

Ontwerp van BBP

GEMEENTE EVERE

**Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
voor het ontwerp van BBP Nr. 211**

KOLONEL BOURG

13 november 1997

Overwegende dat de huizenblokken, vermeld in het ontwerp van BBP nr. 211 "Kolonel Bourg" in een perimeter voor bescherming van de huisvesting en in een perimeter voor stedelijke industrie van het GewOP enerzijds en in een woongebied en een bedrijfsgebied met stedelijk karakter van het Gewestplan anderzijds liggen;

Overwegende dat het ontwerp van BBP de wijziging beoogt van het BBP Nr. 210, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 25 februari 1986;

Overwegende dat dit ontwerp van BBP een verbetering is ten opzichte van de opties van BBP Nr. 210, omdat het:

- de schikking van de woningen verbetert;
- het behoud van de binnenterreinen van de huizenblokken versterkt door een grote ruimte toe te kennen aan de groene ruimte, koeren en tuinen;
- het verkeer zo organiseert dat doorgaand verkeer binnen de wijk wordt vermeden;

Overwegende het bestaan van een kantoorgebouw op de hoek van de Kolonel Bourgstraat en de Leon Grosjeanlaan, gelegen in een gebied van gesloten bebouwing van woningen in het ontwerp van BBP;

Overwegende het bestaan van kantoren aan de Kolonel Bourglaan, gelegen in een bedrijfsgebied met stedelijk karakter in het ontwerp van BBP en in het oorspronkelijk BBP;

Overwegende dat de bestemming van deze gebouwen niet overeenstemt met de voorschriften van de gebieden waarin ze zich bevinden;

Overwegende dat de aanwezigheid van kantoren in de Kolonel Bourgstraat in een bedrijfsgebied met stedelijk karakter in het ontwerp van BBP langs de snelweg naar Luik en in een wijk die slecht bediend wordt door het openbaar vervoer, kan worden aanvaard in de mate waarin ze de bewoonbaarheid van de naburige residentiële wijken verbeteren (geluidswering en visueel scherm) en voor zover ze aan het mobiliteitsprofiel C beantwoorden (dagelijks gebruik van de wagen) zodat ze voldoen aan het criterium van het GewOP, namelijk: de ligging van de economische activiteiten afstemmen op de verplaatsingen die ze veroorzaken;

Overwegende dat de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend, betrekking hebben op de organisatie van het verkeer binnen de perimeter die door het ontwerp van BBP wordt gedekt en de opties van het plan niet bekritisieren;

Overwegende dat de voorschriften van het ontwerp van BBP de mogelijkheid voorzien van bouw van een hotel met 100 kamers in een gebied van halfgesloten bebouwing van woningen ;

Overwegende dat deze voorschriften afwijken van de voorschriften van de perimeter voor bescherming van de huisvesting van het GewOP dat de capaciteit van de hotelondernemingen in deze perimeter tot 50 kamers beperkt;

Overwegende het advies dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie op 29 oktober 1994 uitbracht betreffende het ontwerp van GewOP waarin ze zich uitsprak ten gunste van de bouw van een hotel van 100 kamers in deze wijk;

Overwegende trouwens dat het plan in zijn huidige redactie niet spreekt van de bestaande feitelijke toestand die de gemeente niet in vraag schijnt te stellen (kantoren Grosjeanlaan en Kolonel Bourgstraat), noch van de stedenbouwkundige intenties die het bevat (hotel van 100 kamers, uitrusting binnen het openbaar groengebied, kantoren in een bedrijfsgebied met stedelijk karakter,.....);

brengt de Commissie een **ongunstig advies** uit over het ontwerp van BBP **zoals het werd voorgelegd**.

Hoewel ze de onderliggende opties van het plan niet in vraag stelt, vindt ze het plan in zijn huidige vorm onaanvaardbaar omdat het de doorzichtigheid niet biedt die men van een bestemmingsplan kan verwachten: de voorstelling geeft geen goed idee van de bestaande feitelijke toestand en van de reële intenties inzake ruimtelijke ordening van de gemeente.

