

BBP – BASISDOSSIER

OUDERGEM

**Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie inzake het
basisdossier van het BBP**

BASSEM-VORST

19 februari 1998

Overwegende de ligging van de huizenblokken die in het BBP binnen een perimeter voor bescherming van de huisvesting ligt op het GewOP en in een gemengd woon- en bedrijfsgebied (huizenblokken 1 en 4) en in een typisch woongebied (huizenblokken 2 en 3) op het Gewestplan;

Overwegende de vraag van de bewoners die aan de oorsprong lag van dit BBP krachtens artikel 55 van de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, gemotiveerd door de wil om de woonfunctie te beschermen en te versterken in deze wijk, om het bestaand weefsel te herstructureren zodat een impuls wordt gegeven voor de aanleg van een echt gemeenteplein ;

Overwegende dat de doelstellingen van het basisdossier tegemoetkomen aan deze intenties door het volgende voor te stellen :

- de aanleg van een openbaar plein in het centrum van het huizenblok 1 (begrensd door de Waversesteenweg, de Vorstlaan, de P. Devislaan en de J. Bassemstraat) zodat het centrum van de gemeente haar aantrekkelijkheid terugvindt meer bepaald op commercieel vlak ;
- de aanleg van een openbare parkeergarage (van 50 tot 100 plaatsen) onder een gedeelte van dit nieuw plein zodat de toegankelijkheid ervan verbeterd wordt ;
- de herstructurering en verdichting van het bebouwd weefsel door het afwerken van de bestaande huizenblokken waardoor de functie van de huisvesting bevestigd wordt en dit meer specifiek voor de huizenblokken 2 en 3 ;
- de bouw van kantoren onderworpen aan stedenbouwkundige lasten langsheen de Vorstlaan (huizenblok 1) en de Herrmann-Debrouxlaan (huizenblok 4) zodat de gemeente over de noodzakelijke middelen beschikt voor de aanleg van het nieuw openbaar plein en de ondergrondse parkeergarages ;

Overwegende dat de afwijkingen betrekking hebben op :

- de overschrijding van de kantooroppervlakten toegelaten door het GewOP en het Gewestplan overeenkomstig de quota's V/T 0,2 in een gemengd woon- en bedrijfsgebied (de oppervlakten voor kantoren zouden verhoogd worden van 1.427 m² tot 15.193 m²) voor de huizenblokken 1 en 4 ;
- de overschrijding van de grens van 1.500 m² per gebouw die wordt opgelegd door het GewOP in een gemengd woon- en bedrijfsgebied en binnen een perimeter voor bescherming van de huisvesting aan de Vorstlaan en de Herrmann-Debrouxlaan : het basisdossier laat de bouw toe van een kantoorgebouw van 4.500 m² op die plaats ;

Overwegende dat de bijkomende kantooroppervlakte als volgt onderverdeeld wordt :

- 6.700 m² in het huizenblok 1, vooral in de gebouwen langsheen de Vorstlaan ;
- 7.400 m² langsheen de Herrmann-Debrouxlaan in gebouwen die voorbehouden zijn voor ondernemingen kantoren en handelszaken ;
- 1.000 m² gespreid over de 2 andere huizenblokken (huizenblokken 2 en 3) ;

Overwegende dat de beperking van de kantooroppervlakten toegelaten in de huizenblokken 2 en 3 de bescherming en de versterking van de woonfunctie op die plaats waarborgen;

Gunstig advies over de mogelijke afwijking.**De Commissie heeft evenwel de volgende voorwaarden :**Huizenblok 1 :

- de kantoren mogen niet meer dan 1.500 m² per eenheid omvatten waardoor de vestiging van kleine en middelgrote kantoren zal aangemoedigd worden, waardoor deze zich beter kunnen integreren in de nabijheid van het gemeentecentrum, de verwezenlijking toelaten van een centrum met echt gemengde functies die ruimte laten voor andere functies (handel, uitrustingen en huisvesting) en een optimaal gebruik van de parkeergarage mogelijk maken, zowel overdag als 's avonds en gedurende het weekeinde ;
- de Commissie stelt voor dat de gemeente zoekt naar bijkomende middelen naast de stedenbouwkundige lasten om de kansen te vergroten om tot de daadwerkelijke uitvoering te komen van de inrichtingen voorzien op het plan en van een aangename omgeving in de nabijheid van het geplande plein : afsluiten van overeenkomsten met opschortende voorwaarden met privé-partners vooraleer het BBP wordt aangenomen, doorvoeren van een onteigeningsplan en de mobilisering van gemeentelijke financiële middelen ;

