

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Erasme

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Erasmus

La Commission émet les remarques suivantes concernant le pôle Erasme :

Elle relève la volonté de créer un complexe de santé publique (ISP et CERVA) sur ce site

- *Elle précise qu'une attention particulière doit être portée à la protection du Vogelzang, repris en zone verte au PRAS 2001.*
- *Elle rappelle que le Gouvernement s'est engagé à classer la zone de la ferme de Meylemeersch, située à proximité de cette zone, dans la partie Sud de la ZEMU. Ce site présente des qualités paysagères et naturelles remarquables.*
- *Elle relève que le terrain d'Erasme Sud appartient à la SDRB qui y développe un zoning. Elle estime qu'il s'agit de préserver cet espace pour l'accueil d'entreprises et le maintenir en ZIU, d'autant que la SDRB a déjà obtenu un permis d'urbanisme dont les zones de construction sont déterminées de manière à protéger les espaces verts à proximité du Vogelzang.*
- *Elle prend acte de la demande de l'ULB de pouvoir construire des logements étudiants sur la partie de la ZEMU longeant la zone d'équipement ainsi que sur la parcelle qu'elle possède à proximité de la ferme du Meylemeersch.*
- *Elle relève que la zone située au Nord du chemin de fer et coïncée entre celui-ci et le Ring semble particulièrement peu propice à l'accueil de logement d'autant qu'elle est composée de deux talus.*
- *Elle constate que le terrain situé à l'Ouest du pôle et accueillant aujourd'hui entre autres les bâtiments de Multipharma, est entièrement occupé et ne pourra certainement pas être mobilisé dans un avenir proche pour accueillir du logement.*
- *Elle considère qu'une station RER est indispensable au développement du site*

Considérant l'ensemble de ces remarques, la Commission estime qu'il est prématuré de modifier les affectations du pôle Erasme.

De Commissie formuleert de volgende opmerkingen over de Erasmus-pool:

Ze wijst op het voornemen om op deze site een gezondheids-complex te creëren (WIV en CODA).

- *Ze preciseert dat bijzondere aandacht moet worden besteed aan de bescherming van de Vogelzang, die in het GBP 2001 is opgenomen als groengebied.*
- *Ze wijst op het feit dat de Regering zich ertoe verbonden heeft om de site van de Meylemeersch-hoeve te beschermen, die in de buurt van dit gebied, in het zuidelijke deel van het OGSO is gelegen. Deze site bezit opmerkelijke landschappelijke en natuurlijke eigenschappen*
- *Ze merkt op dat het terrein Erasmus- Zuid eigendom is van de GOMB, die er een industriepark ontwikkelt. Ze is van mening dat deze ruimte moet worden voorbehouden voor het onthaal van bedrijven en GSI moet blijven, temeer omdat de GOMB al een stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen waarvan de bouwzones zo zijn bepaald dat de groene ruimten in de buurt van de Vogelzang beschermd worden.*
- *Ze neemt akte van de vraag van de ULB om studentenwoningen te mogen bouwen in het deel van het OGSO langs het gebied voor voorzieningen, en op het perceel dat ze bezit in de buurt van de Meylemeersch-hoeve.*
- *Ze merkt op dat het gebied ten noorden van de spoorweg, dat ingesloten ligt tussen de spoorweg en de Ring, weinig geschikt is voor huisvesting, temeer omdat het is samengesteld uit twee taluds.*
- *Ze stelt vast dat het terrein in het westen van de pool, waar nu onder meer de gebouwen van Multipharma staan, volledig bezet is en in de nabije toekomst zeker niet kan worden gemobiliseerd om huisvesting te ontvangen.*
- *Ze is van mening dat een GEN-station onmisbaar is voor de ontwikkeling van de site.*

Al deze opmerkingen in acht genomen, oordeelt de Commissie dat het voorbarig is om de bestemmingen van de Erasmus-pool te wijzigen.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Erasme

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Erasmus

La Commission estime que la réaffectation du pôle Erasme et les différentes demandes issues de l'enquête publique doivent faire l'objet d'un schéma directeur, qui permettra de déterminer les affectations à proposer lors de la révision du PRAS qui suivra le PRDD.

Ce schéma directeur devra développer une vision cohérente du site tenant compte des considérations qui précèdent..

Le schéma directeur devra également veiller à développer les liens avec le centre de la commune afin d'éviter tout risque d'isolement du pôle.

De Commissie is van mening dat de herbestemming van de Erasmus-pool en de verschillende vragen uit het openbaar onderzoek het voorwerp moeten uitmaken van een richtschema, dat zal bepalen welke bestemmingen moeten worden voorgesteld bij de herziening van het GBP dat zal volgen uit het GPDO.

Dit richtschema moet een coherente visie van de site ontwikkelen, rekening houdend met voorgaande opmerkingen.

Het richtschema moet er ook op toezien dat er verbindingen worden ontwikkeld met het centrum van de gemeente, om elk risico dat de pool zal worden geïsoleerd te vermijden.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Biestebroeck

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Biestebroek

2.3. Biestebroeck

2.3.1. Généralités

a. Positions générales sur le pôle Biestebroeck

Considérant que la Commune d'Anderlecht relève que le pôle Biestebroeck s'étend sur la rive droite du pont du canal jusqu'au pont Paepsem ;

Qu'elle estime qu'il faut dissocier la reconversion des différents îlots, vu notamment la situation existante de fait.

Qu'il faut analyser l'affectation de ces îlots dans une logique de remaillage urbain entre les deux rives.

Considérant que des réclamants dont la CRM demandent de réévaluer l'affectation de ces îlots au regard des critères suivants : potentialité existante pour le transport de marchandises par voie d'eau, proximité du tissu urbain résidentiel ou au contraire d'une zone industrielle, accès au transport public.

Considérant que l'IBGE et un réclamant relèvent que ce pôle est enclavé entre des zones d'industries.

Considérant que des réclamants, se basant sur l'analyse des critères qui ont présidé au choix des ZEMU, estiment qu'il n'est pas opportun d'affecter les îlots repris au sein du pôle Biestebroeck en ZEMU ; qu'ils estiment entre autres que ce pôle ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun.

Considérant qu'un autre réclamant estime qu'une bonne partie de ces terrains n'est pas en friche et que les logements risquent d'être contigus à des industries en place, peu compatibles avec le logement.

Considérant que des réclamants, dont l'IBGE et une partie du CESRBC s'interrogent sur la modification de l'affectation de ces îlots et relèvent que l'affectation d'îlots en ZEMU le long du canal risque de réduire le potentiel d'usage de la voie d'eau, alors qu'elle sera

2.3. Biestebroek

2.3.1. Algemeenheden

a. Algemene standpunten over de Biestebroek-pool

Overwegende dat de gemeente Anderlecht opmerkt dat de Biestebroek-pool zich uitstrekt op de rechteroever van de brug over het kanaal, tot aan de Paepsembrug;

Dat ze van mening is dat de reconversie van de verschillende huizenblokken moet worden gedissocieerd, gezien de feitelijk bestaande situatie;

Dat de bestemming van deze huizenblokken moet worden geanalyseerd in een logica van hertekening van het stedelijk netwerk tussen de beide oevers.

Overwegende dat enkele reclamanten, waaronder de KCML, vragen om de bestemming van deze huizenblokken opnieuw te evalueren volgens de volgende criteria: bestaande potentialiteit voor het goederenvervoer langs het water, nabijheid van het residentieel stadsweefsel of, daarentegen, een industriegebied, toegang tot het openbaar vervoer.

Overwegende dat het BIM opmerkt dat deze pool is ingesloten tussen industriegebieden.

Overwegende dat enkele reclamanten, steunend op de analyse van de criteria waarop de keuze van de OGSO's gebaseerd is, van mening zijn dat het niet opportuun is om de huizenblokken van de Biestebroek-pool op te nemen in het OGSO; dat ze onder meer van mening zijn dat deze pool niet goed wordt bediend door het openbaar vervoer;

Overwegende dat een andere reclamant van mening is dat veel van deze terreinen niet braak liggen en dat het risico bestaat dat woningen zullen grenzen aan bestaande industrieën die weinig verenigbaar zijn met huisvesting;

Overwegende dat enkele reclamanten, waaronder het BIM en een deel van de ESRBHG, zich vragen stellen over de bestemmingswijziging van deze huizenblokken en opmerken dat de bestemming van huizenblokken langs het kanaal als OGSO het gebruikspotentieel van de waterweg dreigt te

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Biestebroek

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Biestebroek

vraisemblablement amenée à jouer un rôle de transport important à l'avenir dans le cadre d'une ville durable.

Que ces réclamants font valoir que le chemin de fer et le canal constituent des barrières pour la bonne accessibilité du logement, alors qu'ils sont un atout pour le développement économique et industriel de ces terrains.

Considérant qu'un autre réclamant, localisé à l'avant-port et au Bassin Biestebroek, spécialisé dans les matériaux de construction et grand utilisateur de la voie d'eau, s'inquiète du développement potentiel de logements aux abords du canal, et en particulier sur les îlots situés à l'arrière de la Digue du Canal, face à ses activités. Il craint que l'affectation de ces îlots en ZEMU n'engendre des problèmes de compatibilité avec son activité qu'il juge essentielle pour l'approvisionnement de la ville et du secteur de la construction.

Considérant qu'un réclamant relève que le RIE a analysé que les contraintes de dépollution du sol seraient moindres si l'on maintient l'affectation actuelle de la ZAPT et que cela permettrait la création de 15 à 50 emplois/ha bâti pour des centres logistiques tels qu'un CDU.

Considérant qu'un autre réclamant ajoute que ces îlots sont mal desservis par les transports en commun et sont enclavés par des barrières urbaines. Il se dit hostile au développement de projets privés sur les îlots 15A (Digue du Canal/rue du Sel) et 15G (Digue du Canal/rue de la Petite Ile/bld Industriel/rue du Développement).

Considérant qu'un réclamant relève que ces terrains sont idéalement situés en bordure du canal et d'un axe d'entrée de ville pour accueillir des activités productives, sans nuisances pour les habitants et que celles-ci doivent y être promues, de manière à offrir de l'emploi.

Il pose que le constat d'abandon est le résultat d'un manque de dynamisme des autorités politiques communales et régionales pour rendre cette zone attractive.

verminderen, terwijl die in de toekomst, in het kader van een duurzame stad, waarschijnlijk een belangrijke rol zal vervullen voor het transport; Dat deze reclamanten opmerken dat de spoorweg en het kanaal de goede bereikbaarheid van de woningen in de weg staan, terwijl ze een troef zijn voor de economische en industriële ontwikkeling van deze terreinen.

Overwegende dat een andere reclamant, gevestigd in de voorhaven en in het Biestebroek-bekken en gespecialiseerd in bouwmaterialen, de waterweg veelvuldig gebruikt en zich in het licht van zijn activiteiten zorgen maakt over de potentiële ontwikkeling van huisvesting langs het kanaal, in het bijzonder in de huizenblokken achter de Kanaaldijk. Hij vreest dat de bestemming van deze huizenblokken als OGSO moeilijk verenigbaar is met zijn activiteit die hij van kapitaal belang acht voor de bevoorrading van de stad en van de bouwsector.

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat volgens de analyse van het MER, de beperkingen op het vlak van bodemreiniging kleiner zouden zijn als de huidige bestemming van GHV zou worden behouden, en dat hierdoor ook 15 tot 50 banen/bebouwde ha zouden kunnen worden gecreëerd voor logistieke centra zoals een SDC.

Overwegende dat een andere reclamant eraan toevoegt dat deze huizenblokken slecht worden bediend door het openbaar vervoer en worden ingesloten door stedelijke barrières. Hij kant zich tegen de ontwikkeling van privéprojecten in de huizenblokken 15A (Kanaaldijk/Zoutstraat) en 15G (Kanaaldijk/Klein Eilandstraat/Industrielaan/Ontwikkelingsstraat).

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat deze terreinen ideaal gelegen zijn, langs het kanaal en een invalsweg naar de stad, om productieactiviteiten te herbergen zonder hinder voor de bewoners, en dat deze activiteiten er moeten worden gepromoot om de tewerkstelling te bevorderen.

Hij stelt dat het gebied er verlaten bijligt door een gebrek aan dynamisme van de gemeentelijke en gewestelijke politieke overheden om het gebied aantrekkelijk te maken.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Biestebroek

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Biestebroek

Il craint que la mixité proposée ne soit, à terme, trop favorable au logement et que des dérogations soient accordées trop facilement aux promoteurs.

Il relève que rien ne précise comment va s'organiser la cohabitation harmonieuse des affectations entre elles.

Qu'en conclusion de ces réclamations, il est demandé le maintien de ces îlots dans leur affectation actuelle (PRAS 2001) ou leur affectation en ZAPT.

b. Eau et imperméabilisation

Considérant qu'un réclamant relève que la densification de la zone va avoir des répercussions en termes d'augmentation du taux d'imperméabilisation et de ruissellement. Or le site possède un réseau d'égouttage insuffisant, ce qui a pour conséquence le rejet d'eau usée des entreprises dans le canal.

Il relève le coût élevé pour les pouvoirs publics que représentera l'ouverture de ces zones au logement.

c. Maillage écologique-connexions vertes

Considérant que des réclamants dont le CERBC demandent que le développement de la ZEMU le long du canal tienne compte de la possibilité d'y aménager un couloir de végétation le long du chemin de fer et le long du canal en vue d'y développer le maillage écologique dans cette partie du territoire.

Considérant que plusieurs réclamants dont la CRM, l'AATL et le CERBC relèvent en particulier l'importance de tenir compte du passage de la Senne à ciel ouvert et de prévoir au niveau du Boulevard Paepsem et de la rue des Deux Gares, un raccordement au tracé de la Senne, à l'aide d'un maillage vert.

Que l'IBGE conforte ces remarques en faisant valoir la présence d'îlots de grande taille. Il insiste pour qu'y soit prévu les connexions entre espaces verts assurant la porosité des îlots et la continuité des mobilités douces.

Hij vreest dat de voorgestelde gemengdheid op termijn te gunstig wordt voor huisvesting en dat te makkelijk afwijkingen zullen worden toegestaan aan de projectontwikkelaars.

Hij merkt op dat er niets concreets wordt gezegd over hoe de harmonieuze cohabitatatie van de bestemmingen zal worden georganiseerd.

Dat, tot besluit van deze bezwaren, wordt gevraagd om de huidige bestemming van deze huizenblokken (GBP 2001) te behouden of ze te bestemmen als GHV.

b. Water en impermeabilisatie

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de verdichting van het gebied gevolgen zal hebben op het vlak van impermeabilisatie en afvloeiing. Omdat het rioleringsnet op de site ontoereikend is, zullen de bedrijven hun afvalwater lozen in het kanaal.

Hij wijst op de hoge kost van de openstelling van deze gebieden voor huisvesting ten laste van de overheid.

c. Ecologisch netwerk – groene linken

Overwegende dat enkele reclamanten, waaronder de RLBHG, vragen om bij de ontwikkeling van het OGSO langs het kanaal rekening te houden met de mogelijkheid om er een groene corridor in te richten langs de spoorweg en het kanaal, om het ecologische netwerk in dit deel van het grondgebied te ontwikkelen.

Overwegende dat verschillende reclamanten, waaronder de KCML het BROH en de RLBHG, in het bijzonder wijzen op het belang om rekening te houden met de doorstroming van de Zenne boven de grond, en om ter hoogte van de Paepsemiaan en de Tweestationsstraat een aansluiting te voorzien met het tracé van de Zenne, via een groen netwerk.

Dat het BIM deze opmerkingen steunt en wijst op de aanwezigheid van grote huizenblokken. Het benadrukt dat tussen de groene ruimtes linken moeten worden voorzien om de porositeit van de huizenblokken en de continuïteit van de zachte mobiliteit te garanderen.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Biestebroek

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Biestebroek

d. Gestion publique des terrains

Considérant qu'un réclamant demande, compte tenu du caractère stratégique de cette zone pour le développement économique de Bruxelles, de conférer au Port de Bruxelles et à la SDRB un droit de préemption sur la zone visée par le PPAS Biestebroek en vue de s'assurer du développement de cette zone d'une façon conforme à l'intérêt public et de mettre fin à la spéculation foncière en cours sur ces îlots.

e. Entreprises SEVESO et autres entreprises présentant un danger

Considérant que l'IBGE relève que ce pôle héberge un site Fluxis comprenant une station de détente où arrive une conduite de gaz à haute pression. Elle attire l'attention sur la dangerosité de ces canalisations souvent supérieure à une entreprise de type SEVESO.

Considérant que des réclamants rappellent que la zone abrite trois entreprises SEVESO concessionnaires du Port de Bruxelles, à savoir LUKOIL, situé à l'avant-port et COTANCO1 et 2 situé Bassin de Biestebroek.

Qu'ils s'inquiètent de la possibilité qu'aura cette entreprise à renouveler son permis d'environnement au cas où l'affectation des îlots voisins en ZEMU est confirmée.

Qu'ils font valoir que des périmètres de sécurités sont fixés par l'IBGE au sein desquels il est déconseillé de construire du logement, ce qui réduit fortement les potentialités d'urbanisation de ces zones.

Considérant que la Commune d'Anderlecht demande de favoriser la délocalisation de l'entreprise Seveso afin de contribuer au développement et à la densification préconisée de la zone. Elle demande que des outils et des moyens (procédures, budgets, ...) soient mis en place pour procéder à cette délocalisation.

Considérant qu'un réclamant demande qu'un complément de RIE soit réalisé de manière à approfondir l'impact des entreprises de type Seveso situées au sein du pôle Biestebroek et en particulier pour analyser de quelle manière permettre la cohabitation entre l'entreprise

d. Openbaar grondbeheer

Overwegende dat een reclamant vraagt, rekening houdend met het strategische karakter van dit gebied voor de economische ontwikkeling van Brussel, om de Haven van Brussel en de GOMB een voorkooprecht te verlenen op het door het BBP Biestebroek beoogde gebied, dit om de ontwikkeling van dit gebied conform het openbaar belang te garanderen en een einde stellen aan de huidige grondspeculaties in deze huizenblokken.

e. SEVESO- en andere gevaarlijke bedrijven

Overwegende dat het BIM opmerkt dat deze pool een Fluxys-site bevat met een ontspanningsstation waar een hogedrukgasleiding in aankomt. Het wijst op het feit dat deze leidingen vaak gevaarlijker zijn dan een SEVESO-bedrijf.

Overwegende dat enkele reclamanten erop wijzen dat in het gebied drie SEVESO-bedrijven gevestigd zijn die concessiehouder zijn van de Haven van Brussel, namelijk LUKOIL in de voorhaven en COTANCO 1 en 2 in het Biestebroek-bekken.

Dat ze zich ongerust maken over het feit dat deze bedrijven hun milieuvergunning zullen kunnen verlengen als de bestemming van de naburige huizenblokken als OGSO bevestigd is.

Dat zij opmerken dat het BIM veiligheidsperimeters heeft vastgesteld waarbinnen wordt afgeraden om woningen te bouwen, wat het verstedelijkingspotentieel van deze gebieden sterk vermindert.

Overwegende dat de gemeente Anderlecht vraagt om de delokalisatie van het Seveso-bedrijf te bevorderen om bij te dragen tot de ontwikkeling en de aanbevolen verdichting van het gebied. Ze vraagt dat er middelen (procédures, budgetten, ...) worden gecreëerd om over te gaan tot deze delokalisatie.

Overwegende dat een reclamant vraagt om een aanvulling op het MER te realiseren om de impact van Seveso-bedrijven in de Biestebroek-pool nader te onderzoeken en vooral om na te gaan hoe de cohabitation tussen het bedrijf Cotanco en de toekomstige residentiële ontwikkelingen die in de

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Biestebroeck

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Biestebroek

Cotanco et les futurs développements résidentiels potentiels sur les îlots voisins.

Que ce réclamant estime, en effet que les entreprises Cotanco 1 et 2 doivent demeurer en place tant pour des raisons environnementales, sécuritaires qu'économiques.

Qu'il demande que le RIE analyse les éventuelles incompatibilités entre les différentes affectations potentielles, les conséquences d'une éventuelle incompatibilité et les alternatives ou voies de substitution possibles à dégager.

f. PPAS

Considérant que la Commune d'Anderlecht signale qu'elle a entrepris la réalisation d'un PPAS « Biestebroeck » qui reprend une partie des îlots affectés en ZEMU. Ce plan a pour objectif de qualifier le quartier en restructurant le tissu urbain.

Elle demande de coordonner les deux niveaux de planification

La Commission estime qu'il est important de préserver des zones industrielles et portuaires autour du bassin de Biestebroeck afin d'y favoriser le développement d'entreprises connectées à la voie d'eau.

Elle insiste sur la nécessité de développer une vision globale de ces îlots, via un plan d'ensemble et/ou un PPAS.

La Commission rappelle également l'importance du patrimoine industriel dans cette zone (anciennes entreprises de tresses et lacets, ancienne lainière,...) et insiste sur le fait que préalablement à la requalification éventuelle de cette zone un inventaire du patrimoine industriel doit être réalisé. Ce patrimoine, conçu pour une activité productive, mériterait d'être réutilisé à cette fin.

Elle souligne que les abords du canal doivent pouvoir participer au maillage vert, notamment via l'aménagement de couloirs de végétations et de cheminements pour les modes actifs.

2.3.2. Remarques sur l'affectation des différents îlots du pôle Biestebroeck

a. Ilot délimité par la rue des Vétérinaires, la rue des Deux Gares et le chemin de fer (15 au projet de PRAS)

naburige huizenblokken mogelijk zullen zijn kan worden mogelijk gemaakt.

Dat deze reclamant immers van mening is dat Cotanco 1 en 2 moeten blijven, zowel omwille van het leefmilieu als omwille van de veiligheid en de economie.

Dat hij vraagt dat het MER de eventuele onverenigbaarheden tussen de verschillende potentiële bestemmingen, de gevolgen van een eventuele onverenigbaarheid en de mogelijke alternatieven onderzoekt.

f. BBP

Overwegende dat de gemeente Anderlecht meldt dat ze is begonnen met de realisatie van een BBP "Biestebroek" dat een deel van de huizenblokken bestemd als OGSO omvat. Dit plan stelt zich tot doel de kwaliteit van de wijk te verhogen door het stadsweefsel te herstructureren.

Ze vraagt om de twee planningsniveaus te coördineren.

De Commissie is van mening dat het belangrijk is om rond het Biestebroekdok industrie- en havengebieden te behouden om er de ontwikkeling van watergebonden bedrijven te bevorderen.

Ze drukt op de noodzaak om voor deze huizenblokken een globale visie te ontwikkelen, via een totaalplan en/of een BBP

De Commissie benadrukt ook het belang van het industrieel erfgoed in dit gebied (oude touw- en veterbedrijven, oude wolspinnerij, ...), en het feit dat vóór de eventuele herkwalificatie van dit gebied een bewaarlijst van het industrieel erfgoed moet worden opgemaakt. Dit erfgoed, ontwikkeld voor een productieactiviteit, verdient om daarvoor opnieuw te worden gebruikt.

Ze benadrukt dat de onmiddellijke omgeving van het kanaal deel zou moeten uitmaken van het groene netwerk, door de inrichting van groene corridors en wegen voor de actieve vervoerwijzen.

2.3.2. Opmerkingen over de bestemming van de verschillende huizenblokken van de Biestebroek-pool

a. Huizenblok tussen de Veeartsenstraat, de Tweestationsstraat en de spoorweg (15 op het ontwerp van GBP)

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Biestebroek

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Biestebroek

Considérant qu'un réclamant fait valoir qu'il est propriétaire d'un bien situé rue des Deux Gares, 82. Il se situe dans l'îlot délimité par la rue des Vétérinaires, la rue des Deux Gares et le chemin de fer (15 au projet de PRAS). Il est affecté en ZIU au PRAS 2001 et en ZEMU au projet de plan.

Que ce bien présente des qualités patrimoniales, a été rénové et est loué à la SNCB.

Que ce réclamant relève qu'un permis d'urbanisme a été délivré pour la construction d'un bâtiment sur le terrain arrière s'une superficie de 15.000 m²

Qu'il considère qu'il est impossible d'affecter le bâtiment existant à une fonction résidentielle, compte tenu de la valeur patrimoniale de ce bien. Il craint, en effet, qu'une transformation de ce bâtiment n'entraîne une forte moins-value économique et patrimoniale, d'autant qu'il s'agit à l'origine d'un bâtiment administratif.

Qu'il estime que le terrain situé à l'arrière ne se prête pas à la construction de logement (pas d'accès direct sur la rue et proximité du chemin de fer). Il fait partie d'un groupe de bâtiments historiquement dédiés à des fonctions administratives.

Que l'application de la prescription 4bis sur ce terrain induirait une forte moins-value et le rendrait difficile à vendre.

Ce réclamant demande une modification de la prescription 4bis de manière à protéger les bâtiments existants et ne pas leur imposer une affectation résidentielle, d'une part et à ne pas rendre obligatoire (mais possible) la construction d'immeubles résidentiels, d'autre part.

Si cette modification n'est pas acceptée, il demande soit de faire une exception pour l'îlot concerné, d'affecter les bâtiments existants (A et B) à une fonction administrative, soit de retirer cet îlot des ZEMU.

La Commission estime qu'il est prématuré de modifier l'affectation de cet îlot.

Elle demande que cet îlot soit intégré aux réflexions du futur schéma directeur relatif à la zone de la gare du Midi.

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat hij eigenaar is van een goed in de Tweestationsstraat 82, in het huizenblok tussen de Veeartsenstraat, de Tweestationsstraat en de spoorweg (15 in het ontwerp van GBP). In het GBP 2001 werd het bestemd als GSI, in het ontwerp van plan als OGSO.

Dat dit goed patrimoniale kwaliteiten biedt, gerenoveerd werd en wordt verhuurd aan de NMBS.

Dat deze reclamant opmerkt dat een stedenbouwkundige vergunning werd toegekend voor de bouw van een gebouw op het achterste terrein, met een oppervlakte van 15.000 m²

Dat hij het onmogelijk acht om het bestaande gebouw te bestemmen voor een woonfunctie, rekening houdend met de patrimoniale waarde van dit goed. Hij vreest dat een verbouwing van dit gebouw een grote economische en patrimoniale minderwaarde tot gevolg zal hebben, te meer omdat het oorspronkelijk een administratief gebouw was.

Dat hij van mening is dat de grond achteraan niet geschikt is voor de bouw van woningen (geen rechtstreekse toegang tot de straat en nabijheid van de spoorweg). Het maakt deel uit van een groep gebouwen die historisch administratieve functies vervulden.

Dat de toepassing van het voorschrift 4bis op dit terrein een aanzienlijke minderwaarde tot gevolg zou hebben en hem moeilijk verkoopbaar zou maken.

Deze reclamant vraagt een wijziging van voorschrift 4bis om de bestaande gebouwen te beschermen en hen geen residentiële bestemming op te leggen enerzijds en om de bouw van woongebouwen niet verplicht te maken (maar wel mogelijk) anderzijds.

Als deze wijziging niet wordt aanvaardt, vraagt hij om hetzij een uitzondering te maken voor het betreffende huizenblok, en de bestaande gebouwen (A en B) te bestemmen voor een administratieve functie, hetzij dit huizenblok uit het OGSO te verwijderen.

De Commissie meent dat het voorbarig is om de bestemming van dit huizenblok te wijzigen.

Ze vraagt om dit huizenblok op te nemen in de denkoefening over het toekomstige richtschema voor de zone van het Zuidstation.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Biestebroek

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Biestebroek

b. Ilot délimité par la Digue du Canal, la rue du Gouverneur Nens, la rue du Sel et la rue des Bassins

Considérant qu'un réclamant fait valoir qu'un projet est envisagé sur cet îlot, qui comporterait une part importante de logements avec une densité relativement élevée, ainsi que des fonctions complémentaires et compatibles avec le logement.

Ces choix en termes d'affectation et de densité sont guidés par le positionnement particulier de cet îlot : ces parcelles constituent une liaison importante avec les autres quartiers résidentiels ou mixtes situés de l'autre côté du canal, ils jouissent, de plus d'une perspective unique sur le canal.

Que ce réclamant relève que cet îlot est situé au sein d'un PPAS – « Pont de Cureghem » - approuvé par le Gouvernement en date du 28/10/2004. Ce plan doit être, à terme, remplacé par un nouveau PPAS – « Biestebroek » - dont l'auteur de projet a été désigné par la commune.

Il craint que l'affectation en ZEMU de cet îlot ne soit une entrave à la réalisation de son projet, car il relève une incohérence au sein des prescriptions de cette zone.

En effet, l'affectation principale de la ZEMU est l'activité productive, ainsi que les services intégrés aux entreprises. Le logement, le commerce et le commerce de gros n'en constituent que des affectations secondaires. Or, la prescription 4bis3 introduit une incohérence dans la mesure où elle prévoit qu'un projet de plus de 10.000 m² doit comporter obligatoirement un minimum de 50% de logement, ainsi qu'un minimum de 30% réservé aux activités économiques.

Ces proportions semblent contraires aux affectations principales de la ZEMU qui restent les activités productives et services aux entreprises. Or cette prescription permettrait le développement d'un projet faisant l'impasse sur les affectations principales de la zone.

L'obligation énoncée au sein de la prescription 4bis4 d'assurer une mixité de l'îlot ne garantit pas en effet que les affectations principales déterminées au sein de cette prescription se trouvent bien représentées au sein des projets.

Qu'ainsi, le réclamant craint qu'un PPAS établit sur cet îlot et prévoyant les affectations de logement et activités complémentaires à celui-ci

b. Huizenblok tussen de Kanaaldijk, de Gouverneur Nensstraat, de Zoutstraat en de Kommenstraat

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat in dit huizenblok een project is voorzien dat grotendeels bestaat uit woningen, met een vrij hoge dichtheid, evenals uit aanvullende functies die verenigbaar zijn met huisvesting.

Deze keuzes qua bestemming en dichtheid zijn ingegeven door de bijzondere ligging van dit huizenblok: deze percelen vormen een belangrijke verbinding met de andere residentiële of gemengde wijken aan de overkant van het kanaal en genieten bovendien een uniek uitzicht op het kanaal.

Dat deze reclamant opmerkt dat het huizenblok binnen een BBP – "Kuregembrug" - ligt dat door de Regering werd goedgekeurd op 28/10/2004. Dat plan moet op termijn worden vervangen door een nieuw BBP – "Biestebroek" – waarvan de ontwerper werd aangesteld door de gemeente.

Hij vreest dat de bestemming van dit huizenblok als OGSO de realisatie van zijn project zal hinderen, omdat hij een incoherentie ziet in de voorschriften van dit gebied.

De hoofdbestemming van het OGSO is immers productieactiviteit en geïntegreerde diensten aan bedrijven. Huisvesting, handel en groothandel zijn slechts secundaire bestemmingen. Voorschrift 4bis3 voert een incoherentie in in de mate dat het voorziet dat een project van meer dan 10.000 m² minstens 50% woningen en minstens 30% economische activiteiten moet omvatten.

Deze verhoudingen lijken in tegenspraak met de hoofdbestemmingen van het OGSO, namelijk productieactiviteiten en diensten aan bedrijven. Dit voorschrift zou de ontwikkeling mogelijk maken van een project waarin de hoofdbestemmingen van het gebied niet zijn voorzien.

De verplichting die voorschrift 4bis4 oplegt om in een gemengd huizenblok te voorzien, garandeert immers niet dat de hoofdbestemmingen zoals ze zijn bepaald door dit voorschrift vertegenwoordigd worden in de projecten.

Dat de reclamant daarom vreest dat een GBP voor dit huizenblok dat bestemmingen als huisvesting en aanvullende activiteiten (handel, ..) voorziet

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Biestebroek

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Biestebroek

(commerce, ...) ne soit implicitement abrogé (application de la circulaire n°15), en ce qu'il ne permettrait pas l'implantation des affectations principales prévues au sein de la prescription de la ZEMU.

C'est pourquoi ce réclamant demande d'affecter cet îlot en ZFM plutôt qu'en ZEMU.

Au cas où cela ne serait pas, il demande une adaptation de la prescription de la ZEMU de manière que le logement y soit considéré comme affectation principale et que le programme prévu pour les projets de plus de 10.000 m² soit assoupli en fonction de la configuration particulière de l'îlot.

Considérant que la Commune d'Anderlecht appuie cette demande, faisant valoir en outre que cet îlot est situé au croisement des différents quartiers des deux rives du canal et mérite qu'un développement urbain y soit privilégié.

Que cet îlot doit jouer un rôle structurant à l'échelle de la commune, étant positionné sur la future halte RER « Cureghem », au croisement de la chaussée de Mons, de la rue Wayez et de l'axe Vétérinaire/Carpentier reliant la gare du Midi. Il se situe également au début du liseré de noyau commercial de la rue Wayez et bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun.

Que la Commune d'Anderlecht demande également que si cet îlot est affecté en ZFM on y prévoit un « point de variation de masse » en surimpression de manière à pouvoir prévoir un grand commerce spécialisé dans le programme de la zone.

Considérant que cette même Commune relève que la parcelle du Port de Bruxelles sur la rive droite, ainsi que la parcelle voisine (parcelle Boghossian) comportent une pollution historique : une nappe flottante a été délimitée au droit de ces parcelles. Ainsi le coût de dépollution élevé devrait être compensé par une densité suffisante et viable pour permettre une rentabilité des opérations immobilières.

Qu'elle demande une requalification des terrains portuaires implantés à Anderlecht et la création de cheminements et itinéraires cyclables à proximité de l'eau.

impliciet wordt herroepen (toepassing van rondzendbrief 15), aangezien het niet de inplanting mogelijk maakt van de hoofdbestemmingen die zijn voorzien in het voorschrift van het OGSO.

Daarom vraagt deze reclamant om het huizenblok te bestemmen als SGG in plaats van als OGSO.

Als dat niet gebeurt, vraagt hij een aanpassing van het voorschrift van het OGSO waarbij huisvesting de hoofdbestemming zou zijn en het programma voor projecten van meer dan 10.000 m² zou worden versoepeld met het oog op de bijzondere configuratie van het huizenblok.

Overwegende dat de gemeente Anderlecht deze vraag steunt, en bovendien opmerkt dat dit huizenblok op de kruising ligt van de verschillende wijken van de twee kanaaloevers en dat er een eerder stedelijke ontwikkeling moet worden bevoorrecht.

Dat dit huizenblok een structurende rol moet vervullen op schaal van de gemeente, gezien zijn ligging aan de GEN-halte "Kuregem" op het kruispunt van de Bergensesteenweg, de Wayezstraat en de as Veeartsenstraat/Carpentierstraat naar het Zuidstation. Het ligt ook aan het begin van het lint voor handelskernen in de Wayezstraat en wordt goed bediend door het openbaar vervoer.

Dat de gemeente Anderlecht ook vraagt dat, als dit huizenblok wordt bestemd als SGG, er een "punt van wisselend gemengd karakter" zou worden voorzien zodat er een grote handelszaak gespecialiseerd in het programma van het gebied kan worden gevestigd.

Overwegende dat de gemeente Anderlecht opmerkt dat het perceel van de Haven van Brussel op de rechteroever, evenals het aangrenzende perceel (perceel Boghossian), historisch verontreinigd zijn: ter hoogte van deze percelen werd een drijvende laag afgebakend. De hoge reinigingskost zou moeten worden gecompenseerd met een voldoende en leefbare dichtheid om rendabele vastgoedoperaties mogelijk te maken.

Dat ze een herkwalificatie van de haventerreinen in Anderlecht vraagt, evenals het creëren van fietspaden en fietsroutes in de buurt van het water.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Biestebroek

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Biestebroek

Considérant que la CRMS fait remarquer que de nombreux centres logistiques sont situés entre le Bassin Biestebroek et la rue du Sel, générant un charroi important de gros camions difficile à concilier avec le logement.

La Commission approuve l'affectation de cet îlot en ZEMU car elle estime qu'il est pertinent de développer un projet mixte comprenant du logement sur ce terrain.

La Commission demande néanmoins que la réalisation de logements sur cet îlot soit conditionnée aux éléments suivants :

- *la requalification du carrefour du pont de Cureghem ;*
- *le maintien des zones industrielles et portuaires au sud du pôle ;*
- *le fait de ne pas faire obstacle au développement d'un CDU sur l'îlot voisin ;*
- *une attention particulière à la gestion de la question des nuisances sonores ;*
- *le développement de liens et la recherche d'une continuité urbaine avec les quartiers environnants ;*
- *le développement de mesures tenant compte de la présence des installations Seveso.*

c. Ilots sis entre la voie d'eau, la rue de Dante, la rue des Goujons et la rue de la Petite-île (CDU)

Considérant qu'un réclamant relève que les travaux en cours relatifs au PRDD envisagent de déterminer l'implantation de centres de distribution urbaine (CDU) au sein de la Région. Certains îlots situés au sein du pôle Biestebroek pourraient être retenus à cette fin. Il s'agit des îlots sis entre la voie d'eau, la rue de Dante, la rue des Goujons et la rue de la Petite-île. Il relève que cette proposition est reprise au sein des projets du Port de Bruxelles.

Il demande de développer une stratégie d'accès à la voie d'eau et, en l'occurrence, le maintien de l'ensemble des îlots en ZIU ou leur affectation en ZAPT.

Considérant qu'un réclamant demande l'affectation de l'îlot 15^E en ZAPT, comme envisagé dans le complément du RIE.

Overwegende dat de KCML opmerkt dat tussen het Biestebroek-bekken en de Zoutstraat tal van logistieke centra zijn gevestigd die zwaar vrachtverkeer genereren dat moeilijk te verzoenen is met huisvesting.

De Commissie keurt de bestemming van dit huizenblok als OGSO goed aangezien ze het pertinent acht om op dit terrein een gemengd project met huisvesting te ontwikkelen.

De Commissie vraagt evenwel om de realisatie van woningen in dit huizenblok aan te volgende voorwaarden te onderwerpen:

- *de herkwalificatie van het kruispunt van de Kuregembrug;*
- *het behoud van de industrie- en havengebieden in het zuiden van de pool;*
- *het feit dat geen obstakel mag worden voor de ontwikkeling van een SDC in het naburige huizenblok;*
- *bijzondere aandacht voor het beheer van de geluidshinder ;*
- *de ontwikkeling van verbindingen en het zoeken naar stedelijke continuïteit met de omgevende wijken;*
- *de ontwikkeling van maatregelen die rekening houden met de aanwezigheid van de Seveso-installaties.*

c. Huizenblokken tussen de waterweg, de Dantestraat, de Grondelsstraat en de Klein Eilandstraat (SDC)

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de huidige werken betreffende het GPDO de inplanting voorzien van stedelijke distributiecentra (SDC) in het Gewest. Enkele huizenblokken in de Biestebroek-pool zouden daartoe kunnen worden weerhouden. Het betreft de huizenblokken tussen de waterweg, de Dantestraat, de Grondelsstraat en de Klein Eilandstraat. Hij merkt op dat dit voorstel is opgenomen in de projecten van de Haven van Brussel.

Hij vraagt om een strategie voor toegang tot de waterweg te ontwikkelen en de bestemming van alle huizenblokken als GSI te behouden of ze te bestemmen als GHV.

Overwegende dat een reclamant vraagt om huizenblok 15^E te bestemmen als GHV, zoals is voorzien in de aanvulling op het MER.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Biestebroek

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Biestebroek

Considérant qu'un réclamant plaide pour le maintien de ces îlots en ZIU et ZAPT, estimant qu'il faut promouvoir des emplois durables accessibles à une population peu qualifiée et éviter la spéculation de ces quartiers qui n'aurait comme conséquence qu'une dualisation accrue de la ville.

Considérant que la Commune d'Anderlecht relève que les îlots pressentis pour le développement d'un futur CDU dans le Master plan du Port sont situés à un endroit stratégique de développement de quartier. Leur maintien dans la situation actuelle constituerait un frein à une structuration du tissu urbain. Ces îlots causent actuellement une rupture urbaine et paysagère peu compatible avec la dynamique permise par leur affectation en ZIU.

La Commission estime qu'il faut maintenir en ZIU cet îlot ou l'affecter en ZAPT.

La Commission insiste en effet sur l'importance d'y développer des entreprises en lien avec la voie d'eau et rappelle que le Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) a proposé d'affecter cet îlot en zone d'activité portuaire et de transport. Elle rappelle également que le Port a identifié la zone de Biestebroek comme stratégique pour le développement d'un Centre de Distribution Urbaine (CDU).

Par ailleurs, la présence de sites Seveso (Cotanco) rend difficile l'implantation de logements sur cet îlot.

La Commission attire également l'attention sur le fait que de nombreuses parcelles sont polluées, ce qui les rend peu propice au développement de logements accessibles.

d. îlots situés entre le rue de la Petite île, le boulevard Industriel prolongé par la rue des Deux Gares, le boulevard Paepsem et la digue du Canal

Considérant que des réclamants, dont la Commune d'Anderlecht, demandent que les îlots situés entre la rue de la Petite île, le boulevard Industriel, le boulevard Paepsem et la digue du Canal soient conservés en ZIU, vu leur proximité du canal (utilisation de la voie d'eau à des fins économiques) et de la zone industrielle voisine. Ils y voient un site propice au déploiement d'un CDU.

Overwegende dat een reclamant pleit voor het behoud van deze huizenblokken als GSI en GHV. Er moeten immers duurzame banen worden gecreëerd die toegankelijk zijn voor laaggeschoolden, en de speculatie van deze wijken, die enkel zou leiden tot een verhoogde dualisering van de stad, moet worden vermeden.

Overwegende dat de gemeente Anderlecht opmerkt dat de huizenblokken die in aanmerking komen voor de ontwikkeling van een toekomstig SDC in het Master Plan van de Haven, gelegen zijn op een strategische plaats voor de ontwikkeling van de wijk. Hun behoud in de huidige situatie zou de structurering van het stadsweefsel afremmen. Deze huizenblokken veroorzaken een stedelijke en landschappelijke breuk die weinig verenigbaar is met de dynamiek die mogelijk is door hun bestemming als GSI.

De Commissie is van mening dat dit huizenblok te behouden als SGI of te herbestemmen als GHV.

De Commissie benadrukt het belang er watergebondenbedrijven te ontwikkelen en wijst op het feit dat het Milieueffectenrapport (MER) heeft voorgesteld om dit huizenblok te bestemmen als gebied voor havenactiviteiten en vervoer. Ze herinnert er aan dat de haven Biestebroek heeft geïdentificeerd als een strategische zone voor de ontwikkeling van een stedelijk distributiecentrum (SDC).

De aanwezigheid van Seveso-bedrijven (Cotanco) bemoeilijkt overigens de inplanting van woningen in dit huizenblok.

De Commissie wijst ook op het feit dat heel wat percelen vervuild zijn, en dus weinig geschikt voor de ontwikkeling van betaalbare woningen.

d. Huizenblokken tussen de Klein Eilandstraat, de Industrielaan verlengd als Tweestationsstraat, de Paepsemalaan en de Kanaaldijk

Overwegende dat enkele reclamanten, waaronder de gemeente Anderlecht, vragen om de huizenblokken tussen de Klein Eilandstraat, de Industrielaan, de Paepsemalaan en de Kanaaldijk te behouden als GSI, gezien de nabijheid van het kanaal (gebruik van de waterweg voor economische doeleinden) en het naburige industriegebied. Ze achten de site geschikt voor de vestiging van een SDC.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Biestebroek

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Biestebroek

Considérant qu'un réclamant estime que l'affectation de certains de ces îlots en ZEMU aura des conséquences négatives en termes de préservation du patrimoine industriel.

