

GEMEENTE EVERE

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

ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE

29 april 2021

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

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

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

Gelet op de ontvangst van het volledige dossier op 31 maart 2021;

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

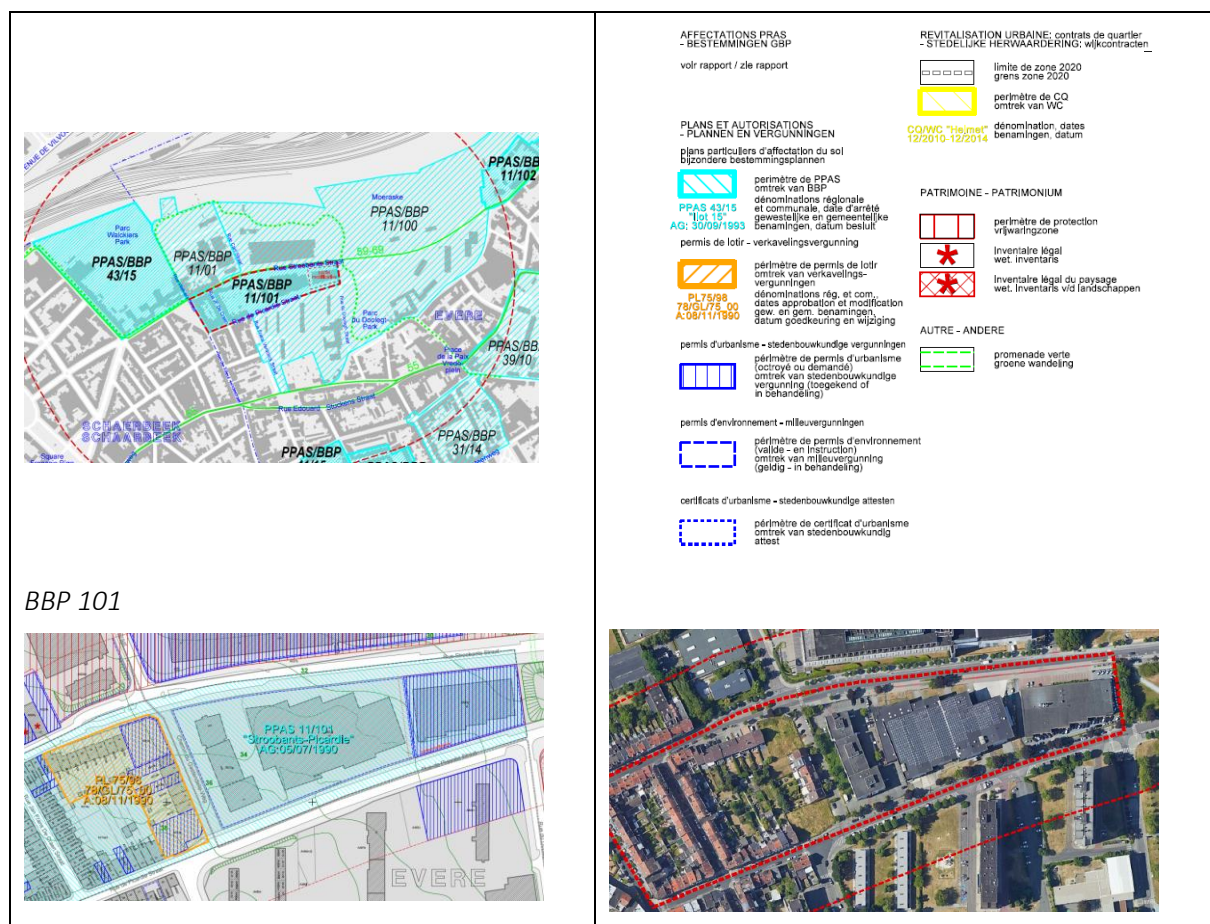
heeft de Commissie vergaderd via Teams, op 22 en 29 april 2021;