Voorstellen en opmerkingen van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie

naar aanleiding van het onderzoek van het ontwerp VAN BBP nr. 211

**KOLONEL BOURG
te Evere**

13 november 1997

Overwegende de bestaande feitelijke toestand en in het bijzonder de aanwezigheid van kantoorgebouwen aan de Kolonel Bourglaan ;

Overwegende de voorschriften van het ontwerp van BBP voor de gebieden voor gesloten (gebied D) en halfgesloten (gebied A-B-C) bebouwing van woningen die geen maximaal toegelaten kantooroppervlakte per gebouw specificeren, zoals het GewOP vereist (de vloeroppervlakte voor kantoren is beperkt tot 500 m² per gebouw in de perimeter voor bescherming van de huisvesting en in een woongebied);

Overwegende de voorschriften van het BBP betreffende het *gebied voor koeren en tuinen* die de bouw van ondergrondse parkeerruimten tot de grens van de eigendom toelaten;

Overwegende dat de voorschriften van het *openbaar groengebied en de zone voor uitrusting van algemeen belang of van openbare dienst* de bouw toelaten van *uitrusting van algemeen belang of van openbare dienst, meer bepaald uitrusting voor onderwijs, cultuur, sport, sociale activiteiten of vrijetijdsbesteding (.....) op een maximale vloeroppervlakte van 1700 m² en met een bouwvolume van maximum 3 niveaus*;

Opmerkingen van de Commissie:

1. De Commissie vindt dat het ontwerp-BBP in overeenstemming moet worden gebracht met de onderliggende stedenbouwkundige aspecten en volgende elementen moet integreren:
 - het bedrijfsgebied met stedelijk karakter laat in principe geen kantoorgebouwen toe, hoewel de gemeente dit wenst. De in te planten ondernemingen zouden moeten beantwoorden aan de doelstelling van het GewOP om het mobiliteits- en toegankelijkheidsprofiel op elkaar af te stemmen : zo moeten de ondernemingen die zich vestigen in deze wijk die hoofdzakelijk toegankelijk is via de weg (toegankelijkheidsprofiel C) een overeenstemmend mobiliteitsprofiel van het type C vertonen, zoals het GewOP het omschrijft: *ondernemingen met weinig personeel en bezoekers, die sterk afhankelijk zijn van de weg voor de verplaatsingen en het vervoer, inherent aan hun activiteit.*
 - het bedrijfsgebied met stedelijk karakter moet zich uitstrekken tot ruimte B die is voorbehouden voor de inplanting van een hotel van 100 kamers en voor kantoren op de hoek van de Grosjeanlaan en de Kolonel Bourgstraat;
 - het BBP moet een unilaterale overeenkomst voorzien die de bouw van woningen en de verwezenlijking van een groene ruimte verzekert bij de bouw van de hotelonderneming;
 - de voorschriften van de woongebieden moeten de vestiging van kantoren binnen deze gebieden beperken: kantoren van meer dan 75 m² moeten worden uitgesloten;
2. de Commissie wil dat het *openbaar groengebied en de zone voor uitrusting van algemeen belang of openbare dienst* die in het huizenblok voorzien zijn, duidelijk worden voorbehouden voor de functie van openbare groene ruimte.

Geen enkele infrastructuur (voor sport, onderwijs, cultuur,.....) die veel verkeer met zich meebrengt mag er gevestigd worden, temeer daar alle toegangen tot dit gebied via doodlopende wegen gebeuren. Enkel kleine infrastructures die in het wijkleven passen, zijn er toelaatbaar. Een effectennota die de gevolgen van de uitrusting op het verkeer, de parkeerruimte, enz..... analyseert, moet de stedenbouwkundige vergunning voor de geplande uitrusting aanvullen.

3. de Commissie wil dat het aandeel van de ondergrondse parkeerruimten naar beneden toe wordt herzien. Hoewel het logisch lijkt om een ondergrondse parkeerruimte van bepaalde omvang te voorzien in het kader van een hotelonderneming, is het geplande aandeel van de parkeerruimte, verbonden aan de woningen te groot en niet gerechtvaardigd.
4. de Commissie wil dat de hoge berm langs de snelweg die in het ontwerp van BBP als wegnisgebied worden aangeduid, als groengebied worden ingericht om een bufferzone te vormen tussen de snelweg en de gebouwen die aan deze snelweg liggen.