Qu'il demande le maintien des îlots 15C, 15F, 15I et partie de l'îlot 15G à front de la rue de la Petite Ile, en ZIU.

La Commission estime qu'il faut maintenir ces îlots en ZIU étant donné leur mauvaise accessibilité en transport en commun (zone C au RRU) et la présence de nombreuses entreprises.

La proximité avec le boulevard Industriel rend par ailleurs la zone peu propice au développement de logements.

Elle estime qu'il faudrait maintenir le rideau d'arbres existant et développer le maillage écologique et les modes actifs le long du canal.

La Commission considère que l'îlot situé entre la rue des Goujons, la voie d'eau, la rue de Dante et la rue de la Petite Ile est davantage approprié pour l'installation d'un CDU plus rapidement opérationnel.

e. Îlot délimité par les rues Kuborn, des Deux Gares et des Marchandises

Considérant que la CRMS demande de reprendre l'îlot délimité par les rues Kuborn, des Deux Gares et des Marchandises en ZEMU car cet îlot mérite une restructuration urbaine.

La Commission estime que la réaffectation de cet îlot doit faire partie de la réflexion d'ensemble du futur schéma directeur relatif à la zone de la gare du Midi.

Elle estime des lors qu'il est prématuré de modifier aujourd'hui l'affectation de cet îlot.

f. Site de la Petite-île

Considérant qu'un réclamant relève l'intention de B-post de quitter le site de la Petite-île pour Neder-Over-Heembeek.

Overwegende dat een reclamant meent dat de bestemming van sommige van deze huizenblokken als OGSO negatieve gevolgen zal hebben voor het behoud van het industrieel erfgoed.

Dat hij vraagt om de bestemming van de huizenblokken 15C, 15F, 15I en het deel van het huizenblok 15G in de Klein Eilandstraat te behouden als GSI.

De Commissie meent dat deze huizenblokken moeten worden behouden als SGI, gezien hun moeilijke bereikbaarheid met het openbaar vervoer (zone C in de GSV) en de massale aanwezigheid van bedrijven.

Door de nabijheid met de industrielaan, is de zone overigens weinig geschikt voor de ontwikkeling van huisvesting.

Ze is van mening dat het bestaande bomenscherm moet worden behouden, en dat langs het kanaal het ecologisch netwerk en de actieve vervoerwijzen moeten worden ontwikkeld.

De Commissie is van mening dat het huizenblok tussen de Grondelsstraat, de waterweg, de Dantestraat en de Klein Eilandstraat beter geschikt is voor de inplanting van een SDC dat snel operationeel moet zijn.

e. Huizenblok tussen de Kubornstraat, de Tweestationsstraat en de Goederenstraat

Overwegende dat de KCML vraagt om het huizenblok tussen de Kubornstraat, de Tweestationsstraat en de Goederenstraat op te nemen in het OGSO, aangezien dit huizenblok een stedelijke herstructurering verdient.

De Commissie is van mening dat de herbestemming van dit huizenblok deel moet uitmaken van de globale denkoefening over het toekomstige richtschema voor het gebied van het Zuidstation.

Ze acht het bijgevolg voorbarig om vandaag de bestemming van dit huizenblok te wijzigen.

f. Klein Eiland-site

Overwegende dat een reclamant wijst op de intentie van B-post om de Klein Eilandsite te verlaten en naar Neder-Over-Heembeek te vertrekken.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Biestebroek

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Biestebroek

Il mentionne que ce déménagement est l'opportunité de réserver ces terrains à la réalisation d'un dépôt STIB. Il demande d'affecter cet îlot en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications apportées par le projet de PRAS. Elle demande néanmoins qu'elle soit examinée dans le PRDD et le PRAS qui suivra.

Hij is van oordeel dat deze verhuis de kans biedt om deze terreinen voor te behouden voor een MIVB-stelplaats. Hij vraagt om dit gebied te bestemmen als gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare dienst.

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet kadert in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt wel om ze te onderzoeken in het kader van het GPDO en in het GBP dat daarop zal volgen.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Birmingham

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Birmingham

2.4. Birmingham

2.4.1. Généralités

a. Positions générales sur le pôle Birmingham

Un réclamant, se basant sur l'analyse des critères qui ont présidé au choix des ZEMU, estime qu'il n'est pas opportun d'affecter les îlots repris au sein du pôle Birmingham en ZEMU. Il demande leur affectation en ZIU.

D'autres réclamants dont le CESRBC estiment que l'affectation de ces îlots en ZEMU n'est pas favorable aux entreprises existantes qui rencontrent déjà des difficultés d'expansion et d'environnement (gestion des pollutions du sol, ...). Ils ne sont pas favorables au changement d'affectation.

Des réclamants relèvent que les 4 îlots repris au sein du pôle Birmingham représentent 10% des superficies affectées aux ZEMU (soit 290.000m²). Ces îlots s'inscrivent dans la continuité du pôle Biestebroek et de la gare de l'Ouest. Ces espaces sont globalement bâtis et occupés par des entreprises. Ils craignent que le développement de logement ne se fasse au détriment des entreprises (dont la Brasserie Atlas par exemple).

Ils demandent qu'un plan prospectif soit établi, tenant compte du potentiel industriel de la zone.

Il demande également que l'implantation de logement s'y fasse de manière limitée en prenant en compte la saturation actuelle des infrastructures (écoles, espaces verts, services publics, ...) pour éviter de porter atteinte à la qualité de vie de ces quartiers.

Un réclamant relève que le pôle Birmingham est bien desservi en transports en communs du fait de la présence des stations de métro Delacroix et Jacques Brel et de sa proximité de la gare de l'Ouest. Il estime qu'il peut former, *dans la partie nord de l'îlot 15c* une continuité urbaine avec la zone habitée d'Anderlecht.

2.4. Birmingham

2.4.1. Algemeenheden

a. Algemene standpunten over de Birmingham-pool

Steunend op de analyse van de criteria waarop de keuze van de OGSO's gebaseerd is, is een reclamant van mening dat het niet opportuun is om de huizenblokken binnen de Birmingham-pool te bestemmen als OGSO. Hij vraagt om ze te bestemmen als GSI.

Andere reclamanten, waaronder de ESRBHG, zijn van mening dat de bestemming van deze huizenblokken als OGSO niet ten goede komt aan de bestaande bedrijven, die nu al expansie- en milieuproblemen kennen (beheer van de bodemverontreiniging, ...). Ze kanten zich tegen de bestemmingswijziging.

Enkele reclamanten merken op dat de 4 huizenblokken binnen de Birmingham-pool 10% van de oppervlakte bestemd als OGSO uitmaken (d.i. 290.000m²). Deze huizenblokken liggen in het verlengde van de Biestebroek-pool en het Weststation. Deze ruimtes zijn globaal gezien bebouwd en worden ingenomen door bedrijven. Hij vreest dat de ontwikkeling van huisvesting ten koste zal gaan van de bedrijven (waaronder bijvoorbeeld brouwerij Atlas).

Hij vraagt om een visieplan op te maken dat rekening houdt met het industriële potentieel van het gebied.

Ook vraagt hij om de inplanting van huisvesting te beperken, rekening houdend met de huidige verzadiging van de infrastructuur (scholen, groene ruimtes, openbare diensten, ...) om de levenskwaliteit in deze wijken niet aan te tasten.

Een reclamant merkt op dat de Birmingham-pool goed wordt bediend door het openbaar vervoer: er is de aanwezigheid van de metrostations Delacroix en Jacques Brel en de pool ligt niet ver van het Weststation. Hij is van mening dat ze, *in het noordelijke deel van het huizenblok 15c*, een stedelijke continuïteit kan vormen met het woongebied van Anderlecht.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Birmingham

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Birmingham

Des réclamants estiment toutefois que ce pôle constitue également un pôle économique qu'il ne faut pas déstabiliser (et en particulier l'îlot 15c). Ils s'interrogent sur les possibilités réelles du maintien et de l'expansion des activités productives présentes.

La CRMS s'inquiète de la qualité des logements qui seraient introduits au sein des îlots bordant le canal, actuellement entièrement occupés par des entreprises. Elle craint que ces développements ne se fassent au détriment du maintien des entreprises.

Ces réclamants demandent de prévoir un seuil d'activités économique par parcelle.

Ils demandent également que des mesures complémentaires soient prises pour assurer la compatibilité de la fonction logement et des activités productives.

La Commune d'Anderlecht relève l'existence du PPAS Mons-Birmingham qui prévoyait initialement le développement de logement le long du canal entre le quai Fernand Demets et la rue de Birmingham. Cette option n'a pas été retenue, compte tenu de son incompatibilité avec le PRAS 2001.

Elle demande si ce PPAS est compatible avec le projet de PRAS ou si certaines de ses prescriptions doivent être considérées comme implicitement abrogées ?

Elle demande si le projet de PRAS remet en cause certaines des options du PPAS tel que l'implantation d'une passerelle reliant les deux rives

Elle demande ce qu'il en est du projet Port sud à l'étude dans le cadre du plan FEDER 2007-2013 qui prévoit la rénovation et reconversion du site industriel des anciens moulins d'Anderlecht (Moular), situés en bordure du canal. Conformément au PRAS 2001, ce projet ne prévoit pas la création de logement.

L'IBGE relève que l'affectation d'îlots en ZEMU le long du canal risque de réduire le potentiel d'usage de la voie d'eau, alors qu'elle sera vraisemblablement amenée à jouer un rôle de transport important à l'avenir dans le cadre d'une ville durable.

Enkele reclamanten zijn echter van mening dat deze pool ook een economische pool is die niet mag worden gedestabiliseerd (in het bijzonder huizenblok 15c). Ze stellen zich vragen over de reële mogelijkheden om de aanwezige productieactiviteiten te behouden en uit te breiden.

De KCML maakt zich zorgen over de kwaliteit van de woningen die zouden worden gebouwd binnen de huizenblokken langs het kanaal, die momenteel volledig worden ingenomen door bedrijven. Ze vreest dat deze ontwikkelingen ten koste zullen gaan van het behoud van de bedrijven.

Deze reclamanten vragen om per perceel een economische activiteitsdrempel te bepalen.

Ze vragen tevens om bijkomende maatregelen te nemen om de verenigbaarheid van de woonfunctie en de productieactiviteiten te garanderen.

De gemeente Anderlecht wijst op het bestaan van het BBP Bergen-Birmingham dat oorspronkelijk voorzag in de ontwikkeling van huisvesting langs het kanaal tussen de Fernand Demets-kaai en de Birminghamstraat. Deze optie werd gezien haar onverenigbaarheid met het GBP 2001 niet weerhouden.

Ze vraagt of dit BBP verenigbaar is met het ontwerp van GBP, of moeten sommige voorschriften als stilzwijgend afgeschaft worden beschouwd?

Ze vraagt of het ontwerp van GBP sommige opties van het BBP in het gedrang brengt, bijvoorbeeld de inplanting van een loopbrug tussen de beide oevers.

Ze vraagt hoe ver het staat met het Zuidhaven-project dat wordt onderzocht in het kader van het FEDER 2007-2013-plan betreffende de renovatie en reconversie van het industriegebied van de oude molens van Anderlecht (Moular), langs het kanaal. Overeenkomstig het GBP 2001, zal in het kader van dit project geen huisvesting worden gecreëerd.

Het BIM merkt op dat de bestemming van huizenblokken langs het kanaal als OGSO het gebruikspotentieel van de waterweg dreigt te verminderen, terwijl die in de toekomst, in het kader van een duurzame stad, waarschijnlijk een belangrijke rol zal vervullen voor het transport.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Birmingham

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Birmingham

Il demande le maintien de ces îlots dans leur affectation actuelle (PRAS 2001).

Hij vraagt om de huidige bestemming van deze huizenblokken te behouden (GBP 2001).

b. Contrats de quartier et participation citoyenne

b. Wijkcontracten en burgerparticipatie

Un réclamant relève que la ZEMU du pôle Birmingham se trouve à proximité d'un contrat de quartier durable. Il fait remarquer qu'il n'y a pas d'interférence entre ces deux instruments (ZEMU et Contrat de quartier) alors qu'ils s'influencent l'un l'autre.

Een reclamant merkt op dat het OGSO van de Birmingham-pool in de buurt ligt van een duurzaam wijkcontract. Er is geen interferentie tussen deze beide instrumenten (het OGSO en het wijkcontract), hoewel ze elkaar beïnvloeden.

Il fait valoir une réelle participation de la population au sein des contrats de quartier durable. Celle-ci joue un rôle clé dans l'histoire du développement de ces sites. Il estime que la densification de la ville ne peut se faire sans l'introduction d'une verdurisation sous forme d'espaces publics verts et de qualités.

Hij drukt op het belang van een reële participatie van de bevolking in de duurzame wijkcontracten. Die participatie speelt een belangrijke rol in de ontwikkeling van deze sites. Naar zijn mening mag de verdichting van de stad niet worden doorgevoerd zonder meer groen te creëren in de vorm van openbare en hoogwaardige groene ruimtes.

Il demande que le développement de ce pôle ZEMU fasse l'objet d'une réflexion globale incluant l'environnement proche.

Hij vraagt dat de ontwikkeling van deze OGSO-pool het voorwerp uitmaakt van een globale bezinning, met ook aandacht voor de onmiddellijke omgeving.

Il demande de prendre en compte la question de la participation du citoyen au développement des quartiers.

Hij vraagt om rekening te houden met de kwestie van de burgerparticipatie bij de ontwikkeling van de wijken.

Il insiste pour que la densification soit accompagnée d'une réflexion sur la création d'espaces publics et une verdurisation des quartiers.

Hij benadrukt dat de verdichting moet gepaard gaan met een bezinning over het creëren van openbare ruimtes en van meer groen in de wijken.

c. Logement social

c. Sociale huisvesting

Un réclamant relève que la moitié des terrains appartiennent au pouvoir public.

Een reclamant merkt op dat de helft van de terreinen eigendom is van de overheid.

Il demande que les logements construits sur les parcelles publiques soient du logement public.

Hij vraagt om op de percelen van de overheid openbare huisvesting te creëren.

d. Patrimoine

d. Erfgoed

La CRMS relève la présence de bâtiments remarquables au sein des îlots bordant le canal dans le pôle Birmingham et particulièrement quai Fernand Demets, quai de Mariemont/rue de Bonne, rue de Birmingham et de Mariemont. Ces vastes structures industrielles, dont certaines sont en très bon état, constituent des témoins du patrimoine industriel du XXème siècle et méritent d'être remis en valeur et d'être réutilisés au maximum de leurs potentialités spatiales.

De KCML verwijst naar de aanwezigheid van opmerkelijke gebouwen in de huizenblokken langs het kanaal in de Birmingham-pool, in het bijzonder op de Fernand Demetskaai, de Mariemontkaai/De Bonnestraat, in de Birminghamstraat en in de Mariemontstraat. Deze grote industriële structuren, waarvan sommige in zeer goede staat verkeren, zijn getuigen van het industrieel erfgoed uit de 20ste eeuw en verdienen het om te worden opgewaarderd en hergebruikt met volledige benutting van hun ruimtelijke potentialiteiten.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Birmingham

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Birmingham

Elle demande que la ZEMU fasse l'objet d'un inventaire et d'une étude des potentialités de ces édifices afin d'encadrer la réflexion sur la restructuration du tissu urbain.

Ze vraagt dat van het OGSO een inventaris wordt opgemaakt, evenals een studie van de potentialiteiten van deze gebouwen om de bezinning over de herstructurering van het stedelijk weefsel te begeleiden.

e. Maillage écologique – espaces verts

e. Ecologisch netwerk – groene ruimtes

Des réclamants, dont le CERBC, demandent que le développement de la ZEMU le long du canal tienne compte de la possibilité d'y aménager un couloir de végétation le long du chemin de fer et le long du canal en vue d'y développer le maillage écologique dans cette partie du territoire.

Enkele reclamanten, waaronder de RLBHG, vragen om bij de ontwikkeling van het OGSO langs het kanaal rekening te houden met de mogelijkheid om een groene corridor te creëren langs de spoorweg en het kanaal, om in dit deel van het grondgebied een ecologisch netwerk te ontwikkelen.

L'IBGE conforte ces remarques en faisant valoir la présence d'îlots de grande taille. Il insiste pour qu'y soient prévues les connexions entre espaces verts assurant la porosité des îlots et la continuité des mobilités douces.

Het BIM steunt deze opmerkingen en verwijst naar de aanwezigheid van uitgestrekte huizenblokken. Het benadrukt dat tussen de groene ruimtes verbindingen moeten worden voorzien die de porositeit van de huizenblokken en de continuïteit van de zachte mobiliteit garanderen.

La CRMS appuie cette demande en suggérant que les zones vertes existantes le long du chemin de fer et les bâtiments du patrimoine industriel servent de canevas à une ré-urbanisation du site.

De KCML steunt deze vraag en stelt voor dat de bestaande groengebieden langs de spoorweg en de gebouwen van het industrieel erfgoed dienst doen als voorbeeld voor een herverstedelijking van de site.

La CRMS suggère d'articuler la rue de Birmingham et le quai F. Demets sur le grand espace vert situé en intérieur d'îlot (maison du cultivateur et son jardin).

De KCML stelt voor om de Birminghamstraat en de F. Demetskaai te articuleren op de grote groene ruimte op het binnenterrein van het huizenblok (huis van de teler en zijn tuin).

2.4.2. Remarques sur l'affectation des différents îlots du pôle

2.4.2. Opmerkingen over de bestemming van de verschillende huizenblokken van de pool

Un réclamation plaide pour le maintien de ce pôle en ZIU, estimant qu'il faut promouvoir des emplois durables accessibles à une population peu qualifiée et éviter la spéculation de ces quartiers qui n'aurait comme conséquence qu'une dualisation accrue de la ville.

Een reclamant pleit voor het behoud van deze pool als GSI en GHV. Hij is van mening dat duurzame tewerkstelling voor ook laaggeschoolden moet worden gepromoot en speculatie van deze wijken, die enkel zou resulteren in een verhoogde dualisering van de stad, moet worden vermeden.

a. Îlot compris entre le quai Demets, la rue Delacroix, la rue de Birmingham et le chemin de fer)

a. Huizenblok tussen de Demetskaai, de Delacroixstraat, de Birminghamstraat en de spoorweg)

Un réclamation demande le maintien des affectations actuelles, sauf pour la partie située à front de la rue Delacroix à affecter en zone d'habitation ou de mixité.

Een reclamant vraagt om de huidige bestemmingen te behouden, behalve voor het deel in de Delacroixstraat dat moet worden bestemd als woon- of gemengd gebied.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Birmingham

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Birmingham

Ce réclamant estime que seule la partie de cet îlot située entre la station Delacroix et incluant la parcelle n°98 à 218 de la rue de Birmingham et n° 38 à 55 du quai Demets pourrait être affecté en ZEMU.

Il s'oppose à l'affectation de la moitié sud de cet îlot en ZEMU, vu l'importance du patrimoine industriel présent et à la difficulté qu'il y aurait à y introduire du logement sans le dénaturer.

L'IBGE relève que ce site héberge un site Fluxis comprenant une station de détente où arrive une conduite de gaz à haute pression. Elle attire l'attention sur la dangerosité de ces canalisations souvent supérieure à une entreprise de type SEVESO.

Un réclamant précise que les postes de haute tension se situent 23 quai Fernand Demets, sur la parcelle cadastrée à Anderlecht 4, B, 83 N2. Elle relève que ce terrain n'est pas approprié à la construction de logement compte-tenu de la dangerosité du site et demande que cette parcelle soit affectée en zone d'équipement

Un réclamant fait valoir que sur son terrain situé entre le rue de Birmingham et le quai Demets, la STIB y développe une extension du dépôt de bus « Jacques Brel ». Il estime que le logement est peu compatible avec cette activité. Il demande d'affecter ce terrain en zone d'équipement, de manière à octroyer un caractère pérenne à cette activité.

b. Ilot délimité par la rue de Birmingham, la rue de Bonne et le quai de Mariemont

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean estime que l'affectation de l'îlot délimité par la rue de Birmingham, la rue de Bonne et le quai de Mariemont en ZEMU, alors qu'il est repris en ZFM au PRAS 2001, n'aura que peu de répercussion sur la situation existante. Elle ne trouve pas cette modification utile.

c. Ilot sis à Molenbeek et Anderlecht, rue Verheyden

Considérant que la Commune de Molenbeek-Saint-Jean relève que la modification de

Deze reclamant is van mening dat enkel het deel van dit huizenblok tussen het station Delacroix, met ook de percelen nr. 98 tot 218 van de Birminghamstraat en nr. 38 tot 55 van de Demetskaai, zouden kunnen worden bestemd als OGSO.

Hij gaat niet akkoord met de bestemming van de zuidelijke helft van dit huizenblok als OGSO gezien het belang van het aanwezige industriële erfgoed en het probleem om er huisvesting te creëren zonder dat te ontaarden.

Het BIM merkt op dat deze site een Fluxys-site bevat met een ontspanningsstation waar een hogedrukgasleiding in uitkomt. Het wijst op het feit dat deze leidingen vaak gevaarlijker zijn dan een SEVESO-bedrijf.

Een reclamant benadrukt dat de hoogspanningsposten zich bevinden op de Fernand Demetskaai nr. 23, meer bepaald op het perceel met kadasternummer 4, B, 83 N2 in Anderlecht. Gezien het gevaar van de site is dit terrein niet geschikt om huisvesting te creëren. Ze vraagt om dit perceel te bestemmen als gebied voor voorzieningen.

Een reclamant merkt op dat de MIVB op haar terrein tussen de Birminghamstraat en de Demetskaai de busstelplaats "Jacques Brel" uitbreidt. Hij is van mening dat huisvesting moeilijk verenigbaar is met deze activiteit. Hij vraagt om deze grond te bestemmen als gebied voor voorzieningen, zodat deze activiteit een bestendig karakter krijgt.

b. Huizenblok tussen de Birminghamstraat, de Bonnestraat en de Mariemontkaai

De gemeente Sint-Jans-Molenbeek meent dat de bestemming van het huizenblok tussen de Birminghamstraat, de Bonnestraat en de Mariemontkaai als OGSO, terwijl het in het GBP 2001 is opgenomen als SGI, slechts weinig zal veranderen aan de bestaande toestand. Ze acht deze wijziging niet nuttig.

c. Huizenblok in Molenbeek en Anderlecht, Verheydenstraat

Overwegende dat de gemeente Sint-Jans-Molenbeek opmerkt dat de bestemmingswijziging

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Birmingham

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Birmingham

l'affectation de cet îlot n'aura que peu de répercussion sur la situation existante, compte tenu que la modification la plus importante se situe sur la petite partie de l'îlot, rue Verheyden, où le logement devient possible.

La Commission considère qu'il est judicieux d'envisager une restructuration du tissu urbain dans cette zone de manière à y développer le logement et partage donc l'idée d'affecter ces îlots en ZEMU.

La Commission reconnaît en effet que cette zone serait propice pour accueillir du logement, principalement sur les extrémités des îlots qui sont situés à front de la rue Delacroix, en face de quartiers habités (et entre autres les îlots situés au voisinage de ZFM).

Elle estime également que le pôle Birmingham est situé à proximité de quartiers densément habités.

Toutefois, ces zones sont aujourd'hui fortement occupées par des entreprises et ne risquent donc pas d'être réaménagées à court terme. La Commission s'interroge donc sur la temporalité du projet de modification du PRAS et sur l'urgence qu'il y a à affecter cette zone en ZEMU.

Une réflexion devrait être lancée concernant le type d'entreprises à accueillir dans ces zones.

Elle recommande, à l'instar du RIE, qu'une vision d'ensemble de l'aménagement de la zone soit proposée, via un schéma directeur et un PPAS (ou la réactualisation du PPAS « Mons-Birmingham »), afin d'organiser la mixité de la zone de façon optimale et de développer les liens entre les deux rives du canal.

Elle recommande également de privilégier le développement de logements sociaux sur les terrains appartenant au pouvoir public.

La Commission souligne enfin la présence de nombreux bâtiments industriels à valeur patrimoniale qu'il s'agit de valoriser.

Elle demande qu'un inventaire du patrimoine industriel remarquable soit réalisé préalablement à la réaffectation du pôle.

van dit huizenblok slechts een beperkte impact zal hebben op de bestaande situatie. De grootste wijziging betreft immers het kleine deel van dit huizenblok, de Verheydenstraat, waar huisvesting mogelijk wordt;

De Commissie acht het verstandig om een herstructurering van het stadsweefsel zo op te vatten dat er huisvesting kan worden ontwikkeld, en deelt dus de idee om deze huizenblokken te bestemmen als OGSO.

De Commissie geeft toe dat dit gebied geschikt zou zijn voor huisvesting, vooral aan de uiteinden van de huizenblokken in de Delacroixstraat, recht tegenover de woonwijken (zoals onder meer de nabijgelegen huizenblokken van het SGG).

Ze merkt ook op dat de Birmingham-pool gelegen is in de buurt van dichtbevolkte wijken.

In deze gebieden zijn echter veel bedrijven gevestigd en de kans is dus groot dat ze niet op korte termijn zullen heraangelegd worden. De Commissie stelt zich dus vragen bij de temporaliteit van het ontwerp tot wijziging van het GBP en bij de hoogdringendheid om dit gebied te bestemmen als OGSO.

Er moet nagedacht worden over het soort bedrijven dat in deze gebieden zou worden ontvangen.

Zoals vermeld in het MER beveelt de Commissie aan om een totaalvisie voor te stellen over de inrichting van het gebied, via een richtschema en een BBP (of via een herziening van het BBP "Bergen-Birmingham"), om een optimale gemengdheid van het gebied te creëren en verbindingen te ontwikkelen tussen de beide kanaaloevers.

Tevens beveelt ze aan om op de gronden die eigendom zijn van de overheid de ontwikkeling van sociale huisvesting te bevoorrechten.

De Commissie benadrukt ten slotte de aanwezigheid van heel wat industriegebouwen met erfgoedwaarde die moeten worden opgewaardeerd.

Ze vraagt om vóór de herbestemming van de pool een inventaris op te maken van het opmerkelijk industrieel erfgoed.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Quai des Usines

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Werkhuizenkaai

2.5. Quai des Usines

2.5.1. Généralités

a. Utilisation de la voie d'eau

Considérant que l'IBGE relève que l'affectation d'îlots en ZEMU le long du canal risque de réduire le potentiel d'usage de la voie d'eau, alors qu'elle sera vraisemblablement amenée à jouer un rôle de transport important à l'avenir dans le cadre d'une ville durable.

Qu'il demande le maintien de ces îlots dans leur affectation actuelle (PRAS 2001).

Considérant qu'un réclamant plaide pour le maintien de ce pôle en ZIU et ZAPT, estimant qu'il faut promouvoir des emplois durables accessibles à une population peu qualifiée et éviter la spéculation de ces quartiers qui n'aurait comme conséquence qu'une dualisation accrue de la ville.

b. Stade

Considérant qu'un réclamant regrette que l'implantation d'un éventuel futur stade national de football destiné aux grandes manifestations footballistiques ne soit pas abordée ;

Considérant qu'il tient à rappeler sa ferme opposition à toute implantation d'un éventuel stade ou tout autre équipement en partie sur le site de l'actuel terminal à conteneurs ou en partie sur le site de Schaerbeek-Formation ; que pour l'argumentaire il fait référence à l'étude de Tritel : « Etude technique d'impact de la suppression du terminal à conteneurs, de la capitainerie, des entreprises avoisinantes et du faisceau ferroviaire », à l'étude ECSA : « Etude d'impact socio-économique des activités logistiques dans la zone avant-port du port de Bruxelles » ainsi qu'à l'étude de Cooparch-RU : « Volet urbanistique relatif aux relocalisations possibles d'activités logistiques dans la zone avant-port du Port de Bruxelles » ;

Qu'il tient à préciser que toute implantation d'un éventuel stade de football ou d'équipement en partie sur le site de l'actuel terminal à conteneurs ou en partie sur le site de Schaerbeek-Formation obérerait le développement d'un dernier pôle

2.5. Werkhuizenkaai

2.5.1. Algemeenheden

a. Gebruik van de waterweg

Overwegende dat het BIM opmerkt dat de bestemming van huizenblokken langs het kanaal als OGSO het gebruikspotentieel van de waterweg dreigt te verminderen, terwijl die in de toekomst, in het kader van een duurzame stad, waarschijnlijk een belangrijke rol zal vervullen voor het transport.

Dat het vraagt om de huidige bestemming van deze huizenblokken te behouden (GBP 2001).

Overwegende dat een reclamant pleit voor het behoud van deze pool als GSI en GHV, om duurzame banen te promoten die toegankelijk zijn voor laaggeschoolden en de speculatie van deze wijken, die enkel een verhoogde dualisering van de stad tot gevolg zou hebben, te vermijden.

b. stadium

Overwegende dat een reclamant betreurt dat de inplanting van een eventueel toekomstig nationaal voetbalstadion voor grote voetbal evenementen niet aan bod komt;

Overwegende dat hij eraan herinnert dat ze fel gekant is tegen elke inplanting van een eventueel stadion of om het even welke andere voorziening die deels de site van de huidige containerterminal of de site van Schaarbeek-Vorming zou overlappen; dat hij ter argumentatie verwijst naar de studie van Tritel : "Technische studie naar de impact van de afschaffing van de containerterminal, van de havenkapiteindienst, van de ondernemingen in de buurt en van de spoorwegbundel", naar de studie van ECSA : "Studie naar de sociaaleconomische impact van de logistieke activiteiten in de voorhaven van de Haven van Brussel", en naar de studie van Cooparch-RU : "Stedenbouwkundig luik met betrekking tot de mogelijke herlokalisatie van de logistieke activiteiten in de voorhaven van de Haven van Brussel";

Dat hij preciseert dat elke inplanting van een eventueel voetbalstadion of gelijkaardige voorziening met gedeeltelijke overlapping van de huidige site van de containerterminal of de site van Schaarbeek-Vorming, een obstakel zou

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Quai des Usines

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Werkhuizenkaai

économique d'envergure à Bruxelles, pôle qui doit accueillir à terme MABRU et le CEFL, qui à défaut d'un message politique clair pourraient choisir de quitter la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'un réclamant observe que la problématique du futur stade de football n'est pas abordée dans le projet de PRAS ; que le réclamant regrette ce fait et fait part de sa ferme opposition à le voir s'implanter à l'avant-port de Bruxelles, puisque sa construction à cet endroit compromettrait la desserte fluviale de ses nouvelles installations, voire même leur existence ;

La Commission partage l'avis du réclamant de Bruxelles et estime qu'il n'est pas opportun de construire un nouveau stade sur le site de Schaarbeek-Formation ou en zone d'activité portuaire et de transport.

2.5.2. Remarques sur l'affectation des différents îlots du pôle

a. Ilot sis à Bruxelles, délimité par le Quai des Usines, le Boulevard Lambertmont et le Chemin de fer

Considérant que la Ville de Bruxelles relève que Neder-Over-Heembeek présente une forte proportion de zones d'industries urbaines, principalement le long du canal ;

Que cette zone coupe totalement la zone d'habitation de la zone du canal, alors que ce dernier pourrait être un agrément pour le quartier ;

Que l'étude « Neder-Over-Heembeek : vers un quartier résidentiel durable » soutient la création de liens entre les quartiers habités et la zone du canal, notamment à travers le parc Meudon, afin d'améliorer la qualité de vie en diminuant le caractère enclavé ;

Que la création de ZFM ou de ZEMU traversant l'actuelle ZIU permettrait de recréer un lien entre la zone d'habitat et la zone du canal tout en conservant des entreprises ;

Que la Ville de Bruxelles approuve le principe de création des ZEMU à cet endroit.

vormen voor de ontwikkeling van een laatste grote economische pool in Brussel, een pool waar op termijn MABRU en het ECFG onderdak zouden moeten vinden, die wel eens zouden kunnen wegtrekken uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als een duidelijke politieke boodschap uitblijft;

Overwegende dat een reclamant vaststelt dat de problematiek van het toekomstig voetbalstadion niet ter sprake komt in het ontwerp van GBP; dat de reclamant dit betreurt en onderstreept dat hij sterk gekant is tegen de inplanting ervan in de voorhaven van Brussel, aangezien de bouw op die plaats de bediening van zijn nieuwe installaties via de binnenvaart in het gedrang zou brengen, of zelfs hun bestaan zou bedreigen;

De Commissie deelt de mening van de reclamant en acht het niet opportuun om een nieuw stadion te bouwen op de site Schaarbeek-Vorming of in een gebied voor havenactiviteiten en vervoer.

2.5.2. Opmerkingen over de bestemming van de verschillende huizenblokken van de pool

a. Huizenblok in Brussel, tussen de Fabriekskaaï, de Lambertmontlaan en de spoorweg

Overwegende dat de Stad Brussel opmerkt dat Neder-Over-Heembeek een hoog potentieel van gebieden voor stedelijke industrie heeft, vooral langs het kanaal;

Dat dit gebied het woongebied volledig scheidt van het kanaalgebied, terwijl dit laatste de wijk zou kunnen verfraaien;

Dat de studie "Neder-Over-Heembeek: naar een duurzame wijk" het creëren van linken tussen de woonwijken en het kanaalgebied ondersteunt, met name via het Meudon-park, om de levenskwaliteit te verbeteren door de wijk meer te ontsluiten;

Dat het creëren van SGG's of OGSO's die door het huidige GSI lopen het woongebied en het kanaalgebied opnieuw zou verbinden, met behoud van de bedrijven;

Dat de Stad Brussel het principe van het creëren van OGSO's op deze plaats goedkeurt.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Quai des Usines

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Werkhuizenkaai

Considérant qu'un réclamant fait valoir que le marché matinal et le centre européen des fruits et légumes ne déménagera sur le site de Schaarbeek-Formation qu'au plus tôt en 2020, et probablement en 2024 ;

Qu'il importe, d'ici là, de maintenir, voire de pouvoir développer les fonctions logistiques alimentaires sur le site ;

Que l'affectation en ZEMU de cet îlot lui paraît prématurée ;

Que cette affectation risque aujourd'hui de créer une pression immobilière dommageable aux activités existantes ;

Qu'il fait valoir qu'un nouveau PRAS sera réalisé après le PRDD ;

Que le changement d'affectation de cet îlot peut raisonnablement être reporté à cette échéance ;

Qu'il demande, en l'occurrence, de maintenir cet îlot en zone portuaire et de transport.

Considérant qu'un autre réclamant fait valoir que cette zone est incluse au sein du schéma directeur de Schaarbeek-Formation ; que le site est constitué de grandes parcelles adaptées au caractère industriel ;

Que la zone du marché matinal est un pôle économique régional important et une des seules parties du domaine portuaire ;

Que ce site est idéalement placé à proximité de la voie d'eau et du chemin de fer et qu'il bénéficie ainsi d'une accessibilité urbaine meilleure que le site de Schaarbeek-Formation ;

Que délocaliser le site de Mabru pourrait briser sa bonne intégration dans le milieu urbain ;

Que la fonction logement nécessiterait d'améliorer la desserte de ce site en transports en commun ;

Qu'en l'occurrence, le réclamant demande le maintien du site en ZAPT, considérant qu'il n'y a pas d'urgence à en changer l'affectation, d'autant que la Ville de Bruxelles en a la maîtrise foncière.

Considérant qu'un réclamant fait valoir que le terrain est très pollué et séparé de la ville par de nombreuses infrastructures et un mur aveugle sur l'autre rive du canal (Domaine royal) ;

Que le MABRU et le CEFL produisent des nuisances liées au charroi ; qu'il faut relever par ailleurs la proximité de l'incinérateur et du projet

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de vroegmarkt en het Europees Centrum voor Fruit en Groenten ten vroegste in 2020, en waarschijnlijk in 2024, zullen verhuizen naar de site Schaarbeek-Vorming;

Dat het belangrijk is om tot die tijd de logistieke functies op het vlak van voeding hier te houden of verder te kunnen ontwikkelen;

Dat de bestemming van dit huizenblok als OGSO hem voorbarig lijkt;

Dat deze bestemming vandaag een nadelige vastgoeddruk kan creëren op de bestaande activiteiten;

Dat hij opmerkt dat een nieuw GBP zal worden gerealiseerd na het GPDO;

Dat de bestemmingswijziging van dit huizenblok redelijkerwijs kan worden uitgesteld tot deze datum;

Dat hij vraagt om dit huizenblok te behouden als gebied voor havenactiviteiten en vervoer.

Overwegende dat een andere reclamant opmerkt dat dit gebied is opgenomen in het richtschema van Schaarbeek-Vorming; dat het is samengesteld uit grote percelen die zijn aangepast aan het industriële karakter;

Dat het gebied van de vroegmarkt een belangrijke economische pool is van het gewest en een van de enige delen van het havendomein;

Dat deze site ideaal gelegen is in de buurt van de waterweg en de spoorweg, en dat hij een betere stedelijke bereikbaarheid biedt dan de site van Schaarbeek-Vorming;

Dat de delocalisatie van de Mabru-site haar goede integratie in het stedelijke milieu zou breken;

Dat de woonfunctie een betere bediening van deze site door het openbaar vervoer zou vergen;

Dat de reclamant vraagt om de site te behouden als GHV, overwegende dat de bestemmingswijziging niet dringend is, temeer omdat de Stad Brussel er de grondbeheersing van in handen heeft.

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat het terrein erg verontreinigd is en van de stad wordt gescheiden door tal van infrastructuren en een blinde muur op de andere oever van het kanaal (koninklijk domein);

Dat MABRU en het ECFG hinder veroorzaken vanwege het vrachtverkeer; bovendien is er de nabijheid van de verbrandingsoven en het project

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Quai des Usines

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Werkhuizenkaai

« Iris autocenter » (marché de véhicules d'occasion) ;

Qu'il convient de conforter ce pôle agro-alimentaire au nord de la ville à l'instar des abattoirs au sud ;

Que la présence de l'eau et d'infrastructures telles que l'eau, le rail, la route et le tram est propice au maintien des activités productives ;

Considérant qu'un réclamant mentionne qu'il bénéficie d'un bail emphytéotique sur ce terrain avec la Ville de Bruxelles jusqu'en 2028 ;

Qu'il craint que les prescriptions de la ZEMU ne lui permette pas de rénover et d'étendre ses activités ;

Qu'il demande que cette prescription intègre une « clause de sauvegarde » qui permette aux entreprises existantes de se maintenir et de se développer sans être obligé de devoir réaliser des logements.

Considérant qu'un réclamant fait valoir que ses activités (MABRU) ne déménagerons pas sur le site de Schaerbeek-Formation avant au mieux 2028 ;

Qu'il dispose d'une concession avec la Ville de Bruxelles qui met à sa disposition l'ensemble des biens immeubles situés sur le site du Quai des Usines pour une durée de 50 ans, soit jusqu'en 2042 ;

Qu'il bénéficie, en outre d'un permis d'environnement depuis juin 2010 pour une durée de 15 ans renouvelable ;

Qu'il craint qu'une affectation en ZEMU n'entrave la possibilité de maintien et le développement de ses activités sur le site ;

Qu'il demande qu'une « clause de sauvegarde » soit intégrée au sein de ces prescriptions pour permettre aux entreprises existantes de se développer sans être soumises à l'obligation de réaliser du logement (prescription 4bis3).

Considérant qu'un réclamant rappelle que le mémorandum du Port préconise – en contrepartie du déménagement de MABRU et du CEFL – une modification de l'affectation d'une partie du site de Schaerbeek-Formation, de façon à y réserver les terrains pour ces activités ;

“Iris autocenter” (markt van tweedehandsvoertuigen);

Dat deze voedingspool ten noorden van de stad moet worden versterkt, in navolging van de slachthuizen in het zuiden;

Dat de aanwezigheid van water en infrastructuur zoals het water, het spoor, de weg en de tram het gebied geschikt maken voor het behoud van de productieactiviteiten;

Overwegende dat een reclamant verklaart dat hij tot 2028 een erfpacht op dit terrein heeft met de Stad Brussel;

Dat hij vreest dat de voorschriften van het OGSO hem zullen beletten om te renoveren of zijn activiteiten uit te breiden;

Dat hij vraagt om in dit voorschrift een ‘beschermclausule’ op te nemen die de bestaande bedrijven de mogelijkheid biedt om te blijven en zich te ontwikkelen zonder dat ze woningen moeten realiseren.

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat zijn activiteiten (MABRU) in het beste geval pas in 2028 zullen verhuizen naar Schaarbeek-Vorming;

Dat hij een concessie heeft met de Stad Brussel die hem alle onroerende goederen op de site van de Fabriekskaaï ter beschikking stelt voor een duur van 50 jaar, dus tot in 2042;

Dat hij bovendien sinds juni 2010 een milieuvergunning heeft voor een duur van 15 jaar die kan worden verlengd;

Dat hij vreest dat een bestemming als OGSO hem de mogelijkheid ontnemt om zijn activiteiten op de site te behouden en te ontwikkelen;

Dat hij vraagt om in deze voorschriften een ‘beschermclausule’ op te nemen die de bestaande bedrijven de mogelijkheid biedt om zich te ontwikkelen, zonder dat ze woningen moeten realiseren² (voorschrift 4bis3).

Overwegende dat een reclamant wijst op het memorandum van de Haven dat – als compensatie voor de verhuis van MABRU en het ECFG – een bestemmingswijziging aanraadt voor een deel van de site van Schaarbeek-Vorming, om er terreinen voor te behouden voor deze activiteiten;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Quai des Usines

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Werkhuizenkaai

Que ce changement d'affectation n'apparaît pas dans le projet de PRAS, mais sera intégré dans le programme du schéma directeur de Schaarbeek-Formation ;

Qu'il rappelle également que la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23/12/2011 décide d'octroyer au Port de Bruxelles un droit de préemption dans le périmètre du schéma directeur afin de pouvoir créer un cluster logistique.

La Commission est d'avis que la réalisation d'une mixité d'affectation à cet endroit peut répondre à l'évolution générale de cette partie de Bruxelles où une réflexion de bonne répartition des affectations se fait en lien avec le site de Schaarbeek-formation.

Toutefois, compte tenu des prévisions de déménagement de MABRU et du CEFL en 2025 seulement et de la pollution des sites concernés, elle s'interroge sur l'urgence d'affecter cette zone en ZEMU.

La Commission propose donc d'attendre l'adoption du PRDD et du schéma directeur « Schaarbeek-Formation » avant de modifier l'affectation de la zone.

Elle estime primordial que les activités productives existantes soient maintenues et puissent s'étendre si nécessaire avant ce terme.

La Commission demande par ailleurs d'envisager la réouverture de la Senne ou du moins la mise en valeur de son tracé.

b. Site Godin, Quai des Usines 156-158

Considérant que des réclamants, dont la Ville de Bruxelles, prennent acte de la confirmation de l'affectation du site du Familistère Godin en ZIU et de l'affectation du site MABRU en ZEMU ;

Que ces réclamants signalent l'existence d'un permis d'urbanisme du 27/03/2008 pour la réalisation de 57 logements.

