

---

# ADVIES

## Wijziging van het BBP nr. 101 “Stroobants-Picardië” van de Gemeente Evere

---

Aanvrager	Gemeente Evere
Aanvraag ontvangen op	29-12-21
Advies aangenomen door de Raad voor het Leefmilieu op	13-01-22

## Vooraf

Op 29/12/2021 werd aan de Raad voor het Leefmilieu (hierna « de Raad ») een adviesaanvraag voorgelegd met betrekking tot het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. 101 "Stroobants-Picardië".

Op 19/02/2021 heeft de Raad al een advies inzake het ontwerp van wijziging van het BBP nr. 101 « Stroobants-Picardië » uitgebracht. Niettemin zag de gemeente Evere zich genoodzaakt haar adviesaanvraag te herformuleren als gevolg van een fout bij de bekendmaking van de adviezen, zoals voorgeschreven door artikel 48, § 2 van het BWRO. Dientengevolge was de aanvrager wettelijk verplicht om opnieuw een procedure van adviesaanvraag in te leiden, ook al is het dossier identiek aan datgene dat begin 2021 aan de Raad werd voorgelegd.

Het ontwerp tot wijziging van dit BBP wil op het perceel gelegen op het nr. 50 van de Stroobantsstraat te 1140 Evere een mixiteit van functies en met name een residentiële functie invoeren. Het betreft een doorlopend perceel dat eveneens uitgaat op de Picardiëstraat. De specifieke behandeling van dit perceel wordt gerechtvaardigd door het feit dat het momenteel door een koetswerkbedrijf, dat gaat sluiten, wordt ingenomen. Na de stopzetting van deze activiteit loopt het perceel het gevaar om ongebruikt te blijven of tot een stadskanker te worden. De voorgestelde oplossing moet deze situatie voorkomen door nu reeds alternatieven te voorzien wat betreft de herbestemming van dit terrein.

## Advies

### 1. Algemene beschouwingen

#### 1.1 Verbetering van de voorschriften voor de hele perimeter

**De Raad** is van oordeel dat de herziening van dit BBP met het oog op de omvorming van deze industriële zone tot een zone met een hoge mixiteit de gelegenheid zou moeten zijn voor een verbetering van de voorschriften voor de hele perimeter.

In dit vooruitzicht zouden in een eerste fase de grenzen van het plan moeten worden heroverwogen. Deze zijn vastgesteld op basis van de wegenassen, in tegenstelling tot de stedelijke realiteit waarbij de openbare ruimten de federerende ruimten vormen die zowel aan de activiteiten als aan het fysieke kader een structuur geven. Het zou daarom beter zijn om stedenbouwkundige voorschriften voor alle percelen en gebouwen vast te leggen die worden bediend door de Picardiëstraat, de Stroobantsstraat en door het plein gevormd door de Walckiers-, Chaumontel- en Lindestraat.

De overstap van een logica van woonkern naar een straatlogica zou toelaten om nuttige aanpassingen aan de afmetingen en bestemmingen aan te brengen. Een voorbeeld : de kern Stroobants, Gastendelle, Picardië, Jan-Frans de Craen ligt volledig in een woonzone met massavariatie terwijl zijn bouwtypologie – met uitzondering van de twee nog onbebouwde hoekterreinen – volledig overeenstemt met deze van de aangrenzende kern Stroobants, Jan-Frans de Craen, Picardië en Walckiers.

Enkel de Gastendelleweg ligt in een woonzone, terwijl de Jan-Frans de Craen, die nochtans meer inwoners telt, niet in een woonzone ligt. Ook hier zou het nuttig zijn om inrichtingen van de openbare ruimte voor te stellen die niet enkel de evoluties van verkeersreglement – woonzones, ontmoetingszones, voetgangerszones, enz. - maar ook de milieu- en landschapsagenda weerspiegelen.

Enkel de daken met hellingen evenwijdig aan de rooilijn zijn toegestaan in de twee kernen tussen de Walckiersstraat en de Gastendelleweg. Men zou de mogelijkheden wat betreft de configuratie van de daken nochtans moeten uitbreiden om zo goed mogelijk in te gaan op de huidige economische en milieurealiteit. Dat zou moeten gebeuren – en dit is de rol van stedenbouwkundige voorschriften die streven naar een globale coherentie – door maatregelen te treffen die de kwaliteiten van de associatie van verschillende daken verzekeren.