Na het horen van de vertegenwoordiger van de gemeente en haar raadsman over het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het BBP 101;

brengt de Commissie op 29 april 2021 unaniem het volgende advies uit:

1. ALGEMENE OPMERKINGEN

1.1. CONTEXT



De gemeente Evere heeft een ontwerpwijziging van het BBP 101 Stroobants-Picardië uitgewerkt, met als doel de huidige bestemming van het BBP (bedrijfsgebied met stedelijk karakter) te wijzigen door er een bestemming aan te geven die vergelijkbaar is met die van het sterk gemengd gebied van het GBP, waardoor huisvesting mogelijk wordt zonder dat de economische activiteit wordt ondermijnd.

De verwezenlijking van een residentieel gemengd programma op het doorlopende perceel in de Stroobantsstraat 50, in het noordoosten van het BBP, dat momenteel wordt ingenomen door een garage-carrosseriebedrijf (Carglass) dat zijn activiteit zal stopzetten, vereist een wijziging van het BBP 101 om te kunnen worden doorgevoerd. Bovendien wijkt deze wijziging af van het GBP, waarvan de bestemming een gebied voor stedelijke industrie (GSI) is.

De bedoeling van de wijziging is om:

- *te anticiperen op een mogelijke stadskanker op dit perceel bij de stopzetting van de activiteit van de garage/het carrosseriebedrijf;*
- *de creatie van huisvesting mogelijk te maken om zo tegemoet te komen aan de behoeften op dit vlak;*
- *de hoofdbestemming, de economische activiteit, niet in gevaar te brengen;*
- *zich aan te passen aan de maatschappelijke evoluties.*

Bijgevolg moet toepassing worden gemaakt van artikel 64/1 van het BWRO¹

De Commissie wordt in dit verband om advies gevraagd en moet zich uitspreken over de wenselijkheid van de afwijking (art.49 van het BWRO).

1.2. ALGEMENE BEOORDELING

Afwezigheid van een MER

De Commissie benadrukt dat over de ontwerpwijziging geen milieueffectrapport (MER) is opgesteld en dat er bijgevolg weinig informatie is over de ontstaansgeschiedenis, de bestaande situatie en de relaties met de andere activiteiten in of rond het door de wijziging getroffen gebied.

Zij is van mening dat een toelichtend dossier en aanvullende achtergrondinformatie zouden bijdragen tot een beter begrip van de ontwerpwijziging.

Uit het dossier blijkt dat slechts voor één perceel (van het carrosseriebedrijf Carglass) de bestemming wordt gewijzigd van een bedrijfsgebied met stedelijk karakter naar een sterk gemengd gebied. Het dossier neemt dus de voorschriften van de andere gebieden van het BBP over, maar lijkt geen rekening te hebben gehouden met de impliciete opheffingen die het gevolg zijn van de goedkeuring van het GBP in 2001. In de tekst wordt wel vermeld dat de regels van het GBP van toepassing zijn (algemene voorschriften = essentiële gegevens van het GBP; en de bijzondere voorschriften blijven van toepassing, behalve uiteraard voor het afwijkende

¹ Art. 64/1 van het BWRO "Het bijzonder bestemmingsplan mag afwijken van het vigerende gewestelijk bestemmingsplan en van de verordenende bepalingen van het vigerende richtplan van aanleg, mits behoorlijk met redenen omkleed en onder de volgende voorwaarden: 1° er mag geen afbreuk worden gedaan aan de wezenlijke elementen van het gewestelijk bestemmingsplan of richtplan van aanleg, noch aan de bepalingen van deze plannen die de aan de bijzondere bestemmingsplannen aan te brengen wijzigingen aanduiden; 2° de afwijking moet gegrond zijn op economische, sociale, culturele of milieubehoefden die niet bestonden op het ogenblik dat het gewestelijk bestemmingsplan of het richtplan van aanleg werd goedgekeurd; 3° er moet worden aangetoond dat de nieuwe bestemming beantwoordt aan de bestaande feitelijke mogelijkheden van aanleg. In een dergelijk geval houden de bepalingen van het gewestelijk bestemmingsplan of van het richtplan van aanleg waarvan wordt afgeweken, op te gelden."