Que la zone du projet Equilis est également maintenue en ZIU ;

Qu'il serait plus cohérent que l'ensemble de l'îlot délimité par le chemin de fer soit affecté en ZEMU.

Dat deze bestemmingswijziging niet is opgenomen in het ontwerp van GBP, maar wel zal worden geïntegreerd in het programma van het richtschema van Schaarbeek-Vorming;

Dat hij ook herinnert aan de beslissing van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23/12/2011 om de Haven van Brussel een voorkeurecht te verlenen in de perimenter van het richtschema, om een logistieke cluster te kunnen creëren.

De Commissie is van mening dat de realisatie van een gemengde bestemming op deze plaats kan stroken met de algemene evolutie van dit deel van Brussel, waar een denkoefening bezig is over een goede verdeling van de bestemmingen wordt gevoerd in samenhang met de site Schaarbeek-Vorming.

Aangezien MABRU en het ECFG pas in 2025 zullen verhuizen en de betreffende sites vervuild zijn, vraagt ze zich echter af of het wel zo dringend is om dit gebied te bestemmen als OGSO.

De Commissie stelt dus voor om te wachten op de goedkeuring van het GPDO en het richtschema "Schaarbeek-Vorming" vooraleer de bestemming van het gebied te wijzigen.

Ze acht het van kapitaal belang dat de bestaande productieactiviteiten worden behouden en zonodig ook voor die tijd kunnen uitbreiden.

De Commissie vraagt overigens om na te denken over de heropening van de Zenne of ten minste de opwaardering van haar tracé.

b. Godin Site, Fabriekskaaï 156-158

Overwegende dat enkele reclamanten, waaronder de Stad Brussel, akte nemen van de bevestiging van de bestemming van de site Familistère Godin als GSI en van de bestemming van de site MABRU als OGSO;

Dat deze reclamanten wijzen naar het bestaan van een stedenbouwkundige vergunning van 27/03/2008 voor de realisatie van 57 woningen.

Dat het gebied van het Equilis-project eveneens wordt behouden als GSI;

Dat het coherenter zou zijn om het hele huizenblok dat wordt afgebakend door de spoorweg te bestemmen als OGSO.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Quai des Usines

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Werkhuizenkaai

Considérant qu'un réclamant demande que le site des anciennes usines Godin – quai des Usines, 155 à 163, soit repris en ZICHEE compte tenu qu'il s'agit d'un patrimoine industriel formant un ensemble remarquable (et classé).

Considérant qu'un autre réclamant demande une protection du Familistère Godin dans le cadre d'une redéfinition des quartiers dans lesquels il est implanté.

Considérant qu'un réclamant relève que le site MABRU forme un tout du point de vue morphologique avec le site du Familistère Godin ;
Qu'il demande d'étudier l'affectation de ce terrains en zone mixte ;
Qu'il demande que la Senne y soit valorisée.

Considérant que la CRMS relève que le site des anciennes usines Godin et le familistère sont exclus des ZEMU ;
Qu'il constate que ce site est isolé du tissu urbain par le canal et le chemin de fer ;
Qu'un centre commercial de grande importance va y être développé, induisant la création d'un parking de plus de 1000 emplacements, ce qui mérite un point d'attention ;
Que la transformation de ce site en morceau de ville ne semble pas possible et qu'elle se demande, en l'occurrence si la modification de la ZIU en ZEMU est réellement judicieuse.

La Commission s'étonne que le projet de PRAS n'ait pas proposé de modifier l'affectation du site Godin.

Elle estime que ce site est en effet intimement lié au pôle "Quai des Usines" et demande qu'il fasse l'objet d'un développement conjoint avec le reste du pôle.

Un développement mixte, tenant compte du patrimoine présent serait en effet également approprié sur cette zone.

c. Ilot délimité par le Quai des Usines, la rue des Palais, la Place Masui, la rue Masui Prolongée et le chemin de fer

Overwegende dat een reclamant vraagt om de site van de oude Godin-fabrieken – Fabriekskaai 155 tot 163, te bestemmen als GCHEWS, aangezien het een industrieel erfgoed betreft dat een opmerkelijk (en beschermd) geheel vormt.

Overwegende dat een andere reclamant de bescherming van de Familistère Godin vraagt in het kader van de hertekening van de wijken waarin ze is ingeplant.

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de MABRU-site morfologisch gezien een geheel vormt met de site van de Familistère Godin;
Dat hij vraagt om de bestemming van deze terreinen als gemengd gebied te bestuderen;
Dat hij vraagt om de Zenne er op te waarderen.

Overwegende dat de KCML opmerkt dat de site van de oude Godin-fabrieken en de Familistère zijn uitgesloten van het OGSO;
Dat ze vaststelt dat deze site van het stadsweefsel wordt afgesloten door het kanaal en de spoorweg;
Dat er een groot winkelcentrum zal worden ontwikkeld met een parking met meer dan 1000 parkeerplaatsen, wat een aandachtspunt is;

Dat het onmogelijk lijkt om van deze site een stuk stad te maken en dat ze zich afvraagt of de omzetting van het GSI in een OGSO werkelijk verstandig is.

Het verwondert de Commissie dat het ontwerp van GBP niet heeft voorgesteld om de Godin site te wijzigen.

Ze is van mening dat deze site inderdaad nauw verbonden is met de pool "Fabriekskaai" en vraagt om ze samen met de rest van de pool te ontwikkelen.

Rekening houdend met het aanwezige erfgoed, zou een gemengde ontwikkeling inderdaad geschikt zijn in dit gebied.

c. Huizenblok tussen de Fabriekskaai, de Paleisstraat, het Masuiplein, de Verlengde Masuistraat en de spoorweg

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Quai des Usines

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Werkhuizenkaai

Considérant que des réclamants dont le CERBC et l'AATL demandent que le développement des ZEMU tienne compte de la possibilité de maintenir le tracé de la Senne qui traverse deux sites (MABRU et SIBELGA) et qu'il soit associé au développement du maillage écologique.

Considérant que l'AATL relève que le site de Sibelga a fait l'objet d'un permis d'urbanisme portant sur l'ensemble du site.

Considérant qu'un réclamant, propriétaire de la majeure partie de l'îlot, signale que celui-ci abrite l'unique siège d'exploitation des activités Sibelga ;

Qu'il attire l'attention que la zone est aujourd'hui affectée en zone de forte mixité au sein de laquelle la mixité est déjà de mise ; que l'îlot abrite des logements le long de la rue des Palais et de la Place Masui ;

Qu'il ne comprend dès lors pas les raisons de la modification de l'affectation de l'îlot en ZEMU, les prescriptions de cette zone étant proche de celles de la ZFM ;

Qu'il attire l'attention sur le fait que la prescription 4bis3 de la ZEMU impose la réalisation d'un quota minimum de 50% de logement en cas de projet de 10.000m² et plus, ce qui pose un problème à la société ;

Qu'en effet, la réalisation de logement ne relève pas de l'objet social de cette société, mais également que les impératifs de sécurité sur le site ne permettent pas une telle affectation ;

Ainsi, ce réclamant demande de maintenir cet îlot dans son affectation initiale, c'est-à-dire en ZFM.

Considérant que ce même réclamant relève que sur l'îlot délimité par le Quai des Usines, la rue des Palais, la Place Masui, la rue Masui Prolongée et le chemin de fer, figure une zone verte, sous la forme d'une longue bande étroite se terminant en cul-de-sac ; que cette bande verte épouse l'ancien lit de la Senne ;

Que cette zone verte, telle qu'elle figure actuellement au PRAS 2001 ne correspond à aucune réalité sur ce site, car elle consiste en une voirie de desserte du site, voirie absolument indispensable à son bon fonctionnement ;

Overwegende dat enkele reclamanten, waaronder de RLBHG en het BROH, vragen om bij de ontwikkeling van de OGSO's rekening te houden met de mogelijkheid om het tracé van de Zenne, die door twee sites stroomt (MABRU en SIBELGA) te behouden en te betrekken bij de ontwikkeling van het ecologisch netwerk.

Overwegende dat het BROH opmerkt dat de Sibelga-site het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning op de hele site.

Overwegende dat een reclamant, eigenaar van het grootste deel van het huizenblok, verklaart dat dit de enige bedrijfszetel is van de activiteiten van Sibelga ;

Dat hij wijst op het feit dat het gebied vandaag is bestemd als sterk gemengd gebied waar dus al gemengdheid bestaat ; dat het huizenblok woningen omvat in de Paleisstraat en op het Masuiplein ;

Dat hij bijgevolg niet begrijpt waarom de bestemming van het huizenblok nog moet worden gewijzigd in OGSO, aangezien de voorschriften van dit gebied aansluiten bij die van een SGG ;

Dat hij wijst op het feit dat voorschrift 4bis3 van het OGSO de realisatie oplegt van minstens 50% huisvesting bij een project van 10.000m² en meer, wat een probleem is voor de vennootschap ;

Dat de realisatie van huisvesting immers niet het maatschappelijk doel is van deze vennootschap, maar ook dat de veiligheidsvereisten op de site een dergelijke bestemming onmogelijk maken ;

Deze reclamant vraagt daarom om de huidige bestemming van het huizenblok, namelijk SGG, te behouden.

Overwegende dat deze reclamant opmerkt dat het huizenblok tussen de Fabriekskaai, de Paleisstraat, het Masuiplein, de Verlengde Masuistraat en de spoorweg een groengebied omvat in de vorm van een lange, smalle, doodlopende strook ; dat deze groene strook samenvalt met de voormalige bedding van de Zenne ;

Dat dit groengebied, zoals het momenteel is opgenomen in het GBP 2001, met geen enkele realiteit op deze site overeenstemt, aangezien ze een bedieningsweg is die absoluut noodzakelijk is voor de goede werking van de site ;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Quai des Usines

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Werkhuizenkaai

Qu'il est d'avis que le maintien de cette zone en zone verte n'est pas nécessaire à l'aménagement du futur parc de la Senne, celui-ci faisant partie de la programmation de base du contrat de quartier durable « Masui » ;

Que le tracé proposé est divisé en 4 sections, la dernière d'entre elle ne traversant pas le site, mais empruntant la rue des Palais/rue Masui prolongée puis le talus du chemin de fer avec une traversée du canal permettant sa connexion avec le Parc du 21 Juillet ;

Qu'il n'est pas envisageable, pour ce réclamant, de permettre l'ouverture du site au public, pour des raisons de sécurité ;

Qu'il demande de supprimer cette zone verte au profit de la ZFM.

La Commission partage les préoccupations du réclamant concernant le maintien et les possibilités d'extension de son activité.

Elle rappelle néanmoins qu'elle a proposé d'ajouter une clause de sauvegarde à la prescription relative aux ZEMU, de manière à y donner des garanties pour les entreprises existantes.

Dans le cas où cette clause de sauvegarde ne serait pas retenue, la Commission recommande de conserver cette zone en ZFM;

La Commission estime par ailleurs que l'ancien tracé de la Senne est un élément marquant du paysage qu'il s'agit d'évoquer lorsque cela est possible.

Considérant que ce même réclamant relève qu'un projet de coulée verte baptisé « Parc de la Senne » est en préparation ;

Que par ailleurs une étude de mobilité concernant les voiries des rues des Palais/avenue de la Reine prévoit entre autres l'aménagement de transports en commun ;

Que ce projet prévoit l'aménagement de la Place Masui en place piétonne et arborée ;

Que ce réclamant n'est pas contre ces aménagements, mais qu'il attire l'attention du Gouvernement sur le fait que l'entrée principale du site qu'il occupe (site Sibelga) située rue des Palais est indispensable au bon fonctionnement de l'entreprise ;

Que cette entreprise implique un charroi de camions de livraison et industriel propre (400véhicules) ;

Dat hij van mening is dat het behoud van dit groengebied niet nodig is voor de aanleg van het toekomstige Zennepark, dat deel uitmaakt van de basisprogrammering van het duurzaam wijkcontract "Masui";

Dat het voorgestelde tracé is onderverdeeld in 4 delen waarvan het laatste niet door de site loopt maar door de Paleisstraat/Verlengde Masuistraat en vervolgens langs het spoorwegtalud, met een oversteek van het kanaal die de verbinding met het 21-julipark garandeert;

Dat het voor deze reclamant geen optie is om de site open te stellen voor het publiek, en dit om veiligheidsredenen;

Dat hij vraagt om dit groengebied te schrappen ten voordele van het SGG.

De Commissie deelt de bezorgdheid van de reclamant over het behoud en de uitbreidingsmogelijkheden van zijn activiteit.

Ze herinnert evenwel aan het feit dat ze een vrijwaringsclausule heeft voorgesteld in het voorschrift betreffende de OGSO's,, teneinde garanties te bieden voor de bestaande bedrijven.

Indien deze vrijwaringsclausule niet zou worden weerhouden, beveelt de Commissie aan om dit gebied te behouden als SGG;

De Commissie is overigens van mening dat het oude tracé van de Zenne een markant element is van het landschap dat moet worden benadrukt wanneer mogelijk.

Overwegende dat dezelfde reclamant opmerkt dat een groene corridor, het "Zennepark" in voorbereiding is;

Dat overigens een mobiliteitsstudie betreffende de wegen van de Paleisstraat/Koninginnelaan onder meer de inrichting van openbaar vervoer voorziet;

Dat dit project het Masuiplein verkeersvrij en groen wil maken;

Dat deze reclamant geen bezwaar heeft tegen deze inrichting, maar dat hij de Regering wijst op het feit dat de hoofdingang van zijn site (Sibelga-site) in de Paleisstraat noodzakelijk is voor de goede werking van het bedrijf;

Dat dit bedrijf beschikt over eigen leverings- en industriële vrachtwagens (400 voertuigen);

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Quai des Usines

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Werkhuizenkaai

Que la fermeture éventuelle de la Place Masui porterait un coup fatal à cet accès et empêcherait une gestion des opérations industrielles présentes sur le site ;

Qu'il demande donc une concertation afin de savoir comment maintenir son accès rue des Palais tout en réalisant les projets mentionnés.

La Commission estime que cette demande n'est pas l'objet du PRAS.

d. Parcelle située rue Navez

Considérant que l'IBGE déplore que cette modification aille dans le sens d'un affaiblissement du caractère vert de la région. En effet, ce changement d'affectation ne garantit plus la réalisation du maillage vert sur les talus et abords des lignes de chemin de fer, comme c'est le cas actuellement au sein de la prescription de la zone de chemin de fer.

Considérant qu'un réclamant relève que le projet de PRAS supprime un espace potager, rue Navez ;

Qu'il estime cela dommageable du point de vue de la résilience des grandes villes et de la convivialité de quartier ;

Qu'il demande que des alternatives soient trouvées pour maintenir ces surfaces potagères (autre lieu, toitures, ...).

Considérant que la Commune de Schaerbeek relève que la modification de l'affectation du site de la rue Navez induira l'aménagement d'un accès pour poids lourds ;

Qu'une telle connexion n'est pas évidente, vu la configuration des lieux et qu'elle impliquera la construction d'ouvrages d'art et aura une incidence très importante pour la commune ;

Qu'il y a lieu de s'assurer qu'une telle affectation n'hypothèque pas le développement du futur réseau ferroviaire ;

Que le RIE mentionne que dans l'état actuel des connaissances de l'évolution de l'infrastructure, il semble imprudent d'urbaniser cette zone ou du moins contraindre les possibilités pour faire évoluer l'infrastructure ferroviaire.

Qu'il convient de préserver les potagers qui jouent un rôle social et économique évident ;

Dat de eventuele afsluiting van het Masuiplan fataal zou zijn voor deze toegang en een beheer van de industriële operaties op de site zou verhinderen;

Dat hij dus overleg vraagt om te weten hoe zijn toegang in de Paleisstraat kan worden verzoend met de realisatie van de voornoemde projecten.

De Commissie is van mening dat die vraag niet kadert in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP.

d. Perceel in de Navezstraat

Overwegende dat het BIM betreurt dat deze wijziging het groene karakter van het Gewest afzwakt. Deze bestemmingswijziging garandeert immers niet langer de realisatie van het groene netwerk op de taluds en in de onmiddellijke omgeving van de spoorlijnen, zoals nu het geval is in het voorschrift van het spoorweggebied.

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat het ontwerp van GBP een moestuingebied in de Navezstraat schrapt;

Dat hij meent dat dit nadelig is voor de veerkracht van de grote steden en de levenskwaliteit in de wijk;

Dat hij vraagt om alternatieven te zoeken om deze moestuinen te behouden (andere plaats, daken, ...).

Overwegende dat de gemeente Schaerbeek opmerkt dat door de bestemmingswijziging van de site van de Navezstraat een toegang voor zwaar verkeer zal moeten worden aangelegd;

Dat een dergelijke verbinding niet evident is gezien de configuratie van de plaats, dat er kunstwerken zullen moeten worden gebouwd die een zeer grote impact zullen hebben voor de gemeente;

Dat moet worden gegarandeerd dat een dergelijke bestemming de ontwikkeling van het toekomstige spoorwegnet niet in het gedrang zal brengen;

Dat het MER stelt dat het "in de huidige staat van de kennis van de evolutie van de infrastructuur, onvoorzichtig lijkt om dit gebied te verstedelijken of ten minste om de mogelijkheden te beperken om de spoorweginfrastructuur te ontwikkelen".

Dat de moestuinen die duidelijk een sociale en economische rol vervullen moeten worden behouden;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Quai des Usines

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Werkhuizenkaai

Que la Commune demande d'éclaircir ces points avant d'ouvrir la possibilité d'urbaniser ce site en vue d'y installer des activités économiques.

Considérant qu'un réclamant relève que le terrain « Navez » est situé au sein du Quadrilatère, qui constitue un des nœuds ferroviaires les plus importants du pays ;

Qu'à court terme, Infrabel prévoit de réaliser des ouvrages au niveau du Quadrilatère. A moyen terme, la Région de Bruxelles-Capitale revendique l'aménagement d'une gare ferroviaire, en correspondance avec le futur métro nord, à proximité de la Cage-aux-Ours. A long terme, différentes réflexions sont en cours afin de dédoubler la jonction nord-midi ;

Que dans l'état actuel des connaissances des évolutions de l'infrastructure ferroviaire, il semble peu prudent d'urbaniser cette zone ;

Que ce réclamant demande de maintenir l'affectation ferroviaire des terrains.

La Commission estime que les incertitudes concernant l'intérêt stratégique de cette zone pour le développement du réseau ferroviaire sont trop nombreuses.

Elle prône le statu quo et demande au Gouvernement de définir une stratégie claire en termes de développement du rail.

Le cas échéant, cette modification devrait être examinée dans le PRAS qui suivra l'adoption du PRDD.

Dat de gemeente vraagt om deze punten te verduidelijken voordat ze de mogelijkheid opent om deze site te verstedelijken om er economische activiteiten te vestigen

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat het 'Navez'-terrein in de Vierhoek ligt, één van de belangrijkste spoorknooppunten van het land;

Dat Infrabel op korte termijn van plan is om bouwwerken te realiseren in de Vierhoek. Op middellange termijn wil het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een spoorwegstation inrichten dat is verbonden met de toekomstige Metro Noord, in de buurt van de Berenkooi. Op lange termijn zullen verschillende bezinningen worden gehouden om de Noord-Zuidverbinding te ontdebelen;

Dat het in de huidige staat van de kennis van de evolutie van de spoorweginfrastructuur niet erg voorzichtig lijkt om dit gebied te verstedelijken;

Dat deze reclamant vraagt om de bestemming van de terreinen als spoorweggebied te behouden.

De Commissie oordeelt dat er te veel onzekerheid heerst over het strategische belang van dit gebied voor de ontwikkeling van het spoorweginet.

Ze pleit voor een status-quo en vraagt de Regering om een duidelijke strategie te bepalen voor de ontwikkeling van het spoorweginet.

Desgevallend zou deze wijziging moeten worden onderzocht in het GBP dat volgt uit de goedkeuring van het GPDO.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Otan

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - NAVO

2.6. Otan

2.6.1. Remarques générales

Considérant que des réclamants, se basant sur l'analyse des critères qui ont présidé au choix des ZEMU, estiment qu'il n'est pas opportun d'affecter les îlots repris au sein du pôle OTAN en ZEMU. Ils estiment entre autres que ce pôle ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun, les activités économiques présentes sont susceptibles de nuisances et elles ne se situent pas dans un cadre urbain intéressant et valorisable pour la fonction résidentielle. C'est par ailleurs une zone d'industrie urbaine située à la limite régionale.

Ces réclamants préconisent de réserver cette zone aux activités économiques exclusivement. Ils demandent de ne pas les affecter en ZEMU et de maintenir leur affectation actuelle en ZIU, en continuité avec la zone adjacente et en lien avec le ring proche.

Considérant qu'un réclamation relève que la proximité du canal a fortement influencé l'aménagement de cette zone ; qu'il rappelle que la zone de Haren a été déclarée inhabitable en 1969, ce qui y a fortement tassé les investissements en logement.

Qu'il préconise que les 4 îlots concernés par cette modification constituent une zone mixte consacrées à l'industrie et à l'équipement et entourées de quartiers faiblement densifiés ;

Que cette zone est peu attractive pour le logement (nombreuses sources de nuisances sonores). ;

Considérant que des réclamants estiment que certains terrains devront faire l'objet d'études approfondies pour vérifier le taux de pollution avant d'envisager tout projet de construction.

Qu'ils relèvent que la construction de logement social a été envisagée sur le terrain situé entre la rue de la Paroisse et de l'Osier fleuri ; Que ce projet a été abandonné, car la zone a été qualifié de bruyante ;

2.6. NAVO

2.6.1. Algemene opmerkingen

Overwegende dat enkele reclamanten, steunend op de analyse van de criteria waarop de keuze van de OGSO's is gebaseerd, van mening zijn dat het niet opportuun is om de huizenblokken van de NAVO-pool te bestemmen als OGSO. Ze menen onder andere dat deze pool niet goed wordt bediend door het openbaar vervoer, dat de aanwezige economische activiteiten hinder kunnen veroorzaken en dat het stedelijk kader niet interessant en valoriseerbaar is voor de woonfunctie. Bovendien betreft het een gebied voor stedelijke industrie op de grens van het Gewest.

Deze reclamanten bevelen aan om dit gebied uitsluitend voor te behouden voor economische activiteiten. Ze vragen om het niet te bestemmen als OGSO maar om de huidige bestemming als GSI te behouden, in het verlengde van het aangrenzende gebied en van de ring die vlakbij ligt.

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de nabijheid van het kanaal de inrichting van dit gebied sterk heeft beïnvloed; dat hij wijst op het feit dat het gebied Haren in 1969 onbewoonbaar werd verklaard, wat de investeringen in huisvesting aanzienlijk heeft afgeremd.

Dat hij aanbeveelt om de 4 huizenblokken die bij deze wijziging betrokken zijn te bestemmen als gemengd gebied voor industrie en voorzieningen, omringd door wijken met een lage dichtheid;

Dat dit gebied weinig aantrekkelijk is voor huisvesting (veel bronnen van geluidshinder);

Overwegende dat enkele reclamanten van mening zijn dat bepaalde terreinen grondiger moeten worden onderzocht om hun graad van verontreiniging te controleren voordat er een bouwproject wordt gepland.

Dat ze opmerken dat de bouw van sociale woningen was voorzien op het terrein tussen de Parochiestraat en de Wilgeroosjesstraat; Dat dit project werd opgegeven omdat het gebied te lawaaierig werd geacht;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Otan

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - NAVO

Que néanmoins ces terrains sont sans doute propriété de la SLRB ; Que la construction de logement social doit y être étudiée avec prudence compte tenu des nuisances acoustiques existantes dans la zone ;

Que de nombreux terrains agricoles, pâtures, potagers et autres friches pourraient accueillir du logement ; Qu'il faudrait toutefois préserver ces morceaux de nature, ainsi que les nombreux sentiers, car ils assurent une bonne intégration sociale de ces quartiers éloignés du tissu urbain ;

Qu'il estime qu'il manque d'une vision urbanistique à échelle humaine à Haren ;

Qu'il relève, par ailleurs, que cette zone contient un potentiel d'accessibilité : entrée de ville, proximité du canal, présence de deux gares et de liaisons STIB et De Lijn.

Considérant que l'IBGE et la CRMS relèvent que les ZEMU prévues dans le cadre nord-est de la région sont situés sous les trajectoires des pistes de l'aéroport tout proche. Ils rappellent que les nuisances aériennes sont plus mal ressenties que les nuisances ferroviaires.

Qu'ils se posent la question de savoir s'il est opportun d'y construire des quartiers résidentiels ; Qu'ils jugent plus intéressant d'y préserver les zones semi-naturelles.

Considérant que des réclamants, dont une partie du CESRBC, considèrent que le pôle OTAN constitue un cadre pour l'accueil de logements, mais souligne qu'il convient également d'y prévoir des activités productives correspondant aux besoins de la ville, notamment en termes d'emplois.

Ils prônent pour qu'un équilibre soit trouvé entre les affectations logement et activités productives compatibles avec le tissu urbain.

Dat deze terreinen evenwel eigendom zijn van de BGHM. Dat de bouw van sociale woningen er voorzichtig moet worden bestudeerd, rekening houdend met de bestaande geluidshinder in het gebied;

Dat huisvesting kan worden voorzien op heel wat landbouwgronden, weides, moestuinen en andere braakliggende terreinen; dat deze stukken natuur evenwel moeten worden beschermd, evenals de vele paden, omdat ze een goede sociale integratie garanderen van deze wijken die ver van het stadsweefsel liggen;

Dat hij van mening is dat het in Haren ontbreekt aan een stedenbouwkundige visie op menselijke schaal;

Dat hij overigens opmerkt dat dit gebied een goed bereikbaarheidspotentieel biedt: ingang van de stad, nabijheid van het kanaal, aanwezigheid van twee stations en verbindingen van de MIVB en De Lijn.

Overwegende dat het BIM en de KCML opmerken dat de OGSO's die zijn voorzien in het noordoostelijke kader van het Gewest onder de vliegroutes van de nabijgelegen luchthaven liggen. Ze wijzen op het feit dat geluidshinder van vliegtuigen erger wordt bevonden dan geluidshinder van treinen.

Dat ze zich afvragen of het opportuun is om er woonwijken te bouwen;

Dat ze het interessanter zouden vinden om er de semi-natuurgebieden te behouden.

Overwegende dat enkele reclamanten, waaronder een deel van de ESRHBG, van mening zijn dat de NAVO-pool een kader biedt om huisvesting te creëren, maar onderstrepen dat er ook productieve activiteiten moeten worden voorzien die beantwoorden aan de behoeften van de stad, met name op het vlak van tewerkstelling.

Ze hopen dat er een evenwicht zal worden gevonden tussen de bestemmingen huisvesting en productieve activiteiten verenigbaar met het stadsweefsel.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Otan

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - NAVO

2.6.2. Remarques sur l'affectation des différents îlots du pôle

a. Site A Maes, site de la Grenouillette/chemin de fer

Considérant que la Ville de Bruxelles relève qu'il n'y a que peu de différence entre les prescriptions de la ZFM et de la ZEMU. Elle fait valoir qu'aucune de ces deux zones ne privilégie les activités productives par rapport au logement. Elle demande d'être plus clair et qu'une des deux prescriptions protège réellement les activités productives en y limitant entre autres le commerce et en soumettant la construction de logement aux MPP dans les ZEMU.

Elle demande qu'une réflexion soit faite sur les sites repris en objet pour une meilleure clarification des buts poursuivis.

b. Ilot sis à Bruxelles entre le Middelweg, la chaussée de Haecht, la rue de la Grenouillette (site Noendelle de la SDRB)

Considérant qu'un réclamant demande que la zone comprenant le zoning de la SDRB soit maintenue en ZIU, ce qui correspond à son occupation actuelle.

Considérant qu'un autre réclamant relève qu'il est propriétaire de la partie actuellement inscrite en ZFM de l'îlot repris sous rubrique.

Qu'il compte développer sur cette partie d'îlot un projet qui permettrait une densification au profit d'activités économiques.

Qu'il approuve la modification de cet îlot en ZEMU, car cela lui permettra de développer un projet cadrant parfaitement avec les prescriptions de cette zone.

c. Chaussée de Haecht

Considérant qu'un réclamant signale que le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale vient d'approuver l'expropriation d'un terrain destiné à l'extension du dépôt de bus de Haren, le long de la chaussée de Haecht ;

Qu'il demande, en l'occurrence d'affecter ce terrain en zone d'équipement.

2.6.2. Opmerkingen over de bestemming van de verschillende huizenblokken van de pool

a. Site A Maes, site Waterranonkelstraat/spoorweg

Overwegende dat de stad Brussel opmerkt dat er slechts weinig verschil is tussen de voorschriften van het SGG en het OGSO. Ze benadrukt dat geen van deze beide gebieden productieactiviteiten bevoorrecht ten opzichte van huisvesting. Ze vraagt om een en ander te verduidelijken en dat een van de twee voorschriften daadwerkelijk de productieactiviteiten beschermen, door onder meer de handel te beperken en de woningbouw te onderwerpen aan de SRO in de OGSO's.

Ze vraagt om zich te bezinnen over de voormelde sites om de nagestreefde doelen beter te verduidelijken.

b. Huizenblok in Brussel tussen de Middelweg, de Haachtsesteenweg, de Waterranonkelstraat (site Noendelle van de GOMB)

Overwegende dat een reclamant vraagt om het gebied met het industriepark van de GOMB te behouden als GSI, wat overeenstemt met zijn huidige gebruik.

Overwegende dat een andere reclamant opmerkt dat hij eigenaar is van het deel van het voornoemde huizenblok dat momenteel is bestemd als SGG. Dat hij op dit deel van het huizenblok een project wil ontwikkelen dat een verdichting zou mogelijk maken ten gunste van economische activiteiten.

Dat hij de reconversie van dit huizenblok tot OGSO goedkeurt omdat hij dan een project zou kunnen ontwikkelen dat perfect beantwoordt aan de voorschriften van dit gebied.

c. Haachtsesteenweg

Overwegende dat een reclamant verklaart dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering zopas de onteigening heeft goedgekeurd van een terrein bestemd voor de uitbreiding van de busstelplaats Haren, langs de Haachtsesteenweg;

Dat hij vraagt om dit terrein te bestemmen als gebied voor voorzieningen.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Otan

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - NAVO

Considérant que le CERBC et la CRMS demandent de tenir compte de la possibilité d'aménager dans les îlots situés à proximité de la chaussée de Haecht, un couloir de végétation le long du chemin de fer, en vue d'y développer le maillage écologique.

Ce réclamant demande qu'il en soit également ainsi dans la ZEMU située à proximité du parc Maes.

Considérant que la CRMS relève qu'il y a lieu d'évaluer l'impact du développement urbain sur les qualités urbanistiques des lieux et de revaloriser les caractéristiques du bâti local notamment la typologie des anciennes fermes à chicons le long de la chaussée de Haecht ;

Qu'elle signale qu'un schéma directeur est à l'étude à la Ville de Bruxelles à ce sujet.

d. Parcelle située à Evere, chaussée de Haecht, 1295, parcelle cadastrée 21B68E et H

Considérant qu'un réclamant signale la présence d'un poste de haute tension sur la parcelle située chaussée de Haecht, 1295, parcelle cadastrée 21B68E et H. Il fait valoir que la construction d'habitation doit en tenir compte.

Il demande que cette parcelle soit affectée en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

e. Site « Reine Elisabeth » sis à Evere et délimité par l'avenue J. Bordet, la rue de Zaventem, le site SDRB Da Vinci et le site de l'OTAN

Considérant qu'un réclamant fait valoir que le master plan du quartier Reine Elisabeth a défini quelques grands objectifs prioritaires concernant l'avenir de ses terrains du Quartier Reine Elisabeth, siège de l'état-major de la Défense et de ceux occupés aujourd'hui par l'OTAN.

Il fait valoir que la volonté est de reconstituer et de recentrer l'état-major militaire général sur la capitale ; que dans ces conditions, ces terrains doivent retourner dans le domaine militaire.

Overwegende dat de RLBHG en de KCML vragen om rekening te houden met de mogelijkheid om in de huizenblokken langs de Haachtsesteenweg een groene corridor te creëren langs de spoorweg, om er het ecologische netwerk te ontwikkelen.

Deze reclamant vraagt om hetzelfde te doen in het OGSO in de buurt van het Maespark.

Overwegende dat de KCML opmerkt dat de impact van de stedelijke ontwikkeling op de stedenbouwkundige eigenschappen van de sites moet worden geëvalueerd, en dat de eigenschappen van de lokale bebouwing, met name de structuur van de oude witloofhoeves langs de Haachtsesteenweg, moeten worden opgewaardeerd;

Dat ze verklaart dat de Stad Brussel in dit opzicht bezig is met de studie van een richtschema.

d. Perceel in Evere, Haachtsesteenweg 1295, perceel met kadasternummer 21B68E en H

Overwegende dat een reclamant wijst op de aanwezigheid van een hoogspanningspost op het perceel Haachtsesteenweg 1295, kadasternummer 21B68E en H. Hij benadrukt dat hiermee rekening moet worden gehouden bij de bouw van woningen.

Hij vraagt om dit perceel te bestemmen als gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare dienst.

e. "Koningin Elisabeth"-site in Evere, tussen de J. Bordetlaan, de Zaventemstraat, de GOMB-site Da Vinci en de site van de NAVO

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat het master plan van de Koningin Elisabeth-site enkele grote prioritaire doelstellingen heeft bepaald voor de toekomst van zijn terreinen in de Koningin Elisabethwijk, de zetel van de Defensiestaf, en van deze die momenteel worden gebruikt door de NAVO.

Hij merkt op dat de wil bestaat om de generale militaire staf te reconstrueren en weer te centreren op de hoofdstad; dat in die omstandigheden deze terreinen moeten terugkeren naar het militaire domein.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Otan

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - NAVO

Que la Défense compte y aménager un hélicoptère permanent répondant à la fois aux besoins de l'OTAN et à ceux de l'état-major de la Défense.

Qu'il s'agit de prendre en compte anticipativement les besoins futurs de certains partenaires et institutions internationales tels que les Etats-Unis et l'OTAN ;

Qu'en l'occurrence ce réclamant demande de maintenir le site de l'OTAN en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

Considérant que la Commune d'Evere et la Ville de Bruxelles demandent que cet îlot soit repris en ZEMU. En effet, un PPAS est en cours d'étude pour cet îlot, auquel collaborent ces deux communes (PPAS « Da Vinci ») dans lequel, le site des casernes, sous-exploité, devrait être reconverti en tissu urbain mixte de qualité.

Que ce PPAS envisage le développement de logement du côté d'Evere et du quartier Reine Elisabeth.

Que la Ville de Bruxelles estime que la transformation de la ZE en ZEMU pour le site de l'OTAN n'est pas nécessaire, compte tenu que ce site fera de toute façon l'objet d'un PPAS.

f. Partie du bien sis à Haren, rue de la Fusée, 98, cadastrée section C, n°238/B ; rue de la Fusée, 100

Considérant qu'un réclamant demande que les biens situés à proximité des ZEMU puissent bénéficier des prescriptions de cette zone, ou que la ZEMU puisse être élargie aux zones connexes, sur simple demande lors de l'introduction d'un permis d'urbanisme portant sur ces parcelles et pour autant que le demandeur soit titulaire d'un droit réel.

Ce réclamant demande que ce soit le cas pour les parcelles situées rue de la Fusée, 98 et 100.

La Commission plaide pour le statu quo des zones situées de part et d'autre de la chaussée de Haecht.

Elle considère que la ZIU sur laquelle est implanté le zoning de la SDRB doit conserver cette affectation.

Elle considère également qu'il n'est pas opportun de modifier les ZFM du pôle OTAN en ZEMU car elles permettent déjà la mixité.

Dat Defensie er een permanente helihaven wil inrichten die zowel beantwoordt aan de behoeften van de NAVO als aan de behoeften van de Defensiestaf.

Dat nu al rekening moet worden gehouden met de toekomstige behoeften van bepaalde partners en internationale instellingen, zoals de Verenigde Staten en de NAVO;

Dat deze reclamant vraagt om de NAVO-site te behouden als gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare dienst.

Overwegende dat de gemeente Evere en de Stad Brussel vragen om dit huizenblok op te nemen in het OGSO. Er wordt voor dit huizenblok namelijk een BBP bestudeerd, waaraan deze twee gemeenten meewerken (BBP "Da Vinci"). In dit BBP zou de site van de kazernes, die momenteel te weinig wordt gebruikt, worden omgezet in gemengd stadsweefsel van kwaliteit.

Dat dit BBP de ontwikkeling van huisvesting voorziet aan de kant van Evere en de Koningin Elisabeth-wijk.

Dat de Stad Brussel van mening is dat het niet nodig is om de NAVO-site om te zetten in een OGSO, aangezien ze in ieder geval het voorwerp zal uitmaken van een BBP.

f. Deel van het goed in Haren, Raketstraat 98, kadaster afdeling C, nr. 238/B; Raketstraat 100

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de goederen in de buurt van de OGSO's de voorschriften van dit gebied kunnen genieten, of dat het OGSO kan worden uitgebreid tot de aangrenzende gebieden, op eenvoudig verzoek bij de indiening van een stedenbouwkundige vergunning voor deze percelen en voor zover de aanvrager houder is van een zakelijk recht.

Deze reclamant vraagt om dit te doen voor de percelen in de Raketstraat 98 en 100.

De Commissie pleit voor het status-quo van de gebieden aan weerszijden van de Haachtsesteenweg.

Ze is van mening dat het GSI waar het industrieterrein van de GOMB is gevestigd deze bestemming moet behouden.

Ook acht ze het niet opportuun om de SGG van de NATO-pool om te vormen tot een OGSO, aangezien er al gemengdheid is toegestaan.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Otan

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - NAVO

Elle signale que ces zones sont soumises à des nuisances sonores importantes dues à la proximité de l'aéroport, ce qui rend la zone peu propice pour accueillir du logement.

Elle attire l'attention sur l'importance de protéger le parc Maes ainsi que de réaliser un inventaire du patrimoine particulier des fermes à Chicons le long de la chaussée de Haecht.

En ce qui concerne le site de l'OTAN, la Commission estime qu'il est opportun de l'affecter en ZEMU, comme le propose le projet de plan, pour autant qu'un mécanisme de captations des plus-values soit mis en place, comme elle l'a déjà demandé dans son avis général sur les ZEMU.

Ze wijst er op dat deze gebieden aanzienlijke geluidshinder ondervinden door de nabijheid van de luchthaven, wat ze weinig geschikt maakt voor huisvesting.

Ze wijst op het belang om het Maes-park te beschermen en een bewaarlijst op te maken van het bijzonder erfgoed van de witloofhoeves langs de Haachtsesteenweg.

Wat de NAVO-stite betreft acht de Commissie het opportuun om ze te bestemmen als OGSO, zoals het ontwerp van plan voorstelt, voor zover er een systeem voor het recupereren van de meerwaarden wordt ingevoerd, zoals ze al vroeg in haar algemeen advies over de OGSO.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Mommaerts-Reyers

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Mommaerts-Reyers

2.7. Mommaerts-Reyers

2.7.1. Généralités

Considérant qu'un réclamant souligne que l'introduction de logements dans les zones proposées en ZEMU est une des recommandations du schéma directeur adopté sur la zone levier ;

Que ce réclamant constate cependant qu'aucune proposition n'est établie afin de permettre de garantir et organiser la cohabitation entre les différentes fonctions ;

Considérant qu'un réclamant s'interroge sur les possibilités réelles pour le maintien et l'expansion des activités productives présentes ;

Que ce réclamant demande que des mesures complémentaires soient prises afin de maintenir les équilibres et assurer une réelle faisabilité de compatibilité entre la fonction de logement et les activités productives ;

Considérant que selon un réclamant, le pôle Reyers est le seul pôle de ZEMU crédible, pour autant que le pôle audiovisuel qui y est présent puisse garder des capacités de développement ;

Considérant qu'un réclamant demande que des espaces soient réservés dans les environs du site de Reyers afin de répondre aux besoins futurs de nouveaux dépôts de la STIB ;

La Commission approuve les modifications d'affectation prévues par le projet de PRAS dans le pôle « Mommaerts-Reyers ».

Elle rappelle que le schéma directeur « Reyers » prévoit le développement d'un quartier mixte sur un des îlots aujourd'hui proposé en ZEMU. Ce Schéma directeur prévoit également une densification des parcelles le long de la chaussée de Louvain favorisant notamment l'implantation de commerces, de PME et de logements

La Commission insiste par ailleurs sur l'importance d'associer au développement de cette zone une politique volontariste en matière de transports en commun.

2.7. Mommaerts-Reyers

2.7.1. Algemeenheden

Overwegende dat een reclamant benadrukt dat het invoeren van woningen in de gebieden die zijn voorgesteld als OGSO een van de aanbevelingen is van het richtschema dat werd goedgekeurd voor het hefboomgebied;

Dat deze reclamant echter vaststelt dat geen enkel voorstel werd gedaan om het naast elkaar bestaan van de verschillende functies te garanderen en organiseren;

Overwegende dat een reclamant zich vragen stelt over de reële mogelijkheden om de aanwezige productieactiviteiten te behouden en uit te breiden;

Dat deze reclamant vraagt om bijkomende maatregelen te nemen om het evenwicht te bewaren en een reële verenigbaarheid te garanderen tussen de woonfunctie en de productieactiviteiten;

Overwegende dat een reclamant van mening is dat de pool Reyers de enige geloofwaardige OGSO-pool is, voor zover de audiovisuele pool die er aanwezig is ontwikkelingscapaciteiten kan behouden;

Overwegende dat een reclamant vraagt om in de omgeving van de Reyers-site ruimte voor te behouden voor de toekomstige behoeften van nieuwe MIVB-stelplaatsen;

De Commissie keurt de bestemmingswijzigingen goed die het ontwerp van GBP voorziet in de pool "Mommaerts-Reyers".

Ze wijst op het feit dat het richtschema "Reyers" voorziet in de ontwikkeling van een gemengde wijk in een van de huizenblokken die vandaag worden voorgeteld als OGSO. Dit richtschema voorziet ook in een verdichting van de percelen langs de Leuvensesteenweg die met name de inplanting van handelzaken, KMO's en woningen bevordert.