Huizenblok 4

Er kunnen twee houdingen worden waargenomen :

- Een deel van de Commissie meent dat al lijkt het aanvaardbaar kantoorgebouwen toe te laten van 4.500 m² per eenheid langsheen de Herrmann-Debrouxlaan rekening houdend met de inrichting van de plaats en met de hinder op het vlak van geluid en zicht veroorzaakt door het viaduct op die plaats, is de Commissie evenwel van mening dat het aantal parkeerplaatsen moet beperkt blijven tot 1 plaats per 300 m² kantoorruimte. De nabijheid van de metro en van talrijke buslijnen rechtvaardigt inderdaad de vestiging van ondernemingen die weinig behoefte hebben aan mobiliteit en moedigt de verplaatsing van het personeel aan met het openbaar vervoer.
- Een ander deel van de Commissie meent dat het aantal parkeerplaatsen moet berekend worden in verhouding tot de plaatselijke behoeften zonder evenwel het aantal plaatsen per m² te overschrijden dat werd toegekend voor de andere kantoorgebouwen langsheen de Herrmann-Debrouxlaan.

**Opmerkingen van de GOC bij het onderzoek van het basisdossier
« Bassem-Vorst » van Oudergem**

(19 februari 1998)

De Commissie heeft volgende opmerkingen :

Overwegende de toestand van de Vorstlaan en de omgeving ervan binnen een perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing op het GewOP en binnen een gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde op het Gewestplan ;

Overwegende dat het landschappelijk karakter van de laan moet behouden worden en dat de wandelmogelijkheden moeten bevorderd worden, evenals de toegang voor de voetganger naar het nieuw gemeentecentrum en de voetgangersverbindingen tussen deze ruimte en de grote handelsruimte op het huizenblok ertegenover ;

Overwegende de wens van de gemeente om de ruimte te structureren waarbij een opening van het nieuwe plein wordt behouden naar de Vorstlaan en de wijken in het verlengde ervan ;

Overwegende de site van Bergoje die met het hoekterrein van de Bassemstraat en de Verheylewegaan een groene strook vormen die behouden zou moeten worden ;

De Commissie stelt voor :

- de achteruitbouwstrook langsheen de Vorstlaan in te richten als wandelpad tot aan de P. Devisstraat ;
- het nieuwe gemeenteplein af te werken door bogen langsheen de Vorstlaan zodat deze nieuwe ruimte beter gestructureerd is en de aanwezigheid van wachtgevels te vermijden. Deze oplossing zou borg staan voor een aangename verbinding met deze verkeersader en de mogelijkheid bieden om boven de bogen kleine kantooroppervlakten te bouwen die verenigbaar zijn met de omgeving waardoor de voorziene kantooroppervlakten tussen de nummers 127 en 141 verminderd kan worden ;
- de mogelijkheid te voorzien om niet te bouwen op de hoek van de Bassemstraat en de Verheylewegaan zodat het bestaand groen in stand gehouden wordt en dat er een ruimte wordt behouden die zin krijgt in de verwezenlijking van het groen raster zoals vooropgesteld door het GewOP. Dit voorstel wordt gemotiveerd door de drie volgende elementen :
 - de groene wandeling van de rand voorzien in het GewOP loopt voorbij op deze plaats ;
 - deze ruimte moet bewaard blijven daar deze deel uitmaakt van de groene verbinding welke het Zoniënwood verbindt met de Woluwevallei via het Rood Klooster, de Bergoje, De Vorstlaan, de wandeling van de spoorwegberm naar Tervuren en het Woluwepark ;
 - deze opening maakt het mogelijk vorm te geven aan de groene verbinding tussen de vallei van de Watermaalbeek met het nieuwe Reigerbospark.