gedeelte), maar ze zijn strenger voor het gebied voor stedelijke industrie (GSI) dan die van het bedrijfsgebied met stedelijk karakter van het BBP. Het zou nuttig zijn te beschikken over gecoördineerde voorschriften, rekening houdend met de hiërarchie van de normen.

Algemene principes en compatibiliteit met het GBP

Wat de principes betreft, is de Commissie geen voorstander van een verlaging van de onthaalcapaciteit voor productieve activiteiten in de stad: de gebieden voor stedelijke industrie (GSI) zijn niet erg talrijk en garanderen als enige de mogelijkheid om er productiebedrijven die overlast veroorzaken, te vestigen. Het is derhalve niet wenselijk het GBP te 'ontrafelen' door middel van gedeeltelijke wijzigingen of afwijkende BBP's.

Terwijl sommige productieve activiteiten verenigbaar zijn met de residentiële functie, zijn andere, die even noodzakelijk zijn in de stad, dat minder: Brupartners geeft aan dat er in Brussel terreinen voor deze functies moeten worden behouden. In het eerste nummer van het Overzicht van de Vergunningen, dat de periode 2018-2019 bestrijkt en recent (dec. 2020) is gepubliceerd door Perspective, wordt tot de conclusie gekomen dat de gemengdheid van de woongebieden en de gemengdheid van het GBP afneemt en dat productieactiviteiten worden verdreven. Er wordt gewaarschuwd voor een vergelijkbaar risico in de OGSO's.

De Commissie heeft in haar advies over het GPDO en over het herstelplan verdedigd dat de productieve activiteiten die noodzakelijk zijn voor het functioneren van de stad ("essentiële of fundamentele economie") moeten worden gewaarborgd, evenals alle activiteiten die bijdragen tot de "circulaire economie" (reparatie, recycling, terugwinning ...).

De bijzondere situatie van het verzoek tot wijziging van een beperkt gedeelte van het GSI in het kader van het afwijkende BBP verdient echter een uitzonderlijke behandeling: de groene omgeving (park, buitensportterrein, Groene Wandeling enz.) is immers bijzonder gunstig voor de ontwikkeling van woningen.

De Commissie herinnert eraan dat er bij de wijziging van de GBP in 2013 ondernemingsgebieden in de stedelijke omgeving (OGSO's) zijn ingevoerd, om er een functionele mix mogelijk te maken, en de mogelijkheid om huisvesting te introduceren zonder dat dit ten koste gaat van de productieve activiteiten.

De twee huizenblokken in het GSI in dit deel van Evere werden niet gewijzigd in 2013.

Met deze wijziging van het BBP 101 wil de gemeente het gebied voor stedelijke industrie (GSI), waar huisvesting momenteel niet is toegestaan, vervangen door een zone die vergelijkbaar is met het sterk gemengd gebied van het GBP.

Bij ontstentenis van een bestemming als OGSO, die mogelijk zou zijn op grond van de geplande wijziging van het GBP, verzoekt de Commissie dat de voorschriften van het BBP worden gewijzigd om ze in overeenstemming te brengen met die van het OGSO van het GBP, teneinde de productieve activiteiten een betere bescherming te bieden en de continuïteit en ontwikkeling ervan in dit gebied te verzekeren (zie ook hieronder).

Huisvesting

Net als Brupartners en de KCML stelt de Commissie de bereidheid van de gemeente om haar huisvestingscapaciteit te vergroten, op prijs. De Commissie wijst op de prognose van het BISA voor Evere van een toename met 7.263 nieuwe inwoners tussen 2015 en 2025, d.w.z. een aangroei met +/- 527 nieuwe inwoners per jaar.