De Commissie onderstreept bovendien het belang om aan de ontwikkeling van dit gebied een voluntaristisch openbaar vervoersbeleid te koppelen.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Mommaerts-Reyers

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Mommaerts-Reyers

2.7.2. Remarques sur l'affectation des différents îlots du pôle

a. Zone 11 A, îlots compris entre la chaussée de Louvain, l'avenue L. Grosjean, la rue Colonel Bourg et l'avenue J. Georquin ;

Considérant que certains réclamants demandent que la zone 11 A soit affectée en zone de parc ;

Considérant que la CRMS demande que les abords du hêtre pleureur repris à l'inventaire des arbres remarquables et situé dans la zone A, soient affectés en zone de parc ;

Considérant que certains réclamants s'opposent à l'inscription de l'îlot en ZEMU car le projet de modification du PRAS ne respecte pas les principes de sécurité juridique pour les îlots antérieurement inscrits en ZIU ;

Que selon ces réclamants le projet de modification du PRAS ne tient pas compte de la décision motivée prise dans le cadre du PRAS de 2001 d'inscrire l'îlot en ZIU au motif que « la parcelle à front de la chaussée de Louvain est impropre à l'habitation, ayant peu de recul avec le bâtiment existant », ni de la jurisprudence du Conseil d'Etat en matière d'élaboration de plans selon laquelle, dans le cadre de la détermination des affectations, les autorités doivent prendre en considération les éléments de fait qui caractérisent les lieux ;

Que selon ce réclamant les prescriptions de la ZEMU sont contradictoires, la 4 bis 3 imposant 50 % de logement par projet alors que le logement est une affectation secondaire ;

Qu'en vertu de l'article 194, § 1 du COBAT, le fonctionnaire délégué donnera un avis défavorable à propos d'une demande de permis d'urbanisme non conforme aux prescriptions d'un projet de PRAS, qu'en conséquence les projets sur les parcelles visées par la modification sont gelés pendant la période d'élaboration du projet de modification, puisque l'affectation logement, obligatoire, ne pourra être autorisée qu'à partir de l'entrée en vigueur du PRAS « définitif » ;

2.7.2. Opmerkingen over de bestemming van de verschillende huizenblokken van de pool

a. zone 11 A, huizenblokken tussen de Leuvensesteenweg, de L. Grosjeanlaan, de Kolonel Bourgstraat en de J. Georinlaan;

Overwegende dat sommige reclamanten vragen om zone 11 A te bestemmen als parkgebied;

Overwegende dat de KCML vraagt om de onmiddellijke omgeving van de treurbeuk, die is opgenomen in de inventaris van de opmerkelijke bomen en in zone A is gelegen, te bestemmen als parkgebied;

Overwegende dat sommige reclamanten zich verzetten tegen de inschrijving van het huizenblok als OGSO omdat het ontwerp tot wijziging van het GBP de rechtszekerheidsbeginselen voor de huizenblokken die eerder waren ingeschreven als GSI niet respecteert;

Dat deze reclamanten van mening zijn dat het ontwerp tot wijziging van het GBP geen rekening houdt met de gemotiveerde beslissing die werd genomen in het kader van het GBP van 2001, namelijk het huizenblok inschrijven als GSI omdat "het perceel aan de Leuvensesteenweg niet geschikt is als woongebied gezien de geringe afstand tot het bestaande gebouw", noch met de rechtspraak van de Raad van State inzake de opmaak van plannen volgens welke, in het kader van de bepaling van bestemmingen, de overheden rekening moeten houden met de feitelijke elementen die de plaats kenmerken;

Dat volgens deze reclamant de voorschriften van het OGSO elkaar tegenspreken: 4 bis 3 legt 50 % woningen op per project, terwijl huisvesting een secundaire bestemming is;

Dat krachtens artikel 194, § 1 van het BWRO de leidende ambtenaar een ongunstig advies zal verlenen voor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die niet beantwoordt aan de voorschriften van een ontwerp van GBP, dat bijgevolg de projecten op de door de wijziging bedoelde percelen tijdens de periode van opmaak van het ontwerp tot wijziging bevroren zijn omdat de verplichte bestemming woongebied pas kan worden toegestaan na de inwerkingtreding van het 'definitieve' GBO;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Mommaerts-Reyers

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Mommaerts-Reyers

Que BMW Belgique-Luxembourg envisage d'implanter à Bruxelles une de ses succursales « phare » et qu'une demande de permis a été ainsi introduite en octobre 2011 pour un projet d'environ 28 000 m² sur cet îlot, comprenant un important showroom, des bureaux accessoires et des ateliers ;

Qu'il n'est pas envisageable de prévoir dans ce projet l'implantation d'une superficie de plancher complémentaire de logements d'environ 14 000 m², comme l'imposerait la prescription 4 bis 3;

Que dans le cas où la zone serait maintenue en ZEMU ; ces réclamants demandent d'intégrer dans la prescription 4 bis 3 une disposition transitoire prévoyant qu'une telle imposition n'est applicable que pour les demandes de permis introduites postérieurement à l'entrée en vigueur du plan ;

Considérant que la Commune d'Evere demande que le projet de modification du PRAS ne freine pas de futurs développements urbains, notamment le projet de réorganiser les activités de BMW sur l'ancien site « Philips » ;

Que ce dossier a été introduit en octobre 2011 et ne présente pas de logement ;

Que l'instruction de ce dossier est au stade d'avancement de l'étude d'incidences et qu'il convient de ne pas affecter la viabilité du projet sur ce site en particulier ;

La Commission rappelle qu'elle propose d'inclure une clause de sauvegarde dans les prescriptions relatives aux ZEMU, permettant aux entreprises existantes de s'étendre ou d'entreprendre des travaux de rénovation sans devoir respecter les quotas imposés par la prescription 4 bis 3.

La Commission demande par ailleurs qu'une zone de protection soit prévue autour du hêtre remarquable présent sur ce terrain.

b. Ilot compris entre la chaussée de Louvain, l'avenue du Péage, la E40 et l'avenue des communautés ;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert s'inquiète du risque de spéculation foncière sur les entreprises, ce qui pourrait entraîner leur délocalisation dans une autre région au profit d'un projet de logement ;

Dat BMW België-Luxemburg in Brussel een groot filiaal wil vestigen en dat in oktober 2011 een vergunningsaanvraag werd ingediend voor een project van ongeveer 28 000 m² in dit huizenblok, met een grote showroom, bijhorende kantoren en werkplaatsen;

Dat het niet denkbaar is om in dit project de inplanting te voorzien van een bijkomende vloeroppervlakte voor woningen van ongeveer 14 000 m², zoals zou worden opgelegd door voorschrift 4 bis 3;

Dat indien het gebied zou worden behouden als OGSO, deze reclamanten vragen om in voorschrift 4 bis 3 een overgangsbepaling te voorzien volgens welke een dergelijke verplichting slechts van toepassing is voor vergunningsaanvragen die zijn ingediend na de inwerkingtreding van het plan;

Overwegende dat de gemeente Evere vraagt dat het ontwerp tot wijziging van het GBP de toekomstige stedelijke ontwikkelingen niet afremt, met name het project om de activiteiten van BMW te reorganiseren op de voormalige "Philips"-site;

Dat dit dossier in oktober 2011 werd ingediend en geen woningen voorziet;

Dat het onderzoek van dit dossier zich in het stadium van de impactstudie bevindt en dat het niet opgaat om de leefbaarheid van het project op deze site in het bijzonder aan te tasten;

De Commissie herinnert aan haar voorstel om in de voorschriften betreffende de OGSO's een vrijwaringsclausule op te nemen die de bestaande ondernemingen toelaat om renovatiewerken te ondernemen zonder de quota opgelegd door voorschrift 4 bis 3 te moeten respecteren.

De Commissie vraagt overigens om een beschermzone te voorzien rond de opmerkelijke beuk die op het terrein aanwezig is.

b. huizenblok tussen de Leuvensesteenweg, de Tollaan, de E40 en de Gemeenschappenlaan;

Overwegende dat de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe zich zorgen maakt over het risico van grondspeculatie voor de bedrijven, waardoor deze zouden verhuizen naar een ander gebied ten gunste van een woonproject;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Mommaerts-Reyers

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Mommaerts-Reyers

Que la Commune estime néanmoins que le problème ne se pose pas particulièrement dans cette partie d'îlot car il se situe en face de logements existants et que la ZIU occupant le reste de l'îlot est maintenue ;

Considérant qu'un réclamant s'interroge sur la faisabilité de la compatibilité entre les fonctions de logement et d'industrie sur cet îlot ;

La Commission estime qu'il est opportun d'affecter cette zone en ZEMU, comme le propose le projet de PRAS.

Cette zone permet en effet de faire la liaison entre la ZIU occupant le reste de l'îlot et la zone d'habitat située en face.

c. Ilots compris entre la chaussée de Louvain et la rue Evenepoel

Considérant qu'un réclamant demande que l'affectation des îlots compris entre la chaussée de Louvain et la rue Evenepoel soit zonée : ZFM côté chaussée de Louvain et ZH côté Evenepoel ;

Que ce réclamant souhaite que le caractère résidentiel et la qualité d'habitat de la rue Evenepoel soient préservées, car celles-ci sont régulièrement menacées par des projets d'entreprises situées chaussée de Louvain ;

Considérant que la Commune de Schaerbeek demande également que l'îlot 377 et la partie d'îlot 379, compris entre la chaussée de Louvain, le boulevard Reyers et les rues Evenepoel et Lebrun soient scindés en deux zones : la partie à front de la chaussée de Louvain en ZFM, les parties à front du boulevard Reyers et des rues Evenepoel et Lebrun en zone d'habitat.

Qu'au Plan de Secteur de l'agglomération bruxelloise, les deux côtés de la rue Evenepoel étaient affectées en zone d'habitation, et l'îlot 377 était affecté en grande partie en zone d'habitation en zone d'équipement et en zone d'entreprise à caractère urbain ;

Dat de gemeente evenwel van mening is dat het probleem zich niet bijzonder stelt in dit deel van het huizenblok, aangezien het gelegen is tegenover bestaande woningen en het GSI in de rest van het huizenblok behouden blijft;

Overwegende dat een reclamant zich vragen stelt over de verenigbaarheid tussen de woonfunctie en de industrie functie in dit huizenblok;

De Commissie acht het opportuun om dit gebied te bestemmen als OGSO, zoals wordt voorgesteld in het ontwerp van GBP.

Dit gebied maakt het immers mogelijk om het GSI dat de rest van het huizenblok beslaat te verbinden met het daartegenover liggende woongebied.

c. Huizenblokken tussen de Leuvensesteenweg en de Evenepoelstraat

Overwegende dat een reclamant vraagt om de bestemming van de huizenblokken tussen de Leuvensesteenweg en de Evenepoelstraat te zoneren: SGG aan de kant van de Leuvensesteenweg en WG aan de kant van de Evenepoelstraat;

Dat deze reclamant wenst dat het residentiële karakter en de woonkwaliteit van de Evenepoelstraat behouden blijven, aangezien ze regelmatig worden bedreigd door bedrijvenprojecten aan de Leuvensesteenweg;

Overwegende dat de gemeente Schaarbeek eveneens vraagt om het huizenblok 377 en het deel van het huizenblok 379 dat gelegen is tussen de Leuvensesteenweg, de Reyerslaan, de Evenepoelstraat en de Lebrunstraat op te splitsen in twee gebieden: SGG voor het deel aan de Leuvensesteenweg en woongebied voor de delen aan de Reyerslaan en de Evenepoel- en Lebrunstraat.

Dat op het gewestplan van de Brusselse agglomeratie de twee kanten van de Evenepoelstraat waren bestemd als woongebied, en het huizenblok 377 grotendeels als woongebied, gebied voor uitrustingen en bedrijfsgebied met stedelijk karakter;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Mommaerts-Reyers

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Mommaerts-Reyers

Que le PRAS de 2001 a inscrit la division de la rue Evenepoel en deux : côté sud en ZH et l'ensemble du côté Nord en ZFM, ce qui avait déjà été contesté à l'époque par la Commune de Schaerbeek et les habitants de la rue ;

Que l'affectation en ZFM du côté nord a été justifiée par la présence des entreprises à la chaussée de Louvain ;

Que la CRD avait soutenu, lors de l'examen du PRAS de 2001, la position du zonage de ces îlots dans la mesure où la situation existante sur le terrain et la différence de typologie du bâti entre la chaussée de Louvain et la rue Evenepoel le justifiait;

La Commission estime que la demande de scinder les îlots de la rue Evenepoel est pertinente.

Elle considère néanmoins que cette demande ne rentre pas dans l'objet des modifications apportées par le projet de PRAS.

Elle demande que cette modification soit intégrée dans la modification du PRAS qui suivra l'adoption du PRDD.

d. Zones administratives de part et d'autre de la rue Colonel Bourg et comprises entre l'avenue Georgin et l'avenue Grosjean

Considérant qu'un réclamant plaide pour une reconversion massive des bureaux situés dans la zone administrative de part et d'autre de la rue Colonel Bourg, en faveur du logement et l'équipement, voire du commerce orienté vers le quartier ;

Que cette reconversion permettrait de maintenir des zones plus clairement destinées aux activités productives ;

Que cette zone n'est pas adaptée à la fonction du bureau en raison notamment de son accessibilité en transport public et routière aux heures de pointes ainsi que de la structure du quartier ;

La Commission suggère d'étudier la possibilité de modifier l'affectation des zones administratives situées de part et d'autre de la rue Colonel Bourg en ZEMU.

Dat het GBP van 2001 de Evenepoelstraat in twee splitste: WG aan de zuidkant en SGG aan de hele noordkant, wat destijds al de weerstand opriep van de gemeente Schaerbeek en de bewoners van de straat;

Dat de bestemming als SGG van de noordkant werd gerechtvaardigd door de aanwezigheid van de bedrijven aan de Leuvensesteenweg;

Dat de GOC, tijdens het onderzoek van het GBP van 2001, de zonerings van deze huizenblokken ondersteunde in de mate dat de bestaande toestand op het terrein en het verschil in typologie van de gebouwen tussen de Leuvensesteenweg en de Evenepoelstraat dit rechtvaardigde;

De Commissie acht de vraag om de huizenblokken van de Evenepoelstraat te splitsen pertinent.

Ze oordeelt evenwel dat deze vraag niet kadert in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP.

Ze vraagt om deze wijziging op te nemen in de wijziging van het GBP dat volgt uit de goedkeuring van het GPDO.

d. Administratiegebied aan weerszijden van de Kolonel Bourgstraat, tussen de Georgin- en de Grosjeanlaan

Overwegende dat een reclamant pleit voor een grootschalige reconversie van de kantoren in het administratiegebied aan weerszijden van de Kolonel Bourgstraat ten gunste van woningen en voorzieningen, of handelszaken gericht op de wijk;

Dat deze reconversie zou toelaten om gebieden te behouden die duidelijker zijn bestemd voor productieactiviteiten;

Dat dit gebied niet geschikt is voor de kantoorfunctie, met name wat de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de auto op het spitsuur en de structuur van de wijk betreft;

De Commissie stelt voor om de mogelijkheid te onderzoeken om de bestemming van de administratiegebieden, gelegen aan weerszijden van de Kolonel Bourgstraat, te wijzigen in OGSO.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Mommaerts-Reyers

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Mommaerts-Reyers

Elle considère en effet que les zones administratives doivent se situer dans des zones très bien accessibles en transport en commun (zone A au RRU), ce qui n'est pas le cas des zones situées de part et d'autre de la rue Colonel Bourg.

Elle constate également que ces zones administratives accueillent des bureaux qui connaissent un taux de vacance élevé.

Elle estime dès lors qu'il serait intéressant d'y favoriser la mixité et ainsi l'implantation d'entreprises côté E40 et de logements côté de la rue Colonel Bourg.

Elle estime également que ces zones forment une continuité territoriale avec les autres ZEMU du pôle et que cette modification d'affectation permet le développement à la fois du logement et des activités productives.

Un membre estime au contraire qu'il faut maintenir ces zones administratives car la modification de la prescription 7 fait du logement une fonction principale en ZA et permet donc déjà une mixité de fonctions et une reconversion des immeubles de bureau vides.

Ze is immers van mening dat administratiegebieden moeten gelegen zijn in gebieden die zeer goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (zone A in de GSV), wat voor de gebieden aan weerszijden van de Kolonel Bourgstraat niet het geval is.

Ze stelt ook vast dat deze administratiegebieden heel wat leegstaande kantoren tellen.

Daarom acht ze het interessant om er gemengdheid te bevorderen, meer bepaald de inplanting van bedrijven aan de kant van de E40 en van woningen aan de kant van de Kolonel Bourgstraat.

Ze is ook van mening dat deze gebieden een territoriale continuïteit vormen met de andere OGSO's van de pool en dat deze bestemmingswijziging de ontwikkeling mogelijk maakt van zowel huisvesting als productieactiviteiten.

Een lid is daarentegen van mening dat deze administratiegebieden moeten worden behouden, aangezien de wijziging van voorschrift 7 van huisvesting een hoofdfunctie maakt in een AG en dus al een gemengdheid van functies en een reconversie van de leegstaande kantoorgebouwen mogelijk maakt.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Autres demandes ZEMU

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Andere OGSO-vragen

2.8. Autres demandes ZEMU

La Commission estime qu'il n'est pas opportun de modifier en ZEMU les petites zones isolées proposées par le projet de PRAS.

Elle considère en effet que l'aménagement des ZEMU doit faire l'objet d'un schéma directeur et/ou d'un PPAS et que ces zones sont trop petites pour faire l'objet de tels plans d'ensembles.

Un membre considère cependant qu'il faut affecter ces zones en ZEMU afin d'y protéger davantage les activités productives existantes.

2.8.1. Ilot situé à Forest et délimité par la place Saint-Denis rues des Carburants/Marguerite Bervoets/Patinage

Considérant que la Commune de Forest s'oppose à la modification de cet îlot aujourd'hui affecté en ZFM, en ZEMU ;

Qu'elle fait valoir que la création de ZEMU induit qu'il faudra modifier l'ordonnance relative aux bruits afin que les normes soient adaptés à cette nouvelle zone ;

Que les prescriptions de la ZEMU ne permettent pas de savoir si le grand commerce spécialisé y est autorisé ;

Qu'il n'a pas été tenu compte que cet îlot constitue une zone tampon entre des îlots affectés en ZIU et d'autres situés en ZH et ZM ;

Qu'un projet de permis de lotir est à l'étude ; qu'il porte sur plus d'un tiers de cet îlot ; qu'il ne répond pas à cette prescription et qu'il n'est pas certain de pouvoir y répondre.

Considérant qu'un réclamant relève que les activités économiques présentes sur l'îlot ne présentent pas d'intérêt économique et social et ne génère que peu d'emplois ; qu'il s'agit en effet pour l'essentiel d'une entreprise de démolition de voitures et d'une activité de fourrière ;

Qu'une demande de permis de lotir en cours d'instruction propose la restructuration et la réaffectation de cet îlot ; Qu'il offrira une situation préférable à celle d'aujourd'hui ;

2.8. Andere OGSO-vragen

De Commissie acht het niet opportuun om de kleine geïsoleerde gebieden die het ontwerp van GBP voorstelt te bestemmen als OGSO.

Ze is immers van mening dat voor de inrichting van de OGSO's een richtschema of GBP moet worden opgesteld, en dat deze gebieden te klein zijn om het voorwerp uit te maken van dergelijke totaalplannen.

Een lid oordeelt evenwel dat deze gebieden als OGSO moeten worden bestemd om meer bescherming te bieden aan de bestaande productiviteiten.

2.8.1. Huizenblok in Vorst, tussen het Sint-Denisplein, de Brandstoffenstraat, de Marguerite Bervoetsstraat en de Schaatsstraat

Overwegende dat de gemeente Vorst zich verzet tegen de reconversie van dit huizenblok, dat vandaag is bestemd als SGG, in een OGSO.

Dat ze opmerkt dat het creëren van OGSO's zou impliceren dat de ordonnantie betreffende de geluidshinder zou moeten worden gewijzigd om de normen aan te passen aan dit nieuwe gebied ;
Dat de voorschriften van het OGSO niet duidelijk maken of grote speciaalzaken er toegelaten zijn ;

Dat geen rekening werd gehouden met het feit dat dit huizenblok een buffergebied vormt tussen de huizenblokken bestemd als SGI en andere gelegen in een WG en GemG ;

Dat een ontwerp van verkavelingsvergunning wordt onderzocht ; dat het betrekking heeft op meer dan een derde van dit huizenblok ; dat het niet beantwoordt aan dit voorschrift en dat het niet zeker is dat eraan kan worden beantwoord.

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de aanwezige economische activiteiten in het huizenblok geen economisch en sociaal belang bieden en slechts weinig banen genereren ; dat het voornamelijk gaat om een autosloopbedrijf en een autobewaarplaats ;

Dat een aanvraag voor een verkavelingsvergunning die wordt onderzocht voorstelt om dit huizenblok te herstructureren en de bestemming ervan te wijzigen ; dat het een veel betere situatie vooropstelt dan de huidige.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Autres demandes ZEMU

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Andere OGSO-vragen

Que le logement qui y est prévu s'inscrira dans le prolongement des quartiers habités et fera le lien entre le projet de la SDRB et le quartier Bervoets/Texas/Carburants ;

Que les prescriptions de la ZEMU rendraient ce projet impossible ;

Que le RIE mentionne le risque de voir ces terrains rester enclavés et mal connectés ;

Que le réclamant conteste cette affirmation ; qu'il relève que cet îlot est situé le long de voiries permettant un accès facile et à proximité du centre de la Commune de Forest ;

Qu'il est très largement entouré de programmes consacrés à une certaine mixité des affectations, ou dévolus au logement, dont le projet de logements développé par la SDRB ;

Que ce réclamant demande de maintenir dès lors l'affectation existante en ZFM, cet îlot ne correspondant pas aux caractéristiques de la ZEMU telles que décrites par le projet de plan.

Considérant que l'IBGE relève qu'en l'absence de mesures imposant une superficie minimale d'espace vert au sein de la ZEMU, le changement d'affectation de cet îlot risque d'induire une imperméabilisation totale de ce site, ce qui est inacceptable ;

Qu'en l'occurrence il demande de modifier la prescription dans ce sens, auquel cas il estime que l'affectation de cet îlot ne doit pas être modifiée.

La Commission estime qu'il faut maintenir cet îlot en ZFM, pour autant que le permis de lotir ne mette pas en cause les activités productives existantes.

Un membre souhaite que cette zone soit affectée en ZEMU afin d'y protéger l'activité productive existante.

2.8.2. Ilot sis à Jette compris entre l'avenue du Laerbeek, la Place de l'Ancienne Barrière, l'avenue de l'Exposition, la petite rue Sainte-Anne et le bois du Poelbosch:

Considérant que la Commune de Jette n'approuve pas le changement d'affectation de cet îlot ;

Dat de huisvesting die er is voorzien in het verlengde ligt van de woonwijken en de link legt tussen het project van de GOMB en de wijk Bervoets/Texas/Brandstoffen;

Dat de voorschriften van het OGSO dit project onmogelijk zoude maken;

Dat het MER wijst op het risico dat deze terreinen ingesloten en slecht verbonden zouden blijven;

Dat de reclamant dit betwist; dat hij opmerkt dat dit huizenblok langs wegen ligt die makkelijk toegang bieden tot het centrum van de gemeente Vorst;

Dat het ruimschoots wordt omringd door programma's ten behoeve van een zekere gemengdheid van bestemmingen, of gericht op huisvesting, zoals het huisvestingsproject van de GOMB;

Dat deze reclamant vraagt om de bestaande bestemming als SGG te behouden, aangezien dit huizenblok niet beantwoordt aan de kenmerken van het OGSO zoals het is beschreven in het ontwerp van plan.

Overwegende dat het BIM opmerkt dat, bij ontstentenis van maatregelen die een minimale groene ruimte in het OGSO opleggen, de bestemmingswijziging van dit huizenblok kan leiden tot de volledige impermeabilisatie van deze site, wat onaanvaardbaar is;

Dat het daarom vraagt om het voorschrift in die zin te wijzigen; in dat geval is het van mening dat de bestemming van dit huizenblok niet moet worden gewijzigd.

De Commissie is van mening dat dit huizenblok moet worden behouden als SGG, voor zover de verkavelingsvergunning de bestaande productieve activiteiten niet in het gedrang brengt

Een lid wenst dat dit gebied wordt bestemd als OGSO om de bestaande productieve activiteit te beschermen.

2.8.2. Huizenblok gelegen in Jette tussen de Laarbeeklaan, het Oude Afspanningsplein, de Tentoonstellingslaan, de Kleine Sint-Annastraat en het Poelbos:

Overwegende dat de gemeente Jette de bestemmingswijziging van dit huizenblok niet goedkeurt;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Autres demandes ZEMU

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Andere OGSO-vragen

Que cet îlot est un lieu privilégié pour le développement d'entreprises sur le territoire de la commune ;

Que les prescriptions de la ZEMU risquent d'engendrer des gabarits en totale opposition avec les gabarits existants de l'autre côté de l'avenue du Laerbeek ;

Que ce site bénéficie d'un dénivelé important par rapport à l'avenue de l'Exposition ;

Qu'une telle situation serait dommageable en termes d'intégration des projets dans leur environnement immédiat, du fait de la proximité directe d'une zone Natura 2000 et d'un site classé.

La Commission estime qu'il faut maintenir cette zone en ZFM.

Un membre souhaite que cette zone soit affectée en ZEMU afin d'y protéger l'activité productive existante.

2.8.3. Ilot situé à Jette et délimité par l'avenue Ch. Woeste, la rue R. Uyttenhove, la place M. De Moor et la rue du Coin de Terre (îlot 8.32)

Considérant que la Commune de Jette s'oppose à l'affectation de cet îlot en ZEMU et demande de l'affecter en ZIU ;

Qu'elle relève en effet que l'analyse des permis d'urbanisme introduits ces dernières années a permis de constater la disparition ou le changement de destination de bon nombre d'anciens bâtiments à vocation industrielle en vue d'y aménager du logement ;

Que les autorités communales souhaitent avoir une attitude volontariste en matière de préservation de l'activité économique sur le territoire afin d'éviter que la commune ne se transforme en cité-dortoir ;

Qu'elle souhaite préserver les activités économiques dans certains quartiers lorsque la situation le justifie ;

Qu'un permis d'urbanisme prévoyant de réaffecter ces parcelles à la construction d'immeubles de logements a été refusé au motif qu'elles ne se prêtent pas à l'aménagement logements de qualités du fait de la proximité du chemin de fer ;

Que ce refus a été confirmé en recours ;

Que le RIE ne mentionne pas cet élément.

Dat dit huizenblok een bevoorrechte plaats is voor de ontwikkeling van bedrijven op het grondgebied van de gemeente;

Dat de voorschriften van het OGSO gabaritten dreigen te genereren die haaks staan op de bestaande gabaritten aan de andere kant van de Laarbeeklaan;

Dat deze site een aanzienlijk hoogteverschil vertoont ten opzichte van de Tentoonstellingslaan;

Dat deze situatie nadelig zou zijn voor de integratie van projecten in hun onmiddellijke omgeving, gezien de onmiddellijke nabijheid van een Natura 2000-gebied en van een beschermd landschap.

De Commissie is van mening dat dit gebied moet worden behouden als SGG.

Een lid wenst dat dit gebied wordt bestemd als OGSO om de bestaande productieactiviteit te beschermen.

2.8.3. Huizenblok in Jette en afgebakend door Ch. Woestelaan, la R. Uyttenhovestraat, M. De Moorplein et Hoekjegronstraat (huizenblok 8.32)

Overwegende dat de gemeente Jette zich verzet tegen de bestemming van dit huizenblok als OGSO en vraagt om het te bestemmen als GSI;

Dat ze opmerkt dat uit de analyse van de stedenbouwkundige vergunningen die de laatste jaren werden ingediend is gebleken dat heel wat oude gebouwen met een industriële roeping verdwenen zijn of een bestemmingswijziging hebben ondergaan om er huisvesting te creëren;

Dat de gemeentelijke overheid een voluntaristische houding wenst op het vlak van het behoud van de economische activiteit op het grondgebied, om te vermijden dat de gemeente verandert in een slaapstad;

Dat ze de economische activiteiten in bepaalde wijken wil behouden als de situatie dit rechtvaardigt;

Dat een stedenbouwkundige vergunning voor de herbestemming van deze percelen voor de bouw van woningen werd geweigerd omdat ze, gezien de nabijheid van de spoorweg, niet geschikt zijn voor de bouw van hoogwaardige woningen;

Dat deze weigering in beroep werd bevestigd;

Dat het MER hier geen enkele melding van maakt.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Autres demandes ZEMU

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Andere OGSO-vragen

La Commission estime qu'il faut maintenir cette zone en ZFM car elle permet déjà la mixité.

Elle estime qu'il n'est pas opportun de prévoir une ZIU dans cet îlot qui se trouve au cœur d'un tissu urbain habité et à proximité des développements prévus autour de Tour et Taxis, notamment de nouvelles zones de parcs.

Un membre souhaite que cette zone soit affectée en ZEMU afin d'y protéger l'activité productive existante.

2.8.4. Ilot sis à Uccle et délimité par la rue Engeland, le Dieweg, l'avenue Groetveld et la chaussée d'Alseberg

Considérant que la Commune d'Uccle s'oppose à l'affectation de cet îlot en ZEMU, car le site est occupé par l'entreprise Schneider Electric et qu'elle craint que cette nouvelle affectation n'induisse une promotion immobilière ;

Qu'elle considère que la construction de logement social (et non moyen) doit être encouragée dans ce quartier qui compte déjà une forte proportion de logement de standing ;

Qu'il s'agit en effet de promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle du quartier, sans mettre à mal les entreprises existantes ;

Qu'elle demande que des mesures spécifiques soient prises pour la captation des plus-values et l'imposition de logement social au sein des projets de construction.

Qu'elle estime que l'affectation en ZEMU d'îlots où les entreprises sont bien intégrées risque d'en encourager la délocalisation.

La Commission estime qu'il faut maintenir cette zone en ZFM.

Un membre souhaite que cette zone soit affectée en ZEMU afin d'y protéger l'activité productive existante.

2.8.5. Îlot situé à Molenbeek compris entre la rue Osseghem, la rue Euterpe, la rue De Rudder, la rue J.B. Janssen et la rue Delhaize

De Commissie is van mening dat dit gebied moet worden behouden als SGG aangezien die bestemming reeds een functievermenging mogelijk maakt.

Ze acht het niet opportuun om een GSI te voorzien in dit huizenblok dat te midden van een bewoond stadswefsel ligt, en in de buurt van de ontwikkelingen die zijn voorzien rond Thurn & Taxis, met name nieuwe parkgebieden.

Een lid wenst dat dit gebied wordt bestemd als OGSO om de bestaande productieactiviteit te beschermen.

2.8.4. Huizenblok in Ukkel, tussen de Engelandstraat, de Dieweg, de Groetveldlaan en de Alsebergsesteenweg

Overwegende dat de gemeente Ukkel zich verzet tegen de bestemming van dit huizenblok als OGSO omdat op de site het bedrijf Schneider Electric gevestigd is en ze vreest dat de nieuwe bestemming zou leiden tot vastgoedpromotie;

Dat ze van mening is dat de bouw van sociale (en niet middelgrote) huisvesting in deze wijk, die al veel woningen van standing telt, moet worden aangemoedigd;

Dat immers de sociale en functionele gemengdheid van de wijk moet worden gepromoot, zonder de bestaande bedrijven in moeilijkheden te brengen;

Dat ze vraagt om specifieke maatregelen te nemen om de meerwaarden te recupereren en sociale huisvesting op te leggen in de bouwprojecten.

Dat ze meent dat, als huizenblokken waar de bedrijven goed geïntegreerd zijn worden bestemd als OGSO, hen dit zou aanmoedigen om weg te trekken.

De Commissie is van mening dat dit gebied moet worden behouden als SGG.

Een lid wenst dat dit gebied wordt bestemd als OGSO om de bestaande productieactiviteit te beschermen.

2.8.5. Huizenblok in Molenbeek, tussen de Osseghemstraat, de Euterpestraat, de De Rudderstraat, de J.B. Janssenstraat en de Delhaizestraat

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Autres demandes ZEMU

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Andere OGSO-vragen

Considérant qu'un réclamant demande de confirmer que les conditions générales 4bis4 de la ZEMU ne seront pas interprétées au sens de l'imposition d'inclure du logement au sein de projets de moins de 10.000 m².

Que ce même réclamant demande de modifier la prescription 4bis3 qui impose la construction de logement pour les projets de plus de 10.000 m² ;
Que cette disposition pourrait avoir comme conséquence d'interdire tout développement d'une entreprise existante du fait d'une incompatibilité entre l'activité économique et le logement, ce qui aurait pour conséquence la disparition de l'entreprise à terme ;

Qu'elle ne permet pas de rencontrer les objectifs énoncés, à savoir créer du logement tout en préservant l'activité économique ;

Qu'il s'agit de laisser un pouvoir d'appréciation de l'autorité et ne pas imposer du logement en toutes circonstances.

Qu'il demande de confirmer que les prescriptions générales 0.11 et 0.9 seront encore d'application, permettant la transformation, la rénovation lourde, la démolition/reconstruction ou encore le changement de destination ou d'utilisation des immeubles existants.

Considérant que la Commune de Molenbeek-Saint-Jean considère que le changement de l'affectation de cet îlot n'aura que peu de répercussion sur la situation existante.

Considérant qu'un réclamant relève que l'affectation de cet îlot en ZEMU risque d'induire une modification radicale du bâti existant ;

Qu'il demande de maintenir cet îlot dans son affectation existante de manière à permettre la préservation du patrimoine existant (entrepôt et fabrique Delhaize).

La Commission estime qu'il faut maintenir cette zone en ZFM.

Un membre souhaite que cette zone soit affectée en ZEMU afin d'y protéger l'activité productive existante.

Overwegende dat een reclamant vraagt om te bevestigen dat de algemene voorwaarden 4bis4 van het OGSO niet zullen worden geïnterpreteerd als een verplichting om huisvesting op te nemen in projecten van minder dan 10.000 m².

Dat dezelfde reclamant een wijziging vraagt van voorschrift 4bis3 dat oplegt om in projecten van meer dan 10.000 m² woningen te voorzien;
Dat deze bepaling de ontwikkeling van een bestaand bedrijf zou kunnen beletten vanwege een onverenigbaarheid tussen de economische activiteit en huisvesting, waardoor het bedrijf op termijn zou kunnen wegtrekken;

Dat de vooropgestelde doelstellingen niet kunnen worden bereikt, namelijk huisvesting creëren en de economische activiteit behouden;

Dat de beslissing bij de overheid moet liggen en dat geen huisvesting mag worden opgelegd in gelijk welke omstandigheden;

Dat hij vraagt om te bevestigen dat de algemene voorschriften 0.11 en 0.9 van toepassing blijven en dus de verbouwing, zware renovatie, afbraak/wederopbouw of bestemmings- of gebruikswijziging van bestaande gebouwen nog mogelijk zullen zijn.

Overwegende dat de gemeente Sint-Jans--Molenbeek van mening is dat de bestemmingswijziging van dit huizenblok slechts een beperkte impact zal hebben op de bestaande situatie.

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de bestemming van dit huizenblok als OGSO een radicale wijziging van de bestaande bebouwing tot gevolg kan hebben;

Dat hij vraagt om de huidige bestemming van dit huizenblok te behouden zodat het bestaande erfgoed (opslagplaats en fabriek Delhaize) kan worden bewaard.

De Commissie is van mening dat dit gebied moet worden behouden als SGG.

Een lid wenst dat dit gebied wordt bestemd als OGSO om de bestaande productieve activiteit te beschermen.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Autres demandes ZEMU

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Andere OGSO-vragen

2.8.6. Parcelle située à Jette, à l'angle de l'avenue de l'Exposition et du Laerbeek, cadastrée A n°100L2,A100D2, A100H2 et A102N

Considérant qu'un réclamant demande d'affecter son bien en ZEMU de telle manière que le commerce puisse s'y développer, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui ;

Que ce terrain commercial est affecté actuellement en zone de parc, ce qui ne permet pas d'y développer et moderniser l'activité commerciale existante ;

Que cette nouvelle affectation permettrait la rénovation/construction de deux serres sur les deux parcelles de sa propriété ;

La Commission suggère que cette demande soit examinée dans le PRAS qui suivra l'adoption du PRDD.

2.8.7. Partie d'îlot sis à Evere et délimité par l'avenue H. Dunant et la rue de l'Arbre Unique

Considérant que la Commune d'Evere marque son accord pour l'affectation en ZEMU des îlots situés au sein du pôle OTAN et demande d'étendre cette zone à la partie d'îlot reprise sous rubrique.

Qu'elle rappelle qu'elle a entrepris la modification partielle d'un PPAS («900 – «zoning Evere local») ; que ce PPAS sera en dérogation avec le PRAS 2001 car elle compte y permettre l'implantation de logement, sans remettre toutefois en cause l'affectation économique principale de la zone.

Que la modification de cette partie d'îlot en ZEMU rendrait ce PPAS conforme au PRAS.

La Commission approuve la demande de la commune d'Evere et demande que ces îlots soient affectés en ZEMU.

Elle estime que les objectifs de la commune correspondent aux objectifs du Gouvernement relatifs à la création des ZEMU.

Elle signale néanmoins qu'un complément de RIE sera nécessaire pour évaluer les impacts environnementaux de cette modification.

2.8.6. Perceel in Jette, op de hoek van de Tentoonstellingslaan en de Laarbeeklaan, kadastrumnummers A 100L2,A100D2, A100H2 en A102N

Overwegende dat een reclamant vraagt om zijn goed te bestemmen als OGSO zodat de handel zich er kan ontwikkelen, wat vandaag niet het geval is;

Dat dit handelsterrein momenteel is bestemd als parkgebied, waardoor de bestaande handelsactiviteit niet kan worden ontwikkeld en gemoderniseerd;

Dat deze nieuwe bestemming de renovatie/bouw zou mogelijk maken van twee serres op de twee percelen van zijn eigendom;

De Commissie vraagt om deze vraag te onderzoeken in het GBP dat volgt uit de goedkeuring van het GPDO.

2.8.7 .Deel van het huizenblok in Evere, tussen de H. Dunantlaan en de Eenboomstraat

Overwegende dat de gemeente Evere akkoord gaat met de bestemming van de huizenblokken van de NAVO-pool als OGSO en vraagt om dit gebied uit te breiden tot het voornoemde deel van het huizenblok.

Dat ze erop wijst dat ze de gedeeltelijke wijziging heeft ondernomen van een BBP ("900 – "zoning Evere local"); dat dit BBP zal afwijken van het GBP 2001 omdat het er huisvesting wil inplanten zonder evenwel de economische hoofdactiviteit van het gebied in het gedrang te brengen.

Dat de wijziging van dit deel van het huizenblok in OGSO dit BBP zou doen overeenstemmen met het GBP.

De Commissie keurt de vraag van de gemeente Evere goed en vraagt om deze huizenblokken te bestemmen als OGSO.

Ze is van mening dat de doelstellingen van de gemeente overeenstemmen met de doelstellingen betreffende de inrichting van OGSO's

Ze meldt evenwel dat een aanvulling op het MER noodzakelijk is om de milieu-impact van deze wijziging te kunnen beoordelen.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Autres demandes ZEMU

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Andere OGSO-vragen

2.8.8. Ilots sis à Bruxelles le long de la rue du Witloof

Considérant que la Ville de Bruxelles relève qu'il existe des habitations à proximité du site pressenti pour la future prison. Cette zone est en lien avec la zone mixte de l'ancienne chaussée de Haecht et avec le centre de Diegem.

Qu'elle demande d'inscrire une partie de cette ZIU en ZFM ou en ZEMU pour assurer la continuité d'animation et de logement tout en maintenant la possibilité d'y développer des activités productives.

La Commission estime que cette zone est trop petite pour être transformée en ZEMU.

Elle demande néanmoins que son éventuel changement d'affectation soit examiné dans le prochain PRAS qui suivra l'adoption du PRDD.

2.8.9. Site de la future prison à Haren

Considérant qu'un réclamant relève que le projet de PRAS ne mentionne à aucun moment l'affectation des terrains prévus pour la construction de la future prison, entre le boulevard de la Woluwe, la chaussée de Haecht, la rue du Witloof et le chemin de Keelbeek.

Que ces terrains ont été acquis par la Régie des bâtiments et qu'Investimmo serait propriétaire d'une parcelle voisine des terrains prévus pour la construction de ce bâtiment.

Considérant que des réclamants réfutent le nouveau projet de prison parce qu'il porte atteinte aux espaces verts et donc à leur qualité de vie.

La Commission estime que cette demande n'est pas l'objet du PRAS.

Elle demande néanmoins qu'elle soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

2.8.8. Huizenblokken in Brussel langs de Witloofstraat

Overwegende dat de stad Brussel opmerkt dat er huizen staan in de buurt van de site waar de toekomstige gevangenis zal worden gebouwd. Dit gebied is verbonden met het gemengde gebied van de oude Haachtsesteenweg en met het centrum van Diegem.

Dat ze vraagt om een deel van dit GSI te bestemmen als SGG of OGSO om de continuïteit van de animatie en huisvesting te garanderen, met behoud van de mogelijkheid om er productieve activiteiten te ontwikkelen.

De Commissie is van mening dat dit gebied te klein is om te worden gewijzigd in een OGSO.

Ze vraagt evenwel om zijn eventuele bestemmingswijziging te onderzoeken in het volgende GBP dat volgt uit de goedkeuring van het GPDO.

2.8.9. Site van de toekomstige gevangenis van Haren

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat het ontwerp van GBP nergens melding maakt van de bestemming van de terreinen voor de bouw van de toekomstige gevangenis, tussen de Woluwelaan, de Haachtsesteenweg, de Witloofstraat en de Keelbeekweg.

Dat deze terreinen werden aangekocht door de Regie der Gebouwen en dat Investimmo eigenaar zou zijn van een naburig perceel van de terreinen die zijn voorzien voor de bouw van dit gebouw.

Overwegende dat enkele reclamanten het nieuwe gevangenisproject afwijzen omdat het de groene ruimtes en dus hun levenskwaliteit aantast.

De Commissie is van oordeel dat de vraag niet kadert in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP.

Ze vraagt om deze vraag te onderzoeken in het GBP dat volgt uit de goedkeuring van het GPDO.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Pôles ZEMU - Autres demandes ZEMU

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - OGSO-polen - Andere OGSO-vragen

2.8.10. Ilot 361 E, situé au nord-est de la ZIR n°13 Josaphat

Considérant que la Commune de Schaerbeek demande que l'îlot 361 E, situé au nord-est de la ZIR n°13 Josaphat soit affecté en ZEMU ;

Que cet îlot est aujourd'hui affecté en ZIU ;
Que cet îlot est compris dans le périmètre visé par l'arrêté du Gouvernement du 29/01/2004 relatif à la mise en œuvre du PPAS sur la ZIR n°13 ;

Que cet arrêté visait entre autres à créer un nouvel espace urbain cohérent, s'articulant harmonieusement avec les quartiers d'habitation périphérique ;

Que cette ZIU semble remplir les critères énoncés par le projet de modification du PRAS : elle est bien accessible en transport public (tram bd Léopold III) et le sera encore davantage dans un avenir proche (RER) ; elle située à proximité de tissus urbains habités, elle est partiellement bâtie, elle présente des possibilités d'amélioration qualitative ; les activités économiques existantes ne présentent pas de nuisances rendant incompatible leur cohabitation avec le logement et elle est située dans un cadre urbain intéressant et valorisable ;

La Commission estime qu'il faut maintenir cette zone en ZIU dans l'attente que soit étudié la possibilité d'étendre la ZIR Josaphat, de manière à l'inclure au sein du développement global de cette zone et permettre ainsi une éventuelle évolution des fonctions qui s'y trouvent.

