

GEMEENTE EVERE

ONTWERP VAN GEDEELTELIJKE WIJZIGING VAN HET BBP 101
(STROOBANTS-PICARDIË), AFWIJKEND VAN HET GBP

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE
21 APRIL 2022

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
commissie Secretariaat

Rue de Namur, 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat, 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
crd-goc@perspective.brussels [hier](#)
www.crd-goc.brussels [hier](#)

Gelet op het door de gemeente Evere ingediende verzoek om advies over de ontwerpwijziging van het BBP 101 Stroobants-Picardië, afwijkend van het GBP;

Gelet op de ontvangst van het volledige dossier op 8 april 2022;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 2019 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

heeft de Commissie op 21 april 2022 vergaderd op fysieke wijze en via Teams;

brengt de Commissie op 21 april 2022 unaniem het volgende advies uit:

CONTEXT

De aanvraag betreft een project dat in 2021 al voor advies aan de Commissie werd overgelegd. Deze tweede aanvraag is het gevolg van een fout bij de publicatie van het openbaar onderzoek, dat moest worden overgedaan. Daar een van de adviezen zoals vereist door artikel 48, §2 van het BWRO immers niet werd gepubliceerd, zoals bepaald, in een van de Franstalige kranten, werd de wijziging van het plan zoals aangevat op basis van artikel 57/1 van het BWRO bijgevolg overgedaan in het stadium dat voorheen ontbrak.

Voor de inhoud verwijst de Commissie naar het advies dat ze verleende op [29 april 2021](#) en handhaaft ze haar conclusies, waarbij ze aansluit bij de enkele wijzigingen die de overlegcommissie voorstelt als gevolg van het nieuwe openbaar onderzoek:

- Voor de productieve activiteiten een minimumdrempel van 1.000 m² opnemen in de drempel voor economische activiteiten, in plaats van 90% van de grondoppervlakte van gebouwen bestemd voor productieve activiteiten.
- Een voorschrift opnemen betreffende de verenigbaarheid tussen functies, inzonderheid wat betreft lawaai en trillingen.
- De parkeerhellingen opnemen in de gebouwen teneinde geen geluids- en geurhinder te creëren en een betere landschappelijke inrichting in de achteruitbouwstrook mogelijk te maken.

WENSELIJKHEID VAN DE AFWIJKING

Bij wijze van uitzondering geeft de Commissie een gunstig advies over de gevraagde afwijking, en wel om de volgende redenen:

- *De afwijking betreft slechts een klein gedeelte van het gebied voor stedelijke industrie van het GBP.*
- *De aanwezigheid van talrijke groene ruimten, openluchtvoorzieningen en een groene corridor die langs het gebied loopt, biedt een bijzonder geschikte omgeving voor huisvesting en betere arbeidsomstandigheden (gezien de noodzaak aan telewerken, die door de coronacrisis is toegenomen en in de toekomst nog zal toenemen).*
- *Vanuit socio-economisch oogpunt: de herinvoering van een functionele mix met huisvesting in het bijzonder.*

Zij verzoekt echter rekening te houden met de enkele opmerkingen uit haar voorgaand advies en met de aanpassingen die op het niveau van de voorschriften moeten worden aangebracht, teneinde de behoeften van de productieve activiteiten en de nood aan lokale voorzieningen (gezondheidszorg, kinderdagverblijven, scholen ...) te verzekeren en het groene netwerk te waarborgen.

De Commissie vraagt dat de voorschriften van het GBP voor de OGSO in overweging worden genomen, en niet die van de sterke functiegemengdheid. De bedoeling hiervan is om een betere bescherming bieden aan de productieve activiteiten, omdat de ruimten waarin zij zich zouden kunnen ontwikkelen, steeds te schaarser worden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Gezien het risico van een vermindering van de oppervlakten voor de productieve activiteiten, dringt de Commissie erop aan dat in voorkomend geval compensatie wordt geboden door de voorschriften van de andere zones aan te passen om de functiegemengdheid te bevorderen.

Tot slot is de Commissie het in grote lijnen eens met de voorwaarden van de Overlegcommissie, met name:

- **Productieve activiteiten:** In de voorschriften voor de economische activiteiten een minimumdrempel van 1.000 m² voor productieve activiteiten opnemen, met specificaties voor functiegemengdheid. Er kan een verticale mix in overweging worden genomen, waarbij de benedenverdiepingen worden voorbehouden voor productieve activiteiten (met voldoende weliswaar plafonhoogte...).
- **Voorzieningen:** een minimumdrempel van 500 m² voor de voorzieningen van collectief en openbaar belang opnemen en de maximumdrempel schrappen; de vestiging van wijkantennes en kleine medische centra aanmoedigen...
- **Circulaire economie:** andere aspecten van het ontwerp onderzoeken, zoals bijvoorbeeld het hergebruik van bouwmaterialen na de sloop van de bestaande gebouwen.
- Rekening houden met de **opmerkingen van Perspective** in zijn advies over de grafische voorschriften en de onjuiste gegevens in bijlage D betreffende de oppervlakten corrigeren.
- Het algemene voorschrift 'F' herzien in overeenstemming met de **opmerking van Urban**.
- Het voorschrift dat oplegt om de voorkeur te geven aan langwerpige ontwikkelingen in het zuiden, schrappen.
- Het gabariet aan de zuidzijde verkleinen (bezonning).
- De openluchtparkeerplaatsen schrappen ten voordele van ondergrondse parkeerplaatsen, maar wel plaatsen behouden voor bezoekers en het vrachtverkeer van de ondernemingen.
- Achteruitbouwstroken behouden om er te voorzien in aanplantingen in de volle grond (met als strikte uitzondering de onthaalzones bestemd voor klanten van de productieve activiteiten en voor de noodzakelijke behoeften aan toegang tot de gebouwen met inachtneming van de GSV).
- Een voorschrift opnemen in verband met de akoestische isolatie van de gebouwen.
- Een voorschrift opnemen in verband met de toekomstige modulariteit van de gebouwen om functiewijzigingen te vergemakkelijken.
- Een voorschrift opnemen betreffende de verenigbaarheid tussen functies, inzonderheid wat betreft lawaai en trillingen.
- De parkeerhellingen opnemen in de gebouwen teneinde geen geluids- en geurhinder te creëren en een betere landschapsinrichting in de achteruitbouwstrook mogelijk te maken.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
commissie Secretariaat

Rue de Namur, 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat, 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
crd-goc@perspective.brussels [hier](#)
www.crd-goc.brussels [hier](#)