Zij vestigt echter de aandacht van de gemeente op het feit dat zij de belangrijke invloed van de nieuwe gewestelijke projecten (RPA Josaphat, Bordet, Reyers, Defensie) buiten haar grondgebied niet mag onderschatten. Die projecten houden belangrijke investeringen in, met in het bijzonder de creatie van nieuwe woningen en voorzieningen, handelszaken.

De Commissie beveelt ook aan dat de gemeente vooraf de mogelijke reconversie van kantoorgebouwen of andere gebouwen zou onderzoeken met het oog op huisvesting of andere functies, waaronder productieve activiteiten.

Deze punten kunnen doorslaggevend zijn voor de reële behoefte aan nieuwe woningen: dit geldt met name voor de vloeroppervlakten van kantoren die toe zijn aan reconversie na de veralgemening van het telewerken (in Evere zijn reeds talrijke operaties aan de gang, onder meer in de Genèvestraat).

Gemengdheid

De Commissie merkt net als de Overlegcommissie op dat niet is nagedacht over het probleem van de mogelijke geluidsoverlast als gevolg van economische activiteiten en dat bijgevolg het goed samenleven van de verschillende functies op de site ook zal afhangen van de ruimtelijke inpassing van de functies op de site en van de opgelegde akoestische prestaties; dat bijzondere aandacht moet worden besteed aan de akoestische isolatie van de woningen en aan de bepalingen ter beperking van de geluidsemissies van economische activiteiten (leverings- en logistieke ruimten, werkplaatsen ...).

Net als Brupartners en de Raad voor het Leefmilieu is de Commissie van mening dat het noodzakelijk is een goede co-existentie tussen bedrijven en andere functies/huisvesting te waarborgen en dus te voorzien in maatregelen, met name op het gebied van geluidsbeheersing (bv. isolatie van woningen). Zij acht het dus noodzakelijk dat de voorschriften in die zin worden aangepast. Op die manier zouden productieve activiteiten kunnen worden behouden zonder dat deze aan al te strenge beperkingen worden onderworpen en zou kunnen worden voorkomen dat deze activiteiten worden verplaatst, met alle gevolgen van dien voor de werkgelegenheid.

Er wordt gespecificeerd dat de ontwerpwijziging van het BBP 101 geen afbreuk zal doen aan de hoofdbestemming die de site momenteel heeft, namelijk de economische activiteit. De ontwerpwijziging voorziet daarbij in het behoud, voor wat de andere bestemmingen dan huisvesting betreft, van hetzelfde aantal m² als de grondinname van het bestaande bedrijfsgebouw. Zij vermengt echter in één categorie de bestemmingen kantoren, productieve activiteiten en handelszaken; dit is geen waarborg voor het behoud van productieve activiteiten: de Commissie kan slechts positief staan tegenover de gevraagde afwijking indien deze in overeenstemming is met de voorschriften van het OGSO van het GBP. De voorschriften zullen moeten worden herzien in die zin dat wordt gegarandeerd dat de benedenverdieping van de gebouwen (van min. 6 m) plaats biedt aan productieve activiteiten, terwijl op de bovenverdiepingen woningen kunnen worden ontwikkeld.

De Commissie is zich bewust van de mogelijke ongemakken die de nabijheid van de woningen zou kunnen veroorzaken voor de productieve activiteiten van het gebied en de omliggende gebieden (geluidsoverlast, vrachtverkeer, grondgebruik, bijzondere milieugevoeligheid). Voor de Commissie is het van essentieel belang dat de productieve activiteiten kunnen worden voortgezet en dat de woningen dienovereenkomstig worden ontworpen.