Elle constate que cette zone est entièrement occupée par des entreprises et qu'elle est enclavée par la présence de talus.

Cette modification devra être étudiée au sein du PRAS qui suivra l'adoption du PRDD.

2.8.10. Huizenblok 361 E, in het noordoosten van het GGB nr. 13 Josaphat

Overwegende dat de gemeente Schaarbeek vraagt om het huizenblok 361 E, gelegen ten noordoosten van het GGB nr. 13 Josaphat, te bestemmen als OGSO;

Dat dit huizenblok vandaag bestemd is als GSI;
Dat dit huizenblok gelegen is in de perimeter bedoeld door het besluit van de Regering van 29/01/2004 betreffende de tenuitvoerlegging van het BBP op het GGB nr. 13;

Dat dit besluit zich onder meer tot doel stelde om een nieuwe, coherente stedelijke ruimte te creëren die zich harmonieus zou verhouden tot de omliggende woonwijken;

Dat dit GSI lijkt te voldoen aan de criteria van het ontwerp tot wijziging van het GBP: het is goed bereikbaar met het openbaar vervoer (tram Leopold III-laan) en zal dat in de nabije toekomst nog meer zijn (GEN); het ligt in de buurt van bewoonde stadswefsels, het is gedeeltelijk bebouwd en biedt mogelijkheden tot kwalitatieve verbetering; de bestaande economische activiteiten veroorzaken geen hinder die hen onverenigbaar maken met de woonfunctie en het ligt in een interessante en herwaardeerbare stedelijke omgeving.

De Commissie is van mening dat dit gebied moet worden behouden als GSI, in afwachting van een onderzoek naar de eventuele uitbreiding van het GGB Josaphat, teneinde het op te nemen in de globale ontwikkeling van dit gebied en zo een eventuele evolutie van de aanwezige functies mogelijk te maken.

Ze stelt vast dit gebied volledig wordt ingenomen door bedrijven en ingesloten ligt tussen taluds.

Deze wijziging moet worden bestudeerd in het kader van het GBP dat volgt op de goedkeuring van het GPDO.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Cartes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Kaarten

3. Cartes

3.1. Généralités

Considérant qu'une Commune relève que certains documents cartographiques non pas été traduit en néerlandais ;
Que de telles erreurs auraient pu être évitées si les Communes avaient été consultées avant la mise à l'enquête du projet ;

La Commission demande de vérifier si effectivement des documents cartographiques n'ont pas été traduits en néerlandais et le cas échéant elle demande de les traduire.

3.1.1. Bâtiment

Considérant qu'un particulier demande de représenter le bâtiment sis rue du Biplan aux n°21-25, la construction de ce bâtiment a été terminée fin 2011 ;

La Commission rappelle que les bâtiments ne sont repris sur les cartes qu'à titre indicatif.

3.1.2. Réseau viaire

Considérant que des Communes demandent de modifier et mettre à jour le réseau viaire représenté sur les cartes du plan régional d'affectation du sol (la carte de la situation existante de fait, la carte de la situation existante de droit, la carte des affectations, carte des mailles, la carte des transports en commun et la carte des voiries) ;

Que la voirie indiquée entre l'avenue Oscar Jespers et l'avenue Hof ten berg au droit de la zone de sports et de loisirs de plein air n'existe pas ;

Que la voirie indiquée entre l'avenue Jacques Brel et la chaussée de Roodebeek au-delà de l'avenue de la Spiruline n'existe pas ;

Que des nouvelles voiries ont été créées dans le cadre du développement urbain du site du Val d'Or ;

Que l'avenue de Calabre n'est pas reprise sur toute sa longueur ;

3. Kaarten

3.1. Algemeen

Overwegende dat een gemeente opmerkt dat bepaalde cartografische documenten niet in het Nederlands vertaald zijn;
Dat dergelijke fouten vermeden hadden kunnen worden indien de gemeenten geraadpleegd waren geweest alvorens het ontwerp aan het openbaar onderzoek werd voorgelegd;

De Commissie vraagt om na te gaan of sommige cartografische documenten al dan niet in het Nederlands vertaald zijn en als dat het geval is, vraagt ze om deze te vertalen.

3.1.1. Gebouw

Overwegende dat een privé-persoon vraagt het gebouw aan de Tweedekkerstraat nr. 21-25 weer te geven, aangezien de bouwwerken eind 2011 voltooid waren;

De Commissie herinnert eraan dat de gebouwen slechts indicatief opgenomen zijn op de kaarten.

3.1.2. Wegennet

Overwegende dat de gemeenten vragen de weergave van het wegennet op de kaarten van het Gewestelijk Bestemmingsplan te wijzigen en te actualiseren (de kaart van de bestaande feitelijke toestand, de kaart van de bestaande rechtstoestand, de kaart van de bodembestemming, de kaart van de verkeerswegen - wegen, de kaart van de verkeerswegen - openbaar vervoer, de kaart van de toelaatbare kantooppervlakten);

Dat de weg die is getekend tussen de Oscar Jesperslaan en de Hof ten Berglaan, ter hoogte van het gebied voor sport en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, niet bestaat;

Dat de weg die is getekend tussen de Jacques Brellaan en de Roodebeeksteenweg tegenover de Spirulinelaan niet bestaat;

Dat er nieuwe wegen gecreëerd zijn in het kader van de geïntegreerde stadsontwikkeling van de site Val d'Or;

Dat de Calabriëlaan niet over de volledige lengte is opgenomen;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Cartes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Kaarten

Que l'avenue du Yorkshire n'est pas représentée ;
Que la rue Esseghem débutant boulevard De Smet Denayer a été prolongée jusqu' à la rue Jules Lahaye ;
Qu'il faut reprendre le square Lorge dans toute sa longueur ;
Qu'il faut représenter la prolongation de la partie basse de la rue Vervloet ;
Qu'il faut également représenter l'avenue Ilya Prigogine ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle demande néanmoins que celle-ci doit être vérifiée dans le PRAS qui fera suite au PRDD.

Une nouvelle situation existante de fait devra être réalisée dans le cadre de l'élaboration du nouveau PRAS. Celle-ci intégrera toutes les modifications du réseau viaire réalisées depuis l'adoption du PRAS 2001.

Considérant que la Ville de Bruxelles demande de vérifier que l'implantation du futur pont Picard corresponde à la zone de voirie telle que dessinée sur les cartes ;

La Commission, après vérification auprès de la Direction Etudes et Planification de l'AATL, confirme que l'implantation du futur pont Picard correspond à la zone de voirie telle que dessinée sur les cartes.

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert demande de prendre en considération la nouvelle dénomination d'une partie de l'avenue Paul Hymans depuis la chaussée de Roodebeek jusqu'au boulevard de la Woluwe, à savoir, cours Paul-Henri Spaak ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Considérant que la Commune d'Uccle fait remarquer que les travaux en cours au niveau de la zone de chemin de fer de Moensberg ont donné lieu à la modification du tracé de la voirie et à la reconstruction du pont de l'avenue des Tilleuls ;

Dat de Yorkshirelaan niet is weergegeven;
Dat de Esseghemstraat die begint aan de de Smet de Naeyerlaan, verlengd is tot de Jules Lahayestraat;
Dat de Lorgesquare in zijn volledige lengte moet worden opgenomen;
Dat de verlenging van het lage deel van de Vervloetstraat moet worden weergegeven;
Dat de Ilya Prigoginelaan eveneens moet worden weergegeven;

De Commissie meent dat deze verzoeken niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP.

Ze vraagt evenwel dat dit moet nagekeken worden in het GBP dat zal volgen op het GPDO .

Er moet een nieuwe bestaande feitelijke toestand worden opgemaakt in het kader van de uitwerking van het nieuwe GBP. Alle veranderingen die zijn aangebracht aan wegennet sinds de goedkeuring van het GBP van 2001 zullen hierin worden opgenomen.

Overwegende dat de Stad Brussel vraagt te controleren of de locatie van de toekomstige Picardbrug overeenstemt met de wegenis als getekend op de kaarten;

De Commissie bevestigt, na controle bij de Directie Studies en Planning van de BROH, dat de locatie van de toekomstige Picardbrug overeenstemt met de wegenis zoals getekend op de kaarten.

Overwegende dat de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe vraagt rekening te houden met de nieuwe naam die is gegeven aan het deel van de Paul Hymanslaan vanaf de Roodebeeksteenweg tot aan de Woluwelaan, met name Paul-Henri Spaakpromenade;

De Commissie is van mening dat dit verzoek niet past in het kader van de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP.

Overwegende dat de gemeente Ukkel opmerkt dat de werkzaamheden die aan de gang zijn in het spoorweggebied Moensberg, aanleiding hebben gegeven tot een wijziging van het wegtracé en de herbouw van de brug van de Lindenlaan;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Cartes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Kaarten

Qu'il faut faire figurer au fond de plan la modification du réseau viaire au niveau de l'avenue des Tilleuls ;

*La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.
Elle demande néanmoins que celle-ci soit vérifiée dans le PRAS qui fera suite au PRDD.*

Considérant qu'un réclamant demande que la petite voirie qui relie le boulevard de la Woluwe et la rue de Neerveld soit retirée ;
Que cette voirie a été construite sans permis et servait à un restaurant aujourd'hui disparu ;

*La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.
Elle demande néanmoins que celle-ci soit vérifiée dans le PRAS qui fera suite au PRDD.*

3.2. Carte de la situation existante de droit

3.2.1. Généralités

Considérant que deux Communes demande que l'ensemble de la carte de situation existante de droit soit mise à jour ;
Que de nombreux PPAS ont été abrogés depuis 2001 ;
Que de nouveaux permis de lotir ont été délivrés depuis 2001 ;
Que les zones de protection du patrimoine classé ont évolué depuis 2001 ;
Que cette carte doit reprendre les zones Natura 2000 ;

*La Commission estime que cette demande est légitime.
Elle relève toutefois que ces informations sont disponibles sur le site « Brugis » de l'AATL.
Qu'une nouvelle situation existante de droit devra être réalisée dans le cadre de l'élaboration du nouveau PRAS et que celle-ci intégrera toutes les modifications apportées à la situation de droit depuis l'adoption du PRAS 2001.*

Dat de wijziging van het wegennet ter hoogte van de Lindenlaan moet worden weergegeven op de basiskaart;

*De Commissie is van mening dat dit verzoek niet past in het kader van de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP.
Ze is evenwel van mening dat dit moet nagekeken worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.*

Overwegende dat een reclamant vraagt de kleine weg tussen de Woluwelaan en de Neerveldstraat te verwijderen;
Dat deze weg is aangelegd zonder vergunning en diende voor een restaurant dat nu niet meer bestaat;

*De Commissie is van mening dat dit verzoek niet past in het kader van de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP.
Ze is evenwel van mening dat dit moet nagekeken worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.*

3.2. Kaart van de bestaande rechtstoestand

3.2.1. Algemeen

Overwegende dat twee gemeenten vragen dat de kaart van bestaande rechtstoestand in zijn geheel wordt geactualiseerd;
Dat er talrijke BBP zijn afgeschaft sinds 2001;
Dat er nieuwe verkavelingsvergunningen zijn afgegeven sinds 2001;
Dat de vrijwaringszones van het onroerende erfgoed zijn geëvolueerd sinds 2001;
Dat de Natura 2000-gebieden aangeduid moeten zijn op deze kaart;

*De Commissie is van mening dat dit verzoek gegrond is.
Ze merkt echter op dat deze informatie beschikbaar is op de site "Brugis" van het Bestuur.
Dat er een nieuwe bestaande rechtstoestand zal moeten worden opgemaakt in het kader van de uitwerking van het nieuwe GBP, waarbij rekening zal worden gehouden met alle wijzigingen die zijn aangebracht aan de rechtstoestand sinds de goedkeuring van het GBP van 2001.*

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Cartes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Kaarten

3.3. Carte des Affectations

3.3.1. Généralités

Considérant qu'une Commune demande d'éditer une version coordonnée complète des prescriptions graphiques du PRAS ;
Que depuis 2001 le PRAS à fait l'objet de corrections qui sont parues au Moniteur ;

Que cette version coordonnée facilitera la gestion du territoire et l'instruction des dossiers ;

La Commission estime que cette demande est légitime.

Elle relève que ces informations sont disponibles sur le site « Brugis » de l'AATL.

Elle demande toutefois qu'une version coordonnée complète des prescriptions graphiques du PRAS soit réalisée après l'adoption de cette modification partielle du PRAS.

Considérant que la Commune de Koekelberg relève que la modification partielle du PRAS démographique aurait pu être l'occasion d'apporter plusieurs actualisations à la carte des affectations du sol ;

La Commission a préféré ne pas proposer de nouvelles modifications partielles du PRAS. Elle a estimé, en effet, que les demandes de modification d'affectation doivent être analysées dans le PRAS qui fera suite au PRDD.

3.3. Kaart van de bodembestemming

3.3.1. Algemeen

Overwegende dat een gemeente vraagt om een volledige gecoördineerde versie van de grafische voorschriften van het GBP op te stellen;

Dat het GBP sinds 2001 het voorwerp heeft uitgemaakt van correcties, die verschenen zijn in het Staatsblad;

Dat deze gecoördineerde versie het beheer van het grondgebied en het onderzoek van de dossiers zal vergemakkelijken;

De Commissie is van mening dat dit verzoek gegrond is.

Ze merkt op dat deze informatie beschikbaar is op de site Brugis van het BROH.

Ze vraagt echter dat er een volledige gecoördineerde versie van de grafische voorschriften van het GBP wordt gemaakt na de goedkeuring van deze gedeeltelijke wijziging van het GBP.

Overwegende dat de Gemeente Koekelberg opmerkt dat de gedeeltelijke wijziging van het demografische GBP een kans zou zijn geweest om verscheidene actualisering door te voeren op de kaart van de bodembestemming;

De Commissie heeft ervoor gekozen geen nieuwe gedeeltelijke wijzigingen van het GBP voor te stellen. Ze is immers van mening dat de verzoeken tot wijziging van bestemming moeten worden onderzocht in het kader van het GBP dat zal volgen op het GPDO.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'habitat

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Woongebieden

3.3.2. Zone d'habitation à prédominance résidentielle et zones d'habitation

a. Localisées : dans plusieurs communes

Considérant qu'un réclamant souligne que 'un certain nombre de parcelles éparses devraient changer d'affectation en vue d'y protéger la fonction logement et/ou le caractère patrimonial du bâti qu'y s'y trouve et dont la typologie est inadaptée à l'affectation prévue au PRAS ;

Qu'il s'agit de bâtiments conçus pour le logement (maisons, petits immeubles à appartement) situés en zone administrative ou d'équipement, généralement à leur lisière (le cas échéant, les occupations actuelles étant protégées par la prescription 0,7 et 0,9) ;

Qu'il s'agit notamment des adresses suivantes :

A mettre en ZH au lieu de ZE: rue Sergent De Bryne 33 (Anderlecht) ; rue G. Vanden Berghe 22 (Anderlecht) ; rue du Cirque 14 à 22 (Bruxelles) ; avenue de Stalingrad 28 à 36 (Bruxelles) ; rue Louis Wittouck 48 à 54 (Bruxelles) ; rue Reper-Vreven 54 et 56 (Bruxelles) ; avenue Van Overbeek 6 et 17 (Ganshoren) ; rue Zeecrabbe 48 (Uccle), rue de la Ruche 26 (Schaerbeek) ; rue Rogier 175 à 177 (St-Josse) ; chaussée de Vleurgat 88 à 90, 94 à 96 et 100 à 102 (Ixelles) ; rue Verte 142 à 146 (St-Josse) ; rue Capitaine Crespel 20 et 42 (Ixelles) ; avenue du Bois de la Cambre 179 à 181A (Ixelles) ; rue Haeck 63 (Molenbeek-St-Jean) ; rue Maurice Wilmotte 60 à 68 (Saint-Gilles) ; rue de la Victoire 167 et 177 à 181 (St-Gilles)

A mettre en ZH au lieu de ZA : rue de Namur 2A à 4 et 14 à 16 (Bruxelles) ; rue Marie-Thérèse 22 (Bruxelles) ; rue des Deux Eglises 45 (Bruxelles) ; rue du Commerce 49 à 59 et 73 à 85 (Bruxelles) ; rue de Trèves 53 à 57 (Bruxelles) ; avenue de Cortenberg 83, 85, 130 et 132 (Bruxelles) ; rue de Spa 14 et 16 (Bruxelles) ; rue de la Charité 4 à 12 (St-Josse) ;

A mettre en ZH au lieu de ZIU : avenue du Pont de Luttre 88 à 120 (Forest) ; rue Jean Preckher 2 à 38 (Forest) ; rue Saint-Denis 437 (Forest) ;

A mettre en ZFM au lieu de ZA : rue Ulens 21 à 37 (Molenbeek-St-Jean) ;

3.3.2. Woongebied met residentieel karakter en woongebied

a. Plaatselijk: in verscheidene gemeenten

Overwegende dat een reclamant onderstreept dat een aantal verspreide percelen van bestemming zou moeten worden veranderd om er de woonfunctie en/of het erfgoedkarakter van de plaatselijke bebouwing te beschermen, waarvan de typologie niet strookt met de door het GBP voorziene bestemming;

Dat het in hoofdzaak gaat om woongebouwen (huizen, kleine appartementsgebouwen) die gelegen zijn in administratiegebied of gebied voor voorzieningen, doorgaans aan de rand van die gebieden (in dit geval worden de huidige bestemmingen beschermd door de voorschriften 0.7. en/of 0.9.).

Dat het onder meer gaat om de volgende adressen :

Te bestemmen als WG in plaats van GV; Sergent De Brynestraat 33 (Anderlecht); G. Vanden Berghestraat 22 (Anderlecht); Circusstraat 14 tot 22 (Brussel); Stalingradlaan 28 tot 36 (Brussel); Louis Wittouckstraat 48 tot 54 (Brussel); Reper-Vrevenstraat 54 en 56 (Brussel); Van Overbeeklaan 6 en 17 (Ganshoren); Zeecrabbestraat 48 (Ukkel); Bijenkorfstraat 26 (Schaerbeek); Rogierstraat 175 tot 177 (Sint-Joost); Vleurgatsesteenweg 88 tot 90, 94 tot 96 en 100 tot 102 (Elsene); Groenstraat 142 tot 146 (Sint-Joost); Kapitein Crespelstraat 20 en 42 (Elsene); Terkamerenboslaan 179 tot 181A (Elsene); Haeckstraat 63 (Sint-Jans-Molenbeek); Maurice Wilmottestraat 60 tot 68 (Sint-Gillis); Overwinningstraat 167 en 177 tot 181 (Sint-Gillis);

Te bestemmen als WG in plaats van AG : Naamsestraat 2A tot 4 en 14 tot 16 (Brussel); Maria-Theresiastraat 22 (Brussel); Tweekerkenstraat 45 (Brussel); Handelsstraat 49 tot 59 en 73 tot 85 (Brussel); Trierstraat 53 tot 57 (Brussel); Kortenberglaan 83, 85, 130 en 132 (Brussel); Spastraat 14 en 16 (Brussel); Liefdadigheidstraat 4 tot 12 (Sint-Joost);

Te bestemmen als WG in plaats van GSI : Luttrebruglaan 88 tot 120 (Vorst); Jean Preckherstraat 2 tot 38 (Vorst); Sint-Denijsstraat 437 (Vorst);

Te bestemmen als SGG in plaats van AG : Ulensstraat 21 tot 37 (Sint-Jans-Molenbeek);

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'habitat

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Woongebieden

b. Anderlecht

Considérant qu'un réclamant demande que les parcelles rue Adolphe Willemyns 173 à 181 (Anderlecht), rue de Spa 14 et 16 (Bruxelles) et avenue Fontaine_Vanderstreaten 5 et 7 (Forest) soient mises en ZHPR au lieu de ZE ou de ZA ;

Que ces parcelles éparses devraient changer d'affectation en vue d'y protéger la fonction logement et/ou le caractère patrimonial du bâti qu'y s'y trouve et dont la typologie est inadaptée à l'affectation prévue au PRAS ; qu'il s'agit principalement de bâtiments conçus pour le logement (maisons, petits immeubles à appartements) situés en zone administrative ou d'équipement, généralement à leur lisière (le cas échéant, les occupations actuelles étant protégées par les prescriptions 0.7. et/ou 0.9.) ;

c. Berchem-Sainte-Agathe

Considérant qu'un réclamant regrette, pour la parcelle située rue des Chats, section A n°240g (superficie 48a80ca), que la zone bâtissage soit confirmée alors que la parcelle a fait l'objet d'un classement le 09/03/2006 ;

d. Bruxelles

Considérant qu'un réclamant demande que le côté Est de la rue Royale (n°11 à 91 inclus) soit dévolu au logement ;

Que de nombreux bâtiments de grande valeur patrimoniale originellement destinés au logement y existe encore ;

Qu'il est nécessaire de garder un nombre minimum d'habitants dans un quartier largement entouré de zones administratives (les fonctions administratives existantes sont protégées par les prescriptions 0.9 et 0.10) ;

Considérant qu'un réclamant demande le changement en zone administrative d'un immeuble de bureaux situé rue de la Pépinière 20 (1000 Bxl) ;

Qu'il s'agit d'un immeuble de bureaux situé à côté du Palais royal et voisin de la Donation Royale (Fondation Roi Baudouin), situé en zone d'habitation et couvert par une ZICHEE ; que compte-tenu de la localisation de l'immeuble dans

b. Anderlecht

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de percelen Adolphe Willemynsstraat 173 tot 181 (Anderlecht), Spastraat 14 en 16 (Brussel) en Fontaine Vanderstreatenlaan 5 en 7 (Vorst) bestemd zouden worden als WGRK in plaats van GV of AG ;

Dat deze verspreide percelen van bestemming zou moeten worden veranderd om er de woonfunctie en/of het erfgoedkarakter van de plaatselijke bebouwing te beschermen, waarvan de typologie niet strookt met de door het GBP voorziene bestemming ; dat het in hoofdzaak gaat om woongebouwen (huizen, kleine appartementsgebouwen) die gelegen zijn in administratiegebied of gebied voor voorzieningen, doorgaans aan de rand van die gebieden (in dit geval worden de huidige bestemmingen beschermd door de voorschriften 0.7. en/of 0.9.) ;

c. Sint-Agatha-Berchem

Overwegende dat een reclamant, voor het perceel aan de Kattestraat, sectie A nr. 240g (oppervlakte 48a80ca), betreurt dat de bouwzone bevestigd wordt terwijl het perceel het voorwerp uitmaakte van een beschermingsmaatregel op 09/03/2006 ;

d. Brussel

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de oostkant van de Koningsstraat (nr. 11 tot en met 91) zou worden bestemd voor huisvesting ;

Dat daar nog heel wat gebouwen van grote erfgoedwaarde staan die oorspronkelijk bestemd waren voor huisvesting ;

Dat een minimum aan inwoners moet worden behouden in een wijk die grotendeels omgeven wordt door administratiegebieden (de bestaande administratiefuncties worden beschermd door de voorschriften 0.9 en 0.10) ;

Overwegende dat een reclamant vraagt om een kantoorgebouw in de Boomkwekerijstraat 20 (1000 Brussel) te wijzigen in administratiegebied ; Dat het gaat om een kantoorgebouw aan de oostkant van het Koninklijk Paleis en naast de Koninklijke schenking (Koning Boudewijnstichting), gelegen in woongebied en gedekt door een GCHEWS ; dat gelet op de plaats van het gebouw in de zakenwijk van de bovenstad ; dat dit complex

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'habitat

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Woongebieden

le quartier d'affaires du haut de la ville ; que ce complexe est par ailleurs bien inséré dans une zone où le logement et le commerce sont déjà fort présents et où de nombreux projets de cette nature sont en cours de développement (par exemple les propriétés voisines de la Donation royale) à l'angle de la rue de la Pépinière et de la rue Bréderode ;

Considérant qu'un réclamant demande pour l'ensemble de maisons à l'angle de la rue du Luxembourg (n° 58 à 68 inclus) et de la place du Luxembourg (rue d'Arlon, n° 32 à 46 inclus) une affectation en ZH au lieu de ZA ;

Que l'affectation en ZA peut entraîner des modifications importantes du bâti existant, en particulier de maisons dont une grande partie est classée ou à l'inventaire ;

Considérant que la CRMS évoque que le CPAS construit environ 335 logements à Neder-over-Heembeek, plus précisément sur l'axe constitué par la rue Bruyn; qu'on peut estimer qu'environ 355 nouveaux logements seront occupés par environ 1000 nouveaux habitants et ce, dans un délai relativement court; qu'il n'existe actuellement aucun commerce de proximité dans ce quartier (à part dans le centre «Nos Pilifs»); que l'espace commercial autorisé dans le cadre du projet « Bruyn Nord » est limité à une surface maximum de 150 m²; qu'il nous semble cependant opportun de permettre l'installation d'un commerce de proximité de moyenne surface (environ 350 m²) sur ce site vu la distance et la dénivellation non négligeable qui séparent ce nouveau quartier de la rue commerçante François Vekemans que nous demandons que la parcelle de terrain «Bruyn Nord», cadastrée 19ème div. n° A3B sise rue Bruyn n° 153-247 soit mise en « zone mixte » afin de pouvoir étendre la surface commerciale qui y est programmée actuellement ;

e. Forest

Considérant que la commune de Forest demande que la parcelle d'angle Besme/Alseberg surplombant la bouche de métro dans l'îlot Besme/Alseberg/Mont Kemmel/Antoine Bréart soit affectée en ZH et non en zone de voirie ;

overigens goed geïntegreerd is in een gebied waar huisvesting en handel reeds sterk aanwezig zijn en waar tal van projecten van deze aard in ontwikkeling zijn (bijvoorbeeld de naburige eigendommen van de Koninklijke schenking) op de hoek van de Boomkwekerijstraat en de Brederodestraat;

Overwegende dat een reclamant voor het geheel van huizen op de hoek van de Luxemburgstraat (nr. 58 tot en met 68) en het Luxemburgplein (Aarlenstraat nr. 32 tot en met 46) een bestemming als WG vraagt in plaats van AG;

Dat de bestemming als administratiegebied kan leiden tot ingrijpende wijzigingen in de bestaande bebouwing, in het bijzonder de huizen waarvan een groot deel beschermd is of op de inventaris staat;

Overwegende dat de KCML aanhaalt dat het OCMW ongeveer 335 woningen bouwt in Neder-over-Heembeek, meer bepaald op de as van de Bruynstraat; dat men ervan kan uitgaan dat zowat 355 nieuwe woningen zullen worden bewoond door ongeveer 1000 nieuwe inwoners en dat op relatief korte termijn; dat er momenteel geen enkele buurthandelszaak bestaat in die wijk (behalve in het centrum "Nos Pilifs"); dat de toegestane handelsruimte in het kader van het project "Bruyn Noord" beperkt is tot een maximale oppervlakte van 150 m²; dat het ons evenwel aangewezen lijkt om de vestiging van een middelgrote buurthandelszaak toe te staan (ongeveer 350 m²) op deze site, gelet op de afstand en het niet te verwaarlozen niveauverschil tussen de nieuwe wijk en de winkelstraat François Vekemans; dat we vragen dat het perceel van het terrein "Bruyn Noord", kadaster 195de afd. nr. A3B, gelegen Bruynstraat nr. 153-247, zou worden bestemd als "gemengd gebied" om de momenteel geplande handelsoppervlakte te kunnen uitbreiden;

e. Vorst

Overwegende dat de Gemeente Vorst vraagt dat het perceel op de hoek Besme/Alseberg, boven de metro-ingang in het huizenblok Besme/Alseberg/Kemmelberg/Antoine Bréart, bestemd zou worden als WG in plaats van als weggebied;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'habitat

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Woongebieden

Qu'une erreur matérielle subsistait dans le PRAS au niveau de l'angle entre l'avenue Besme et la chaussée d'Alseberg –au- dessus de l'entrée du métro- ;
Que dans le permis d'urbanisme de la STIB pour la construction de la station de métro, il avait été explicitement prévu la possibilité de construire au-dessus de la bouche de métro ;

f. Ixelles

Considérant qu'un réclamant estime que le front bâti de l'avenue Buyl (n° 115 à 155 inclus), entre l'av. Paul Héger et l'av. A. Depage devrait passer en zone mixte ou de logement, vu la typologie de son bâti constitué de belles maisons et de petits immeubles à appartements datant du début du XXe siècle (Art Nouveau, Eclectisme, Art Déco) qui y est plus adapté qu'à l'équipement ; que la fonction équipement liée au campus de l'ULB est néanmoins assurée par la prescription 0.7 ;

g. Jette

Considérant que la Commune de Jette évoque qu'au vu de la situation existante, l'école située chaussée de Wemmel n° 309 devrait être prévue en zone d'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que la Commune de Jette, pour l'îlot formé par la rue Duysburgh et le boulevard De Smet De Neyer, évoque que la situation existante sur place (commerces au rez, quelques petits ateliers en intérieur d'îlot) justifie ici l'affectation de l'îlot en zone d'habitation et non en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que la Commune de Jette demande l'affectation en ZH au lieu de zone mixte de l'îlot compris entre la rue St Norbert, la rue Duysburgh et la rue Ledeganck ;

Que la Commune a l'intention d'abroger le PPAS en vigueur afin de tenir compte de la situation existante sur place ; qu'un point de variation de

Dat er een materiële fout bestond in het GBP op het niveau van de hoek tussen de Besmelaan en de Alsebergsesteenweg – boven de metro-ingang -;

Dat in de stedenbouwkundige vergunning van de MIVB voor de bouw van het metrostation uitdrukkelijk de mogelijkheid voorzien was om te kunnen bouwen boven de metro-ingang;

f. Elsene

Overwegende dat een reclamant vindt dat het bouwfront aan de Buyllaan (nr. 115 tot en met 155), tussen de Paul Hégerlaan en de A. Depagelaan, zou moeten worden herbestemd als gemengd gebied of woongebied, gelet op de typologie van de bebouwing, die hoofdzakelijk bestaat uit mooie huizen en kleine appartementsgebouwen die dateren van het begin van de 20ste eeuw (Art Nouveau, Eclectisme, Art Déco), aangezien deze bestemming geschikter is dan voorzieningen; dat de functie van voorzieningen, verbonden aan de ULB-campus, echter verzekerd blijft door voorschrift 0.7;

g. Jette

Overwegende dat de Gemeente Jette, gelet op de bestaande toestand, oordeelt dat de school op de Steenweg op Wemmel nr. 309 ingeschreven zou moeten worden in een gebied voor voorzieningen van collectief belang;

Overwegende dat de Gemeente Jette, voor het huizenblok dat wordt gevormd door de Duysburghstraat en de De Smet De Nayerlaan, aanhaalt dat de bestaande plaatselijke toestand (handelszaken op de gelijkvloerse verdiepingen, enkele kleine ateliers in het binnenterreinen van het huizenblok) hier de bestemming van het huizenblok als woongebied verantwoordt en niet als woongebied met residentieel karakter;

Overwegende dat de Gemeente Jette vraagt om het huizenblok tussen de Sint-Norbertusstraat, de Duysburghstraat en de Ledeganckstraat te bestemmen als WG in plaats van als gemengd gebied;

Dat de Gemeente van plan is om het vigerende BBP op te heffen om rekening te houden met de bestaande plaatselijke toestand; dat een punt van

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'habitat

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Woongebieden

mixité pourrait être envisagé à front de rue de le rue St-Norbert afin de tenir compte des quelques entreprises existant encore à cet endroit-là ;

Considérant que la Commune de Jette demande l'affectation en logement de la zone d'équipement d'intérêt collectif reprenant l'ancien centre administratif dans l'îlot formé par la rue Vandenschriek, la rue H. Werrie et la rue Vanbortonne ;

Que cet ancien centre administratif e été réaffecté en logement ; qu'il doit donc être affecté en ZH comme le reste de l'îlot ;

Considérant que la Commune de Jette demande que la partie de l'îlot anciennement affecté aux entreprises Raes et reprise actuellement en zone de forte mixité soit affectée en ZH conformément aux permis de lotir délivré pour cette zone ;

Que les permis d'urbanisme ont été délivrés pour la construction de maisons, d'immeubles à appartements, permis dont les travaux sont en cours de manière avancée ;

Considérant que la Commune de Jette estime que, au vu des permis d'urbanisme délivrés et dont les travaux sont en cours, que la zone de forte mixité reprenant l'ancien site Pfizer devrait être réaffectée en zone d'habitation comme le reste de l'îlot, ceci à l'exception toutefois du bâtiment à front de la rue Léon Theodor qui sera occupé par des services de l'administration communale, par une antenne d'Actiris et par des services du CPAS et que celui-ci devra donc en toute logique être réaffecté en zone d'équipements d'intérêt collectif ;

Considérant que la Commune de Jette demande l'affectation en ZH de l'îlot, repris aujourd'hui en ZM, compris entre la rue Faes, la rue De Clercq et l'avenue de Levis Mirepoix ;

Qu'au vu de la situation existante et du PPAS en vigueur, une ZH serait préférable, en prévoyant toutefois un point de mixité le long de la rue Faes ;

wisselend gemengd karakter overwogen zou kunnen worden langs de Sint-Norbertusstraat, om rekening te houden met de enkele ondernemingen die daar nog gevestigd zijn;

Overwegende dat de Gemeente Jette de bestemming als woongebied vraagt van het gebied voor voorzieningen van collectief belang waarin het administratiecentrum is gelegen, in het huizenblok dat wordt gevormd door de Vandenschriekstraat, de H. Werriestraat en de Vanbortonnestraat;

Dat dit gewezen administratiecentrum werd herbestemd voor huisvesting; dat het bestemd moet worden als WG, net als de rest van het huizenblok;

Overwegende dat de Gemeente Jette vraagt dat het deel van het huizenblok dat vroeger bestemd was voor de onderneming Raes en momenteel gelegen is in sterk gemengd gebied, zou worden bestemd als WG, overeenkomstig de verkavelingsvergunning die werd afgeleverd voor deze site;

Dat de stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd voor de bouw van huizen en appartementsgebouwen, vergunningen waarvan de werken reeds tamelijk gevorderd zijn;

Overwegende dat de Gemeente Jette oppert dat, gelet op de stedenbouwkundige vergunningen die werden afgeleverd en waarvan de werken aan de gang zijn, het sterk gemengd gebied dat de vroegere Pfizer-site omvat, gewijzigd zou moeten worden in woongebied, net zoals de rest van het huizenblok, dit evenwel met uitzondering van het gebouw aan de Léon Theodorstraat, dat in gebruik zal worden genomen door diensten van het gemeentebestuur, door een antenne van Actiris en door de diensten van het OCMW, en dat dit logischerwijze herbestemd zou moeten worden als gebied voor voorzieningen van collectief belang;

Overwegende dat de Gemeente Jette de bestemming als WG vraagt van het huizenblok dat vandaag ingeschreven is in GemG, tussen de Faesstraat, de De Clercqstraat en de Levis Mirepoixlaan;

Dat, gelet op de bestaande toestand en het vigerende BBP, een WG beter zou zijn, mits evenwel een punt van gemengd karakter wordt voorzien langs de Faesstraat;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'habitat

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Woongebieden

Considérant que la Commune de Jette demande que l'îlot, formé par la rue J. Fontaine, la rue de la Bravoure et la rue Jules Lahaye, soit affecté en ZH, dans la logique avancée par elle dans son dossier de base, au lieu d'en ZM ;

Que, comme déjà signalé dans le cadre des avis au sujet des moutures précédentes du PRAS, la commune demande qu'au minimum que l'îlot soit découpé en deux parties (ZH et ZM) comme l'avait fait le plan de secteur ;

h. St-Gilles

Considérant qu'un réclamant demande l'affectation en ZH d'un ensemble bâti, actuellement en zone administrative, situé avenue de la porte de Hal (n°31 à 39), angle rue de Russie (n°34 à 49A inclus) en vue d'y préserver le bâti existant constitué essentiellement d'immeubles néo-classiques (dont plusieurs sont inscrits à l'inventaire scientifique DMS) plus adaptés à la fonction logement, ceci en considérant la volonté de préserver et développer cette fonction logement justifiant la révision du PRAS ;

i. Uccle

Considérant que le CPAS de Bruxelles demande qu'une partie d'une parcelle rue des Trois Rois (Superficie: ± 1ha 50a) soit affecté en ZH ;

Que la parcelle est située dans le prolongement d'une route non terminée (prolongement initialement prévu) ; que la parcelle est reprise au plan du secteur en zone bâtissable, mais que le PRAS prévoit une zone verte ; qu'une modification serait indiquée avec la création d'une rotonde avec zone constructible et une partie zone parc à l'arrière ;

Considérant que la Commune d'Uccle demande que la partie d'îlot où se situe avenue Hamoir affectée en zone de forte mixité pour conserver les activités de BASF, le soit en zone d'habitation suite au départ de cette entreprise et la reconversion du site en logement ;

Overwegende dat de Gemeente Jette vraagt dat het huizenblok, gevormd door de J. Fontainestraat, de Dapperheidstraat en de Jules Lahayestraat, bestemd zou worden als WG in plaats van als GemG, om de redenen die de Gemeente naar voor schuift in haar basisdossier; Dat, zoals reeds aangehaald in het kader van de adviezen betreffende de voorgaande versies van het GBP, de Gemeente vraagt om minstens het huizenblok op te splitsen in twee delen (WG en GemG) zoals ook werd gedaan in het Gewestplan;

h. Sint-Gillis

Overwegende dat een reclamant de bestemming als WG vraagt van een bebouwd geheel, momenteel gelegen in administratiegebied, in de Hallepoortlaan (nr. 31 tot 39), op de hoek van de Ruslandstraat (nr. 34 tot en met 49A), om er de bestaande bebouwing te kunnen behouden die hoofdzakelijk bestaat uit neoklassieke gebouwen (waarvan verscheidene zijn ingeschreven op de wetenschappelijke inventaris van de DML) die beter geschikt zijn voor de woonfunctie, dit gelet op de wil om deze woonfunctie te behouden en te ontwikkelen, wat precies de motivatie vormt voor de herziening van het GBP;

i. Ukkel

Overwegende dat het OCMW van Brussel vraagt dat een deel van een perceel in de Drie Koningenstraat (Oppervlakte: ± 1ha 50a) zou worden bestemd als WG;

Dat het perceel gelegen is in het verlengde van een niet afgewerkte weg (verlenging die aanvankelijk wel voorzien was); dat het perceel op het gewestplan staat ingeschreven als bebouwbaar gebied, maar dat het GBP er een groengebied voorziet; dat een wijziging aangewezen zou zijn met de aanleg van een rotonde met bebouwbaar gebied en een deel parkgebied achteraan;

Overwegende dat de Gemeente Ukkel vraagt dat het deel van het huizenblok aan de Hamoirlaan, bestemd als sterk gemengd gebied om de activiteiten van BASF te behouden, zou worden bestemd als woongebied ingevolge het vertrek van die onderneming en de reconversie van de site in huisvesting;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'habitat

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Woongebieden

j. Woluwé-St-Lambert

Considérant qu'un réclamant estime que le front bâti situé aux n° 1 à 13 rue Vandenhoven, à l'angle de la rue Voot (n° 40), devrait être inscrit en zone de logement au lieu de zone administrative en vue de préserver le bâti existant plus adapté à cette fonction, ceci en considérant le volonté de préserver et développer le logement justifiant la révision du PRAS ;

La Commission estime qu'une étude globale est nécessaire pour se prononcer sur ces remarques, qui dépassent le cadre du projet de PRAS. De telles modifications devraient faire l'objet d'une analyse environnementale et d'une consultation publique.

Ainsi, elle suggère que ces demandes soient analysées dans le cadre de la modification du PRAS qui suivra la réalisation du PRDD.

j. Sint-Lambrechts-Woluwe

Overwegende dat een reclamant vindt dat het bouwfront gelegen op nr. 1 tot 13 van de Vandenhovenstraat, op de hoek van de Vootstraat (nr. 40), ingeschreven zou moeten zijn als woongebied in plaats van administratiegebied, dit met het oog op het behoud van de bestaande bebouwing die beter geschikt is voor huisvesting, gelet op de wil om deze woonfunctie te behouden en te ontwikkelen, wat precies de motivatie vormt voor de herziening van het GBP;

De Commissie oordeelt dat een globale studie nodig is voordat ze zich kan uitspreken over deze opmerkingen, die niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Dergelijke wijzigingen zouden het voorwerp moeten uitmaken van een milieuanalyse en een openbaar onderzoek.

Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones mixtes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gemengde gebieden

3.3.3. Zone mixte

a. Bruxelles

Considérant qu'un réclamant demande que la parcelle de terrain « Bruyn Nord » sise à Bruxelles (Neder-over-Heembeek), rue Bruyn, soit affectée en Zone Mixte afin de pouvoir étendre la surface commerciale qui y est programmée ;

Que le site est situé actuellement en Zone d'Habitat à Prédominance résidentielle au PRAS ;
Que le projet « Bruyn Nord, prévoit actuellement la construction de 200 logements et un espace commercial limité à maximum 150 m², conformément aux prescriptions de la ZHPR;

Qu'il serait opportun néanmoins de permettre l'installation à terme d'un commerce de proximité de moyenne surface (environ 350 m²) sur ce site, vu la distance qui sépare ce nouveau quartier de Neder-over-Heembeek ;

La Commission considère qu'une réflexion sur les superficies commerciales à autoriser dans chacune des zones doit être menée de manière globale.