De mogelijkheid om geen tuinafsluitingen te plaatsen teneinde de inrichtingen en uitrustingen te mutualiseren en centrale gedeelten aan de binnenkant van kernen aan te leggen teneinde aan sociale uitdagingen te voldoen (vanuit sociaal oogpunt, voor moestuinen, enz.), evenals aan milieuvragen (opvangbekken voor regenwater, *living machines*, hernieuwbare energievormen, enz.) zou op basis van een akkoord tussen burens moeten kunnen worden overwogen.

## 1.2 Ontwerp van gemengde zone

**De Raad** stelt voor aan de gemeente om goed zijn positie goed te overwegen in een omgeving die van aard is om tot een opmerkelijk landschapsontwerp voor dit project te leiden dat zich bevindt op het raakvlak tussen parken, woongehelen en industriegebouwen. De omvorming van het huidige koetswerkbedrijf tot een gemengd project zal op consequente wijze uitdrukking kunnen geven aan de talrijke mogelijkheden tot uitwisselingen tussen activiteiten, inwoners en gebruikers en voor een formele dialoog op de kruising van de verschillende morfologische milieus, die dit grondgebied kenmerken. Zo zouden de dieptes van de inspringzones in de Stroobants- en de Picardiëstraat, die respectievelijk 10 en 8,5 meter bedragen, kunnen worden beperkt om terzelfder tijd de oppervlakten van de gelijkvloerse verdiepingen te verhogen teneinde er materiële productieactiviteiten te vestigen en de bewoonbaarheid van de woningen op de verdiepingen te verbeteren (achter- en zijdelingse verluchting, *privacy*, natuurlijk licht).

**De Raad** onderstreept eveneens de noodzaak om over de verenigbaarheid na te denken en hieraan in beide richtingen te werken, tussen de functies van het type woningen/handelszaken/horeca en de industriële activiteiten (bijv. : een betere isolatie van woningen, een goede oriëntatie van de wegen en van de laadzones om de geluidshinder van vrachtwagens te vermijden, enz.).

## 1.3 Verdwijning van de stedelijke industriegebieden (SIG)

**De Raad** stelt zich vragen bij de reden waarom de gemeente niet een maximum aan productieve activiteiten in het stedelijk industriegebied (SIG) wil behouden. De SIG zijn namelijk steeds disparater.

**De Raad** stelt bovendien aan de gemeente voor om op gemeentelijk, en zelfs op gewestelijk vlak de invoering van een compensatie te overwegen om de verdwijning van de SIG te compenseren, waarop woningen of handelsgebouwen worden opgetrokken. **De Raad** wenst dat een denkproces zou worden gewijd aan de mogelijke uittocht van ondernemingen buiten het Gewest ingevolge de problemen om zones voor stedelijke industrie te vinden.

## 1.4 Circulaire economie

**De Raad** stelt met tevredenheid vast dat er aandacht aan de circulaire economie is besteed. Hij stelt evenwel voor om in het BBP een denkproces op te nemen dat aan de toekomstige modulariteit van de gebouwen is gewijd. Het zou namelijk verstandig zijn om de gebouwen te ontwerpen en materialen te gebruiken die toelaten om makkelijk van functie te veranderen, zonder te ingrijpende wijzigingswerken.

**De Raad** verwijst naar zijn advies over het demografisch GBP en herinnert aan het belang om het behoud en de ontwikkeling van industriële activiteiten in de stad te bevorderen, teneinde tot een deelname aan de circulaire dynamiek van het Gewest aan te zetten.

## 2. Artikelsgewijze beschouwingen

### Artikel 12

**De Raad** is van oordeel dat er eveneens talrijke alternatieven voor het eengezinsmodel in aanmerking zouden kunnen worden genomen, waarbij deze zich inschrijven in het algemene kader van de afmetingen van de wijk.

\*  
\*      \*