De Commissie onderstreept het belang van de productie in het stedelijke weefsel. Dit beantwoordt ook aan de criteria van de voorwaarden voor woonbaarheid en levenskwaliteit door diensten aan te bieden aan de bewoners (plaatselijke productie, samenbrengen van productie en consumptie, reparatiewerkplaatsen enz.).

De Commissie herinnert eraan dat de productieve activiteiten een zwakke functie zijn geworden binnen de economische activiteiten. Net als Brupartners benadrukt zij het belang van het behoud van de resterende activiteiten en het reserveren van ruimte voor deze activiteiten in nieuwe bestemmingen, temeer daar productieve activiteiten bijdragen aan het scheppen van lokale werkgelegenheid.

Niettemin is zij van mening dat, zonder een nauwgezette analyse van de gevoeligheden van de site en de wijk die aantonen dat op deze locatie geen plaats is voor productieve functies, bij toekomstige bestemmingen een minimumpercentage voor deze functies moet worden gehandhaafd en dat, indien dit niet het geval is, compensatie moet worden gevonden voor de activiteitengebieden die zouden verdwijnen.

Hoewel stadslandbouw in het GBP (nog) niet is gedefinieerd als een productieve activiteit, heeft deze activiteit, die een belangrijke plaats inneemt in de doelstellingen van de gemeente, de verdienste niet alleen lokale werkgelegenheid te scheppen, maar ook aan te sluiten bij het concept van lokale circulaire economie. De Commissie vraagt dat de nodige ruimten in de volle grond worden gereserveerd voor een levensvatbaar stadslandbouwproject (bijvoorbeeld voor tuinbouw).

De Commissie pleit voor een meer inclusieve ruimtelijke ordening, in dit geval met inbegrip van huisvesting. Zij is echter van mening dat een andere visie op de stadsprojecten moet worden ontwikkeld en dat moet worden nagedacht over de wijze waarop een zonering tot stand kan worden gebracht in de gemengdheid van de bestemmingen. (Zie de bovenstaande opmerkingen over het GBP en de OGSO's.)

De kwestie van de gemengdheid moet dus ook voor de andere gebieden gelden en het moet dus mogelijk zijn productieve activiteiten in de woongebieden te aanvaarden en bijgevolg bepaalde vormen van overlast te aanvaarden.

Compensatie dient dus niet alleen plaats te vinden door andere industrieterreinen ter beschikking te stellen, maar ook door andere functies in andere gebieden op te nemen ².

Milieu/groene ruimten

Zoals de Raad voor het Leefmilieu en de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) hebben benadrukt, verdient de ligging van dit BBP, binnen een opmerkelijke omgeving, een bijzonder landschapsontwerp. De Commissie sluit zich bijvoorbeeld aan bij het voorstel voor een gedeeld gebruik van de ruimten, waardoor de mogelijkheden voor uitwisselingen tussen de verschillende gebruikers en bewoners van de site worden benadrukt. Zo zouden ruimere achteruitbouwstroken dan die waarin de voorschriften voorzien, kunnen worden benut om betere woonbaarheidsvoorwaarden te bieden voor de woningen op de bovenverdiepingen en hun rol als verbinding met het groene netwerk beter te vervullen.

Bovendien moet het GPDO worden nageleefd. Daarin wordt gepleit voor de versterking van het ecologische netwerk, meer in het bijzonder met betrekking tot het Moeraske, dat als ecologisch zeer waardevol is erkend. Het gaat dus om het behoud en de versterking van de ecologische verbindingen met het Moeraske, maar ook met de andere omliggende groene ruimten (Doolegtpark, Park van de Goede Herder (Sint-Vincentius)).

² Nuttige links

<https://vimeo.com/164552744> ; <https://www.architectureworkroom.eu/fr/> ; <https://www.architectureworkroom.eu/fr/narratives/2756/a-good-city-has-industry> ; <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/atelier/small-talk/productive-city> ; <https://bma.brussels/app/uploads/2021/02/A-262-Ontwerpend-Onderzoek-Op-weg-naar-de.pdf>

Hieronder: **Groene Wandeling** (bron: BIM)



Mobiliteit

De Commissie wijst erop dat de wijk momenteel goed wordt bediend door het openbaar vervoer.