Elle estime en effet que ces préoccupations ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

Considérant qu'un réclamant demande que les îlots sis à Bruxelles (Haren) compris entre la rue de la Paroisse et la rue de l'Osier fleuri, et compris entre la rue de l'Osier fleuri et le chemin de fer soient affectés en zone mixte afin de pouvoir accueillir un développement mixte comprenant commerces, bureaux, petites entreprises et logements ;

Que la parcelle est située aujourd'hui en zone d'habitation au PRAS ;

Qu'un projet de logement a été critiqué principalement pour des nuisances d'avions à basse altitude et secondairement pour des nuisances des chemins de fer qui ceinturent le site ;

Que l'environnement bâti, les aspects sociaux et économiques du territoire font que ce site conviendrait mieux pour un développement mixte ;

3.3.3. Gemengde gebied

a. Brussel

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het grondperceel "Bruyn Noord" in Brussel (Neder-over-Heembeek), Bruynstraat, zou worden bestemd als gemengd gebied om de handelsoppervlakte te kunnen uitbreiden die er geprogrammeerd is;

Dat de site momenteel gelegen is in woongebied met residentieel karakter volgens het GBP;

Dat het project "Bruyn Noord" momenteel voorziet in de bouw van 200 woningen en een handelsruimte van maximaal 150 m², conform de voorschriften van het WGRK;

Dat het evenwel opportuun zou zijn om op termijn de installatie toe te staan van een middelgrote buurthandelszaak (ongeveer 350 m²) op deze site, gelet op de afstand die deze nieuwe wijk van Neder-over-Heembeek scheidt;

De Commissie oordeelt dat er een globale denkoefening moet gebeuren over de handelsoppervlakten die mogen worden toegestaan in elk van de gebieden

De Commissie meent dat deze bezwaren niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerkingen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de huizenblokken in Brussel (Haren), gelegen tussen de Parochiestraat en de Wilgeroosjestraat, en tussen de Wilgeroosjestraat en de spoorweg, bestemd zouden worden als gemengd gebied om er een gemengde ontwikkeling mogelijk te maken, bestaande uit handelszaken, kantoren, kleine ondernemingen en woningen;

Dat het perceel vandaag is gelegen in woongebied volgens het GBP;

Dat een woningproject werd bekritiseerd, in de eerste plaats wegens de hinder van laag overvliegende vliegtuigen en in de tweede plaats wegens de hinder van de spoorwegen die rond de site gelegen zijn;

Dat, gelet op de bebouwde omgeving, de sociale en economische aspecten van het grondgebied, deze site zich beter zou lenen tot een gemengde ontwikkeling;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones mixtes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gemengde gebieden

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que la demande soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

b. Etterbeek

Considérant qu'un réclamant demande que l'immeuble sis rue d'Arlon, 15 à Etterbeek et situé en zone mixte au PRAS puisse conserver son occupation administrative à l'avenir ;

Que l'immeuble comporte également des commerces aux rez-de-chaussée et est situé en liseré de noyau commercial ;

La Commission estime que cette demande est sans objet et rappelle que le projet de modification du PRAS ne remet pas en cause l'occupation des immeubles existants.

c. Forest

Considérant qu'un réclamant demande que le terrain sur lequel est située l'ancienne gare de Forest Est, sise à Forest, chemin d'Accès n°36, soit affecté en zone mixte ;

Que ce site est situé aujourd'hui en zone de chemin de fer au PRAS ;

Que le site a été vendu par la SNCB en 1996, après avoir procédé à la désaffectation du bien du domaine public vers le domaine privé ;

Que le propriétaire du site a introduit des réclamations lors des enquêtes publiques précédentes du PRAS, demandant la reprise du site en zone mixte ;

Que compte tenu de sa situation privilégiée et stratégique au centre de la Commune de Forest, le site mériterait de se voir attribuer une affectation moins restrictive permettant d'envisager notamment la construction d'immeubles à vocation de logements, de commerces de détail, d'équipements et de bureau, sans porter préjudice à la fonction de transport ferroviaire et à son développement ;

De Commissie meent dat deze opmerking niet kadert in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerking geanalyseerd zou worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

b. Etterbeek

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het gebouw in de Aarlenstraat 15 in Etterbeek, gelegen in gemengd gebied volgens het GBP, zijn administratieve bestemming zou kunnen behouden in de toekomst;

Dat het gebouw eveneens handelszaken op de benedenverdieping omvat en gelegen is in een lint voor handelskernen;

De Commissie is van mening dat deze vraag ongegrond is en wijst op het feit dat het ontwerp tot wijziging van het GBP het gebruik van de bestaande gebouwen niet in het gedrang brengt.

c. Vorst

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de grond waarop het vroegere station Vorst-Oost is gevestigd, op grondgebied Vorst, Toegangsweg nr. 36, zou worden bestemd als gemengd gebied ;

Dat die site vandaag gelegen is in spoorweggebied volgens het GBP;

Dat de site in 1996 door de NMBS werd verkocht, na omschakeling van het goed van openbaar domein naar privédomein;

Dat de eigenaar van de site bij vorige openbare onderzoeken van het GBP bezwaarschriften heeft ingediend, met het verzoek de site op te nemen als gemengd gebied;

Dat de site, gelet op de gunstige en strategische ligging in het centrum van de gemeente Vorst, een minder restrictieve bestemming verdient om onder meer de bouw van woongebouwen, kleinhandelszaken, voorzieningen en kantoren toe te staan, zonder afbreuk te doen aan de spoorwegfunctie en de ontwikkeling van de site;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones mixtes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gemengde gebieden

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que ces remarques soient analysées dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

d. Jette

Considérant que la Commune de Jette demande d'affecter en zone mixte l'îlot sis à Jette et compris entre la rue Procureur, l'Avenue Le charlier, la place Werrie et l'avenue Charles Woeste, et ce au vu de la situation existante ;

Que la Commune demande qu'à tout le moins un point de variation de mixité soit prévu à front de l'avenue Firmin Lecharlier ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que cette demande soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

Considérant que la Commune de Jette demande que la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public située dans l'îlot compris entre la chaussée de Jette, l'avenue de Jette, l'avenue de Merten et le Bd De Smet, soit affectée en zone mixte, comme le reste de l'îlot, à tout le moins pour la partie du bâtiment située à front de la chaussée de Jette ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que cette demande soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

Considérant qu'un réclamant demande que la parcelle située au 264, boulevard Léopold II soit affectée en zone mixte afin d'y protéger la fonction logement et/ou le caractère patrimonial du bâti qui s'y trouve ;

Que cette parcelle est aujourd'hui affectée en zone d'équipements ;

De Commissie meent dat deze vraag niet kadert in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze opmerking geanalyseerd zou worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

d. Jette

Overwegende dat de Gemeente Jette vraagt om het huizenblok op grondgebied Jette, tussen de Procureurstraat, de Lecharlierlaan, het Werriplein en de Charles Woestelaan, als gemengd gebied te bestemmen, gelet op de bestaande toestand;

Dat de Gemeente vraagt dat men op zijn minst een punt van wisselend gemengd karakter zou voorzien aan de Firmin Lecharlierlaan;

De Commissie meent dat deze vraag niet kadert in de wijzigingen die wordt voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze vraag geanalyseerd zou worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

Overwegende dat de Gemeente Jette vraagt dat het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten in het huizenblok tussen de Jetsesteenweg, de Jettelaan, de De Mertenlaan en de De Smetlaan, zou worden bestemd als gemengd gebied, zoals de rest van het huizenblok, op zijn minst voor het deel van het gebouw dat langs de Jetsesteenweg is gelegen;

De Commissie meent dat deze vraag niet kadert in de wijzigingen die wordt voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze vraag geanalyseerd zou worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het perceel in de Leopold II-laan 264 zou worden bestemd als gemengd gebied met de bedoeling om er de woonfunctie en/of het erfgoedkarakter van de plaatselijke bebouwing te beschermen; Dat dit perceel vandaag gelegen is in gebied voor voorzieningen;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones mixtes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gemengde gebieden

Que le réclamant estime que la typologie des bâtiments qui s’y trouvent est inadaptée à l’affectation en zone d’équipements et correspond à des bâtiments principalement conçus pour le logement ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que cette demande soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

e. Molenbeek-Saint-Jean

Considérant qu’un réclamant demande que l’immeuble sis à Molenbeek-Saint-Jean, Chaussée de Gand, 608, situé en zone mixte au PRAS et bordé par un liséré de noyau commercial puisse garder son occupation commerciale à l’avenir ;

Que cet immeuble est entièrement loué à la société Carrefour ;

La Commission estime que cette demande est sans objet et rappelle que le projet de modification du PRAS ne remet pas en cause l’occupation des immeubles existants.

f. Schaerbeek

Considérant que la Commune de Schaerbeek demande que l’îlot sis à Schaerbeek et compris entre la rue du Progrès, l’avenue de la Reine et le chemin de fer (îlot 53) soit affecté en zone mixte afin de garantir les possibilités de reconstruction de cet îlot ;

Que cet îlot est actuellement situé en zone d’habitation au PRAS ;

Que cet îlot fait l’objet d’une demande de permis introduite par Infrabel en vue de réduire fortement la profondeur de l’îlot par l’élargissement de l’assiette du chemin de fer (démolition des immeubles existants et ensuite reconstruction) ;

Que cet îlot sera dès lors à l’avenir peu adapté au logement et que d’autres fonctions se montrent davantage pertinentes au regard du bon aménagement des lieux ;

Dat de reclamant oordeelt dat de typologie van de gebouwen daar zich niet leent tot de bestemming als gebied voor voorzieningen en hoofdzakelijk strookt met woongebouwen;

De Commissie meent dat deze vraag niet kadert in de wijzigingen die wordt voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze vraag geanalyseerd zou worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

e. Sint-Jans-Molenbeek

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het gebouw op grondgebied Sint-Jans-Molenbeek, Gentsesteenweg 608, gelegen in gemengd gebied volgens het GBP en begrensd door een lint voor handelskernen, zijn huidige handelsbestemming in de toekomst zou kunnen handhaven;

Dat dit gebouw volledig verhuurd is aan de onderneming Carrefour;

De Commissie is van mening dat deze vraag ongegrond is en wijst op het feit dat het ontwerp tot wijziging van het GBP het gebruik van de bestaande gebouwen niet in het gedrang brengt.

f. Schaarbeek

Overwegende dat de Gemeente Schaarbeek vraagt dat het huizenblok op grondgebied Schaarbeek, tussen de Vooruitgangstraat, de Koninginnelaan en de spoorweg (huizenblok 53) bestemd zou worden als gemengd gebied om de mogelijkheden te vrijwaren voor de wederopbouw van dat huizenblok;

Dat dit huizenblok momenteel gelegen is in woongebied volgens het GBP;

Dat dit huizenblok het voorwerp uitmaakt van een vergunningsaanvraag van Infrabel met de bedoeling de diepte van het huizenblok sterk te verminderen door de verbreding van de spoorwegbedding (afbraak van de bestaande gebouwen en vervolgens wederopbouw);

Dat dit huizenblok derhalve in de toekomst weinig geschikt zal zijn voor woningen en dat andere functies geschikter lijken in het licht van de goede plaatselijke ordening;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones mixtes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gemengde gebieden

Que la modification en zone mixte permettra d'augmenter la densité bâtie de cet îlot en diversifiant les possibilités d'affectations de cette zone tout en y préservant la possibilité d'y construire du logement ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que cette demande soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

g. Uccle

Considérant que la Commune d'Uccle demande que soient affectées en zone mixte les parties de la zone de chemin de fer du Moensberg situées le long de la rue du Bourdon (au Nord de celle-ci), afin de pouvoir y développer des projets dans une mixité adaptée au lieu ;

Que le Conseil communal estime en effet que cette zone de chemin de fer peut faire l'objet d'une urbanisation en accompagnement de la mise en service, dans les prochaines années, de la halte « Moensberg » qui sera desservie par le RER ;

La Commission considère cette demande pertinente mais estime qu'elle ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que cette demande soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

Dat de wijziging in gemengd gebied het mogelijk zal maken de bouwdichtheid van dit huizenblok te vergroten met een diversifiëring van de bestemmingsmogelijkheden voor dit gebied, met behoud van de mogelijkheid om er woningen te bouwen;

De Commissie meent dat deze vraag niet kadert in de wijzigingen die wordt voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze vraag geanalyseerd zou worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

g. Ukkel

Overwegende dat de Gemeente Ukkel vraagt om de delen van het spoorweggebied Moensberg, gelegen langs de Horzelstraat (ten noorden ervan), te bestemmen als gemengd gebied, om er gemengde projecten te kunnen ontwikkelen die zijn afgestemd op de plaatselijke toestand;

Dat de gemeenteraad oordeelt dat dat spoorweggebied immers vatbaar is voor urbanisatie, gepaard gaand met de ingebruikname - de komende jaren - van de halte "Moensberg" die door het GEN bediend zal worden;

De Commissie meent dat deze vraag niet kadert in de wijzigingen die wordt voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze vraag geanalyseerd zou worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones de forte mixité

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Sterk gemengde gebieden

3.3.4. Zone de forte mixité

a. Bruxelles

Considérant qu'un réclamant demande que l'immeuble de bureaux situé rue Evers, 2, en zone de forte mixité, puisse maintenir son affectation administrative à l'avenir ;

La Commission estime que cette demande est sans objet. Elle rappelle que le projet de modification du PRAS ne remet pas en cause l'occupation des immeubles existants.

b. Forest

Considérant que la Commune de Forest demande que soit modifiée la zone de chemin de fer de la gare de Forest-Est afin d'y prévoir une zone de forte mixité entre le chemin d'accès et la ligne, Que la zone de chemin de fer s'étend actuellement jusqu'au Chemin d'accès, ce qui empêche la réalisation de la zone résiduaire entre la ligne elle-même et le chemin de fer ; Qu'il serait intéressant de valoriser cette zone présentant une emprise suffisante à l'installation de logements, d'activités productives et/ou d'équipements ; Que cette zone pourrait être la continuité de la zone de forte mixité présente de l'autre côté de la chaussée de Bruxelles ;

La Commission considère cette demande pertinente mais estime qu'elle ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que cette demande soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

Considérant qu'un réclamant demande que l'îlot sis à Forest et compris entre l'avenue du Pont de Lutre, la rue du Charroi, le chemin de fer et la ZIR Van Volxem soit affecté en Zone de forte mixité ;

Que cet îlot est aujourd'hui affecté en ZIU ;

Que cet îlot comporte, en situation existante de fait, du logement (habitations unifamiliales au Nord de l'îlot) et des activités industrielles ;

3.3.4. Sterk gemengde gebied

b. Brussel

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het kantoorgebouw in de Eversstraat 2, gelegen in sterk gemengd gebied, in de toekomst zijn administratieve bestemming zou kunnen behouden;

De Commissie oordeelt dat deze vraag ongegrond is. Ze wijst op het feit dat het ontwerp van GBP het gebruik van de bestaande gebouwen niet in het gedrang brengt.

b. Vorst

Overwegende dat de Gemeente Vorst vraagt om het spoorweggebied van het station Vorst-Oost te wijzigen om er een sterk gemengd gebied te voorzien tussen de Toegangsweg en de lijn; Dat het spoorweggebied zich momenteel uitstrekt tot aan de Toegangsweg, wat de realisatie verhindert van het overblijvende gedeelte tussen de lijn zelf en de spoorweg; Dat het interessant zou zijn om dit gebied te opwaarderen, dat voldoende terreinoppervlakte biedt voor de installatie van woningen, productieactiviteiten en/of voorzieningen; Dat dit gebied borg zou kunnen staan voor de continuïteit van het sterk gemengd gebied aan de andere kant van de Brusselsesteenweg;

De Commissie acht deze vraag pertinent, maar meent dat deze vraag niet kadert in de wijzigingen die wordt voorgesteld in het ontwerp van GBP. Ze vraagt evenwel dat deze vraag geanalyseerd zou worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het huizenblok op grondgebied Vorst, tussen de Lutrebruglaan, de Gerijstraat, de spoorweg en het GGB Van Volxem, bestemd zou worden als sterk gemengd gebied; Dat dit huizenblok vandaag gelegen is in gebied voor stedelijke industrie; Dat dit huizenblok, in de bestaande feitelijke toestand, woningen (eengezinswoningen aan de noordkant van het huizenblok) en industriële activiteiten omvat;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones de forte mixité

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Sterk gemengde gebieden

Que cet îlot est situé à proximité de zones d'habitat et de ZFM ainsi que d'un îlot que le projet de PRAS affecte en ZEMU ;

Que l'îlot est séparé des autres ZIU par le chemin de fer ;

Que l'affectation en ZFM permettrait d'y développer du logement et du bureau ;

Qu'à titre secondaire le réclamant demande que cet îlot soit affecté en ZEMU, voire en zone administrative ;

La Commission estime cette demande pertinente étant donné l'existence d'une mixité de fait sur ce terrain.

Elle demande que l'affectation de la zone en ZFM soit examinée dans le PRAS qui suivra l'adoption du PRDD.

Un membre estime qu'il serait plus opportun d'affecter cette zone en ZEMU afin d'y protéger l'activité économique qui y est présente.

c. Ixelles

Considérant qu'un réclamant demande que la zone de voirie constituée par la petite ceinture, entre la Porte Louise et la rue du Luxembourg, soit affectée en zone de forte mixité ;

Que selon ce réclamant le commerce haut de gamme est insuffisamment représenté en RBC ;

Que ce type de commerce est porteur d'image positive et de retombées économiques pour la Région et que ces localisations sont actuellement trop faibles en densité et donc peu efficaces en termes d'attractivité ;

Que la seule localisation qui puisse prétendre atteindre une taille critique est le quartier du Haut de la Ville entre la Porte Louise et la rue du Luxembourg ;

Qu'en échange de la possibilité de construire du commerce sur cet espace public, des charges d'urbanisme pourraient être imposées afin de financer l'enfouissement de la circulation de la petite ceinture à cet endroit ;

La Commission estime que cette modification ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites par le projet de PRAS.

Dat dit huizenblok gelegen is in de buurt van woongebieden en sterk gemengde gebieden en van een huizenblok dat door het ontwerp van GBP wordt bestemd als OGSO;

Dat het huizenblok van de andere GSI gescheiden is door de spoorweg;

Dat de bestemming als SGG het mogelijk zou maken om er woningen en kantoren te ontwikkelen;

Dat de reclamant in tweede instantie vraagt om het huizenblok te bestemmen als OGSO, of zelfs als administratiegebied;

De Commissie acht deze vraag pertinent gezien het feitelijke gemengd karakter op dit terrein.

Ze vraagt om de bestemming van het gebied als SGG te onderzoeken in het GBP dat volgt uit de goedkeuring van het GPDO.

Een lid is van mening dat het meer opportuun zou zijn om dit gebied te bestemmen als OGSO, om de aanwezige economische activiteit te beschermen.

c. Elsene

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het weggebied bestaande uit de Kleine Ring, tussen de Louizapoort en de Luxemburgstraat, zou worden bestemd als sterk gemengd gebied;

Dat volgens die reclamant de high-endhandel onvoldoende vertegenwoordigd is in het BHG;

Dat dit soort handelszaken bijdraagt tot een positief imago en economische voordelen met zich meebrengt voor het Gewest, en dat deze locaties momenteel een te geringe dichtheid hebben en dus onvoldoende aantrekkingskracht hebben;

Dat de enige locatie die erop kan bogen dat ze een kritische massa bereikt, de wijk van de Bovenstad is tussen de Louizapoort en de Luxemburgstraat;

Dat men ter compensatie voor de mogelijkheid om in deze openbare ruimte handelszaken uit te bouwen, stedenbouwkundige lasten zou kunnen heffen om de ondertunneling van het verkeer van de Kleine Ring op die plaats te financieren;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet kadert binnen de wijzigingen voorgesteld door het ontwerp van GBP.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones de forte mixité

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Sterk gemengde gebieden

Elle estime néanmoins que la Petite Ceinture doit rester un espace public et s'oppose à toute construction au-dessus du sol et d'aménagement commercial en sous-sol. Un membre de la Commission ne partage pas cette dernière opinion.

Ze is evenwel van mening dat de Kleine Ring een openbare ruimte moet blijven en verzet zich tegen elke bovengrondse constructie en elke commerciële inrichting in de ondergrond. Een lid van de Commissie deelt deze laatste mening niet.

d. Jette

d. Jette

Considérant que la Commune de Jette demande de modifier l'affectation de l'îlot sis à Jette et compris entre la rue Bulins, la rue Rosalie Uyttenhove, la rue Pannenhuis et l'avenue Odon Waland et de l'affecter en zone de forte mixité ;

Overwegende dat de Gemeente Jette vraagt om de bestemming van het huizenblok op grondgebied Jette, tussen de Bulinsstraat, de Rosalie Uyttenhovestraat, de Pannenhuisstraat en de Odon Warlandlaan, te wijzigen in sterk gemengd gebied;

Que cet îlot contient un certain nombre d'entreprises désireuses de rester sur le territoire de la commune et de s'y agrandir et qu'il s'agit de maintenir un des derniers pôles d'activités d'entreprises présent sur le territoire de la commune ;

Dat dit huizenblok een aantal ondernemingen bevat die op het grondgebied van de gemeente zouden willen blijven en er willen uitbreiden en dat het gaat om het behoud van één van de laatste bedrijfspolen op het grondgebied van de gemeente;

La Commission estime que cette zone présente du potentiel pour le développement de logement et qu'il s'agit donc de la maintenir en zone mixte ;

De Commissie is van mening dat dit gebied zich leent voor de ontwikkeling van huisvesting en dat het dus moet worden behouden als gemengd gebied;

e. Molenbeek-Saint-Jean

e. Sint-Jans-Molenbeek

Considérant qu'un réclamant demande de modifier l'affectation des parcelles situées rue Ulens 21 à 37 en zone de forte mixité ;

Overwegende dat een reclamant vraagt om de bestemming van de percelen in de Ulensstraat 21 tot 37 te wijzigen in sterk gemengd gebied;

Que ces parcelles sont aujourd'hui affectées en zone administrative ;

Dat deze percelen vandaag gelegen zijn in administratiegebied;

Que le réclamant estime que le changement d'affectation permettra d'y protéger la fonction logement et le caractère patrimonial du bâti qui s'y trouve et dont la typologie est inadaptée aux bureaux (maisons, petits immeubles à appartements) ;

Dat de reclamant oordeelt dat de bestemmingswijziging het mogelijk zal maken om er de woonfunctie en het erfgoedkarakter van de plaatselijke bebouwing te beschermen, waarvan de typologie niet geschikt is voor kantoren (huizen, kleine appartementsgebouwen);

La Commission estime que cette demande est sans objet étant donné que le projet de modification du PRAS propose de faire du logement une fonction principale en zone administrative, au même titre que le bureau.

De Commissie is van mening dat deze vraag ongegrond is aangezien het ontwerp tot wijziging van het GBP voorstelt om van huisvesting een hoofdfunctie te maken in een administratiegebied, evenwaardig met kantooruimte.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones de forte mixité

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Sterk gemengde gebieden

f. Saint Gilles

Considérant qu'un réclamant demande que les immeubles de bureaux situés avenue de la toison d'or 72 et 87 et situés en zone de forte mixité puissent maintenir leur affectation administrative à l'avenir, compte tenu de leur localisation dans ce quartier très mixte du haut de la ville ;

La Commission estime que cette demande est sans objet. Elle rappelle que le projet de modification du PRAS ne remet pas en cause l'occupation des immeubles existants.

f. Sint-Gillis

Overwegende dat een reclamant vraagt dat de kantoorgebouwen in de Gulden Vlieslaan 72 en 87, gelegen in sterk gemengd gebied, hun administratieve bestemming zouden kunnen behouden in de toekomst, gelet op hun locatie in deze sterk gemengde wijk in de bovenstad;

De Commissie oordeelt dat deze vraag ongegrond is. Ze wijst op het feit dat het ontwerp van GBP het gebruik van de bestaande gebouwen niet in het gedrang brengt.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'activités portuaires et de transport

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gebieden voor havenactiviteiten en vervoer

3.3.5. Zone d'activités portuaires et de transport

Considérant qu'un réclamant demande que la ZAPT située sur l'îlot sis à Bruxelles et compris entre le bassin Vergote, l'allée verte, le quai des Armateurs et l'avenue de la Reine, soit maintenue afin que les activités de production de béton demeurent au cœur de la ville ;

Que cette implantation permet un approvisionnement par voie d'eau hautement profitable tant en termes économiques, qu'écologiques ;

La Commission estime cette réclamation sans objet étant donné que le projet de modification partielle du PRAS ne modifie pas l'affectation de cette zone.

3.3.5. Gebied voor havenactiviteiten en vervoer

Overwegende dat een reclamant vraagt dat het GHV ter hoogte van het huizenblok op grondgebied Brussel, tussen het Vergotedok, de Groendreef, de Rederskaai en de Koninginnelaan, behouden zou worden opdat de betonproductieactiviteiten in de hart van de stad zouden kunnen blijven;

Dat deze inplanting een bevoorrading via het water mogelijk maakt, die zowel economisch als ecologisch gunstig is;

De Commissie oordeelt dat dit bezwaar ongegrond is aangezien het ontwerp van GBP de bestemming van dit gebied niet wijzigt.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones administratives

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Administratiegebieden

3.3.6. Zone administrative

a. Auderghem

Considérant qu'un réclamant demande que des immeubles et complexes actuellement situés en zones administratives ainsi que totalement ou majoritairement utilisés en tant que bureaux voient cette affectation formellement maintenue pour l'avenir, à savoir pour la Commune d'Auderghem :

- avenue Herrmann-Debroux 40-42 ;
- avenue Herrmann-Debroux 54 (1160 Bxl) ;

La Commission estime que cette demande est sans objet car le projet de modification du PRAS ne remet pas en question l'occupation actuelle des bâtiments existants.

b. Bruxelles

Considérant qu'un réclamant demande que des immeubles et complexes actuellement situés en zones administratives ainsi que totalement ou majoritairement utilisés en tant que bureaux voient cette affectation formellement maintenue pour l'avenir, à savoir pour la Ville de Bruxelles :

- complexe sis rue de la Loi 22-24, angle du boulevard du Régent 36 et rue Ducale 53 ;
- place du Trône 1 et boulevard du Régent 2-8 ;
- rue aux Choux 35 ;
- Treurenberg – angle Place de Louvain 4 ;
- avenue des Arts 56 et rue du Commerce ;
- rue du Luxembourg 3 ;
- boulevard Albert II n° 15 – immeuble « Conscience » ;
- boulevard de Waterloo 76 ;
- boulevard de Waterloo 115 ;
- rue des Quatre Bras 19 et angle du boulevard de Waterloo ;
- place Jean Jacobs 10 et angle du boulevard de Waterloo 80 ;
- boulevard Emile Jacqmain 151
- rue de Trêves 59 ;

3.3.6. Administratiegebied

a. Oudergem

Overwegende dat een reclamant vraagt dat gebouwen en complexen die momenteel in een administratiezone liggen en volledig of hoofdzakelijk gebruikt worden als kantoorruimte, deze bestemming in de toekomst formeel kunnen behouden. Voor de gemeente Oudergem betreft het de volgende gebouwen:

- Herrmann-Debrouxlaan 40-42;
- Herrmann-Debrouxlaan 54 (1160 Brussel);

De Commissie acht deze vraag ongegrond aangezien het ontwerp tot wijziging van het GBP het huidige gebruik van de bestaande gebouwen niet in het gedrang brengt.

b. Brussel

Overwegende dat een reclamant vraagt dat gebouwen en complexen die momenteel in een administratiezone liggen en volledig of hoofdzakelijk gebruikt worden als kantoorruimte, deze bestemming in de toekomst formeel kunnen behouden. Voor de stad Brussel betreft het de volgende gebouwen:

- complex in de Wetstraat 22-24, hoek van de Regentlaan 36 en de Hertogsstraat 53;
- Troonplein 1 en Regentlaan 2-8;
- Koolstraat 35;
- Treurenberg – hoek Leuvenseplein 4;
- Kunstlaan 56 en Handelsstraat;
- Luxemburgstraat 3;
- Albert I-laan 15 – gebouw "Conscience";
- Waterloolaan 76;
- Waterloolaan 115;
- Quatre-Brasstraat 19 en hoek van de Waterloolaan;
- Jan Jacobsplein 10 en hoek van de Waterloolaan 80;
- Emile Jacqmainlaan 151
- Trierstraat 59;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones administratives

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Administratiegebieden

La Commission estime que ces demandes sont sans objet car le projet de modification du PRAS ne remet pas en question l'occupation actuelle des bâtiments existants.

Considérant qu'un réclamant sollicite la transposition de son bien sis boulevard Baudouin n°27 de zone d'habitation en zone administrative ; Considérant que le réclamant précise que la localisation du bien et sa configuration actuelle autorisent des affectations variées qui correspondent aux affectations qui sont permises à titre principal par le projet de PRAS en zone administrative, à savoir l'affectation de bureaux et de logements, sur un pied d'égalité

Qu'eu égard aux superficies de plancher et aux aspects techniques, le bien permet, précisément, une mixité importante des fonctions, qui s'inscrirait dans la continuité des affectations autorisées dans les îlots voisins ;

Que le PRAS 2001 ne permet les affectations autres que le logement que façon très limitée en zone d'habitation ; de même que le solde de bureaux admissibles dans la maille ne permet pas la reconversion partielle du bien en bureaux ; par conséquent, que le PRAS 2001 « représente un obstacle à la pleine utilisation du bâti existant » ; Considérant que le réclamant conclut que l'affectation actuelle représente un obstacle majeur à la valorisation du bien, notamment en matière de commercialisation ; que le changement d'affectation en zone administrative permettrait de lever cet obstacle tout en répondant au développement du quartier ;

La Commission estime cette demande non pertinente car elle ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

c. Etterbeek

Considérant qu'un réclamant demande que des immeubles et complexes actuellement situés en zones administratives ainsi que totalement ou majoritairement utilisés en tant que bureaux voient cette affectation formellement maintenue pour l'avenir, à savoir pour la Commune d'Etterbeek :

- Rue Belliard 49-55 (complexe de bureaux délimité par la rue Belliard, la rue Marie de Bourgogne, la rue d'Arlon et la rue Montoyer

De Commissie acht deze vragen ongegrond aangezien het ontwerp tot wijziging van het GBP het huidige gebruik van de bestaande gebouwen niet in het gedrang brengt.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat zijn pand in de Boudewijnlaan 27 van een woongebied wordt omgezet in een administratiegebied;

Overwegende dat de reclamant preciseert dat de ligging van het pand en zijn huidige configuratie verschillende bestemmingen mogelijk maken die overeenstemmen met deze die door het ontwerp van GBP als hoofdfunctie zijn toegelaten in een administratiegebied, namelijk kantoren en woningen, op voet van gelijkheid

Dat gezien de vloeroppervlakten en de technische aspecten, het pand precies een sterke mix van functies toelaat die in het verlengde zou liggen van de bestemmingen die zijn toegestaan in de naburige huizenblokken;

Dat het GBP 2001 in een woongebied slechts heel beperkt andere bestemmingen toestaat dan huisvesting; dat het toelaatbare kantoorsaldo in de maas de volledige reconversie van het pand tot kantoren niet mogelijk maakt; dat bijgevolg het GBP 2001 "een hindernis vormt voor het optimale gebruik van het bestaande gebouw";

Overwegende dat de reclamant besluit dat de huidige bestemming een ernstige hindernis vormt voor de valorisatie van het pand, met name op het vlak van verhandeling; dat de verandering van de bestemming in administratiegebied deze hindernis zou opheffen en zou beantwoorden aan de ontwikkeling van de wijk;

De Commissie acht deze vraag niet pertinent omdat ze niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

c. Etterbeek

Overwegende dat een reclamant vraagt dat gebouwen en complexen die momenteel in een administratiegebied liggen en volledig of hoofdzakelijk worden gebruikt als kantooruimte, deze bestemming in de toekomst formeel kunnen behouden. Voor de gemeente Etterbeek betreft het de volgende gebouwen:

- Belliardstraat 49-55 (kantoorcomplex tussen de Belliardstraat, de Maria van Bourgondiëstraat, de Aarlenstraat en de

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones administratives

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Administratiegebieden

formant la quasi-totalité de l'îlot, à l'exception d'un immeuble de logements situé à l'angle de la rue Belliard et de la rue d'Arlon);

- rue Belliard 65 (à l'angle de la rue d'Arlon);
- rue du Commerce 29-37;
- Immeuble « The Capital » entre la rue de la Loi, l'avenue de Cortenberg, l'avenue de la Joyeuse Entrée et le rond point Schuman 9a;
- rue de la Loi 61-63-65 et rue de Lalaing 8-14;
- rue Froissart 50;
- chaussée d'Etterbeek 180;

La Commission estime que ces demandes sont sans objet car le projet de modification du PRAS ne remet pas en question l'occupation actuelle des bâtiments existants.

d. Jette

Considérant que la Commune de Jette estime qu'une zone administrative devrait être prévue pour le bien sis rue L. Theodor 83 à 89 pour tenir compte de l'affectation effective de ce grand bâtiment;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites par le projet de modification du PRAS et devra plutôt être examinée dans le cadre de la révision globale du PRAS qui suivra l'adoption du PRDD.

Elle rappelle que la prescription 0.9. permet, de plus, les travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction de cet immeuble.

e. Molenbeek-Saint-Jean

Considérant qu'un réclamant demande que des immeubles et complexes actuellement situés en zones administratives ainsi que totalement ou majoritairement utilisés en tant que bureaux voient cette affectation formellement maintenue pour l'avenir, à savoir pour la Commune de Molenbeek-Saint-Jean:

- avenue du Port 16;
- rue Marie-Thérèse 1-3;

Montoyerstraat dat bijna het hele huizenblok uitmaakt, met uitzondering van een woongebouw op de hoek van de Belliardstraat en de Aarlenstraat);

- Belliardstraat 65 (op de hoek van de Aarlenstraat);
- Handelsstraat 29-37;
- Gebouw "The Capital" tussen de Wetstraat, de Kortenberglaan, de Blijde Inkomstlaan en het Schuman-rond punt 9a;
- Wetstraat 61-63-65 en Lalaingstraat 8-14;
- Froissartstraat 50;
- Steenweg op Etterbeek 180;

De Commissie acht deze vragen ongegrond aangezien het ontwerp tot wijziging van het GBP het huidige gebruik van de bestaande gebouwen niet in het gedrang brengt

d. Jette

Overwegende dat de gemeente Jette van mening is dat een administratiegebied zou moeten worden voorzien voor het pand in de L. Theodorstraat 83 tot 89, dit om rekening te houden met de daadwerkelijke bestemming van dit grote gebouw;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp tot wijziging van het GBP valt en eerder moet worden onderzocht in het kader van de globale herziening van het GBP dat volgt uit de goedkeuring van het GPDO.

Ze wijst op het feit dat voorschrift 0.9. bovendien verbouwwerken, zware renovaties of de afbraak en wederopbouw van dit gebouw toestaat.

e. Sint-Jans-Molenbeek

Overwegende dat een reclamant vraagt dat gebouwen en complexen die momenteel in een administratiegebied liggen en volledig of hoofdzakelijk worden gebruikt als kantoorruimte, deze bestemming in de toekomst formeel kunnen behouden. Voor de gemeente Sint-Jans-Molenbeek betreft het de volgende gebouwen:

- Havenlaan 16;
- Maria-Theresiastraat 1-3;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones administratives

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Administratiegebieden

La Commission estime que ces demandes sont sans objet car le projet de modification du PRAS ne remet pas en question l'occupation actuelle des bâtiments existants.

De Commissie acht deze vragen ongegrond aangezien het ontwerp tot wijziging van het GBP het huidige gebruik van de bestaande gebouwen niet in het gedrang brengt.

f. Saint-Gilles

f. Sint-Gillis

Considérant qu'un demandeur observe que le terrain sis entre le faisceau ferroviaire et l'avenue Fonsny n'est pas un lieu adéquat au logement en ce qu'il ne permet pas de « *qualités de vie* »; que par contre ce lieu est parfaitement approprié à l'implantation de bureaux ;

Overwegende dat een aanvrager opmerkt dat het terrein tussen de spoorbundel en de Fonsnylaan niet geschikt is voor huisvesting aangezien ze geen "*leefkwaliteit*" biedt; dat deze plaats daarentegen wel perfect geschikt is voor de inplanting van kantoren;

Qu'il y aura donc lieu de remplacer le 'et' dans la description (*affectées aux bureaux 'et' aux logements*) par 'et/ou' (*affectées aux bureaux 'et/ou' aux logements*) :

Dat bijgevolg de "en" in de beschrijving (*bestemd voor kantoren "en" woningen*) zou moeten worden vervangen door "en/of" (*bestemd voor kantoren "en/of" woningen*):

- avenue Fonsny 47
- avenue Fonsny 48
- avenue Fonsny 49

- Fonsnylaan 47
- Fonsnylaan 48
- Fonsnylaan 49

La Commission rappelle que la prescription 7 telle que modifiée n'impose pas de réaliser l'ensemble des fonctions principales au sein d'un même projet.

De Commissie herhaalt dat voorschrift 7, zoals het werd gewijzigd, niet de verplichting oplegt om alle hoofdfuncties te realiseren binnen eenzelfde project.

La Commission estime par ailleurs qu'il serait justifié d'introduire de la mixité sur ce vaste îlot.

De Commissie oordeelt overigens dat het creëren van gemengdheid in dit uitgestrekte huizenblok verantwoord zou zijn;

Concernant qu'un réclamant sollicite de réaffecter une partie de la zone ferroviaire du quartier de la gare du Midi en zone administrative, conformément au protocole de coopération du 29 juillet 2008 ayant pour but de revitaliser et revaloriser le quartier du Midi :

Overwegende dat een reclamant vraagt om een deel van het spoorweggebied van de wijk van het Zuidstation te herbestemmen als administratiegebied, overeenkomstig het samenwerkingsprotocol van 29 juli 2008 tot revitalisatie en revalorisatie van de Zuidwijk:

- avenue Fonsny
- place Victor Horta
- rue d'Angleterre

- Fonsnylaan
- Victor Hortalaan
- Engelandstraat

La Commission signale qu'elle n'a pas connaissance de ce protocole de coopération et qu'elle ne peut donc juger du caractère opportun de la demande.

De Commissie geeft aan dat ze geen kennis heeft van dit samenwerkingsprotocol en dus niet kan oordelen of de vraag opportuun is.

Elle estime néanmoins que la revitalisation du quartier du Midi ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites par le projet de modification partielle du PRAS et rappelle que le Gouvernement a annoncé l'élaboration future d'un schéma directeur sur cette zone.

Ze is echter van mening dat de revitalisatie van de Zuidwijk niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het GBP valt, en wijst op het feit dat de Regering de toekomstige uitwerking van een richtschema voor dit gebied heeft aangekondigd.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones administratives

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Administratiegebieden

Elle demande par ailleurs que le protocole de coopération mentionné soit rendu public.

Considérant qu'un réclamant demande que des immeubles actuellement situés en zones administratives ainsi que totalement ou majoritairement utilisés en tant que bureaux voient cette affectation formellement maintenue pour l'avenir, à savoir pour la Commune de Saint-Gilles :

- porte de Hal 27 ;
- place Victor Horta ;

La Commission estime que ces demandes sont sans objet car le projet de modification du PRAS ne remet pas en question l'occupation actuelle des bâtiments existants.

g. Saint-Josse-ten-Noode

Considérant qu'un réclamant demande que des immeubles et complexes actuellement situés en zones administratives ainsi que totalement ou majoritairement utilisés en tant que bureaux voient cette affectation formellement maintenue pour l'avenir, à savoir pour la Commune de Saint-Josse-ten-Noode :

- avenue des Arts 6-9 ;

La Commission estime que cette demande est sans objet car le projet de modification du PRAS ne remet pas en question l'occupation actuelle des bâtiments existants.

h. Schaerbeek

Considérant qu'un réclamant demande que des immeubles actuellement situés en zones administratives ainsi que totalement ou majoritairement utilisés en tant que bureaux voient cette affectation formellement maintenue pour l'avenir, à savoir pour la Commune de Schaerbeek :

- Centre de Communication Nord (CCN), rue du Progrès 80 ;

Ze vraagt overigens om het voornoemde samenwerkingsprotocol openbaar te maken.

Overwegende dat een reclamant vraagt dat gebouwen die momenteel in een administratiegebied liggen en volledig of hoofdzakelijk worden gebruikt als kantoorruimte, deze bestemming in de toekomst formeel kunnen behouden. Voor de gemeente Sint-Gillis betreft het de volgende gebouwen:

- Hallepoort 27;
- Victor Hortaplein;

De Commissie acht deze vragen ongegrond aangezien het ontwerp tot wijziging van het GBP het huidige gebruik van de bestaande gebouwen niet in het gedrang brengt.

g. Sint-Joost-ten-Noode

Overwegende dat een reclamant vraagt dat gebouwen die momenteel in een administratiegebied liggen en volledig of hoofdzakelijk worden gebruikt als kantoorruimte, deze bestemming in de toekomst formeel kunnen behouden. Voor de gemeente Sint-Joost-ten-Noode betreft het de volgende gebouwen:

- Kunstlaan 6-9;

De Commissie acht deze vraag ongegrond aangezien het ontwerp tot wijziging van het GBP het huidige gebruik van de bestaande gebouwen niet in het gedrang brengt.

h. Schaerbeek

Overwegende dat een reclamant vraagt dat gebouwen die momenteel in een administratiegebied liggen en volledig of hoofdzakelijk worden gebruikt als kantoorruimte, deze bestemming in de toekomst formeel kunnen behouden. Voor de gemeente Schaerbeek betreft het de volgende gebouwen:

- Communicatiecentrum Noord (CCN), Vooruitgangstraat 80;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones administratives

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Administratiegebieden

La Commission estime que cette demande est sans objet car le projet de modification du PRAS ne remet pas en question l'occupation actuelle des bâtiments existants.

De Commissie acht deze vraag ongegrond aangezien het ontwerp tot wijziging van het GBP het huidige gebruik van de bestaande gebouwen niet in het gedrang brengt.

Concernant qu'un réclamant sollicite de réaffecter une partie de la zone ferroviaire du quartier de la gare du Midi en zone administrative, conformément au protocole de coopération du 29 juillet 2008 ayant pour but de revitaliser et revaloriser le quartier du Midi ; que le réclamant sollicite une attitude similaire en d'autre endroit :

Overwegende dat een reclamant vraagt om een deel van het spoorweggebied van de wijk van het Zuidstation te herbestemmen als administratiegebied, overeenkomstig het samenwerkingsprotocol van 29 juli 2008 tot revitalisatie en revalorisatie van de Zuidwijk; dat de reclamant een gelijkaardige houding vraagt op andere plaatsen:

- rue du Progrès 86 (80!?) et la zone attenante au chemin de fer, en prolongation de la rue du Progrès ;

- het gebouw Vooruitgangstraat 86 te 1030 Brussel en het gebied aansluitend op de spoorweg, verderop in de Vooruitgangstraat;

La Commission rappelle qu'elle n'a pas connaissance de ce protocole et que cette demande n'entre pas dans le cadre des modifications du projet de PRAS et devra dès lors être examinée au sein du PRDD et du PRAS qui suivra.

De Commissie herhaalt dat ze geen kennis heeft van dit protocol en dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt en bijgevolg moet worden onderzocht in het kader van het GPDO en het GBP dat eruit volgt.

i. Watermael-Boitsfort

i. Watermaal-Bosvoorde

Considérant qu'un réclamant observe qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le PRAS actuel ; que sur ce site (boulevard du Souverain 23-25), certaines parties construites et légalement autorisées des immeubles n'ont pas été reprises sur la carte comme zones administratives mais comme zones vertes, notamment la liaison entre les deux immeubles et des zones à l'arrière des bâtiments ; que le réclamant sollicite une correction de la cartographie du PRAS à cet égard ;

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat in het huidige GBP een materiële fout is geslopen; dat op deze site (Vorstlaan 23-25) sommige gebouwde en wettelijk toegestane delen van de gebouwen op de kaart niet zijn opgenomen als administratiegebied maar als groengebied, met name de verbinding van de twee gebouwen en de gebieden achter de gebouwen; dat de reclamant vraagt om de cartografie van het GBP dienaangaande te corrigeren;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites par le projet de modification du PRAS.

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp tot wijziging van het GBP valt.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones administratives

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Administratiegebieden

j. Woluwe-Saint-Lambert

Considérant qu'un réclamant demande que des immeubles et complexes actuellement situés en zones administratives ainsi que totalement ou majoritairement utilisés en tant que bureaux voient cette affectation formellement maintenue pour l'avenir, à savoir pour la Commune Woluwe-Saint-Lambert :

- avenue Ariane 7 ;
- boulevard de la Woluwe 60 ;

La Commission estime que ces demandes sont sans objet car le projet de modification du PRAS ne remet pas en question l'occupation actuelle des bâtiments existants.

