aangrenzend terras.
  
2. De bovenste bouwlaag van "gebouw 1" naar achter verplaatsen.  
De gevel van de bovenste bouwlaag van "gebouw 1", is aan de zijde van de woonzone Hanswijkvaart, met alle bouwlagen gelijk. Aan de binnenzijde van het kantorencomplex is er echter voor gekozen om deze bouwlaag trapsgewijs te laten inspringen. Ons voorstel is om dit principe om te draaien. Hierdoor zou de gevel van de bovenste bouwlaag van "gebouw 1", naar achteren gaan, weg van woonzone Hanswijkvaart.  
Om dit verschil te accentueren willen we tevens voorstellen om deze gevel te bekleden met reflecterende beglazing.  
Deze ingrepen hebben een gunstig effect op volgende zaken:
  - a. Het grote raam in genoemde gevel krijgt hierdoor geen direct zicht meer op de woonzone Hanswijkvaart. Een groendak kan eventueel het uitzicht vanuit het gebouw aangenamer maken. (Deze winst schatten we in als belangrijk.)

- b. Het gevoel van ruimte wordt versterkt door de reflecterende beglazing doordat de lucht erin weerspiegeld wordt. Hiervan is een voorbeeld te bekijken aan de straatzijde van het kantorencomplex van De Lijn. (Deze winst schatten we in als matig belangrijk)
  - c. De toegang van licht en direct zonlicht wordt minder gehinderd. Hierbij levert elke meter dat het gevelgedeelte verder weg wordt geplaatst, een gelijke afstand op in meters direct zonlicht. (We beoordelen deze toename als zeer waardevol.)
3. De traphal in "gebouw 1" verplaatsen naar de kant van woonzone Boutersemstraat.  
Het trappengedeelte bevindt zich momenteel aan de zuidoost zijde. Door deze te verplaatsen naar de noordwest zijde zou deze, net als in "gebouw 2", grenzen aan de woonzone, waarvoor er minder rechtstreekse inkijk te verwachten valt.
  4. Het is niet wenselijk dat groenvoorziening bijkomende schaduw veroorzaakt in de woonzones.  
De nadelige effecten van de schaduw zijn o.i. voldoende aangetoond. Grotere bomen dienen zich daarom eerder in de nabijheid van het kantorencomplex te bevinden en niet in de nabijheid van de perceelsgrens. Concreet zou de groenbuffer niet hoger mogen komen dan de denkbeeldige lijn tussen de bovenzijde van de perceelsumheining/muur en de dakrand van het kantorencomplex. Er is misschien een leuke meerwaarde te bekomen door te kiezen voor fruitbomen en notenbomen.

## Algemene opmerkingen

### Procedure, 1

We maken melding van het feit dat er geen aanplakbrief werd uitgehangen die melding maakt van het openbaar onderzoek. We denken dat hiermee een procedurefout is gemaakt. We brachten de bouwdienst hiervan mondeling op de hoogte. Een foto van de toegangspoort Boutersemstraat 8, met gedateerde krant op de voorgrond, is bij ons verkrijgbaar indien gewenst. Hierop is duidelijk te zien dat er geen affiche uithangt.

### Procedure, 2

Het was voor ons erg moeilijk en omslachtig om de nodige informatie bij mekaar te krijgen. Een verordening bepaalt namelijk dat er geen foto's of aantekeningen mogen gemaakt worden tijdens het inkijken van het openbaar onderzoek. Er zijn ook geen kopieën beschikbaar om mee te nemen. Dit vinden we niet meer van deze tijd en contradictorisch bij een "openbaar" onderzoek. Het zou prettig zijn dat hierin verandering komt.

De bouwdienst zelf willen we bedanken omdat ze onze presentatie van de schaduw op Cd-rom hebben willen aanvaarden als informatie.

### In de geest van

We menen dat het geldende BPA 36-5 voor dit gebied als verouderd en achterhaald kan worden beschouwd, zowel op het vlak van bestemming als op het vlak van inplanting van bufferzones, maatregelen tot het beperken van hinder, cohesie tussen de zones enz. Getuige hiervan het (eerste) GRUP dat van kracht is geweest. Hierin werden deze onderwerpen reeds behandeld. Er werd erg veel aandacht besteed aan het samenweven van de woon- en kantorenzones. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is de zogenaamde "korrelstructuur". De toelichting die we hierover van de bevoegde ambtenaar van de Vlaamse overheid kregen (Mevr. Isabelle Lourens), is dat de grote en hoge bedrijven zich moeten situeren in het centrale gedeelte van de kantorenzone, en de woonzones geflankeerd dienen te worden door kleinere en lage gebouwen. Er is in het GRUP tegelijk een aanzienlijke verdieping van de woonzone langsheen de Hanswijkvaart voorzien, om de afstand tussen woon- en kantorenzone nog te verstevigen. Momenteel is een nieuw (G)RUP in de maak. We vernemen dat hierbij wordt gedacht in de richting van een gecombineerd gebruik / bestemming van dit gebied waarin wonen en werken op passende wijze moeten worden geïntegreerd. We menen dat met deze visie nu reeds rekening moet worden gehouden in het toekennen van vergunningen die decennia lang het beeld in de omgeving tekenen.