Zij is echter van mening dat een weerslag op de mobiliteit te verwachten is, niet alleen vanwege de nieuwe woningen, maar ook vanwege de mix van functies, die meer verkeer zullen genereren, om nog maar te zwijgen van het verkeer dat wordt gegenereerd door de aangrenzende projecten die in uitvoering of gepland zijn op het gemeentelijk grondgebied en daarbuiten.

Hieraan moet bijzondere aandacht worden besteed teneinde de overlast die zou kunnen ontstaan, zoveel mogelijk te voorkomen.

De Commissie raadt het parkeren in de openlucht af, ondanks de gewenste verruiming van de achteruitbouwstroken. Zij is namelijk van mening dat de voorkeur moet worden gegeven aan ruimten in de volle grond en het groene netwerk, waaraan niet kan worden voldaan door een parkeerterrein.

Zij volgt dus het advies van de Overlegcommissie, die vraagt de parkeerplaatsen bestemd voor de woningen ondergronds aan te leggen. De Commissie vraagt wel dat de nodige parkeercapaciteit voor bezoekers en het vrachtverkeer van de ondernemingen wordt gehandhaafd.

Stedenbouwkundige lasten

Tijdens de hoorzitting met de gemeente heeft de Commissie vraagtekens geplaatst bij het feit dat het BBP niet voorziet in een regeling voor de stedenbouwkundige lasten, terwijl het BWRO dat wel toestaat. De vertegenwoordigers van de gemeente antwoordden dat zij er de voorkeur aan gaven om in een BBP geen regels vast te stellen betreffende de lasten die kunnen evolueren met de aanpassingen van het gewestelijk besluit, met name wat betreft de actualisering (indexering) van de tarieven.

De Commissie beveelt de gemeente evenwel aan om de in het gewestelijk besluit beoogde heffingen aan te vullen met facultatieve heffingen die rekening houden met de aanzienlijke meerwaarde die wordt gegenereerd door de wijziging van de bestemming van een deel van het BBP³.

1.3. ALGEMENE EN BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Art. 18 Sterk gemengde gebieden

Economische activiteiten

De voorschriften voor de economische activiteiten omvatten zowel kantoor-, productieve als commerciële activiteiten. Zij voorzien in een minimum van 2.250 m² totale vloeroppervlakte.

De Commissie vraagt dat de schriftelijke voorschriften zouden worden aangepast door te specificeren dat de kantoor- en handelsactiviteiten ondergeschikt moeten zijn aan de productieve activiteiten. Naast de productieve activiteiten moeten kleine buurtwinkels en voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten kunnen worden toegestaan.

De Commissie vraagt om een herschrijving van de voorschriften die daadwerkelijk garanderen dat er plaats zal worden geboden aan de productieve activiteiten (voldoende plafondhoogte van 6 m, op de benedenverdieping, toegang voor vrachtwagens, bestelwagens enz.).

Voorziening van collectief belang of van openbare diensten

Volgens de voorschriften moet de oppervlakte minimaal 150 m² bedragen, met een bovengrens van 500 m² vloeroppervlakte, wat erg weinig lijkt, gezien de verwachte toename van de bevolking.

De Commissie verzoekt om een hogere drempel op te leggen (minimum van 500 m²), die de nodige lokale voorzieningen mogelijk maakt, en om de maximumdrempel te schrappen.

Milieu

De Commissie is van mening dat het voorschrift voor de constructie aan de zuidelijke zijde moet worden gewijzigd om te voldoen aan de voorwaarden van de Overlegcommissie met betrekking tot de garantie van bezonning. Er moet ook rekening worden gehouden met de voorwaarden voor achteruitbouw ten opzichte van de aangrenzende groene corridor, om een grotere achteruitbouw tussen de constructies en het pad te kunnen creëren.