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert observe que la modification de la prescription 7.1 qui prévoit en affectation principale non seulement les bureaux mais également les logements va dans le sens de l'actuelle reconversion des immeubles de bureaux situés avenue Marcel Thiry, avenue des Pléiades et le long du boulevard de la Woluwe pour lesquels certaines demandes de permis d'urbanisme visant la modification de destination en logement sont en cours ;

La Commission prend acte et se réjouit de l'existence de ces projets.

j. Sint-Lambrechts-Woluwe

Overwegende dat een reclamant vraagt dat gebouwen die momenteel in een administratiegebied liggen en volledig of hoofdzakelijk worden gebruikt als kantoorruimte, deze bestemming in de toekomst formeel kunnen behouden. Voor de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe betreft het de volgende gebouwen:

- Arianelaan 7;
- Woluwelaan 60;

De Commissie acht deze vragen ongegrond aangezien het ontwerp tot wijziging van het GBP het huidige gebruik van de bestaande gebouwen niet in het gedrang brengt.

Overwegende dat de gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe opmerkt dat de wijziging van voorschrift 7.1 dat als hoofdbestemming niet alleen kantoren maar ook woningen voorziet, in de richting gaat van de huidige reconversie van de kantoorgebouwen in de Marcel Thirylaan, de Pleiadelaan en de Woluwelaan, waarvoor enkele stedenbouwkundige vergunningen tot wijziging van de bestemming in huisvesting werden ingediend;

De Commissie neemt akte en zegt verheugd te zijn over het bestaan van deze projecten.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'équipements d'intérêt collectif ou
de service public

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of
van openbare diensten

3.3.7. Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

a. Anderlecht

Considérant qu'un requérant soulève la question de la construction d'un équipement sur des parcelles sises rue du Transvaal (255D4, 255X3 et 253G11) à Anderlecht, actuellement affectées en zone de parc ou d'habitat ;

A titre subsidiaire, dans la négative, que le requérant souhaiterait la modification de l'affectation de ces parcelles en zone d'équipements ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS. Elle demande néanmoins que celle-ci soit analysée dans le PRDD et le PRAS qui le suivra.

b. Etterbeek

Considérant qu'un réclamant suggère que le projet de PRAS intègre la réaffectation du site des Cliniques du Parc Léopold (CPL, propriété du CHIREC), sises 38 rue Froissart à 1040 Bruxelles, lorsque l'institution aura déménagé vers le site Delta ;

Que l'affectation au présent projet de PRAS demeure la « zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public » ; que cette affectation est certes cohérente avec l'actuelle utilisation des + / - 35.000 m² de superficie développée par le CPL, mais qu'elle ne le sera plus dans 5 ans, lorsque le déménagement vers le site Delta aura été opéré ;

Que la présente modification du PRAS constitue donc une opportunité de prendre d'ores et déjà en considération l'inévitable réaffectation à moyen terme de cet important ensemble immobilier ;

Que la reconversion du site du CPL se doit d'être étudiée dans le présent projet de plan pour plusieurs motifs :

- Que les modifications au PRAS sont rares car cet instrument planologique conçu à l'échelle régionale se doit d'être stable afin d'encadrer une politique d'aménagement du territoire bruxellois qui soit à la fois durable et cohérente ;

3.3.7. Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

a. Anderlecht

Overwegende dat een reclamant de kwestie aanhaalt van de bouw van een voorziening op de percelen in de Transvaalstraat (255D4, 255X3 en 253G11) in Anderlecht, die momenteel ingeschreven zijn in parkgebied of woongebied;

In geval van een afwijzing van dat verzoek vraagt de reclamant de bestemmingswijziging van die percelen in gebied voor voorzieningen;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp tot GBP valt. Ze vraagt wel om ze te analyseren in het GPDO en het GBP dat eruit volgt.

b. Etterbeek

Overwegende dat een reclamant voorstelt dat het ontwerp van GBP de herbestemming zou integreren van de site van het Ziekenhuis Leopoldpark (CPL, eigendom van CHIREC), Froissartstraat 38 in Brussel, wanneer de instelling verhuisd zal zijn naar de Deltasite;

Dat de bestemming volgens het huidige ontwerp van GBP een "gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten" blijft; dat die bestemming weliswaar coherent is met het huidige gebruik van de +/- 35.000 m² oppervlakte die werd ontwikkeld door de CPL, maar dat dit niet meer het geval zal zijn over 5 jaar, na de verhuizing naar de Deltasite;

Dat de huidige wijziging van het GBP dus een kans vormt om nu al rekening te houden met de onvermijdelijke herbestemming van dit uitgestrekt vastgoed geheel op middellange termijn;

Dat de reconversie van de CPL-site bestudeerd moet worden in het huidig ontwerpplan, en wel om verscheidene redenen :

- Dat de wijzigingen van het GBP zeldzaam zijn omdat dit planologisch instrument op gewestelijke schaal een stabiele basis moet bieden voor de omkadering van een duurzaam en coherent beleid voor de Brusselse ruimtelijke ordening;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'équipements d'intérêt collectif ou
de service public

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of
van openbare diensten

- Que le déménagement effectif de la quasi-totalité des superficies dévolues actuellement aux activités hospitalières est planifié en 2017 ; que seule une petite polyclinique de proximité d'environ 3.000 m² devrait demeurer sur place ; qu'il convient que la reconversion des 32.000 m² concernés par le regroupement des activités du CHIREC sur le site Delta fasse rapidement l'objet de toutes les études nécessaires et soit dûment couverte par toutes les autorisations administratives requises, afin que les travaux puissent être entamés dans la foulée immédiate du déménagement précité, ceci afin d'éviter que les immeubles restent vides durant de nombreux mois, voire davantage, avec tout ce que cela implique comme risque de nuisances, dégradations et autres désagréments potentiels ;
- Que mener à bien pareil projet de reconversion, études et obtention des permis définitifs comprises, nécessite un temps d'attente qui peut être estimé raisonnablement entre 24 et 36 mois ;
- Que la mise en route des phases d'études et d'introduction de dossiers de demande de permis décrites ci-avant suppose que le CPL ait d'abord trouvé un acquéreur à l'issue d'un processus qui peut lui aussi prendre entre 12 et 24 mois

Que le réclamant considère que même telle que modifiée en ses prescriptions 8.1. et 8.2. du projet de PRAS, la zone d'équipement demeure conçue pour accueillir prioritairement un équipement d'intérêt collectif ou de service public ; que le logement y est certes permis, mais moyennant mesures particulières de publicité ; que le commerce n'y est accepté que s'il est le « *complément usuel des affectations visées au 8.1* », ce qui est sujet à diverses interprétations ; que prescription 8 n'autorise aucun développement hôtelier, quel que soit le nombre de chambres envisagé, ni aucun bureau quelle que soit sa superficie, si ce n'est via l'adoption éventuelle d'un plan particulier d'affectation du sol, en ayant recours à la prescription 8.3., al. 3 ;

- Dat de effectieve verhuizing van nagenoeg alle oppervlakten die momenteel voor de ziekenhuisactiviteiten bestemd zijn, gepland is tegen 2017; dat alleen nog een kleine lokale polikliniek van zowat 3.000 m² ter plaatse zou blijven; dat de reconversie van de 32.000 m² als gevolg van de groepering van de CHIREC-activiteiten op de Deltasite snel het voorwerp zou moeten uitmaken van alle nodige studies en naar behoren zou moeten worden gedekt door alle vereiste administratieve vergunningen, opdat de werken meteen na de verhuizing aangevat zouden kunnen worden, om te vermijden dat de gebouwen maandenlang of zelfs nog langer leeg zouden blijven staan met alle gevolgen vandien inzake hinder, verval en andere potentiële ongemakken;

- Dat een dergelijk reconversieproject, met inbegrip van studies en het bekomen van de definitieve vergunningen, redelijkerwijze een termijn van 24 tot 36 maanden zal vereisen;

- Dat het opstarten van de studiefases en de indiening van de dossiers voor de eerder beschreven vergunningsaanvragen veronderstelt dat de CPL eerst een koper gevonden zou hebben, een proces dat op zich ook al 12 tot 24 maanden in beslag kan nemen;

Dat de reclamant oordeelt dat, zelfs met de huidige wijzigingen van de voorschriften 8.1. en 8.2. van het ontwerp van GBP, het gebied voor voorzieningen prioritair bestemd blijft voor een voorziening van collectief belang of van openbare diensten; dat huisvesting er wel is toegelaten, maar mits speciale regelen van openbaarmaking; dat handel er alleen wordt toegestaan indien die "*de gebruikelijke aanvulling vormt bij de bestemmingen bedoeld in 8.1*", wat vatbaar is voor uiteenlopende interpretaties; dat het voorschrift 8 geen enkele ontwikkeling van hotelinrichtingen toelaat, ongeacht het beoogde aantal kamers, noch kantoren, ongeacht de oppervlakte, tenzij via de goedkeuring van een eventueel bijzonder bestemmingsplan krachtens voorschrift 8.3., lid 3;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

Que les affectations autorisées par le PRAS 2001 sur le versant ouest de la rue Froissart sont celles de la zone de forte mixité et celles de la zone administrative ;

Qu'il est demandé aux auteurs du projet de PRAS qu'ils modifient la présente affectation du CPL et optent pour la zone administrative dont la prescription 7.1. est modifiée par le projet de PRAS conformément au texte suivant : « *Ces zones sont affectées au bureau et aux logements. Elles peuvent également être affectées aux établissements hôteliers et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public* », les commerces étant quant à eux visés expressément par la prescription 7.3., non modifiée dans le projet de PRAS ;

Que l'affectation du site du CPL en zone administrative est bien plus adaptée eu égard au caractère inévitable de sa future reconversion ;

Que le réclamant motive que de la volonté même des rédacteurs du projet de PRAS, la zone administrative ne doit plus se concevoir de manière monofonctionnelle ; que l'un des objectifs du projet de PRAS est précisément d'inverser cette tendance en recherchant la mixité des zones administratives en s'appuyant sur les atouts existants : leur bonne accessibilité, notamment en transport en commun et leur proximité avec les espaces verts ; que ces deux atouts sont rencontrés dans le cas présent ; qu'aucun quota n'est toutefois imposé afin de privilégier la souplesse ; que bureau et logement ne sont toutefois pas les seules affectations prévues par la prescription 7 ; que la prescription 7.1 précise aussi que les zones administratives peuvent être affectées aux établissements hôteliers et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, sans restriction ; en outre que les prescriptions 7.2 à 7.4 du projet de PRAS demeurent inchangées ; que

la prescription 7.2. autorise les activités productives, à la seule condition qu'elles soient compatibles avec les affectations prévues par la 7.1. ; enfin, que la prescription 7.3. autorise aussi les commerces, avec un plafond de base de 1000 m² par projet et par immeuble mais avec une levée de seuil prévue expressément, dès lors que les actes et travaux envisagés auront été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Dat de bestemmingen die door het GBP 2001 worden toegestaan op de westelijke helling van de Froissartstraat, die van het sterk gemengd gebied en het administratiegebied zijn;

Dat aan de auteurs van het ontwerp van GBP wordt gevraagd om de huidige bestemming van de CPL te wijzigen en daarbij te opteren voor het administratiegebied, waarvan voorschrift 7.1. door het ontwerp van GBP wordt gewijzigd overeenkomstig de volgende tekst : "*Deze gebieden zijn bestemd voor kantoren en voor woningen. Zij kunnen ook worden bestemd voor hotelinrichtingen, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.*", terwijl de handelszaken uitdrukkelijk aan bod komen in voorschrift 7.3., dat niet werd gewijzigd door het ontwerp van GBP;

Dat de bestemming van de CPL-site als administratiegebied veel geschikter is, rekening houdend met het onvermijdelijke karakter van de toekomstige reconversie;

Dat de reclamant motiveert dat de opstellers van het ontwerp van GBP zelf vinden dat het administratiegebied niet langer als monofunctioneel mag worden beschouwd; dat één van de doelstellingen van het ontwerp van GBP er juist in bestaat om die tendens om te keren en te streven naar de gemengdheid van de administratiegebieden, daarbij gebruik makend van de bestaande troeven: hun goede toegankelijkheid, met name met het openbaar vervoer, en hun nabijheid bij de groene ruimten; dat deze twee troeven in dit geval aanwezig zijn; dat echter geen enkel quotum wordt opgelegd ten behoeve van de flexibiliteit; dat kantoren en woningen echter niet de enige bestemmingen zijn die worden voorzien door voorschrift 7; dat voorschrift 7.1 ook preciseert dat de administratiegebieden bestemd kunnen worden voor hotelinrichtingen en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, zonder beperking; dat bovendien de voorschriften 7.2 tot 7.4 van het ontwerp van GBP ongewijzigd blijven; dat voorschrift 7.2. productieactiviteiten toestaat, met als enige voorwaarde dat die verenigbaar zijn met de bestemmingen voorzien door la 7.1.; en ten slotte, dat voorschrift 7.3. ook handelszaken toelaat, met een basisplafond van 1000 m² per project en per gebouw, maar met een uitdrukkelijk voorziene drempelverhoging indien de beoogde handelingen en werken onderworpen worden aan de speciale regelen van

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'équipements d'intérêt collectif ou
de service public

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of
van openbare diensten

Que le réclamant considère que l'affectation administrative autorise la souplesse souhaitée tout en assurant l'appréciation du bon aménagement des lieux par les autorités compétentes ; que la mixité n'entache nullement le rôle des autorités compétentes chargées de l'instruction des demandes ;

A titre subsidiaire, considérant que le réclamant sollicite, compte tenu de l'affectation actuelle du reste de l'îlot en zone de forte mixité, qu'à tout le moins les parcelles que le CPL occupe soient intégrées dans l'ensemble, avec une affectation identique, en toute cohérence avec le reste de l'îlot ;

La Commission suggère tout d'abord que le Gouvernement acquiert la maîtrise du foncier de cette zone, comme c'est le cas pour la clinique Edith Cavell à Uccle.

Elle recommande ensuite d'envisager une actualisation du PPAS « bloc 533 » couvrant cet îlot.

Elle recommande dans ce cadre de veiller à une réaffectation du site qui privilégie le logement à titre principal.

Considérant qu'un réclamant souhaite que l'immeuble sis rue Froissart 50 à Etterbeek soit affecté en zone administrative ;

Que la demande est motivée par la localisation de l'immeuble dans un quartier destiné principalement aux fonctions administratives et assimilées ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Considérant qu'un réclamant souhaite que l'immeuble sis rue chaussée d'Etterbeek 140 à Etterbeek soit affecté en zone administrative ;

Que la demande est motivée par la localisation de l'immeuble dans un quartier destiné principalement aux fonctions administratives et assimilées ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

openbaarmaking;

Dat de reclamant van mening is dat de administratieve bestemming de gewenste flexibiliteit biedt en tegelijkertijd borg staat voor de goede plaatselijke ordening door de bevoegde overheden; dat het gemengde karakter helemaal niet de rol bemoeilijkt van de overheden die bevoegd zijn voor het onderzoek van de aanvragen;

In tweede instantie vraagt de reclamant, gelet op de huidige bestemming van de rest van het huizenblok als sterk gemengd gebied, dat men op zijn minst de percelen van de CPL zou integreren in het geheel, met eenzelfde bestemming, in overeenstemming met de rest van het huizenblok;

De Commissie stelt eerst en vooral voor dat de Regering het grondbeheer in dit gebied overneemt, zoals het geval is voor het ziekenhuis Edith Cavell in Ukkel.

Ze beveelt vervolgens aan om het GBP "blok 533", dat dit huizenblok dekt, bij te werken.

In dit kader beveelt ze aan om toe te zien op een herbestemming van de site die huisvesting bevoorrecht als hoofdfunctie.

Overwegende dat een reclamant wenst dat het gebouw in de Froissartstraat 50 in Etterbeek ingeschreven zou worden in administratiegebied; Dat dit verzoek wordt gemotiveerd door de locatie van het gebouw in een wijk die voornamelijk bestemd is voor administratie en gelijkgestelde functies;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Overwegende dat een reclamant wenst dat het gebouw in de Etterbeeksesteenweg 140 in Etterbeek ingeschreven zou worden in administratiegebied;

Dat dit verzoek wordt gemotiveerd door de locatie van het gebouw in een wijk die voornamelijk bestemd is voor administratie en gelijkgestelde functies;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'équipements d'intérêt collectif ou
de service public

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of
van openbare diensten

Elle rappelle par ailleurs que le schéma directeur « Quartier Européen » recommande l'implantation de logements le long de la chaussée d'Etterbeek, afin d'y favoriser davantage de mixité fonctionnelle.

Ze wijst overigens op het feit dat het richtschema 'Europese Wijk' aanbeveelt om langs de Etterbeeksesteenweg woningen in te planten om er meer functionele gemengdheid te bevorderen.

c. Ganshoren

Considérant que la Commune de Ganshoren sollicite d'intégrer l'observation du vieillissement de sa population dans les considérations du projet de PRAS ;

Que la Commune de Ganshoren demande par conséquent d'intégrer une modification relative aux zones d'équipements à la carte n° 3 : modifier partiellement l'affectation prévue dans l'îlot du CPAS en vue de faciliter la mise en conformité et la rénovation de l'ensemble de ces bâtiments qui comprend notamment la maison de repos du CPAS et donc d'étendre la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

La Commission rappelle que les maisons de repos sont assimilées à du logement au sens du glossaire du PRAS. La Commission estime donc que la demande est sans objet.

d. Jette

Considérant qu'un réclamant exprime le souhait de permettre la construction de deux hôtels et d'un appart-hôtel sur le site d'équipements de la AZ-VUB ; Qu'un 'classic hotel' serait destinés aux patients et familles de patients, visiteurs du Heysel ainsi qu'aux congressistes ; Qu'un 'carehotel' serait destiné aux personnes bénéficiant de soins ambulatoires ; Qu'un 'aparthotel' serait destiné aux étudiants et stagiaires étrangers ;

La Commission estime que cette demande ne rentre pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS et qu'elle doit être analysée dans le cadre du PRAS qui suivra le PRDD.

Considérant que la Commune de Jette estime, au vu de la situation existante, que l'école située chaussée de Wemmel n° 309 devrait être prévue en zone d'équipement d'intérêt collectif ;

c. Ganshoren

Overwegende dat de Gemeente Ganshoren vraagt om in de beschouwingen van het ontwerp van GBP rekening te houden met de vaststelling van de vergrijzing van haar bevolking;

Dat de Gemeente Ganshoren daarom vraagt om een wijziging met betrekking tot de gebieden voor voorzieningen op Kaart nr. 3 : gedeeltelijke wijziging van de bestemming voorzien in het huizenblok van het OCMW ter bevordering van het in orde brengen en de renovatie van deze gebouwen, die onder meer het rusthuis van het OCMW omvatten, en dus de uitbreiding van het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;

De Commissie wijst op het feit dat rusthuizen volgens het glossarium van het GBP worden gelijkgesteld met woningen. Ze acht de vraag bijgevolg ongegrond.

d. Jette

Overwegende dat een reclamant de wens uit dat men de bouw van twee hotels en een aparthotel zou toestaan op de site voor voorzieningen van het AZ-VUB; Dat een 'classic hotel' bestemd zou zijn voor de patiënten en de familie van patiënten, bezoekers van de Heizel en congresgangers; Dat een 'carehotel' bestemd zou zijn voor de personen die ambulante zorgen krijgen; Dat een 'aparthotel' bestemd zou zijn voor studenten en buitenlandse stagiairs;

De Commissie oordeelt dat deze vraag niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp van GBP valt en moet worden geanalyseerd in het kader van het GBP dat volgt uit het GPDO.

Overwegende dat de Gemeente Jette, gelet op de bestaande toestand, oordeelt dat de school op de Steenweg op Wemmel nr. 309 ingeschreven zou moeten worden in een gebied voor voorzieningen van collectief belang;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'équipements d'intérêt collectif ou
de service public

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of
van openbare diensten

Considérant que la Commune de Jette estime que le bâtiment communal situé rue Dupré n° 113, abritant les services des travaux communaux, devrait être repris en zone d'équipements d'intérêt collectif ;

Que ses dimensions sont en effet telles qu'il n'y a pas d'empêchement technique à modifier l'affectation de cette zone ;

Considérant que la Commune de Jette rappelle que la zone d'équipements d'intérêt collectif reprenant l'ancien centre administratif a été réaffectée en logement ; que cette zone devrait donc être réaffectée en zone d'habitation comme le reste de l'îlot ;

Considérant que la Commune de Jette estime qu'en vue de répondre à la demande croissante de création de nouvelles écoles et d'agrandissement des écoles existantes afin de répondre à l'accroissement démographique, la zone d'équipements d'intérêt collectif qui correspond à l'école sise rue Léopold 1er n° 362 devrait être agrandie pour reprendre les bâtiments situés à côté de cette école et sis rue Léopold 1^{er} depuis l'école jusqu'au n° 358 y compris ;

Considérant que la Commune de Jette estime qu'au vu de la situation existante, l'école située rue Berré n° 23-25 devrait être prévue en zone d'équipements d'intérêt collectif ;

Considérant que la Commune de Jette estime qu'au vu du permis d'urbanisme délivré pour l'aménagement de logements pour personnes âgées pouvant utiliser les soins fournis par l'établissement Magnolia (situé rue Léopold 1^{er} n° 314), le bâtiment à front de l'avenue Notre-Dame de Lourdes n° 32 - 34 devrait être intégré à la zone d'équipements d'intérêt collectif ;

Considérant que la Commune de Jette estime qu'en vue de répondre à la demande croissante de création de nouvelles écoles et d'agrandissement des écoles existantes pour répondre à l'accroissement démographique, la zone d'équipements d'intérêt collectif existante sur la partie droite de l'îlot bordée par les rues Loossens, Essegheem et Dansette devrait être agrandie pour

Overwegende dat de Gemeente Jette vindt dat het gemeentelijk gebouw in de Dupréstraat nr. 113, waar de gemeentelijke dienst voor openbare werken is gehuisvest, ingeschreven zou moeten worden in een gebied voor voorzieningen van collectief belang;

Dat de afmetingen namelijk van die aard zijn dat er geen technische bezwaren zijn voor de bestemmingswijziging van dit gebied;

Overwegende dat de Gemeente Jette eraan herinnert dat het gebied voor voorzieningen van collectief belang waarin het vroeger Rijksadministratief Centrum was gevestigd, werd gewijzigd in woongebied; dat dit gebied dus ook opnieuw gewijzigd zou moeten worden in woongebied, zoals de rest van het huizenblok;

Overwegende dat de Gemeente Jette oordeelt dat, om tegemoet te komen aan de groeiende vraag inzake de bouw van nieuwe scholen en de uitbreiding van bestaande scholen om in te spelen op de bevolkingsgroei, het gebied voor voorzieningen van collectief belang dat overeenstemt met de school in de Leopold 1-straat nr. 362, uitgebreid zou moeten worden tot de gebouwen naast die school en gelegen op de Leopold 1-straat van de school tot en met nr. 358;

Overwegende dat de Gemeente Jette oordeelt dat, gelet op de bestaande toestand, de school in de Berréstraat nr. 23-25 zou moeten worden ingeschreven in een gebied voor voorzieningen van collectief belang;

Overwegende dat de Gemeente Jette oordeelt dat, gelet op de stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd voor de inrichting van woningen voor senioren, die gebruik kunnen maken van de zorgdiensten van de instelling Magnolia (gevestigd Leopold 1-straat nr. 314), het gebouw in de Onze-Lieve-Vrouw van Lourdeslaan nr. 32 - 34 geïntegreerd zou moeten worden in het gebied voor voorzieningen van collectief belang;

Overwegende dat de Gemeente Jette oordeelt dat, om tegemoet te komen aan de groeiende vraag inzake de bouw van nieuwe scholen en de uitbreiding van bestaande scholen om in te spelen op de bevolkingsgroei, het gebied voor voorzieningen van collectief belang dat van toepassing is op het rechtergedeelte van het huizenblok dat wordt begrensd door de Loossens-,

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'équipements d'intérêt collectif ou
de service public

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of
van openbare diensten

repren­dre le terrain non bâti voisin situé entre la rue Dansette et la rue des Augustines (réf. cadastrale : 3^{ème} division, section D, 4^{ème} feuille, parcelle 303F) ;

Considérant que la Commune de Jette estime qu'en vue de répondre à la demande croissante de création de nouvelles écoles et d'agrandissement des écoles existantes pour répondre à l'accroissement démographique, la zone d'équipements d'intérêt collectif sise rue Léopold 1^{er} devrait être agrandie pour reprendre le bâtiment situé à front de la rue Léopold 1^{er} au n° 305 ;

La Commission estime que les demandes exprimées par la Commune de Jette ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites par le projet de modification du PRAS mais doivent faire l'objet d'une réflexion sur la nécessaire actualisation du PRAS de 2001 lors de la révision globale de celui-ci qui suivra l'adoption du PRDD, en fonction notamment de l'évolution de la situation de fait.

e. Koekelberg

Considérant que la Commune de Koekelberg observe que la modification actuelle du PRAS aurait pu être l'occasion d'apporter plusieurs corrections ou actualisations à la carte des affectations du sol ;

Que la Commune estime qu'il y aurait lieu d'affecter les parcelles suivantes en zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public :

- le pavillon nord de la station de métro Simonis et le bureau de la poste y attenant ;
- l'école primaire communale 'de kadeekes' (68 rue Herkoliers) ;
- l'école secondaire libre 'Institut des Ursulines' (71-75 rue Jules Debecker)
- l'église Sainte-Anne (66 rue de l'Eglise Sainte-Anne)
- le commissariat de police (4 rue de la Sécurité)
- le home Jourdan du CPAS (39 rue François Delcoigne)

de Esseghem- en de Dansettestraat, uitgebreid zou moeten worden tot het onbebouwde terrein ernaast, tussen de Dansettestraat en de Augustijnenstraat (kadastrale ref. : 3^{de} afdeling, sectie D, 4^{de} blad, perceel 303F);

Overwegende dat de Gemeente Jette oordeelt dat, om tegemoet te komen aan de groeiende vraag inzake de bouw van nieuwe scholen en de uitbreiding van bestaande scholen om in te spelen op de bevolkingsgroei, het gebied voor voorzieningen van collectief belang in de Leopold 1-straat uitgebreid zou moeten worden tot het gebouw aan de Leopold 1-straat nr. 305;

De Commissie meent dat de vragen van de Gemeente Jette niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp tot wijziging van het GBP vallen, maar het voorwerp moeten uitmaken van een bezinning over de noodzakelijke bijwerking van het GBP van 2001 bij de globale herziening ervan na de goedkeuring van het GPDO, met name afhankelijk van de evolutie van de feitelijke situatie.

e. Koekelberg

Overwegende dat de Gemeente Koekelberg vaststelt dat de huidige wijziging van het GBP de uitgelezen kans had kunnen vormen om een aantal correcties of actualisering­en aan te brengen in de bestemmingskaart;

Dat de Gemeente vindt dat de volgende percelen ingeschreven zouden moeten worden als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;

- het noordelijk paviljoen van het metrostation Simonis en het aangrenzende postkantoor;
- de gemeentelijke basisschool 'de kadeekes' (Herkoliersstraat 68);
- de katholieke middelbare school 'Instituut van de Ursulinen' (Jules Debeckerstraat 71-75)
- De Sint-Annakerk (Sint-Annakerkstraat 66)
- het politiecommissariaat (Veiligheidsstraat 4)
- de home Jourdan van het OCMW (François Delcoignestraat 39)

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'équipements d'intérêt collectif ou
de service public

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of
van openbare diensten

La Commission estime que les demandes exprimées par la Commune de Koekelberg ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites par le projet de modification du PRAS mais doivent faire l'objet d'une réflexion sur la nécessaire actualisation du PRAS de 2001 lors de la révision globale de celui-ci qui suivra l'adoption du PRDD, en fonction notamment de l'évolution de la situation de fait.

f. Uccle

Considérant que la Commune d'Uccle pose la question de la définition de l'affectation principale dans le PPAS « Groeselenberg » en cours d'élaboration ;

Considérant que la Commune d'Uccle souhaite que le projet de PRAS tienne compte de l'évolution des fonctions dans l'îlot du Groeselenberg et de l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol n°64 en cours ;
Que la Commune d'Uccle rappelle que la zone d'équipements de l'ancien hôpital des 2 Alice est en mutation, la clinique ayant quitté les lieux en novembre 2011 ; que le bâtiment de la clinique fait l'objet d'un permis d'urbanisme, délivré pour sa reconversion en 116 logements ;

Que le Conseil communal insiste sur la nécessité de compatibilité entre le projet de PRAS et le projet de plan particulier d'affectation du sol n°64, en cours d'élaboration sur l'ensemble de l'îlot, dont l'objectif est de régir les différentes affectations, les espaces verts, quelques équipements de quartier, et pour le solde, essentiellement du logement.

Que le Conseil communal souhaite en conséquence d'affecter la partie médiane de l'îlot, entre la rue Groeselenberg et l'avenue Circulaire, en zone d'habitation, d'agrandir la zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics de l'Athénée sise avenue Houzeau afin de pouvoir l'agrandir en fermant la cour carrée (dans la zone du CERVA dont le bâtiment peut très bien convenir à l'Athénée) et de maintenir une seconde zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sur la maison de repos sise avenue des Statuaires et l'actuelle école des infirmières, afin de préserver une zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics pour les

De Commissie meent dat de vragen van de Gemeente Koekelberg niet binnen het kader van de wijzigingen van het ontwerp tot wijziging van het GBP vallen, maar het voorwerp moeten uitmaken van een bezinning over de noodzakelijke bijwerking van het GBP van 2001 bij de globale herziening ervan na de goedkeuring van het GPDO, met name afhankelijk van de evolutie van de feitelijke situatie.

f. Ukkel

Overwegende dat de Gemeente Ukkel vraagt naar de definiëring van de hoofdbestemming in het BBP "Groeselenberg" dat momenteel wordt uitgewerkt;

Overwegende dat de Gemeente Ukkel wenst dat men in het ontwerp van GBP rekening zou houden met de evolutie van de functies in het huizenblok Groeselenberg en met de uitwerking van het bijzonder bestemmingsplan nr. 64;

Dat de Gemeente Ukkel eraan herinnert dat het gebied voor voorzieningen van het vroegere ziekenhuis "2 Alice" aan het veranderen is, aangezien het ziekenhuis de site verliet in november 2011; dat het gebouw van het ziekenhuis het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd voor de reconversie in 116 woningen;

Dat de gemeenteraad de nood onderstreept aan verenigbaarheid tussen het ontwerp van GBP en het ontwerp van bijzonder bestemmingsplan nr. 64 dat momenteel wordt uitgewerkt voor het hele huizenblok, en dat betrekking heeft op verschillende bestemmingen, groene ruimten, enkele buurtvoorzieningen en voor het overige in hoofdzakelijk woningen.

Dat de gemeenteraad bijgevolg het middelste gedeelte van het huizenblok, tussen de Groeselenbergstraat en de Ringlaan, wenst te bestemmen als woongebied, het gebied voor voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten van het Atheneum in de Houzeaulaan wenst uit te breiden om de vierkante koer in te sluiten (in de CODA-zone waarvan het gebouw zeer geschikt zou zijn voor het Atheneum) en een tweede gebied voor voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten wenst te behouden voor het rusthuis in de Beeldhouwerslaan en de huidige verpleegstersschool, om een gebied voor

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'équipements d'intérêt collectif ou
de service public

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of
van openbare diensten

besoins futurs de ce quartier proche du centre de la Commune ;

La Commission estime que les affectations souhaitées par le PPAS Groeselenberg ne sont pas incompatibles avec le projet de modification partielle du PRAS ;

La Commission rappelle en effet que la prescription 8.3. du PRAS permet, via PPAS et moyennant motivations par des raisons économiques et sociales, d'appliquer les prescriptions de la zone de forte mixité en zone d'équipements.

Considérant que la Commune d'Uccle estime que le projet de PRAS doit prendre en compte le prochain départ partiel de l'activité du site « Edith Cavell » du CHIREC, pour lequel une demande de certificat d'urbanisme a été déposée, la clinique de jour et les consultations à maintenir sur le site étant d'une superficie inférieure à celle des logements à créer en reconversion de ce site très densément bâti ; qu'en effet, les bâtiments des rues Marie Depage et Général Lotz ainsi que les étages supérieurs du bâtiment principal rue E. Cavell « la tour » sont destinés aux logements dans la demande de certificat d'urbanisme ;

Que le Conseil communal souhaite donc voir l'affectation en zone d'habitation soit étendue à l'entièreté de l'îlot et qu'une extension du liseré de noyau commercial soit prolongée le long de la rue Vanderkindere jusqu'au carrefour qu'elle forme avec la rue Général Lotz, ainsi que le long de la rive Est de la rue Edith Cavell, entre la rue Vanderkindere et la rue Marie Depage, en raison de la typologie du rez-de chaussée de cet immeuble qui pourrait se prêter à l'installation de commerce ;

La Commission estime cette demande pertinente, car elle est liée à la réaffectation du site Delta au profit du CHIREC. Elle demande que cette modification d'affectation du sol soit ajoutée au projet de modification du PRAS.

La Commission estime en effet qu'il est opportun de réaménager le site au profit du logement, d'autant que les réflexions quant à la mise en

voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten te behouden voor de toekomstige behoeften van deze wijk nabij het centrum van de gemeente;

De Commissie oordeelt dat de bestemmingen die zijn gewenst door het BBP Groeselenberg niet onverenigbaar zijn met het ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het GBP;

De Commissie wijst op het feit dat voorschrift 8.3. van het GBP toelaat om, middels een BBP en motivaties om economische en sociale redenen, de voorschriften van het sterk gemengd gebied toe te passen in een gebied voor voorzieningen.

Overwegende dat de Gemeente Ukkel oordeelt dat het ontwerp van GBP rekening moet te houden met het feit dat binnenkort een deel van de activiteit van de site "Edith Cavell" van CHIREC zal vertrekken, waarvoor een aanvraag van stedenbouwkundig attest werd ingediend; de dagkliniek en de consultaties die op de site blijven, vertegenwoordigen een oppervlakte die kleiner is dan die van de woningen die gecreëerd moeten worden via reconversie van deze dichtbebouwde site; dat namelijk de gebouwen van de Marie Depagestraat en de Generaal Lotzstraat evenals de bovenverdiepingen van het hoofdgebouw (de "toren") in de E. Cavellstraat bestemd zijn voor woningen volgens de aanvraag van stedenbouwkundig attest;

Dat de gemeenteraad daarom vraagt om de bestemming als woongebied uit te breiden tot het volledige huizenblok, alsook om het lint voor handelskernen te verlengen langs de Vanderkinderestraat tot aan het kruispunt met de Generaal Lotzstraat, en langs de oostelijke kant van de Edith Cavellstraat, tussen de Vanderkinderestraat en de Marie Depagestraat, gelet op de typologie van de benedenverdieping van dat gebouw, die gebruikt zou kunnen worden voor handelszaken;

De Commissie acht deze vraag pertinent omdat ze verbonden is met de herbestemming van de Delta-site ten gunste van het CHIREC. Ze vraagt om deze bodembestemmingswijziging toe te voegen aan het ontwerp tot wijziging van het GBP.

De Commissie is van mening dat het opportuun is om de site te herinrichten in het voordeel van huisvesting, temeer omdat de bezinningen over de

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'équipements d'intérêt collectif ou
de service public

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of
van openbare diensten

œuvre du développement de ce site sont plus avancées que pour le site du Parc Léopold compte tenu que la Région en a acquis la maîtrise foncière.

La Commission considère par ailleurs qu'il faut prévenir le déclin de cet ensemble du fait du départ prochain de la clinique Edith Cavell ; que cela nécessite et justifie sa réaffectation en zone d'habitation ; qu'il apparaît également judicieux d'étendre le liseré de noyau commercial afin de le renforcer compte tenu de l'accroissement attendu de population dans le quartier.

Considérant qu'un réclamant observe que l'observatoire d'Uccle doit rester un pôle scientifique capable d'accueillir de nouveaux instituts d'astronomie, d'astrophysique, de climatologie, etc ;

La Commission prend acte de cette remarque.

g. Woluwe-Saint-Lambert

Considérant qu'une la Commune de Woluwe-Saint-Lambert observe que la notion de logement « complément usuel et accessoire » en zone d'équipements est supprimée ;

Que toutefois le site de l'UCL, qui a sa propre spécificité à vocation hospitalière universitaire, repris pour sa majeure partie en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public au plan régional d'affectation du sol, est également repris au plan particulier d'affectation du sol approuvé le 24/07/1973 en « zone affectée aux installations hospitalières et universitaires où le logement est considéré comme annexe et connexe, indispensable à l'équipement complet de la zone » ;

Que la modification du prescrit du plan régional d'affectation du sol n'entraîne aucune conséquence dans le périmètre de ce plan particulier d'affectation du sol compte tenu du fait qu'un plan particulier d'affectation du sol complète et précise le plan régional d'affectation du sol ;

La Commission prend acte de cette remarque.

ontwikkeling van deze site verder zijn gevorderd dan voor de site Leopoldpark, aangezien het Gewest er het grondbeheer van heeft overgenomen.

De Commissie oordeelt overigens dat het verval van dit geheel moet worden voorkomen gezien het nakende vertrek van het ziekenhuis Edith Cavell; dat dit de herbestemming als woongebied noodzakelijk maakt en rechtvaardigt; dat het ook verstandig lijkt om het lint voor handelskernen uit te breiden om het te versterken, rekening houdend met de verwachte bevolkingstoename in de wijk.

Overwegende dat een reclamant opmerkt dat de Sterrenwacht van Ukkel als wetenschappelijke pool in staat moet blijven om plaats te bieden aan nieuwe instellingen inzake sterrenkunde, astrofysica, klimaatonderzoek enz.;

De Commissie neemt akte van deze opmerking.

g. Sint-Lambrechts-Woluwe

Overwegende dat de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe vaststelt dat het begrip "woningen die er de gebruikelijke aanvulling van zijn en erbij behoren" wordt geschrapt in de gebieden voor voorzieningen;

Het is evenwel zo dat de UCL-site, die specifiek is bestemd als universitair ziekenhuis en voor het overgrote deel in het gewestelijk bestemmingsplan is ingeschreven als gebied voor voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten, in het bijzonder bestemmingsplan dat werd goedgekeurd op 24/07/1973 ook is opgenomen als "gebied bestemd voor ziekenhuisinstallaties en universitaire installaties, waar huisvesting wordt beschouwd als onontbeerlijke aanvulling bij en toebehoren van de volledige voorziening van het gebied";

Dat de wijziging van het voorschrift van het gewestelijk bestemmingsplan geen enkel gevolg heeft in de perimeter van dit bijzonder bestemmingsplan, gelet op het feit dat een bijzonder bestemmingsplan het gewestelijk bestemmingsplan vervolledigt en preciseert;

De Commissie neemt akte van deze opmerking.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones d'équipements d'intérêt collectif ou
de service public

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of
van openbare diensten

h. Remarques intéressantes plusieurs sites

Considérant qu'un réclamant souligne que la cohabitation de dépôts de bus et de logements contigus est difficile, ce qui pourrait repousser certains projets de dépôts hors de certaines zones d'affectation (ex : ZEMU) ;

Que ce même réclamant exprime la nécessité de maintenir ou de convertir certains terrains en zones d'équipements, ceci afin de conforter la possibilité pour la STIB d'y implanter de futurs dépôts de bus ou de trams ; que ces sites devraient être non accessibles au logement ; que ces réflexions concernent :

- les propriétés de la STIB sises entre la rue de Birmingham et le quai Demets, à tout le moins la partie réservée à l'implantation d'un dépôt de bus ;
- le site du dépôt de tram Marconi ;
- l'extension du dépôt de bus de Haren vers la chaussée d'Haecht ;
- en prévision de besoins futurs, le terrain de B-Post sur le site de la Petite Ile, qui représente l'opportunité d'un 4ème grand dépôt de bus en RBC ;
- en prévision de besoins futurs, un terrain aux alentours du site de Tour et Taxis ;
- en prévision de besoins futurs, un terrain aux alentours du site Reyers.

Que ce même réclamant demande de vérifier la possibilité d'implantation d'un dépôt de métro sous le boulevard Henri Simonet à Anderlecht (quartier Erasme) ;

Voir avis de la Commission sur les zones d'équipements

h. Opmerkingen die betrekking hebben op meerdere sites

Overwegende dat een reclamant onderstreept dat busdepots en aangrenzende woningen moeilijk met elkaar verenigbaar zijn, waardoor sommige depotprojecten geweerd zouden kunnen worden uit bepaalde bestemmingsgebieden (b.v. : OGSO) ; Dat diezelfde reclamant wijst op de noodzaak om bepaalde terreinen in gebied voor voorzieningen te behouden of te converteren, dit om voor de MIVB de mogelijkheid veilig te stellen om er in de toekomst bus- of tramdepots in te planten ; dat die sites niet toegankelijk zouden mogen zijn voor huisvesting ; dat deze bedenkingen betrekking hebben op :

- de eigendommen van de MIVB tussen de Birminghamstraat en de Demetskaai, en dit op zijn minst voor het gedeelte dat is voorbehouden voor de inplanting van een busdepot ;
- de site van het tramdepot Marconi ;
- de uitbreiding van het busdepot van Haren naar de Haachtsesteenweg ;
- rekening houdend met de toekomstige behoeften, het terrein van B-Post op de site van het Klein-Eiland, waar een 4de groot busdepot van het BHG zou kunnen worden ingeplant ;
- rekening houdend met de toekomstige behoeften, een terrein in de naaste omgeving van de site Thurn & Taxis ;
- rekening houdend met de toekomstige behoeften, een terrein in de naaste omgeving van de Reyerssite.