### Richtlijnen van de Vlaamse Overheid

We merken dat bijv. de Vlaamse Overheid meer en meer aandacht besteed aan de nadelige effecten door hinder van rechtstreeks zonlicht, en dit ook meer en meer in richtlijnen en wetteksten vastlegt. Hiervan getuige o.a. zoals reeds gezegd de richtlijnen die bij de opmaak van het (eerste) GRUP voor deze kantoorzone werden meegegeven.

Een nog duidelijkere erkenning dat schaduw als negatief wordt beoordeeld is terug te vinden in de nieuwe Vlaamse wetgeving omtrent schaduw van windmolens. De wet bepaalt dat het bouwwerk niet

meer dan een half uur per dag op een punt schaduw mag veroorzaken. (Zie wet van Vlaams minister voor Leefmilieu en natuur die werd goedgekeurd op 23 dec. 2011, terug te vinden op:

[www.lne.be/themas/vergunningen/toelichtingsnota-windturbines.pdf](http://www.lne.be/themas/vergunningen/toelichtingsnota-windturbines.pdf) )

De studie van Willy Leenders toont duidelijk aan dat de schaduw van het kantorencomplex vele malen deze norm overschrijdt.

## CONCLUSIE

- Gelet op het feit dat het geldende BPA 36-5 voor dit gebied als verouderd en achterhaald kan worden beschouwd, zowel op het vlak van bestemming als op het vlak van inplanting van bufferzones, maatregelen tot het beperken van hinder, cohesie tussen de zones enz.
  - Gelet op de geest van het voormalige GRUP dat van kracht is geweest en een aantal richtlijnen heeft uitgezet die streefden naar coherentie
  - Gelet op de signalen betreffende nieuwe richtlijnen (G)RUP voor dit gebied, die lijken te gaan in de richting van gemengd woon- en kantoorgebied, en waarbij gezocht zal worden naar een passende combinatie
  - Gelet op het vooralsnog ontbreken van een MER
  - Gelet op de concrete aandacht die door de Vlaamse overheid wordt besteed aan negatieve gevolgen wat betreft schaduw
  - Gelet op de negatieve gevolgen die de schaduw met zich meebrengt ten aanzien van de leefkwaliteit en het wooncomfort in de omliggende woonwijk
  - Gelet op de negatieve gevolgen die de schaduw met zich meebrengt ten aanzien van bijkomend energieverbruik voor verwarming in de woningen
  - Gelet op de negatieve gevolgen die de hoogbouw veroorzaakt inzake toegankelijkheid van daglicht, en de noodzaak om bijkomend kunstlicht te gebruiken
  - Gelet op de belangrijke negatieve invloed van deze hoogbouw op het ruimtegevoel in de woonwijk
  - Gelet op de mogelijke waardevermindering door de negatieve effecten op de woonkwaliteit
- Stellen wij dat het kantorencomplex en zijn omkadering niet acceptabel mag genoemd worden in zijn huidige voorstelling en op deze locatie, grenzend aan de woonzone.

De impact van het kantorencomplex op alle genoemde aspecten van de leefkwaliteit en het verbruik van de omwonenden, wordt als zeer negatief beoordeeld. We vragen de bevoegde diensten hiermee rekening te houden bij de overweging van de milieu effecten.

We zijn er ons van bewust dat onze woonzone aan een bedrijventerrein grenst, maar hopen een passende buur te mogen begroeten die een vriendelijke hoogte van 2 bouwlagen respecteert. Op die manier kan er ons inziens een perfecte harmonie ontstaan tussen wonen en werken in de buurt.

Met oprechte hoogachting,

Marc Meysmans  
Hanswijkvaart 34  
2800 Mechelen  
015 33 78 33  
[marc.meysmans@telenet.be](mailto:marc.meysmans@telenet.be)

Fons Liers  
Bautersemstraat 38  
2800 Mechelen  
[fliers@alcolockfrance.fr](mailto:fliers@alcolockfrance.fr)

### Bijlagen:

Cd-rom:

- Met de studie van de schaduw van het kantorencomplex in beeld gebracht
- Een beeld van de warmtewinning, lichtinval en het genot van de ochtendzon in een woning