³ Industriegrond heeft een prijs variërend van € 350 tot 500/m² grondoppervlak. In het algemeen zijn de constructies gelijkvloers, met soms een gedeeltelijke tweede verdieping voor opslag en kantoren. De toekomstige situatie van het BBP komt overeen met de huidige situatie voor de eerste twee verdiepingen (productieve activiteiten, voorzieningen en wat kantoorruimte). Nieuw is de mogelijkheid om op de bovenverdiepingen woningen te bouwen. Op basis van de in de voorschriften vermelde cijfers bedraagt de totale bebouwbare oppervlakte 11.827 m² (V/T 2,8 grondopp. 4.224 m²). De oppervlakte voor woningen kan worden geraamd op 1.615 m² X 6 = 9.702 m². De grondimputatie per gebouwde m² kan conservatief worden geraamd op minder dan € 500/m², laat ons zeggen € 475/m², wat een meerwaarde oplevert van 9.702 x 475 = € 4.608.000. De stedenbouwkundige lasten bedragen € 50/m², of € 485.100, wat goed is voor slechts 10,5 % van de geraamde meerwaarde. In het geval van terreinen die een nieuwe bestemming van huisvesting hebben gekregen (OGSO's), voorziet het besluit in een tarief van € 65/m²: dit tarief komt overeen met 13% van de geraamde meerwaarde.

2. WENSELIJKHEID VAN DE AFWIJING

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

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

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

De Commissie vraagt dat de voorschriften van het GBP voor de OGSO in aanmerking worden genomen, en niet die van de sterke functiegemengdheid. Op die manier wil zij een betere bescherming bieden aan de productieve activiteiten, waarvoor de ruimten waarin zij zich zouden kunnen ontwikkelen, steeds schaarser worden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

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

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

- **Productieve activiteiten:** In de voorschriften voor de economische activiteiten een minimumdrempel van 90 % van de grondoppervlakte van gebouwen bestemd voor productieve activiteiten opnemen, met specificaties voor functiegemengdheid. Er kan een verticale mix in overweging worden genomen, waarbij de benedenverdiepingen worden voorbehouden voor productieve activiteiten (met voldoende plafondhoogte ...).
- **Voorzieningen:** een minimumdrempel van 500 m² voor de voorzieningen van collectief en openbaar belang en de maximumdrempel schrappen; de vestiging van wijkantennes en kleine medische centra aanmoedigen ...
- **Circulaire economie:** andere aspecten van het ontwerp onderzoeken, zoals het hergebruik van bouwmaterialen na de sloop van de bestaande gebouwen.
- Rekening houden met de **opmerkingen van Perspective** in zijn advies over de grafische voorschriften en de onjuiste gegevens in bijlage D betreffende de oppervlakten corrigeren.
- Het algemene voorschrift 'F' herzien in overeenstemming met de **opmerking van Urban**.
- Het voorschrift dat oplegt om de voorkeur te geven aan langwerpige ontwikkelingen in het zuiden, schrappen.
- Het bouwprofiel aan de zuidzijde verkleinen (bezonning).

- *De openluchtparkeerplaatsen schrappen ten voordele van ondergrondse parkeerplaatsen, maar wel plaatsen behouden voor bezoekers en het vrachtverkeer van de ondernemingen.*
- *Achteruitbouwstroken behouden om er te voorzien in aanplantingen in de volle grond (met als strikte uitzondering de onthaalzones bestemd voor klanten van de productieve activiteiten en voor de noodzakelijke behoeften aan toegang tot de gebouwen met inachtneming van de GSV).*
- *Een voorschrift opnemen in verband met de akoestische isolatie van de gebouwen.*
- *Een voorschrift opnemen in verband met de toekomstige modulariteit van de gebouwen om functiewijzigingen te vergemakkelijken.*