Dat dezelfde reclamant vraagt om de mogelijkheid te onderzoeken om een metrostelplaats in te planten onder de Henri Simonetlaan in Anderlecht (Erasmuswijk) ;

Zie advies van de Commissie over de gebieden voor voorzieningen.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones vertes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Groengebieden

3.3.8. Zones vertes

Considérant que pour un réclamant, le Gouvernement Régional devrait préalablement à toute destruction irrémédiable d'espaces verts, établir une liste de sites à protéger ;

Qu'en effet, une fois bétonné, un site est irrémédiablement perdu, même si après les travaux, sa finalité sociale ne rencontre aucun des objectifs qui justifiaient sa destruction ;

Que plus la Région garde de ces sites, plus elle tourne le dos à la "bruxellisation", ce vocable devenu international en architecture pour désigner l'enlaidissement d'une ville par la construction débridée, sans respect pour l'urbanisme et l'environnement ;

Considérant qu'un réclamant demande de procéder à une évaluation systématique des grandes zones d'équipement pour déterminer si une partie de ces zones ne devrait pas être affectées en zone verte au vu de leur valeur biologique et/ou paysagère ;

Que ces grandes zones comprennent notamment les sites de l'Institut A. Herlin à Berchem-Sainte-Agathe, de l'UZ à Jette, du Campus de la Plaine à Ixelles, de l'Institut Pasteur, de la Clinique des Deux Alice, de l'Observatoire Royal et de l'Ecole de Promotion Sociale FPS du Brabant à Uccle ;

Que ces zones ont été largement délimitées alors qu'elles sont en grande partie non bâties ;

Qu'elles contiennent des espaces verts de qualité qu'il serait souhaitable de préserver ;

Que cette situation permet une large extension des équipements existants qui ne correspond pas toujours aux besoins des institutions concernées ;

Considérant que l'IBGE signale le risque d'une augmentation de la pression récréative sur les sites de haute valeur biologique, en particulier les sites Natura 2000 situés à proximité des ZFM ;

Que ces risques liés à une augmentation du nombre d'habitants sur les ZFM n'ont pas été suffisamment étudiés dans le cadre du RIE ;

Qu'en tant que mesure d'accompagnement de l'augmentation envisagée du nombre de logements ;

3.3.8. Groengebieden

Overwegende dat een reclamant van mening is dat de Gewestregering voorafgaand aan een onherroepelijke vernietiging van groene ruimten, een lijst moet opstellen van de te beschermen sites;

Dat een site onherroepelijk verloren is als deze eenmaal gebetonneerd is, dat zelfs na de werkzaamheden het sociale doel geen enkel van de doelstellingen dient die een vernietiging zouden rechtvaardigen;

Dat hoe meer van deze sites het Gewest behoudt, hoe meer het de rug toekent aan de "verbrusseling", een ondertussen in de architectuurwereld internationaal bekend begrip voor de vermindering van een stad door ongebreideld bouwen, zonder respect voor stedenbouw en milieu;

Overwegende dat een reclamant vraagt over te gaan tot een systematische beoordeling van de grote gebieden voor voorzieningen om na te gaan of een deel van deze gebieden niet moet worden bestemd als groengebied omwille van hun biologische en/of landschappelijke waarde;

Dat deze grote gebieden met name de sites van het instituut A. Herlin te Sint-Agatha-Berchem, het UZ te Jette, de Campus de la Plaine te Elsene, het Pasteur-instituut, de Clinique des Deux Alice, de Koninklijke Sterrenwacht en de Ecole de Promotion Sociale FPS du Brabant te Ukkel omvatten;

Dat deze gebieden grotendeels afgebakend zijn, hoewel ze grotendeels onbebouwd zijn;

Dat ze kwaliteitsvolle groene ruimten bevatten waarvan het behoud wenselijk is;

Dat deze situatie een grote uitbreiding van de bestaande voorzieningen mogelijk maakt, wat niet altijd in overeenstemming is met de behoeften van de betreffende instellingen;

Overwegende dat het BIM wijst op het risico van een vergroting van de recreatieve druk op de sites met hoogbiologische waarde, met name de Natura 2000-gebieden nabij SGG;

Dat de risico's die samenhangen met een stijging van het aantal inwoners in SGG niet voldoende onderzocht zijn in het kader van het MER;

Dat bij wijze van begeleidende maatregel bij de geplande verhoging van het aantal woningen;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones vertes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Groengebieden

Qu'afin de :

- maintenir l'offre relative en espaces verts par habitant ;
- réduire les disparités régionales en la matière ;
- - réduire la pression récréative susceptible de s'exercer sur les sites de haute valeur biologique ;

Que l'IBGE demande dès lors l'affectation en zone d'espace vert d'une partie des ZFM actuellement en friche ;

Considérant que d'après le RIE, le projet de modification du PRAS implique une perte globale d'espaces verts ;

Que une telle conséquence est inacceptable au regard de la priorité 9 du PRD affirmant la volonté de renforcer le caractère vert de la Région ;

Que l'IBGE demande que de véritables mesures de compensation soient prévues, ce qui implique un changement dans l'approche globale, sur l'ensemble de la Région ;

Que l'IBGE demande également que le PRAS contienne de véritables mesures de compensation de la perte d'espaces verts et que ceux-ci favorisent les continuités récréatives, de promenade, écologique... s'inscrivant dans le maillage vert et le réseau écologique bruxellois ;

Considérant qu'en ce qui concerne les propositions plus ponctuelles de modification, un réclamant s'interroge sur la qualité et la pertinence de certaines « compensations » proposées.

Qu'en effet, seuls les espaces verts et les éléments linéaires suffisamment robustes, non morcelés, non minéralisés, gérés de façon différenciée et fonctionnels dans le cadre du réseau écologique au sens de l'Ordonnance du 1er mars 2012 sont jugés acceptables ;

La Commission estime que ces demandes ne rentrent pas dans le cadre des modifications introduites dans le projet de PRAS.

Elle demande néanmoins que celles-ci devront être analysées dans le PRDD et le PRAS qui lui fera suite.

Dat teneinde:

- het relatieve aanbod aan groene ruimte per inwoner te handhaven;
- de gewestelijke ongelijkheid ter zake terug te dringen;
- de eventuele recreatieve druk op de sites met hoogbiologische waarde te verminderen;

Dat het BIM daarom vraagt om een deel van de SGG die momenteel onbenut zijn, te bestemmen als gebied voor groene ruimten;

Overwegende dat volgens het MER, het ontwerp van wijziging van het GBP al bij al een verlies van groene ruimten inhoudt;

Dat een dergelijk gevolg onaanvaardbaar is gelet op prioriteit 9 van het GewOP, nl. de versterking van het groene karakter van het Gewest;

Dat het BIM vraagt om te zorgen voor echte compensatiemaatregelen, wat een verandering van de globale aanpak voor heel het Gewest inhoudt;

Dat het BIM ook vraagt dat er in het GBP werkelijk maatregelen worden opgenomen om het verlies aan groene ruimten te compenseren en dat deze bijdragen aan de recreatieve, wandelgerelateerde en ecologische continuïteit... als deel van het Groene Netwerk en het Brussels ecologisch netwerk;

Overwegende dat wat betreft de meer gerichte wijzigingsvoorstellen, een reclamant zich vragen stelt bij de kwaliteit en de relevantie van sommige voorgestelde "compensaties".

Dat inderdaad alleen de groene ruimten en de lineaire elementen die voldoende robuust, niet versnipperd en niet gemineraliseerd zijn, gedifferentieerd beheerd worden en functioneel zijn in het kader van het ecologisch netwerk in de zin van de ordonnantie van 1 maart 2012 aanvaardbaar worden geacht;

De Commissie meent dat deze vragen niet kaderen in de wijzigingen die worden voorgesteld in het ontwerp van GBP.

Ze vraagt evenwel dat deze vragen geanalyseerd zouden worden in het kader van het GPDO en het GBP dat daarop zal volgen.

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones vertes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Groengebieden

a. Zones vertes

Considérant que la CRMS, la CRM, l'Administration (Bruxelles Mobilité), l'IBGE, la Commune de Schaerbeek et d'autres réclamants ont introduit des réclamations à propos de la zone verte située dans l'îlot sis à Schaerbeek compris entre la rue des Chardons, l'avenue Ernest Cambier, la rue des Pavots et l'avenue Rogier ;

Qu'en ce qui concerne la modification de ce site, la motivation du Gouvernement est clairement d'éviter l'exécution du jugement ayant conclu à l'obligation d'indemnisation suite à la diminution de valeur résultant de l'interdiction de bâtir ;

Que cette motivation n'est pas d'ordre urbanistique, et l'article 3.6.1 du projet de plan n'aborde que très succinctement les notions de bon aménagement des lieux ;

Que l'intérêt biologique de la zone n'est pas jugé suffisant, sans motivation précise ;

Que le rôle social n'est pas abordé ;

Que ce lieu abrite des potagers et jardins sociaux présents depuis fort longtemps ;

Que la Région vient de lancer son « Plan Potagers » en mai 2012 ;

Que l'article 3.6.1 avance que cette disposition n'aura pas pour effet de rendre l'ensemble du terrain constructible en se référant au Titre I du RRU ;

Qu'il faut pourtant nuancer cette affirmation ;

Qu'en effet, le développement du site nécessitera la délivrance d'un permis de lotir qui modifiera la situation de référence pour l'application du Titre I du RRU (alignements, parcelles...) ;

Que le maintien de cette zone en zone non constructible n'est donc pas garanti ;

Que le rapport sur les incidences environnementales recommande de maintenir une grande partie des potagers, et de préserver les qualités de l'intérieur de l'îlot, ce qui implique le maintien de l'affectation de cette zone en zone verte ;

Que l'îlot paraît d'une part peu approprié à une densification vu la proximité du chemin de fer générateur de nuisances sonores et l'étroitesse de la partie bâtissable ;

a. Groengebieden

Overwegende dat de KCML, de GMC, het bestuur (Brussel Mobiliteit), het BIM, de Gemeente Schaerbeek en andere reclamanten bezwaarschriften hebben ingediend met betrekking tot het groengebied in het huizenblok gelegen tussen de Distelsstraat, de Ernest Gebierlaan, de Papaverstraat en de Rogierlaan te Schaerbeek;

Dat de wijziging van deze site duidelijk is ingegeven door de wens van de Regering te ontsnappen aan de uitvoering van het vonnis houdende de verplichting tot schadeloosstelling voor de waardevermindering ingevolge het bouwverbod;

Dat dit geen stedenbouwkundige reden is en dat artikel 3.6.1 van het ontwerpplan slechts zeer beknopt ingaat op het begrip "goede plaatselijke aanleg";

Dat het biologische belang van het gebied onvoldoende geacht wordt, zonder nadere verklaring;

Dat de sociale rol buiten beschouwing gelaten wordt;

Dat er zich hier moestuinen en sociale tuinen bevinden die al zeer lang bestaan;

Dat het Gewest nog maar pas, in mei 2012, een Moestuinplan heeft gelanceerd;

Dat artikel 3.6.1 bepaalt dat de beschikking niet betekent dat heel het terrein bebouwbaar wordt door verwijzing naar titel I van de GSV;

Dat deze bewering echter genuanceerd moet worden;

Dat de ontwikkeling van de site inderdaad de aflevering van een verkavelingsvergunning vereist, waardoor de referentiesituatie voor de toepassing van titel I van de GSV verandert (rooilijnen, percelen enz.);

Dat de handhaving van dit gebied als niet-bebouwbaar zone dus niet gegarandeerd is;

Dat het milieueffectenrapport aanbeveelt een groot deel van de moestuinen te behouden en de eigenschappen van het binnenterrein van het huizenblok te vrijwaren, wat betekent dat dit gebied groengebied moet blijven;

Dat het huizenblok enerzijds weinig geschikt lijkt voor verdichting gezien de nabijheid van de spoorweg, die zorgt voor geluidshinder, en de smalheid van het bebouwbaar deel;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones vertes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Groengebieden

Que d'autre part l'occupation actuelle par des potagers a un rôle social important ;
Que le maintien en espace vert assure un corridor écologique avec le talus du chemin de fer et offre le potentiel d'une voie verte qui permettrait d'ouvrir plus clairement le site au public ;
Que cette zone prolonge le maillage écologique du parc Josaphat ;
Que d'une part la CRMS, l'IBGE, la Commune de Schaerbeek et d'autres réclameurs demandent le maintien de l'affectation d'espace Vert ;
Que d'autre part la CRM et Bruxelles mobilité attirent l'attention sur les réserves d'avenir à conserver en vue d'extensions des infrastructures ferroviaires ;
Que le projet de PRAS propose de mettre en zone d'habitation la zone actuellement affectée en espaces verts située le long de la ligne 26 Nord ;

Que le Gouvernement bruxellois a récemment adopté une note pour améliorer l'offre et la desserte ferroviaire qui mentionne la mise à trois ou quatre voies de la ligne 26 Nord ;

Que la CRM et Bruxelles Mobilité demandent d'examiner si une extension ferroviaire est possible dans la zone de chemin de fer actuelle ou s'il importe de réserver une partie de la zone susmentionnée en zone de chemin de fer ;

La Commission prend acte de la réaffectation de la zone concernée en ZH.

La Commission relève que cette zone ne présente pas un réel intérêt biologique.

Elle souligne aussi que le fait d'affecter la zone en ZH n'a pas pour effet de rendre constructible l'entièreté de celle-ci compte tenu qu'il faut respecter le RRU.

La Commission relève également que le quartier est bien équipé en zone d'espaces verts, en effet, il bénéficie de la proximité du parc Josaphat (ZP) et du complexe du stade Chazal (ZSLPA).

Considérant que le CPAS de la Ville de Bruxelles et un autre réclameur ont émis une réclamation concernant les terrains qui se situent entre la rue Hogenbos et la rue du Bon Pasteur à Berchem-Sainte-Agathe ;
Que le PRAS de 2001 y prévoit une bande de terrain, parallèle à la rue Bon Pasteur, de 30 m de profondeur en zone constructible ;

Dat anderzijds het actuele gebruik als moestuinen een belangrijke sociale rol vervult;
Dat de handhaving als groene ruimte zorgt voor een ecologische corridor met de spoorwegtalud en het potentieel biedt van een groene weg die de site duidelijker opent voor het publiek;
Dat dit gebied het ecologische netwerk van het Josaphatpark verlengt;
Dat enerzijds de KCML, het BIM, de Gemeente Schaerbeek en andere reclamanten vragen om handhaving van de bestemming als groene ruimte;
Dat anderzijds de GMC en Brussel Mobiliteit de aandacht erop vestigen dat er reserves nodig zijn met het oog op toekomstige uitbreiding van de spoorweginfrastructuur;
Dat het ontwerp van GBP voorstelt een typisch woongebied te maken van het gebied gelegen langs lijn 26 Noord, dat momenteel toegewezen is als groene ruimte;
Dat de Brusselse regering onlangs een nota heeft goedgekeurd om het treinaanbod en de bediening per spoor te verbeteren, waarin sprake is van de uitbreiding naar drie of vier sporen van lijn 26 Noord;
Dat de GMC en Brussel Mobiliteit vragen te onderzoeken of een uitbreiding van de spoorweg mogelijk is in het huidige spoorweggebied dan wel of het belangrijk is dat een deel van het voornoemde gebied wordt voorbehouden als spoorweggebied;

De Commissie neemt akte van de herbestemming van het betrokken gebied als WG.

De Commissie merkt op dat dit gebied niet echt een biologisch belang heeft.

Ze benadrukt ook dat het feit dat het gebied de bestemming woongebied krijgt, niet wil zeggen dat het gehele gebied bebouwbaar wordt, aangezien de GSV moet worden in acht genomen.

De Commissie merkt ook op dat de wijk goed voorzien is van groene ruimten door de nabijheid van het Josaphatpark (PG) en het complex van het Chazalstadion (GSVOL).

Overwegende dat het OCMW van de Stad Brussel en een andere reclamant een bezwaar hebben kenbaar gemaakt met betrekking tot de terreinen die gelegen zijn tussen de Hogenbosstraat en de Goede Herderstraat te Sint-Agatha-Berchem;
Dat het GBP van 2001 hier voorziet in een strook grond van 30 m diep, parallel met de Goede Herderstraat, in bebouwbare zone;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones vertes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Groengebieden

Que plusieurs études ont été effectuées sur ce site ;

Qu'à chaque fois, il est ressorti que la largeur de cette bande de terrain ne permet pas sa mise en valeur ;

Que pour pouvoir exploiter ce terrain, il est indispensable de créer une voirie et que la zone constructible est trop étroite pour la réalisation de celle-ci ;

Que cet élément a sans doute été perdu de vue lorsque l'alignement a été dessiné dans le PRAS de 2001 ;

Que d'un point de vue urbanistique, la mise en œuvre d'un projet de lotissement a un avantage absolument superbe, puisque parfaitement intégrable dans le paysage actuel ;

Qu'en effet, il est possible de faire le lien entre les bâtiments (haut de trois étages) et les pâturages qui se trouvent en zone verte ;

Qu'un projet a été présenté aux Communes de Berchem-Sainte-Agathe et de Molenbeek-Saint-Jean ;

Qu'il a été très bien accueilli par les deux Communes ;

Que le permis d'urbanisme n'a pas été délivré pour la seule raison que la voirie projetée dépassait l'alignement du PRAS ;

Qu'afin de résoudre le problème, les réclamants demandent de déplacer l'alignement du PRAS et de la faire coïncider avec les parcelles cadastrales 396, 40a, 41k et 42a ;

Qu'ainsi le nouvel alignement toucherait le sentier 25 ;

Considérant que plusieurs réclamants ont émis des réclamations concernant Haren ;

Qu'afin de pouvoir conserver l'équilibre humain et un bon équilibre entre les différentes zones de logements, d'activité et de protection de la nature ;

Qu'afin de ne pas compromettre l'avenir des générations futures ;

Qu'afin de ne pas perdre la richesse et l'équilibre que nous offrent certains espaces verts ;

Qu'il est capital de corriger l'erreur passée et de modifier cette affectation pour permettre, comme pour chaque zone habitée saine, d'avoir une zone verte d'une superficie minimale de 5 hectares ;

Dat er verscheidene studies zijn verricht op deze site;

Dat daaruit telkens is gebleken dat de breedte van deze strook grond geen valorisatie mogelijk maakt;

Dat om dit terrein te kunnen exploiteren, er een weg moet worden aangelegd en dat de bebouwbare zone te smal is om deze weg te realiseren;

Dat men hiermee waarschijnlijk geen rekening heeft gehouden bij het tekenen van de rooilijn in het GBP van 2001;

Dat vanuit stedenbouwkundig opzicht, de uitvoering van een verkavelingsproject een absoluut geweldig voordeel biedt, aangezien het perfect geïntegreerd kan worden in het huidige landschap;

Dat het mogelijk is een verbinding te maken tussen de gebouwen (drie verdiepingen hoog) en de in groengebied gelegen weilanden;

Dat er een project is voorgesteld in de Gemeenten Sint-Agatha-Berchem en Sint-Jans-Molenbeek;

Dat dit project zeer positief onthaald werd door de twee Gemeenten;

Dat de enige reden waarom er geen stedenbouwkundige vergunning is afgegeven, is dat de geplande weg de rooilijn van het GBP overschreed;

Dat de reclamanten, om dit op te lossen, vragen de rooilijn van het GBP te verplaatsen, en te doen samenvallen met de kadastrale percelen 396, 40a, 41k en 42a;

Dat de nieuwe rooilijn dan voetweg 25 zou raken;

Overwegende dat verscheidene reclamanten bezwaren hebben kenbaar gemaakt met betrekking tot Haren;

Dat teneinde het menselijke evenwicht en een goed evenwicht tussen de verschillende woon-, activiteiten- en natuurbeschermingsgebieden te behouden;

Dat teneinde de toekomst van de generaties na ons niet in het gevaar te brengen;

Dat teneinde de rijkdom en het evenwicht dat bepaalde groene ruimten ons bieden, niet te verliezen;

Dat het van het grootste belang is de fout recht te zetten en deze bestemming te wijzigen zodat er een groengebied met een oppervlakte van minimaal 5 hectare kan komen, zoals voor elke gezond bewoond gebied;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones vertes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Groengebieden

Qu'en raison des divers éléments qui précède, les réclamants demandent différentes modifications d'affectation ;

Qu'ils demandent que la moitié sud-ouest de la zone accueillant la rue du Keelbeek et comprise entre le site industriel des usines Wanson, la ligne SNCB 26/36 et la zone d'activité dite « du Millenium » autour de la rue de la métrologie, soit affectée en zone verte de haute valeur biologique. Ceci concerne les parcelles cadastrales suivantes : 457a, 457b, 458, 459a, 461b, 462b, 432k, 467e, 467c, 466, 465a, 464a, 431b, 430, 429c, 428h, 428f, 472b, 474, 477, 478, 421a, 425a, 423a, 407a ;

Qu'ils demandent que la partie centrale de l'îlot du Kerkeveld, le long du sentier du Keelbeek, au sein du village, soit répertorié en zone verte ;

Qu'ils demandent que le Nord de la rue du Pré aux Oies en dessous du diabololo soit préservée en zone verte ;

Qu'ils demandent que le petit terrain à l'abandon sis rue du Bruel (entre les n°78 et 74), appartenant à la Ville de Bruxelles, soit affecté en zone verte afin d'accueillir une plaine de jeux ;

Que pour finir ils demandent que la zone verte comprise entre le site de la STIB, la ligne SNCB 26, la ligne SNCB 36 et les maisons de la rue Harenheide soit conservée ;

Considérant cette dernière zone et plus particulièrement le site Middelweg à Haren (parcelles situées section B n°s 238a - 246h) ;

Que le CPAS de la Ville de Bruxelles qui est propriétaire de celle-ci ;

Que les biens sont situés entre les deux lignes de chemin de fer, repris en zone verte au PRAS ;

Que le CPAS demande une modification avec la création d'une rotonde avec zone constructible pour la parcelle 246h (finition d'un pignon) et réalisation d'habitations le long de la nouvelle voirie raccordant les 2 gares ;

Considérant que de nombreux réclamants ont introduit de réclamations concernant le site du Plateau Avijl à Uccle ;

Que le site est affecté par le PRAS 2001 en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Dat gezien de verschillende hierboven aangehaalde elementen, de reclamanten vragen om verschillende bestemmingswijzigingen;

Dat ze vragen dat de zuidwestelijke helft van het gebied met de Keelbeekstraat, gelegen tussen het industrieterrein van de Wansonfabrieken, de NMBS-lijn 26/36 en het activiteitengebied genaamd "Millennium" rond de Metrologielaan, worden bestemd als groengebied met hoogbiologische waarde. Het gaat om de volgende kadastrale percelen: 457a, 457b, 458, 459a, 461b, 462b, 432k, 467e, 467c, 466, 465a, 464a, 431b, 430, 429c, 428h, 428f, 472b, 474, 477, 478, 421a, 425a, 423a, 407a;

Dat ze vragen dat het centrale deel van het huizenblok Kerkeveld, langs de voetweg van de Keelbeek, binnen het dorp, wordt ingeschreven als groengebied;

Dat ze vragen dat het noorden van de Ganzenweidestraat, onder het Diaboloproject, behouden blijft als groengebied;

Dat ze vragen dat het verlaten terreintje aan de Bruulstraat (tussen nr. 78 en nr. 74), eigendom van de Stad Brussel, wordt bestemd als groengebied om hier een speelplein te maken;

Dat ze ten slotte vragen dat het groengebied tussen het terrein van de MIVB, NMBS-lijn 26, NMBS-lijn 36 en de huizen van de Harenheidestraat behouden blijft;

Gelet op dit laatste gebied, met name de site Middelweg te Haren (percelen gelegen in sectie B nrs. 238a - 246h);

Dat de eigenaar hiervan het OCMW van de Stad Brussel is;

Dat de terreinen zijn gelegen tussen twee spoorlijnen en zijn opgenomen als groengebied in het GBP;

Dat het OCMW vraagt om een wijziging met de aanleg van een rotonde met een bebouwbare zone voor het perceel 246h (afwerking van een gevelspits) en de realisatie van woningen aan de nieuwe weg die de 2 treinstations met elkaar verbindt;

Overwegende dat er talrijke reclamanten bezwaarschriften hebben ingediend met betrekking tot de site van het Avijlplateau te Ukkel;

Dat de site in het GBP van 2001 is ingedeeld als woongebied met residentieel karakter;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones vertes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Groengebieden

Qu'en 2001, la carte biologique de l'IBGE stipule parfaitement plusieurs zones de très haute valeur biologique ;

Qu'en 2010, la CRMS a proposé au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le classement du site Avijl en zone verte ;

Que situé au sud d'Uccle, le plateau Avijl participe au paysage ancestral bruxellois ;

Qu'il fait partie de l'ancienne forêt charbonnière et du domaine de la Seigneurie de Carloo ;

Que le site est une ancienne terre de cultures et de pâturages ;

Qu'au XVIIIe siècle, on le trouve cité parmi les terres de la Seigneurie de Carloo ;

Qu'il culmine à plus ou moins 90 mètres d'altitude ;

Qu'une carrière de sable y a été exploitée au début du XXe siècle jusqu'au milieu du XXe siècle et qui a laissé une excavation, colonisée localement par une intéressante végétation pionnière ;

Que le Plateau Avijl présente une situation géographique exceptionnelle par ses talus abrupts ou niveau de la Vieille rue du Moulin, son mur centenaire parallèle à la rue de Wansijn et son chemin Avijl escarpé partant de la rue Jean Benaets ;

Que le site présente plusieurs fonctions écologiques :

- une fonction de production : horticulture de loisir, production fruitière, élevage de loisirs (chevaux, ânes, moutons, chèvres), production de plantes (certains plantes ont des propriétés médicinales) et production de biomasse (compost de broussaille) ;

- une fonction de régulation et purification de l'atmosphère urbaine, par la filtration des poussières et des polluants de par sa végétation abondante, et de production d'oxygène via la photosynthèse ;

- une fonction de tampon climatique via la végétation qui produit de la vapeur d'eau, via une régulation de la température et via un ralentissement du vent ;

- une fonction d'information. Le plateau présente un ensemble de plantes sauvages dont l'originalité génétique est d'autant plus marquée ;

- une fonction de potentiel génétique en ce qui concerne la recherche génétique fondamentale et appliquée ;

- une fonction éducative grâce à sa flore et faune sauvages, des sols et sous-sols, concernant tous

Dat de biologische waarderingskaart van het BIM uit 2001 verscheidene gebieden met zeer hoge biologische waarde perfect aangeeft;

Dat de KCML in 2010 heeft voorgesteld aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om de Avijlsite te bestemmen als groengebied;

Dat het ten zuiden van Ukkel gelegen Avijlplateau behoort tot het Brusselse oerlandschap;

Dat het deel uitmaakt van het oude Kolenwoud en het domein van de heerlijkheid Carloo;

Dat de site voormalige teelgrond en weiland is;

Dat de site in de 18e eeuw behoorde tot de gronden van de heerlijkheid Carloo;

Dat het hoogste punt gelegen is op ongeveer 90 meter geografische hoogte;

Dat er een zandgroeve werd geëxploiteerd van begin tot midden de 20e eeuw en dat deze ontginning een put heeft achtergelaten die ondertussen plaatselijk ingepalmd is door een interessante pioniersvegetatie;

Dat het Avijlplateau een uitzonderlijke geografische ligging heeft met zijn steile taluds aan de Oude Molenstraat, de honderdjarige muur parallel met de de Wansijnstraat en de steile Avijlweg die vertrekt aan de Jean Benaetsstraat;

Dat de site verscheidene ecologische functies vervult:

- een productiefunctie: recreatieve tuinbouw, productie van vruchten, recreatieve veeteelt (paarden, ezels, schapen, geiten), productie van planten (bepaalde planten hebben geneeskrachtige eigenschappen) en productie van biomassa (compostering van kreupelhout);

- een regulerende functie en zuivering van de stadslucht door de filtering van stof en vervuilende stoffen door overvloedige plantengroei en de productie van zuurstof via fotosynthese;

- een functie van klimaatbuffer door de plantengroei die waterdamp produceert, door regeling van de temperatuur en vertraging van de wind;

- een informatieve functie. Het plateau wordt gekenmerkt door de groei van een reeks wilde planten waarvan de genetische oorsprong des te duidelijker is door hun geografische isolement;

- een potentieel genetische functie op het gebied van fundamenteel en toegepast genetisch onderzoek;

- een educatieve functie dankzij de wilde flora en

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones vertes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Groengebieden

les niveaux de vulgarisation de formation, laboratoire d'expérience ;

Que la flore et la faune sont composées d'espèces indigènes parfois forts rares ;

Que la flore qui comprend 104 espèces participe à la richesse du site ;

Que les fleurs et les plantes cultivées, ainsi que les fleurs sauvages des prairies attirent beaucoup d'insectes ;

Que le site présente une faune diverse et variée ;

Qu'on peut y répertorier des dizaines de papillons et de lépidoptères différents ;

Que trois coléoptères remarquables pour leur spécificité ou leur rareté en région bruxelloise ont pu y être observés : l'Apoderus coryli, l'oberea oculata et le trichius gallicus ;

Qu'au niveau des hyménoptères, on peut citer la petite guêpe cuivrée (*Chrysis ignita*) et bien d'autres espèces de bourdons, de guêpes dont l'inventaire complet n'a pu être réalisé ;

Que des renards sont présents sur le site ;

Que le renard est le plus incroyable des raticides puisqu'il peut tuer jusqu'à 5 à 6 rats par jour ;

Que l'écureuil roux peut s'y voir occasionnellement dans les grands arbres, à la recherche de fruits secs ;

Que la taupe est bien connue dans les potagers ;

Que les hérissons, absents du site ces dernières années, refont ces derniers mois acte de présence ;

Que la présence de chauves-souris, et plus particulièrement de la pipistrelle dans le parc Fond-Roy adjacent, permet de supposer qu'elles survolent également le plateau Avijl ;

Que la prospection ornithologique a permis de recenser la présence de 32 espèces d'oiseaux sur le site ;

Que ce nombre est relativement important pour un site de faible étendue ;

Que certaines espèces sont relativement rares dans la Région bruxelloise, comme le pic vert, le bouvreuil ou le rouge-queue noir ;

Que ce nombre important est dû à la structure complexe et mosaïque du plateau, la juxtaposition de nombreuses végétations différentes avec des structures très contrastées ;

fauna, de bodem en ondergrond, voor alle vulgarisatieniveaus van opleidingen, voor proeflaboratoria;

Dat de flora en fauna bestaan uit inheemse soorten waarvan sommige behoorlijk zeldzaam zijn geworden;

Dat de flora, die 104 soorten omvat, bijdraagt aan de rijkdom van de site;

Dat de geteelde bloemen en planten en ook de wilde weidebloemen veel insecten aantrekken;

Dat de site een veelsoortige en gevarieerde fauna heeft;

Dat men er tientallen verschillende vlinders en schubvleugeligen aantreft;

Dat er drie schildvleugeligen gespot zijn die opmerkelijk zijn wegens hun specificiteit of hun zeldzaamheid in het Brusselse gewest: de apoderus coryli, de oberea oculata en de trichius gallicus;

Dat wat betreft de vliesvleugelige insecten, de kleine goudwesp (*chrysis ignita*) hier gezien is net als vele andere soorten hommels en wespen, die nog niet volledig geïnventariseerd zijn;

Dat er vossen voorkomen op de site;

Dat de vos een ongelofelijke rattenverdelger is, die wel 5 tot 6 ratten per dag kan doden;

Dat er occasioneel een rode eekhoorn gezien kan worden in de grote bomen, op zoek naar droge vruchten;

Dat de moestuinen frequent bezocht worden door mollen;

Dat er na jaren van afwezigheid de laatste maanden opnieuw egels opduiken op de site;

Dat de aanwezigheid van vleermuizen, meer bepaald dwergvleermuizen, in het aangrenzende Vronerodepark, laat veronderstellen dat deze ook over het Avijlplateau vliegen;

Dat er tijdens een ornithologisch onderzoek 32 vogelsoorten op het terrein geteld werden;

Dat dit een relatief hoog aantal is gezien de geringe grootte van het terrein;

Dat sommige van de voorkomende soorten relatief zeldzaam zijn in het Brusselse gewest, zoals de groene specht, de goudvink en de zwarte roodstaart.

Dat het feit dat het zo veel verschillende soorten zijn, toe te schrijven is aan de complexe mozaïekstructuur van het plateau, waar talrijke verschillende vegetaties met erg contrasterende structuren naast elkaar voorkomen;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones vertes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Groengebieden

Que les zones ouvertes (potagers et prairies) sont ponctuées par des arbres isolés, des bouquets d'arbres, des haies, des clôtures soit toute une série de perchoirs possibles d'où les oiseaux peuvent guetter une proie ou atterrir à la recherche de nourriture végétale ;

Que les réservoirs d'eau des potagers servent également aux oiseaux ;

Que par sa situation géographique et la diversité de paysages qui le compose, le plateau Avijl participe au relais de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) environnantes ;

Qu'il doit également être considéré comme un élément constitutif complémentaire aux espaces avoisinants, et rentre dans le cadre de la cellule Natura 2000 de l'IBGE ;

Qu'au niveau géologique, le plateau est constitué en surface d'une zone d'argile (limon du plateau) et de différentes couches de sable ;

Que sous ces couches, se trouve le sable bruxellien, très perméable et poreux ;

Que l'équilibre entre ces diverses strates géologiques, qui alternent pénétration, porosité et imperméabilité, joue un rôle capital de régulateur de débit des sources et des ruisseaux ;

Qu'il est donc primordial de préserver des zones naturelles drainantes qui font office de tampon en cas de fortes pluies ;

Que cette structure explique l'absence de ruissellement le long des rues avoisinantes et permet aussi aux eaux du plateau d'alimenter la nappe aquifère située à 2 à 3 mètres ;

Que le plateau est un véritable bassin d'orage naturel ;

Que les inondations de plus en plus fréquentes et de plus en plus graves de la vallée occupée par la place Saint-Job et la chaussée de Saint-Job (vallée du Gelijsbeek) doivent impérativement conduire nos responsables politiques à arrêter l'urbanisation galopante de cette zone et l'imperméabilisation du sol qui en est la conséquence ;

Qu'un des attraits du site est qu'il est partiellement couvert de potagers ;

Dat de open vlakten (moestuinen en graslanden) worden onderbroken door alleenstaande bomen, boomgroepen, hagen, omheiningen, m.a.w. een hele reeks mogelijke roestplaatsen van waar de vogels kunnen uitkijken naar een prooi of waar ze kunnen neerstrijken tijdens het zoeken naar plantaardig voedsel;

Dat de waterbekkens van de moestuinen ook gebruikt worden door de vogels;

Dat het Avijlplateau door zijn geografische ligging en de diversiteit van zijn landschappen, een plaats heeft in het rijtje van de omliggende speciale beschermingszones (SBZ);

Dat het ook moet beschouwd worden als een belangrijke aanvulling op de aangrenzende ruimten en past in het kader van de cel Natura 2000 van het BIM;

Dat het plateau geologisch gezien bestaat uit een kleizone aan de oppervlakte (löss) en daaronder verschillende zandlagen;

Dat zich onder deze lagen zeer doorlaatbaar en poreus Brusseliaans zand bevindt;

Dat het evenwicht tussen deze verschillende geologische lagen, waarvan de diepte, poreusheid en doorlaatbaarheid varieert, een belangrijke rol speelt in de regeling van het debiet van de bronnen en beken;

Dat het derhalve van het grootste belang is deze natuurlijke drainerende gebieden te behouden, aangezien ze dienst doen als buffer in geval van hevige regenval;

Dat deze structuur verklaart waarom er geen regenwater afvloeit langs de aangrenzende straten en er ook voor zorgt dat het water van het plateau het grondwater voedt dat zich 2 op 3 meter diepte bevindt.

Dat het plateau dus een natuurlijk stormbekken is;

Dat de steeds frequentere en steeds ernstigere overstromingen van het dal waarin het Sint-Jobplein en de Sint-Jobsesteenweg gelegen zijn (dal van de Geleytsbeek), onze verantwoordelijke politici ertoe moeten aanzetten de snel toenemende bebouwing van dit gebied, en de bodemafdichting die daarvan het gevolg is, een halt toe te roepen;

Dat een van de aantrekkingspunten van de site is dat deze gedeeltelijk bedekt is met moestuinen;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones vertes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Groengebieden

Que depuis la fin du XVIIIème siècle, alors que, le soutien public était peu développé et que la précarité était le lot quotidien de beaucoup de citoyens, les cultures potagères permirent à de nombreuses familles de survivre dans la dignité ;

Que ces potagers constituent donc un témoin du passé villageois de la commune ;

Qu'actuellement, 65 locataires occupent des parcelles de 1 à 7 ares ;

Que ces potagers sont exploités par des personnes qui n'ont pas les moyens de s'offrir un jardin et qui parfois viennent d'autres communes de Bruxelles ;

Qu'il est important, dans le contexte économique, environnemental et sociétal actuel, de conserver au sein de la Région des zones où se pratique encore une culture des sols (écologique, qui plus est), dans un esprit de production locale de légumes, même à petite échelle ;

Que deux écoles primaires exploitent chacune un jardin potager, les enfants y apprennent la botanique et la culture potagère, mais aussi le respect de la nature, la valeur des produits issus de la terre, la biodiversité, les techniques de jardinage et les rudiments de l'aménagement d'un jardin ;

Que les élèves de l'Institut communal Professionnel Horticole participent également activement à l'entretien de ces parcelles ;

Que l'urbanisation de ce site entraînerait pour le voisinage une augmentation de la pression au niveau du trafic de voitures, déjà très intense ;

Qu'il est quasi impossible de résoudre ces problèmes de circulation ;

Que les accès aux transports en commun restent très limités à Uccle ;

Que le quartier n'est pas capable d'absorber les besoins de futurs nombreux habitants en terme d'équipements (crèches, écoles, ...) ;

Qu'il est évident que, par ailleurs, se pose un problème - toujours plus aigu - de manque de logements en Région bruxelloise, mais ce n'est pas l'exploitation du plateau Avijl à cette fin qui changera fondamentalement la donne ;

Que ceci relève d'une gestion plus globale du parc immobilier, des besoins des populations existantes et à venir, et des frontières de notre capitale ;

Dat vanaf het einde van de 18e eeuw, toen de publieke steun nog weinig ontwikkeld was en bestaansonzekerheid het dagelijkse lot was van veel stadsbewoners, vele families toch met waardigheid konden overleven dankzij hun moestuinen;

Dat deze moestuinen derhalve nog getuigen van het landelijke verleden van de gemeente;

Dat er momenteel 65 huurders zijn voor de percelen van 1 tot 7 are groot;

Dat deze moestuinen worden geëxploiteerd door mensen die niet de middelen hebben om zichzelf een tuin te gunnen en die soms afkomstig zijn uit andere Brusselse gemeenten;

Dat het belangrijk is in de huidige economische, ecologische en maatschappelijke context in het gewest gebieden te behouden waar nog aan (bovendien biologische) bodemteelt gedaan wordt, in een geest van lokale groenteteelt, ook al is het kleinschalig;

Dat er twee basisscholen zijn die elk een moestuin houden, de kinderen leren er over plantkunde en groenteteelt, maar ook over respect voor de natuur, de waarde van producten van de aarde, biodiversiteit, tuiniertechnieken en de eerste beginselen van tuinaanleg.

Dat de leerlingen van het Institut Communal Professionnel Horticole actief meewerken aan het onderhoud van deze percelen;

Dat bebouwing van deze site zou leiden tot een grotere druk van autoverkeer in de buurt, terwijl deze druk nu al groot is;

Dat het nagenoeg onmogelijk is om deze verkeersproblemen op te lossen;

Dat de toegang tot het openbaar vervoer in Ukkel zeer beperkt blijft;

Dat de wijk niet in staat is om tegemoet te komen aan de behoeften van een groot aantal nieuwe inwoners wat betreft voorzieningen (crèches, scholen enz.);

Dat het duidelijk is dat het Brusselse gewest kampt met een toenemend woningtekort, maar dat de exploitatie van het Avijlplateau voor huisvesting deze situatie niet fundamenteel zal veranderen;

Dat de oplossing moet gezocht worden in een globaal beheer van het gebouwenbestand, de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners, en de grenzen van onze hoofdstad;

Avis de la CRD – Projet de modification partielle du PRAS - 29/10/2012
Remarques localisées - Zones vertes

Advies van de GOC – Ontwerp ter gedeeltelijke wijziging van het GBP – 29/10/2012
Plaatsgebonden bezwaren - Groengebieden

Que le plateau Avijl n'est pas juste un joli petit coin de verdure réservé à des privilégiés ;

Que sa protection et sa sauvegarde font partie d'une conception plus globale d'équilibre entre les fonctions de la nature et celles de la présence humaine sur notre planète ;

Que la présence en pleine ville d'un site de cette ampleur (8 ha) non urbanisé, est d'une valeur inestimable ;

Que le caractère champêtre du site, le dernier site semi-naturel à Bruxelles sera sacrifié et ne pourra être transmis qu'amputé de sa valeur « campagne en ville », aux générations futures ;

Que pour toutes les raisons citées ci-avant, les réclamants demandent de modifier l'affectation du sol par un classement de la totalité site du plateau Avijl à Uccle en zone verte ;

Que d'autres réclamants sont favorable au classement en zone verte du cœur du site tandis que qu'ils soutiennent l'affectation en zone constructible des terrains situés à front de rue à condition que ce soit du logement social ;

Considérant qu'un réclamant demande que vu leur intérêt patrimonial, les parcelles 366T11, 366B12 et 366L8 du site du couvent Wiener, situées rue Wiener n° 18 à 34 à Watermael-Boitsfort, soient réaffectées en ZV au lieu de ZH conformément à leur statut de site classé ;

Considérant qu'un réclamant demande de maintenir toutes les zones vertes même celles qui sont aujourd'hui "squattées" par du stationnement ;

Qu'il insiste plus particulièrement pour la ZV située long du Chemin des Deux Maisons à Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert demande de prévoir une ZE en lieu et place d'une partie la ZV du cours Paul-Henri Spaak ;

Que cette réaffectation permettra de conforter l'aménagement d'un espace public partiellement minéral ;

Qu'un permis d'urbanisme a été introduit par Bruxelles Mobilité ;

Dat het Avijlplateau meer is dan een mooi groen hoekje dat voorbehouden is voor enkele geprivilegieerden;

Dat de bescherming en het behoud deel uitmaken van een meer globale opvatting van het evenwicht tussen de natuurfuncties en de menselijke gebruiksfuncties op onze planeet;

Dat de aanwezigheid van een niet-bebouwd terrein van deze omvang (8 ha) in het midden van de stad, van onschatbare waarde is;

Dat het landelijke karakter van de site, de laatste semi-natuurlijke site in Brussel, zal worden opgeofferd waardoor deze zijn waarde van "platteland in de stad" zal verliezen voor toekomstige generaties;

Dat de reclamanten om alle hierboven aangehaalde redenen vragen om de bodembestemming te wijzigen door de gehele site van het Avijlplateau te Ukkel te bestemmen als groengebied;

Dat andere reclamanten ook pleiten voor de bestemming als groengebied van het hart van de site, terwijl ze achter de bestemming als bebouwbare zone van de terreinen aan de straatkant staan, op voorwaarde dat deze zullen worden gebruikt voor sociale huisvesting;

Overwegende dat een reclamant vraagt de percelen 366T11, 366B12 en 366L8 van de site van het Wienerklooster, gelegen aan de Wienerlaan nr. 18 tot 34 te Watermaal-Bosvoorde, wegens hun erfgoedkundige belang te herbestemmen als GG in plaats van WG overeenkomstig hun statuut van beschermd landschap;

Overwegende dat een reclamant vraagt om alle groengebieden te handhaven, ook degene die momenteel "ingepikt" zijn door parkerende auto's;

Dat hij met name aandringt voor het GG gelegen aan de Tweehuizenweg te Sint-Lambrechts-Woluwe;

Overwegende dat de Gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe vraagt om een GV te maken op de plaats van een deel van het GG van de Paul-Henri Spaakpromenade;

Dat deze herbestemming het mogelijk zou maken de aanleg van een deels minerale openbare ruimte te versterken;

Dat er een stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd door Brussel Mobiliteit;